

# De senioren hypotheek: juridische aandachtspunten

Louis Honée & Willem van Boom<sup>1</sup>

Verschenen in: *Tijdschrift voor Financieel Recht* 2019/12, p. 633-641 (paginanummers tussen [haakjes] in tekst)

## Trefwoorden:

Hypothecaire lening, overwaarde, restschuld

## Essentie:

Bij de ‘senioren hypotheek’ wordt een bedrag geleend op basis van de (over)waarde van de woning. Deze hypotheekvorm kan bijvoorbeeld interessant zijn voor huishoudens die de waarde van hun huis willen omzetten in besteedbaar inkomen. In Nederland is de markt voor dit product nog niet sterk ontwikkeld. Vergelijkbare producten zijn wel al gemeengoed in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. In dit artikel bespreken we de in het buitenland opgedane ervaringen en de aandachtspunten voor de regulering van dit product in Nederland.

[633]

## 1. Inleiding

Het meest waardevolle vermogensbestanddeel van veel particulieren is hun eigen woning. Naarmate de huizenbezitter ouder wordt en de hypotheekschuld afbetaald raakt, dan wel de woningwaarde stijgt, ontstaat overwaarde. Oudere huizenbezitters hebben om die reden(en) vaak veel vermogen ‘in de stenen’ zitten. Tegelijkertijd neemt na pensionering het inkomen vaak af door de pensionering zelf en misschien ook wel door tussentijdse pensioenkortingen,<sup>2</sup> terwijl aan de andere kant juist een aantal kostenposten opdoemt waar de overheid tegenwoordig niet langer (geheel) voor instaat. Denk aan langlopende kosten van thuiszorg op de oude dag.<sup>3</sup> Het is vervelend maar waar: zoals studenten tegenwoordig moeten lenen om te studeren, moeten ouderen erop rekenen dat ze, waar het kan, in toenemende mate eigen financiële middelen moeten inzetten om hun ouderdomskosten te voldoen.<sup>4</sup> Voor veel Nederlandse huishoudens geldt daarnaast dat zij straks een aflossingsvrije hypotheekschuld moeten aflossen. Het spreekt voor zich dat zij daarvoor liever niet gedwongen worden om hun huis te verkopen. Herfinanciering met een, of verlenging van de, reguliere hypotheek is echter niet altijd mogelijk.

Tegen deze achtergrond valt de opkomst te voorspellen van een financieel product zoals de ‘senioren hypotheek’. Dit product stelt huisbezitters in staat om de (over)waarde in hun woning te gelde te maken zonder te moeten verhuizen en zonder dat de, voor veel ouderen lastige, inkomenseisen gelden.<sup>5</sup> Dat klinkt mooi, maar er zijn niet alleen voordelen verbonden aan de senioren hypotheek. Voor wet- en regelgevers is het daarom de vraag of en hoe

---

<sup>1</sup> Louis Honée is Masterstudent Civiel Recht en Willem van Boom is Hoogleraar Civiel Recht aan de Universiteit Leiden.

<sup>2</sup> Centraal Bureau voor Statistiek, *bestedingen huishoudens* 2015. Het gemiddeld besteedbaar inkomen van de tien jaar voor pensionering neemt af met ongeveer 22% na pensionering.

<sup>3</sup> Stichting Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting, *Bestedingen van ouderen, De ontwikkeling van het uitgavenpatroon van gepensioneerden onder de loep* 2016, p. 20.

<sup>4</sup> J. Toussaint, ‘Mortgage-equity release: the potential of housing wealth for future Dutch retirees’, *Journal of Housing and the Built Environment* (28) 2013, afl. 2, pp. 205-206, 215.

<sup>5</sup> Hoewel deze optie in theorie beschikbaar is voor alle huisbezitters, beperken wij ons tot senioren. Het is namelijk deze groep die in de gelegenheid is om overwaarde in te zetten en daarbij belang heeft, namelijk om het als aanvulling op het pensioeninkomen in te zetten.

dergelijke producten zouden moeten worden gereguleerd om de nadelen te minimaliseren en de risico's te beteugelen. Weliswaar is de senioren hypotheek in ons land een relatief onbekend verschijnsel, maar dat kan de komende decennia snel veranderen. Een terugtrekkende overheid zal immers ook voor gepensioneerden een herijking van hun financiële planning nodig maken. Deze bijdrage gaat daarom in op de vraag welke aandachtspunten spelen bij de regulering van de senioren hypotheek.

De indeling van onze bijdrage is als volgt. In § 2 schetsen wij het juridisch kader van en ontwikkelingen omtrent de senioren hypotheek. In § 3 identificeren wij risico's van de hypotheek. In § 4 bekijken wij hoe de Engelse en Amerikaanse praktijk met de risico's omgaat om de simpele reden dat dit product daar al op substantiële vraag kan rekenen en er dus meer ervaring aanwezig is. In § 5 keren wij terug naar het Nederlandse recht en formuleren we vervolgens de aandachtspunten voor het Nederlandse recht, in het licht van de Nederlandse marktsituatie.

[634]

## 2. Overwaarde en de senioren hypotheek

Vroeger waren de opties om overwaarde te verzilveren beperkt. Vaak was de enige optie verhuizen, de overwaarde incasseren en kleiner gaan wonen of huren. Aan deze mogelijkheid zitten juridisch niet veel haken en ogen, maar senioren ervaren wel sociale en emotionele drempels. Zij willen netwerken die ze hebben opgebouwd liever niet verliezen en emotionele bezwaren maken deze optie mogelijk ook minder aantrekkelijk.<sup>6</sup> De overheid ziet dit in en is het gesprek aangegaan met belangenpartijen.<sup>7</sup> Toeval of niet, in de Nederlandse praktijk zien we sinds kort een toenemend aanbod aan financiële producten die het senioren mogelijk maken om de overwaarde van hun huis te verzilveren.<sup>8</sup>

Er zijn kort gezegd twee producten in de markt die hier relevant zijn: de aflossingsvrije hypotheek en de opeethypotheek. In het geval van een aflossingsvrije hypotheek leent de klant geld van de kredietgever en krijgt dus een bedrag ineens of in termijnen van de kredietgever. De maandelijkse lasten voor de klant bestaan slechts uit betaling van de rente op de geldlening. De klant lost de openstaande schuld niet af. Dat doet hij pas bij gebeurtenissen zoals verkoop van het huis of overlijden. Bij een opeethypotheek betaalt de lener geheel geen maandelijkse lasten. De renteschuld groeit dus aan bij de geleende geldsom; dat gegeven wordt uiteraard verdisconteerd in de berekening van de totale eindomvang van de lening, gegeven de *Loan To Value* (LTV) ratio. De bank moet inschatten hoe lang de klant nog zal leven om te bepalen hoeveel rente vermoedelijk zal aangroeien.

Tot voor kort was er nauwelijks aanbod van deze producten.<sup>9</sup> Het probleem zit aan de aanbodkant van de markt. Dat heeft te maken met het feit dat hypotheekverstrekkers zijn gebonden aan een aantal bestuursrechtelijke regels, zoals de Wet op het financieel toezicht

---

<sup>6</sup> Nederlands instituut voor onderzoek van de gezondheidszorg, *Ouderen van de toekomst* 2014 pp. 25-31. 79% van de (toekomstig) ouderen gaf aan thuis te willen blijven wonen.

<sup>7</sup> Platform maatwerk (2017 onder minister Plasterk) en platform hypotheek (2018 onder minister Ollongren).

<sup>8</sup> Brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 5 juli 2018 (*Kamerstukken II 2017/18*, 32847, nr. 416). Hierin is opgenomen dat meer hypotheekverstrekkers de senioren hypotheek aanbieden.

<sup>9</sup> Brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 juli 2017 (*Kamerstukken II 2016/17*, 32847, nr. 303)

(Wft), het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo Wft) en de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Deze regels maakten het voor hypotheekverstrekkers minder aantrekkelijk om de senioren hypotheek aan te bieden. Bovendien zijn sinds 2008 de regels betreffende hypothecair krediet aangescherpt.<sup>10</sup> Het beperkte aanbod van de opeethypotheek dat bestond voor 2008 is toen vrijwel geheel verdwenen. De nieuwe regels leidden namelijk tot aanscherping van de maximale financieringslast ten opzichte van het inkomen (*Loan to Income* (LTI) ratio).<sup>11</sup> Deze regel is in het leven geroepen om consumenten te beschermen tegen overkreditering.<sup>12</sup> Daarbij wordt bijvoorbeeld aan de hand van budgetonderzoek van het Nibud modelmatig bepaald wat mensen minimaal uitgeven naast hun hypotheeklast. Aangezien per inkomen de maximale financieringslast is vastgesteld, bepaalt het inkomen zodoende mede de maximale hoogte van de hypotheeklening.<sup>13</sup> Hypotheekverstrekkers mogen overigens nog voorzichtiger zijn.

Het lastige is uiteraard dat senioren in de regel worden gekenmerkt door een dalend inkomen. Daarmee gaat de maximale financieringslast bij een hypotheek omlaag. De regels over de maximale LTI-ratio maken namelijk geen onderscheid tussen een standaard annuïtaire of lineaire hypotheek, waarbij maandelijks wordt afgelost, en de aflossingsvrije hypotheek of opeethypotheek.<sup>14</sup> De regels voorzien overigens wel in een mogelijkheid om af te wijken van de maximale financieringslast per inkomen.<sup>15</sup> Daarmee is het mogelijk voor de kredietgever om in te spelen op de specifieke situatie van de consument en derhalve maatwerk te bieden. De regelgever noemt expliciet de opeethypotheek als voorbeeld waarin maatwerk verantwoord kan zijn.<sup>16</sup> Het punt is echter dat in de gevallen waarin de kredietgever afwijkt, er een plicht bestaat om te motiveren waarom de financiële situatie van de consument de afwijking rechtvaardigt. Deze ‘explain’-bepaling maakt dat maatwerk tijdrovender is dan de standaard dienstverlening. Banken kunnen bij standaard hypotheekleningen veel automatisch doen, wat goedkoper is dan een maatwerkmotivering om over te gaan tot een kredietovereenkomst. Bovendien bestaat er een risico om teruggefloten te worden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) als deze meent dat ten onrechte [635] maatwerk is geboden. Deze kosten en risico’s leiden ertoe dat in de ogen van veel kredietverstrekkers de ‘business case’ voor de senioren hypotheek niet overtuigend is.<sup>17</sup>

Tegelijkertijd meent de wetgever juist dat de groep senioren prima geschikt is voor het maatwerk, gegeven de overwaarde in hun woning. De AFM heeft daarom eind 2017 een verduidelijking gepubliceerd om hypotheekverstrekkers te begeleiden bij het motiveren van besluiten.<sup>18</sup> Hierin is opgenomen dat in het geval van overwaarde en een stabiel pensioeninkomen, de hypotheekverstrekker mag toetsen op werkelijke lasten. Omdat het gaat

---

<sup>10</sup> O.O. Cherednychenko & J.M. Meindertsma, ‘Verantwoorde kredietverstrekking aan consumenten in een multilevel governancestelsel’, *TvC* 2014, afl. 4, pp. 184-185.

<sup>11</sup> Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet 2019. Jo. art. 115 derde lid Bgfo Wft. Daarvoor was de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) bepalend voor de vraag omtrent de verantwoordelijkheid van een gegeven krediet.

<sup>12</sup> Toelichting Tijdelijke Regeling Hypothecaire Krediet 2012, te vinden op: [www.zoek.officielebekendmakingen.nl](http://www.zoek.officielebekendmakingen.nl).

<sup>13</sup> De daadwerkelijke hoogte van de hypotheek is van veel meer afhankelijk zoals de hypotheekrente en de staat van het huis en de aard van het inkomen.

<sup>14</sup> Toelichting art. 3 Tijdelijke Regeling Hypothecaire Krediet 2012.

<sup>15</sup> Art. 4 lid 1 Tijdelijke Regeling Hypothecaire Krediet 2019.

<sup>16</sup> Toelichting art. 4 Tijdelijke Regeling Hypothecaire Krediet 2012.

<sup>17</sup> Brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 juli 2017 (*Kamerstukken II 2016/17*, 32847, nr. 303).

<sup>18</sup> De verduidelijking is te vinden via de website van het AFM: [www.afm.nl](http://www.afm.nl).

over aflossingsvrije hypotheeklen zijn de werkelijke lasten lager dan de fictieve lasten als ware het een standaard annuïteitenhypotheek.<sup>19</sup> Dat brengt met zich mee dat de financieringslast lager komt te liggen, waardoor een hogere hypotheek met het inkomen kan worden afgesloten. Deze verduidelijking heeft al vrij snel geleid tot een toename van het aanbod. Meer dan de helft van de hypotheekverstrekkers geeft aan het afgelopen jaar meer hypotheeklen te hebben verstrekt.<sup>20</sup>

### 3. De risico's van de seniorenhypotheek

De seniorenhypotheek zit dus in de lift, en dat is des te meer aanleiding om de aard van dit product en haar risico's te bezien, zodat zicht ontstaat op de aandachtspunten voor de regulering ervan. Het idee achter de regulering van hypothecair krediet in het algemeen is het optimaliseren van het aanbod, zodat geen krediet wordt verstrekt aan mensen die de financiële lasten niet kunnen betalen uit hun beschikbare inkomen (daartoe dient vooral de LTI-ratio) en het systeemrisico dat woningen 'onder water' komen te staan door marktschommelingen niet te groot wordt (LTV-ratio). Als regulering perfect werkt, zijn er geen 'valse positieven' (personen die ten onrechte wél een krediet verleend krijgen) en geen 'valse negatieven' (personen die ten onrechte géén krediet verleend krijgen). Perfectie bestaat echter niet, aangezien de relevante regulering vooral risicobeheersing betreft en bovendien geen garantie geeft dat na de kredietverstrekking het inkomen en/of de woningwaarde dramatisch kelderen.<sup>21</sup> Bij elke kredietovereenkomst die wordt gesloten, bestaat er een kans dat het geleende geld niet terug kan worden betaald, hoewel die kans per geval verschilt. De overheid probeert begrijpelijkerwijs met behulp van regulering een balans te vinden tussen aan de ene kant contractsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid, en aan de andere kant beperking van risico's voor individuen (overkreditering) en maatschappij (beperking van het risico van falende kredietverstrekkers en systeemrisico). Voor seniorenhypotheeklen geldt dat de aard van de risico's die beperkt moeten worden, deels anders is dan bij kredietverstrekking aan jongere huizenbezitters. Risico's die meespelen zijn vooral het 'langleven-risico' en dalende woningwaarde.<sup>22</sup> De aard van de hypotheek is dat deze vooral afhankelijk is van de waarde van de woning en daarmee niet het inkomen. Langer leven is prachtig, maar het betekent bij de opeethypotheek bijvoorbeeld dat het vermogen uit het huis over meer jaren moet worden uitgesmeerd. Door dalende huizenprijzen kan bovendien de waarde van het onderpand dalen. Daarnaast moet bij deze producten meer dan bij 'gewone' hypotheekproducten rekening worden gehouden met 'kwetsbare' consumenten.<sup>23</sup> Deze kwetsbaarheid is leeftijd gerelateerd en kan betrekking hebben op de financiële situatie van consumenten. Op basis hiervan wordt dit product doorgaans als hoog risico bestempeld.<sup>24</sup>

---

<sup>19</sup> Art. 3 lid 2 Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

<sup>20</sup> Brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 5 juli 2018 (*Kamerstukken II 2017/18*, 32847, nr. 416).

<sup>21</sup> Bureau Krediet Registratie, *Een heldere blik, Jaaroverzicht 2013*, p. 17. In 2014 hadden meer dan 90.000 mensen achterstand op hun hypotheek.

<sup>22</sup> H. Chen, S. H. Cox & S. S. Wang, 'Is the Home Equity Conversion Mortgage in the United States sustainable? Evidence from pricing mortgage insurance premiums and non-recourse provisions using the conditional Esscher transform', *Insurance: Mathematics and Economics* (46) 2010, afl. 2, p. 374.

<sup>23</sup> D.P. Stark e.a., 'Complex Decision-Making and Cognitive Aging Call for Enhanced Protection of Seniors Contemplating Reverse Mortgages', *Arizona State Law Journal* (46) 2014, afl. 1, p. 331; L.F. O'Mahony & L. Overton, 'Financial Advice, Differentiated Consumers, and the Regulation of Equity-release Transactions', *Journal of Law and Society* (41) 2014, afl. 3, p. 449.

<sup>24</sup> L.F. O'Mahony & L. Overton, 'Releasing housing equity in later life: Markets, consumers and the role of the state', *Law in Context* (33) 2015, afl. 2, p. 130.

Binnen deze kaders is het nuttig om te bekijken hoe met de senioren hypotheek werd en wordt omgegaan in landen waar meer ervaring met deze producten bestaat. Die ervaring kan voor ons recht informatie geven over de bovengenoemde balans. Wij kijken naar het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten, omdat zich daar een omvangrijke markt heeft ontwikkeld op het gebied van de ‘*equity release*’ en de ‘*reverse mortgage*’. Beide praktijken komen kort gezegd neer op de omzetting van de waarde van het huis in besteedbaar inkomen. De ontwikkeling van deze markten biedt lessen voor Nederland wat betreft kansen en risico’s.

[636]

## 4. Ervaringen in andere landen

### 4.1. Equity release in het Verenigd Koninkrijk

In het Verenigd Koninkrijk bestaat traditioneel meer individuele verantwoordelijkheid en vrijheid om de eigen pensioenvoorziening vorm te geven. Met de toegenomen welvaart onder ‘babyboomers’ is ook een tweedeling ontstaan in de zorgmarkt: zij die op de National Health Service moeten vertrouwen en zij die zich particuliere zorg – denk aan verzorgingstehuizen – kunnen veroorloven. In de literatuur wordt inmiddels gesproken van een ontwikkeling in de richting van een *asset-based welfare system*.<sup>25</sup> In dat beeld past dat individuen de kans wordt gegeven om de overwaarde in hun woning te ‘bevrijden’ (*equity release*) met een vorm van senioren hypotheek en te gebruiken om ouderdomskosten te dragen. De overheid lijkt hier ook voorzichtig op aan te sturen.<sup>26</sup> Daarmee is uiteraard niet gezegd dat sociale voorzieningen overbodig worden, maar wel dat *equity release* een van de financieringsbronnen wordt.

De Britse hypotheekmarkt wordt onderverdeeld in de standaardmarkt en de *equity release* markt; die laatste bestaat uit ruwweg twee populaire categorieën: *lifetime mortgages* en *home reversion plans*.<sup>27</sup> Bij die laatste vorm wordt het huis verkocht. De overdracht wordt pas geëffectueerd wanneer de persoon het huis uit gaat of overlijdt. Het product stelt huiseigenaren dus in staat om snel geld vrij te spelen. De *lifetime mortgage* kan vergeleken worden met de opeethypotheek: consumenten betalen geen maandelijkse lasten. De *lifetime mortgage* is het populairst en domineert de markt.<sup>28</sup> Daarnaast is er de *retirement interest only mortgage* (RIO), die lijkt op de Nederlandse aflossingsvrije hypotheek waarbij schuld zelf niet wordt afgelost en dus alleen maandelijks rente wordt betaald. De RIO is recent door de toezichthouder *Financial Conduct Authority* (FCA) overgeheveld van het *equity release*

---

<sup>25</sup> J. Doling & R. Ronald, ‘Property-based welfare and European homeowners: how would housing perform as a pension?’, *Journal of Housing and the Built Environment* (25) 2010, afl. 2; J. Toussaint & M. Elsinga, ‘Exploring ‘Housing Asset-based Welfare’. Can the UK be Held Up as an Example for Europe?’, *Housing Studies* (24) 2009, afl. 5; L.F. O’Mahony & L. Overton, ‘Asset-based Welfare, Equity Release and the Meaning of the Owned Home’, *Housing Studies* (30) 2015, afl. 3.

<sup>26</sup> Dit is ter sprake gekomen in The House of Lords: House of Lords, *Select Committee on Public Service and Demographic Change Report of Session 2012–13 Ready for Ageing?* (the Authority of the House of Lords London, The Stationery Office Limited) 2013.

<sup>27</sup> U. Reifner e.a., *Study on Equity Release Schemes in the EU, Part 1: General Report*, (Hamburg) 2009.

<sup>28</sup> L. F. O’Mahony & L. Overton, ‘Releasing housing equity in later life: Markets, consumers and the role of the state’, *Law in Context* (33) 2015, afl. 2, p. 119.



regime naar het standaardregime, in de verwachting dat aanbieders daardoor minder terughoudend worden om het product aan te bieden.<sup>29</sup>

De laatste jaren is de *equity release* markt enorm gegroeid; tussen 2016 en 2018 is het aantal transacties met 81 procent toegenomen en het eind is nog niet in zicht.<sup>30</sup> De totale hoeveelheid kapitaal die is 'bevrijd' door *equity release* is in dezelfde periode gestegen van circa 2,6 naar 3,5 miljard pond.<sup>31</sup> De vergrijzing neemt nog steeds toe en dus is de verwachting dat de markt verder zal groeien, ook omdat mensen meer zelf bijdragen aan hun ouderdomskosten en zij al voor hun dood vermogensoverdracht aan hun kinderen willen realiseren.<sup>32</sup> Het belangrijkste motief is de aanvulling van het pensioen: voor elke pond die uit het pensioen is opgenomen wordt in 2018 een halve pond vrijgemaakt uit het huis.<sup>33</sup> Deze ontwikkeling heeft veel nieuwe aanbieders naar de *equity release* markt getrokken en intense concurrentie veroorzaakt. Dit vertaalt zich in lagere rente, betere voorwaarden, meer variatie in aanbod en dus een betere 'deal' voor de consument.<sup>34</sup> Een voorbeeld is de opkomst van de *inheritance guarantee* (erfenisgarantie), waardoor de keuze mogelijk wordt gemaakt om een percentage van de waarde van het huis zeker te stellen voor de erfenis. Dat verlaagt uiteraard het percentage van de waarde van de woning dat 'bevrijd' kan worden, maar het komt wel tegemoet aan de wens van klanten om iets over te laten voor het nageslacht.

Met de groei van de markt is ook de reguleringsnoodzaak toegenomen. Het Britse beleid is erop gericht geweest om het vertrouwen van consumenten in deze producten te laten toenemen en om 'kwetsbare' consumenten te beschermen bij het afnemen van een product dat als risicovol wordt gezien.<sup>35</sup> Er bleek in de beginjaren sprake te zijn van onwennigheid en terughoudendheid [637] onder risico-averse consumenten.<sup>36</sup> Het invoeren van consumentbeschermende regulering was dus een instrument om vertrouwen te ondersteunen. Zo is *equity release* alleen mogelijk vanaf een bepaalde leeftijd.<sup>37</sup> De overeenkomst eindigt wanneer de kredietnemer overlijdt of wordt opgenomen in een verzorgingstehuis en wanneer de looptijd verstrijkt.<sup>38</sup> In bijna alle gevallen wordt vooraf financieel advies verplicht

---

<sup>29</sup> Standaard hypotheekverstrekkers bleken onwillig te zijn om systemen aan te passen aan twee regimes en personeel op te leiden. Zie FCA, *Quarterly Consultation No. 18, CP17-32 2017*, 9.2. De belangrijkste vier aanpassingen van de regels voor de RIO (FCA, *Impact assessment, Qualifying Regulatory Provisions, Retirement Interest Only Mortgage 2018*) zijn dat (1) bij het verstrekken van de RIO de bewoners van het pand worden geïnformeerd, (2) de bewoner wordt aangedrongen advies in te winnen en (3) moet worden afgewogen of de lifetime mortgage geen betere uitkomst biedt voor de situatie van de aanvrager.

<sup>30</sup> Equity Release Council, *Equity Release Market Report Autumn 2018*, p. 6.

<sup>31</sup> Equity Release Council, *Equity Release Market Report Autumn 2018*, p. 5.

<sup>32</sup> Equity Release Council, *Equity Release Market Report Autumn 2018*, p. 5.

<sup>33</sup> Equity Release Council, *Equity Release Market Report Autumn 2018*, p. 5.

<sup>34</sup> Equity Release Council, *Equity Release Market Report Autumn 2018*, p. 7.

<sup>35</sup> Financial Services Authority, *Mortgage Market Review: Proposed Package of Reforms, Consultation Papers 11/31 2011*, para. 5.77. (De FSA (Financial Service Authority) is in 2013 opgesplitst in onder andere de FCA.)

<sup>36</sup> L.F. O'Mahony & L. Overton, 'Releasing housing equity in later life: Markets, consumers and the role of the state', *Law in Context* (33) 2015, afl. 2, pp. 108-109.

<sup>37</sup> L.F. O'Mahony & L. Overton, 'Financial Advice, Differentiated Consumers, and the Regulation of Equity-release Transactions', *Journal of Law and Society* (41) 2014, afl. 3, p. 447. Uitzonderingen daargelaten is de minimale leeftijd om in aanmerking te komen 55 jaar voor de lifetime mortgage en 60 jaar voor het home reversion plan.

<sup>38</sup> De duur van de overeenkomst moet tenminste 20 jaar zijn.

gesteld.<sup>39</sup> Deze adviesverplichting werd in 2012 ingevoerd om ‘kwetsbare’ consumenten te beschermen en dus vertrouwen te wekken in het productsegment.<sup>40</sup> Ook dringt de overheid erop aan dat kredietverstrekkers een ‘no negative equity guarantee’ (NNEG) beding opnemen, dat garandeert dat de restschuld nooit hoger kan zijn dan de waarde van het huis.<sup>41</sup> Daarnaast zijn er strenge regels omtrent marketing en communicatie met consumenten.<sup>42</sup> In reclame voor *equity release* mogen de nadelen van het product niet minder prominent worden weergegeven dan de voordelen. Daarnaast bestaan er verschillende regels voor verschillende soorten promotie, zoals *real time promotion* (bijvoorbeeld een gesprek met een medewerker) of *non-real time promotion* (bijvoorbeeld een reclame).

#### 4.2. De reverse mortgage in de Verenigde Staten van Amerika

In de Verenigde Staten worden *equity release* producten aangeboden onder de noemer *reverse mortgage* (de omkeerhypotheek). De *Home Equity Conversion Mortgage* (HECM) is de populairste vorm.<sup>43</sup> Daar waar de Britse overheid vooral regels opstelt om verantwoorde hypotheektransacties op de particuliere markt te borgen, is in de Verenigde Staten de overheid veel intensiever betrokken bij de markt. De federale overheid heeft zich ten doel gesteld om senioren in staat te stellen om kapitaal te bevrijden en zo als besteedbaar inkomen aan te wenden om ouderdomskosten te betalen.<sup>44</sup> Ter bereiking van dit doel wordt in de Verenigde Staten de *Home Equity Conversion Mortgage* (HECM) verzekerd door de *Federal Housing Authority* (FHA).<sup>45</sup>

Het centrale idee is dat het verzekeringsprogramma van de FHA het particuliere aanbod van de HECM ondersteunt. Als een particuliere bank als aanbieder van de HECM is toegelaten tot het verzekeringsprogramma, wordt een premie van 2% in rekening gebracht bij het afsluiten van de hypotheeklening en een jaarlijkse premie van 0,5%.<sup>46</sup> Indien er sprake is van een restschuld, dan wordt die betaald uit de opbrengsten van de premie. De hypotheek verzekeren is voor kredietnemers doorgaans voordelig, omdat de verzekering het risico voor de kredietgever verlaagt en dus de risicopremie die hij in rekening brengt, ook. In dit opzicht is de FHA-verzekering te vergelijken met de Nationale Hypotheekgarantie (NHG), met het verschil dat het HECM-programma specifiek is bedoeld om senioren in staat te stellen om

---

<sup>39</sup> FCA Handbook MCOB 8.2.2.c, MCOB 8.6A.1: In principe mag een kredietverstrekker geen equity release transactie aangaan zonder dat de consument advies heeft gekregen. Er bestaan strenge eisen voor het afwijzen van advies (FCA Handbook: MCOB 8.6A.4).

<sup>40</sup> L.F. O'Mahony & L. Overton, 'Financial Advice, Differentiated Consumers, and the Regulation of Equity-release Transactions', *Journal of Law and Society* (41) 2014, afl. 3, pp. 467-468.

<sup>41</sup> Zie bijv. de NNEG in de *statement of principles* van de *Equity Release Council*, te vinden op [www.equityreleasecouncil.com](http://www.equityreleasecouncil.com). De *Equity Release Council* is een vereniging, waarbij 90% van de *equity release* sector is aangesloten, die samen met de *equity release* de markt reguleert en promoot. Lidmaatschap staat open voor adviseurs, aanbieders, taxateurs en andere partijen die belang hebben bij *equity release*.

<sup>42</sup> FCA Handbook: MCOB 3A.2; 3A.3; 3A.7.

<sup>43</sup> D.P. Stark e.a., 'Complex Decision-Making and Cognitive Aging Call for Enhanced Protection of Seniors Contemplating Reverse Mortgages', *Arizona State Law Journal* (46) 2014, afl. 1, p. 301. 90% van de reverse mortgages is een HECM.

<sup>44</sup> S. Moulton, D.R. Haurin, & W. Shi, 'An analysis of default risk in the Home Equity Conversion Mortgage (HECM) program', *Journal of Urban Economics* (90) 2015, p. 17.

<sup>45</sup> Een orgaan onder de Department of Housing and Urban Development (HUD).

<sup>46</sup> United States Department of Housing and Urban Development, *Mortgagee Letter 2017-12*, (Washington) 2017, p. 2.

ouderdomskosten te betalen met het vermogen uit de woning.<sup>47</sup> De consument moet ten minste 62 jaar zijn<sup>48</sup> en de woning geheel of voor een substantieel deel hebben afbetaald.<sup>49</sup> Dit zijn de minimumeisen om te kwalificeren. Daarnaast gelden *Principle Limit Factors* (PLF) die bepalend zijn voor de hoogte van het bedrag dat men kan opnemen als percentage van het huis. De PLF zijn afhankelijk van de leeftijd van de lener en de rentevoet. De PLF lagen voor 2014 tussen de 65% en 50%<sup>50</sup>, maar zijn in de laatste jaren gedaald als maatregel om de HECM gezond te houden.<sup>51</sup>

**[638]** Het HECM-programma wordt bekritiseerd aangezien een aanzienlijk aantal kredietnemers (in 2014 betrof het 12,6%) niet in staat is om aan een of meer contractuele verplichtingen te voldoen.<sup>52</sup> Het programma maakt bovendien enorme verliezen (\$ 11,7 miljard tussen 2009 en 2018).<sup>53</sup> De oorzaken hiervan kunnen belangrijke lessen voor Nederland bevatten.

De eerste reden is dat voor veel Amerikanen de HECM de enige en laatste optie is.<sup>54</sup> Dat heeft tot gevolg dat er relatief veel macht ligt bij de aanbieders van het hypotheekproduct. Consumenten hebben vaak al schulden, hebben alle andere opties al geprobeerd en zien dit als een laatste reddingsboei. De tweede reden is dat het om een complex product gaat; een significant deel van de leners begrijpt niet geheel wat voor overeenkomst zij precies aangaan.<sup>55</sup> Dit zou voorkomen kunnen worden door streng federaal beleid omtrent het aangaan van de HECM. In 2008 is het daarom verplicht gesteld voor consumenten om advies in te winnen bij een onafhankelijke partij. Consumenten moet een kenniscertificaat behalen alvorens zij een lening aangaan, waarvoor een rudimentair begrip van de gevolgen van de lening nodig is.<sup>56</sup> Dat heeft wel geholpen, maar de problemen zijn niet geheel opgelost.<sup>57</sup> Reden hiervoor is onder andere dat het certificaat behaald kan worden als men slechts 5 van 10 basisvragen goed heeft. Ten derde rustte er nauwelijks enige verplichting op kredietgevers om zich te verdiepen in de financiële situatie van kredietnemers. Voor de

---

<sup>47</sup> United States Department of Housing and Urban Development, *Strategic Plan FY 2006- FY 2011* 2006, p. 22.

<sup>48</sup> 24 Code of Federal Regulations § 206.33.

<sup>49</sup> 24 Code of Federal Regulations. § 206.45 onder a.

<sup>50</sup> S. Moulton, D. R. Haurin, & W. Shi, 'An analysis of default risk in the Home Equity Conversion Mortgage (HECM) program', *Journal of Urban Economics* (90) 2015, p. 19.

<sup>51</sup> De verschillende PLF's zijn te vinden op de website van de HUD: [www.hud.gov](http://www.hud.gov)

<sup>52</sup> United States Department of Housing and Urban Development, *Actuarial Review of the Federal Housing Administration Mutual Mortgage Insurance Fund HECM Loans For Fiscal Year 2014*, p. 43.

<sup>53</sup> HECM Reform Factsheet 2018.

<sup>54</sup> B. Jakubowicz, 'What the HECM is a Reverse Mortgage: The Importance of the Home Equity Conversion Mortgage in an Aging America.' *University of Louisville Law Review* (54) 2016, afl. 1, pp. 187-188.

<sup>55</sup> B. Jakubowicz, 'What the HECM is a Reverse Mortgage: The Importance of the Home Equity Conversion Mortgage in an Aging America.' *University of Louisville Law Review* (54) 2016, afl. 1, pp. 204-206.

<sup>56</sup> D.P. Stark e.a., 'Complex Decision-Making and Cognitive Aging Call for Enhanced Protection of Seniors Contemplating Reverse Mortgages', *Arizona State Law Journal* (46) 2014, afl. 1, pp. 305-306.

<sup>57</sup> D.P. Stark e.a., 'Complex Decision-Making and Cognitive Aging Call for Enhanced Protection of Seniors Contemplating Reverse Mortgages', *Arizona State Law Journal* (46) 2014, afl. 1, p. 355.



beleidsveranderingen van 2013 en 2015 keken zij vooral naar de leeftijd van de kredietnemer en de waarde van de woning.<sup>58</sup>

Deze factoren samen zorgen voor de problemen van het HECM-programma. Aangezien het consumenten aantrekt die het zien als een laatste mogelijkheid om uit de schulden te komen, is er een verhoogde kans op wanbetaling die tot grotere voorzichtigheid van kredietgevers zou moeten leiden. De overheid heeft echter te lang nagelaten om verplichtingen op te leggen aan hypotheekverstrekkers om de financiële situatie van consumenten te controleren. En misschien speelt ook een zeker 'moral hazard' mee aan de zijde van kredietverstrekkers: de verzekering voorkomt deels dat zij de gevolgen van wanbetaling voelen en daarmee vermindert hun belang om die controle uit te voeren. Ondanks de verbeteringen die sinds 2013 op dit punt in het programma zijn aangebracht, blijven er vragen over de financiële gezondheid en continuïteit van de HECM.<sup>59</sup>

## 5. Aandachtspunten voor Nederland

### 5.1. Bestaande regels

Mede naar aanleiding van de ervaringen in het buitenland, zien wij een aantal aandachtspunten voor het Nederlandse reguleringsvraagstuk. Voordat wij die aandachtspunten belichten, is het van belang om kort de reeds bestaande regels rondom het aanbieden van hypothecair krediet op een rij te zetten en te bezien hoe die bij de senioren hypotheek uitwerken.

Wat betreft informatieverstrekking zijn er al de nodige regels. Aanbieders van hypotheekproducten zijn verplicht om op verschillende momenten informatie te verstrekken over de betreffende producten, namelijk algemene informatie,<sup>60</sup> precontractuele informatie<sup>61</sup> en informatie tijdens de overeenkomst.<sup>62</sup> De aanbieder moet, alvorens die een overeenkomst aangaat, alle informatie verstrekken die redelijkerwijs relevant is voor een adequate beoordeling van het product.<sup>63</sup> De laatste jaren is deze algemene regel geconcretiseerd voor het hypothecair krediet, onder andere onder invloed van Richtlijn 2014/17/EU. De vorm en de inhoud van de informatie die verstrekt dient te worden, is door de wet en het beleid dat wordt gevoerd door de AFM gestandaardiseerd.<sup>64</sup> Als algemene regel geldt dat de inhoud van de informatie afhankelijk is van de complexiteit van het product.<sup>65</sup> Informatie is relevant indien deze betrekking heeft op de relevante kenmerken van [639] een product.<sup>66</sup> In totaal noemt de AFM zeventien punten die betrekking hebben op de hypothecaire lening en dus

---

<sup>58</sup> S. Moulton, D.R. Haurin, & W. Shi, 'An analysis of default risk in the Home Equity Conversion Mortgage (HECM) program', *Journal of Urban Economics* (90) 2015, p. 19.

<sup>59</sup> D.P. Stark e.a., 'Complex Decision-Making and Cognitive Aging Call for Enhanced Protection of Seniors Contemplating Reverse Mortgages', *Arizona State Law Journal* (46) 2014, afl. 1, p. 300.

<sup>60</sup> 4:22 lid 1 Wft jo. 51b Bgfo Wft.

<sup>61</sup> 4:20 lid 1 Wft jo. 59a Bgfo Wft.

<sup>62</sup> 4:20 lid 3 Wft jo. 68a en b Bgfo Wft.

<sup>63</sup> Art. 4:20 lid 1 Wft.

<sup>64</sup> J.M. van Poelgeest & Q.A.G. Masius, 'De nieuwe Hypotheekmarkt', *O&F* 2016, afl. 1, p. 45. Sinds de implementatie in 2016 van Richtlijn 2014/17/EU, is de hypotheekverstrekker bijvoorbeeld verplicht precontractuele informatie op het European Standardised Information Sheet (ESIS) te leveren.

<sup>65</sup> Kamerstukken II 2005/06, 29 708, nr. 19, pp. 509-510.

<sup>66</sup> AFM, beleidsregel informatieverstrekking 2018, p. 17.

moeten worden toegelicht door de hypotheekverstrekker.<sup>67</sup> Alle informatie wordt verstrekt via het European Standardised Information Sheet (ESIS),<sup>68</sup> dat niet alleen de voor- en nadelen van het krediet uitlicht maar ook visualiseert.<sup>69</sup> Ook reclame is gereguleerd: de gegeven informatie mag geen afbreuk doen aan de verplicht gegeven informatie.<sup>70</sup> In Nederland zal reclame voor een senioren hypotheek daarnaast gepaard gaan met de welbekende waarschuwing: ‘Let op! Geld lenen kost geld’.<sup>71</sup>

Wat betreft advisering geldt dat de annuïteiten hypotheek zonder advies kan worden afgesloten (*execution only*).<sup>72</sup> Uit de praktijk blijkt echter dat alle aanbieders advies verplicht stellen voordat zij de senioren hypotheek afsluiten.<sup>73</sup> De adviesprocedure kan worden opgedeeld in drie fases: onderzoek, oordeelvorming en motivering.<sup>74</sup> Het advies is altijd toegespitst op de specifieke situatie van de consument.<sup>75</sup> De motivering van het advies moet begrijpelijk zijn voor de gemiddelde consument van dat product.<sup>76</sup> Bij een senioren hypotheek moet de adviseur dus rekening houden met een gemiddelde consument die op leeftijd is en daarop de motivering aanpassen. Het feit dat een consument advies heeft genoten, neemt uiteraard de verplichting van de aanbieder niet weg om te toetsen of de consument binnen de minimumnormen valt.<sup>77</sup>

## 5.2. Aandachtspunten bij regulering

Uit de vorige paragraaf blijkt dat er al regels zijn voor het aanbieden, informeren en adviseren die bij hypotheekproducten in het algemeen gelden, maar ook dat er weinig specifieke regels zijn voor de senioren hypotheek. Sterker nog: hoewel de annuïteiten hypotheek en de senioren hypotheek verschillen wat betreft doelgroep, risico's en de manier waarop de lening wordt terugbetaald, worden zij wel binnen hetzelfde wettelijk kader gereguleerd. Mocht de senioren hypotheek belangrijker worden in Nederland, dan is het wenselijk dat er een aparte regeling voor komt. Er bestaan een aantal aanwijzingen voor de behoefte aan een aparte regeling. Die hebben zowel betrekking op het faciliteren van de senioren hypotheek markt als op de regulering daarvan.

In § 2 hebben wij het bestaande wettelijk kader geschetst rondom de hypotheek met daarbij de LTV- en LTI-ratio's. De aanbodkant van de markt wordt belemmerd doordat aanbieders niet binnen deze ratio's opereren en ten gevolge daarvan geen andere keus hebben dan gebruik te maken van de explain-bepaling. Het is voor hypotheekverstrekkers een tijdrovende en dure exercitie om in elke specifieke situatie uitgebreid te motiveren dat ze verantwoord krediet hebben verleend. Door digitalisering is standaardwerk relatief goedkoper. Als de ontwikkeling van deze markt echter enigszins overeenkomt met die van het Verenigd

---

<sup>67</sup> AFM, beleidsregel informatieverstrekking 2018, p. 21.

<sup>68</sup> Art. 4:33 lid 1 Wft jo. Art. 112d Bgfo Wft jo. Bijlage K Bgfo Wft.

<sup>69</sup> J.M. van Poelgeest & Q.A.G. Masius, 'De nieuwe Hypotheekmarkt', *O&F* 2016, afl. 1, p. 44.

<sup>70</sup> Art. 4:19 lid 2 Wft.

<sup>71</sup> Alleen hypothecair krediet met als bestedingsdoel het verwerven van een eigen woning wordt van deze regel uitgezonderd. Art. 53 lid 7 Bgfo Wft.

<sup>72</sup> J.M. van Poelgeest & Q.A.G. Masius, 'De nieuwe Hypotheekmarkt', *O&F* 2016, afl. 1, p. 42.

<sup>73</sup> F. van Alphen, 'Hoe geniet je van de overwaarde zonder zorgen?', *De Volkskrant* 9 juli 2019, p. 27.

<sup>74</sup> H.C. Tuinstra & N.M. Giphart, 'Zorgplicht bij hypotheekadvies en hypotheekverstrekking', *TvFR* 2013, afl. 9, p. 294.

<sup>75</sup> H.C. Tuinstra & N.M. Giphart, 'Zorgplicht bij hypotheekadvies en hypotheekverstrekking', *TvFR* 2013, afl. 9, pp. 294-297.

<sup>76</sup> H.C. Tuinstra & N.M. Giphart, 'Zorgplicht bij hypotheekadvies en hypotheekverstrekking', *TvFR* 2013, afl. 9, p. 297.

<sup>77</sup> Als omschreven in para. 2.

Koninkrijk of de Verenigde Staten, dan zal de vraag in de komende jaren snel toenemen. Tegelijk blijven de kosten van maatwerk aanzienlijk en zal ook het risico blijven bestaan dat de AFM de gemotiveerde kredietverlening in concrete gevallen toch niet verantwoord acht. Standaardisering in plaats van maatwerk met de explain-bepaling kan daarom transactiekostenverlagend werken, het aanbod verder vergroten en een bijdrage leveren aan marktgroei.<sup>78</sup>

Er zijn dus argumenten die pleiten voor een aparte regeling voor de senioren hypotheek met vaste normen waaraan verstrekt krediet kan worden getoetst. Waar moet op worden gelet bij het ontwikkelen van een dergelijke regeling? Gezien de ervaringen in het buitenland, kunnen wij de volgende aandachtspunten formuleren.

Allereerst zal de aanbieder de financiële situatie van de consument moeten toetsen. Net als bij een annuïteiten hypotheek, zal de bank het inkomen, schulden en vermogen van de consument in kaart brengen. Daar waar bij de annuïteiten hypotheek het *inkomen* gebruikt wordt voor het aflossen van de lening, wordt bij de senioren hypotheek deze functie ingenomen door de *waarde* van het huis. Kortom, de hoogte van het inkomen is minder relevant. De standaardregels waaraan een senioren hypotheek moet voldoen, zouden dus een hogere maximale LTI-ratio kunnen hanteren, terwijl de maximale LTV-ratio lager ligt. Gevolg is dat consumenten minder worden beperkt door een teruglopend inkomen en de waarde van de woning garant staat voor de lening. Dit wordt in principe al toegestaan [640] door de *explain*-bepaling van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Hoe de maximale ratio's vast te stellen? Het is verstandig om de maximale LTV-ratio behoudend te stellen om voldoende marge over te houden om schommelingen in de huiswaarde of de kosten van langer leven op te vangen. Ook moet rekening gehouden worden met mogelijke renteschommelingen na afloop van de rentevast periode, nu renteherziening gewoon toegestaan is.<sup>79</sup> Bij een aflossingsvrije hypotheek zou dat risico beteugeld kunnen worden door de LTI-ratio zo te stellen dat het inkomen de maandelijkse rente nog steeds kan opvangen bij een verhoogde rente. Senioren zijn dan verzekerd dat ze genoeg geld overhouden voor levensonderhoud. Bij een open hypotheek zouden renteschommelingen verdisconteerd kunnen worden in de LTV-ratio. Met deze voorzorgsmaatregelen kan een situatie zoals in de Verenigde Staten met de HECM voorkomen worden. Het is denkbaar dat de LTV-ratio naast de toepasselijke rente ook afhankelijk wordt gesteld van leeftijd, aangezien de risico's van waardedalingen en langer leven bij een oudere consument logischerwijs in mindere mate aanwezig zijn.<sup>80</sup> De minimumstandaarden in de regeling zullen, net als bij de annuïteiten hypotheek, door de overheid periodiek worden aangepast. Daarbij is het van belang de markt actief te monitoren, zodat daar waar nodig de ratio's tijdig kunnen worden aangepast.

In het geval dat het toch misgaat en het geleende bedrag te hoog wordt, dan rijst de vraag waar dat risico behoort te liggen. In Nederland wordt dat risico bij de annuïteiten hypotheek gedeeld door de consument (juridisch) en de aanbieder (feitelijk). In het Verenigd Koninkrijk wordt het risico vooral afgewenteld op de aanbieder, doordat de overheid in veel gevallen op een *No Negative Equity Guarantee* beding in de overeenkomst aanstuurt. Het verschuldigde bedrag kan dan nooit hoger worden dan de woningwaarde. Voor deze afwijkende regeling

---

<sup>78</sup> In het Verenigd Koninkrijk is door competitie de gemiddelde rente van *equity release* producten gedaald en heeft zich een grotere verscheidenheid aan producten ontwikkeld. Zie Equity Release Council, *Equity Release Market Report* Autumn 2018, pp. 7-8.

<sup>79</sup> De LTV-ratio is afhankelijk van de rente op de lening, net als de LTI-ratio bij de Tijdelijke Regeling Hypothecair krediet 2019. De toetsrente is uiteraard afhankelijk van de rentevaste periode. Zie Art. 3 lid 8 en 9 Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

<sup>80</sup> Bij de HECM heeft leeftijd ook invloed op de PLF. Dit is te vinden op: [www.hud.gov](http://www.hud.gov).

voor de senioren hypotheek is zeker wat te zeggen. Dat zou voor Nederlandse begrippen overigens wel een fundamenteel ander product opleveren, omdat de aanbieder de bejaarde in het huis zal moeten blijven dulden, ook als de leensom opgebruikt is. Aanbieders zouden daarmee ook worden geprikkeld om de LTV-ratio behoudend in te schatten en overkreditering te voorkomen. Het risico van renteherziening komt in een dergelijk model ook voor rekening van de aanbieder. In de Verenigde Staten loopt vooral de overheid risico doordat zij de lening verzekert via het HECM-programma. Dat laatste zou in Nederland mogelijk zijn via de NHG. Het is al mogelijk om een NHG-lening te krijgen met een toets op werkelijke lasten, maar alleen bij aankoop van een nieuwe woning.<sup>81</sup> Het is mogelijk dit regime te verruimen ten behoeve van senioren hypotheek.

De bestaande regels omtrent informatievoorziening en advies zullen veelal direct kunnen worden overgenomen voor de senioren hypotheek. De inhoud van de verplichte informatie bij de senioren hypotheek verschilt weliswaar van de annuïteiten hypotheek, maar het wettelijk kader is hiervoor toereikend. De reden is dat de verplichte informatie afhankelijk is van de complexiteit van het product en betrekking moet hebben op de relevante kenmerken. Op drie punten zou aanscherping te overwegen zijn. Ten eerste kan de wetgever overwegen om advisering verplicht te stellen. De consument wordt weliswaar al beschermd door het verbod op overkreditering, maar dat zijn algemene minimumregels. Die zeggen niets over de geschiktheid van het product voor de individuele consument. Het is de vraag of het verantwoord is om een senioren hypotheek af te sluiten zonder dat alle opties om aan de financieringsbehoefte van de consument te voldoen, zijn voorgehouden en uitgelegd. Het betreft immers een product met een verhoogd risico en een kwetsbare doelgroep. Het kan lastig blijken voor oudere consumenten om zich alle informatie over de hypotheek eigen te maken en op basis daarvan de gevolgen van een langlopende hypotheek op hun financiële situatie in te schatten.<sup>82</sup> In zowel het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten is advies vooraf verplicht gesteld en ook Nederlandse aanbieders lijken het erover eens te zijn dat advies noodzakelijk is voor het afsluiten van een senioren hypotheek. Ten tweede is het de vraag of extra regels omtrent reclame-uitingen nodig zijn om consumenten te beschermen. Nederland kan inspiratie opdoen uit regels van de FCA die niet alleen misleidende informatie verbieden maar ook de aanbieder verplichten de voordelen en de nadelen van het product in gelijke mate naar voren te brengen. Ten derde kan de informatieverplichting tijdens de looptijd van de hypotheek worden uitgebreid. Daarbij valt te denken aan een verplicht periodiek overzicht over het uitstaande saldo en het overgebleven kapitaal in de woning. Onder de huidige regels moet de aanbieder de consument slechts informeren op verzoek van de consument en in geval van wijzigingen van bijvoorbeeld de rente.<sup>83</sup> Regelmatige overzichten maken in elk geval inzichtelijk voor de consument wat het risico op een restschuld is.

Ten slotte is het van belang dat er gelijke regels bestaan voor verzilverproducten die qua inhoud [641] vergelijkbaar zijn met de senioren hypotheek, maar qua vorm verschillen. Daarbij kan gedacht worden aan *sale and leaseback* constructies, waarbij de woning wordt verkocht aan een private partij, die hem vervolgens terug verhuurt aan de consument.<sup>84</sup> De

<sup>81</sup> Nationale Hypotheek Garantie, *Voorwaarden & Normen 2019-1*, normen: 8.1, 8.2.

<sup>82</sup> D.P. Stark e.a., 'Complex Decision-Making and Cognitive Aging Call for Enhanced Protection of Seniors Contemplating Reverse Mortgages', *Arizona State Law Journal* (46) 2014, afl. 1, pp. 329-333.

<sup>83</sup> Art. 68 en art. 68a Bgfo Wft.

<sup>84</sup> Er worden ook andere, meer gecompliceerde vormen van *sale and leaseback* aangeboden. Het is bijvoorbeeld mogelijk om de woning te verkopen, maar vruchtgebruik te houden of de grond onder het huis te verkopen en erfpachtcanon te betalen.

overeenkomst heeft dus hetzelfde doel en risico's als de senioren hypotheek. *Sale and leaseback* wordt in Nederland al aangeboden,<sup>85</sup> maar valt tot op heden niet onder de Wft en het toezicht van het AFM.<sup>86</sup> Aangezien het product nooit heel populair is geworden, is er waarschijnlijk ook geen reden geweest voor een wetsverandering.<sup>87</sup> Dat kan veranderen als de vraag naar verzilverproducten groeit. De FCA houdt in het Verenigd Koninkrijk ook toezicht op de *sale and leaseback*.<sup>88</sup> Mocht het aanbod ook in ons land verder groeien, dan zullen dit soort constructies onder hetzelfde regime moeten worden gebracht om te voorkomen dat aanbieders de regels kunnen omzeilen en daarmee een voordeel verkrijgen ten opzichte van hun concurrenten door hun product in een nieuw jasje te steken.

## 6. Afsluiting

Nederland ontwikkelt, zeker in vergelijking tot de markten in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten, maar nauwelijks financiële producten die senioren in staat stellen hun woning te gebruiken als aanvulling op hun pensioen. Het lijkt erop dat Nederlandse senioren op dit moment minder behoefte hebben aan het product.<sup>89</sup> Aan de andere kant is het waarschijnlijk dat de vraag naar dit product zal groeien door vergrijzing en de toenemende eigen verantwoordelijkheid voor bijvoorbeeld zorgkosten.<sup>90</sup> De overheid heeft door de toets op werkelijke lasten toe te staan, de eerste stap gezet richting een volwassen markt. Het is echter nog steeds nodig dat hypotheekverstrekkers maatwerk leveren. Dat kan vermoedelijk eenvoudiger met standaardisering. Uit de buitenlandse praktijken vloeit bovendien voort dat het nodig is dat hypotheekverstrekkers de gehele financiële situatie van de consument beoordelen. Ook is het nodig om de hoogte van de lening tegenover de waarde van het huis in de gaten te houden en moet de consument geïnformeerd worden op een wijze die aansluit bij de aard van het product en de doelgroep. Bovendien moeten, als de overheid de markt wil stimuleren, keuzes worden gemaakt door de wetgever over de allocatie van het restrisico: is er een 'verzekeraar' of moet de hypotheekverstrekker garanderen dat er geen restschuld overblijft? Dat maakt nogal uit voor het verdienmodel en het aanbod.

---

<sup>85</sup> Aanbieders zijn onder andere: Lommerhuizen, Duowonen, Zilveren Wonen Fonds en Thuisborg.

<sup>86</sup> Brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 5 juli 2018 (*Kamerstukken II 2017/18*, 32847, nr. 416).

<sup>87</sup> Brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 5 juli 2018 (*Kamerstukken II 2017/18*, 32847, nr. 416).

<sup>88</sup> FCA Handbook: MCOB 4.11.

<sup>89</sup> P. Hennecke e.a., 'Pensions and housing wealth: Quantitative data on market conditions for equity release schemes in the EU', Thuenen-Series of Applied Economic Theory 2017 afl. 146, pp. 16-17. Behoeftte wordt gemeten aan de hand van demografische druk, toegang tot pensioeninkomen en risico op armoede onder senioren.

<sup>90</sup> U. Reifner e.a., *Study on Equity Release Schemes in the EU, Part 1: General Report*, (Hamburg) 2009, pp. 46-47.