

Senioren hypotheek, bijlage 1: Volkskrant 4 september 2018 (Frank van Alphen)

‘We hebben in het verleden schrijnende gevallen gezien’, zegt Oscar Noorlag van hypotheekketen Van Bruggen Adviesgroep. ‘Een weduwe in een te grote woning wilde verhuizen naar een kleiner huis. De maandlasten zouden dan met honderden euro’s dalen en toch kon zij geen hypotheek krijgen.’

De hypotheeksector heeft in samenspraak met toezichthouders maatregelen genomen zodat dit soort scheve situaties niet meer hoeft voor te komen. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft met ingang van juni de leennormen versoepeld. Sommige banken gaan nog een stapje verder: ze verruimen ook de normen voor duurdere woningen. ‘Dit is goed voor ouderen en voor de doorstroming op de woningmarkt’, aldus Noorlag.

Waarom was het zo moeilijk voor ouderen geld te lenen voor een huis?

De afgelopen jaren zijn de teugels op de hypotheekmarkt flink aangetrokken om te voorkomen dat huizenkopers zich te diep in de schulden steken. Ze kunnen veel minder lenen dan pakweg tien jaar geleden. Voor ouderen pakten deze striktere regels slecht uit.

Bij de berekening van het maximaal te lenen bedrag moesten adviseurs uitgaan van een annuïtaire of lineaire hypotheek. Ze keken niet naar de werkelijke lasten, maar naar de lasten die de koper kwijt is als hij annuïtair zou aflossen.

Dat is een goede methode voor kopers die dat ook inderdaad doen, maar niet als de lasten in werkelijkheid veel lager liggen. Bij ouderen is dat vaak het geval. Ze gebruiken vaak overwaarde om een deel van het nieuwe onderkomen te financieren en door een volledige of grotendeels aflossingsvrije hypotheek te nemen, hebben ze lage maandlasten. Bovendien gaan ze na de verhuizing veelal een lagere rente betalen, omdat die fors is gedaald.

Ouderen verhuizen zeer weinig, stelde het kadaster begin van deze zomer vast. Nederland telt 4,3 miljoen koopwoningen. Daarvan is 83 procent eengezinswoning; 3,6 miljoen. Volgens het kadaster worden bijna 800 duizend van deze woningen bewoond door mensen van 65 jaar of ouder. Senioren willen hun grote familiehuis best verruilen voor een kleinere woning, zou je zeggen. Dat zou het wonen wellicht goedkoper of makkelijker kunnen maken. Maar van alle senioren in een koopwoning wil slechts 6,6 procent verhuizen. Dat lukt volgens het kadaster echter maar 2,3 procent. Meer dan de helft van de verhuizers, zo’n 60 procent, kiest opnieuw voor een koopwoning. De helft daarvan is opnieuw een eengezinswoning.

Hoe is dit opgelost?

Sinds juni 2018 zijn de leennormen voor NHG-hypotheekleningen verruimd. Een geldverstrekker hoeft de fictieve lasten niet langer te hanteren bij de berekening van de maximale hypotheek. Hij mag de werkelijke lasten gebruiken bij zijn berekeningen. Hierdoor kan een oudere al snel tienduizenden euro’s meer lenen.

Veel hypotheekverstrekkers (onder meer BLG, Obvion, ING, ABN Amro, Florius, SNS en Triodos) hebben deze regels overgenomen. Sommige banken beraden zich nog. ‘We verwachten dat meer partijen deze regels gaan hanteren’, aldus Noorlag.

Volgens de hypotheeksector leidt de versoepeling niet tot gevaarlijke situaties. ‘Dit gebeurt op een verantwoorde manier. Bij de berekening wordt gekeken naar de specifieke omstandigheden van de klant’, zegt Kitty de Heiden, manager hypotheekleningen bij ABN Amro.

Zo moet een adviseur tien jaar voor de AOW-leeftijd ook rekening houden met de hoogte van het pensioeninkomen.

Een voorwaarde bij de nieuwe NHG-regels is dat de nieuwe maandlasten gelijk of lager zijn dan de huidige maandlasten. Verder moet de koper de rente voor twintig jaar vastzetten. Banken kunnen afwijken van deze laatste regel. Zo stelt ABN Amro die niet altijd verplicht. ‘In sommige gevallen is een kortere looptijd gunstiger’, zegt De Heiden.

Hoe zit het met duurdere huizen?

De versoepeling van de regels geldt in principe alleen voor woningen tot de NHG-grens van 265 duizend euro. 'Banken die deze nieuwe regels omarmen, stellen zich doorgaans ook soepeler op bij duurdere woningen', stelt Noorlag. ABN Amro en Florius lieten onlangs weten bij alle leningen aan ouderen te werken met de werkelijke woonlasten. 'Die regels gelden voor alle kopers ouder dan 56 jaar', zegt De Heiden. Deze bank heeft ook de inkomenscriteria voor ouderen opgerekt. Huurinkomsten uit een andere woning tellen bijvoorbeeld mee bij het toetsinkomen. Rabobank laat weten de werkelijke lastennorm te hanteren voor woningen tot drie ton of 60 procent van de woningwaarde. Bestaande klanten die na verhuizing lagere woonlasten hebben, worden niet getoetst op deze lagere lasten.

De Consumentenbond vindt dat ouderen tot 75 procent van de lening aflossingsvrij moeten kunnen lenen. De grens ligt nu bij 50 procent.

Wordt er wel rekening gehouden met een dure levensverzekering en het einde van de renteaftrek?

Jazeker. Een overlijdensrisicoverzekering (orv) is duurder naarmate de verzekerde ouder is. De kans dat hij op een dag niet meer opstaat, neemt immers toe. Maar een orv voor het hele bedrag is lang niet altijd verplicht. 'Een alleenstaande hoeft bijvoorbeeld geen orv af te sluiten. Hoeveel moet worden afgedekt met een orv hangt sterk af van de persoonlijke situatie', zegt Noorlag. 'Doorgaans is die orv geen obstakel voor een hypotheek.'

Hypotheekadviseurs moeten rekening houden met allerlei veranderingen in de toekomst. Een belangrijke is de hoogte van het inkomen vanaf de AOW-leeftijd. Als een 56-plusser een hypotheek wil afsluiten, moet dat vaak lagere inkomen worden meegenomen in de berekeningen. Dat geldt ook voor het einde van de renteaftrek. Die vervalt na dertig jaar. 'Voor lagere inkomens die de AOW-leeftijd al hebben bereikt, is het effect van het einde van de renteaftrek relatief minder groot, stelt Noorlag. 'AOW'ers betalen minder belasting in de eerste schijven zodat ze sowieso al minder profiteren van de aftrekbaarheid van de rente. Het is wel van belang om het effect te laten zien op de maandlasten en vast te stellen of die dan nog betaalbaar zijn.'

Is alles nu goed geregeld of hebben oudere huizenbezitters nog wensen?

Wie een nieuwe hypotheek wil afsluiten, is beter af onder de nieuwe regels. Dat vinden ook consumentenorganisaties. De Consumentenbond stelt wel dat geldverstrekkers verplicht moeten worden de nieuwe NHG-regels toe te passen.