

Reactie SEH inzake het aflossingsvrij beleid van Rabobank Groep

SEH begrijpt de onrust die is ontstaan onder hypotheekadviseurs naar aanleiding van het aangescherpte beleid van Rabobank en Obvion rondom aflossingsvrije hypotheeken. Tegelijkertijd is het belangrijk om dit besluit in een bredere context te plaatsen.

De discussie over het verminderen van het aandeel aflossingsvrij is niet nieuw. Vanuit macro economisch perspectief is al langer bekend dat een hoge concentratie aflossingsvrije leningen een systeemrisico kan vormen. Wanneer grote groepen huishoudens vergelijkbare risico's lopen en deze risico's zich gelijktijdig manifesteren, kan dat gevolgen hebben voor de financiële stabiliteit. Dit is een thema dat niet alleen nationaal speelt, maar ook nadrukkelijk wordt gevolgd door Europese toezichthouders.

Tegelijkertijd ziet SEH op micro economisch niveau dat een aflossingsvrije lening voor individuele klanten een verantwoorde keuze kan zijn. Mits deze past binnen een zorgvuldig opgebouwd financieel plan en alle risico's expliciet zijn beoordeeld. Vanuit dat perspectief is het begrijpelijk dat adviseurs kritisch reageren. Zij kijken primair naar het belang en de situatie van de individuele klant.

Beide invalshoeken zijn valide. Het is daarom niet behulpzaam om aanbieders die nu stappen zetten collectief te mijden. Banken opereren binnen steeds strengere kapitaaleisen en toezichtkaders. Hogere kapitaalbuffers en aanvullende zorgplichtverplichtingen maken financiering duurder en vergroten het spanningsveld tussen klantbelang en systeemlogica.

SEH ziet deze ontwikkeling nadrukkelijk als een oproep om niet te schrappen, maar slimmer vorm te geven. Als aflossingsvrij minder ruimte krijgt, moeten er realistische en betaalbare alternatieven worden ontwikkeld. Denk aan een annuïteitenhypotheek met een langere looptijd, zoals 40 of 50 jaar, of aan een groeiannuïteit waarbij starters in de eerste jaren lagere lasten hebben en pas later versneld aflossen. Dit soort tussenvormen kan zorgen voor een passend alternatief voor aflossingsvrij, dat nu vaak de enige oplossing is.

Tegelijkertijd vindt SEH het essentieel dat aflossingsvrij mogelijk blijft in specifieke situaties. Met name bij bijzondere gebeurtenissen zoals echtscheiding, woningbehoud of andere maatwerksituaties speelt de aflossingsvrije hypotheek een belangrijke rol. Binnen de wettelijke kaders wordt getoetst op annuïtaire lasten, terwijl in maatwerktrajecten vaak wordt gekeken naar de werkelijke brutolasten. De aflossingsvrije hypotheek biedt dan net die extra ruimte en flexibiliteit die nodig is om een verantwoorde oplossing te realiseren. Die ruimte mag niet verloren gaan.

Daarnaast benadrukt SEH het belang van bestaande klanten. Aangescherpt beleid mag er niet toe leiden dat klanten bij verhuizen, herfinancieren of het verhogen van de hypotheek voor bijvoorbeeld een verbouwing onnodig in de knel komen. Overgangsregimes en redelijke oplossingen zijn hierbij cruciaal.

SEH pleit daarom voor een constructieve dialoog tussen aanbieders, adviseurs en toezichthouders. Door samen te werken aan toekomstbestendige productontwikkeling kunnen betaalbaarheid, maatwerk en risicobeheersing hand in hand gaan. De aflossingsvrije hypotheek verdwijnt niet, maar verandert van rol. Die beweging vraagt om samenwerking en verantwoordelijkheid van alle betrokken partijen. Verantwoord op systeemniveau, passend op klantniveau.