



UITKOMSTEN PLATFORM MAATWERK

De minister heeft de Tweede Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van het Platform maatwerk; [een brief](#) waarin hij ingaat op de uitkomsten van het platform en de overeengekomen oplossingsrichtingen en [het rapport naar aanleiding van het onderzoek](#) dat begin januari is gedaan en waaraan velen van u hebben meegewerkt.

ALGEMEEN

Het platform maatwerk is gestart met een onderzoek om meer inzicht te krijgen in het daadwerkelijke gebruik van maatwerk. Kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs zijn gevraagd aan te geven in welke gevallen zij maatwerk toepassen en in welke gevallen zij knelpunten ervaren. Vervolgens zijn - om een beter beeld te krijgen van de knelpunten - platformbijeenkomsten gehouden met relevante stakeholders, waaronder de OvFD. De gesignaleerde problemen zijn nader uitgewerkt en geconcretiseerd aan de hand van casuïstiek, waarbij hypotheekadviseurs - waaronder leden van de OvFD - praktijkgevallen hebben gepresenteerd waarbij zij op problemen stuiten. In vervolgesprekken zijn mogelijke oplossingsrichtingen besproken en getoetst. Hieronder vindt u een samenvatting van de uitgebreide brief van de minister.

GESIGNALEERDE KNELPUNTEN

Uit het onderzoek en de gesprekken is een aantal belemmeringen voor maatwerk naar voren gekomen. Deze knelpunten bleken vooral betrekking te hebben op (1) senioren en (2) starters. Tevens bleken (3) oversluiters van hypotheeken in sommige situaties op belemmeringen te sturen.

1. SENIOREN

Tot de groep senioren worden de huishoudens gerekend die de AOW-leeftijd hebben bereikt, of binnen nu en 10 jaar zullen bereiken. De mogelijke belemmeringen voor maatwerk aan senioren zijn in kaart gebracht en er is gezocht naar oplossingsrichtingen hiervoor. Deze worden hieronder kort toegelicht.

I. Annuïtair toetsen van aflossingsvrije hypotheek

Hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers merkten op dat de annuïtaire toetsing die deel uitmaakt van de hypotheeknormen de leencapaciteit van aflossingsvrije hypotheeken beperkt. De leennormen zijn gebaseerd op annuïtaire aflossing, ook wanneer de hypotheek aflossingsvrij is. Bij een aflossingsvrije hypotheek betaalt de consument echter alleen rentelasten, waardoor de daadwerkelijke maandlasten lager zijn dan waar de inkomensnorm rekening mee houdt. De annuïtaire toetsing vormt dan een extra buffer en biedt huishoudens de financiële ruimte om de hypotheek aan het einde van de looptijd terug te kunnen betalen. Voor senioren is die extra financiële ruimte niet altijd nodig, bijvoorbeeld als zij van plan zijn om de woningsschuld af te betalen met de verkoopopbrengst van de woning (na overlijden). Door (onder voorwaarden) te toetsen op de werkelijke, lagere lasten kan middels maatwerk een hogere aflossingsvrije hypotheek mogelijk op verantwoorde wijze worden verstrekt. De AFM heeft daarom [een verduidelijking](#) gepubliceerd die inzicht geeft in de wijze waarop verantwoord individueel maatwerk kan worden aangeboden aan senioren.

II. Verhuizen van een koopwoning naar een andere koopwoning met lagere lasten

Bij verhuizing van een koopwoning naar een andere koopwoning wordt de nieuwe hypotheek getoetst op de dan geldende inkomensnormen. Senioren kunnen in dergelijke situaties soms minder lenen dan hun huidige hypotheek, doordat het pensioeninkomen lager ligt dan het eerdere inkomen. Hierdoor past de gewenste hypotheek niet binnen de inkomensnormen. Deze huishoudens zouden na verhuizing echter lagere maandlasten hebben, wat maatwerk kan rechtvaardigen.

De AFM heeft daarom [verduidelijkt](#) waar hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers op moeten letten bij een verantwoorde toepassing van maatwerk in dergelijke situaties.

III. Toetsrente voor kortlopende hypotheekdelen

Voor kortlopende hypotheeken die volledig worden afgelost, is niet langer de vaak hogere toetsrente het uitgangspunt, maar de contractrente. Dit geeft meer ruimte aan senioren die met het oog op hun pensioen een deel van hun hypotheek versneld willen aflossen. De wettelijke regeling wordt hiervoor aangepast.

IV. Hypotheekverstrekking bij AOW-gat

Het AOW-gat kan een knelpunt vormen, omdat dan niet altijd helder is wat als het bestendige inkomen beschouwd kan worden. Dit stelt hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers voor een extra uitdaging. De minister heeft kredietverstrekkers daarom opgeroepen om n hun acceptatiebeleid te specificeren onder welke voorwaarden in dergelijke gevallen op verantwoorde wijze een hypotheeklening verstrekt kan worden, zodat consumenten niet onnodig belemmerd worden in het verkrijgen van een geldlening. Het Verbond en de NVB brengen deze oproep over aan hun lening. Ook het WEW verkent hoe de Voorwaarden en Normen voor NHG gewijzigd kunnen worden, zodat kredietverstrekkers ook op verantwoorde wijze NHG-hypotheeken kunnen verstrekken als er sprake is van een AOW-gat.

2. KOOPSTARTERS

De minister is van mening dat aanpassing van de inkomensnormen geen oplossing biedt voor de krapte op de woningmarkt. Uit het onderzoek bleek wel dat koopstarters met een flexibel arbeidscontract en koopstarters die een (duurdere) huurwoning verlaten belemmeringen kunnen ervaren bij het verkrijgen van maatwerk.

I. Flexibel inkomen

Een hypotheeklening is een langjarige verplichting, dus is het belangrijk dat de consument ook in de toekomst de maandlasten kan dragen. Bij een flexibele arbeidsrelatie is dit echter niet altijd duidelijk. Wanneer de toekomstige verdien capaciteit en arbeidsmarktkansen als onderdeel van het oordeel over bestendigheid worden meegenomen verantwoorde hypotheekverstrekking voor deze groep wellicht mogelijk. Naast verdien capaciteit kan ook het inkomensperspectief van consumenten mee worden gewogen bij hypotheekverstrekking.

Versillende partijen zijn initiatieven gestart om met alternatieve benaderingen van inkomen en verdien capaciteit te komen. Zo biedt de perspectiefverklaring uitzendkrachten de mogelijkheid om de bestendigheid van hun inkomen aan te tonen en zo een hypotheek af te sluiten op basis van het huidige inkomen. De Arbeidsmarktscan biedt werknemers met een flexibele arbeidsovereenkomst de mogelijkheid om de bestendigheid van hun verdien capaciteit aan te tonen. De minister moedigt deze initiatieven aan en volgt de verdere uitbreiding van de lopende initiatieven actief.

II. Koopstarters die nu een huurwoning hebben

Hypotheekadviseurs hebben gewezen op belemmeringen voor koopstarters, die tot de ontdekking komen dat de maximaal toegestane hypotheeklasten lager liggen dan de huurlasten. Consumenten begrijpen dan vaak niet waarom de gewenste hypotheeklasten niet als verantwoord worden gezien, terwijl de hogere huurlasten wel gedragen kunnen worden.

Tijdens het bespreken van de casussen werd geconstateerd dat een koopwoning niet vergeleken kan worden met een huurwoning. Allereerst zijn de financiële en vermogensrisico's groter bij een koopwoning dan bij een huurwoning. Daarnaast zijn de maandlasten van huur en koop niet één op één vergelijkbaar. Zo heeft de eigenaar van een koopwoning bijkomende lasten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen die een huurder niet heeft. Wanneer deze extra kosten worden meegeteld in de bestudeerde casussen blijken de totale woonlasten voor de maximale hypotheek op basis van de inkomensnormen ongeveer even hoog als de huidige huurlasten. Het Nibud zal wel de kosten inzichtelijk maken, zodat de bestaande verschillen tussen huur en koop beter uitlegbaar worden.

Uit de aangedragen casussen bleek dus niet aantoonbaar dat koopstarters die van een huurwoning naar een koopwoning wilden doorstromen, belemmerd worden door de inkomensnormen. Echter, in individuele gevallen kan het voorkomen dat een hogere hypotheek wel degelijk verantwoord is. In dergelijke situaties kan via maatwerk de gewenste hypotheek verstrekt worden. Het is belangrijk dat dan goed wordt onderbouwd waarom het in het individuele geval wel verantwoord is om van de inkomenscriteria af te wijken, waarbij naast de huidige huurlasten ook moet worden gekeken naar de hele financiële situatie van de consument.

3. OVERSLUITEN

Hypotheekadviseurs zien in de praktijk dat oversluiten niet altijd mogelijk is als gevolg van het acceptatiebeleid. De minister vindt het wenselijk dat consumenten die hun hypotheek willen oversluiten, mits verantwoord, deze mogelijkheid ook krijgen. Hij heeft kredietverstrekkers daarom opgeroepen om allereerst na te gaan of hun acceptatiebeleid bestaande klanten belemmert bij oversluiten en om, indien dit het geval is, met het oog op het klantbelang deze belemmeringen weg te nemen. Verder heeft hij kredietverstrekkers gevraagd om hun acceptatiebeleid te herzien met betrekking tot nieuwe klanten die hun bestaande hypotheek willen oversluiten. Het Verbond en de NVB brengen dit verzoek over aan hun leden.

VERVOLG PLATFORM EN EVALUATIE MAATWERK

De minister gaat ervan uit dat hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers met deze oplossingsrichtingen meer duidelijkheid hebben over hoe consumenten in specifieke situaties verantwoord maatwerk kan worden geboden. Daarnaast roept de AFM partijen op om als zij in de toekomst opnieuw tegen belemmeringen in de regelgeving of het gebruik in maatwerk aanlopen, dit bij de AFM aan te kaarten. In dat geval gaat de AFM hierover graag met de partijen in gesprek.

Het platform maatwerk wordt in de toekomst voortgezet en alle partijen zullen periodiek bijeenkomen binnen het platform. Tijdens deze toekomstige bijeenkomsten zal het gebruik van maatwerk en het effect van de overeengekomen oplossingen worden besproken.

Mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking aan senioren rondom peethypotheeken zullen op de volgende bijeenkomst van het platform maatwerk op de agenda staan. Verder kunnen tijdens de bijeenkomsten eventuele nieuwe signalen over beperkingen in de hypotheekverstrekking geadresseerd worden. Ook zullen andere, maatschappelijke ontwikkelingen die relevant zijn voor hypotheekverstrekking in brede context worden besproken.

OvFD

De OvFD denkt dat met de voorgestelde oplossingsrichtingen een goede aanzet is gegeven om tot meer maatwerk te komen. Maatwerk blijft echter in de praktijk voor een belangrijk deel afhankelijk van het acceptatiebeleid van aanbieders. De OvFD steunt daarom de oproep van de minister aan aanbieders om belemmeringen in het acceptatiebeleid bij oversluiten weg te nemen.

Verder blijft de OvFD de ontwikkeling van het maatwerk monitoren. Loopt u - ondanks deze oplossingsrichtingen - nog steeds tegen praktijkproblemen aan met betrekking tot maatwerk, informeer ons dan! Wij nemen deze signalen dan mee in het kader van de evaluatie van de oplossingsrichtingen en het gebruik van maatwerk!



© 2017 OvFD Alle rechten voorbehouden

U ontvangt deze e-mail omdat u lid bent van de OvFD. Indien u geen prijs meer stelt op het ontvangen van informatie van de OvFD kunt u zich eenvoudig [uitschrijven](#). Ook kunt u uw e-mailadres [wijzigen](#)

Contact:

Postbus 4
4260 AA Wijk en Aalburg
T: 06-46273438
M: info@ovfd.nl