

Aan : Ministerie van Financiën via internetconsultatie.nl

Datum : 14 augustus 2023
Contactpersoon : Dhr. Auke Gijsbertse
E-mail : auke@burotoekomst.nl
Telefoon : 0342 22 15 90

Betreft : Reactie op consultatie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de internetconsultatie “Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024”.

Onderstaand een aantal voorstellen tot wijziging op de nu gepubliceerde consultatie.

Gewenst duidelijkheid over toetsinkomen op AOW gerechtigde leeftijd

Momenteel wordt door geldverstrekkers al rekening gehouden met toekomstig inkomen op de AOW-leeftijd. In de praktijk blijkt echter dat geldverstrekkers op een andere manier omgaan met de vraag wat is toegestaan als toetsinkomen op AOW-gerechtigde leeftijd. Hierdoor worden huishoudens onnodig benadeeld in hun financieringsmogelijkheden. Dit speelt in de huidige tijd meer dan in het verleden, omdat de rentetarieven in korte tijd fors gestegen zijn, waardoor de consument bij (her)financiering veel meer dan vroeger gebaat zal zijn met het meenemen van de bestaande hypotheek met lage rente. Zodoende is deze consument min of meer gebonden aan de huidige geldverstrekker. Er is daardoor vaak geen echte keuze om te switchen naar een geldverstrekker die anders (lees gunstiger voor de consument) met de onduidelijkheden omgaat.

Buro Toekomst is van mening dat het gewenst is dat dergelijke onduidelijkheden worden weggenomen, door in wet- en regelgeving te omschrijven wat in ieder geval als toegestaan inkomen geldt, zoals in de onderstaande punten wordt verwoord.

Aanvulling vaststellen toetsinkomen op AOW gerechtigde leeftijd

De consultatie vermeld de wens om onderdeel 2, Vaststelling inkomens criteria, aan te vullen met artikel 4: “Aan artikel 2 wordt een lid toegevoegd, luidende: 4. Indien de consument binnen tien jaar na aanvraag van het hypothecair krediet de AOW-leeftijd bereikt, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening met het verwachte toekomstig inkomen en vermogen op de AOW-leeftijd van de consument.”

In de artikelsgewijze toelichting staat vervolgens:

“Voor het toekomstig inkomen kan naast de AOW rekening worden gehouden met een bij de werkgever opgebouwd pensioen of de uitkering van een derdepijlerpensioenproduct.”

Voor een goede toepassing is het nodig om een tweetal punten toe te voegen / aan te passen:

1. Voor het bepalen van het bij een werkgever opgebouwd pensioeninkomen wordt door de meeste geldverstrekkers uitgegaan van het opgebouwd pensioeninkomen, zoals dat staat vermeld op de samenvatting van mijn.pensioenoverzicht.nl.
Dit zou moeten worden aangepast naar het ‘Te bereiken’ pensioen.

Het is algemeen aanvaard dat het looninkomen volledig wordt meegenomen tot aan de AOW-gerechtigde leeftijd. Het pensioen is een arbeidsvoorwaarde die in principe niet eenzijdig door een werkgever kan worden aangepast. Dit rechtvaardigt het standpunt dat de toekomstige pensioenopbouw op dezelfde wijze wordt behandeld als regulier looninkomen en dus wordt uitgegaan van het ‘Te bereiken’ pensioen.

2. Ten aanzien van het inkomen staat vermeld dat naast de AOW uitkering rekening kan worden gehouden met bij de werkgever opgebouwd pensioen of de uitkering van een derdepijlerpensioenproduct.

Er wordt in het inkomen bij bereiken AOW-gerechtigde leeftijd hierdoor geen rekening gehouden met ondernemerspensioeninkomen.

Hiermee worden ondernemers onnodig en onterecht benadeeld ten aanzien van werknemers.

Veel ondernemers (DGA's) bouwen hun pensioen op binnen de onderneming en niet binnen een pensioenregeling of derdepijlerproduct. Dit doen zij door vermogenswinsten in de onderneming te investeren dan wel beschikbaar te houden voor investeringen, om daarmee het voortbestaan van de onderneming te faciliteren en de onderneming te laten groeien. Hierdoor stijgt de waarde van de onderneming tijdens diens levensduur. Deze waarde wordt ten gelde gemaakt bij verkoop dan wel liquidatie van de onderneming. Met de opbrengst kan de ondernemer tijdens zijn oudedag in zijn levensonderhoud voorzien. Feitelijk is de opbrengst zijn beschikbare pensioenkapitaal.

Hierbij spelen twee factoren:

- a) Hoe hoog is de waarde die kan worden aangehouden voor het te verwachten pensioeninkomen.
- b) Hoe wordt rekening gehouden met het risico aspect van het drijven van een onderneming.

ad a:

Er zijn een aantal waarden te onderscheiden:

- Fiscale waarde;
- Commerciële waarde;
- Verkoopwaarde inclusief goodwill

Bij de waarde moet rekening worden gehouden met de belastinglatentie bij verkoop c.q. liquidatie van de onderneming.

De waarde uit de fiscale balans kan worden vastgesteld door de rekenexperts die nu ook de 'inkomensverklaringen ondernemers' verzorgen. Uiteraard kunnen geldverstrekkers dit ook zelfstandig vaststellen.

Voor de waardebeoordeling op basis van de commerciële balans zullen extra stukken moeten worden aangeleverd, zoals taxatiestukken van eventueel onroerend goed, voorraad etc. Deze aanvullende stukken kunnen samen met de door de eigen accountant (dan wel eigen boekhouder) opgestelde commerciële balans worden aangeleverd aan een van de rekenexperts, dan wel rechtstreeks worden aangeleverd aan de geldverstrekker. Indien de ondernemer niet bereid is de extra stukken aan te leveren, kan geen gebruik worden gemaakt van de commerciële balans.

Sommige ondernemingen vertegenwoordigen een aanzienlijk waarde aan goodwill. Het meenemen van persoonlijke goodwill in de waarde van de onderneming ligt niet voor de hand.

Op meenemen van zakelijke goodwill is echter wel verantwoord. Het opnemen van zakelijke goodwill is echter niet altijd eenvoudig vast te stellen. Het is raadzaam daarvoor de verplichting op te nemen om bij een gespecialiseerd taxateur de waarde van de zakelijke goodwill te laten vaststellen.

Het is aan de ondernemer om te beslissen of hij/zij bereid is moeite en kosten hieraan te spenderen. Wil de ondernemer dit niet, dan wordt goodwill niet meegenomen in de waardebeoordeling.

ad b:

Het drijven van een onderneming is relatief risicovol, waardoor er geen garantie is dat de onder a berekende waarde op AOW-gerechtigde leeftijd nog gelijk is aan de actuele waarde. Het lijkt gerechtvaardigd om daarvoor zekerheidshalve een afslag van 25% toe te passen op de vastgestelde, actuele waarde.

Aanvullend kan een verklaring worden gevraagd van de accountant waarin deze kort aangeeft of hem/haar omstandigheden bekend zijn die bij verder ongewijzigde bedrijfsvoering een duidelijke indicatie geven voor een lagere dan wel hogere waarde in de toekomst. Hier kan dan rekening mee worden gehouden (negatief dan wel positief). Bij een neutrale positie wordt zoals genoemd 75% van de waarde aangehouden.

Tenslotte moet er een omrekenfactor komen voor de toerekening van de vastgestelde waarde naar verwacht pensioeninkomen.

In het kader van de regeldruk moet dit een simpele vertaling zijn. Buro Toekomst stelt voor om voor de omrekening van het kapitaal een factor 20 aan te houden. Dit komt min of meer overeen met de levensverwachting ná het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd.

Dit betekent dat 75% van de ondernemingswaarde / 20 jaar kan worden aangehouden als aanvulling op het inkomen vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd.

Met deze aanpassing heeft een ondernemer de mogelijkheid om ook te verwachten pensioenvermogen mee te nemen in de toetsing van de hypotheek.

Standaard kan worden uitgegaan van de genormaliseerde fiscale balans. Alleen als een ondernemer overtuigd is van de bestendigheid van extra commerciële waarde c.q. goodwill zal de ondernemer bereid zijn aanvullende kosten te maken en moeite te doen. De ondernemer heeft vooraf geen zekerheid over de uitkomst van een dergelijke waardebeoordeling en zal alleen hiertoe overgaan als die er van overtuigd is dat er daadwerkelijk meer waarde is dan de (genormaliseerde) fiscale balans waarde.

Interen op vermogen

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) staat in artikel 2 lid 3 dat een geldverstrekker rekening mag houden toekomstig beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen.

Veelal wordt hier uitgegaan van een maximum van 3% rendement of als het werkelijke rendement lager is, dit lagere rendement. Deze systematiek leidt slechts tot een zeer beperkte verhoging van de maximale hypotheek mogelijkheden.

Voorbeeld:

Een huishouden heeft de wens de hypotheek te verhogen met wat mogelijk is op basis van inkomsten uit vermogen. Stel spaarvermogen bedraagt € 100.000 en gezamenlijk inkomen bedraagt € 50.000 en de hypotheekvorm van het extra te financieren leningdeel is een annuïteit met een looptijd van 30 jaar.

Dit levert een extra hypotheek op van slechts € 12.088.

Hieruit volgt dat vermogen niet snel wordt gebruikt als motivatie voor een hogere hypotheek. Zeker niet in de wetenschap dat zeker spaargeld momenteel vrijwel nooit 3% rendement oplevert, maar aanzienlijk lager, wat vervolgens leidt tot een nog lagere extra hypotheek.

Huishoudens met een bescheiden vermogen worden hierdoor min of meer gedwongen hun eigen geld in te zetten en zo meteen in te teren op hun financiële buffers. Dit is niet bevorderlijk voor de financiële weerbaarheid.

Voor veel huishoudens is er geen noodzaak en geen wens om het huidige vermogen in stand te houden tot aan hun overlijden. Met name niet voor de oudere consument (57 jaar en ouder).

Voor veel oudere consumenten is het juist wél een wens hun vermogen te gebruiken om eventuele tekorten in besteedbaar inkomen aan te vullen.

In de TRHK staat echter nergens een specifieke regeling waarop een beroep kan worden gedaan om het interen op vermogen mee te nemen in de financieringsopzet.

Wel staat in artikel 4.1 dat een hogere financieringslast mag worden aangehouden dan de toegestane financieringslast, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, waaronder motivatie, doorrekening en bewijslast.

In de praktijk blijkt het interen op vermogen zeer beperkt door geldverstrekkers te worden geaccepteerd als maatwerk/explain.

Dit rechtvaardigt het standpunt dat in de TRHK een apart artikel wordt opgenomen waarin het interen op vermogen mogelijk is. Hiervoor moeten wel een aantal voorwaarden gelden:

- a) Het betreft op korte termijn vrij te spelen vermogen zoals spaargeld, beleggingen en mogelijk uit te keren winstreserves uit onderneming, voor zover de accountant verklaart dat opname geen bedreiging van de continuïteit van de onderneming inhoudt.

Niet meegeteld wordt: waarde van onroerende zaken, deposito's die langer vast staan dan 1 jaar en uitgeleende bedragen aan derden die niet binnen één jaar opeisbaar zijn.

- b) Veiligheidshalve adviseer ik voor spaargeld en beleggingen met een gegarandeerd rendement een buffer van 20% van het beschikbare vermogen zoals omschreven bij a) niet mee te nemen.

Voor overige vermogen adviseer ik een buffer van 30% van het beschikbare vermogen zoals omschreven bij a) niet mee te nemen.

Voor deze buffer geldt verder dat de procentuele afslag een minimum heeft van € 5.000 met een maximum van € 25.000.

- c) Het beschikbare vermogen per jaar is het vermogen zoals omschreven in a) minus de buffer zoals omschreven in b) gedeeld door de juridische looptijd van de hypotheek. Hierbij wordt de juridische looptijd gemaximeerd op 20 jaar na het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd. Deze maximale termijn sluit min of meer aan bij de levensverwachting na het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd.

Het aldus verkregen bedrag uit kan worden ingezet om een tekort in de jaarlast op basis van LTI aan te vullen.

Voorbeeld:

Stel hetzelfde gezin als uit het eerdere voorbeeld met € 100.000 spaarvermogen. Dan kan $€ 100.000 \times 80\% = € 80.000$ worden aangewend voor interen. Op basis van een looptijd van 360 maanden is € 222,22 beschikbaar. Bij kortere looptijden een hoger bedrag.

In de situatie van inkomsten uit vermogen (zie begin van dit onderwerp) is de maandlast van een annuïteiten hypotheek ter grootte van € 12.088 met duur 30 jaar en rente 4,5%: € 60,97.

Hieruit komt duidelijk naar voren dat het interen op vermogen de klant veel meer mogelijkheden geeft dan op basis van inkomsten uit vermogen en daardoor vaak een betere match met de woonwensen gevonden kan worden.

Mijn advies is daarom om een extra lid toe te voegen aan artikel 4 dat het interen op vermogen toestaat om een negatief verschil van werkelijke financieringslast en toegestane financieringslast aan te vullen.

Beperking 'geen-risico-termijn'

In de praktijk blijkt dat woningeigenaren er financieel beter voorstaan dan huurders. Naar aanleiding van cijfers van het CBS uit 2021 schreef bijvoorbeeld de Woonbond: "Als je huurt heb je vaak minder geld op je spaarrekening dan een woningbezitter. Daarnaast hebben huurders vergeleken met woningeigenaren gemiddeld minder geld te besteden en lopen zij een groter risico om in de problemen te komen door schulden. Dat blijkt uit recente cijfers van het CBS".

Hierbij is nog geen rekening gehouden met de waarde van de woning en de gekoppelde hypotheekschuld.

Belangrijk is te onderkennen dat vanuit te betalen huurlasten geen waarde opbouw plaatsvindt, terwijl door aflossingen op de hypotheek veelal wel waarde wordt opgebouwd met het woningbezit, wat zich uit in overwaarde. Deze overwaarde levert een belangrijk voordeel op bij doorstromen naar een andere woning, doordat een beginkapitaal is opgebouwd wat én de koopsom beter betaalbaar maakt én een positief effect heeft op de hoogte van de te betalen rente (gunstiger hypotheek/marktwaarde-verhouding).

Besluit men te verhuizen naar een goedkopere woning of regio, dan neemt het positieve effect van de overwaarde navenant toe. Besluit men te verhuizen naar de huurdersmarkt dan komt de overwaarde volledige ter beschikking, welke gebruikt kan worden om in het levensonderhoud te voorzien.

Op de lange termijn blijkt de waarde van de woning altijd toe te nemen. Weliswaar kan er sprake zijn van prijsdalingen, maar deze zijn tijdelijk. Ze worden op den duur altijd weer goedgemaakt door prijsstijgingen. Gesteld kan worden dat prijsdalingen en daarmee het restschuldrisico vooral een korte termijnrisico is.

Het is verstandig te realiseren dat maandelijkse huur gelijkgesteld kan worden aan een gegarandeerd vermogensverlies. Het is zeker niet ondenkbaar dat 5 jaar huren gelijkgesteld zou kunnen worden met een zekere 10% prijsdaling van een woning. Oftewel, bij een huurwoning realiseer je een gegarandeerd verlies, terwijl bij een koopwoning op korte termijn sprake is van een risico op verlies, maar over langere termijn bezien altijd sprake is van winst.

Al met al kan gesteld worden dat het stimuleren van het eigen woning bezit bijdraagt bij aan de financiële gezondheid van individuen op de lange termijn.

In de regelgeving rondom hypotheek krediet is een belangrijke rol weggelegd voor het voorkomen van overkreditering. Dit ziet op de gehele juridische duur van de hypotheek financiering. Tijdens deze periode moet aangetoond worden dat de hypotheekgever altijd de woonlasten moet kunnen betalen. Ik noem dit de 'geen-risico-periode'. De consument mag in deze periode géén risico lopen. De juridische duur van een hypotheek bedraagt bij aanvang meestal 30 jaar, waardoor de 'geen-risico-periode' feitelijk 30 jaar bedraagt.

Het is echter belangrijk de vraag te stellen of de 'geen-risico-periode' in bepaalde situaties niet korter zou kunnen zijn, zonder dat hiervoor de juridische looptijd wordt ingekort. Dit laatste is namelijk vaak niet gunstig voor de hypotheekgever. En er is ook geen reden om de juridische looptijd te beperken, zeker niet met in het achterhoofd dat bij alle Nederlandse geldverstrekkers in ieder geval 10% jaarlijks boetevrij kan worden afgelost. Hierdoor is de theoretische looptijd zonder extra kosten altijd 10 jaar, terwijl de juridische looptijd 30 jaar bedraagt.

De vraag is dus: waarom moet je nu persé een 'geen-risico-periode' van 30 jaar aanhouden? Ook een periode van 10 tot 30 jaar van eigenwoningbezit kan een positief effect hebben op de financiële gezondheid van een consument.

Niemand kan voorspellen hoe onze toekomst eruit ziet. Zijn we gezond, hebben we carrière gemaakt, wie is of wordt onze partner, etc. De praktijk is dat de huidige situatie als vast gegeven wordt beschouwd voor de komende 30 jaar. Dit is verre van realistisch. Het is dan ook de vraag of consumenten hiermee worden geholpen.

Een veel betere optie is dat huishoudens periodiek hun situatie (financieel, wensen, etc.) tegen het licht houden en goed inzicht krijgen in hun persoonlijke financiële situatie en daarmee geholpen om financieel weerbaar en zelfredzaam te worden.

Alhoewel dit buiten de consultatievraag valt wil Buro Toekomst hier een lans breken voor het fiscaal faciliteren van doorlopende service door financieel adviseurs. Ik noem dit bewust geen nazorg, omdat nazorg suggereert dat het gaat om herstellen van zaken uit het verleden. Doorlopende service richt zich juist op de toekomst. De actuele situatie doorgronden, je plannen bijstellen en werken aan financiële zelfredzaamheid.

Omdat de toekomst niet vast ligt is het ook niet realistisch om aan consumenten te vragen om te doen of de huidige situatie voor 30 jaar vastligt. Geen consument zal een dergelijk plan serieus nemen. Hieraan vast houden leidt er slechts toe dat consumenten zich afkeren van dergelijke financiële plannen en adviezen.

Het is logischer om plannen te maken die aansluiten bij de horizon van de betreffende klant. Bijvoorbeeld voor een consument waar de relatie net verbroken is. Die zal plannen maken voor de periode dat de kinderen nog samen opgevoed moet worden, er sprake is van partneralimentatie en wellicht hoopt over een aantal jaar weer een nieuwe relatie te kunnen aangaan. Die horizon bedraagt misschien zo'n 10 of 15 jaar.

Of je hebt een goed betaalde baan, maar met een beperkt pensioeninkomen. Je richt je op financiële verbetering in de nog resterende jaren tot pensioen, om vervolgens op pensioendatum definitief knopen door te hakken: blijven wonen, kleiner wonen, uitgavenpatroon iets verlagen, etc. Ook hier loopt de horizon tot de pensioendatum.

Stel nu dat ergens in de toekomst de plannen niet zijn uitgekomen en je komt tot de conclusie dat je beter je huis kan verkopen en goedkoper kan gaan wonen of kan gaan huren. Wat betekent dat?

Als er overwaarde in de woning is, is er geen financieel probleem.

Uiteraard vindt de consument het jammer als zijn plan toch niet uitkomt. Maar dat is iets anders dan "is het erg".

Overigens pleit dit juist voor actief inzetten op doorlopende service door financieel adviseurs.

Dan komt dit niet als verrassing. Langzaam maar zeker is de toekomst naderbij gekomen en is jaar op jaar steeds duidelijker waar je financieel staat. Én jaar op jaar is er al over nagedacht wat dan de beste oplossing is.

Maar al die jaren heeft deze consument wel kunnen profiteren van zijn woningbezit en daarmee meer financiële middelen dan wanneer die op basis van een 'geen-risico-termijn' van 30 jaar niet in aanmerking was gekomen voor een hypotheek en verplicht had moeten gaan huren.

Omdat het restschuldrisico een korte termijn risico is, kan door het vastleggen van een minimum termijn aan de 'geen-risico-termijn' voorkomen worden dat onverantwoorde risico's worden gelopen. Ik stel voor als minimum termijn 10 jaar aan te houden. Daarnaast kan als veiligheid worden aangehouden dat bij aanvang sprake moet zijn van een overwaarde van 20%. Deze combinatie zorgt ervoor dat het restschuldrisico miniem is.

Tenslotte, bij het bepalen van een kortere 'geen-risico-termijn' dan 30 jaar is het zaak dat de consument een weloverwogen en bewuste keuze maakt. Als dat duidelijk is, kan de termijn verkort worden.

Ik adviseer om binnen de TRHK de mogelijkheid op te nemen dat de zogenoemde 'geen-risico-periode' niet gelijk hoeft te zijn aan de juridische duur van de hypotheek, onder de volgende voorwaarden:

- De minimale 'geen-risico-termijn' bedraagt 10 jaar.
- Er is bij aanvang sprake van een overwaarde van minimaal 20%. Hiermee wordt zo goed als zeker voorkomen dat een (substantiële) restschuld overblijft bij een vervroegde verkoop.
Indien de 'geen-risico-periode' op 15 jaar of langer wordt gezet volstaat een overwaarde van 10%.
- Er wordt aantoonbaar gebruik gemaakt van doorlopende service van een professioneel financieel adviseur.
In de periodieke verslaglegging herhaalt de financieel adviseur de gevolgen van de gekozen 'geen-risico-periode'.
- Er wordt nadrukkelijk verklaard door de consument dat hij/zij zich ervan bewust is dat lasten niet de gehele juridische duur verantwoord zijn en dat dit inhoudt dat hij/zij mogelijk de woning (al dan niet gedwongen) moet verkopen. Er kan voor gekozen worden de verklaring op twee verschillende momenten te laten ondertekenen, zodat wordt voorkomen dat dit gebeurt in de waan van de dag of gevoelde druk. Bijvoorbeeld een moment bij de adviseur en een later moment bij de notaris.

Gevolgen regeldruk:

Bovengenoemde voorstellen zijn relatief eenvoudig toe te passen in de huidige systematiek van regelgeving en beleid van geldverstrekkers.

Het betreft geen wezenlijke verandering van de systematiek, maar aanvulling op bestaande factoren.

De inspanning en kosten van eventuele aanpassingen in software en beleid staan in geen verhouding tot het veel grotere belang dat individuen hebben om financieel zelfredzaam te worden en een prettige woonomgeving voor zichzelf te creëren.