

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1372

Vragen van de leden **Inge van Dijk, Steen** (beiden CDA) en **Struijs** (50PLUS) aan de Ministers van Financiën en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Grote onwetendheid en zorgen over risico's aflopende aflossingsvrije hypotheek»* (ingezonden 11 februari 2026).

Antwoord van Minister **Heinen** (Financiën) (ontvangen 19 maart 2026).

Vraag 1

Bent u bekend met het in het artikel aangehaalde onderzoek van Van Bruggen Adviesgroep, waaruit blijkt dat er bij huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek sprake is van een groot kennisgebrek over hun financiële situatie en de gevolgen van het aflopen van deze hypotheekvorm?¹

Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met het artikel en het onderzoek.

Vraag 2

Deelt u de zorgen over dit gebrek aan kennis en de potentiële impact daarvan, met name voor mensen in de leeftijd vanaf 57 jaar, omdat het aflopen van de aflossingsvrije hypotheek kan betekenen dat de maandlast stijgt doordat er moet worden afgelost, of zelfs geen nieuwe financiering verkregen kan worden op basis van een lager toetsinkomen in het zicht van pensioen?

Antwoord 2

Ja, ik deel uw zorgen. Ruim 2,5 miljoen mensen in Nederland hebben een (deels) aflossingsvrije hypotheek. Het is belangrijk dat klanten kennis hebben van de kenmerken en risico's van de (deels) aflossingsvrije hypotheek. Voor een meerderheid van de klanten zal gelden dat er nu of in de toekomst geen problemen ontstaan met het voldoen aan de financiële verplichtingen. Echter, een aflossingsvrije hypotheek kan voor individuele huishoudens verhoogde financiële risico's met zich meebrengen. Aan het einde van de looptijd van de hypotheek kan de situatie ontstaan dat een klant de hypotheek niet uit inkomen of ander vermogen dan de eigen woning kan herfinancieren of aflossen, wat ertoe kan leiden dat de woning verkocht moet worden, al dan

¹ InFinance.nl, 22 januari 2026, <https://infinance.nl/artikel/grote-onwetendheid-en-zorgen-over-risicos-aflopende-aflossingsvrije-hypotheek/>

niet met een restschuld. Terugval van inkomen na pensionering kan deze risico's vergroten. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft in 2021 onderzoek gedaan naar deze risico's. Hieruit bleek dat ongeveer 78.000 huishoudens het risico lopen dat ze hun aflossingsvrije hypotheek niet kunnen herfinancieren op het moment dat deze afloopt, en een deel hiervan met een restschuld achterblijft.² Het is mogelijk dat de omvang van deze groepen inmiddels is gewijzigd vanwege ontwikkelingen in onder andere lonen, woningprijzen en rentes.

De daadwerkelijke risico's per individueel huishouden verschillen. Het is daarom belangrijk dat de kredietaanbieder hier zicht op heeft. De AFM ziet erop toe dat aanbieders van hypothecair krediet het klantbelang centraal stellen. De AFM verwacht daarbij van aanbieders dat ze zich inspannen om klanten met een aflossingsvrije hypotheek te benaderen om meer inzicht te krijgen in hun financiële situatie om zo eventuele betaalbaarheidsrisico's vroegtijdig te kunnen signaleren. De AFM verwacht van aanbieders dat hun klanten, voor zover de aflossingsvrije hypotheek nu en in de toekomst betaalbaar is, zorgeloos kunnen blijven wonen. Na het startschot met de campagne «Word ook aflossingsblij» in 2018 hebben kredietaanbieders tot eind 2024 1,76 miljoen klanten benaderd over mogelijke risico's van hun aflossingsvrije hypotheek. 744.000 klanten ondernamen in die periode acties om hun financiële situatie te verbeteren.

Kredietaanbieders moeten klanten met een aflossingsvrije hypotheek blijven benaderen om potentiële betaalbaarheidsrisico's aan het einde van de aflossingsvrije looptijd in beeld te brengen en klanten een handelingsperspectief te bieden. Ook hypotheekadviseurs kunnen hier een rol in spelen. Daarnaast is het verstandig als consumenten zelf het gesprek aangaan met hun aanbieder of adviseur. Ik constateer dat het genoemde onderzoek erop wijst dat er nog steeds onwetendheid en zorgen bestaan onder mensen over de risico's van een aflopende aflossingsvrije hypotheek. Zoals aangegeven deel ik uw zorg hierover en ik vind het daarom belangrijk dat aanbieders en adviseurs klanten blijven benaderen en activeren, en dat de AFM hier aandacht aan blijft besteden in haar toezicht.

Vraag 3

Deelt u de mening dat er meer bewustwording nodig is rondom de risico's van aflossingsvrije hypotheeken, zeker nu de druk vanuit toezichthouders toeneemt om de omvang van deze hypotheekvorm verder te beperken?

Antwoord 3

Het is belangrijk dat aanbieders en adviseurs klanten met een aflossingsvrije hypotheek blijven benaderen en waar nodig activeren, en dat de AFM hier aandacht aan blijft besteden in haar toezicht. Uit het eerder aangehaalde onderzoek van de AFM blijkt dat een deel van de klanten betaalbaarheidsrisico's loopt, maar dat de meeste mensen met een aflossingsvrije hypotheek niet in betaalbaarheidsproblemen komen. Op het moment dat de aflossingsvrije hypotheek afloopt, zal de aanbieder moeten bepalen of een nieuwe financiering mogelijk is. Ik vind het belangrijk dat klanten waarvan de hypotheeklasten betaalbaar zijn – ook wanneer de aflossingsvrije hypotheek afloopt – zorgeloos kunnen blijven wonen.

Vraag 4

Bent u bereid om in gesprek te gaan met hypotheekverstrekkers en andere betrokken partijen om proactieve informatievoorziening richting huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek te verbeteren, bijvoorbeeld door het starten van een nieuwe publiekscampagne, naar analogie van de in 2017 gelanceerde campagne «Wordt ook aflossingsvrij»?

Antwoord 4

Het is aan aanbieders en adviseurs om klanten te benaderen en waar nodig te activeren en aan de AFM om hier toezicht op te houden. Ik vind het belangrijk dat deze partijen hiermee doorgaan en blijf daarover met hen in gesprek.

² <https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2021/jan/huishoudens-financieel-kwetsbaar-aflossingsvrije-hypotheek>

Vraag 5 en 6

Herkent u het beeld dat met name bij oudere huishoudens sprake is van een stapeling van effecten (beperking aflossingsvrije hypotheek, inkomensnorm op basis van een lager pensioeninkomen, het deels wegvallen van hypotheek-renteaftrek na 30 jaar), waardoor het lastiger wordt om een hypotheek aan te vragen, over te sluiten of aan te passen?

Ziet u ook het risico dat mensen, om de hogere woonlasten te voorkomen, zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen wat de doorstroming op de woningmarkt kan belemmeren en wat ervoor zorgt dat ouderen niet in de woning terecht kunnen komen die het meest geschikt voor ze is?

Antwoord 5 en 6

Een hypotheek is een langlopende financiële verplichting, die voor veel mensen doorloopt nadat zij met pensioen gaan. Omdat veel mensen te maken krijgen met een lager inkomen na pensionering moeten kredietaanbieders niet alleen beoordelen of de hypotheek nu financieel verantwoord is, maar ook na pensionering. Daarnaast geldt dat in 2031 en de jaren daarna mensen met een aflossingsvrije hypotheek het recht op hypotheekrenteaftrek verliezen. Deze zaken kunnen doorwerken in een nieuwe kredietbeoordeling: mensen kunnen mogelijk minder lenen door een lager pensioeninkomen terwijl de netto hypotheeklasten in de toekomst juist toenemen. Mede tegen deze achtergrond besteden de Europese Centrale Bank (ECB) en De Nederlandsche Bank (DNB) nadere aandacht aan aflossingsvrije hypotheeklen in hun toezicht. DNB geeft aan dat het aannemelijk is dat dit zal leiden tot een verdere afname van de aflossingsvrije hypotheekschuld in Nederland.³ Door de combinatie van deze factoren kan het voor sommige huishoudens, bijvoorbeeld bij huishoudens met een laag pensioeninkomen, lastiger worden om een hypotheek te verkrijgen, over te sluiten of aan te passen. Het moet voorkomen worden dat mensen bij het aangaan van een hypotheek onverantwoorde financiële risico's aangaan. Ik vind het tegelijkertijd belangrijk dat mensen de stap naar een nieuwe woning kunnen maken als ze dat willen en dit voor hen financieel verantwoord is. Hiertoe zijn de afgelopen jaren ook verschillende goede stappen gezet, bijvoorbeeld met de werkelijkelastentoets voor senioren bij doorstroming naar een goedkopere woning.

Vraag 7

Bent u bekend met signalen dat de Europese Centrale Bank het toezicht op aflossingsvrije hypotheeklen verder wil aanscherpen waardoor ouderen nog meer beperkingen opgelegd krijgen met betrekking tot het mogen aanhouden van aflossingsvrije hypotheeklen?

Antwoord 7

Ja, ik ben daarmee bekend en volg de ontwikkelingen nauwgezet. Banken zijn op grond van de Wet op het financieel toezicht verplicht om de risico's die zijn verbonden aan hun dienstverlening op adequate wijze te beheersen. De ECB en DNB houden daar prudentieel toezicht op. DNB besteedt, voor banken samen met de ECB, in haar toezicht nadere aandacht aan de risico's van aflossingsvrije hypotheeklen voor financiële instellingen. Ik sta met DNB in contact over de maatregelen en de gevolgen en volg de ontwikkelingen zoals aangegeven nauwgezet. De AFM ziet erop toe dat kredietaanbieders het klantbelang centraal blijven stellen. Ook met hen sta ik in contact over de gevolgen van de maatregelen.

Vraag 8

Zo ja, bent u bereid de mogelijke impact hiervan te laten onderzoeken, waarbij onder meer wordt gekeken naar de gevolgen voor individuele huishoudens, de doorstroming op de woningmarkt en het systeemrisico voor de bankensector in Nederland?

³ <https://www.dnb.nl/voor-de-sector/open-boek-toezicht/thema-s/prudentieel-toezicht/aflossingsvrije-hypotheeklen/ank>

Antwoord 8

De ECB en DNB zijn onafhankelijk in hun toezicht en in de maatregelen die zij opleggen aan banken. Ik vind het belangrijk dat de prudentiële toezichthouders daarbij zicht hebben op de bredere gevolgen van hun maatregelen en deze in ogenschouw nemen. Het gaat in dit geval om de gevolgen van maatregelen voor de maandlasten van groepen huishoudens en de doorstroming op de woningmarkt. Ik ben hierover met DNB in gesprek. De AFM heeft aangegeven dat zij van aanbieders verwacht dat klanten voor wie de aflossingsvrije hypotheek nu en in de toekomst betaalbaar is (bijvoorbeeld op moment van herfinanciering), zorgeloos kunnen blijven wonen. De AFM heeft daarbij aangegeven dat het belangrijk is dat hypotheekaanbieders hun bestaande hypotheekklanten met aflossingsvrije hypotheeken zorgvuldig blijven behandelen en dat klanten niet onevenredig worden getroffen door eventuele maatregelen om risico's te beheersen. Omdat de AFM erop toeziet dat aanbieders het klantbelang centraal blijven stellen, bijvoorbeeld in de context van het terugbrengen van het volume van aflossingsvrije hypotheeken, vind ik het belangrijk dat er nauw contact is tussen de ECB, DNB en de AFM over de maatregelen en de bredere gevolgen hiervan.

Vraag 9

Hoe weegt u het risico van aflossingsvrije hypotheeken in Nederland in relatie tot deze risico's in andere Europese landen onder meer gezien ons pensioenstelsel en de daarmee samenhangende financiële buffers?

Antwoord 9

Het is van belang om in de beoordeling van financiële stabiliteitsrisico's in brede zin te kijken naar het vermogen dat tegenover de (aflossingsvrije) hypotheekschuld staat, omdat bij aflossingsvrije hypotheeken de opbrengst bij verkoop de primaire bron is van afbetaling van de lening. Door de jaren heen zijn er verschillende maatregelen genomen die de risico's voor huishoudens en de bredere prudentiële risico's van aflossingsvrije hypotheeken beperken. Daarbij doel ik naast de doorlopende toezichtinspanningen onder andere op de introductie van de fiscale en niet-fiscale aflossingsseisen en de verlaging van de *loan-to-value*-limiet.⁴ Mede hierdoor heeft er een relatieve groei plaatsgevonden van aflossende hypotheeken, zoals annuïtaire, en is er de afgelopen jaren een dalende trend waarneembaar in het aandeel aflossingsvrije schuld van de totale hypotheekschuld. Er kan een hoger risico verbonden zijn aan aflossingsvrije hypotheeken, omdat er gedurende de looptijd niet wordt afgelost. Ook hebben aanbieders beperkt inzicht in de capaciteit van huishoudens om ook na pensionering aan de financiële verplichtingen te voldoen. Tegelijkertijd constateer ik dat er relatief veel vermogen tegenover de nog uitstaande aflossingsvrije hypotheekschuld staat en dat er bij relatief veel (deels) aflossingsvrije hypotheeken aanzienlijke overwaarde is. Zo hebben (deels) aflossingsvrije hypotheeken in Nederland doorgaans een lage *loan-to-value*-ratio (wat betekent dat de hoogte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning relatief laag is): twintig procent van de hypotheeken op de Nederlandse markt heeft een *loan-to-value*-ratio van hoger dan 75 procent, terwijl dit bij aflossingsvrije leningen maar zo'n zeven procent van het totale aantal is.

Vraag 10

Welke actie wilt u gaan ondernemen om aantrekkelijke hypotheekproducten, zoals doorstroomhypotheeken, voor ouderen verder te gaan brengen zoals opgenomen in het regeerakkoord? Momenteel zijn zulke producten in de markt nog te beperkt aanwezig en doorstroming wordt hierdoor belemmerd.

Antwoord 10

In het Coalitieakkoord 2026–2030 is aangegeven dat met een doorstroombank of aantrekkelijk hypotheekproduct voor ouderen (doorstroomhypotheek) stenen makkelijker in geld worden omgezet. De aandacht vanuit het

⁴ De *loan-to-value*-limiet bepaalt wat het maximale hypothecaire krediet mag zijn op basis van de waarde van de woning. Sinds 2018 is deze limiet 100%. Er is een aantal situaties waarin de aanbieder van de norm kan afwijken.

Coalitieakkoord voor doorstroming en hypotheke voor ouderen sluit aan bij al ondernomen acties, zoals via het Convenant Ouderen en toekomstbestendig wonen.⁵ De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zal de Kamer rond de zomer informeren over de status van het verbeteren van de doorstroommogelijkheden voor ouderen.⁶

⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/convenanten/2024/04/17/convenant-ouderen-en-toekomstbestendig-wonen>

⁶ TK Beantwoording Kamervragen over doorstroming in relatie tot hypotheekverstrekking bij senioren | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl