

Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024

Regeling van de Minister van Financiën van 2023-....., directie Financiële Markten, tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de inkomens Tabellen voor 2024 (Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024)

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

Handelende in overeenstemming met de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

Gelet op artikel 115, derde lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft;

BESLUIT:

ARTIKEL I

De **Tijdelijke regeling hypothecair krediet** wordt als volgt gewijzigd: A

Aan artikel 2 wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. Indien de consument binnen tien jaar na aanvraag van het hypothecair krediet de AOW-leeftijd bereikt, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening met het verwachte toekomstig inkomen en vermogen op de AOW-leeftijd van de consument.

Makkelijk geroepen, maar:

Dit punt is erg belangrijk omdat hier een grote discriminerende werking is als het gaat om de definitief van toekomstig inkomen. Geldverstrekkers stellen hier hun eigen normen. De een neemt het pensioen mee zoals dit is opgebouwd tot en met heden volgens de UPO's, de ander gaat uit van het "te bereiken" pensioen er vanuit gaande dat iemand daar zijn loopbaan af zal maken bij de betreffende werkgever (dat zijn er niet zoveel overigens). En dan wordt uitgegaan van vooral pensioeninkomens. Het vaststellen van dit inkomen is hoe dan ook nu met de nieuwe pensioenwet WTP ook aan vernieuwing toe. Immers zijn niet alle pensioenen meer "vast" en zijn meer en meer de pensioenen onderhevig aan rendementsschommelingen in zowel de opbouwfase als in de uitkeringsfase. Dus ook de uitkeringen zijn niet vast meer.

Als je dan iets roept over toekomstig inkomen, dan moet je ook duidelijk zijn over welk inkomen we het dan hebben en hoe je dit vast moet stellen.

Er wordt ook niet gekeken naar de lasten van een pensioen bijvoorbeeld de eigen bijdrage mee te nemen als lasten. Dat doen we wel al met het advies door deze eigen bijdrage mee te wegen in de bepaling van de belastingdruk (net als de bijtelling van de auto), maar het wordt niet meegewogen in de financieringslasten. Zo kan het zijn dat iemand zonder pensioen maar zonder deze maandelijkse eigen bijdrage net zoveel geleend krijgt nu, maar op basis van zijn toekomstig pensioen op de AOW datum minder geleend mag hebben. Je weet dan niet of deze het netto gemaakte bedrag oppot om in box 3 eigen vermogen te hebben en daarmee wordt sparen dus niet meegenomen. Op zich is dat logisch, want hij kan het morgen uitgegeven hebben.

Komen we aan het volgende punt, min of meer als voortzetting op de vorige alinea. Iemand die geen pensioenopbouw heeft (al dan niet in loondienst) zal mogelijk in de lijfrentesfeer pensioen opbouwen. Dat is net zo bestendig als gewoon pensioen. Immers kan bij zowel lijfrente als pensioen gekozen worden voor dezelfde risicoprofielen. Nog verschil is dat lijfrenteopbouw (verzekerd of als bankspaar) in zowel de opbouwfase als de uitkeringsfase volledig een individuele pot is en in de nieuwe WTP dat wel de deels de bedoeling is, maar nog lang niet alles gerealiseerd is.

Er zijn veel geldverstrekkers die pensioen wel meenemen, maar lijfrente niet. En dat is erg discriminerend. Vermoedelijk is dit omdat ze een pensioenoverzicht gewoon een bedrag kunnen aflezen en bij lijfrente iets meer deskundigheid nodig is om een lijfrente-indicatie te berekenen. Er is slechts 1 partij bekend bij ons die hier zelfs een tool voor heeft ontwikkeld (mogelijk zijn er meer) <https://www.munthypotheke.nl/lijfrente/> waarmee een indicatie kan worden berekend welke meegenomen wordt als inkomen.

Ik vind dat hiervoor richtlijnen moeten komen en de verplichting om dit ook mee te nemen. Dat is eerlijker maar zet ook ZZP'ers die afhankelijk zijn van lijfrente in de derde pijler. Een heel groot deel kan dus dit inkomen niet meenemen c.q. moet maar net terecht kunnen bij een aanbieder dit wel doet.

Stel dit verplicht en geef ook gewoon exact de regels aan wat ze wel en niet moeten meenemen in dit verhaal. Ga je uit van het opgebouwde of te bereiken pensioen/lijfrenteindicatie. Neem je pensioenpremie mee in de lasten en dan ook de lijfrentepremie/inleg. En welke rendementpercentages moet je aanhouden in de opbouwfase en de uitkeringsfase....

Tenslotte is het ook van belang om aan te geven welke overige inkomsten meegenomen moeten worden en op welke wijze. Denk aan belastingvrije inkomsten zoals royalty's en copyrights, beleggingsrendement, spaarrente,

huurinkomsten (en hoe stel je die dan vast, zeker nu met de Box3 ontwikkelingen, waarvan we de fictieve rendementsmethode nog maar eens moeten zien). Dus ga je uit van inkomsten uit vermogen of het opeten van vermogen..... of een combinatie. Iets meer denkwerk en richtlijnen zijn zeer gewenst.