

Directie Financiële Markten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk

2018-0000052100

Uw brief (kenmerk)

2018Z03647

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500EA Den Haag

Datum 30 april 2018

Betreft Beantwoording Kamervragen Nijboer over het ANBO-onderzoek waaruit blijkt dat honderdduizenden ouderen met een aflossingsvrije hypotheek in de problemen komen

Geachte voorzitter,

Hierbij stuur ik u, mede namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de antwoorden op de vragen van het lid Nijboer (PvdA) over het ANBO-onderzoek waaruit blijkt dat honderdduizenden ouderen met een aflossingsvrije hypotheek in de problemen komen (ingezonden 2 maart 2018).

Hoogachtend,
de minister van Financiën,

W.B. Hoekstra

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het ANBO-onderzoek over de problemen waar ouderen tegenaan lopen door aflossingsvrije hypotheeken?¹

Directie Financiële Markten

Antwoord vraag 1:

Ja.

Ons kenmerk

Fout! Onbekende naam voor documenteigenschap.

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat volgens De Nederlandsche Bank (DNB) honderdduizenden ouderen met aflossingsvrije hypotheeken in de problemen dreigen te komen?

Vraag 3

Wat gaat u doen om te voorkomen dat ouderen met aflossingsvrije hypotheeken in de problemen komen?

Antwoord vraag 2 en 3

De discussie over mogelijke problemen bij aflossingsvrije hypotheeken heeft de aandacht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM), De Nederlandsche Bank (DNB), de Europese Centrale Bank (ECB) en van het Rijk. Het Financieel Stabieliteitscomité (FSC), waar de toezichthouders AFM en DNB, het ministerie van Financiën en het Centraal Planbureau (CPB) spreken over risico's op de financiële markten, heeft in november 2017 over mogelijke risico's bij aflossingsvrije hypotheeken gesproken. DNB heeft in oktober 2017 haar Overzicht Financiële Stabieliteit (OFS) gepubliceerd. In dit rapport heeft DNB ook aandacht besteed aan de risico's die zij ziet met betrekking tot aflossingsvrije en beleggingshypotheeken.

DNB concludeert dat meer dan de helft van de Nederlandse hypotheekschuld bestaat uit leningen waarop niet regulier wordt afgelost. Hoewel de aflossingsvrije schuld gestaag afneemt, stelt DNB in dit rapport dat een groot deel van de betreffende huishoudens mogelijk niet over voldoende financiële middelen beschikt om hun schuld voor of op de einddatum volledig af te lossen. Hierdoor kan het aflopen van deze leningen met fricties gepaard gaan. DNB geeft aan dat huishoudens mogelijk ongewild hun huis moeten verkopen of te maken krijgen met hogere hypotheekuitgaven bij een lager inkomen.

AFM en DNB roepen daarom huishoudens op tijdig maatregelen te nemen om deze fricties te voorkomen. De toezichthouders verwachten van kredietverstrekkers dat zij actief contact opnemen met klanten die mogelijk in de problemen komen. Ook is het wenselijk dat zij hun klanten stimuleren om het aflossingsvrije deel van de financiering - waar mogelijk - te beperken. Zo kan de financiële ruimte die ontstaat als een hypotheek wordt overgesloten tegen een lagere rente, mogelijk worden gebruikt om extra af te lossen op aflossingsvrije hypotheekschuld of deze om te zetten in een annuïtaire lening.

De groep consumenten met een aflossingsvrije hypotheek is heterogeen. Binnen de huidige aanpak van de AFM en DNB brengen de vier grootste banken nu de risico's van hun hypotheekportefeuille in kaart en zetten zij zich in om klanten die kwetsbaar zijn te activeren. De toezichthouders vinden het belangrijk dat alle kredietverstrekkers een resultaatgerichte aanpak ontwikkelen en - voor zover nodig en mogelijk - intermediairs daarbij te betrekken.

¹ <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/ouderen-onderschatten-gevaren-aflossingsvrije-hypotheek/>

In de toegezegde Kabinetsreactie op het OFS van DNB zal aangegeven worden hoe het Kabinet tegen deze risico's aankijkt. Ook wordt dieper ingegaan op de vervolgstappen die de sector en de toezichthouders op dit moment zetten om de risicogroep beter in beeld te krijgen en mogelijke problemen te voorkomen. De Kamer zal deze Kabinetsreactie voor de zomer ontvangen.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk

Fout! Onbekende naam voor documenteigenschap.

Vraag 4

Klopt het dat banken die eerst aflossingsvrije hypotheek adviseerden nu vaak niet bereid zijn aan het einde van de looptijd een nieuwe hypotheek aan te bieden, met als gevolg dat mensen noodgedwongen moeten verhuizen?

Vraag 5

Klopt het dat juist ouderen met een laag inkomen, alleen AOW, of AOW en een beetje pensioen hiervan bovengemiddeld de dupe zijn? Worden zij door het beleid van banken op kosten gejaagd, omdat huren vaak veel duurder is dan in hun eigen koopwoning met een beperkte hypotheek en de huidige lage rente te blijven?

Antwoord vraag 4 en 5:

Ik heb geen signalen dat kredietverstrekkers niet bereid zijn om hun bestaande klanten aan het einde van de looptijd een nieuwe hypotheek aan te bieden. Uiteraard moet het verstrekken van een nieuwe hypotheek op de einddatum wel verantwoord zijn, het blijft immers een krediet. De regelgeving biedt bovendien ruimte om in specifieke gevallen van de inkomensnormen af te wijken indien dit verantwoord is. Het is niet uit te sluiten dat een deel van de consumenten een te laag inkomen heeft (bijvoorbeeld alleen AOW) om een nieuwe hypotheek af te sluiten op de einddatum. Deze groep is naar verwachting beperkt.

Op dit moment proberen de kredietverstrekkers in kaart te brengen welke risicocategorieën er zijn en welke consumenten mogelijk een groter risico lopen. De toezichthouders zien hierop toe. In de toegezegde Kabinetsreactie kom ik hierop terug. Uit het eerdere onderzoek van DNB blijkt dat een groot aantal aflossingsvrije hypotheek afloopt tussen 2035 en 2038. Dit betekent dat veel consumenten nog ruim 15 jaar de tijd hebben om, indien zij tot een risicocategorie behoren, stappen te zetten om dit risico te verkleinen. Uiteraard hebben kredietverstrekkers en adviseurs een rol om hun klanten te informeren over hun huidige en toekomstige situatie en passend te adviseren om toekomstige problemen te voorkomen.

Vraag 6

Vindt u het te rechtvaardigen dat mensen min of meer gedwongen moeten verhuizen?

Antwoord vraag 6:

DNB concludeert op basis van haar onderzoek dat een groot deel van de huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek mogelijk onvoldoende spaargeld en andere financiële bezittingen heeft om de hypotheek voor of op de einddatum volledig af te lossen. Het is echter de vraag of het voor alle consumenten noodzakelijk is om de hypotheek volledig af te lossen op de einddatum. Consumenten kunnen er ook voor kiezen (een gedeelte van) de hypotheek door te rollen (te herfinancieren) op de einddatum. Indien dit op basis van de geldende leennormen verantwoord is, zal het in de praktijk geen probleem opleveren om op de einddatum de hypotheek te herfinancieren. Van gedwongen verkoop zal dan bij deze consumenten dus geen sprake zijn.

In sommige gevallen is het mogelijk niet verantwoord om de hypotheek op de einddatum te herfinancieren omdat de consument een te laag inkomen heeft om de woonlasten te betalen. Door tijdig te anticiperen op deze situatie kunnen mogelijke herfinancieringsproblemen op de einddatum voorkomen worden of kan gezocht worden naar een toekomstbestendige woning die beter past bij het inkomen. In hoeverre dit onwenselijk is voor de consument hangt van zijn/haar situatie op dat moment af.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk

Fout! Onbekende naam voor documenteigenschap.

Vraag 7

Hoe verhoudt de zorgplicht van banken zich tot de stelling van banken dat aan het einde van de looptijd de volledige hypotheeksom moet worden voldaan? Denkt u dat mensen dat verwachten en vindt u dat mensen daar goed over zijn voorgelicht?

Vraag 8

Deelt u de mening dat het een heel vreemd uitgangspunt van banken is, te verwachten dat mensen na 30 jaar de volledige hypotheek zelf bij elkaar gespaard hebben en kunnen aflossen? Dan hadden banken toch beter een spaarhypotheek kunnen adviseren?

Antwoord vraag 7 en vraag 8:

Bij het aangaan van een hypotheek gaat een consument een verplichting aan met de kredietverstrekker over de voorwaarden van het krediet en de wijze waarop het krediet op termijn moet worden terugbetaald. Bij een volledig aflossingsvrije hypotheek geldt dat gedurende de looptijd de consument enkel rente over het krediet betaalt en dat er geen periodiek aflossing verplicht is. Hierdoor zijn de maandelijkse lasten van een aflossingsvrije hypotheek laag. De aflossing van het krediet vindt plaats op de einddatum, meestal na 30 jaar. Er zijn ook aflossingsvrije hypotheek afgesloten zonder einddatum. Bij deze hypotheek heeft de consument na 30 jaar geen recht meer op hypotheekrenteaftrek, maar hoeft het krediet (nog) niet te worden afgelost. Gelet op de aandacht voor de mogelijke risico's die kunnen ontstaan op de einddatum, zullen kredietverstrekkers de groep risicovolle klanten met voorrang benaderen om hen te wijzen op de mogelijkheden om eventuele problemen te voorkomen.

DNB geeft aan dat de helft van de huishoudens een aflossingsvrije lening combineert met een lening waarop wel wordt afgelost tijdens de looptijd of aan het einde daarvan. Dit beperkt het risico voor de consument.

Tot slot geeft DNB aan dat veel leningen over 15 tot 20 jaar aflopen. Dit geeft kwetsbare huishoudens een lange periode om maatregelen te nemen om het risico op problemen op de einddatum te voorkomen.

Vraag 9

Vindt u ook dat op banken een plicht rust om na afloop van de aflossingsvrije periode met mensen een oplossing te zoeken, met als uitgangspunt dat zij zoveel mogelijk in hun eigen huis kunnen blijven wonen?

Vraag 10

Bent u bereid te kijken of de huidige regels die de Autoriteit Financiële Markten (AFM) hanteert knellend zijn en waar mogelijk die knelpunten weg te nemen?

Antwoord vraag 9 en 10:

Kredietverstrekkers brengen nu de risico's van hun hypotheekportefeuille in kaart en zetten zich in om klanten die kwetsbaar zijn te activeren. Kwetsbare groepen zullen door de kredietverstrekker met voorrang benaderd worden om de situatie van de klant verder in kaart te brengen en te kijken welke mogelijkheden er zijn om mogelijke problemen op de einddatum te voorkomen. Op kredietverstrekkers rust een verplichting om consumenten te informeren over bijvoorbeeld wijzigingen in de wet die voor de consument belangrijk zijn. Ook bij de consument ligt een verantwoordelijkheid, namelijk om de contractuele afspraken die met de kredietverstrekker zijn gemaakt na te komen, en op tijd stappen te zetten om mogelijke problemen te voorkomen.

Op dit moment heb ik geen indicatie dat de regelgeving, welke juist bedoeld is om problemen in de toekomst (door overkreditering) te voorkomen, knellend is en tot problemen leidt bij consumenten met een aflossingsvrije hypotheek. Mochten deze knelpunten er zijn, dan roep ik partijen op dit te melden. Deze knelpunten kunnen dan worden besproken op het Platform Hypotheken met onder andere de sector, consumentenorganisaties en de AFM.

Vraag 11

Hoe kan het dat overwaarde van huizen door ouderen in Nederland zo slecht kan worden benut, terwijl daar in veel andere landen zulke goede ervaringen mee zijn?

Vraag 12

Zou het niet goed zijn, vooral voor ouderen met een beperkt pensioen, dat zij een deel van de overwaarde van hun huis zouden kunnen opnemen?

Antwoord vraag 11 en 12:

Ik vind het belangrijk dat er voor senioren mogelijkheden zijn om (een deel van) de overwaarde op hun woning op een verantwoorde manier te verzilveren. Op dit moment hebben senioren die in de huidige woning willen blijven wonen en (een deel van) de overwaarde in hun woning willen verzilveren verschillende opties. Een veel gebruikte optie is het afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek voor een deel van de waarde van de woning. Daarnaast zijn er marktpartijen die specifieke producten aanbieden, zoals een krediethypotheek, opeethypotheek of een sale-and-lease-backconstructie. Het is ook mogelijk om de overwaarde vrij te maken door de woning te verkopen en te verhuizen naar een andere woning. Het is verstandig dat consumenten zich goed laten adviseren als zij gebruik willen maken van deze mogelijkheden.

Vraag 13

Wat vindt u van het Noorse model, waarbij mensen op twee manieren kunnen kiezen tegen redelijke voorwaarden hun overwaarde te verzilveren?

Vraag 14

Bent u bereid in Nederland de seniorenlening en de «Bankrekeninghypotheek» (Rammelån eller Fleksilån) mogelijk te maken door met banken in gesprek te gaan?

Antwoord vraag 13 en 14:

In Noorwegen zijn, net als in Nederland, verschillende mogelijkheden om de overwaarde in de eigen woning te verzilveren. Het is echter niet eenvoudig om de

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk

Fout! Onbekende naam voor documenteigenschap.

voor- en nadelen van verschillende hypotheekproducten in andere landen met elkaar te vergelijken omdat dit erg afhankelijk is van nationale wet- en regelgeving.

Het Noorse model lijkt in bepaalde opzichten op een krediethypotheek, waarbij de consument flexibel bedragen kan opnemen (bijlenen) die worden bijgeschreven bij de hypotheekschuld. Er gelden in Noorwegen voor dit product geen minimum opnamebedragen en er kan tot 75% van de woningwaarde worden 'verzilverd'. Deze flexibiliteit heeft voordelen, maar er zijn ook risico's aan verbonden. De hogere hypotheekschuld gaat gepaard met hogere rentelasten voor de consument, die de consument moet kunnen voldoen. Er zijn in Nederland in principe geen belemmeringen om een dergelijk product op de markt te brengen. Er bestaan reeds vergelijkbare producten. Wel geldt er in een Nederland een verplichte inkomenstoets om te bepalen of het krediet verantwoord kan worden verstrekt.

De mogelijkheden om in Nederland de overwaarde uit de eigen woning te verzilveren en mogelijke knelpunten hierbij worden besproken met de sector tijdens het Platform Hypotheken. Over de uitkomsten van deze platformbijeenkomsten zal uw Kamer voor de zomer nader worden geïnformeerd.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk

Fout! Onbekende naam voor documenteigenschap.