



Postbus 4  
4260 AA Wijk en Aalburg

T: +31(0)6-46273438  
M: [c.rosenbrand@ovfd.nl](mailto:c.rosenbrand@ovfd.nl)

[www.OvFD.nl](http://www.OvFD.nl)

Aan : Ministerie van Financiën  
[www.internetconsultatie.nl](http://www.internetconsultatie.nl)

Datum : 28 augustus 2023 Contactpersoon : mw. mr. J.C. Rosenbrand  
E-mail : [c.rosenbrand@ovfd.nl](mailto:c.rosenbrand@ovfd.nl) Telefoon : 06 – 46 27 34 38

Geachte heer, mevrouw,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om te reageren op de consultatie van het concept Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024.

### 1. Leenruimte wordt afhankelijk van het energielabel van de woning

De leenruimte wordt in het geconsulteerde voorstel afhankelijk van het energielabel van de woning. Het doel van deze wijziging zou moeten zijn om consumenten te stimuleren hun woning te verduurzamen. Wij verwachten echter dat dit op basis van het voorstel en voorgestelde bedragen niet gaat lukken.

- Koopt een consument een A+ woning dan wordt zijn leencapaciteit met € 20.000 vergroot. Koopt een consument een E,F of G woning dan kan deze € 20.000 buiten beschouwing worden gelaten, maar moet de € 20.000 besteed worden aan verduurzamingsmaatregelen. Dit impliceert dat het prijsverschil tussen eenzelfde woning met een A-label of een G-label 20.000 is? Dat lijkt ons echter erg onwaarschijnlijk.

Als een consument een huis koopt met energielabel A, kan hij € 20.000 meer lenen. Deze woning is € 20.000 duurder dan een woning met energielabel E. Koopt hij de E-label woning, dan kan hij € 20.000 meelenen voor energiebesparende voorzieningen (EBV) om naar label A te komen, waardoor de waarde van de woningen gelijk zal worden. Maar het is onwaarschijnlijk dat de consument met € 20.000 van E naar A komt, laat staan van G naar A. Het gevolg zal zijn dat de consument dan misschien helemaal niets doet, dan maar geen woning of hij leent € 20.000 euro maar kan de woning niet voldoende verduurzamen. Is het dan niet logischer om de energielabels F en G meer ruimte te bieden van respectievelijk € 25.000 en € 30.000. Bij deze label zal de consument tenslotte nog meer (EBV) moeten nemen.

Wij denken verder dat met name starters eerder de energie onzuinige woningen gaan kopen, maar dat zij vervolgens niet in staat zijn om de woning (voldoende) te verduurzamen. Wanneer ze 'een beetje' verduurzamen, lopen ze later vast in geval van een herfinanciering.

- Wij betwijfelen verder dat consumenten met een energielabel E,F, of G-woning met € 20.000 de woning naar minimaal label A+ kunnen krijgen. Lukt het niet om de woning naar label A+

te krijgen, dan lopen ze later bij een herfinanciering of verhoging vast, omdat ze dan technisch overgekrediteerd zijn.

**Wij voorzien ook problemen bij de uitvoering van deze regel:**

- Niet iedere woning heeft een energielabel, want dat is alleen bij aankoop verplicht. Een eigen woningbezitter zal dus bij het aanvragen/verhogen van een hypotheek eerst een label moeten laten maken alvorens de adviseur zijn advies kan opstellen. Het aanvragen van een energielabel kost geld (gemiddeld € 300) en tijd. De gemiddelde doorlooptijd is 3 weken. Grote vraag daarbij is of er wel genoeg partijen beschikbaar zijn om snel en adequaat goede labels af te geven?

Feitelijk zal een huiseigenaar na afronding van de verbetering, weer een nieuw label moeten laten maken. Aanbieders vragen hier vaak om in verband met rentekorting. Dat betekent dus dat consumenten dubbele kosten moeten maken. Het is voor de consument ook belangrijk om te weten wat het nieuwe energielabel is nadat hij verduurzamingsmaatregelen heeft getroffen in verband met in verband met een eventuele toekomstige financieringsaanvraag (bijvoorbeeld voor een verbouwing of verdere verduurzaming). Voorbeeld:

Een consument denkt een huis met energielabel E te verduurzamen naar energielabel B, maar de getroffen verduurzamingsmaatregelen zijn (zonder dat hij dat beseft) niet voldoende om op energielabel B te komen, maar wel tot energielabel-C. Dan kan de consument op een later tijdstip geen verhoging van de hypotheek meer aanvragen. Het is voor de consument dus relevant om na de verduurzamingsmaatregelen te weten wat het energielabel is, maar hierdoor wordt hij wel geconfronteerd met dubbele kosten.

- Wat is de norm, wanneer er geen label is? E,F,G?  
Lid 5 stelt overigens dat er bij het ontbreken van een label 10.000 extra geleend kan worden voor energiebesparende voorzieningen. Mogelijk kiezen consument voor deze weg, waardoor de milieu bewustwording blijft ontbreken.
- Hoe oud mag een label zijn? Wij nemen aan dat de geldigheidsduur 10 jaar blijft (vanaf registratiedatum) en de energielabels dus gedurende die tijd ook geldig blijven voor het aanvragen van een hypotheek. Dit is vooral belangrijk voor huiseigenaren die de hypotheek later willen verhogen voor verbouwing/ verbetering/ verduurzaming. Een nieuw energielabel laten maken betekent weer extra kosten, doorlooptijd en onzekerheid over de uitkomst.
- Hoe wordt omgegaan met consumenten die nog een 'oud'-label hebben?  
Vanaf 1 januari 2021 is het 'oude' energielabel vervangen door een vernieuwd energielabel.

Energietabel voor woningen	
Tot 31-12-2020	Vanaf 1-1-2021
	A+++
	A++
A++	A++
A+	A+
A	A
B	B
C	C
D	D
E	E
F	F
G	G

 woonbewust.nl

Hierop staan geen A+++ of A++++-jes achter het label. Het is dan maximaal A++.  
Wordt dit gelijkgesteld met A++ uit de tabel? Of wordt het oude label niet meer geaccepteerd?

- Eigenaren van een appartement zijn afhankelijk van de VVE voor het uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen. Zij worden onevenredig hard geraakt door de nieuwe regels.
- De lijst van energiebesparende voorzieningen is limitatief (TRHK art. 1b.). Een verduurzaming die niet op de lijst staat kan dus niet uit de extra EBV-ruimte worden betaald. Voorbeeld: je kookt nu op gas en gaat naar inductie. Dit wordt volgens de norm niet gezien als EBV. Wellicht kan deze lijst nog eens tegen het licht worden gehouden.
- Als consumenten gaan verbouwen voor EBV (zeker bij de lage labels) komen daar vaak ook bouwkundige kosten bij. Denk aan dakconstructie voor zonnepanelen of een extra groepenkast voor de warmtepomp etc. Deze bouwkundige kosten vallen ook niet onder EBV en zullen dus op inkomen niet extra geleend kunnen worden en op onderpand (LTV) deels (tot marktwaarde na verbouwing en de meeste verbouwingen leiden niet 1 op 1 tot waarde stijging).
- Tot slot verwachten wij dat iedereen die label E,F of G heeft het effect van deze wijziging op de waarde van hun woning zal merken. Als de markt daalt, zullen deze woningen harder in prijs dalen en als de markt stijgt, zullen deze woningen minder in prijs stijgen.

## 2. Wijziging weging studielening

Het voordeel van de nieuwe norm is dat het eenvoudiger wordt om aan te tonen wat de werkelijke last is omdat het via een bankafschrift kan worden aangetoond. Bij de huidige methode is de startbrief noodzakelijk om de oorspronkelijke studieschuld, maar die startbrief is vaak niet meer voorhanden. Op dit punt zien wij een verbetering.

De nieuwe berekeningsmethode is echter wel zeer complex. De werkelijke last (het termijnbedrag) die een consument betaalt moet immers gebruteerd worden wanneer sprake is van een aftrekbare lening. Het bruteringsgetal is weer afhankelijk van de hoogte van de te betalen hypotheekrente. De bruteringsmethode maakt het voor adviseurs lastig om bijvoorbeeld tijdens een oriëntatiegesprek, voorafgaand aan het adviestraject, een goede indicatie te geven van de leencapaciteit omdat de keuze van de rentevastperiode dan nog niet bekend is. Ook is dan nog niet bekend of de consument gebruik kan maken van een meeneemregeling.

Consumenten zullen daarbij wellicht (onverantwoorde) keuzes gaan maken om de factor en daarmee hun leencapaciteit te beïnvloeden (bijvoorbeeld een kortere rentevaste periode of bewust kiezen voor een niet-aftrekbare hypotheek (lees: aflossingsvrij)). Ook later in het advies- en aanvraagtraject is de bruteringsmethode complex bijvoorbeeld als een hypotheek uit meerdere leningdelen bestaat. Van welke rente moet je dan uitgaan? Van de gemiddelde rente van de verschillende leningdelen of de rente per leningdeel? Kortom, de bruteringsmethode voegt complexiteit aan de hypotheekaanvraag toe.

Ons advies is daarom om met hetzelfde bedrag te rekenen, onafhankelijk van de hypotheekrente. Dit vermindert de complexiteit en voorkomt dat consumenten (onverantwoorde) keuzes gaan maken om de leencapaciteit zo hoog mogelijk te krijgen.

Verdere vragen over de bruteringsmethode:

- Hoe wordt omgegaan met een hypotheek die deels aftrekbaar is? Hoe moet de bruteringsmethode plaats vinden?

- Hoe wordt omgegaan met een hypotheek met meerdere rentevoeten? Geldt dan het rekenkundig gemiddelde?
- Geldt bij een (resterende) rentelooptijd korter dan 10 jaar het fictieve rentepercentage (thans 5%)?
- Hoe wordt omgegaan met de brutering als de consument feitelijk geen hypotheekrenteaf trek heeft. Dit ontstaat bij een lage rente en een (relatief) hoge eigenwoningforfait. Dit speelde een jaar geleden vaak bij rentes tot 2%, maar blijft ook in de toekomst spelen omdat consumenten met een studiefinanciering wellicht gaan verhuizen en de lage hypotheekrente meenemen.

Wij betwijfelen ook of de leenkracht van oud-studenten door de nieuwe regeling toeneemt: Op dit moment is de wegingsfactor 0,35% bij een looptijd van 35 jaar. De huidige terugbetalingsrente is 0,46%. De werkelijke last (lees: annuïteit) bij terugbetalen in 35 jaar komt dan uit op 0,2578% per maand. De werkelijke maandlast moet vervolgens gebruteerd worden met 1,3 (in geval van rente >4,5%), waardoor je uitkomt op een maandtermijn van zo'n 0,3351%. Deze verschillen zijn dus erg klein ten opzichte van de huidige norm. Wij adviseren daarom om dit nog eens goed door te rekenen, want het zou wel heel jammer zijn als we moeten concluderen dat we een nieuwe, complexere methode hebben bedacht, waarbij we voor wat betreft de leenruimte praktisch dezelfde uitkomst krijgen.

De minimale termijnbetaling bij DUO is € 45,41. Ex-studenten met een lening onder de (ongeveer) € 17.500 gaan er in de nieuwe norm altijd op achteruit (kunnen dus minder lenen). Volgens CBS bedroeg de gemiddelde studieschuld in 2022 € 16.400. Klopt het dat studenten met een lening van minder dan € 17.500 erop achteruitgaan en minder leencapaciteit hebben volgens de nieuwe norm?

Tot slot nog aandacht voor een ongewenst effect. Er zijn veel ex-studenten die versneld willen aflossen, waarbij het (oorspronkelijke) termijnbedrag in stand blijft. Deze ex-studenten worden in hun leencapaciteit geraakt en zullen het termijnbedrag (afhankelijk van de aflossingen die ze hebben gedaan) wellicht naar beneden aanpassen, waardoor ze langer schulden hebben.

**3. Hypotheekverstrekker moet rekening houden met het toekomstig verwacht inkomen en vermogen op AOW-leeftijd van de consument indien de consument binnen tien jaar na aanvraag van de hypotheek de AOW-leeftijd bereikt.**

Deze norm was al opgenomen in de NHG Voorwaarden en Normen, maar nog niet in de TRHK. Wij vinden het in principe een goede zaak dat deze norm nu ook wettelijk wordt vastgelegd, ook in verband met de eisen die de Europese Bankautoriteit (EBA) hieraan stelt (paragraaf 104 van de Richtsnoeren initiëring en monitoring van kredieten). Wij vragen echter wel uw aandacht voor de (uitvoerings)problemen bij het vaststellen van het verwachte pensioeninkomen. Het zou daarom mooi zijn als er op onderdelen meer guidance en duidelijkheid komt; zowel voor adviseurs, geldverstrekkers als de consument. Hieronder een overzicht van aandachtspunten en problemen met betrekking tot de termijn van 10 jaar.

#### **A. Huidige woning is niet de woning (lening) op pensioendatum**

Bij de toetsing op pensioendatum gaan we ervan uit dat de consument deze woning ook bezit op pensioendatum. Dat hoeft natuurlijk helemaal niet zo te zijn. Uiteindelijk verhuizen we nog steeds om de 7 tot 10 jaar. Daarnaast gaan veel consumenten (wanneer bijvoorbeeld de kinderen de woning hebben verlaten) kleiner wonen. Hoe groter de termijn voor AOW-datum des te groter de kans is, dat de huidige woning niet de woning op pensioendatum is. We doen dus een toetsing op een woning/lening die op dat moment waarschijnlijk helemaal niet bestaat. De overwaarde die bij

verkoop wordt behaald is, zeker bij kleiner gaan wonen, zal voor velen een inkomensaanvulling vormen vanaf pensioendatum.

## B. Vaststellen toetsinkomen vanaf pensioendatum

### 1. Hoogte toetsinkomen

Steeds meer Nederlanders hebben een premieovereenkomst (voorheen beschikbare premieregeling). Bij een premieovereenkomst wordt op uitkeringsdatum een pensioen aangekocht van het op dat moment opgebouwde kapitaal. Het op te bouwen kapitaal staat in nagenoeg alle premieovereenkomsten niet vast, maar is afhankelijk van:

- 1) De hoogte van de inleg (Gelijkblijvend of staffel)<sup>i</sup>
- 2) Behaalde rendementen op de ingelegde gelden<sup>ii</sup>
- 3) Loonontwikkeling tot aan pensioendatum (Stijgend inkomen zal leiden tot hoger pensioen).
- 4) Hoogte AOW. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd<sup>iii</sup>

Het opgebouwde kapitaal zegt vervolgens nog niets over de hoogte van het te verwachten pensioeninkomen. Met het opgebouwde kapitaal zal te zijner tijd een periodieke (pensioen)uitkering moeten worden aangekocht. De hoogte van deze uitkering is afhankelijk van de keuze en situatie op dat moment:

- 1) Rekenrente op dat moment<sup>iv</sup>
- 2) Wel of niet blijven doorbeleggen (variabele uitkering)<sup>v</sup>
- 3) Hoog/laag uitkering of gelijkblijvende uitkering
- 4) Wel of niet gebruik maken van 10% opname mogelijkheid ineens
- 5) Doorbetaling pensioen in geval van overlijden aan nabestaande
- 6) Wel of geen indexatie van de uitkeringen<sup>vi</sup>
- 7) Aanbieder<sup>vii</sup>

### 2. Verschillende regelingen

Veel consumenten hebben niet één maar verschillende pensioenregelingen lopen. Waardeoverdracht wordt niet standaard toegepast in geval van wisseling van werkgever. Vaak heeft dit te maken met nabestaande rechten. Voor alle verschillende regelingen (met alle verschillende voorwaarden!) moet een berekening worden gemaakt rekening houdend met de bij punt 1 genoemde aspecten.

Voor inactieve pensioengelden andere informatieverplichtingen. Het is moeilijker om hiervan een actueel overzicht te verkrijgen.

### 3. Verschillende ingangsdata bij een aanvrager

De pensioendatum (en daarmee de pensioenrichtleeftijd) is in de loop der jaren gewijzigd. Oude pensioenregelingen kennen een andere uitkeringsdatum dan nieuwere regelingen. Dat wil niet zeggen dat deze ook eerder in moeten gaan. Vaak kan uitstel verkregen worden van ingangsdatum, met als gevolg dat het pensioeninkomen vanaf pensioendatum hoger wordt. Van welke ingangsdatum mag/moet dan worden uitgegaan?

### 4. Ongelijke leeftijd partners

Partners zijn nooit even oud. Dat betekent dat AOW-leeftijd (en ook pensioenregelingen) niet synchroon lopen. De complexiteit van berekeningen wordt dan groot. Zeker als één van de partners op het moment van aanvragen geen (toets)inkomen heeft, maar wel inkomen uit pensioen (zie ook punt 8).

## 5. Echtscheiding

Zijn partners gescheiden dan kan dit invloed hebben op de uiteindelijke pensioenuitkering. Soms worden de afspraken omgezet in een zelfstandig recht. Is dat niet het geval dan vindt de verrekening plaats vanaf pensioendatum. Welke rekenregels gaan we toepassen op het onzelfstandig deel?

## 6. Doorwerken na pensioendatum

Steeds meer Nederlanders gaan op pensioendatum niet (volledig) met pensioen. Ze blijven bijvoorbeeld nog een paar dagen in de week doorwerken. Gevolg is dat een deel van het pensioen doorschuift en t.z.t. zal leiden tot een hogere uitkering. Mag hier rekening mee worden gehouden?

## 7. Pensioen in buitenland

Pensioenrechten kunnen ook in het buitenland zijn opgebouwd. De informatievoorziening over het te verwachte pensioen is anders dan die in Nederland. Hoe gaan we deze informatie vertalen?

## 8. Hoger pensioeninkomen dan huidig inkomen

Zeker wanneer aanvragers minder gaan werken bestaat de kans dat het pensioeninkomen hoger is dan het huidige inkomen. Rekening houdend dat de woonquotes vanaf AOW-leeftijd hoger liggen dan voor AOW-datum, kan er meer geleend worden op pensioeninkomen dan op basis van het huidige inkomen. In de huidige systematiek wordt geen rekening gehouden met een hoger pensioeninkomen. Zeker in combinatie met een partner zou dit wel reëel kunnen zijn. Het totaal besteedbaar inkomen zou daarom uitgangspunt moeten zijn en niet ieder voor zich met bepaalde aftoppingen.

## 9. Hoogste inkomen leidend

Indien sprake is van twee aanvragers bepaalt de leeftijd van degene die het hoogste toetsinkomen heeft welke norm van toepassing is (en/of gerekend moet worden met toekomstig pensioeninkomen). Bij de berekening wordt dan geen rekening gehouden met de hoogte van het pensioeninkomen van de jongste aanvrager. Dit kan tot ongewenste situaties leiden bijvoorbeeld als het pensioeninkomen van de partner hoger is dan het huidige inkomen.

## C. Andere vormen van vermogensopbouw

Naast inkomen uit pensioen kunnen Nederlanders ook op andere manieren sparen om te voorzien in een levensonderhoud na pensioendatum. De meest voorkomende manier zijn:

### 1. Spaargeld en beleggen

De meest traditionele manier van kapitaalopbouw is sparen via een traditionele spaar-/beleggingsrekening (box 3). In hoeverre mag/moet hiermee rekening worden gehouden? Wat neem je dan als uitgangspunt voor inleg, rendement en rekenrente op uitkeringsdatum? Mag bij de berekening worden uitgegaan dat op het vermogen mag worden ingeteerd (zoals bij premieovereenkomst)? En tot slot mag/moet dit inkomen dan gebruteerd worden?

Sommige consumenten bouwen ook nog kapitaal op via een kapitaalsverzekering (box 1).

### 2. Lijfrente

Veel consumenten bouwen aanvullend pensioeninkomen op via lijfrentes. Nagenoeg alle facetten zoals vermeld bij "B. vaststellen toetsinkomen vanaf pensioendatum" zijn van toepassing als het gaat om het vaststellen van een toetsinkomen uit lijfrente. NHG heeft hiervoor in de voorwaarden en normen<sup>viii</sup> een (te) summiere regeling voor beschreven.

Een lijfrente-kapitaal kan ook opgebouwd worden in (box 3). Mag/moet dit inkomen dan gebruteerd worden?

### 3. Ondernemers

“Mijn bedrijf is mijn pensioen” is een veel gehoorde uitspraak van ondernemers. Ondernemers laten hun vermogen bewust in de onderneming zitten. Bij verkoop van de onderneming ontvangt de ondernemer een kapitaal. Op welke wijze stel je het pensioeninkomen dan vast? Mag/moet dit inkomen dan gebruteerd worden?

### 4. Inkomen uit vermogen

Sommige beleggingen richten zich op doorlopende inkomsten. Bijvoorbeeld het verhuren van onroerend goed. Huurinkomsten lopen ook door na pensioendatum. Wordt dit gezien als toetsinkomen? Mag worden uitgegaan van indexatie voor de verwachte hoogte van het huurinkomen vanaf pensioendatum?

Sommige productaanbieders bieden dividend gerichte beleggingen aan (vaak gekoppeld aan verhuurbeleggingen). Gelden hiervoor andere rekenregels dan voor inkomen uit spaargeld en beleggen. Mag/moet dit inkomen dan gebruteerd worden?

### 5. Inkomen uit BV

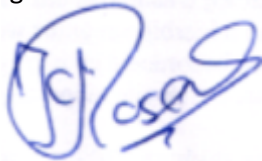
(Gewezen) ondernemers kunnen kapitaal opgebouwd hebben in een (holding) BV. Ze beheren (en beleggen) het kapitaal zelf. Vanuit deze BV kunnen ze ook dividenduitkeringen doen, ten behoeve het levensonderhoud van de DGA vanaf pensioendatum. Mag op dit inkomen worden ingeteerd? Mag/moet dit inkomen dan gebruteerd worden?

De afgelopen twee jaar is met de AFM gediscussieerd over het verruimen van de termijn van 10 jaar. Wij zijn blij dat hiervoor niet is gekozen, omdat in dat geval bovenstaande knelpunten en problemen ongewijzigd blijven, maar de uitvoeringsproblemen en onzekerheden nog veel groter worden.

Indien u vragen of opmerkingen heeft zijn wij uiteraard graag bereid tot een toelichting.

Met vriendelijke groet,

Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)



Mw. mr. J.C. Rosenbrand  
Directeur

<sup>i</sup> Niet iedere werkgever biedt de hoogste staffel aan

<sup>ii</sup> Sommige werkgevers beperken de wijze waarop de pensioenpremie mag worden belegd.

<sup>iii</sup> Doen we straks alsof de AOW 20 jaar lang ongewijzigd is (inflatie?)

<sup>iv</sup> *Hoe hoger de rekenrente, hoe hoger de uitkering.*

<sup>v</sup> *Uitkering kan hoger of lager worden*

<sup>vi</sup> Niet indexeren leidt tot een hoger toetsinkomen op pensioendatum.

<sup>vii</sup> De consument kan op pensioendatum shoppen met zijn kapitaal. De uitkering zal per aanbieder anders zijn. Fictief shoppen op toekomstig pensioenkapitaal

<sup>viii</sup> NHG heeft hiervoor een norm beschreven. Norm 6.7.4