



Maatwerk bij een hypotheekverstrekking

Met de start van het Platform 'Maatwerk' biedt de Minister voor Wonen en Rijksdienst meer ruimte voor maatwerk in hypotheekverstrekkingen voor senioren, starters en oversluiters.

De verruiming van de regels op het gebied van de hypotheekverstrekkingen komt zeer gelegen. De afgelopen jaren zijn hypotheekverstrekkingen namelijk sterk gereguleerd. Dit was volgens de wetgever noodzakelijk om misstanden uit het verleden voor de toekomst te voorkomen. Denk daarbij aan de hypotheek ter hoogte van tien keer het inkomen. Ook was het volgens de wetgever wenselijk meer duidelijkheid te scheppen in de markt omtrent de hoogte van de verstrekkingen. Zoals wel vaker het geval is bij het opstellen van regels, heeft de regulering van de hypotheekverstrekkingen geleid tot een strikte houding van de diverse marktpartijen. De diverse geldverstrekkers leven de regels angstvallig goed na en vergeten veelal dat er binnen de bestaande regels wel degelijk ruimte is voor maatwerk. Met het maatwerk kan er van de strikte regels worden afgeweken als de omstandigheden dit toelaten. Helaas zijn de geldverstrekkers in de toepassing hiervan tot op heden nogal terughoudend geweest. Ook zijn er de afgelopen jaren tussen de diverse marktpartijen verschillen in interpretatie van de regels ontstaan. Een en ander heeft geleid tot veel onduidelijkheid maar voornamelijk ook tot een beperking van de leencapaciteit van de consument.

Het Platform 'Maatwerk' dat eind 2016 is opgericht bestaat uit diverse afgevaardigden van de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Financiën, toezichthouders en marktpartijen. Het Platform heeft als doel de knelpunten rond maatwerkhypotheek in kaart te brengen en daar-

bij naar oplossingen te zoeken. De aan het Platform toebedeelde rol mag worden toegejuicht. Diverse omstandigheden hebben er namelijk de laatste jaren toe geleid dat er meer behoefte bestaat aan maatwerkhypotheek. Denk daarbij qua omstandigheden aan de vergrijzing van onze bevolking alsmede de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Het Platform 'Maatwerk' heeft in juli 2017 haar (eerste) bevindingen gerapporteerd. Het rapport beschrijft hoe de diverse marktpartijen in de praktijk omgaan met het fenomeen maatwerk in hypotheekverstrekkingen. Ook wordt beschreven welke belemmeringen hierbij worden ervaren. Verder wordt er in het rapport een aantal mogelijke oplossingen en verduidelijkingen gegeven. Hierbij wordt in het bijzonder gekeken naar de positie van de oversluiters, starters en senioren.

Voor dit artikel is specifiek ingegaan op de positie van de senioren.

Het Platform constateert dat senioren (vanaf tien jaar voor de AOW-leeftijd) in steeds grotere mate behoefte hebben aan maatwerk. Bij senioren is er in veel gevallen sprake van een overwaarde op de woning. De hypotheek is dus lager dan de waarde van de woning. Ook is er veelal sprake van stabiele inkomsten en uitgaven. Het Platform heeft mogelijke belemmeringen voor maatwerk aan senioren in kaart gebracht en gezocht naar oplossingen. De belemmeringen zijn in vier items samen te vatten.

Annuitaire toetsing en doorstromen

Senioren hebben relatief vaak een aflossingsvrije hypotheek waarvan de maandlast lager is dan bij een annuïteiten hypotheek. Bij een annuïteiten hypotheek wordt de lening immers in een bepaalde periode afgelost.

Bij de toetsing van de aflossingsvrije hypotheek wordt door de geldverstrekker echter wel van een annuïtaire aflossing uitgegaan. Een en ander beperkt de leencapaciteit. Bij veel geldverstrekkers is het nog niet duidelijk dat in deze situatie maatwerk kan worden geboden door met de werkelijke maandlasten te rekenen. Het rekenen met de werkelijke maandlast leidt ertoe dat er meer geld kan worden geleend.

Goedkoper wonen

Ook bij verhuizen naar een goedkopere koopwoning ontstaan op basis van de huidige regels vaak ongewenste situaties die zorgen voor een lagere leencapaciteit. Bij het verhuizen naar een goedkopere woning dalen de maandlasten veelal. Hiermee wordt door geldverstrekkers te weinig rekening gehouden. In een situatie met lagere maandlasten kan maatwerk worden toegepast op de inkomensnormen. Dit gebeurt echter te weinig. De Autoriteit Financiële Markten (onze waakhond) heeft voor beide situaties inmiddels een verduidelijking gepubliceerd.

Toetsrente

De tijdelijke regeling hypothecair krediet verplicht de geldverstrekkers bij het bepalen van de leencapaciteit van een consument om te rekenen met een vastgestelde toetsrente als de rentevastperiode korter is dan tien jaar. Deze vastgestelde toetsrente bedraagt op dit moment 5%. In de wetenschap dat de werkelijke rente veel lager ligt dan 5% leidt een en ander tot een forse beperking van de leencapaciteit. Dit geldt ook wanneer senioren ervoor kiezen om een deel van de hypotheek versneld af te lossen. Dit bijvoorbeeld vanwege het pensioen dat in zicht komt. Het platform stelt dat wanneer een lening volledig wordt afge-

lost binnen de kortere rentevastperiode er geen sprake is van een betaalbaarheidsrisico voor de consument. De tijdelijke regeling hypothecair krediet zal om die reden moeten worden aangepast zodat in deze situatie met de contractrente mag worden gerekend.

AOW-gat

Als gevolg van het zogenaamde AOW-gat kan het inkomen kort voor pensionering fors dalen en daarna weer stijgen als het pensioen ingaat. Hierdoor is het voor hypotheekverstrekkers niet altijd helder wat als het bestendige inkomen moet worden aangehouden. Ook voor dit probleem is een beoordeling op basis van maatwerk mogelijk. Bijvoorbeeld door het tijdelijk lagere inkomen aan te vullen met spaargeld. Een deel van de hypotheekverstrekkers biedt deze maatwerkoplossing al aan. Een ander deel nog niet. Het Platform heeft die geldverstrekkers opgeroepen in hun acceptatiebeleid op te nemen onder welke voorwaarden in dergelijke gevallen toch een financiering kan worden verstrekt.

Voorzetting

Inmiddels is duidelijk geworden dat het Platform 'Maatwerk' wordt voortgezet om meer knelpunten te onderzoeken en mogelijk op te lossen. Zo staan de knelpunten rondom de 'opeet-hypotheek' voor de volgende bijeenkomst op de agenda.

Conclusie

De komst van het Platform 'Maatwerk' biedt geldverstrekkers handvaten om in hun acceptatiebeleid meer uitzonderingen te maken ten opzichte van de huidige strakke verstrekkingregels. Een en ander zal er hopelijk toe leiden dat in specifieke situaties, zoals die van de senioren, meer hypotheek kan worden vertrekt. Of een en ander ook werkelijk zal leiden tot het gewenste effect zal grotendeels afhangen van de houding van de geldverstrekkers.

Gerbert Middelkoop, zelfstandig financieel planner en belastingadviseur. (06 13 01 04 20)