



Aan : Ministerie van Financiën

Van : De Hypotheekshop

Datum : 28 augustus 2019

Betreft : Consultatiereactie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2020

Hierbij reageren wij op de voorgenomen aanpassing van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

In het wijzigingsvoorstel voor de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet', zoals dat werd gepubliceerd op 19 juli van dit jaar, is een aantal aanpassingen opgenomen. Hoewel de afgelopen jaren enkele knelpunten zijn verholpen, lopen consumenten in de praktijk nog altijd tegen onnodige administratieve barrières aan die voortkomen uit het huidige hypotheekkader. We noemen in deze reactie op de consultatie daarom enkele veel voorkomende situaties, en doen een suggestie voor een mogelijke oplossing.

Senioren

Herberekening pensioen

Voorheen was het moment waarop iemands AOW en diens pensioen ingingen gelijk aan elkaar. Sinds een aantal jaar verschilt dit echter. Zo is de AOW-leeftijd in 2019 66 jaar en 4 maanden, maar is de pensioenleeftijd 68 jaar. Hierdoor komt het regelmatig voor dat het tijdelijk lagere inkomen tussen beide ingangsdatums een probleem vormt bij de inkomenstoetsing. Kortom, inkomen uit loon is toereikend, AOW en pensioen zijn toereikend, maar die paar maanden ertussen niet. In sommige gevallen kan het opvragen van een herberekening van het pensioeninkomen op een leeftijd van 66 jaar en 4 maanden een oplossing zijn. Dit kan echter wel een tijdrovend proces zijn, zeker als er sprake is van meerdere pensioenen. Wellicht dat voorzichtige generieke rekenregels voor het herberekenen van een pensioen, in veel gevallen de noodzaak kunnen wegnemen van het daadwerkelijk moeten opvragen van een herberekening bij een pensioenfonds.

Kunstmatig inkomenstekort

Er zijn ook consumenten die juist tot aan hun pensioenleeftijd willen doorwerken, waardoor er dus geen overbruggingsperiode ontstaat waarin iemand alleen AOW ontvangt. Daar zijn echter binnen de huidige hypotheekregels geen mogelijkheden voor. De AOW-leeftijd is leidend, waardoor er in die situaties een kunstmatig inkomenstekort ontstaat.

Bagatelvoorziening

In de praktijk geeft het oversluiten of omzetten van kleine hypotheeken van oudere mensen en mensen met een uitkering regelmatig moeilijkheden. Mensen betalen soms al jarenlang een maandlast van een paar honderd euro en zouden er door de aanpassing op vooruit gaan. Een zogenaamde 'bagatelvoorziening' (toetsingsvrije last) ter grootte van 300 tot 400 euro -een bedrag waar zelfs geen sociale huurwoning voor kan worden bewoond- zou dan in de praktijk veel rompslomp en onzekerheid kunnen voorkomen.

Starters

Duurhuurders

Huurders die een hoge huur betalen, maar niet een woning kunnen kopen met een lagere maandlast: deze veel voorkomende situatie leidt tot onbegrip bij consumenten. De hoge woonlasten maken het voor de huurders moeilijk om te sparen of vermogen op te bouwen. Recent is BLG met een kleine proef begonnen om voor deze zogenaamde duurhuurders via een huurverklaring toch een hypotheek mogelijk te maken. Ook Rabobank biedt mogelijkheden voor dit soort aanvragen, uiteraard mits verantwoord en onderbouwd. Onduidelijkheid over waaraan een verantwoorde aanvraag moet voldoen, maakt geldverstrekkers huiverig om deze situatie te financieren.

Studieleningen

In de hypotheekregels is opgenomen dat adviseurs en geldverstrekkers rekening houden met andere financiële verplichtingen (bijvoorbeeld een krediet) bij het bepalen van iemands leencapaciteit. Recent heeft de Tweede Kamer besloten dat studieleningen niet in de BKR mogen worden geregistreerd. Wellicht dat studieleningen ter verduidelijking in de Tijdelijke regeling expliciet kunnen worden genoemd -of uitgesloten- als 'andere financiële verplichting'. Misschien dat daarnaast eveneens naar de hoogte van de voorgeschreven toetslast kan worden gekeken, die ligt vaak hoger dan de werkelijke maandbetaling.

Verduurzaming

Financieringsmogelijkheden voor lagere inkomens

Naast meer comfort, zorgt isolatie van de woning ook voor lagere energielasten. Verduurzaming leidt vaak zelfs tot lagere *woonlasten* (hypotheek- plus energielasten) als de verlaging van de energierekening de hogere hypotheeklasten compenseert. Als gevolg hiervan is het toegestaan om een bedrag tot 9.000 euro extra te lenen, te besteden aan verduurzamingsmaatregelen. Dit geldt echter niet voor mensen van wie het huishoudinkomen minder bedraagt dan 33.000 euro. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat juist veel mensen met lagere en middeninkomens wonen in een huis met een minder goed energielabel. Zij zijn kwetsbaar voor een stijging van de energielasten, en juist gebaat bij extra mogelijkheden om verduurzaming te kunnen financieren. En dus het loslaten van de grens van 33.000 euro. Mogelijk dat anders het warmtefonds uit het recent gepresenteerde klimaatakkoord hier op termijn in kan gaan voorzien.

Leencapaciteit (nieuwe en lopende hypotheek)

Toetsrente

Als de termijn waarop de rente wordt vastgezet korter is dan tien jaar, wordt er getoetst met een rente van 5%. Dit was tien jaar geleden een gangbaar rentepercentage, maar lijkt in het huidige tijdperk van langdurig lage rentes aan de hoge kant. Met name bij aanpassingen (verhogingen) van lopende hypotheek waarvan de resterende renteperiode korter is dan 10 jaar, kan dit een drempel zijn. Recent heeft de overheid het belastingtarief van 4% in box 3 aangepast, dit lijkt ook voor de toetsingsrente reëel. Het 10-jaars rentegemiddelde (NHG) over de afgelopen tien jaar is 3,48%. Over de laatste vijf jaar bedraagt het gemiddelde 2,30%.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Martin Hagedoorn (De Hypotheekshop): martin.hagedoorn@cmisgroup.com of 06-2454 4532.

Over De Hypotheekshop

De Hypotheekshop is de grootste onafhankelijke financiële adviesketen van Nederland, waar iedereen terecht kan voor een duidelijk en persoonlijk advies over hypotheek, verzekeringen en financiële planning. De Hypotheekshop is één van de labels van CMIS Franchise, met ruim 250 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren, en onderdeel van CMIS Group.