

AANPASSING HYPOTHEEK VOOR MEER FINANCIËLE RUIMTE

OVERSLUITEN POPULAIR BIJ SENIOREN



Senioren (55+) roeren zich steeds meer op de hypotheekmarkt. Vanwege de historisch lage rente is vooral oversluiten populair. Ook de zogeheten opeethypotheek is bezig aan een opmars bij deze doelgroep. Tegelijk is er een kleine groep gepensioneerden die in de problemen komt door het verstrijken van de looptijd van hun aflossingsvrije hypotheek.

De lage rente maakt een overstap naar een andere hypotheekverstrekker vaak lonend: het aantal oversluitingen nam in 2019 met maar liefst 20 procent toe. Met name gepensioneerden proberen op deze manier hun woonlasten omlaag te krijgen. Zij waren goed voor zo'n 26.000 oversluitaanvragen, ofwel een stijging van 42 procent, aldus hypotheekregistratienetwerk HDN.

Munt Hypotheken, dat is opgericht door Nederlandse pensioenfondsen, deed vorig jaar onderzoek naar de woon- en hypotheekwensen van ouderen. Het blijkt dat één op de vier ouderen bereid is zijn hypotheek aan te passen om meer financiële ruimte te creëren. "Veruit de meesten willen het geld gebruiken om hun woning toekomstbestendig te maken. Of voor een schenking bij leven aan hun kinderen. Een aanvulling van het pensioen wordt minder genoemd", zegt directeur Ellen Hensbergen.

In 2018, toen Munt dit onderzoek ook deed, wilden minder ouderen hun hypotheek openbreken. "Deze generatie behoort vaak nog tot de traditionele 'liever geen schulden' en 'zo snel mogelijk aflossen'-stroming. De aanhoudend lage rente zorgt echter langzaam voor een kentering."

AFLOSSINGSVRIJ

Een groot deel van de gepensioneerden sloot een aflossingsvrije hypotheek over. Pensioendenktank Netspar becijferde vorig jaar dat 23.000 tot 46.000 gepensioneerden mogelijk financiële problemen krijgen als hun aflossingsvrije hypotheek ver-

"Lang niet alle ouderen hebben het spaargeld om de openstaande schuld op de einddatum te voldoen. De oplossing is om de aflossingsvrije hypotheek te verlengen. De bank kan dan wel als voorwaarde stellen dat het aflossingsvrije deel niet hoger mag worden dan de helft van de woningwaarde. Het restant moet periodiek worden afgelost, annuïtair of lineair. Maar dan moet het inkomen daarvoor wel toereikend zijn", zegt Harrie-Jan van Nunen, directeur bij VCN HypotheekService.

"Als de verhouding tussen aflossingsvrij en niet-aflossingsvrij goed is en de klant betaalt netjes de rente, zijn de risico's voor de bank te overzien. Die zullen de zaak dan niet op de spits drijven en samen met de klant naar een passende oplossing zoeken", vult Hensbergen relativerend aan. Tijdens de crisis is aflossen verplicht gesteld. Heel goed, aldus Hensbergen, maar de pendule slaat volgens haar nu weleens door naar de andere kant. "De campagne 'Aflossingsblij in plaats van Aflossingsvrij' van de Nederlandse Vereniging van Banken en toezichthouder AFM is op zichzelf prima, maar zo worden ook angstgevoelens gecreëerd. Wij maken mee dat ouderen bijvoorbeeld € 2.000 aflossen. Nul effect op hypotheek en woonlasten, maar wel hun spaargeld kwijt."

VERHUISBEREIDHEID

De verhuisbereidheid is gering onder ouderen. Negentig procent van de ouderen die Munt Hypotheken ondervroeg, wil zo lang mogelijk thuis blijven wonen, al dan niet met woningaanpassingen. Dit past bij het beleid van de overheid om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Onder ouderen groeit dan ook de interesse om de overwaarde op hun woning te verzilveren, zeker als zij hun hypotheek voor een groot deel of volledig hebben afgelost.

Van de woningeigenaren boven de vijftig jaar denkt 22 procent dat hun huis nu € 100.000 tot € 200.000 meer waard is geworden. Van de pensioengerechtigden denkt zelfs 14 procent dat het gaat om een bedrag tussen de € 200.000 en de € 300.000. Dit blijkt uit een enquête die vorig jaar

>>>

'De campagne Aflossingsblij creëert ook angstgevoelens'

strikt. Dit product werd populair in de jaren negentig. Woningeigenaren hoefden maandelijks alleen de rente op hun lening te betalen; aflossen gebeurde vrijwillig. De komende jaren beginnen veel van deze hypotheeken af te lopen.



mei in opdracht van ABN Amro is uitgezet onder 1.250 woningbezitters.

Het geld 'uit de stenen' halen, kan door een nieuwe hypotheek op de woning te vestigen: voor veel ouderen met een redelijk inkomen de goedkoopste optie. Voor ouderen die niet de financiële ruimte hebben om maandelijks rente en/of aflossing te betalen, introduceerden ABN Amro en Rabobank in maart vorig jaar de zogeheten verzilver- of opeethypotheek. De rente en aflossing die mensen hiervoor moeten betalen, worden maandelijks bij het bedrag van de lening opgeteld. Het krediet is een bedrag ineens of een maandelijks aanvulling op het inkomen.

HAKEN EN OGEN

Van Nunen: "Geldverstrekkers houden het risico bij dit soort hypotheeken binnen de perken door het maximale leenbedrag te maximeren. Bovendien rekenen zij een hogere rente." Volgens Hensbergen zijn lang niet alle ouderen zich bewust van de risico's. "De maandlasten stijgen niet, maar onder-tussen wordt wel maandelijks de verschuldigde rente bij de schuld geboekt. Die loopt dus alleen maar op. Als de rentevaste periode afloopt en de nieuwe rente hoger is, stijgt de schuld opeens nog sneller. En wat als de woning na overlijden wordt verkocht en de schuld inmiddels hoger is dan de opbrengst. Wie betaalt deze restschuld? Moeten de erfgenamen dat doen?"

Van Nunen noemt dalende huizenprijzen als mogelijk pijnpunt. "De maximale leenwaarde is een percentage van de woningwaarde. Bij dalende prijzen is die grens dus eerder bereikt. Bij sommige aanbieders moeten mensen dan ineens gaan aflossen – wat ze niet kunnen, anders hadden ze niet gekozen voor een opeethypotheek. Dat kan betekenen dat het huis in de verkoop moet." (zie kader 'Opeethypotheek bij TROS Radar')

Omdat er dus een aantal haken en ogen aan dit soort producten zitten, pleiten Van Nunen en Hensbergen voor meer politieke en maatschappelijke aandacht voor de financiële situatie van ouderen met een eigen woning. Een belangrijke stap is

'Voor veel ouderen is het nog steeds heel moeilijk om bij te lenen'

dat in 2018 de regels voor de beoordeling van hypotheekaanvragen van senioren zijn versoepeld. Dit houdt in dat klanten die met pensioen zijn of dit binnen tien jaar gaan, vanaf de AOW-leeftijd mogen worden getoetst op basis van de werkelijke hypotheeklast, in plaats van op de annuïtaire last. Hensbergen: "Bij Munt proberen we altijd oog te hebben voor kwetsbare groepen, zoals ouderen.

Daarom hebben wij onze seniorenpropositie conform de nieuwe regels verruimd, ook voor senioren die willen oversluiten. Bij de reguliere annuïtaire toetsing is het uitgangspunt dat de volledige hypotheek in dertig jaar wordt afgelost en speelt het inkomen een doorslaggevende rol. Dat is vaak nadelig voor senioren. En als ik tijdens mijn werkzame leven in deze sector iets geleerd heb, is dat inkomen lang niet alles zegt. De een kan met een klein inkomen waarvan 30 procent naar wonen gaat, prima uitkomen, de ander heeft bij hetzelfde bedrag aan woonlasten niet voldoende aan een hoger inkomen."

In de praktijk durven echter nog niet alle geldverstrekkers de annuïtaire toets op basis van inkomen los te laten, ziet Van Nunen. "Dat betekent dat het voor veel ouderen nog steeds heel moeilijk is om bij te lenen, ook al hebben ze een flinke overwaarde en een kleine of geen hypotheek. De gedachte 'mijn huis is mijn pensioen', gaat voor hen dus niet op." ■

OPEETHYPOTHEEK IN TROS RADAR

Vóór 2008, toen de woningprijzen ook de pan uitzagen, bestond de opeethypotheek ook al. Vooral ouderen met een laag inkomen en hun geld 'in de stenen' grepen deze mogelijkheid toen aan. Maar onbezorgd genieten van de oudedag was er niet voor iedereen bij. Sommigen kwamen in flinke problemen toen de crisis kwam en de huizenprijzen ineens flink gingen dalen. De overwaarde, het fundament van de opeethypotheek, smolt als sneeuw voor de zon.

Hypotheekadviseur Harrie-Jan van Nunen besprak in 2013 een dergelijke casus in consumentenprogramma TROS Radar. "De woning van een oudere dame was in eerste instantie getaxeerd op € 500.000. Toen de bank het huis na vijf jaar opnieuw taxeerde, werd de waarde geschat op € 330.000. Dat was op dat moment precies de hoogte van de schuld. Deze mevrouw kreeg toen de keuze van de geldverstrekker: of u verkoopt uw huis, of u begint met het aflossen van de woning. Zij moest dus ineens een flink bedrag per maand aflossen op haar opeethypotheek. Maar dat ging niet met haar inkomen uit pensioen en AOW. Deze zaak is tot op de dag van vandaag niet opgelost."

