

Kredietscore voor een lening op maat

Hypotheekbemiddelaars pleiten voor meer maatwerk bij beoordeling van de hypotheekaanvraag. De huidige regels zijn te star, terwijl big data volop gelegenheid biedt voor een individuele aanpak.

Lien van der Leij

B

ouwtechnisch ondernemer Frederik (29) kocht zes jaar geleden tijdens zijn studententijd zijn woning in een inmiddels hippe Amsterdamse buurt. Een schot in de roos, blijkt nu. In 2010 was de woningwaarde nog € 160.000; tegenwoordig wisselen vergelijkbare appartementen bij hem in de buurt voor € 225.000 of meer van eigenaar. Alleen zou het wel wat goedkoper kunnen met een andere hypotheek, vindt hij.

‘Ik heb destijds een aflossingsvrije hypotheek afgesloten bij de holding van het bedrijf van familie, tegen een rente van 5%’, vertelt hij. ‘Dat was toen markt-

conform, maar inmiddels schommelen de hypotheekrentes voor tien jaar vast rond de 2%. Met wat ik nu maandelijks kwijt ben aan rente over de hypothecaire lening zou ik bij oversluiting tegen een dergelijke rente zowel rente als aflossing kunnen betalen.’

Dus stapte hij naar de bank. Maar daar kreeg hij te horen dat hij voor eenzelfde bedrag geen hypotheek kon krijgen. ‘Hoewel ik al zes jaar lang heb bewezen de lasten te kunnen dragen.’ Hij kreeg nul op het rekest, onder meer omdat hij als beginnende ondernemer nog onvoldoende trackrecord heeft opgebouwd en de inkomsten uit zijn bv uit het eerste jaar ontoereikend zouden zijn.

‘Maar dat heeft te maken met het feit dat ik ervoor gekozen heb geen externe financiers aan te trekken en ik het gros van de winsten weer terugploeg in mijn onderneming.’

Voorlopig zit er niets anders op dan zijn huidige hypotheek voortzetten.

Standaardbenadering

Hendrik Schakel van adviesbureau Viisi maakt wel vaker dergelijke gevallen mee. Huurders bijvoorbeeld die meer verwonen dan hun toekomstige maandlasten zouden zijn bij het door hen gewenste leenbedrag, maar die geen hypothecaire lening kunnen krijgen. Dit omdat hun toetsinkomen — grofweg het vaste en bestendige bruto-inkomen van een per-

Rigide

Of je heel zuinig leeft of juist een ‘big spender’ bent maakt niet uit voor de hoogte van de hypotheek

ILLUSTRATIE: ARNOLD WEEL VOOR HET FD



Enkele cijfers

1/2

Het Nibud werkt op basis van een 50-50-verdeling: bij alles boven bijstandsniveau kan de helft naar hypotheeklasten en onderhoud

5%

Wie de rente op zijn hypotheek voor 10 jaar of meer vastzet, mag rekenen met de actuele rente. Bij een kortere periode wordt gewerkt met 5%.

30

De toegestane leennormen zijn gebaseerd op volledige aflossing in dertig jaar.

40%

Uit onderzoek zou blijken dat tot wel vier op de tien aanvragers van een hypotheek zijn of haar studieschuld verzwijgt.

1,7%

De tarieven voor een hypotheek met een rentevaste periode van tien jaar beginnen al bij 1,65%

soon minus vaste posten als alimentatie — tekort schiet volgens de normen van budgetvoorlichter Nibud.

De bestaande praktijk rondom hypotheekverstrekking leunt volgens Viisi dan ook te veel op standaardregels. ‘In het huidige fintechtijdperk moet het mogelijk zijn hypotheekverstrekking beter af te stemmen op het individu’, meent Schakel. ‘Nu wordt er vrijwel uitsluitend gekeken naar het huidige inkomen en eventuele schulden. Er wordt amper rekening gehouden met een gunstig inkomensperspectief. En goed financieel gedrag in het verleden speelt al helemaal geen rol.’ Zo wordt iemand die geld opzij heeft weten te zetten niet wezenlijk anders behandeld dan een ander met eenzelfde inkomen die maandelijks alles opsoupeert, zegt hij.

Voor een ondernemer als Frederik, met een sterk cv, goede vooruitzichten en bewezen financiële prudentie is dat zuur, zegt Schakel. ‘Het zou veel logischer zijn om de hypotheekverstrekking te baseren op een individuele kredietscore, waarbij factoren als goed financieel gedrag, arbeidsperspectief en spaarzin ook worden meegenomen.’

Nibudnormen

Sinds 2013 zijn hypotheekverstrekkers verplicht zich te houden aan de zogeheten financieringslastpercentages die jaarlijks door het Nibud worden bepaald. Samen met het toetsinkomen en de rentestand schrijft dit percentage voor wat er maximaal aan hypotheek mag worden verstrekt. Marcel Warnaar van het Nibud schrijft elk jaar mee aan het adviesrapport voor het ministerie van Financiën. De basisprincipes zijn eenvoudig, ook al komen er ingewikkelde rekenmodellen aan te pas, aldus de econometrist: ‘We kijken naar wat mensen netto voor inkomen hebben en de andere uitgaven die zij moeten dragen om te komen tot een verantwoorde kredietverstrekking.’

Daarbij wordt gekeken naar een ‘realistisch uitgavenpatroon’. Mensen met een inkomen van twee keer modaal mogen niet zo veel kunnen lenen dat zij voor hun overige uitgaven evenveel geld overhouden als iemand op bijstandsniveau, geeft Warnaar als voorbeeld. ‘Het is niet realistisch om te verwachten dat zo iemand uitsluitend zijn boodschappen doet bij de Aldi, geen auto rijdt en nooit op vakantie gaat’, zegt hij. ‘Als je zoveel leenruimte biedt, komt zo’n hypotheekgever vroeg of laat geheid in de problemen.’

Aan de andere kant zijn de normen wel degelijk toegesneden op een mate

Lees verder op pagina 14

van bezuiniging. Warnaar: 'We werken eigenlijk volgens een 50-50-verdeling. Bij alles boven bijstandsniveau kan de helft naar hypotheeklasten plus onderhoud en de andere helft naar overige uitgaven.'

De toegestane leennormen worden uitgewerkt per rentestand, gebaseerd op volledige aflossing in dertig jaar. Wie voor tien jaar of langer zijn hypotheekrente vastzet, mag lenen op basis van de actuele rente. Voor wie korter dan tien jaar vastzet, wordt gerekend met een financieringslast die bij een rente van 5% past. Dat is om te voorkomen dat een huishouden meteen in de problemen komt als de rente weer gaat stijgen.

Afwijken mogelijk

Warnaar beaamt dat de Nibud-methode een standaardmodel is. Maar, zegt hij, geldverstrekkers hebben wel de mogelijkheid om van de voorgeschreven financieringslastpercentages af te wijken, mits zij dat kunnen motiveren en met documenten en berekeningen goed kunnen onderbouwen. In de praktijk zijn geldverstrekkers echter wel geneigd om aan de voorzichtige kant te blijven, geeft hij toe.

Dat is ook de ervaring van Schakel. De oplossing ziet hij in een persoonlijke kredietscore. 'Met de komst van big data is er zoveel meer mogelijk. Je kunt bijvoorbeeld de financiële discipline van de hypotheekaanvrager nauwkeurig in kaart brengen door alle bankafschriften in te lezen tot drie of vijf jaar terug, en ook de woonlasten in de voorbije periode kun je vaststellen en vergelijken met hoe die zich verhouden tot de nieuwe situatie.'

Dat wat betreft de uitgaven. Maar ook wat het inkomen betreft, zou er volgens Viisi meer maatwerk moeten zijn. Zo mag nu alleen gerekend worden met een hoger inkomen als vaststaat dat dat inkomen binnen zes maanden ook bestendig gerealiseerd wordt. Fout, vindt Schakel, want veelbelovende starters zien vaak

hun inkomen gestaag doorgroeien. Voor bepaalde, goed in de markt liggende beroepen zou een hypotheekverstrekker op toekomstige inkomstenstijgingen moeten kunnen anticiperen.

Dergelijke variabelen kunnen prima worden verwerkt in een model om de persoonlijke kredietscore van een hypotheekaanvrager vast te stellen. 'Net zoals er nu al onderscheid wordt gemaakt in de hypotheekverstrekking op basis van de hoogte van de lening ten opzichte van de waarde van de woning (LTV), zo zou je ook onderscheid kunnen maken wat betreft het inkomen (LTI),' bepleit Schakel.

Hij vervolgt: 'Let wel, we

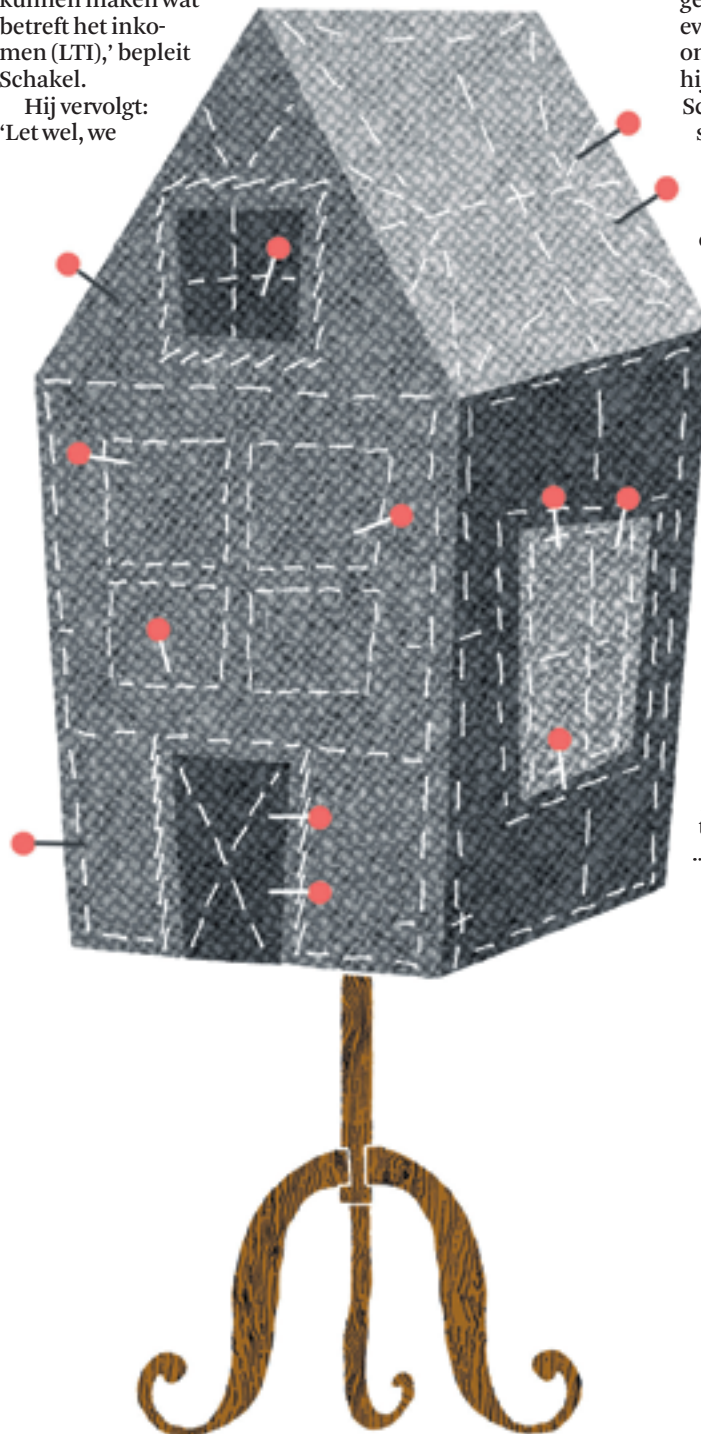
zijn niet uit op hogere hypotheeken, maar op meer maatwerk. Zo vinden wij dat studieschulden verplicht geregistreerd moeten worden bij het BKR. Uit studies door ING en Vereniging Eigen Huis blijkt dat tot wel vier op de tien aanvragers hun studieschuld verzwijgen om een hogere hypothecaire lening te kunnen bemachtigen, terwijl dat misschien helemaal niet verantwoord is.'

Ook zou een maatwerkaanpak de hypotheekverstrekker in staat stellen rekening te houden met eventuele financiële buffers. 'Volgens de huidige rekenregels moet de aspirant-hypotheekgever eventueel aanwezig spaargeld inzetten om zijn studieschulden af te lossen, wil hij een maximale lening krijgen', geeft Schakel als voorbeeld. 'Terwijl het misschien veel verstandiger is om een buffer voor onvoorziene omstandigheden aan te houden.'

Warnaar van het Nibud staat niet onwelwillend tegenover het idee van een persoonlijke kredietscore, maar maant wel tot voorzichtigheid. 'In het buitenland komen dergelijke modellen wel voor en dan zie je dat er zowel wordt gewerkt met persoonlijke gegevens als met groepsdata', zegt hij. 'Die kunnen zowel voor als tegen je gaan werken. Statistieken wijzen bijvoorbeeld uit dat alleenstaande ouders als groep doorgaans meer moeite hebben met het nakomen van financiële verplichtingen. Dan kun jij juist de uitzondering zijn op die regel, maar toch werkt het in je nadeel. Het is maar de vraag bij zo'n model of je altijd invloed hebt op wat voor score eruit rolt. Daarnaast is het — zeker bij jonge starters — de vraag of de gegevens uit hun korte verleden doorslaggevend kunnen zijn bij een verplichting die ze voor dertig jaar aangaan.'



Lien van der Leij is
redacteur van Het
Financieele Dagblad.



Toetsing

Met big data kunen
geldverstrekkers de
financiële discipline
van de aanvrager in
kaart brengen