



## Studielening en private lease: voorlichting onvoldoende, toetsing te zwaar

‘Studieleningen moeten niet onevenredig zwaar meetellen bij het aangaan van een hypotheek.’ Deze motie (VVD) kwam maandag aan de orde in de Tweede Kamer. De regel is dat een studieschuld uit het oude stelsel van studiefinanciering (voor studenten die voor september 2015 zijn begonnen aan een opleiding in het hoger onderwijs) voor 0,75% per maand meetelt bij het bepalen van iemands maximale hypotheeklasten. Door de lage rente van de laatste jaren zou een percentage van 0,6% momenteel echter reëler zijn. Ook zou er voor kunnen worden gekozen om voortaan te toetsen met de werkelijke maandlasten uit een studieschuld, hoewel er wel om de vijf jaar renteherziening plaatsvindt.

Twee van de meest voorkomende financiële verplichtingen van huizenkopers of oversluiters zijn studieschulden en - sinds een aantal jaar toenemend in populariteit - private (auto) lease. Beide verplichtingen hebben gemeen dat consumenten bij het afsluiten niet goed worden voorgelicht over de mogelijke toekomstige gevolgen bij het aangaan van een hypotheek. Verder lijkt de gehanteerde toetslast bij het sluiten van een hypotheek aan de zware kant. In deze editie van het Hypotheekshopnieuws belichten we beide verplichtingen, die in de praktijk het verschil kunnen uitmaken tussen wel of niet kunnen kopen. Of tussen iemands droomhuis of genoeg moeten nemen met een mindere woning of buurt.

### **Vuistregel: Studiefinanciering verlaagt maximale hypotheek met de oorspronkelijke studieschuld**

Met de rekenhulp op de DUO-website kan de aanstaande student zelf berekenen hoeveel studiefinanciering hij of zij kan krijgen, door het invullen van de inkomsten en uitgaven. Na het invullen van de begroting, wordt de benodigde studiefinanciering berekend. Zelfs als de inkomsten hoger zijn dan de uitgaven, kan er echter toch studiefinanciering worden aangevraagd. Er wordt niet gewezen op de mogelijke consequenties die dit heeft voor de toekomst.

#### **Hoe werkt het leenstelsel?**

Collegegeld, boeken, kamerhuur, et cetera. Alles bij elkaar opgeteld kost studeren veel geld. De meeste studenten zijn daarom aangewezen op studiefinanciering. Voor mbo, hbo of universiteit kun je studiefinanciering krijgen. Alle nieuwe studenten die vanaf september 2015 met een opleiding in het hoger onderwijs beginnen, vallen onder het nieuwe stelsel, het leenstelsel. Hoeveel jaar je studiefinanciering kunt krijgen, hangt af van de opleiding die je doet. Voor de meeste opleidingen is dat maximaal 7 jaar.

Studiefinanciering bestaat, afhankelijk van de te volgen opleiding, uit een aantal verschillende onderdelen: basisbeurs, aanvullende beurs, studentenreisproduct (ov-kaart), lening en/of collegegeldkrediet. De eerste drie onderdelen kunnen een gift worden als er binnen tien jaar een diploma wordt behaald. Studenten aan hbo en universiteit hebben geen recht meer op een basisbeurs. Onder het leenstelsel mag je wel onbeperkt bijverdienen.

In het leenstelsel mag de lening in 35 jaar worden terugbetaald. De aflofase begint twee jaar nadat de student is afgestudeerd. Als je de studieschuld na 35 jaar niet hebt kunnen aflossen, wordt deze kwijtgescholden. Een afgestudeerde heeft recht op 5 jokerjaren (60 maanden) waarin er niet hoeft te worden afgelost, deze worden opgeteld bij de aflostermijn. De reden maakt niet uit: een wereldreis, een huwelijk, de aanschaf van een auto, een nieuw huis.

Studiefinanciering wordt via DUO afgesloten. DUO is een overheidsorgaan dat de informatie over uitstaande studiefinanciering niet deelt met BKR, banken of kredietverstrekkers. Afgestudeerden dienen een studielening dus zelf op te geven als ze een hypotheek willen afsluiten, anders bestaat het risico op een onverantwoorde hypotheek. Een adviseur zal hier ook altijd naar vragen. Vanwege het speciale karakter van studieleningen, worden deze bij het aangaan van nieuwe financiële verplichtingen minder zwaar getoetst dan consumptieve kredieten. Desondanks is de impact van een studieschuld niet gering.

Met een inkomen van € 35.000 per jaar kun je in 2018 ongeveer € 150.000 lenen bij een rente van 2%. Stel, je hebt een studieschuld van €20.000 (voorbeeld leenstelsel). Bij het berekenen van de maximale hypotheek houdt de geldverstrekker rekening met deze verplichting per maand. Je kunt door de studieschuld nog maar een maximale hypotheek krijgen van circa € 125.000. Het verschil van € 25.000 is ongeveer gelijk aan de oorspronkelijke studieschuld. NB: Bij het oude stelsel van studiefinanciering – veelal met lagere schulden en een kortere aflostijd van 15 jaar – verlaagt de oorspronkelijke studieschuld de maximale hypotheek met een factor 2.

### **Vuistregel: Private (auto) lease verlaagt maximale hypotheek met drie keer de nieuwwaarde van de auto**

Het klinkt aantrekkelijk: een gloednieuwe auto rijden voor slechts € 200 of € 300 per maand zonder onderhoudskosten, wegenbelasting of afschrijvingen. Je betaalt alleen voor de brandstof. Echter, in tegenstelling tot zakelijk leasen wordt private leasen sinds begin 2016 bij het BKR geregistreerd. De totale lease-som bestaat uit twee componenten: een financiële- en een service component (voor belasting, onderhoud, reparatie en verzekeringen). Bij het BKR wordt alleen het financiële component vastgelegd. Dit is 65% van het totale leasebedrag. Het servicedeel wordt niet geregistreerd, omdat ook niet-leasende autobezitters met deze kosten te maken hebben.

Een private leasecontract heeft gevolgen voor het bedrag dat je maximaal kunt lenen. Wil je een huis kopen of je hypotheek oversluiten, dan wordt er rekening gehouden met de betalingsverplichting. Je kunt hierdoor minder lenen. Het bedrag dat je maandelijks betaalt om de auto te kunnen rijden, kun je immers niet gebruiken voor het betalen van je woonlasten.

Met een inkomen van € 35.000 per jaar kun je in 2018 ongeveer € 150.000 lenen bij een rente van 2%. Stel, je hebt een leasecontract voor een auto afgesloten voor € 199 per maand met een looptijd van 60 maanden. De waarde van het leasecontract bedraagt in totaal € 11.940. Van dit bedrag wordt 65%, ofwel € 7.761 geregistreerd bij het BKR. Bij het berekenen van de maximale hypotheek houdt de geldverstrekker rekening met deze verplichting per maand. Je kunt door het private leasecontract nog maar een maximale hypotheek krijgen van circa € 108.000. Het verschil van € 42.000 is ruim drie keer de nieuwwaarde van de auto.

### **Onvolledige voorlichting**

Net als bij studiefinanciering wordt er bij private lease vreemd genoeg nauwelijks gewaarschuwd voor de gevolgen bij het verkrijgen van een hypotheek. Op de website van een grote leasemaatschappij, die is aangesloten bij het Keurmerk Private Lease, staat onder veel gestelde vragen vermeld dat er een BKR-registratie volgt, maar niet welke gevolgen dat dan heeft. Onder 'Hoe werkt het' of bij de vergelijking tussen leasen en kopen, wordt gesproken over een 'auto abonnement' en het feit dat er geen fiscale bijtelling geldt. Geen volledige voorlichting dus. De AFM houdt geen toezicht op private lease omdat het gaat om 'huur' - geen lening dus - waarbij de consument aan het einde van de looptijd geen eigenaar wordt.

### **Te zware toetsing?**

Daarnaast is het wederom, net als bij studiefinanciering, de vraag of de financiële verplichting van private lease niet te zwaar wordt getoetst, doordat de financiële component met 65% hoog wordt ingeschat. Dit bedrag wordt vervolgens op 2% per maand van de oorspronkelijke kredietsom getoetst. Indien de werkelijke last hoger is, wordt daarmee gerekend. Het beschermen van consumenten tegen overkreditering moet uiteraard altijd het uitgangspunt zijn, maar dan moet er wel getoetst worden op reële lasten. Anders wordt de consument nodeloos beperkt.