

Reactie op consultatiedocument van de AFM, september 2009

## Toetskader Hypothecaire Kredietverlening

Oktober 2009

Door

Consumentenbond  
Enthovenplein 1  
Postbus 1000  
2500 BA Den Haag  
T 070 - 445 45 49

Contactpersoon

Carel van Vredenburg  
Beleidsadviseur Maatschappelijke Belangenbehartiging

Copyright: © **Consumentenbond**

*Het auteursrecht op de gegevens uit het in dit stuk vermeldde onderzoek berust bij de Consumentenbond.  
Overname van (delen van) deze gegevens door derden is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de  
Consumentenbond, onverminderd de rechten van de opdrachtgever.*



*Dan weet je het.*

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
Conclusie.....	3
Samenvatting.....	4
Aanbevelingen .....	4
Onderzoek van de Consumentenbond .....	4
Analyse aangeleverde informatie consultatiedocument.....	5
Alternatieve methodes om hetzelfde doel te bereiken.....	6
Hoofdstuk 1. Uitwerking aanbevelingen.....	7
1.1. Financiële bijsluiter voor woninghypotheken .....	7
1.2. Verbeterd overzicht (rente)lasten hypotheekoffertes.....	7
1.3. Betere definitie executiewaarde .....	8
Hoofdstuk 2. Kanttekeningen bij problematiek en oorzakelijk verband.....	9
2.1. Inleiding .....	9
2.2. Kanttekeningen .....	10
2.2.1. Loan To Value (LTV) in Nederland relatief hoog?.....	10
2.2.2. Ernstige problemen bij daling woningwaarde? .....	11
2.2.3. Hoge risico's bij aflossingsvrije hypotheeken?.....	12
2.2.4. Aantal executieverkopen stijgt? .....	13
2.2.5. Hoe groot is problematiek van restschuld?.....	13
2.2.6. Rentevast periode leidt tot problemen? .....	15
2.2.7. 4 leemtes toetskader hypothecair krediet GHF-norm.....	16
2.2.8. Hypothecaire en consumptieve leningen afstemmen .....	16
Hoofdstuk 3. Alternatieve methodes om problematiek aan te pakken.....	17
3.1 Aanscherping toezicht.....	17
3.2 Verlaging kosten koper .....	17
Bijlage I: Onderzoek Consumentenbond .....	19
I.1. Opzet onderzoek .....	19
I.2. Uitkomsten van het onderzoek .....	21
Bijlage II: Aftrek Hypotheekrente smelt weg.....	22

## Vooraf

De Consumentenbond reageert in dit stuk op het consultatiedocument Toetskader Hypothecaire Kredietverlening van de Autoriteit Financiële Markten.

## Conclusie

De Consumentenbond is tegen aanscherping van de hypotheeknorm, zoals de AFM voorstelt, met uitzondering van de differentiatie van de typen huishoudens binnen de GHF-norm en de afstemming van kredietnormen voor consumptief en hypotheecair krediet.

Uit eigen onderzoek van de Consumentenbond blijkt dat slechts 1,5% van de 9755 onderzochte huizenbezitters in betalingsproblemen zit en te hoge hypotheeklasten als belangrijkste oorzaak aangeeft. Onvoorziene omstandigheden zoals plotselinge arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of onvoorziene medische kosten zijn veel belangrijker oorzaken waardoor consumenten in financiële problemen komen, naast uitgaven voor de kinderen. Aanscherping van de hypotheeknormen zoals de AFM wil, gaat uit van een probleem dat niet is aangetoond. Zo'n maatregel heeft bovendien potentieel ernstig nadelige gevolgen voor grote groepen in de maatschappij en voor de huizenmarkt.

Als de voorstellen van de AFM doorgaan wordt het voor consumenten veel moeilijker een hypotheeklening aan te gaan. Als er bijvoorbeeld niet meer dan 100% van de aankoopwaarde van een huis hypotheecair geleend mag worden, moeten consumenten de bijkomende kosten koper, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten, zelf financieren. Met name starters op de woningmarkt zullen geneigd zijn de aanschaf van hun eerste woning uit te stellen. Ook de huizenprijzen kunnen als gevolg van deze maatregelen nog verder dalen, met negatieve gevolgen voor de mensen die door betalingsproblemen al gedwongen zijn hun huis te verkopen. De AFM geeft onvoldoende aandacht aan dit probleem.

De Consumentenbond constateert dat de oplossing tegen ongewenste overkreditering zit in beter toezicht op naleving van de regels. Als afwijkingen van de GHF-norm hebben geleid tot onverantwoorde hypotheekleningen, dienen de betreffende spelers aangepakt te worden op grond van de Wft. Afwijken van de norm uit de gedragscode mag, mits goed onderbouwd en verantwoord, en het is de taak van de AFM daar op toe te zien en in te grijpen als dit leidt tot onverantwoorde leningverstrekking.

## **Samenvatting**

Consumenten lopen met de aankoop van een huis een zeker risico als zij daarvoor geld moeten lenen. Dat risico zijn consumenten zich ongetwijfeld niet altijd bewust, zeker nu tot vorig jaar de huizenprijzen jaren achter elkaar zijn gestegen.

In deze reactie bieden wij aanbevelingen aan en vermelden wij de uitkomsten van het Consumentenbond Onderzoek naar het verband tussen de hoogte van de hypotheek en eventuele schuldenproblematiek. Daarnaast analyseren wij de aangeleverde informatie van het consultatiedocument en de conclusies die daarin worden getrokken. Tenslotte stellen wij alternatieve methoden voor om tot – gedeeltelijk - dezelfde doelstellingen te komen.

## **Aanbevelingen**

De Consumentenbond adviseert de voorgestelde plannen niet te implementeren, met uitzondering van de geschetste differentiatie van de typen huishoudens en de afstemming van kredietnormen voor consumptief en hypothecair krediet. De voorstellen zijn voor het overige disproportioneel ten opzichte van (1) de problemen die worden verondersteld en (2) de nadelen die de voorstellen mogelijke met zich mee brengen.

Om het bewustzijn van de verschillende risico's van hypotheekleningen bij consumenten te verbeteren, adviseert de Consumentenbond daarnaast:

1. de introductie van een financiële bijsluiter voor de hypothecaire financiering van een woning,
2. een beter overzicht van de (rente)lasten bij hypotheekoffertes,
3. aanpassing van het algemeen gehanteerde percentage als executiewaarde van koopwoningen.

Voor een nadere toelichting, zie Hoofdstuk 1 "Uitwerking aanbevelingen".

## **Onderzoek van de Consumentenbond**

De Consumentenbond heeft in de afgelopen maanden onderzoek gedaan naar deze problematiek nadat het onderwerp door de AFM bij de presentatie van haar jaarcijfers werd aangekaart. Het onderzoek besteedt aandacht aan de relatie tussen een te hoge hypotheek (meer dan *gemiddeld* 4,5 keer het bruto jaarsalaris, de norm uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen de zgn. GHF norm) en betalingsproblemen. Dit onderzoek is uitgevoerd onder bijna 10.000 consumenten die in de afgelopen 10 jaar een huis hebben gekocht.

Het onderzoek onderscheidt twee groepen. Eén met betalingsproblemen en een zonder betalingsproblemen bij overigens gelijke voorwaarden<sup>1</sup>. Er wordt gekeken naar de oorzaken die aan die betalingsproblemen ten grondslag liggen en er wordt vergeleken met een controlegroep van mensen uit dezelfde categorie maar die geen betalingsproblemen ondervinden.

---

<sup>1</sup> Mensen met een lopende hypotheek die in de afgelopen tien jaar is afgesloten en die gedurende de looptijd niet is aangepast.

Uit het onderzoek blijkt dat driekwart van de mensen die in de betalingsproblemen zitten juist geen hypotheek heeft hoger dan de GHF norm. De Consumentenbond blijft bij zijn standpunt dat het in individuele gevallen verantwoord en toegestaan moet blijven om af te wijken van de normen. Een financieel dienstverlener moet die mogelijkheid hebben en houden.

Een andere uitkomst is dat van de mensen met betalingsproblemen 23% een hogere hypotheeklening kreeg dan de GHF norm, maar dat bij de controle groep, de mensen die niet in de problemen zitten, dit percentage 16% is. Daarmee kan niet worden uitgesloten dat een hogere verstrekking tot een verhoogd risico leidt, maar opvallend is het geringe verschil en het relatief hoge percentage bij de groep die geen betalingsproblemen ondervindt.

Het onderzoek wijst voorts uit dat consumenten die de afgelopen tien jaar voor het eerst een hypotheeklening hebben genomen en die betalingsproblemen ondervinden als belangrijkste oorzaak noemen de hogere kosten i.v.m. kinderen (bijv. studie, opvang), gevolgd door hoge uitgaven i.v.m. vakantie, verandering/vermindering van werk (incl. arbeidsongeschiktheid), verbouwingen, en werkloosheid. Pas daarna noemt deze categorie consumenten met 5% een te hoge hypotheek als oorzaak van hun betalingsproblemen. In deze laatste categorie blijkt dat lager opgeleiden vaker achteraf gezien een te hoge hypotheeklening hebben afgesloten dan hoger opgeleiden.

De Consumentenbond herkent in de uitkomsten van haar onderzoek wel de conclusie van de AFM dat de huidige GHF norm onvoldoende rekening houdt met de gezinssituatie.

Opvallend is verder dat de gemiddelde LTI ten tijde van de verstrekking bij de groep die betalingsproblemen ondervindt, 4,7 was. Deze is ten tijde van het onderzoek echter al gedaald naar 4,5. Rekening houdend met het feit dat 80% van deze groep de hypotheeklening kreeg vanaf 2004, concluderen wij dus dat het grootste deel haar inkomen zodanig zag stijgen, dat deze binnen vijf jaar alsnog binnen de norm vielen.

Voor verdere toelichting op het onderzoek, zie bijlage I "Onderzoek Consumentenbond".

## **Analyse aangeleverde informatie consultatiedocument**

De Consumentenbond plaatst daarnaast stevige kanttekeningen bij de onderbouwing zoals die door AFM en DNB worden aangevoerd. Met name plaatsen wij kanttekeningen bij de ernst en schaalgrootte van die problematiek en bij het oorzakelijk verband ten aanzien van de (voorziene groei van de) schuldenproblematiek.

Voor een nadere toelichting, zie Hoofdstuk 2 "Kanttekeningen bij problematiek en oorzakelijk verband".

## **Alternatieve methodes om hetzelfde doel te bereiken**

Tenslotte leveren wij in deze reactie nog suggesties voor alternatieve wegen die hetzelfde doel kunnen bereiken, namelijk het voorkomen van overkreditering. Deze methodes spitsen zich toe op strenger toezicht en verlaging van de kosten koper.

# **Hoofdstuk 1. Uitwerking aanbevelingen**

## **1.1. Financiële bijsluiter voor woninghypotheken**

De Consumentenbond adviseert de introductie van een financiële bijsluiter voor woningfinancieringen. Deze financiële bijsluiter brengt het risico in beeld van tegenvallende waardegroei van de woning, en is afhankelijk van de aflossingsvorm van de hypotheek.

Het in de consultatie en het Rapport gesignaleerde gebrek aan bewustzijn van de risico's van aflossingsvrije hypotheken is een gevolg van onvoldoende inzicht in de risico's die de investering in een woning, met daaraan gekoppeld een lening, met zich meebrengen.

De financiële bijsluiter is momenteel verplicht voor complexe producten. Kijken wij naar de omschrijving van een complex product, dan zien wij dat "een complex financieel product vaak een combinatie is van soorten producten. Soorten producten zijn bijvoorbeeld: beleggen, sparen, verzekeren en lenen. Als de waarde van zeker één van deze producten afhangt van de ontwikkelingen in de markt is het complex."<sup>2</sup>

Bij de aanschaf van een woning, gecombineerd met een hypotheek, neemt een consument een lening en geeft daarvoor een zekerheidsrecht. De waarde van dat zekerheidsrecht hangt af van de ontwikkelingen in de markt en dient als onderpand voor de lening. Op zich lijkt dit al voldoende grond om voor hypotheken de financiële bijsluiter verplicht te stellen.

Maar men zou nog kunnen beargumenteren dat de lening en de woning waarvan de waarde afhangt van de ontwikkelingen in de markt, niet gecombineerd worden aangeboden. Immers, de lening komt van de aanbieder, en de woning van de verkoper. Dat maakt echter voor de positie van de consument niet uit. Feit is dat hij een lening neemt, met daartegen een recht van hypotheek op de woning. De risico eigenschappen zijn daarmee niet anders dan die van andere complexe producten. Dit rechtvaardigt dan ook eenzelfde bescherming van de consument en dus de introductie van een financiële bijsluiter die hem wijst op de risico's van het kopen van een huis met geleend geld.

## **1.2. Verbeterd overzicht (rente)lasten hypotheekoffertes**

In het verleden werden hypotheekoffertes veelal aangeboden met daarin een overzicht van de (rente)lasten over de volledige looptijd. Aangezien echter de meeste consumenten kiezen voor een rentevast periode die korter is dan de looptijd, is er slechts met zekerheid vast te stellen wat de (rente)lasten zullen zijn gedurende de rentevastperiode. Bij de overzichten werden de maandlasten gemakshalve doorgetrokken voor de resterende looptijd na die rentevastperiode.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Bron: afm.nl

<sup>3</sup> Wij laten hier de problematiek van de vertekening bij rentekortingsafspraken achterwege, die deze kwestie nog verergeren.

In het licht van de aanbeveling van de financiële bijsluiter, zou het wellicht niet onverstandig zijn ook in dergelijke overzichten een positief maar vooral ook een negatief scenario op te nemen om de risico's van de beperkte rentevast periode te tonen<sup>4</sup>.

### **1.3 Beter definitie executiewaarde**

De Consumentenbond adviseert de term 'executiewaarde' uitsluitend te gebruiken in (hypotheek)documentatie zoals die ook bedoeld is: de verwachte opbrengst bij executie. Dit zal eerder een percentage rond de 65% zijn (momenteel) dan de steevast gehanteerde 90%.

In veel hypotheekoffertes wordt gerekend met een maximaal beleenbaar percentage ten opzichte van de executiewaarde. Deze executiewaarde wordt steevast gesteld op 90% van de vrije verkoopwaarde. Dit is voor consumenten misleidend en draagt er onnodig toe bij dat consumenten het gevoel hebben weinig risico te lopen met de aankoop van een woning.

Onderzoeken van derden tonen aan dat de opbrengst bij executie tussen de 60% en 70% ligt. Ver dus onder de 90% waar steevast mee wordt gerekend.

Uiteraard is het wel de bedoeling de bestaande ratios (e.g. max 125% executiewaarde) dan aan te passen om tot een gelijk resultaat te komen. Ook dat zal het inzicht bij consumenten kunnen vergroten.

---

<sup>4</sup> Om dit risico uit te sluiten, kan gekozen worden voor een rentevastperiode gelijk aan de looptijd van de hypotheek, maar dat doen in de regel weinig consumenten.

## Hoofdstuk 2. Kanttekeningen bij problematiek en oorzakelijk verband

### **2.1. Inleiding**

Om mensen niet met een te hoge restschuld op te zadelen, dient de hoogte van de maximale leensom beperkt te worden tot 100% van de waarde van de woning in het economische verkeer, kortom de koopsom. Aldus de redenering van de AFM. Dat betekent dat de kosten koper, gevoelsmatig rond de 10% à 12% op een andere wijze moeten worden gefinancierd.

Voor de hand ligt dan dit met consumptief krediet te financieren. Terecht stelt de AFM voor de richtlijnen voor consumptief krediet gelijk te stellen aan die voor hypotheekverstrekkingen. Aanvullingen middels consumptieve leningen zullen dan ook niet slagen, en dat is maar goed ook omdat consumptieve leningen gewoonlijk duurder zijn. Waarschijnlijk zou bij een dergelijk scenario de fiscale aftrek van het consumptieve deel nog wel kunnen omdat het nog steeds gaat om kosten voor verwerving van de eigen woning. Maar al bij al leidt het tot hogere kosten voor de consument en daarmee ook voor de maatschappij omdat er dan belastingaftrek plaats zal vinden over een hoger rentetarief.

Als de 10% of 12% kosten koper dan toch niet op andere wijze gefinancierd kunnen worden, zal het geld dus eerst beschikbaar moeten zijn voor de aspirant koper. Voor bestaande huiseigenaren speelt de problematiek waarschijnlijk minder. De bijleenregeling voorkomt voor een groot deel dat overwaarde in het oude pand niet wordt geïnvesteerd in het nieuwe pand terwijl een maximale lening wordt aangegaan. De problematiek zal zich dus met name richten op de starters.

Tegelijkertijd zien wij dat de prijzen van woningen in Nederland voor een belangrijk deel worden gestuurd door de verhouding van vraag en aanbod. Diverse onderzoeken wijzen dit uit. Er is een structureel tekort aan woningen op de markt en de voorziene groei van woningbehoefte bepaald naast de fiscale aftrek van hypotheekrente voor een belangrijk deel de prijsontwikkeling van woningen in Nederland.

Met de door de AFM gedane voorstellen zullen starters dus hun aankoop moeten uitstellen. Immers, eerst moet er geld op de plank komen. Het is lastig in te schatten hoe negatief dit scenario uitwerkt op de woningprijzen. De AFM gaat er in haar consultatie vanuit dat het wel meevalt, maar de wetenschappelijke onderbouwing van deze conclusie lijkt flinterdun. En dat terwijl het hier gaat over de prijzen van woningen door heel Nederland. Feit is namelijk dat door vraag en aanbod, de markt automatisch de (lokaal) goedkoopste prijs als benchmark zal hanteren in een dalende markt, een kopersmarkt. Als de prijzen dus ergens dalen door kopersuitstel, zal dat een negatief effect hebben op de gehele markt. Daarmee wordt de gehele Nederlandse economie geschaad.

Vandaar onze stelling dat de voorgenomen maatregelen tot disproportionele negatieve effecten kunnen leiden.

Voorstellen van de Minister als dat de studiefinanciering weleens zou kunnen worden omgevormd in een volledige lening, maken de situatie nog zorgwekkender. Dit betekent dat studenten die de universiteit gaan verlaten met een schuld, die schuld eerst moeten aflossen, dan hun 10% à 12% kosten koper bijeen moeten sparen, en pas dan tot de aanschaf van een woning kunnen overgaan.

En dan is er nog een extra, mogelijk verergerende kwestie. Tot voorheen werd de provisie voor hypotheekbemiddeling door de aanbieder betaald aan de tussenpersoon en kwam het overgrote deel hiervan niet tot uitdrukking in de financieringsbehoefte bij aankoop van de woning. Deze werd gedurende de eerste jaren van de looptijd door de aanbieder uitgekeerd aan de tussenpersoon. Met de wettelijke introductie van de verplichte provisietransparantie wordt dat mogelijk anders. Er ontstaan andere tariefsstructuren, die de kosten koper wel eens verder kunnen opschroeven. Bijvoorbeeld bij abonnementsvormen die de doorlopende provisie vervangen en die middels een koopsom kan worden vooruitbetaald. Ten opzichte van de vroegere situatie leidt dit tot een hogere 'kosten koper' component.<sup>5</sup> Dat betekent dus dat de aspirant koper nog langer moet sparen voordat hij tot aankoop over kan gaan.

## **2.2. Kanttekeningen**

Voor de onderbouwing van de behoefte tot aanscherping van de bestaande hypotheeknormen, voert en voeren de AFM en/of DNB diverse gronden aan. Hieronder geven wij onze visie op de aangeleverde informatie en onze beoordeling of de aangeleverde conclusies verband houden met de schuldenproblematiek.

### **2.2.1. Loan To Value (LTV) in Nederland relatief hoog?**

De motivatie van de AFM om tot een lagere LTV te komen, wordt onder meer gebaseerd op de conclusie dat er in Nederland een relatief hoge LTV stand is ten opzichte van het buitenland, ongeveer 20%-punt. Bij de inventarisatie van de LTV krijgt echter het fenomeen overinschrijving<sup>6</sup> onvoldoende aandacht.

In hun Rapport suggereren AFM en DNB dat deze overinschrijving een vertekening van 10% oplevert. Deze schatting baseren zij op "beschikbare data en anekdotisch bewijs". Dit is een magere argumentatie voor een onderdeel dat een belangrijke steunpilaar vormt onder de adviezen van de AFM in haar consultatie.

Wie zegt dat die overinschrijving niet in werkelijkheid resulteert in 15% of 20% vertekening? In dat geval vindt Nederland ineens toch aansluiting bij andere landen en is er geen sprake meer van een bovenmatige LTV situatie in ons land.

---

<sup>5</sup> De aanbieder hoeft niet meer voor te financieren en het terugboek risico vervalt, maar daar merkt de consument in de regel niets van.

<sup>6</sup> het laten inschrijven van een hoger hypotheekbedrag dan werkelijk op dat moment wordt verstrekt om te voorkomen dat bij toekomstige hypotheekverhogingen de gang weer naar de notaris moet worden gemaakt

Ook de in het Rapport en het consultatie document genoemde verviervoudiging ten opzichte van 2002 is lastig op waarde te schatten. Gegevens ontbreken of deze groei niet bijvoorbeeld voortkomt uit het feit dat consumenten beter op de hoogte zijn van de voordelen van overinschrijving. Sinds 2002 is er veel meer transparantie ontstaan over de tarieven van notarissen (vergelijkingsonderzoeken naar tarieven), en het is daarmee niet onwaarschijnlijk dat consumenten zich realiseren dat het uitsparen van een extra gang naar de notaris voordelen kan opleveren. Bovendien is het mogelijk dat financiële dienstverleners dit tegenwoordig meer faciliteren, c.q. adviseren.

Verhoogde inschrijvingen kunnen ook voortkomen uit het verstrekken van tijdelijke overbruggingskredieten als het oude pand nog verkocht moet worden. De overwaarde uit het oude pand wordt dan bij aankoop van de nieuwe woning gebruikt en als zekerheid hiervoor wordt de inschrijving op het nieuwe en/of het oude pand verhoogd.

Daarnaast komt de groei van de overinschrijving ook door de (commercieel gedreven) hypotheekverstrekker die een voordeel kan behalen als een cliënt niet naar de notaris hoeft voor het verhogen van de hypotheek. Hij heeft al een voorsprong op de concurrerende hypotheekverstrekker waarbij je als je daarnaar toe wilt altijd de gang naar de notaris moet maken voor een recht van tweede hypotheek.

Conclusie Consumentenbond: zonder nadere bepaling van hoeveel de overinschrijving de werkelijkheid vertekent, is het argument dat er in ons land een bovenmatige LTV bestaat, sec omdat deze hoger ligt dan in het buitenland, niet op waarde te schatten.

### **2.2.2. Ernstige problemen bij daling woningwaarde?**

Bij haar voorbeeldberekeningen maakt de AFM gebruik van gegevens uit de WoON enquête 2006. Hoewel deze gegevens wellicht de meest recente zijn die op dergelijke schaal inzicht bieden in de problematiek van huishoudens met een te hoge woonquote<sup>7</sup>, is een belangrijke kanttekening op zijn plaats.

De WoON enquête gaat uit van de bruto hypotheekschuld, dus excl. opgebouwd vermogen in bijv. kapitaalverzekeringen of los opgebouwd vermogen. Alleen al kijkend naar de woekerpolisaffaire en de schades die daar worden uitgekeerd, mag verondersteld worden dat Nederlanders, gebruikmakend van de fiscale mogelijkheden, aanzienlijke vermogens hebben opgebouwd ter aflossing van de hypotheek. Er mag dan ook worden aangenomen dat de werkelijke netto hypotheekschuld (aanzienlijk) minder zal zijn dan de voorgestelde 114% van de onderpandwaarde.

Conclusie Consumentenbond: Zonder te weten hoeveel het totaal aan opgebouwde kapitalen 'achter de hypotheek' betreft, lijkt het onverstandig de berekeningen als leidraad te hanteren bij de afweging wat de effecten zullen van verslechterde marktomstandigheden en of de bestaande marktsystemen moeten worden aangescherpt.

» Wij merken nog op dat deze en de voorgaande conclusie elkaar versterken.

---

<sup>7</sup> afgezien van het eigen onderzoek van de Consumentenbond

### 2.2.3. Hoge risico's bij aflossingsvrije hypotheeken?

DNB en AFM stellen in hun rapport "dat consumenten zich slecht bewust zijn van de risico's die gepaard gaan met het niet opbouwen van vermogen." Daarmee suggereert de AFM dat er risico's zitten aan het niet aflossen op een hypotheek.<sup>8</sup>

Hoewel het altijd beter is om af te lossen, te sparen, of op welke manier dan ook een appeltje voor de dorst te hebben, wil dat nog niet zeggen dat het overhouden van een restschuld aan het einde van de looptijd zonder meer risico's met zich mee brengt. Dat hangt af van de persoonlijke situatie en de wens van een individu of die een meer of minder verzorgde oudedag tegemoet wil gaan.

De AFM constateert daarnaast in haar consultatiedocument dat van de in 2008 afgesloten hypotheeken 40% aflossingsvrij was<sup>9</sup>. Daar bovenop zou bijna 30% een hypotheek met een aflossingsvrij deel hebben.

Het is moeilijk voor te stellen dat de genoemde 40% volledig aflossingsvrij was. Hier zijn twee categorieën te onderscheiden. De categorie die een aflossingsvrije hypotheek neemt, die maximaal gelijk is aan de executiewaarde, en de categorie die een aflossingsvrije hypotheek neemt die in totaal hoger is dan de executiewaarde.

#### *Categorie leensom lager dan executiewaarde*

Voor deze categorie mogen wij aannemen dat de door de AFM gesignaleerde problematiek van overkreditering minder zwaar weegt. Immers, de betreffende consumenten hebben niet alleen de kosten koper zelf gefinancierd maar bovendien nog een deel daarbovenop (anders kom je niet aan een totale schuld onder de executiewaarde, die onder de 100% koopsom ligt).

#### *Categorie leensom hoger dan de executiewaarde*

Voor zover de Consumentenbond bekend, willen banken die een aflossingsvrije hypotheek verstrekken dat het gedeelte boven de executiewaarde binnen afzienbare tijd wordt afgelost, danwel dat daarvoor kapitaal wordt opgebouwd. Deze systematiek is te vergelijken met de door de AFM voorgestelde overgangsregeling, maar is dus in wezen al een feit in de markt.

Daarnaast wordt elke consument, al of niet gefinancierd tot een bedrag boven de executiewaarde, aangemoedigd om kapitaal op te bouwen, danwel gedeeltelijk af te lossen, omdat daarmee de top-opslag van de hypotheekrente van tafel gaat en de consument een voordeliger rente gaat betalen over de gehele leensom<sup>10</sup>.

Conclusie Consumentenbond: Dat met het verstrekken van aflossingsvrije hypotheeken het risico op restschulden *stijgt*, is ontegenzeggelijk waar. Maar waar het om gaat als je een afweging wil maken voor nieuwe en strengere regelgeving, is te bepalen hoe groot de problemen zijn die je probeert in te

---

<sup>8</sup> zie ook onze aanbevelingen.

<sup>9</sup> op basis van de AFM Consumentenmonitor 2008Q3

<sup>10</sup> alhoewel hier wellicht te weinig aandacht voor bestaat

dammen en hoe de maatregelen daartoe in verhouding staan. Kortom, zijn de maatregelen wel proportioneel ten opzichte van de problematiek?

#### **2.2.4. Aantal executieverkopen stijgt?**

Op basis van gegevens van het Kadaster laat de AFM in haar consultatie zien dat het aantal executieverkopen ('onvrijwillige verkopen') het afgelopen decennium is verviervoudigd. In de volgorde waarmee deze informatie wordt aangeboden wordt geïnsinueerd dat er een direct verband is met de stijging van de verstrekking van aflossingsvrije hypotheek en de stijging van de LTV ratio.

Zoals elders aangetoond in deze reactie op de consultatie zijn beide zaken, stijging aflossingsvrije hypotheek, en de stijging van de LTV, op basis van de beschikbaar gestelde informatie niet zonder meer als oorzaak voor de gesuggereerde schuldenproblematiek aan te nemen.

De stijging van executieverkopen kan ook komen door één of meer van de volgende kwesties:

- een stijging van het aantal echtscheidingen
- een stijging van de werkloosheid
- de onbedoelde aanschaf van hogere beleggingsrisico dan gewenst (beleggingsverzekeringshypotheek die achteraf een veel groter risico in zich hielden dan de consument had gewild, zie Feitenonderzoek AFM, deel 1, met name het gedeelte over de benaming van de producten)
- een verschuiving van de 'onzichtbare' gedwongen verkopen naar de bij het Kadaster geregistreerde gedwongen verkopen.

N.b. al deze factoren staan los van de hoogte van de hypotheekverstreking.

Conclusie Consumentenbond: zonder verdere gegevens is het listig om de stijging van het aantal executieverkopen te hanteren bij de afweging of wel of niet sprake is van een disproportioneel probleem, dat moet worden aangepakt.

#### **2.2.5. Hoe groot is problematiek van restschuld?**

Voor het onderwerp restschuld onderscheiden wij twee situaties. Die waarbij sprake is van een restschuld aan het einde van de looptijd en die waarbij sprake is van een restschuld bij tussentijdse beëindiging.

##### *Restschuld einde looptijd*

Hoewel door beëindiging van de fiscale aftrekbaarheid aan het einde van de looptijd een inkomensterugval kan ontstaan, is het niet voorzienbaar dat deze een sterk negatief effect heeft op de kredietwaardigheid van de consument. Er zijn daartoe twee redenen aan te dragen.

Ten eerste is de marktwaarde (koopkracht) van de restschuld, als er in het geheel niets wordt afgelost - na 30 jaar ongeveer gelijk aan 40% van de oorspronkelijke marktwaarde. Inflatie jaar op jaar geeft namelijk aan dat de waarde van geld ongeveer elke twintig jaar halveert. Het is dan ook niet voorzienbaar dat iemand, die na 30 jaar wordt geconfronteerd met een 'ineens'

niet-afrekbare lening, deze lasten niet zou kunnen dragen. Immers, in het begin van de looptijd heeft hij deze wel kunnen opbrengen. Kijken wij naar de risicogroepen, de gezinnen met kinderen en de starters, dan komen de gezinnen met kinderen er in deze situatie gunstig uit. Na 30 jaar looptijd, zeg rond de leeftijd van 55/60 jaar, zijn eventuele kinderen vaak uit huis en is het – desnoods – mogelijk om kleiner te gaan wonen, danwel de levensstandaard aan te passen.

Bij kinderloze gezinnen is het moeilijk in te zien dat er geen enkele kapitaalsopbouw zou hebben plaatsgevonden. Uiteraard zal het een bittere pil zijn om de lastenverzwaring te nemen na 30 jaar, maar onoverkomelijk lijkt het geenszins vanwege de afgenomen waarde van de schuld en daaraan gekoppelde rente.

Overigens zullen er wel meer gezinnen in die situatie terecht komen. Ook gezinnen die geen aflossingsvrije hypotheek hebben genomen, maar die bijvoorbeeld een beleggingsverzekeringshypotheek hebben genomen. De kostenbelading en de tegenvallende beleggingsresultaten maken het zeer wel mogelijk dat er een restschuld overblijft aan het einde van de looptijd.

Daarnaast speelt nog een ander feit een rol. Namelijk de uitholling van de hypotheekrente aftrek. Nieuwe maatregelen van het kabinet van afgelopen jaar zorgen ervoor dat grote categorieën consumenten de terugval na 30 jaar looptijd door afloop van de aftrekbaarheid niet of nauwelijks zullen voelen. Simpelweg omdat de aftrek tegen die tijd grotendeels teniet wordt gedaan door het eigenwoning forfait. Voor een toelichting hierop, zie de column van Reinout van der Heijden, hoofdredacteur Geldgids Consumentenbond, uit de Telegraaf van 25 mei 2009, opgenomen in bijlage II "Aftrek hypotheekrente smelt weg".

#### Restschuld door tussentijdse beëindiging van de hypotheek

In haar Rapport gaan DNB en AFM ervan uit dat door een veelvoud aan factoren het nagenoeg niet mogelijk is een norm te operationaliseren die met alle factoren rekening houdt die de eventuele opbrengst beïnvloeden bij tussentijdse beëindiging. Het alternatief dat zij aandragen om problemen bij werkloosheid te beperken is dan ook om te voorkomen dat een huishouden bij een eventuele gedwongen verkoop met een restschuld overblijft. Dit is, zo stellen zij expliciet, de reden voor het invoeren van een maximaal toegestane LTV ratio. En deze stellen zij op 100%.

Terecht constateren zij echter ook dat ook zonder extra kredietverlening met name werkloosheid al tot grote betalingsproblemen kan leiden in de eerste jaren na afsluiting van de hypotheek.

Dit geeft onvoldoende zicht op het feit dat bij een executieverkoop verschillende onderzoeken aantonen dat de opbrengst tussen de 60% en 70% van de werkelijke waarde ligt. Daar helpt de voorgestelde verlaging van de LTV met 10% onvoldoende.

Zie ook onze aanbeveling 'Betere definitie executiewaarde'

Conclusie Consumentenbond: de problematiek voor een restschuld aan het einde van de looptijd van een hypotheek lijkt minder ernstig dan zich op het eerste gezicht doet vermoeden. Ook dit verdient echter nadere bestudering.

De situatie bij een werkelijke executieverkoop is zodanig nadelig, dat wil je dergelijke debacles sterk beperken, een onevenredige inperking benodigd zou zijn voor consumenten die een nieuwe lening willen afsluiten. Statistisch blijft namelijk de kans klein dat iemand met een executieverkoop te maken zal krijgen.

### **2.2.6. Rentevast periode leidt tot problemen?**

In hun rapport geven DNB en AFM aan dat uit gegevens van de DNB Household Survey 2008 blijkt dat huishoudens momenteel gemiddeld een hypotheek hebben met een rentevast periode van 12 jaar, die over gemiddeld 8 jaar afloopt.

Dat wil dus zeggen dat veel hypotheekleningen rond 2005 zijn afgesloten, op een moment waarop de rentetarieven zeer laag waren.

Erger dan de problemen die wij voorzien bij de verstrekking van nieuwe hypotheekleningen en verhogingen van bestaande hypotheekleningen, zien wij de risico's die hieruit voortvloeien.

Zoals elders in deze reactie betoogd, zullen de problemen bij einde looptijd van hypotheekleningen (na 30 jaar) meevallen door het stijgende eigenwoningforfait. De problemen van mensen met een lopende hypotheek waarvan de rente over – gemiddeld – acht jaar wel eens veel hoger zou kunnen uitvallen dan zij gewend zijn, vragen waarschijnlijk om meer aandacht. Niet zozeer omdat de continuering van de hypotheeklasten bij gestegen renteniveaus onmogelijk is (het Rapport rept toepasselijk van een 'renteschok'), maar omdat een dergelijke aanpassing tevens een gedragsaanpassing vergt van de consument die enige aanlooptijd zal vergen.

Nu het onduidelijk is wat eigenlijk de verplichtingen zijn van het intermediair gedurende de looptijd van een hypotheek (de zorgplichtverplichtingen uit de wet beperken zich tot de periode tot en met het contract), zal het vooral aan de aanbieders zijn om hun zorgplicht in te vullen en er op toe te zien dat consumenten goed en vooral *tijdig* worden voorgelicht over hun financiële situatie.

Alle huidige voorstellen komen daarvoor echter te laat en ook voor deze categorie is op dit moment aan de hand van de beschikbare gegevens niet te bepalen hoe groot het probleem zich zal manifesteren.

Conclusie Consumentenbond: in de bestaande hypotheekportefeuilles zijn grote aantallen afgesloten ten tijde van de bijzonder lage hypotheekrentes rond 2005. Daarmee is het risico van een aanzienlijke renteverhoging bij verlenging van de rentevast periode (over gemiddeld 8 jaar) aanwezig. Er dient uitgezocht te worden, danwel duidelijk gemaakt te worden, wie welke zorgplicht heeft om de consument tijdig te waarschuwen zijn uitgavenpatroon daarop tijdig aan te

passen. Is dat de tussenpersoon, of is dat de aanbieder? En hoe kan deze dat het beste doen?

## **2.2.7. 4 leemtes toetskader hypothecair krediet GHF-norm**

*Leemtes 1 en 2: Differentiatie naar typen huishoudens?*

In het algemeen heeft de Consumentenbond geen bezwaar tegen de voorstellen om de norm te differentiëren naar typen huishoudens. De analyse klinkt aannemelijk en ook de eigen perceptie van mensen met betalingsproblemen geeft aan dat de kosten van kinderen een zeer belangrijke oorzaak zijn van betalingsproblemen.<sup>11</sup>

*Leemte 3: Inperking van de explain situaties?*

Vooralsnog ziet de Consumentenbond weinig in inperking van de explain situaties. Financieel advies is en blijft maatwerk en de voorgestelde inperkingen lopen langs te strakke lijnen. Het is aan de AFM om excessen te beoordelen aan de hand van – de strekking van – de wet en deze uit de markt te filteren.

Bovendien, welke garantie biedt het inbouwen van andere grenzen dat de bestaande grenzen. De bestaande grenzen worden overtreden, dus waarom ook niet andere, nieuwe? De kern van de kwestie ligt wat ons betreft hier in de effectiviteit van het toezicht. Andere of nadere regels verbeteren dit niet. Het gaat om de praktijk van het toezicht.

*Leemte 4: Verdere afdekking risico op restschuld?*

Voor wat betreft ons standpunt hierover, zie onze standpunten elders in dit document.

## **2.2.8. Hypothecaire en consumptieve leningen afstemmen**

De Consumentenbond ondersteunt de gedachten van aansluiting van de normen voor hypothecair en consumptief krediet. Voor de consument is uiteindelijk het ene geld inwisselbaar voor het andere. Overkreditering kan voortkomen uit elke vorm van kredietverschaffing en dient met dezelfde criteria te worden behandeld.

---

<sup>11</sup> Overigens is de vraag wellicht gerechtvaardigd of de kosten voor kinderen door aspirant ouders te laag worden ingeschat, danwel de kosten van kinderen door overheidsmaatregelen zijn gestegen. Daarbij valt te denken aan de wijzigingen van bijvoorbeeld toeslagen voor kinderopvang.

## **Hoofdstuk 3. Alternatieve methodes om problematiek aan te pakken**

### **3.1 Aanscherping toezicht**

Artikel 4:34 Wft schrijft voor dat de AFM maatregelen kan nemen tegen aanbieders die leningen verstrekken die, kort gezegd, tot overkreditering leiden. Wanneer een krediet wel verantwoord is, is open gelaten in de wet. Het betreft een open norm.

In 2007 heeft de AFM haar toetscriteria vastgesteld. Daarbij heeft zij aangegeven dat de GHF norm als redelijk uitgangspunt dient.

Het gezamenlijke Rapport van AFM en DNB stelt: "De explain-clausule leidt tot het verstrekken van te hoge hypotheekbedragen en is in de praktijk een sluiproute geworden om de code te omzeilen. De sector heeft hiermee niet voldaan aan de eis van de Minister van Financiën (in 2006) om middels zelfregulering te komen tot een adequate beheersing van de risico's voortvloeiend uit overkreditering."

Tegelijkertijd bevestigen DNB en AFM dat er handhavingprocedures lopen. Hieruit concluderen wij dat overtreding van de GHF norm tot handhaving kan leiden. De vraag die dan ook naar voren komt, is waarom het door AFM en DNB als bovenmatig betitelde percentage explain gevallen moet leiden tot aanscherping van de regels? Veel eerder moet die leiden tot aanscherping en uitbreiding van het toezicht.

### **3.2 Verlaging kosten koper**

Veel van de problematiek komt volgens de stukken van AFM en DNB blijkbaar voort uit het feit dat consumenten meer dan 100% van de waarde van de woning financieren. Te weinig doorstroming op de woningmarkt wordt ook als probleem gezien voor een juiste waardevorming.

Vermindering of zelfs beëindiging van de overdrachtsbelasting komt aan beide problemen tegemoet. De kosten koper worden hiermee met 6% gereduceerd en bovendien wordt de drempel om te verhuizen verlaagd omdat de aflossing van de hypotheek minder zwaar drukt.<sup>12</sup>

Kanttekening: de nieuwe provisieregelgeving zou wel eens in individuele gevallen kunnen leiden tot hogere kosten koper dan in de 'oude' situatie. Bijvoorbeeld in het geval een hypotheek als netto product wordt aangeboden en de tussenpersoon zijn inkomsten verdient uiterlijk bij het sluiten van het contract. In dat geval zal de kostenbelading voor de consument wellicht hetzelfde zijn als voorheen, maar nu geconcentreerd rond het moment van aankoop van de woning. Dit wordt nog versterkt als bijvoorbeeld een abonnement wordt

---

<sup>12</sup> Bij effect van meer doorstroming zorgt wellicht ook voor minder files, end aardoor voor minder uitstoot, etc, maar dat gaat buiten de scope van dit stuk.

aangeboden aan de consument voor service gedurende de looptijd van de hypotheek. Als die abonnementskosten dan ook nog eenmalig in de vorm van een koopsom vooruit worden betaald, leidt dat tot een piekkosten bij het afsluiten ten opzichte van de oude situatie<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Nota bene. Dit hoeft niet te leiden tot hogere lasten voor de consument over de gehele looptijd.

# **Bijlage I: Onderzoek Consumentenbond**

## **I.1. Opzet onderzoek**

Door Intomart/GfK is op verzoek van de Consumentenbond een enquête uitgevoerd onder eigen woning bezitters die de afgelopen 10 jaar een eigen woning hebben aangeschaft en hiervoor een hypotheek hebben afgesloten.

Uit een totale populatie van ruim 69.000 respondenten kwam een groep van 9755 huizenbezitters die de afgelopen 10 jaar een hypotheek hebben afgesloten.

De enquête is in twee delen uitgevoerd. Het eerste deel betrof een screening waaruit de 9755 huizenbezitters kwamen. In het tweede deel is er dieper ingegaan op eventuele betalingsmoeilijkheden en de oorzaken hiervan.

Veldwerk: Online (CAWI) op het Intomart GfK Online panel (> 100.000 actieve panelleden)

Veldwerkperiode: 15 t/m 31 juli 2009 (screening)  
28 augustus t/m 3 september 2009

In het eerste deel is de doelgroep geformuleerd.

Doelgroep: Hypotheekbezitters die maximaal 10 jaar geleden hun eerste hypotheek hebben afgesloten en deze hypotheek nog steeds hebben lopen (nooit overgesloten)

In het tweede deel zijn twee groepen hypotheekbezitters onderscheiden:

- Hypotheekbezitters met betaalproblemen
- Hypotheekbezitters zonder betaalproblemen

De resultaten van beide groepen zijn in het onderzoek met elkaar vergeleken.

Steekproef: N=1.422, verdeeld over 500 hypotheekbezitters met betalingsproblemen en 922 hypotheekbezitters zonder betalingsproblemen (doordat de quotacel niet afstopte zijn er 422 extra respondenten in het onderzoek meegenomen).

Vragenlijst: De vragenlijst opgesteld in nauw overleg met de Consumentenbond. De gemiddelde invulduur bedroeg 10 minuten.

Scope: In het onderzoek is gekeken naar de LTI ratio ten tijde van de hypotheekverstrekking. Deze is afgezet tegen de tegenwoordig geldende GHF norm, die bepaalt dat de hoogte van de hypotheek maximaal 4,5 x het bruto jaarinkomen mag zijn.

Voor het bepalen van de norm is uitgegaan van de financieringslasttabel tot 65 jaar aangereikt door St. Waarborgfonds Eigen woning, voorwaarden en normen 2009 –III. Hierbij zijn wij van een toetsrente t/m 5,0 % uitgegaan.

Gekeken is of het verstrekken van een hypotheek hoger dan de GHF norm de oorzaak is van betalingsproblemen in huishoudens.

In het onderzoek is de splitsing gemaakt tussen een groep consumenten die geen betalingsmoeilijkheden heeft en een groep consumenten die wel betalingsmoeilijkheden heeft.

Alle consumenten, dus zowel de groep mét betalingsproblemen als de groep zonder betalingsproblemen, is gevraagd naar het oorspronkelijke leenbedrag en het bruto-jaarinkomen bij de verstrekking van de hypotheek. Met deze gegevens is bepaald of verstrekking wel of niet binnen de GHF-norm heeft plaats gevonden.

Alle respondenten in deze enquête is ook gevraagd naar hun huidige inkomen. Met dit gegeven kunnen we berekenen hoe de verhouding is van de verstrekte hypotheek en het huidige inkomen.

Tenslotte is ook gekeken naar de waarde van de woning ten tijde van de verstrekking van de hypotheek.

Privacy & kwaliteit: Het project is door Intomart/GfK uitgevoerd volgens de richtlijnen van de Marktonderzoek Associatie (MOA) en de kwaliteitseisen van NEN-EN-ISO 9001:2000.

## I.2 Uitkomsten van het onderzoek

Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek van de Consumentenbond.

Op dit moment zijn er Nederlandse huishoudens die betalingsmoeilijkheden hebben. Uit ons onderzoek blijkt dat zowel in de groep consumenten die geen betalingsproblemen hebben als de groep die wel betalingsproblemen heeft, er in het verleden, tot 10 jaar geleden, hypotheek verstrekt zijn boven de norm.

In de groep van consumenten **met** een betalingsprobleem is in **23 %** van de gevallen een hypotheek hoger dan de inkomensnorm verstrekt. In de overige 77% hebben de betalingsproblemen dus in ieder geval een andere oorzaak.

In de groep van consumenten met **geen** betalingsproblemen is in **16 %** van de gevallen eveneens een hypotheek verstrekt hoger dan de inkomensnorm. Deze hogere verstrekkingen leiden in dit geval dus niet tot betalingsproblemen.

Bij de groep consumenten met betalingsproblemen is gevraagd naar de belangrijkste oorzaak, volgens de consumenten zelf, van de betalingsmoeilijkheden. De volgende oorzaken werden genoemd:

1. Hogere kosten ivm kinderen (studie, opvang)
2. Hoge uitgaven (ivm vakantie)
3. Minder werk/opdrachten, andere baan, arbeidsongeschikt
4. Verbouwing
5. Werkloosheid
6. Te hoge hypotheeklening

Punt 6, te hoge hypotheeklening, werd in 5 % van de gevallen genoemd.

Gekeken naar de LTI ten tijde van verstrekking van de hypotheek blijkt dat de gemiddelde LTI voor de groep zonder betalingsmoeilijkheden 4,4 x het bruto jaarinkomen was. Voor de groep met betalingsmoeilijkheden is deze norm 4,7 geweest. Gemiddeld genomen is de norm dus overschreden; de overschrijding komt echter voort uit slechts 23 % van de gevallen.

Kijken wij naar de LTI zoals die momenteel voor de onderzochte mensen geldt, dan blijkt dat voor de groep consumenten met betalingsproblemen de norm gedaald is van 4,7 naar 4,5. Dit zou betekenen dat de verstrekte hypotheek nu wel aan de norm voldoet. Voor de groep zonder betalingsmoeilijkheden is de norm gedaald van 4,4 naar 3,9.

Ruim 80 % van de hypotheekleningen die in de afgelopen 10 jaar zijn afgesloten zijn verstrekt vanaf 2004. In combinatie met de daling van de norm kunnen we hieruit concluderen dat het inkomen in de groep met betalingsproblemen voldoende gestegen is binnen 6 jaar om aan de norm te voldoen.

Deze laatste conclusie ondersteunt de mening dat er bij de verstrekking van een hypotheek rekening gehouden mag worden met carrière perspectieven en navenante inkomensontwikkeling.

## **Bijlage II: Aftrek Hypotheekrente smelt weg**

Hieronder de column van Reinout van der Heijden, hoofdredacteur Geldgids Consumentenbond, uit de Telegraaf van 25 mei 2009:

### **Aftrek hypotheekrente smelt weg**

AMSTERDAM - De hypotheekrenteaftrek wordt op termijn minder. Het kabinet heeft namelijk onlangs een maatregel genomen waardoor over vijftien jaar al ruim 300.000 huishoudens hun hypotheekrenteaftrek kwijt beginnen te raken. En hoe langer het duurt, des te groter het aantal gedupeerden wordt.

Het is ingewikkeld, maar ik wil het toch helemaal uitleggen. Bij de belastingaangifte kunt u de betaalde hypotheekrente aftrekken, maar daar moet eerst een bedrag aan eigenwoningforfait van af. Het eigenwoningforfait is een soort belasting voor woongenot die alleen geldt voor mensen met een eigen huis met hypotheek. De overheid verlaagt het percentage van dat eigenwoningforfait als de woning in waarde stijgt, zodat je ieder jaar (in theorie) ongeveer evenveel hypotheekaftrek geniet.

Vanaf 2010 krijgen mensen met een dure woning van meer dan €1 miljoen te maken met een hoger eigenwoningforfait. Dat is heel praktisch geredeneerd: mensen met dure huizen zijn rijker, dus zij hebben ook minder hypotheekrenteaftrek nodig. Deze maatregel wordt geleidelijk ingevoerd, zodat huiseigenaren in 2016 over iedere euro boven €1 miljoen aan woningwaarde 2,35% eigenwoningforfait moeten rekenen. Tot €1 miljoen geldt een forfait van 0,55% van de woningwaarde.

In maart 2009 heeft het kabinet bepaald dat het drempelbedrag van €1 miljoen vanaf 2011 wordt bevroren. Dat betekent dat steeds meer huizen gedeeltelijk onder het hoge forfait zullen vallen. Nu geldt dat hoge forfait maar voor 0,5% van de koopwoningen, over vijftien jaar is dat al 8% ofwel 310.000 woningen en over veertig jaar 50%. Daarbij ga ik uit van een prijsstijging van 3,5% per jaar, iets meer dan de inflatie. Wie nu een woning heeft van €600.000, is over 15 jaar de klos. Je raakt vanaf dan ieder jaar een stukje hypotheekrenteaftrek kwijt. Het verlies wordt elk jaar groter en kan in 10 jaar oplopen tot bijna €10.000.

Iedereen met een woning van €425.000 of meer zal binnen 25 jaar de waarde zien stijgen tot boven €1 miljoen. Houd er dus maar rekening mee, bijvoorbeeld door de hypotheek tijdig af te lossen. Meer hierover in de Geldgids van juni.