

## Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

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

### Directie Financiële Markten

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 20201  
2500 EE Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

**Ons kenmerk**  
2020-0000103434

**Uw brief (kenmerk)**

Datum 11 juni 2020  
Betreft Hypotheekschuldmonitor en update aanpak  
aflossingsvrije hypotheke

Geachte voorzitter,

Hierbij informeer ik u, mede namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over de hypotheekschuldmonitor en de aanpak van aflossingsvrije hypotheke.

In Nederland zijn veel huishoudens voor de aankoop van een woning afhankelijk van hypothecair krediet. Om betaalbaarheidsrisico's en restschuldrisico's te beperken is het daarbij belangrijk dat de hypotheekschulden die worden aangegaan niet onverantwoord hoog zijn. In de agenda financiële sector<sup>1</sup> heb ik aangekondigd dat ik, gezamenlijk met de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, periodiek de hypotheekschuld zal monitoren. In bijgaande monitor wordt voor een aantal belangrijke indicatoren aangegeven hoe de hypotheekschuld in Nederland zich in de afgelopen jaren ontwikkeld heeft. De monitor bevat cijfers tot eind 2019. Dit betekent dat in de cijfers van deze monitor eventuele gevolgen van Covid-19 op hypotheekschulden niet zichtbaar zijn. In aanvulling daarop geef ik u de door mij aan uw Kamer in het Algemeen Overleg Financiële Markten van 12 juni 2019 toegezegde update over de aanpak van aflossingsvrije hypotheke.

Uit de monitor blijkt dat de totale Nederlandse hypotheekschuld in 2013 in absolute bedragen iets afnam, maar in de daaropvolgende jaren weer is toegenomen. Hoewel de absolute hypotheekschuld nooit hoger is geweest dan nu, daalt de hypotheekschuld ten opzichte van het bruto binnenlands product al een aantal jaar. Hiermee lijken macro-economische risico's van een hoge private schuldenlast afgenomen. De private schulden van Nederlandse huishoudens, die grotendeels bestaan uit hypotheekschulden, zijn in internationaal perspectief nog altijd hoog.<sup>2</sup> In Europa is de totale private schuldenlast ten opzichte van het bruto binnenlands product alleen in Denemarken en Zwitserland hoger dan in Nederland.

Door dit kabinet en voorgaande kabinetten zijn belangrijke maatregelen genomen om de overmatige hypotheekschulden in Nederland te beperken, zoals het stapsgewijs afbouwen van de maximale *Loan-to-Value* (LTV) naar 100 procent en de versnelde afbouw van het maximale aftrektarief voor rente en kosten eigen woning tot circa 37 procent in 2023 (basistarief). Door het invoeren van de

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2018/19, 32013 nr. 200.

<sup>2</sup> [https://www.imf.org/external/datamapper/HH\\_LS@GDD/NLD](https://www.imf.org/external/datamapper/HH_LS@GDD/NLD)

aflossingseis voor het verkrijgen van (hypotheek)renteaf trek zullen daarnaast veel huishoudens, zowel starters als doorstromers, gestaag aflossen op hun hypotheekschuld. Bij een LTV bij aanvang van de lening van 100 procent, een rente van 2 procent en een annuïtair aflossingsschema heeft een huishouden – uitgaande van een gelijkblijvende woningwaarde – na 4 jaar een LTV van circa 90 procent. Bij een rente van 4 procent is dit na 5 jaar het geval. Aflossen volgens een lineair aflossingsschema gaat in de eerste jaren nog iets sneller. Het aflossen op de hypotheekschuld maakt huishoudens minder kwetsbaar voor een restschuld bij verkoop van de woning en draagt daarmee bij aan de financiële weerbaarheid van huishoudens.

**Directie Financiële  
Markten**

**Ons kenmerk**  
2020-0000103434

In de voorliggende monitor is te zien dat de risico's in de periode 2013 – 2019 op meerdere indicatoren zijn afgenomen. Dat is een positieve ontwikkeling. Het blijkt dat steeds minder huishoudens bij het afsluiten van een hypotheek een lening hebben die hoger is dan de woningwaarde, dit vermindert het risico op een restschuld. Hetzelfde geldt voor het feit dat een steeds groter deel van de totale hypotheekschuld bestaat uit hypotheekleningen waarop vaak volledig wordt afgelost. Het aandeel annuïtaire en lineaire leningen is toegenomen van 4 procent begin 2013 naar 26 procent eind 2018. Het aantal woningen dat 'onder water' staat was eind 2019 iets minder dan 4 procent. Dat is aanzienlijk minder dan in 2013, toen betrof dit ruim een derde van de woningen. Hoewel de prijsontwikkeling op de woningmarkt hier een belangrijke factor in is, hebben ook de fiscale aflossingseis en de verlaging van de maximale LTV een belangrijke bijdrage geleverd. Alles bij elkaar maakt dit huishoudens minder kwetsbaar voor een restschuld bij verkoop van de woning. Dat is van groot belang voor huishoudens en voor de woningmarkt als zodanig, bijvoorbeeld als het economisch minder gaat. Naast de directe voordelen voor huiseigenaren, dragen lagere restschuldrisico's ook bij aan de financiële stabiliteit en de economie als geheel. Tegelijkertijd zijn de LTV-ratio's van Nederlandse huishoudens bij het afsluiten van een hypotheek in internationaal perspectief nog steeds hoog. Waar in Nederland ongeveer 60 procent van de starters een hypotheek afsluit met een LTV boven de 90 procent (voor doorstromers is dat ongeveer 45 procent), is het in veel andere Europese landen vaak niet mogelijk om een hypotheek met een LTV van meer dan 90 procent af te sluiten.<sup>3,4</sup>

Uit de monitor valt op te maken dat huishoudens steeds meer zijn gaan lenen ten opzichte van hun inkomen. Een verklaring hiervoor is dat de woningprijzen zich in de afgelopen jaren sneller hebben ontwikkeld dan de inkomens van huishoudens. Hierdoor kunnen consumenten een prikkel ervaren om steeds meer te lenen. Het Nibud adviseert het kabinet jaarlijks over de maximale financieringslast die een huishouden op basis van het toetsinkomen kan dragen. De leennormen beperken hiermee dat huishoudens bij het aangaan van een hypotheek onverantwoorde risico's nemen. Sinds 2015 is de maximale LTI licht aangescherpt. Niet voor alle consumenten is (zo goed als) maximaal lenen de meest passende keuze. Een consument die ervoor kiest om het maximale hypotheekbedrag te lenen zal waarschijnlijk moeten besparen op andere uitgaven. Bovendien hanteert het Nibud bij het vaststellen van de leennormen een aantal vaste uitgangspunten, zoals dat de consument geen kinderen heeft, uitgaven doet die lager dan gemiddeld zijn voor zijn inkomensgroep en in een woning woont met energielabel C. Bij een maximale lening blijft weinig ruimte over om bijvoorbeeld te sparen of op een andere wijze vermogen op te bouwen. Daarnaast is weinig ruimte voor het opvangen van een lager inkomen (bijvoorbeeld doordat betrokkene minder gaat werken). Ik vind het belangrijk dat consumenten die voor een hoge hypotheek

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2019/20, 32545 nr. 113.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2019/20, 32545 nr. 114.

ten opzichte van het inkomen kiezen, zich hier van bewust zijn. Ik zie een belangrijke verantwoordelijkheid voor hypotheekadviseurs om de consument te wijzen op de betaalbaarheidsrisico's bij een hoge *Loan-to-Income* (LTI) en samen met de consument te verkennen of deze maandlasten passend zijn.

**Directie Financiële  
Markten**

**Ons kenmerk**  
2020-0000103434

Concluderend kan worden gesteld dat in de periode van 2013 – 2019 op veel indicatoren positieve ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De hypotheekschuld neemt af ten opzichte van het bruto binnenlands product en restschuldrisico's zijn sterk afgenomen. Huishoudens zijn de afgelopen jaren wel meer gaan lenen ten opzichte van hun inkomen.

Momenteel bevinden we ons in een nieuwe situatie als gevolg van Covid-19, en die brengt onzekerheid met zich mee. Het is op dit moment nog niet goed te voorzien welke impact Covid-19 gaat hebben op de Nederlandse woningmarkt en hypotheekschulden. Het kabinet zal de gevolgen van de coronacrisis op de woningmarkt nauwgezet blijven volgen. Uit deze monitor blijkt dat de Nederlandse woningeigenaren er een stuk beter voor staan dan aan de start van de vorige crisis.

#### **Aanpak van aflossingsvrije hypotheke**

Er is het afgelopen jaar veel werk verzet door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de sector om de risico's die voortvloeien uit aflossingsvrije hypotheke in kaart te brengen en te beperken. In een pilotfase met de vier grootbanken zijn de klanten met het potentieel hoogste risico benaderd en is een beter beeld verkregen van de grote verscheidenheid aan huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek. Niet elke aflossingsvrije hypotheek is immers problematisch. Van belang is met name dat de klant geïnformeerd een bewuste keuze maakt over de afgesloten aflossingsvrije hypotheek en waar nodig of gewenst actie onderneemt. Uit de pilotfase komt naar voren dat een deel van de klanten wel degelijk actie zal moeten ondernemen om problemen aan het einde van de looptijd te voorkomen. Voor de groep met het hoogste potentiële risico geldt dat overige aanbieders voor 1 juli 2020 in beeld moeten hebben hoeveel klanten actie moeten ondernemen. Het zal, mede gelet op het grote aantal aflossingsvrije hypotheke, enige tijd duren voordat de gehele populatie aan klanten met een risicovolle aflossingsvrije hypotheek in kaart gebracht is. Veel van deze klanten kunnen nu nog passende maatregelen nemen. Wanneer klanten geen maatregelen kunnen of willen nemen, vind ik het belangrijk dat de aanbieder respectievelijk adviseur in gesprek blijft met de klant om te kijken of er alsnog (op andere wijze, of later) handelingsperspectief geboden kan worden. In december 2019 is de toezichtaanpak aflossingsvrij breder uitgerold waardoor meer aanbieders een grotere groep klanten benaderen. De resultaten en de inzet van het afgelopen jaar bieden een goede basis voor het vervolg. Samen met de AFM en de Nederlandsche Bank zal ik erop blijven toezien dat dit onderwerp ook in de toekomst de juiste aandacht krijgt.

Hoogachtend,

de minister van Financiën,

W.B. Hoekstra