

Hypotheken

Hypotheek (uitleg hypotheektermen)

De term hypotheek (letterlijk: onderpand) of hypothecaire lening wordt gebruikt in twee verschillende betekenissen. Deze hangen samen, maar moeten gescheiden worden. Een hypotheek is in de eerste plaats 'het eerste recht van verkoop'; een zakelijk recht dat meestal op een onroerend goed of een schip rust. Dit eigendom wordt in onderpand gegeven voor een schuld, veelal de geldlening om het onderpand te kopen. Bij een notaris wordt dit zakelijk recht beschreven in een hypotheekakte.

Daarnaast wordt deze lening zelf (officieel hypothecaire lening, hypothecair krediet of lening met hypothecaire zekerheid geheten en meestal verstrekt door een bank) in het gewone spraakgebruik vaak ook hypotheek genoemd.

De geldgever wordt aangeduid als hypotheeknemer (hij verkrijgt het eerste recht van verkoop). De geldnemer heet hypotheekgever.

Juridisch

De nadruk ligt op het recht dat de hypotheeknemer heeft. Het hypotheekrecht is ingeschreven in een openbaar register, het hypotheekregister. Bij een onroerende zaak is dit het kadaster. Het effect van de inschrijving is, dat door iedereen nagegaan kan worden of de zaak bezwaard is met hypotheek.

Het overgrote deel van de hypotheek heeft betrekking op onroerende zaken of op rechten die van onroerende zaken zijn afgeleid: appartementsrechten of recht van opstal.

De term "zakelijk recht" houdt in dat het recht niet persoonsgebonden is, maar verbonden aan het registergoed, ongeacht de eigenaar. Alleen de hypotheeknemer kan het register opdracht geven om dit zakelijk recht te royeren; 'door te halen', dat wil zeggen te schrappen. Over het algemeen gebeurt dit bij verkoop van de woning, nadat de openstaande schuld is voldaan, maar het kan ook direct na aflossing van de hypothecaire lening zijn.

In het register wordt naast de hypotheeknemer ook de eigenaar van het goed vastgelegd.

Het gevolg van het geven van een hypotheek is dat de hypotheeknemer de mogelijkheid heeft om het onroerend goed in het openbaar te verkopen als de hypotheekgever zijn verplichtingen (het betalen van rente en vaak ook aflossing en eventueel boeten) niet nakomt. Dit wordt het recht van parate executie genoemd. Dit komt maar bij een klein deel van de verstrekte hypotheek voor. Betrouwbare cijfers zijn niet voorhanden, mede omdat een bank het vaak niet tot executie laat komen, maar de geldnemer een aanvullend krediet of uitstel van betaling gunt zodat het huis in de normale verkoop van de hand gedaan kan worden. Dit duurt langer, maar het huis levert zo meer geld op, zodat de schade voor de bank (en de restschuld van de geldnemer) kleiner is.

Financieel

Het overgrote deel van de hypotheek hangt samen met de aankoop van onroerend goed, waarbij de hypotheek als zekerheid dient voor de benodigde geldlening. Aangezien de juridische kant van het fenomeen hypotheek slechts in een gering aantal gevallen tot uitvoering komt, doch de financiële gevolgen elke maand merkbaar zijn, wordt in het spraakgebruik de term 'hypotheek' gebruikt voor de geldlening.

Er is een veelheid aan leningsvormen in omloop. Over het algemeen is het de bedoeling dat aan het eind van de looptijd de lening is terugbetaald. Tegenwoordig is het ook mogelijk dat de bank de lening voortzet op een nieuw aan te kopen pand. Dat noemt men in banktermen dan een meeneemhypotheek, maar juridisch is dat geen juiste omschrijving. Tussentijds moet periodiek (bij woninghypotheek meestal maandelijks) rente, en vaak aflossing, worden betaald.

Er is verschil tussen de looptijd van de lening (meestal 30 jaar) en de periode waarop het afgesproken rentepercentage vast ligt. Die rentevaste periode kan variëren van "zeer kort" (bijvoorbeeld iedere maand wijzigbaar) tot aan de volledige looptijd van de lening. Een rentevaste periode van 10 jaar komt

momenteel het meeste voor. Hoe korter de rentevast periode, hoe groter de variatie in rente met uitschieters naar boven en naar beneden. In 2005 was de kortlopende rente lager dan de langlopende rente.

Vanaf circa 1980 is er een stormachtige ontwikkeling geweest op het terrein van hypothecaire leningen. Dit heeft geleid tot een veelheid aan financieringsvormen, die betrekking hebben op de afgesproken rente (de wijze waarop de hypotheekgever beschermd wordt tegen renteschommelingen) en op de wijze van aflossing.

De basis leningsvormen zijn de lineaire hypotheek, de annuïteitenhypotheek en de levenhypotheek die veel mensen als de spaarhypotheek en de beleggingshypotheek kennen, wat varianten van de levenhypotheek zijn. Ook kan gekozen worden voor een aflossingsvrije hypotheek, waarop niet wordt afgelost en waarbij dus alleen de rente betaald wordt. Na het verstrijken van de looptijd blijft de hypotheek in stand, maar wordt de lening vernieuwd bij onderhandse akte, hetgeen juridisch novatie of schuldvernieuwing wordt genoemd.

Verstrekking van een hypothecaire lening

Bij het tot stand komen van een hypothecaire lening is een aantal zaken van belang. Zo dient er een balans te zijn tussen de hoogte van de te verstrekken lening en de waarde van het onderpand. Voor het berekenen van deze balans wordt meestal de executiewaarde van het onderpand als uitgangspunt genomen. Veel hypotheeknemers verstrekken maximaal 125% van deze executiewaarde als maximale lening. Als vuistregel geldt dat de executiewaarde meestal wordt bepaald op 80 tot 85% van de vrije verkoopwaarde. Onderstaande rekensom geeft een voorbeeld van de berekening van de maximale hypothecaire lening op basis van deze vuistregel:

Vrije verkoopwaarde volgens taxatie:
€ 215.000

Executiewaarde (85%)
€ 182.750

Maximale hypothecaire lening (125%)
€ 228.438

Aangezien $1,25 * 0,85 = 1,0625$ (dus 106,25%) kan de overdrachtsbelasting van 6% vaak moeiteloos meegefinancierd worden, temeer omdat de taxateur de VOV waarde vaak gelijk inschat aan de overeengekomen koopsom. De taxateur werkt immers in opdracht van de koper, en deze laat zelden na om de taxateur te vertellen hoe hoog de koopsom is, hetgeen de taxateur in zijn waardering kan sturen. In een groot gedeelte van Nederland wordt de executiewaarde vaak gesteld op 88-90% van de

vrijeverkoopwaarde. Bij genoemde rekensom is het daardoor mogelijk koopsom + kosten koper (k.k.) geheel te financieren.

De werkelijke maximale hypotheek wordt berekend op basis van de woonsituatie en het inkomen van beide partners.

Naast de waarde van het onderpand is ook de financiële situatie van de hypotheekgever (degene die het geld leent) van belang. De hypotheeknemer moet er van uit kunnen gaan dat de financiële verplichting die wordt aangegaan, onder normale omstandigheden kan worden nagekomen. Het inkomen van de lener is dus van belang, maar ook zijn leenhistorie zoals die (in Nederland) bij het Bureau Kredietregistratie (BKR) is vastgelegd kan een rol spelen. Als de hypotheeknemer onvoldoende zeker is van zijn zaak, kan aanvullende zekerheid worden gevraagd, bijvoorbeeld door borgstelling door een derde. Uiteraard kan ook de leenaanvraag worden afgewezen.

De normen van de Nationale Hypotheek Garantie rekenen bijvoorbeeld met een woonquote; hoe hoger het inkomen, hoe groter het deel van het inkomen dat aan woonlasten uitgegeven mag worden. De woonlasten worden berekend op basis van wat het zou kosten om de lening annuïtair af te lossen op basis van 6% rente of indien de rentevastperiode langer is dan 9 jaar (vanaf jaar 2007), de daadwerkelijke rente. Dit is voor veel mensen een reden om 10-jaars rente te kiezen om net iets meer te mogen lenen.

Alleen het hoogste inkomen van 2 aanvragers wordt gebruikt in deze berekening voor de bepaling van de hoogte van het percentage van de woonquote; het percentage dat iemand van zijn (gezamenlijk) inkomen uit mag geven aan hypotheeklasten. Bij een zelfstandig inkomen (eigen bedrijf) wordt gerekend met de gemiddelde winst van de laatste 3 jaar, gemaximeerd op de winst in het laatste jaar.

Veel geldgevers werken met dezelfde normen als NHG, of normen die er sterk op lijken. De NHG normen worden online gepubliceerd; geldgevers houden omwille van concurrentie hun normen geheim. Bekend is dat ze allemaal soepeler zijn, maar niet precies op welke punten.

Vanaf 2007 geldt in Nederland de Wet Financieel Toezicht (WFT) en de Gedragscode Contactorgaan Hypothecaire Financiers (CHF). Om de consument te beschermen tegen onverantwoordelijk hoge hypotheekverstrekkingen is in deze twee regelingen een aantal regels opgenomen omtrent "de zorgplicht" en de verplichting tot schriftelijke vastlegging hoe een advies voor een bepaalde hypotheek tot stand is gekomen. Wanneer de consument vindt dat hij/zij verkeerd is voorgelicht kan deze een klacht indienen bij bijvoorbeeld de KiFid. De adviseur moet aantonen dat hij/zij een gedegen en verantwoord advies heeft gegeven aan de consument. De bewijslast ligt bij de adviseur.

Diverse details rondom de situatie van de hypotheekgever kunnen het proces beïnvloeden. Zo zal iemand met een vaste baan, die zijn proeftijd heeft afgesloten, een betere onderhandelingspositie hebben dan iemand met een tijdelijk contract. Een (kleine) ondernemer die korter dan drie jaren ondernemershistorie heeft zal ook problemen hebben bij het verkrijgen van de lening. En lopende verplichtingen, zoals alimentatie of andere leningen beïnvloeden het besteedbaar inkomen, en bepalen dus mede het maximaal te lenen bedrag.

Wanneer meer geleend wordt dan 75% van de executiewaarde, heet dit een tophypotheek. Bij meer dan 100% wordt er vaak gesproken van een supertophypotheek. Voor deze verstrekkingen wordt een hoog rentetarief gerekend t.o.v. leningen tot 75% EW, of zelf onder de 60% EW. De geldgever loopt immers een groter risico om bij gedwongen veiling niet het gehele geleende bedrag terug te krijgen. Deze toelagen variëren van 0,2% tot 0,5%.

Risico's bij hypotheeken

Voor de meeste mensen is de aanschaf van een huis en de financiering daarvan één van de grootste financiële beslissingen van hun leven. Het is dan ook zaak dat men zich goed realiseert wat de gevolgen zijn van zo'n beslissing. Het is aan te raden om in een vroeg stadium informatie in te winnen, ruim voordat men op zoek gaat naar een huis. Tussen de aankoop van een huis en de feitelijke eigendomsoverdracht zit meestal een periode van minimaal twee maanden. Het is aan te raden om van tevoren "het huiswerk gedaan te hebben".

De waarde van een huis zal nooit gelijk blijven. Hoewel, over meerdere decennia gezien, de waarde van de gemiddelde woning (in nominale euro's uitgedrukt) duidelijk gestegen blijkt te zijn, zijn er ook periodes aan te wijzen waarin dit niet het geval was. Met name in periodes van hoge kapitaalmarktrente en een slechte conjunctuur kunnen aanmerkelijke waardedalingen optreden. De hypothecaire schuld blijft echter in nominale euro's luiden. Indien men op een dergelijk moment genoodzaakt is tot verkoop, zal een bank alleen meewerken aan royement van de hypotheek indien het verschil tussen de hypothecaire schuld en de (lagere) verkoopopbrengst wordt aangezuiverd - en uiteraard zal de koper erop staan dat de hypotheek is geroyeerd op het moment dat hem de woning wordt overgedragen.

In feite is bij een hypotheek sprake van een aanschaf van een object waarvan de waarde kan wijzigen (zowel positief als negatief), hetgeen gefinancierd wordt met een lening waarvan de waarde (behoudens aflossingen) gelijk blijft. In de financiële wereld staat een dergelijke situatie bekend als hefboomwerking of "leverage": de waarde van het verschil tussen die twee bedragen (de "overwaarde") fluctueert met de waarde van de woning, doch die fluctuaties is procentueel veel sterker. Als de hypotheek volledig fiscaal aftrekbaar is tegen het hoogste belastingtarief (52%) dan zal dit verschil meestal

fors positief zijn. Immers, de huizenprijzen stijgen doorgaans evenveel of iets meer dan de inflatie en dit is meestal meer dan de netto rente (= 48% van de bruto rente).

Bij een beleggingshypotheek is tevens sprake van een risico doordat de waarde van het beleggingsdepot niet noodzakelijkerwijs toereikend hoeft te zijn om de hypotheekschuld mee af te lossen. Daardoor is bij deze hypotheekvorm in feite sprake van een dubbele leverage.

Niet alleen de waarde van onroerend goed verandert, het inkomen van waaruit rente en aflossing betaald wordt zal in het algemeen ook fluctueren. Dit risico wordt meestal gedeeltelijk verzekerd, bijvoorbeeld met een overlijdensrisicoverzekering.

Een bijzonder aspect van het risico van hypotheekleningen is gelegen in het fiscale aspect. De netto maandelijkse lasten van een hypothecaire lening worden in hoge mate beïnvloed door de fiscale behandeling van de betaalde rente en van de opgebouwde spaar- of beleggingsdepots. De fiscale wetgeving is regelmatig aan verandering onderhevig, zodat hier volstaan moet worden met de opmerking dat elke financiële constructie die voor zijn aantrekkelijkheid in hoge mate afhankelijk is van fiscale aspecten, het risico in zich draagt dat bij een wijziging van de fiscale wetgeving die aantrekkelijkheid sterk wordt verminderd, of zelfs in een nadeel kan omslaan. Of er in een dergelijk geval in een overgangsregeling voor bestaande gevallen wordt voorzien, is uiteraard volstrekt niet te voorspellen.

Uiteraard wordt iedere hypotheek, net als iedere andere geldlening boven de 450 euro, getoetst bij het BKR.