

2023: 'Eerst de mensen, dan de regels!'

Deze column van Christian Dijkhof is op 20 december 2022 geplaatst in de InFinance-special Kansen & Visies 2023: <https://www.infinance.nl/artikel/2023-eerst-de-mensen-dan-de-regels/>

De AFM heeft het plan opgevat om het pensioeninkomen eerder te laten meewegen in de toetsing of een hypotheekverstrekking verantwoord is of niet. Mijn grootste bezwaar? Pensioeninkomen is verwacht toekomstig inkomen. Dat mag je niet inzetten als (een soort) toetsinkomen voor een hypotheek.

Nu laten we het pensioeninkomen nog vanaf 10 jaar voor de pensioendatum meewegen. Er is een kans dat we dit al vanaf 15 of zelfs 20 jaren voorafgaand aan pensionering moeten doen. Op het eerste gezicht niet onlogisch; iedereen wil immers dat ook na pensionering de hypotheeklasten betaalbaar blijven.

Glazen bol

Mijn grootste bezwaar? Pensioeninkomen is verwacht toekomstig inkomen. Dat mag je niet inzetten als (een soort) toetsinkomen voor een hypotheek. Het is gebaseerd op aannames die weer gebaseerd zijn op een aanname: We nemen aan dat iemand die nu een hypotheek aanvraagt, tot zijn 67e en drie maanden werkzaam blijft tegen het huidige salaris. Vandaag de dag al een utopie op zich. Denk aan tweeverdieners, mensen die parttime gaan werken of bijvoorbeeld mensen die zzp'er worden. Dat zijn allang geen incidenten meer. De samenleving flexibiliseert en individualiseert in een toenemend tempo. Maar als we daar desondanks van uitgaan, dan berekenen we het op te bouwen pensioenkapitaal middels een fictief te behalen rendement. Om vervolgens ook nog eens het jaarlijkse pensioeninkomen te voorspellen door het opgebouwde pensioenkapitaal tegen een veronderstelde of geschatte marktrente "om te katten" naar een jaarlijks pensioenweertinkomen. Hadden we dat de afgelopen 20 jaren gedaan dan 'gokten' we op een marktrente van zo'n 4%, terwijl die marktrente inmiddels al een tijdje rond de 0% schommelt! Overkreditering op basis van de glazen bol?

Het voorrecht Hypotheek

En dus is het vreemd om op basis van zo'n boterzachte voorspelling een hypotheek toe te kennen. Of af te wijzen. Boterzachte getallen passen nu eenmaal niet bij een harde inkomenstoets. Eigenlijk is dat ook al zo wanneer we tien jaren voor de pensioendatum het verwachte pensioeninkomen meenemen in de toets. Vergeten we nog even dat mensen ook elke zeven jaar verhuizen. Hoe eerder we die grens leggen, hoe onbetrouwbaarder het getal wordt. Als inzicht in toekomstig verwacht pensioeninkomen wellicht prima. Als veredeld toetsinkomen voor je hypotheek intrinsiek en qua timing ongeschikt. Want de toch al complexe regels maken het afsluiten van een hypotheek steeds vaker een voorrecht dat weinigen gegund wordt. Het eerder meewegen van pensioeninkomen maakt dat zeker niet makkelijker, en daarmee vergroten we de kloof tussen 'have's' en 'have not's' ook hier pensioenweert. Als je voor een dubbeltje geboren bent, word je nooit een kwartje luidt het gezegde. Het lijkt er steeds meer op dat een dubbeltje sowieso geen kwartje meer mag worden.

Regels of Mensen

Steeds meer zien we dat de regels die moeten beschermen dat niet meer doen. Beschermd worden voor een hypotheeklast van 963 euro is goed als je dat niet kunt dragen. Maar als het ontbreken van betaalbare alternatieven ertoe leidt dat je dan maar voor 1.300 euro of meer moet huren is er iets goed mis. Nagaan of je pensioeninkomen

voldoende is om je hypotheeklasten te dragen is prima. Maar niet als dat gebeurt op boterzachte aannames en getallen, en met de zekerheid dat het nooit zo gaat lopen als dat je 20 jaren voordien verwacht. Om over actieve provisie transparantie nog maar te zwijgen. Dan maak je regels om zo veel mogelijk regels te maken. Maar de regels dienen de mens. Zo zou het moeten zijn. Maar het lijkt er steeds meer op dat de mens de regels moet dienen.

Mijn inzet voor 2023? Eerst de mensen. Dan de regels!