

Knelpunten en ontwikkelingen hypotheek senioren

Veel ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het overheidsbeleid stuurt daar ook op aan. Toch ervaren senioren de nodige problemen bij het verwezenlijken van hun plannen. Geldverstrekkers en regelgeving zijn niet ingesteld op deze groeiende groep consumenten.



[Mark Drabbe](#), Expert Geld & Verzekering Bijgewerkt op: 6 februari 2019



1. [Knelpunten op de woningmarkt](#)
2. [Ontwikkelingen](#)
3. [Politieke aandacht](#)

Knelpunten op de woningmarkt

Ouderen die willen verhuizen, een nieuwe hypotheek willen afsluiten of de aanwezige overwaarde willen verzilveren, lopen tegen een aantal problemen aan.

Norm is een annuïteitenhypotheek

De standaardregels die bepalen hoeveel hypotheek er verstrekt mag worden - de CHF-normen - zijn de afgelopen jaren flink aangescherpt. Die norm houdt kort gezegd in dat de aanvrager gedurende 30 jaar de lasten van een annuïteitenhypotheek kan dragen. Veel ouderen hebben echter een [aflossingsvrije hypotheek](#) of zouden daar prima mee geholpen zijn. Bij een aflossingsvrije hypotheek betaal je alleen rente, waardoor de maandlasten veel lager uitvallen dan wat volgens de norm het geval is.

Verhuizen naar goedkopere woning

Senioren die willen verhuizen naar een goedkopere koopwoning met lagere maandlasten worden getoetst op de nu geldende inkomensnormen. Ze kunnen hierdoor vaak minder lenen dan wat ze nu al aan hypotheek hebben. Ondanks het lagere financiële risico wijzen banken deze aanvragen meedogenloos af. Senioren zitten hierdoor soms letterlijk gevangen in hun huis.

Inkomen uit arbeid na pensionering

De tijd dat gepensioneerden alleen maar achter de geraniums zaten is al lang voorbij. Vooral de overheid stimuleert senioren om langer door te werken, een eigen onderneming te starten of met deeltijdpensioen te gaan. Maar er is geen geldverstrekker te vinden die het inkomen uit arbeid na pensionering meerekent bij een hypotheekaanvraag.

AOW-gat onoverbrugbaar

Soms is sprake van een tijdelijke inkomensdaling voorafgaand aan de pensionering. Het zogeheten 'AOW-gat'. Banken toetsen het tijdelijk gedaalde inkomen volgens de standaardnormen en wijzen de aanvraag vervolgens af. Ze zouden eigenlijk moeten rekenen met het toekomstige bestendige inkomen na pensionering.

Geen zin in maatwerk

Banken mogen afwijken van de standaardregels, zolang ze dit voldoende onderbouwen. Dat kunnen ze doen zodra er sprake is van een stabiel pensioeninkomen. Banken blijken daar echter weinig trek in te hebben. Als oorzaak noemen de banken de toenemende digitalisering en standaardisering van het aanvraagproces, problemen met de funding bij maatwerk en een bewuste keuze op welk type hypotheek en doelgroep de bank zich wil richten.

Geen overbruggingskrediet

Menig senior lost al jarenlang trouw af op de hypotheek en heeft zodoende een flinke overwaarde opgebouwd. Soms zelfs zoveel dat voor de aankoop van een nieuwe, kleinere woning geen hypotheek meer nodig is. Als je verhuist van de ene naar de andere koopwoning kan het gebeuren dat de aankoop van de nieuwe woning eerder plaatsvindt dan de oplevering van de oude woning. In die situatie is er een [overbruggingskrediet](#) nodig.

Voor een overbruggingskrediet gelden dezelfde (fictieve) inkomensnormen als voor een normale hypotheek, maar dat is niet eens het grootste probleem. Banken zijn überhaupt niet bereid een overbruggingskrediet te verstrekken, als er geen sprake is van een nieuwe hypotheek.

Overwaarde opnemen vrijwel niet mogelijk

Uit [onderzoek van ING](#) blijkt dat ruim een kwart van alle woningbezitters van 40 jaar en ouder interesse heeft de opgebouwde overwaarde op te nemen. Toch is er bijna geen bank die dit aanbiedt. Lees meer over de (schaarse) mogelijkheden om [overwaarde op te nemen](#).

Ontwikkelingen

Ruimere NHG-normen

Het Waarborgfonds Eigen Woningen voert de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) uit en heeft de [NHG-leennormen](#) voor senioren sinds juni 2018 verruimd. Banken mogen vanaf die datum bij een hypotheek met NHG uitgaan van de werkelijke lastennorm. Veel senioren met verhuisplannen kunnen profijt hebben van deze maatregel. Wij houden nauwlettend in de gaten of de banken gebruikmaken van deze ruimere mogelijkheid.

Ruimere leennormen banken

De volgende banken hebben ruimere leenmogelijkheden voor senioren:

- ABN Amro: gebruikt voor senioren de 'werkelijke lastennorm'. Dit houdt in dat de bank simpelweg alleen controleert of het inkomen in de nieuwe situatie hoog genoeg is om de werkelijke hypotheeklasten te kunnen betalen. Bij stellen die hiervoor in aanmerking willen komen, moet 1 van beiden AOW-gerechtigd zijn. Een andere verbetering is dat ABN Amro eventuele huurinkomsten uit een tweede woning meeneemt in de hypotheekberekening.
- Florius (onderdeel ABN Amro): gebruikt ook de 'werkelijke lastennorm'. Ook is er de [Florius Verzilver Hypotheek](#). Van alle 'opeethypotheek' is dit de veiligste, omdat de huiseigenaar niet zijn huis hoeft te verkopen als hij de opnamelimiet bereikt.
- Nationale-Nederlanden: voor senioren met een eigen of recent verkochte woning die uiterlijk het volgende kalenderjaar willen verhuizen is er de [NN Senioren Verhuisregeling](#).
- Rabobank: gebruikt al sinds mei 2017 (dus als eerste bank) de 'werkelijke lastennorm'. Senioren die voldoen aan deze norm komen in aanmerking voor het [Rabo OverwaardePlan](#). Bij deze hypotheek los je niet af en betaal je geen rente. De verschuldigde rente wordt maandelijks bijgeschreven op de hypotheeklening.

Waar pleit de Consumentenbond voor?

De Consumentenbond wil dat er zo snel mogelijk een oplossing komt voor de eerder genoemde knelpunten. Het bedrag dat je maximaal aflossingsvrij mag lenen, zou voor senioren verruimd moeten worden naar 75%. Nu is dat maximaal 50%. Ook bepleiten we dat geldverstrekkers bij senioren standaard uitgaan van de 'werkelijke woonlastennorm'. Beide maatregelen leveren de bank geen hoger risico op.

Politieke aandacht

Sinds 2017 is er mede op ons aandringen politieke aandacht voor de positie van senioren op de hypotheekmarkt. Binnen het 'Platform Hypotheken' bespreken overheid, toezichthouders en marktpartijen samen de geconstateerde knelpunten en mogelijke oplossingen.

In juli 2018 werden [de laatste resultaten](#) gepresenteerd. Afgezien van de zeer gunstige beleidswijziging van NHG, herhaalt het platform vooral de bestaande vrijblijvende mogelijkheden voor maatwerk. Wij zijn teleurgesteld en pleiten voor dwingendere regelgeving. Zo vinden wij dat dat geldverstrekkers verplicht moeten uitgaan van de werkelijke lastennorm waar dat is toegestaan.

Dat banken niet vrijwillig maatwerk toepassen, kwam in februari 2019 aan de orde in het [Bnn-Vara-programma Kanniewaarzijn](#). Het ging in deze (nagespeelde) zaak om een mevrouw van 62 jaar die haar hypotheek van €40.000 (met een maandlast van €100 en een woningwaarde van €238.000) moest oversluiten. Ze werd bij 10 banken geweigerd, omdat ze (alleen) een WIA-uitkering ontving.

Naar aanleiding van de uitzending verzochten de Tweede Kamerleden Van der Linde en Koerhuis om een 'geen gezeur-bepaling' voor kleine hypotheek. Een dergelijke bepaling is wat ons betreft te vrijblijvend.