

DNB voorziet problemen met aflossingsvrije hypotheeken

By **Mark Beunderman**, www.nrc.nl

oktober 9de, 2017

Huizenbezitters met een aflossingsvrije hypotheek kunnen die maar beter gaan aflossen. En de banken doen er goed aan de huizenbezitters daarmee te helpen. Deze dubbele oproep deed De Nederlandsche Bank (DNB) maandag.

Meer dan de helft van de Nederlandse hypotheekschuld bestaat uit leningen waarop niet regulier wordt afgelost, waarschuwde DNB in haar halfjaarlijkse risicoanalyse.

Dat kan tot problemen leiden, omdat huishoudens vaak „onvoldoende gespaard” hebben om de hypotheek uiteindelijk terug te betalen, zei DNB-president Klaas Knot bij de presentatie van de analyse.

In feite is het woord ‘aflossingsvrij’ misleidend, meent Knot. „Die hypotheeken worden aflossingsvrij genoemd, maar dat zijn ze alleen gedurende hun looptijd. Aan het einde van de looptijd zijn ze dat niet.”

Met andere woorden: ook ‘aflossingsvrije’ hypotheeken zullen aan het einde van de rit moeten worden afgelost. DNB voorziet dat er met name in de jaren 2035-2038 „fricties” zullen optreden. Dan loopt voor ruim 700.000 huishoudens de aflossingsvrije lening af. Hypotheekrenteaftrek krijgen ze dan niet meer.

Weinig gespaard

De schuld op aflossingsvrije leningen is veelal groter dan de financiële bezittingen van die huishoudens, zoals spaarrekeningen en beleggingen, zo berekende DNB. Dit geldt met name voor dertigers en veertigers, die nog weinig bezit hebben opgebouwd.

Gelukkig ligt het einde van veel hypotheekcontracten nog „ver genoeg weg” om er „nog iets aan te doen”, zei Knot. Hij riep huishouders op hier „tijdig” rekening mee te houden. Ze kunnen de huidige lage rentelasten gebruiken om extra af te lossen, of ze kunnen hun aflossingsvrije lening omzetten in een lening mét aflossing.

Na de economische crisis zijn de hypotheekvoorwaarden aangescherpt. Hoe voorkom je problemen als je huidige hypotheek afloopt en je onder strengere regels valt? Lees ook: Onder dwang je droomhuis moeten verkopen
De financiële sector zou huishoudens hiertoe „actief” moeten stimuleren. DNB voorziet nog geen verliezen voor banken als huizenbezitters straks hun schuld niet kunnen terugbetalen. Maar, waarschuwt het rapport, „wanneer klanten in de problemen komen bij het aflopen van hun hypotheek kan dit de reputatie van banken schaden en mogelijk tot schadeclaims leiden indien klanten onvoldoende zijn geïnformeerd”.

Nieuwe aflossingsvrije hypotheekleningen komen sinds 2013 niet meer in aanmerking voor renteaftrek, waardoor ze minder populair zijn geworden. Maar rente op aflossingsvrije leningen die vóór 2013 zijn aangegaan is nog steeds aftrekbaar, zo merkt de toezichthouder op. Doorstromers op de huizenmarkt houden daarom vaak hun oude hypotheek of nemen die ‘mee’ in een nieuwe lening.

Oproep aan de politiek

Vlak voor de verwachte publicatie van het nieuwe regeerakkoord herhaalde Knot zijn pleidooi voor aanscherping van de eisen voor nieuwe hypotheekleningen. Hij toonde zich voorstander van een „aanzienlijke versnelling” van de versobering van de hypotheekrenteaftrek en ook van een verdere beperking van de maximale hypotheekschuld als percentage van de woningwaarde.

Deze ‘loan to value ratio’ (ltv) is in Nederland internationaal gezien nog steeds heel hoog: 100 procent vanaf volgend jaar, terwijl 80 procent gebruikelijk is in omringende landen. Dit betekent dat Nederlandse huizenkopers nog steeds niet verplicht zijn om eigen geld in te brengen.

Daar bestaat „bijzonder weinig begrip” voor bij internationale financiële toezichthouders, zei Knot. Zij kijken naar de grote Nederlandse hypotheekberg (ruim 625 miljard euro) die goeddeels op de balansen van banken staat.

De laatste hand wordt nu gelegd aan nieuwe internationale kapitaalregels voor banken, bekend als ‘Bazel 3.5’ . Daarin worden hypotheek met een hoge ltv, zoals de meeste Nederlandse, riskanter ingeschat. Banken moeten dan meer kapitaal aanhouden. Knot: „Het zal duurder worden voor banken om deze hypotheek te verstrekken. Dat zullen we terugzien in hogere hypotheektarieven.”