

De aflossingsblijve hypotheek brengt consumenten- en bancaire belangen bij elkaar

De Nederlandsche Bank (DNB) pleit in haar *Overzicht Financiële Stabiliteit (2011)* voor het beperken van de huidige hypotheekrenteaftrek. Politiek gezien zal dit pleidooi ongetwijfeld betwist worden. Het is echter van belang dat de banken zelf hun verantwoordelijkheid nemen in deze discussie en een actieve rol nemen in het beperken van hypotheekschulden.

CentiQ (2010) constateert dat twintig procent van de Nederlanders in een ongezonde financiële situatie¹ zit. Het Nibud (2009) concludeert dat 3,5 miljoen huishoudens financiële risico's lopen: "Vooral onbezorgde, impulsieve mensen die op vermaak zijn gericht en carrièrerichte mensen die luxe en status belangrijk vinden, bevinden zich financieel gezien vaker in de gevarenzone". De totale hypotheekschuld in Nederland bedroeg in 2009 ruim € 600 mrd (CBS, 2011). Daarmee heeft Nederland in verhouding de hoogste hypotheekschuld van Europa. De AFM (2011) constateert dat tweederde van de nieuw gesloten hypotheeklen een aflossingsvrije component kent. De hoge hypotheekschuld, in combinatie met het soort hypotheeklen, betekent dat huishoudens grote financiële risico's nemen en kwetsbaar zijn voor macro-economische schokken, zoals die zich op dit moment voltrekken. Door de dalende woningprijzen, gemiddeld 8,5% lager dan 3 jaar geleden (CBS, 2011), is de

kans groter dat gezinnen met een (deels) aflossingsvrije hypotheek na afloop van de hypotheektermijn met een restschuld blijven zitten.

De AFM, bij monde van Hans Hoogervorst, pleitte voor een afname van aflossingsvrije hypotheeklen. Sinds 1 augustus jongstleden is de nieuwe gedragscode voor banken actief, waarin nog maar maximaal 50% van de hypotheeksom aflossingsvrij mag zijn. Daarmee wordt het aflossingsvrij financieren

van een woning wel ingeperkt, maar er blijven nog veel consumenten die in het verleden een volledig aflossingsvrije hypotheek hebben afgesloten en daarop nooit iets hebben afgelost (AFM, 2009). Het aflossen op je hypotheek is altijd afgeraden door de financiële sector. Immers je bent 'een dief van je eigen portemonnee' als je geen gebruik maakt van de maximale renteaftrek. Het is evident dat de hypotheekrenteaftrek een obstakel vormt voor consumenten om af te lossen op hun hypotheekschuld. DNB bevestigt dit ook in haar recente *Overzicht Financiële Stabiliteit*.

Het blijven zitten met een restschuld na verkoop van de woning kan samenvallen met een mogelijk lagere pensioenuitkering dan verwacht. Met het nieuwe pensioenakkoord worden pensioenuitkeringen in de toekomst onzekerder. Daarbij komt dat naar verwachting de zorgkosten de komende jaren sterk zullen oplopen. Voor sommige Nederlandse huishoudens doemt dan ook een horrorscenario op, te weten de aflossingsvrije hypotheek, minder opbrengst bij verkoop van de woning, minder pensioen en hogere zorgkosten...

De rol van de banken

Aan de bancaire kant spelen op dit moment ook een aantal ontwikkelingen die het belang van aflossen door consumenten vergroot. 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. Dit betekent

Voor sommige Nederlandse huishoudens doemt een horrorscenario op, te weten de aflossingsvrije hypotheek, minder opbrengst bij verkoop van de woning, minder pensioen en hogere zorgkosten...

1 Er is sprake van een ongezonde financiële situatie als een consument:

- of aangeeft moeilijk of zeer moeilijk te kunnen rondkomen;
- of in de afgelopen 12 maanden minimaal 7 keer voor het einde van de maand geen geld meer had om rond te komen;
- of aangeeft soms, zelden of nooit in staat te zijn rekeningen op tijd te betalen.

dat banken of meer geld moeten aantrekken of hun uitstaande schulden moeten verlagen. Daarnaast dienen banken meer aandacht te schenken aan hun risicobeleid. De aantrekkelijkheid van hypotheekportefeuilles voor securisatie bijvoorbeeld wordt groter naarmate het onderpand van die portefeuille minder risico of afbetaling in zich heeft. 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 is aantrekkelijker geworden.

De snelste vorm is het aantrekken van spaargeld uit de particuliere markt. Door het verhogen van spaarrentes proberen banken meer kapitaal op te halen, een beweging die recentelijk weer is ingezet. In het verleden heeft dit geleid tot een ware renteoorlog op spaargeld.

De aloude zorgplicht in dit verband

Banken en hypotheekadviseurs hebben een zorgplicht jegens hun klanten. Een hypotheek en het advies erover moet voldoen aan de eisen die je van een redelijk handelend en redelijk bekwame partij mag verwachten. Zowel de bank als de hypotheekadviseur beschikken over actuele informatie met betrekking tot de uitstaande hypotheekschuld en de waarde (WOZ) van het onderpand. Dat betekent dat hypotheekadviseurs hun klanten, die tot deze risicogroep behoren, actief moeten benaderen om hen te adviseren hoe zij zich kunnen wapenen tegen het horrorscenario.

Andere mogelijkheden

Klanten met een aflossingsvrije hypotheek hebben verschillende mogelijkheden om het hiervoor geschetste scenario te ontwijken. Men kan zelf meer gaan sparen, al dan niet in combinatie met een verzekering, of men kan gaan beleggen. Beleggen betekent risico nemen, wat in de situatie als hiervoor geschetst niet verstandig is. Gaat een consument alleen sparen, dan profiteert hij wel van maximale hypotheekrenteaf trek, maar

betaalt hij ook voor het volledige bedrag hypotheekrente aan de bank.

De aflossingsblijve hypotheek als alternatief

Zowel voor consumenten als banken is het verstandig dat de hypotheek sneller wordt afgelost. Daartoe mijn pleidooi om een nieuw hypotheekconcept in de markt te introduceren, 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 boetevrij af te lossen op elk gewenst moment. 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. Een dubbele prikkel, die nu eens niet pervers is. Stel een klant leent 200.000 euro tegen 5%. Hij lost 50.000 euro af en betaalt dan in eerste instantie over de resterende looptijd 5% over 150.000 euro. Bij de aflossingsblijve hypotheek betaalt deze klant dan bijvoorbeeld 4,8% rente over 150.000 euro. Op die manier creëren banken een 'nudge' om



Dr. Fred de Jong: "Aflossen zou standaard in de mindset bij de hypotheekadviseur moeten zitten."

consumenten te laten aflossen en komt de sector zelf met een oplossing voor de problematiek als ook geschetst door DNB.

Conclusie

Met de aflossingsblijve hypotheek hebben banken minder inkomsten, maar ook minder risico in de boeken. Als een bank minder schuld heeft uitstaan ontstaat er meer ruimte tot herfinanciering. De klant heeft minder risico op een restschuld en betaalt minder rente. Nadeel is dat hij ook minder rente mag aftrekken. Voordeel is dan wel weer dat deze klant een mogelijke toekomstige afschaffing van de hypotheekrenteaf trek met vertrouwen tegemoet kan zien en dus als het ware voorsorteert op het beleid zoals DNB dat graag ziet.

Als goed huisvader hebben banken en financieel adviseurs de plicht om klanten te wijzen op de financiële gevolgen die kunnen ontstaan door de stijgende zorgkosten, de mogelijk tegenvallende pensioenuitkeringen in combinatie met de huidige hypotheeksituatie. Aflossen zou dan ook standaard als mogelijkheid bij elke hypotheekadviseur in de mindset moeten komen te zitten. ●

Referenties:

- AFM (2009), *Verkoop en kennis van aflossingsvrije hypotheeken*, ESB 94(4555), 6 maart 2009, p.145
- AFM (2011), *Consumentenmonitor Q1 2011 – hypotheeken*, Amsterdam
- CBS (2011), *Conceptueel kader speerpunt woningmarkt*, Den Haag / Heerlen
- CBS (2011), *Daling huizenprijzen in vier grootste steden minder sterk dan elders*, CBW webmagazine 27 september 2011, Den Haag / Heerlen
- Centiq (2010), *Publieksmonitor Wijzer in geldzaken – meting 3, oktober 2010*, Den Haag
- DNB (2011), *Overzicht Financiële Stabiliteit najaar 2011*, Amsterdam
- Nibud (2009), *Geldzaken in de praktijk*, Utrecht
- Telegraaf (2010), *Pensioen voor iedereen onzeker*, 12 oktober 2010
- Telegraaf (2011), *Hoogervorst schrikt van de zwakke hypotheekmarkt*, 8 april 2011
- Telegraaf (2011), *Spaarrentes massaal omhoog*, 13 september 2011
- Werner Brouwer, Arjen Hussem, Niels Kortleve, Martin van Rijn, *"Zelf sparen voor latere zorg"*, Me Judice, 4e jaargang, 20 juni 2011