

1. Q&As voor breed publiek

Waarom kennen (gedeeltelijke) aflossingsvrije hypotheeken een hoger risicoprofiel dan aflossende hypotheeken?

- Nederland heeft in internationaal opzicht een hoge uitstaande hypotheekschuld ten opzichte van het BBP,¹ een groot deel hiervan is aflossingsvrij.² Eind 2024 bedroeg de hypotheekschuld die bij Nederlandse financiële instellingen uitstond ongeveer EUR 850mrd, hiervan stond 63% uit bij Nederlandse grootbanken. Van deze schuld was bijna de helft aflossingsvrij.
- Het risico bestaat dat klanten met een aflossingsvrije hypotheek niet in staat zijn om deze voor of op de einddatum geheel af te lossen. Als de inkomenssituatie van de klant verslechtert, de waarde van de woning sterk daalt of de hypotheekrente stijgt is een herfinanciering misschien niet mogelijk. Ook kunnen huizenprijzen zo sterk dalen, dat er na verkoop een restschuld overblijft.
- Omdat niet wordt afgelost op de lening raken bij een daling van huizenprijzen aflossingsvrije hypotheeken eerder 'onder water' dan hypotheeken waarop wel vanaf verstrekking verplicht wordt afgelost. Dat brengt verhoogde risico's met zich mee voor klant en bank. Als het huis minder waard is dan de lening kan een klant moeilijker verhuizen vanwege de restschuld die na verkoop overblijft.
- Bij aflossingsvrije hypotheeken geeft het voldoen aan betalingsverplichtingen door de klant tijdens de looptijd beperkte informatie over de terugbetaalcapaciteit: de bank weet dan alleen of de klant de rentelasten op dat moment nog kan dragen. Bij aflossende hypotheeken zien banken maandelijks of de klant de hoofdsom nog steeds kan terugbetalen. Verkrijgt de bank bij aflossingsvrije hypotheeken niet op een andere manier informatie over de terugbetalingscapaciteit, dan kan de bank deze capaciteit minder goed inschatten.
- Er is sprake van een concentratierisico t.a.v. looptijden: een groot deel van de contracten loopt in de periodes 2035-2038 en 2047-2052 af.
- De historische verliezen op Nederlandse hypotheeken zijn laag, maar de meeste aflossingsvrije schuld moet nog worden afgelost. Omdat het product pas sinds begin jaren negentig op grote schaal is verstrekt, het doorgaans een contractuele looptijd van 30 jaar heeft en leningen vaak worden

¹ In 2023 was de omvang van de schuld van Nederlandse huishoudens (die hoofdzakelijk bestaat uit hypotheekschuld) 95% van het BBP. Voor de EU als geheel was dit 52%, zie Eurostat.

geherfinancierd, is er beperkt informatie beschikbaar over de verliezen die verstrekkers lijden tot op het moment dat het geleende bedrag uiteindelijk wordt terugbetaald. Tot op heden zijn de verliezen laag, zowel tijdens de looptijd als bij ontbinding van het leencontract. De relatief gunstige relatie tussen het leenbedrag en de waarde van de woning, de gemiddeld goede financiële positie van huishoudens en het sterke en efficiënte juridische raamwerk in Nederland zijn belangrijke risicomitiganten die hieraan bijdragen.

Waarom moeten banken maatregelen nemen voor aflossingsvrije hypotheeken?

- Het SSM, het Europees toezichtmechanisme waar de ECB en DNB samen toezichthouden op de grote banken, vindt dat het risicobeheer van banken voor aflossingsvrije hypotheeken moet worden verbeterd en dat er sprake is van concentratierisico's. Banken houden op dit moment onvoldoende rekening met het hogere risicoprofiel van aflossingsvrije hypotheeken. DNB heeft al eerder gewaarschuwd voor de risico's van aflossingsvrije hypotheeken en kredietverstrekkers opgeroepen het risicobeheer van deze hypotheeken te verbeteren.³
- Sinds 2013 zijn er door de overheid en de sector verschillende maatregelen genomen die tot een afname hebben geleid van het volume uitstaande aflossingsvrije hypotheeken, te weten:
 - De afschaffing van de hypotheekrenteaftrek voor nieuwe aflossingsvrije hypotheekschuld in 2013.
 - De opname in een ministeriële regeling van de annuïtaire inkomenstoets in 2013. Deze toets beperkt de maximale hypotheek in de regel tot het bedrag dat de consument binnen 30 jaar annuïtair geheel zou kunnen aflossen.
 - De aanscherping van de 'Gedragscode hypothecaire financiering' van banken en verzekeraars op basis waarvan sinds 2011 het aflossingsvrije deel van een hypotheek in de regel maximaal 50% van de woningwaarde mag bedragen.
 - De in 2018 opgestarte campagne 'aflossingsblij' die bestaande klanten ervan bewust maakt dat zij bij aflopen van hun hypotheek deze terug moeten betalen, dan wel herfinancieren.
- Deze maatregelen hebben ertoe geleid dat het aandeel aflossingsvrij in de uitstaande hypotheekschuld van de grootbanken substantieel is afgenomen, van 75 procent in 2014 naar 46 procent in 2024.⁴ Ook is mede

³ Overzicht Financiële Stabiliteit, najaar 2017 en Overzicht Financiële Stabiliteit - Voorjaar 2022.

⁴ Dit is op basis van de definitie die de ECB hanteert. Vanwege onzekerheid over de kapitaalopbouw vallen beleggings- en levenhypotheeken hier ook onder.

door de maatregelen het risicoprofiel van de uitstaande schuld verbeterd. Zo is in het leeuwendeel van de gevallen het aflossingsvrije leenbedrag kleiner dan 50% van de waarde van de woning. Hypotheekcontracten met een aflossingsvrij leendeel kennen vaak ook een aflossend leendeel.

- Desalniettemin zijn ECB en DNB van oordeel dat de blootstelling op aflossingsvrije hypotheek nog steeds zeer groot is en dat het risicobeheer tekortschiet. De nieuwe maatregelen dragen bij aan een sterker risicobeheer van banken op de aflossingsvrije portefeuille en een vermindering van de omvang van deze portefeuille.

Welke maatregelen moeten banken nemen?

- Verbetering van het risicobeheer vereist allereerst meer informatie over de woning en de financiële positie van klanten met een aflossingsvrije hypotheek. Verkoop van de woning is doorgaans de primaire terugbetalingsbron van aflossingsvrije schuld. Om in te kunnen schatten of de lening kan worden terugbetaald dienen banken daarom over betrouwbare en actuele informatie te beschikken over de waarde van de woning. Ook is informatie over (toekomstige) betaalbaarheid van belang, o.a. om in te schatten of klanten de maandlasten ook na pensionering kunnen dragen. Banken hebben momenteel beperkt zicht op de waarde van de woning en de financiële situatie van klanten met een aflossingsvrije hypotheek. Dit moet verbeteren.
- Ook dienen grootbanken de omvang van de portefeuilles aflossingsvrije hypotheek verder terug te brengen. De afgelopen 10 jaar nam het IO-aandeel in de portefeuilles van de grootbanken af van 75% tot 46%. Omdat de concentratie nog steeds hoog is dienen de grootbanken het IO-volume verder terug te brengen. Daarbij is er geen juridische grondslag en economische noodzaak om de portefeuilles geheel af te bouwen.
- Daarnaast zullen grootbanken meer kapitaal moeten aanhouden voor aflossingsvrije hypotheek. Met dit extra verliesabsorberend kapitaal kunnen banken onvoorziene verliezen als gevolg van concentratierisico's opvangen.

Wat zijn de gevolgen voor consumenten?

Wordt het straks moeilijker voor mij om een hypotheek te krijgen of herfinancieren/verlengen?

- Het is aan de banken om te bepalen wat nodig is om aan de verwachtingen te voldoen. Mogelijk passen aanbieders de voorwaarden aan waaronder aflossingsvrij kan worden geleend, bijvoorbeeld de risico-opslag voor aflossingsvrije hypotheek, de hypotheeksom die aflossingsvrij kan worden geleend of de situaties waarin aflossingsvrij kan worden

geleend. Hypotheekverstrekkers hebben daarbij een zorgplicht.⁵ Aflossende hypotheeken (lineaire of annuïtaire hypotheeken) vallen buiten de maatregelen; mogelijke aanpassingen die banken doorvoeren raken de toegang tot dit type hypotheeken dus niet.⁶

Moet ik een hogere rente betalen?

- Prijsstelling is de verantwoordelijkheid van de bank. Mogelijk neemt het verschil in rente toe tussen hypotheekschuld waarop wordt afgelost en aflossingsvrije hypotheekschuld. Rente-opslagen op bestaande leningen kunnen alleen veranderen bij renteherziening of aanpassing van het contract.

Wat verandert er op het punt van taxaties?

- Bij aflossingsvrije leningen is het belangrijk dat de bank goed inzicht heeft in de woningwaarde. Het is gebruikelijk aflossingsvrije hypotheeken te herfinancieren/verlengen en leningen worden uiteindelijk veelal afgelost uit verkoop van de woning. Banken maken mogelijk aanpassingen in de taxatievoorwaarden die van toepassing zijn op nieuwe of herziene contracten. Denk hierbij aan de taxatievorm en, afhankelijk van de verhouding tussen het aflossingsvrije leenbedrag en de waarde van het huis, de momenten waarop getaxeerd moet worden. Voor bestaande leningen gelden de in het hypotheekcontract opgenomen bepalingen ten aanzien van taxatie.

Gelden deze eisen voor andere financiële instellingen?

- Zowel banken, als verzekeraars en pensioenfondsen hebben aflossingsvrije hypotheeken op de balans.
- De door de ECB genomen maatregelen gelden voor de grootbanken. De mate waarin en de manier waarop maatregelen op andere instellingen worden toegepast wordt nog uitgewerkt. DNB kijkt wat dit betekent voor kleine en middelgrote banken en voor verzekeraars en pensioenfondsen.

⁵ De AFM houdt hierop toezicht.

⁶ Als een klant voor een aflossende in plaats voor een aflossingsvrije hypotheek kiest kunnen de netto maandlasten van de hypotheek hoger liggen dan bij een aflossingsvrije hypotheek. Voor veel klanten is dit momenteel echter niet of nauwelijks het geval. Dit komt doordat nieuwe hypotheekschuld alleen in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek als deze aflossend is en de klant daardoor zeker bij huidige rentes veel belastingaftrek misloopt door voor aflossingsvrij te kiezen. De maandelijkse aflossing zorgt er bij een aflossende hypotheek daarbij voor dat de klant aan het einde van de looptijd zonder schuld zit.