

Ministerie van Financiën  
Postbus 20201  
2500 EE DEN HAAGVan Lanschot  
IBAN NL21 FVLB 0699 4622 74  
BIC FVLBNL22  
BTW nr. NL 0025.85.339.B01  
KvK 40506331

Amersfoort, 2 september 2019

Betreft : Consultatie van de Regeling hypothecair krediet 2020  
Kenmerk : 19051  
Contact : mr. M. Holleman  
Email : [m.holleman@adfiz.nl](mailto:m.holleman@adfiz.nl)

Op 19 juli jl. zijn de voorgestelde wijzigingen in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (hierna: TRHK) gepubliceerd. Graag maken wij als Adfiz gebruik van de mogelijkheid om hier via internetconsultatie op te reageren.

### **Algemene reactie**

Adfiz kan zich vinden in de inhoud en uitgangspunten van de voorgestelde wijzigingen. Deze zijn in lijn met het beleid van de afgelopen jaren. Tegen de achtergrond van een nog altijd zeer gespannen woningmarkt waardeert Adfiz deze stabiliteit in het beleid positief. Daarnaast steunen wij de ontwikkeling dat na enkele jaren van aanscherping van diverse normen er nu ruimte is voor een gedeeltelijke verruiming voor bepaalde doelgroepen. Hierbij denken wij met name aan het verruimen van de financieringsruimte voor tweeverdieners.

In de TRHK zijn een tweetal verduidelijkingen opgenomen. Dit betreft allereerst de situatie waarbij één consument de AOW-leeftijd heeft bereikt en de andere nog niet (art. 3 lid 7). De andere verduidelijking ziet op de € 9.000 die bij de financieringslast buiten beschouwing gelaten mag worden wanneer dit bedrag wordt aangewend voor energiebesparende voorzieningen (art. 4 lid 3). Op beide wijzigingen komen wij hieronder terug.

### **Aanpassing in kader van AOW-leeftijd**

In de regeling die voorligt komt artikel 3 lid 7 als volgt te luiden:

*"7. Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor meerdere consumenten waarvan één consument de AOW-leeftijd heeft bereikt en de andere consument niet, wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het hoogste toetsinkomen."*

Blijkens de toelichting is deze aanpassing bedoeld om duidelijkheid te bieden in het geval dat één consument de AOW-leeftijd heeft bereikt, en de andere nog niet. Een letterlijke uitleg van de voorgestelde bepaling lijkt echter niet aan te sluiten bij het doel waarmee deze verduidelijking is opgesteld. De letterlijke uitleg noopt ertoe uit te gaan van het

financieringslastpercentage dat behoort bij het hoogste toetsinkomen en niet van het gezamenlijke toetsinkomen. Bedoeld wordt waarschijnlijk dat over het gezamenlijke toetsinkomen het financieringslastpercentage wordt gehanteerd dat behoort bij de tabel waar de partner met het hoogste toetsinkomen onder valt. Dit verschil eenvoudig te illustreren aan de hand van een voorbeeld.

Stel dat er sprake is van de volgende, vereenvoudigde inkomenssituatie:

- Partner 1: 70 jaar, inkomen € 50.000
- Partner 2: 64 jaar, inkomen € 60.000

Op grond van de voorgestelde regeling moet worden uitgegaan van een gezamenlijk toetsinkomen van € 100.000 (nl. € 60.000 + 80% x € 50.000). Wat betreft de vaststelling van het financieringslastpercentage kan de voorgestelde bepaling op twee manieren worden uitgelegd:

1. Het financieringslastpercentage dat behoort bij € 60.000 (= nl. hoogste toetsinkomen), waarbij de keuze vrij staat tussen tabel 1 of tabel 2, aangezien in de bepaling niet wordt verwezen naar de persoon die het hoogste toetsinkomen heeft en de tabel die daarbij past. Dit is de letterlijke uitleg van de voorgestelde bepaling.
2. Het financieringslastpercentage dat behoort bij de tabel waar de partner met het hoogste toetsinkomen onder valt. In bovenstaand voorbeeld heeft partner 2 het hoogste toetsinkomen en dient tabel 1 dus gehanteerd te worden. De vermoedelijk bedoelde uitleg van de bepaling.

Adfiz voorziet dat de voorgestelde bepaling in de praktijk voor verwarring kan zorgen. Mocht Adfiz de bedoeling van de bepaling juist hebben geïnterpreteerd, dan kan een aanpassing van de voorgestelde bepaling of een aanvullende toelichting dergelijke verwarring voorkomen.

## **Verhoging hypothecair krediet bij energiebesparende voorzieningen**

Zowel bij het aangaan van een hypothecair krediet als bij het verhogen van een bestaand hypothecair krediet mag voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten. Adfiz waardeert het dat nog eens extra wordt onderstreept dat deze mogelijkheid ook bestaat bij het verhogen van een bestaand hypothecair krediet. Onafhankelijk financieel adviseurs signaleren in de praktijk dat consumenten die reeds enige tijd in hun woning wonen vaker openstaan voor energiebesparende voorzieningen.

Tegelijkertijd blijft het van belang dat de consument zowel bij het aangaan als verhogen van een hypothecair krediet goed wordt geïnformeerd en geadviseerd. Een hypotheek is immers een grote en langdurige financiële verplichting. Niet voor niets moet een consument bij het aangaan van een hypothecaire lening vooraf verplicht advies inwinnen of een kennis- en ervaringstoets afleggen (execution only). Bovendien mag een verduurzamingsmaatregel op middellange termijn een no regret maatregel zijn, op korte termijn kunnen er wel degelijk risico's zijn op gebied van bijvoorbeeld de betaalbaarheid van de verhoogde hypotheeklast op

moment dat besparing nog niet gerealiseerd wordt, of een restschuld bij gedwongen verkoop. We moeten ook waken voor de misvatting dat de maximaal toegestane financieringsruimte in alle gevallen voor iedereen de (minimaal) wenselijke financieringsruimte is. Uiteraard moet de omvang van het advies worden afgestemd op de behoeften van de klant. In de praktijk geven financieel adviseurs hier middels zogenaamd 'verkort advies' dan ook al invulling aan.

## Tot slot

Adfiz is met inachtneming van bovenstaande kanttekeningen voorstander van de voorgenomen aanpassingen in de TRHK. Dit neemt echter niet weg dat er nog altijd een aantal forse knelpunten zitten in de hypotheekmarkt. Onafhankelijk financieel adviseurs treffen bij hun hypotheekadvisering met grote regelmaat consumenten die zij niet aan een hypotheek kunnen helpen, terwijl uit het advies naar voren komt dat de gewenste hypotheek wel degelijk verantwoord is. Mede dankzij het Platform Hypotheken en inspanningen van het Waarborgfonds Eigen Woningen is de situatie van een aantal doelgroepen de afgelopen jaren verbeterd. Hierbij denkt Adfiz met name aan de werkelijke lastentoets voor senioren. Tegelijkertijd zijn er groepen in de samenleving waar het perspectief de afgelopen jaren juist verslechterd is.

In dit kader vragen wij in het bijzonder aandacht voor de huurhuurders. Vooropgesteld: de slechte uitgangspositie van huurhuurders (veelal twintigers en dertigers) op de koopmarkt hangt uiteraard nauw samen met het woningtekort dat met name bij deze doelgroep groot is. Naast de bouwopgave die voorligt, roept Adfiz de Minister op om maatregelen te treffen die op kortere termijn effect hebben. Hoewel de TRHK op dit moment al ruimte biedt voor zogenaamde explain-dossiers wordt hier in de praktijk door geldvertrekkers nog weinig invulling aan gegeven. Een uitzondering hierop betreft de pilot van BLG Wonen waar de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties eerder dit jaar in de beantwoording van Kamervragen reeds op in is gegaan. Adfiz roept de Minister op om (bij een positieve uitkomst van de pilot) te onderzoeken of er van overheidswege beleid kan worden ontwikkeld. In het verleden is immers gebleken dat een standaardisering van explain-situaties (zoals de werkelijke lastentoets) het aanbod voor bepaalde doelgroepen sterk doet toenemen. Daarnaast roept Adfiz de Minister op de positie van starters ook op andere manieren te verbeteren. Bijvoorbeeld door het voor starters mogelijk te maken de kosten koper mee te financieren, het versoepelen van de aflosverplichting en fiscale aftrekbaarheid binnen 30 jaar en een vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

Op het moment dat consumenten bewust kiezen voor (de voordelen van) een huurwoning is hier uiteraard niets op tegen. Financieel adviseurs zien echter te vaak dat starters noodgedwongen kiezen voor huurwoning met hoge maandlasten, omdat zij niet in aanmerking komen voor een koopwoning met lagere maandlasten. Ondanks dat deze groep consumenten niet als zodanig wordt benoemd in de TRHK blijft Adfiz de Minister oproepen de hoogste prioriteit te geven aan deze groep op de woningmarkt.

Met vriendelijke groet,



# Meer waarde met Adfiz

Belangenbehartiging

Kennis

Kwaliteit

Enno Wiertsema  
directeur Adfiz

---