

Aan : Ministerie van Financiën via internetconsultatie.nl

Datum : 20 juli 2025

Contactpersoon : Dhr. Auke Gijsbertse

E-mail : auke@burotoekomst.nl

Telefoon : 0342 22 15 90

Betreft : Reactie op consultatie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2026

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de internetconsultatie “Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2026”.

Onderstaand een aantal voorstellen tot wijziging op de nu gepubliceerde consultatie.

Minder lenen bij een gunstig energielabel

In het voorstel wordt voorgesteld om het bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten bij een energielabel A+++ of beter te verlagen.

Als motivatie wordt aangegeven dat de financiële opbrengst van zonnepanelen naar verwachting zal afnemen. Weliswaar een verdedigbaar standpunt, maar er wordt voorbij gegaan aan het stimuleren van eigen gebruik van opgewekte energie. Het plaatsen van extra zonnepanelen in combinatie met een eigen laadpaal biedt woningeigenaren de mogelijkheid om hun elektrische auto voordelig op te laden. Hiermee worden twee doelen gediend: fors financieel voordeel voor de woningbezitter en tegelijk stimulering van de transitie naar elektrisch rijden.

Weliswaar zal niet iedere eigenaar met een energielabel A+++ of beter een elektrische auto bezitten, maar hiervoor geldt: Goed voorbeeld doet goed volgen. Men mag verwachten dat een aanzienlijk deel van deze woningeigenaren in de komende jaren toch (eerder) de overstap zal maken naar elektrisch rijden, zonder dat overheid dit met subsidies hoeft te ondersteunen. Zo levert het ook voordeel op voor de staatskas.

Interen op vermogen

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) staat in artikel 2 lid 4a dat een geldverstrekker rekening mag houden toekomstig beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen.

Het is logisch dat niet alleen rekening gehouden kan worden met de inkomsten uit vermogen, maar ook met het vermogen zelf, dus het interen op het vermogen.

Voor veel huishoudens is er geen noodzaak en geen wens om het huidige vermogen in stand te houden tot aan hun overlijden. Met name niet voor de oudere consument (57 jaar en ouder).

Voor veel oudere consumenten is het juist wél een wens hun vermogen te gebruiken om eventuele tekorten in besteedbaar inkomen aan te vullen.

In de praktijk blijkt het interen op vermogen zeer beperkt door geldverstrekkers te worden geaccepteerd als maatwerk/explain. Dit rechtvaardigt het standpunt dat artikel 2 lid 4a wordt gewijzigd in de TRHK van:

“toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument, indien die inkomsten redelijkerwijs te verwachten zijn;” naar

“Toekomstig beschikbaar vermogen van de consument en de vruchten daaruit, indien dat vermogen en de vruchten daarvan redelijkerwijs te verwachten zijn;”

Verkorting van de ‘geen-risico-termijn’

Binnen de regelgeving voor hypothecair krediet geldt als uitgangspunt dat de woonlasten over de volledige juridische looptijd (veelal 30 jaar) betaalbaar moeten zijn. Dit leidt in de praktijk tot een feitelijke ‘geen-risico-termijn’ van 30 jaar. Deze benadering houdt echter onvoldoende rekening met de veranderlijkheid van persoonlijke omstandigheden én de positieve vermogensopbouw die doorgaans gepaard gaat met woningbezit.

Uit onderzoek van onder meer CBS en de Woonbond blijkt dat woningbezitters financieel gemiddeld aanzienlijk beter gepositioneerd zijn dan huurders. Dit komt mede doordat hypotheekaflossing en waardestijging leiden tot overwaarde, wat de financiële veerkracht versterkt – zowel bij doorstroming als bij overgang naar de huurmarkt. Daartegenover staat dat huren leidt tot structureel vermogensverlies.

Hoewel huizenprijzen kunnen fluctueren, blijkt op de lange termijn sprake van een stijgende trend. Het restschuldrisico is daarmee primair een kortetermijnsrisico. Op basis daarvan is het voorstel om de ‘geen-risico-termijn’ te differentiëren, waarbij een minimumtermijn van 5 jaar gehanteerd kan worden onder voorwaarden, zoals:

- Voldoende aanvangsoverwaarde (bijvoorbeeld LTV maximaal 80%);
- Een bewuste en gedocumenteerde keuze van de consument, waarin de consument aangeeft
 - Zich bewust te zijn van het risico dat mogelijk de woning verkocht moet worden binnen de juridische looptijd van de hypotheek;
 - En accepteert dat de geldverstrekking minimaal 1 jaar voor afloop van de gekozen ‘geen-risico-periode’ actief vraagt naar de financiële situatie ná deze periode en daarop gaat handelen;

Deze benadering sluit beter aan bij de realiteit, waarin huishoudens plannen maken met een horizon van 5 tot 15 jaar – bijvoorbeeld tot pensioen, na een relatiebreuk of tijdens de opvoeding van jonge kinderen. Vasthouden aan de gedachte van ‘geen risico’ binnen een financiële planning over 30 jaar is in dergelijke gevallen niet realistisch en werkt eerder ontmoedigend dan activerend.

Het toestaan van kortere ‘geen-risico-termijnen’ kan bijdragen aan verantwoord eigenwoningbezit en bredere toegang tot de koopmarkt, zónder onverantwoord kredietrisico.

Tot slot wordt voorgesteld om – los van de consultatie – beleidsmatig ruimte te bieden voor doorlopende financiële dienstverlening gericht op zelfredzaamheid en duurzame financiële keuzes, als structurele aanvulling op het initiële adviesmoment. Buro Toekomst wil hierbij graag een lans breken voor het fiscaal faciliteren van doorlopende service door financieel adviseurs.

Gevolgen regeldruk:

Bovengenoemde voorstellen zijn relatief eenvoudig toe te passen in de huidige systematiek van regelgeving en beleid van geldverstrekkers en vallen onder het up-to-date houden van systemen.