

Meenemen studieleningen bij acceptatie hypothecair krediet

Nibud, mei 2016

Het ministerie van BZK heeft het Nibud advies gevraagd hoe de studieschuld meegenomen dient te worden bij hypotheekverstrekking, en dan vooral in hoeverre omgegaan kan worden met een over tijd dalende schuld. Aanleiding hiervoor is de Motie Koolmees/Schouten. In die motie wordt voorgesteld om te rekenen met de actuele hoogte van de studieschuld bij een hypotheekaanvraag in plaats van de oorspronkelijke hoogte. Na bespreking van de huidige regeling, kijken we naar twee mogelijke alternatieven:

- 1 overgang op werkelijke lasten
- 2 beperking kort voor het einde van de afbetaaltermijn.

We stellen uiteindelijk voor om de huidige systematiek in grote lijnen te handhaven.

Huidige regeling

Bij het verstrekken van hypothecair krediet wordt gekeken welke maandlast van een hypotheek nog verantwoord is. Dit is vastgelegd in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Het Nibud geeft hierover advies, na consultatie van diverse partijen. Hierbij kijkt het Nibud naar drie aspecten:

- betaalbaarheid
- hanteerbaarheid
- robuustheid

Deze maximaal verantwoorde maandlast hangt onder meer af van het inkomen van het huishouden en van de geoffreerde rentestand. Deze maandlast kan berekend worden aan de hand van tabellen. Met behulp van de zogenaamde annuïteitenfactor kan vanuit de maandlast de maximale hypotheek berekend worden.

Wanneer er bij het huishouden sprake is van andere persoonlijke verplichtingen, dan is de maximale woonlast zoals die uit de tabel komt, niet verantwoord. Ook aan deze andere persoonlijke verplichtingen moet immers voldaan worden. De maandlasten die deze andere persoonlijke verplichtingen met zich meebrengen, verlagen de maandlast die verantwoord beschikbaar is voor de hypotheek. Deze lagere beschikbare maandlast voor de hypotheek zorgt vervolgens tot een lagere maximale hypotheek.

Een van de persoonlijke verplichtingen is niet-hypothecair krediet. De maandlasten van een dergelijk krediet zijn over het algemeen hoger dan de maandlasten van een even groot hypothecair krediet. Dit komt omdat:

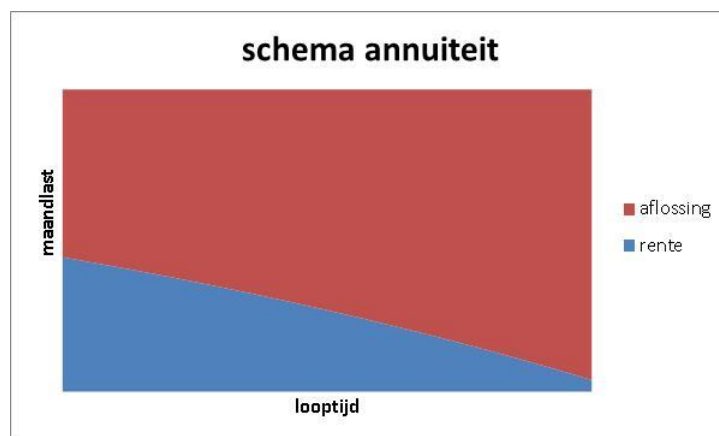
- consumptief krediet in een veel kortere termijn afgelost dient te worden dan de 30 jaar bij een hypotheek;
- de rentestand bij een consumptief krediet over het algemeen hoger is;
- de rente op consumptief krediet meestal niet aftrekbaar is.

Deze hogere maandlasten zorgen er voor dat een uitstaand consumptief krediet leidt tot een duidelijk lagere hypotheek.

De maandlasten van een studielening en de invloed op hypotheekverstrekking

De maandlasten van het afbetalen van een studielening¹ zijn een van deze persoonlijke verplichtingen die verrekend dienen te worden om te komen tot verantwoorde maandlasten voor een hypotheek. Zij vormen geen onderdeel van de standaarduitgaven, waarop de financieringslastpercentages gebaseerd worden.

De maandlast van een studielening wordt annuïtair bepaald. Dat betekent dat een vast maandbedrag wordt vastgesteld aan de hand van de oorspronkelijke schuld en de geldende rentestand. In het begin van de afbetaalperiode bevat dit vaste maandbedrag een groot deel rente en een klein deel aflossing. Aan het eind is dit net andersom: een klein deel rente en een groot deel aflossing. Het te betalen bedrag per maand hangt dus niet af van de actuele stand van de studieschuld.



Bij het verstrekken van hypotheekleningen rekent men niet met de werkelijke maandlast van de studieschuld, maar met een theoretische maandlast die afgeleid is van de oorspronkelijke schuld. De hypotheekverstrekkers hanteren een percentage van 0,75% bij studieleningen onder het oude stelsel en 0,45% bij studieleningen onder het nieuwe stelsel. Op het ogenblik kan moeilijk geverifieerd worden wat de oorspronkelijke studieschuld is, omdat informatie over de studieschuld door de consument zelf aangeleverd moet worden.

Ook bij overig consumptief krediet wordt gewerkt met een bepaald percentage van de oorspronkelijke schuld. De percentages voor studieleningen liggen lager dan bij consumptief krediet (2%), omdat bij studieleningen:

- de rente lager ligt dan bij consumptief krediet
- de restschuld kwijtgescholden wordt aan het einde van de looptijd
- er een inkomensafhankelijke toets op de draagkracht is
- ex-studenten afbetaling tijdelijk kunnen opschorten ("jokerjaren")

¹ Met een studielening bedoelen we een via DUO afgesloten lening. Dus geen particulier afgesloten leningen voor studies.

Overweging 1: Uitgaan van de werkelijke lasten

Het lijkt logisch om de werkelijke maandlast van een studieschuld mee te nemen bij het bepalen van de hypotheek in plaats van een vast percentage van de hoofdsom. Toch is dit geen goed idee, omdat de huidige maandlast in de toekomst kan stijgen. Hiervoor zijn drie redenen te geven:

1. Een mogelijke rentestijging in de toekomst
2. Het bestaan van aflosvrije perioden
3. De maandlast is nu beperkt door ontoereikende draagkracht.

Deze drie redenen zullen we hieronder bespreken.

1. Mogelijke rentestijging

Als het recht op studiefinanciering stopt, start op 1 januari van het volgende jaar de aanloopfase. Dit is een periode van 2 jaar waarin men nog niet hoeft terug te betalen. Wel start bij het begin van de aanloopfase de eerste rentevaste periode van vijf jaar.

Daarna begint de aflofase. Die duurt in principe 15 jaar (oude stelsel) of 35 jaar (nieuwe stelsel, vanaf 2018).

Tijdens de afbetaalperiode wordt eens in de vijf jaar de rentestand herzien. Op basis daarvan wordt een nieuw maandbedrag berekend. In de afbetaalperiode wordt daarom een aantal malen de rentestand herzien.

Hypotheekverstrekkers houden rekening met mogelijke renteverhogingen (en resulterende lastenverzwaringen) door niet uit te gaan van de werkelijke maandlasten, maar van een vast percentage van de oorspronkelijke schuld. Dit vaste percentage bedraagt 0,75% voor oude studieleningen en 0,45% voor nieuwe studieleningen. Deze percentages zijn gebaseerd op een rentestand van ca. 4%.

2. Aflosvrije perioden

Gedurende de afbetaalperiode kunnen ex-studenten zonder opgaaf van redenen maximaal vijf jaar aflosvrije perioden inzetten. In deze jaren lossen ze niet af op hun schuld. De rente tikt echter door. Wanneer bij de aanvraag van een hypotheek net een aflosvrije periode is ingezet, lijken er dus geen maandlasten te zijn voor een studielening. Het is zeer aannemelijk dat ex-studenten een aflosvrije periode inzetten ten tijde van de aankoop van een woning, gezien de extra kosten die een dergelijke aankoop met zich meebrengen.

De maximale terugbetalingstermijn (inclusief de aanloopfase van 2 jaar) wordt verlengd met het aantal aflosvrije jaren. Uiteindelijk kan men dus maximaal 22 (oude stelsel) of 42 (nieuwe stelsel) jaar doen over het afbetalen van de studieschuld.

3. Draagkrachtmeting

Wanneer een ex-student niet de draagkracht heeft om de maandelijkse afbetaling te doen, kan de afbetaling opgeschort worden. Ook daardoor kan de werkelijke maandlast lager liggen dan de feitelijk verschuldigde.

De draagkracht van de ex-student wordt jaarlijks berekend.

- In het oude stelsel: 12% van het inkomen boven de draagkrachtvrije voet. De draagkrachtvrije voet bedraagt voor alleenstaanden zonder kinderen 84% van het minimumloon en voor anderen 100% van het minimumloon.
- In het nieuwe stelsel: 4% van het inkomen boven de draagkrachtvrije voet. De draagkrachtvrije voet bedraagt voor alleenstaanden zonder kinderen 100% van het minimumloon en voor anderen 143% van het minimumloon.

Als inkomensbegrip wordt het verzamelinkomen van t-2 gehanteerd. Dit verzamelinkomen is inclusief dat van de partner.

Wanneer door de draagkrachtmeting er minder wordt betaald dan volgens het aflosschema, daalt de schuld te weinig, en wordt in de jaren daarop het te betalen maandbedrag verhoogd. Ook dat is een reden dat de maandlasten hoger kunnen worden dan de huidige maandlasten, en zelfs hoger dan de maandlasten volgens het originele annuïtaire schema.

Conclusie

Omdat de maandlasten van een studielening gedurende de afbetaalperiode sterk kunnen wisselen, is het beter om bij hypotheekverstrekking voor de maandlasten van de studielening een vast bedrag te hanteren. Omdat de studielening in principe annuïtair wordt afgelost, kan dit vaste bedrag worden bepaald op grond van de oorspronkelijke schuld.

Voorstel: Houd rekening met extra aflossingen

Ex-studenten kunnen extra aflossingen doen boven op het geplande aflosschema. Hiermee kunnen ze hun resterende maandlasten verlagen. In dat geval is het verantwoord om bij het verstrekken van een hypotheek uit te gaan van de herziene (lagere) hoogte van de schuld en de resterende looptijd.

Overweging 2: Uitgaan van de werkelijke lasten in de laatste jaren

Een mogelijkheid zou kunnen zijn om in de laatste jaren - na de laatste vaststelling van het rentepercentage - over te gaan op de werkelijke lasten, omdat de rentestand niet meer kan veranderen.

Dit heeft echter twee problemen:

1. De laatste vaststelling van het rentepercentage heeft geen directe relatie met het einde van de aflosperiode. Dit komt door de mogelijkheid om aflosvrije perioden in te zetten. Daarom kan de laatste rentevastperiode tussen de 1 en 5 jaar duren.
2. In deze laatste periode kan een tekortschietende draagkracht er voor zorgen dat de maandlasten in latere jaren nog omhoog gaan. Dit kan echter nog maar gedurende een korte tijd gebeuren. Aan het eind van de periode wordt een mogelijke restschuld immers kwijtgescholden.

Voorstel: Geen of minder rekening houden met de studieschuld bij einde afbetaalperiode

Wanneer iemand een woning wil kopen vlak voor het aflopen van de afbetaalperiode zou geen of minder rekening meer hoeven te worden gehouden met de maandlasten van de studieschuld, omdat de lasten van de studielening geen langdurig verhoogd risico voor de hypotheekbetalingen veroorzaken.

Het naderende einde van de afbetaalperiode van de studieschuld kan vergeleken worden met een te verwachten structurele inkomensstijging binnen een redelijke termijn. Een dergelijke verwachte inkomensstijging kan volgens de Tijdelijke Regeling meegenomen worden bij het bepalen van de maximale hypotheek. Welke termijn redelijk is om een structurele inkomensstijging mee te nemen, zal afhangen van de persoonlijke situatie van de consument en kan variëren van zes maanden tot enkele jaren. De aanbieder zal wel moeten motiveren waarom van de desbetreffende termijn wordt uitgegaan.

Ook voor studieleningen is het niet mogelijk een vaste tijdsperiode aan te geven voor het niet (meer) meerekenen van de maandlasten van de studieschuld vlak voor het einde van de aflosperiode. Dit hangt sterk samen met de hoogte van de oorspronkelijke studieschuld, het inkomen van de ex-student en overige persoonlijke omstandigheden.

Resterende studieschuld aflossen voordat hypotheek wordt afgesloten

Aan het eind van de afbetaalperiode is de resterende schuld nog relatief klein. In dat geval is de meest voor de hand liggende optie voor de ex-student om dat laatste deel in één keer af te betalen en zodoende de hypotheekaanvraag te doen zonder dat de maandlasten van een studieschuld meetellen.

Het is zelfs wellicht niet verantwoord de maximale hypotheek te verstrekken wanneer een huishouden niet de beschikking heeft over dit soort relatief kleine bedragen.

Voorbeeld: Bij een oorspronkelijke studieschuld van 15.000 euro en een rentestand van 4% dient in het laatste jaar nog 1.349 euro (oude stelsel) of 804 euro (nieuwe stelsel) te worden afbetaald (inclusief rente). Bij een studieschuld van 50.000 euro zijn die bedragen 4.497 (oude stelsel) of 2.679 (nieuwe stelsel).

Twee kanttekeningen

Deze mogelijkheid voor het niet of minder meetellen van de maandlasten zou alleen dienen te gelden voor studieleningen en niet voor overig consumptief krediet. In tegenstelling tot consumptief krediet kan de studieschuld immers niet herleven. Als aan het eind van de afbetaalperiode nog een schuld overblijft, wordt deze kwijt gescholden.

Overigens moet bedacht worden dat het hierbij niet zal gaan om starters, maar vooral om doorstromers. Degenen die aan het eind van de afbetaalperiode zitten, zijn immers achter in de 30 (oude stelsel) of achterin de 50 (nieuwe stelsel). Doorstromers zijn over het algemeen minder geneigd om maximaal te lenen.

Voorstel

- We stellen voor om de methodiek te handhaven, dus door de lasten van studieleningen te bepalen via een vast percentage van de oorspronkelijke schuld. Deze methodiek zorgt er namelijk voor dat mogelijke lastenstijgingen in de toekomst opgevangen kunnen worden.
- Bij extra aflossingen kunnen de maandlasten van de studieleningen wel herrekend worden op basis van de nieuwe schuld en de resterende looptijd.
- Voor het eind van de afbetaalperiode van studieleningen kan aangesloten worden bij de regeling voor te verwachten structurele inkomensstijgingen, zoals die nu in de Tijdelijke Regeling genoemd is.