

# ABN beperkt hypotheek voor Nederlandse expats

## ➤ Aanpak treft Nederlanders buiten de Europese Economische Ruimte

➤ Bank wil geen risico's lopen bij 'complexe lokale wetgeving'

➤ Verscherping hypotheekbeleid leidt tot bizarre afwijzingen

Rutger Betlem  
Amsterdam

Nadat ABN Amro eerder al de bankrekeningen van zijn klanten in het buitenland had gesloten, is het nu de beurt aan zijn hypotheekklanten. Het verkrijgen van een hypotheek voor Nederlandse expats die in het buitenland wonen, wordt een stuk gecompliceerder.

ABN Amro was de laatste bank die een hypotheekregeling had voor Nederlanders in het buitenland. De andere grote banken, Rabobank, ING en de Volksbank, zijn daar al eerder mee gestopt. Hypotheekadviseurs spreken van schrijnende voorbeelden en een groot aantal gedupeerden.

ABN Amro bevestigt desgevraagd dat wie buiten de Europese Economische Ruimte (EER) woont en werkt sinds begin van dit jaar nog zeer beperkt gebruik kan maken van het hypotheekbedrijf van ABN. 'Het niet-ingezetenenbeleid passen we toe omdat het bedienen van klanten buiten Europa steeds meer risico's en extra kosten met zich brengt', aldus de woordvoerder. Alleen nieuwe hypotheekvallen vallen onder het aangescherpte beleid. Wie al een hypotheek heeft bij ABN ondervindt geen gevolgen van de nieuwe regeling.

Lokale wetgeving is volgens de bank in toenemende mate complex en omvangrijk. 'We willen geen risico lopen op het niet goed naleven van wet- en regelgeving.' Door de aanscherping van het beleid wordt het lastiger voor expats een pied-à-terre in Nederland aan te schaffen.

Het is niet voor het eerst dat ABN Amro zijn buitenlandse klanten tegen zich in het harnas jaagt. Eind 2016 maakte de bank bekend afscheid te nemen van 15.000 rekeninghouders in het buitenland. Expats bleven toen overigens buiten schot. Dat is bij de aanscherping van het hypotheekbeleid anders, aldus hypotheekadviseurs.

'Het is een enorm probleem. Het aantal gedupeerden is fors en er is heel weinig duidelijkheid. We weten dat er een lijst is met rode en oranje landen, plekken waar ABN Amro geen zaken wil doen, maar niemand krijgt die lijst', zegt José de Boer, hypotheekadviseur voor expats. 'In Dubai en Qatar worden bijvoorbeeld veel piloten, zij kunnen niet zonder meer een woning kopen in Nederland.'

Volgens ABN Amro worden dergelijke gevallen individueel bekeken. 'Maar het blijft lastig risico's op afstand in te schatten in landen waar wij niet gevestigd zijn', aldus de woordvoerder.

De Boer werkt vooral voor Nederlanders met een goede baan en vaak een Nederlandse werkgever. 'Het is een vreemde maatregel', zegt ze. Dit zijn hun beste klanten en er is nagenoeg nul risico op wanbetaling.' ABN zegt daarover: 'Noch wanbetaling noch het inkomen is een criterium bij het niet-ingezetenenbeleid.'

De harde lijn zorgt voor veel onbegrip bij klanten, zoals bij een expat die gedurende het proces



**Aanschaf van een Nederlands pied-à-terre voor expats wordt lastiger.** BEELD: ISTOCK

**'Het is een vreemde maatregel; dit zijn hun beste klanten en er is nagenoeg nul risico op wanbetaling'**

van hypotheekaanvraag zijn adresgegevens wijzigt en resoluut afgewezen wordt voor een hypotheek omdat het nieuwe adres niet meer past bij het risicoprofiel van de bank.

Soms zijn de verhalen ronduit bizar. Zoals de vermogensbeheerder van ABN Amro die zich vanuit het buitenland meldt bij de hypotheekafdeling van haar werkgever. Het hypotheekbedrijf wijst de aanvraag af vanwege onvoldoende zekerheden over de bron van inkomsten.

Tom van der Lubbe, medeoprichter van hypotheekadviseur Viisi, mist de ratio achter de nieuwe regels. 'Het is een beetje als waarschuwen om geen kat in de magnetron te stoppen. Op papier klopt het beleid wellicht, maar het gezond verstand ontbreekt', zegt hij. 'Waarom kijkt de bank niet naar factoren zoals financieel gedrag, ontslagwaarschijnlijkheid en opleidingsniveau? Deze aanpak verjaagt de privatebankingklanten van de toekomst.' Volgens de ondernemer zijn bepaalde afdelingen binnen de bank met elkaar in conflict. 'Er is veel angst om iets verkeerd te doen, risicomijdend gedrag wordt beloond.' Al doet ABN Amro het nog altijd beter dan de concurrentie, zegt hij. 'Zij doen niets voor expats. Dan maak je er wel heel makkelijk vanaf.' Van der Lubbe roept de banken op in samenspraak met werkgeversorganisaties een alternatief te ontwikkelen.

Zowel De Boer als Van der Lubbe stelt dat er creatieve oplossingen zijn om het strenge risicobeleid van de bank te omzeilen. Het aanvragen van een hypotheek kost daardoor wel veel meer moeite. Als het in Nederland niet lukt, wendt De Boer zich tot de Duitse Volksbank Emmerich. Dat heeft als naddeel dat er maar tot 75% gefinancierd kan worden en nieuwbouw is uitgesloten.

'Ik heb heel wat gespaard, ik bezit een appartement in Nederland, maar wil graag iets nieuws kopen, deels met hypotheek', zegt een medewerker van het ministerie van Buitenlandse Zaken vanuit Bangkok. De ambtenaar weet net een dag dat een hypotheekaanvraag bij ABN Amro zeer onzeker is. Om het proces niet verder te frustreren kiest hij ervoor niet met zijn naam in de krant te staan. 'Binnenkort gaan we terug, ik hoopte alles geregeld te hebben voor de terugkeer.' Dat de ambassade medewerker fictief ingezetene van Nederland is, maakt voor ABN Amro geen verschil. 'We zijn geen criminelen, maar bonafide medewerkers van de Rijksoverheid', zegt hij met stijgende verbazing in zijn stem.

ABN stelt dat de vrees in dit geval ongegrond is. Er is een overgangsregeling voor wie buiten de EER woonachtig is en van plan is om binnen zes maanden na aanvraag van de hypotheek zich weer in Nederland te vestigen. 'Het niet-ingezetenenbeleid blijft weliswaar van toepassing, maar er vindt in dat geval voor bepaalde landen een tijdelijke risicoacceptatie plaats.'