

## CONSULTATIEREACTIE

### Reactie van de Nederlandse Vereniging van Banken op de consultatie Wijzigingsregeling Hypothecair Krediet 2024

Datum: 23 augustus 2023

---

#### Inleiding

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de consultatie van de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024. De NVB ziet in de voorgestelde differentiatie in de hypotheeknormen naar energielabels een waardevolle verhoging van de ambitie om de woningmarkt te verduurzamen. Deze ambitieverhoging onderschrijven wij, maar dit vraagt om een uitgebreide aanpassing van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK) en complexere hypotheeknormen. Banken zullen deze uitgebreide aanpassingen van de hypotheeknormen ook in hun eigen systemen moeten implementeren. De NVB vraagt het ministerie daarom zo spoedig mogelijk de definitieve wijzigingsregeling te publiceren, zodat de banken de benodigde tijd krijgen voor de implementatie van de aangepaste hypotheeknormen.

Hieronder reageert de NVB graag puntsgewijs op drie onderdelen van de wijzigingsregeling, de differentiatie in de leennormen naar energielabels, het meewegen van studieschuld & het verwacht inkomen en vermogen op AOW-leeftijd.

#### Differentiatie in leennormen naar energielabels

- Zoals bekend wordt bij de nieuwbouw het energielabel pas definitief afgegeven ná oplevering van de bouw. Dit heeft als gevolg dat bij hypotheekverstrekking voor nieuwbouw nog geen energielabel beschikbaar is. Daarom pleit de NVB bij nieuwbouw voor uniformiteit in de informatieverstrekking hoe de energieprestatie vast te stellen. Een mogelijke oplossing die de NVB ziet is de differentiatie in de leennormen binnen de TRHK aan te laten sluiten bij de BENG-eisen in het bouwbesluit, die voor alle nieuwbouwaanvragen sinds 1 januari 2021 verplicht zijn.
- De NVB vraagt zich af of het verschil in bedrag dat buiten beschouwing gelaten mag worden bij de aanschaf van een woning tussen A++++ en A++++ met energieprestatiegarantie gerechtvaardigd is. Beide woningen zijn immers BENG=0. Veel te vaak heeft de afgegeven energieprestatiegaranties geen hard afdwingbare waarde, wat de praktische bruikbaarheid erg beperkt. Ook worden de garanties zeer weinig aangeboden. Tevens is de omschrijving van 'ten minste 10 jaar' niet concreet genoeg omdat het begin van de 10-jaars periode niet helder gespecificeerd is. Dit alles overwegend verzoekt de NVB het ministerie om het onderscheid tussen A++++ met en A++++ zonder energieprestatiegarantie te verwijderen uit de Wijzigingsregeling.
- De NVB begrijpt dat het energielabel gezien dient te worden als een persoonsgegeven. Vanwege de AVG mag dit dus niet worden verwerkt, zonder een wettelijke basis voor de verwerking van het energielabel. Gezien het belang van het energielabel voor de verduurzaming van de woningmarkt, is de NVB van mening dat met het creëren van een wettelijke basis een gerechtvaardigd belang ontstaat voor de verwerking. Aangezien het energielabel een persoonsgegeven is, verzoekt de NVB het ministerie het gerechtvaardigd belang voor verwerking en de wettelijke grondslag voor de verwerking ook expliciet op te nemen in de toelichting.

- De voorgestelde differentiatie in de leennormen vergroot het belang van energielabels. Helaas zijn energielabels nog niet altijd (op het juiste moment) beschikbaar. De NVB is van mening dat het vaststellen van het energielabel bij vaststelling van de verkoop bij de notaris te laat in het proces is. Daarom pleit de NVB ervoor dat het vaststellen van het energielabel verplicht wordt bij de inverkoopname van de woning.
- De Wijzigingsregeling stelt voor om Artikel 4, derde lid van de TRHK te wijzigen naar '*een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het aangaan van een hypothecair krediet de bedragen die behoren bij het energielabel van de woning zoals opgenomen in onderstaande tabel buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast*'. De NVB begrijpt de intentie van dit voorstel. Onder het aangaan van een hypothecair krediet valt echter ook het verhogen van een hypotheek terwijl in de toelichting alleen sprake is van "aankoop". De NVB gaat ervan uit dat verhogingen en oversluitingen ook onder de reikwijdte van dit artikel vallen.
- Hypotheekverstrekkers vergelijken de toegestane last met de financieringslast van de hypotheek bij het beoordelen van hypotheekaanvragen. Voor de toepassing van de verschillende bedragen die buiten beschouwing mogen worden gelaten die de Wijzigingsregeling voorstelt dienen hypotheekverstrekkers deze bedragen om te rekenen naar een maandlast. Deze berekening kan op verschillende manieren worden gemaakt, maar de NVB begrijpt dat deze berekening uitgaat van de gewogen gemiddelde toetsrente van de (aangevraagde) hypothecaire geldlening, en niet uitgaat van de AFM toetsrente. Om verwarring te voorkomen verzoekt de NVB het ministerie om expliciet op te nemen dat deze wijze van berekening naar maandlast ook de juiste berekening is.
- De NVB vraagt zich af welke stappen een consument moet doorlopen bij een aanvraag voor herfinanciering van een woning met energielabel E, F of G, waar een investering van €30.000 nodig is om energiebesparende voorzieningen te treffen. Op grond van het huidige energielabel mag €20.000 buiten beschouwing worden gelaten. Moet de consument naar mening van het ministerie:
  - a) Eerst €20.000 investeren en daarna een nieuw energielabel laten vaststellen. Moet de consument vervolgens, wanneer daarbij label C of D is vastgesteld, een nieuwe kredietwaardigheidsbeoordeling doen, waarbij de resterende investering van €10.000 buiten beschouwing kan worden gelaten? óf
  - b) Kan een consument een energieadviseur woningbouw aan de hand van de geplande maatregelen het nieuwe energielabel laten bepalen, op basis waarvan de hypotheekaanbieder €30.000 kan verstrekken en in bouwdepot houdt. Na voltooiing van de werkzaamheden wordt het definitieve energielabel vastgesteld.

Tot slot vraagt de NVB zich af of aan een consument, die een herfinanciering aanvraagt voor een woning met label C of D, tegelijkertijd €15.000 beschikbaar kan worden gesteld voor verdere energiebesparende voorzieningen?

Kan het ministerie duidelijkheid over deze vragen geven?

### Meewegen van studieschuld

- De NVB begrijpt de wens van het ministerie om de systematiek voor het meewegen van studieschuld te wijzigen richting een nieuwe methode met een hogere mate van uitlegbaarheid. Echter herkent de NVB nog een aantal nadelige gevolgen van de nieuwe systematiek wat ertoe leidt dat de NVB pleit voor uitstel van de inwerkingtreding van de nieuwe systematiek. Tenminste totdat de gevolgen van de nieuwe systematiek beter overzien is en enkele aanpassingen zijn gemaakt. Zorgen ten opzichte van de nieuwe systematiek die de NVB heeft, zijn:

- De brutoering van de toetslast van de studielening verschilt met de methodiek die het NIBUD gebruikt en de wijze waarop rekening wordt gehouden met lasten van consumptief krediet. Dit leidt tot inconsistentie in de methodiek en toenemende complexiteit. De gevolgen hiervan kan de NVB nog niet overzien en dat baart zorgen.
- In de aanloopfase van twee jaar voor afbetaling van de studieschuld heeft de oud-student nog geen actuele maandlast. Het is de NVB niet helder op welke manier de studieschuld zonder actuele maandlast meegewogen dient te worden.
- Het is de NVB niet helder op welke manier rekening gehouden dient te worden met een actuele maandlast, waarbij de rente binnen (bijvoorbeeld) één maand herijkt wordt in deze periode van stijgende rentes.
- Het is de NVB niet helder welke fundering ten grondslag ligt aan de opslagen die zijn opgenomen in de brutoeringstabel.

De NVB acht het noodzakelijk om de genoemde zorgen beter uitgewerkt te krijgen voordat de nieuwe systematiek inwerking treedt.

- Artikel I, sub C van de Wijzigingsregeling stelt: *'In artikel 3a is bepaald dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van de financieringslast rekening houdt met het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor de aflossing van een studielening.'* De NVB vindt deze nadruk op 'aflossing' limiterend aangezien het niet alleen om aflossen gaat maar ook om rente. Daarom wordt verzocht dit te schrappen.
- Artikel I, sub C van de Wijzigingsregeling stelt: *'Indien sprake is van een aanvraag voor een hypothecair krediet waarvan de debetrente aftrekbaar is, wordt het maandbedrag gebruteerd volgens de in het tweede lid opgenomen tabel.'* De NVB is van mening dat de methode hiermee onnodig complex wordt en een verheldering op welke wijze kredietverstrekkers dan met brutoering van dit soort lasten in box 3 dienen om te gaan ontbreekt. Daarom wordt voorgesteld om het zinsdeel 'waarvan de debetrente aftrekbaar is' te verwijderen uit de Wijzigingsregeling.

### Verwacht inkomen & vermogen op AOW-leeftijd

- De Wijzigingsregeling stelt voor een vierde lid in Artikel 2 van de THRK toe te voegen waarin wordt opgenomen: *'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.'* De NVB voorziet dat de bewoording 'binnen tien jaar na aanvraag' mogelijk discussie over de aanvraagdatum in de praktijk gaat opleveren. Daarom stelt de NVB voor om de bewoording aan te passen in de richting van: *'Indien de binnen tien jaar na de datum van het bindend aanbod 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'*
- Artikel 2, lid 3 sub a van de huidige TRHK stelt dat een hypotheekverstrekker bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening kan houden met toekomstig beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen. Dit is een andere verwoording van vermogen dan de verwoording die wordt voorgesteld in de Wijzigingsregeling, waar wordt gesproken over het verwacht toekomstig vermogen. Dit impliceert dat het interen op vermogen ook bestempeld kan worden als inkomstenbron. Indien dit ook het geval is, verzoekt de NVB het ministerie dit expliciet toe te lichten om verwarring te voorkomen.
- In de toelichting van de Wijzigingsregeling is opgenomen dat naast de AOW ook rekening kan worden gehouden met een bij de werkgever opgebouwd pensioen of de uitkering van een derdepijlerpensioenproduct voor het toetsinkomen. Vermogen in box 3 is zelf opgebouwd vermogen (niet-gefaciliteerde producten) en zou daarmee ook meegenomen moeten kunnen worden. De NVB verzoekt het ministerie dit expliciet op te nemen in de toelichting.

- De European Banking Authority (EBA) verwacht van banken dat zij naar behoren rekening houden met de toereikendheid van het verwachte pensioeninkomen, wanneer de looptijd van de lening zich uitstrekt tot na de verwachte datum van pensionering van de kredietnemer (EBA GLOM, paragraaf 104). Gegeven de aanstaande hervorming van het Nederlandse pensioenstelsel gaat de NVB graag op korte termijn het gesprek aan met het ministerie en toezichhoudende instanties om te bespreken of de in het vierde lid van Artikel 2 van de THRK opgenomen termijn van tien jaar na de hervorming van het Nederlandse pensioenstelsel nog verantwoord is of aanpassing behoeft.

### Conclusie

De NVB erkent de onderliggende noodzaak en gedachten achter de voorgestelde wijzigingen van de hypotheeknormen voor 2024. De NVB ziet in de voorgestelde differentiatie in de hypotheeknormen naar energielabels een waardevolle verhoging van de ambitie om de woningmarkt te verduurzamen.

Echter ziet de NVB ook een toenemende mate van complexiteit in de hypotheeknormensystematiek. Om die reden wordt gepleit voor de bovenstaande verduidelijking, aanscherpingen en maatregelen. Daarnaast vraagt de NVB ook aandacht en voldoende tijd voor de implementatie van deze uitgebreide aanpassingen van de hypotheeknormen in de systemen van de banken.

Logischerwijs is de NVB meer dan bereid haar inbreng mondeling toe te lichten.

### Contactinformatie

Nils Dalmeijer  
Adviseur Wonen & Hypotheken  
M +31 645315837  
E [dalmeijer@nvb.nl](mailto:dalmeijer@nvb.nl)  
I [www.nvb.nl](http://www.nvb.nl)