

## Banken moeten aflossen stimuleren

De Nederlandsche Bank (DNB) geeft in haar Overzicht financiële stabiliteit (2011) aan zich zorgen te maken over de hoge hypotheekschulden in Nederland. De hypotheekrenteaftrek wordt als een van de oorzaken genoemd, maar de hypotheekrenteaftrek is politiek gevoelig en wachten op politiek ingrijpen duurt lang. Ook banken kunnen echter een bijdrage leveren aan de schuldafbouw door het aflossen van hypotheekschulden actief te stimuleren.

De totale hypotheekschuld in Nederland bedroeg in 2009 ruim zeshonderd miljard euro (CBS, 2011a) en is in verhouding tot het bruto binnenlands product de hoogste hypotheekschuld van Europa. De AFM (2011) constateert dat twee derde van de nieuw gesloten hypotheekleningen een aflossingsvrije component kent. De hoge hypotheekschuld, in combinatie met het gedeeltelijk aflossingsvrije karakter ervan, betekent dat huishoudens grote financiële risico's dragen en kwetsbaar zijn voor macro-economische schokken, zoals die zich op dit moment dreigen te voltrekken. Door de dalende woningprijzen, gemiddeld 8,5 procent lager dan drie jaar geleden (CBS, 2011b), is de kans groter dat gezinnen met een volledige of gedeeltelijke aflossingsvrije hypotheek na afloop van de hypotheektermijn met een restschuld blijven zitten.

Sinds 1 augustus is de nieuwe gedragscode voor banken actief, waarin nog maar maximaal vijftig procent van de hypotheeksom aflossingsvrij mag zijn. Daarmee wordt het aflossingsvrij financieren van een woning wel ingeperkt, maar er blijft een grote groep consumenten bestaan die reeds in het verleden een volledig aflossingsvrije hypotheek hebben afgesloten en daarop nooit iets hebben afgelost (Zijlstra, 2009).

Het aflossen op je hypotheek is altijd afgeraden door de financiële sector. Je bent immers een dief van je eigen portemonnee als je niet gebruikmaakt van de maximale renteaftrek. Het blijven zitten met een restschuld na verkoop van de woning kan samenvallen met een mogelijk lagere pensioenuitkering dan verwacht. Daarbij komt dat naar verwachting de zorgkosten de komende jaren sterk zullen oplopen (Brouwer *et al.*, 2011). Voor sommige Nederlandse huishoudens doemt dan ook een onaantrekkelijk scenario op: aflossingsvrije hypotheek, minder opbrengst bij verkoop van de woning, minder pensioen en hogere zorgkosten. Aan de bancaire kant spelen op dit moment diverse ontwikkelingen die het belang van aflossen door consumenten vergroten. Als gevolg van de kredietcrisis en de toekomstige kapitaaleisen die aan banken in het kader van Basel 3 worden gesteld, moeten banken meer financiële buffers gaan aanhouden dan in het verleden. Dat betekent dat banken óf geld moeten aantrekken óf hun uitstaande schulden moeten verlagen. Daarnaast dienen banken meer aandacht te schenken aan hun risicobeleid. Banken hebben behoefte aan meer zekerheid dat het geleende geld ook uiteindelijk volledig kan worden terugbetaald. Een hypotheekportefeuille waarop een groter gedeelte is afgelost dan in het verleden zal aantrekkelijker worden. Banken en hypotheekadviseurs hebben tevens een zorgplicht jegens hun klanten. Jurisprudentie geeft aan dat van adviseurs een actieve houding wordt verwacht als de omstandigheden rond het geadviseerde product wijzigen. De informatie over de stijging van de zorgkosten, de druk op de pensioengelden en de gevolgen van

de eurocrisis zijn algemeen bekend. Zowel de bank als de hypotheekadviseur beschikt over actuele informatie met betrekking tot de uitstaande hypotheekschuld en de waarde van het onderpand. Dat betekent dat hypotheekadviseurs hun klanten die tot de risicogroep behoren, actief moeten benaderen om hen te adviseren hoe zij zich kunnen wapenen tegen het onaantrekkelijke scenario. Zowel voor consumenten als voor banken is het verstandig dat de hypotheek sneller wordt afgelost. Een manier is het introduceren van een nieuw hypotheekconcept in de markt, de aflossingsblijve hypotheek. Met de aflossingsblijve hypotheek geven banken hypotheekgevers een lagere rente voor de hypotheekschuld die overblijft na aflossing. De bank biedt de mogelijkheid om op elk gewenst moment boetevrij af te lossen. Door af te lossen betaalt een klant sowieso al minder hypotheekrente, omdat het rentepercentage verrekend wordt over een lager schuldbedrag. Maar uniek van de aflossingsblijve hypotheek is dat de bank in dit geval nog eens extra rentekorting geeft, wat gezien het lagere risico ook logisch is. Een dubbele prikkel, die nu eens niet pervers is. Stel een klant leent 200.000 euro tegen vijf procent. Hij lost 50.000 euro af en betaalt dan in eerste instantie over de resterende looptijd vijf procent over 150.000 euro. Bij de aflossingsblijve hypotheek betaalt deze klant dan bijvoorbeeld 4,8 procent rente over 150.000 euro. Op die manier creëren banken een *nudge* om consumenten te laten aflossen.

Met de aflossingsblijve hypotheek hebben banken minder inkomsten, maar ook minder risico in de boeken. Er ontstaat meer ruimte tot herfinanciering, tegen hogere marges, en de waarde van de hypotheekportefeuille stijgt. De klant heeft minder risico op een restschuld en betaalt minder rente. Nadeel is dat hij ook minder rente mag aftrekken. Voordeel is dat deze klant een toekomstige afschaffing van de hypotheekrenteaftrek met vertrouwen tegemoet kan zien en dus voorsorteert op het beleid zoals DNB dat graag ziet. Het voldoen aan zorgplicht en het bieden van een extra financiële prikkel tot aflossen hoeft met de aflossingsblijve hypotheek niet ten koste te gaan van de rentabiliteit. Het wordt tijd dat banken dit oppakken en aflossen tot een standaard adviesoptie maken.

### LITERATUUR

- AFM (2011) *Consumentenmonitor Q1 2011 – hypotheekleningen*. Amsterdam: Autoriteit Financiële Markten.
- Brouwer, W., A. Hussem, N. Kortleve en M. van Rijn (2011) *Zelf sparen voor latere zorg*. Publicatie op [www.mejudice.nl](http://www.mejudice.nl), 20 juni.
- CBS (2011a) *Conceptueel kader speerpunt woningmarkt*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS (2011b) *Daling huizenprijzen in vier grootste steden minder sterk dan elders*. CBS webmagazine, 27 september.
- DNB (2011) *Overzicht financiële stabiliteit najaar 2011*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.
- Zijlstra, W. (2009) *Verkoop en kennis van aflossingsvrije hypotheekleningen*. ESB, 94(4555), 145.

### FRED DE JONG

Onderzoeker aan de Universiteit van Amsterdam en eigenaar van adviesbureau Fred de Jong

De redactie behoudt zich het recht voor inzending voor de rubriek mening te wijzigen, in te korten, aan te passen of te redigeren ten behoeve van de leesbaarheid en argumentatie.