

Datum: 28 augustus 2023
Auteur: Hans Heijnen (Beleidsadvies NHG)
Onderwerp: **Consultatie Trhk 2024**

Samenvatting en conclusies

In dit memo worden de voorgestelde wijzigingen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk) 2024 besproken in het kader van de internetconsultatie die momenteel plaatsvindt. Het betreft de volgende wijzigingen:

- A. Toekomstig verwacht inkomen en vermogen op AOW-leeftijd
- B. Alleenstaande meer leenruimte
- C. Studielening anders meewegen bij een hypotheekaanvraag
- D. Leenruimte afhankelijk van energielabel
- E. Nieuwe tabellen

Per wijziging wordt behandeld:

- 1. Wijziging
- 2. Toelichting MinFin
- 3. Reactie NHG

De wijziging en de toelichting zijn afkomstig van het document 'Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024' van het Ministerie van Financiën, dat te vinden is op de [consultatie van Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024](#). Teksten hieruit zijn in dit memo cursief weergegeven.

De reactie van NHG is voor alle voorgestelde wijzigingen in beginsel positief. Wel hebben we een aantal suggesties voor verbeteringen:

- A. Toekomstig verwacht inkomen en vermogen op AOW-leeftijd: geef meer duiding over vaststelling van het verwachte toekomstig inkomen en vermogen
- B. Alleenstaande meer leenruimte: bekijk kritisch of deze verruiming in alle gevallen verantwoord is
- C. Studielening anders meewegen bij een hypotheekaanvraag: verbeter de controle door koppeling met DUO data of laat meewegen achterwege. NHG is geen voorstander van het brutoeren van het termijnbedrag, omdat dit leidt tot extra complexiteit en omdat dit afwijkend is.
- D. Leenruimte afhankelijk van energielabel: stimuleer relatief meer de verbetering van energielabel en in relatief mindere mate in hoeverre een woning al energiezuinig is; stimuleer registratie van energielabels.
- E. Nieuwe tabellen: geen (nieuw) commentaar. Deze tabellen zijn gebaseerd op de nieuwe Nibud-normen waarover NHG al eerder geconsulteerd is.

Voor voorstellen waarbij meer leenruimte toegestaan wordt (voor B (alleenstaanden) en D (energielabel)) is het voor de resulterende toegestane maandlasten relevant hoe je deze extra leenruimte verdeelt over verschillende leningdelen met andere rentes en looptijden. Extra duiding hierin is wenselijk. NHG gaat met NVB en Nibud afstemmen om te komen tot een gezamenlijke aanpak in dezen.

A. Toekomstig verwacht inkomen en vermogen op AOW-leeftijd

A.1. Wijziging

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.

A.2. Toelichting MinFin

Vanaf het moment dat de consument de AOW-leeftijd bereikt, zal de consument naar verwachting een lager inkomen hebben dan voor het bereiken van de AOW-leeftijd. De consument dient de rente en aflossing van het hypothecair krediet ook na het bereiken van de AOW-leeftijd te kunnen blijven betalen. Daarom is bepaald dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen (bepalend voor de maximale financieringslast) mede rekening dient te houden met het verwachte toekomstig inkomen en vermogen op AOW-leeftijd van de consument indien de consument binnen tien jaar na aanvraag van het hypothecair krediet de AOW-leeftijd bereikt. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de looptijd van het hypothecair krediet zich ook uitstrekt tot na de datum van de AOW-leeftijd. Voor het toekomstig inkomen kan naast de AOW rekening worden gehouden met een bij de werkgever opgebouwd pensioen of de uitkering van een derdepijlerpensioenproduct.

A.3. Reactie NHG

NHG is het eens met het principe om rekening te houden met het verwachte toekomstig inkomen en vermogen op AOW-leeftijd van de consument. Om dit eenduidig vast te stellen zal er echter meer duiding gegeven moeten worden hoe dit verwachte toekomstig inkomen en vermogen vastgesteld moet worden. Zeker in relatie tot de nieuwe pensioenwet, waarbij er minder zekerheid zal zijn ten aanzien van de hoogte van het pensioen. Ook ten aanzien van derdepijlerproducten is die aanvullende duiding nodig. Dit laatste is met name van belang voor de groeiende groep van zelfstandige ondernemers die voor hun pensioenvoorziening voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van derdepijlerproducten zoals lijfrenteverzekeringen. NHG ziet graag duiding in de vorm van concrete rekenvoorbeelden en informatie over hoe om te gaan met de diverse inkomen en vermogen gerelateerde producten en zaken. Deze informatie moet verhelderen hoe het verwachte inkomen en het verwachte vermogen vastgesteld moet worden. NHG heeft bijvoorbeeld een aantal regels met betrekking tot lijfrentes die hiervoor gebruikt zouden kunnen worden binnen de Trhk.

Ook is NHG het eens met de voorgestelde termijn van 10 jaar.

B. Alleenstaande meer leenruimte

B.1. Wijziging

Artikel 3, achtste lid, komt te luiden:

8. Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 26.000 kan een aanbieder van hypothecair krediet een bedrag tot € 16.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

B.2. Toelichting MinFin

Een aantal jaren geleden is voor alle inkomensgroepen een maandelijkse buffer ingevoerd van € 55 voor onvermijdbare uitgaven. Deze generieke verkrapting van de leennormen was voor alleenstaanden niet strikt noodzakelijk maar daarvoor is deze inkomensgroep tot op heden niet gecompenseerd. Daarom is in artikel 3, achtste lid, bepaald dat een aanbieder van hypothecair krediet bij alleenstaanden met een

toetsinkomen hoger dan € 26.000 een bedrag tot € 16.000 buiten beschouwing mag laten bij het vaststellen van de financieringslast.

B.3. Reactie NHG

Dit is een verruiming ten opzichte van het oude artikel 3 lid 8 Trhk. NHG kan zich vinden in de toelichting van het Ministerie van Financiën en is van mening dat deze verruiming voor deze specifieke doelgroep verantwoord kan zijn. Zoals eerder door NHG ook al bij de consultatie van de Nibud-normen genoemd, is het echter wel van belang dat bij een stapeling van alle mogelijke ruimtes er goed gekeken wordt naar wat er maximaal wenselijk en verantwoord is, in plaats van wat er maximaal mogelijk is.

Voor het eenduidig berekenen van de resulterende toegestane maandlasten is het relevant hoe je de extra leenruimte voor alleenstaanden verdeelt over verschillende leningdelen met andere rentes en looptijden. Extra duiding hierin is wenselijk. NHG gaat met NVB en Nibud afstemmen om te komen tot een gezamenlijke aanpak in dezen.

C. Studielening anders meewegen bij een hypotheekaanvraag

C.1. Wijziging

Artikel 3a komt te luiden:

Artikel 3a

1. Voor de toepassing van artikel 3, twaalfde lid, houdt een aanbieder van hypothecair krediet rekening met het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor de aflossing van een studielening.
2. Indien sprake is van een aanvraag voor een hypothecair krediet waarvan de debetrente aftrekbaar is, wordt het termijnbedrag, bedoeld in het eerste lid, gebruteerd volgens onderstaande tabel.

Hypotheekrente	Opslag
< 2,0%	1,05
2,0% - < 2,5%	1,10
2,5% - < 3,0%	1,15
3,0% - < 3,5%	1,20
3,5% - < 4,0%	1,20
4,0% - < 4,5%	1,25
4,5% - < 5,0%	1,30
5,0% - < 5,5%	1,30
5,5% - < 6,0%	1,35
≥ 6,0%	1,40

C.2. Toelichting MinFin

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. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het bepalen van de financieringslast geen rekening houden met de inzet van een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmeting. Door extra af te lossen ontstaat meer leenruimte voor de consument omdat de maandlasten na extra aflossingen lager zullen zijn. 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. Op deze wijze wordt rekening gehouden met het verschil in fiscale behandeling tussen een hypothecair krediet (rente is aftrekbaar) en een studielening (rente is niet aftrekbaar).

C.3. Reactie NHG

NHG is in algemene zin voorstander van het concept 'toetsen op werkelijke lasten' en begrijpt dat het meenemen van het termijnbedrag in de financieringslast een nadere invulling is van het voornemen van het demissionaire kabinet ¹ om per 1 januari 2024 over te stappen naar een nieuwe methodiek voor het meenemen van studieschulden bij het bepalen van de maximale hypotheek. Omdat de impact van deze maatregel beperkt is en dit wel weer leidt tot een complexer aanvraagproces, kan men zich wel afvragen of dit met elkaar in evenwicht is. Bovendien is NHG geen voorstander van het voorgestelde bruten van het termijnbedrag. Allereerst omdat ook dat weer complexiteit toevoegt terwijl de impact van de maatregel minimaal is. Bovendien is NHG van mening dat het niet consequent is om voor de studielening het termijnbedrag te bruten, terwijl je dat voor overige box 3 verplichtingen (zoals PL's voor auto's, leaseverplichtingen etc.) niet doet.

NHG heeft een paar kanttekeningen bij dit voorstel ten aanzien van de uitvoerbaarheid. Heel helder dient gemaakt worden hoe het termijnbedrag eenduidig vastgesteld kan worden. Wat is de precieze definitie van het termijnbedrag en hoe kan de geldverstrekker deze data (met toestemming van de aanvrager) rechtstreeks verkrijgen van DUO? Daarnaast zou meegenomen moeten worden hoe voorkomen kan worden dat een studieschuld verzwegen wordt. Moeten geldverstrekkers het tot hun zorgplicht rekenen om (met toestemming van de aanvrager) standaard te controleren bij DUO op de aanwezigheid van een studieschuld?

D. Leenruimte afhankelijk van energielabel

D.1. Wijziging

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid komt te luiden:

3. 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.

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++, A+++	€ 20.000
A++++	€ 40.000
A++++ (met energieprestatiegarantie voor ten minste tien jaar)	€ 50.000

2. Het vierde en vijfde lid komen te luiden:

4. In aanvulling op het derde lid kan een aanbieder van hypothecair krediet bij het aangaan van een hypothecair krediet of het verhogen van een bestaand hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning maximaal de onderstaande bedragen behorend bij het energielabel van de woning buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

¹ Zie [Kamerbrief leennormen 2023](#) van 3 november 2022

Energielabel bestaande woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, B	€ 10.000
A+, A++, A+++	€ 10.000
A++++	€ 0
A++++ (met energieprestatiegarantie voor ten minste tien jaar)	€ 0

5. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het aangaan van een hypothecair krediet of het verhogen van een bestaand hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning maximaal € 10.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast indien de woning geen energielabel heeft.

D.2. Toelichting MinFin

In artikel 4, derde lid, is opgenomen dat een aanbieder van een hypothecair krediet bij het aangaan van een hypothecair krediet voor de aankoop van een woning de bedragen die behoren bij het energielabel van de woning buiten beschouwing kan laten bij het vaststellen van de financieringslast. Dit energielabel kan zijn gebaseerd op de NEN7120 of de NTA8800. De maximale financieringslast zoals opgenomen in de tabellen in de bijlagen gaat uit van een woning met energielabel E, F of G en dus hoge energielasten. Voor de aankoop van een woning met een beter energielabel kan een consument een extra bedrag lenen. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het bepalen van de financieringslast voor de aankoop van een woning met bijvoorbeeld energielabel A of B een bedrag van € 10.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast. Dit is verantwoord omdat de consument ook lagere energielasten heeft bij een woning met energielabel A of B. Daarnaast kan een aanbieder van hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning de bedragen behorend bij het energielabel van de woning buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast (artikel 4, vierde lid). Het moet gaan om een geldig energielabel.

Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij een woning met energielabel A of B € 10.000 extra buiten beschouwing laten bij het bepalen van de financieringslast indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen. Deze energiebesparende voorzieningen worden terugverdiend tijdens de looptijd van het hypothecair krediet. Aangezien op dit moment niet alle woningen een energielabel hebben, is in het vijfde lid opgenomen dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het aangaan van een hypothecair krediet of het verhogen van een bestaand hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een bedrag van ten hoogste € 10.000 buiten beschouwing kan laten bij het vaststellen van de financieringslast indien de woning geen energielabel heeft. Het bedrag dient wel te worden besteed aan het treffen van energiebesparende voorzieningen. Verder is de grens van € 33.000 om in aanmerking te komen voor extra leenruimte voor het treffen van energiebesparende voorzieningen geschrapt. De maximale financieringslast zoals opgenomen in de tabellen in de bijlagen gaat uit van een woning met energielabel E, F of G in plaats van energielabel C. Dit betekent een verkrapping van de leenruimte. Hierdoor is extra bescherming van huishoudens met een inkomen van minder dan € 33.000 niet langer nodig en is de extra leenruimte voor de financiering van energiebesparende voorzieningen ook voor die huishoudens verantwoord.

D.3. Reactie NHG

De voorgestelde maatregelen hebben twee verschillende stimulerende effecten:

- 1) Nieuw artikel 4, derde lid stimuleert de koop van energiezuinige woningen
- 2) Nieuw artikel 4 vierde en vijfde lid stimuleren het verduurzamen van woningen

Als we de maatregelen optellen, zien we dat het stimulerende effect in totaal voor energiezuinige woningen het grootste is.

Energielabel woning	Energiezuinig	Verduurzaming	Cumulatief
E,F,G	€ 0	€ 20.000	€ 20.000
C,D	€ 5.000	€ 15.000	€ 20.000
A,B	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
A+, A++ en A+++	€ 20.000	€ 10.000	€ 30.000
A++++	€ 40.000	€ 0	€ 40.000
A++++ (met EPG 10 jaar)	€ 50.000	€ 0	€ 50.000

NHG is in algemene zin voorstander van maatregelen die verduurzaming van woningen stimuleren en is daarom vooral enthousiast over het nieuwe artikel 4, vierde lid. Dit stimuleert de verduurzaming en vooral die van de woningen met slechtere energielabels. In termen van energiebesparing en klimaatwinst is juist bij deze woningen de meeste winst te halen.

Het belonen van de aanschaf van een meer energiezuinige woning is ook positief, maar dit voegt minder toe aan onze verduurzamingsopgave. Het is door marktwerking aannemelijk dat deze maatregel ertoe leidt dat energiezuinige woningen relatief duurder worden. Een ongewenst bijeffect van deze maatregelen is waarschijnlijk dat -nog meer dan nu het geval is- kopers met een laag inkomen alleen nog maar woningen met een slecht energielabel kunnen kopen. Vervolgens hebben diezelfde minder draagkrachtige kopers niet de financiële middelen om die woning te verduurzamen. Hierdoor zullen ze met relatief hoge energielasten blijven zitten in een minder comfortabele woning en zullen ze niet profiteren van een met verduurzaming samenhangende waardeverhoging van hun woning². Om deze negatieve spiraal te doorbreken is NHG voorstander om verduurzaming relatief meer te stimuleren en de aanschaf van een energiezuinige woning relatief minder.

Een praktisch punt dat toegelicht moet worden is hoe om te gaan met energielabels voor nieuwbouw. Ten tijde van de aankoop van de woning is er alleen nog maar een voorlopig energielabel. Pas bij oplevering kan vastgesteld worden wat het definitieve energielabel is. Voor de hypothecaire financiering moet dus uitgegaan kunnen worden van het voorlopige energielabel. Verder moet ook goed gekeken worden naar consequent gebruik in de Trhk van termen als energieneutraal/NOM/A++++ (met EPG 10 jaar).

Voor het eenduidig berekenen van de resulterende toegestane maandlasten is het relevant hoe je de extra leenruimte die samenhangt met het energielabel verdeelt over verschillende leningdelen met andere rentes en looptijden. Extra duiding hierin is wenselijk. NHG gaat met NVB en Nibud afstemmen om te komen tot een gezamenlijke aanpak in dezen.

NHG zou verder graag wetgeving zien die het registreren van een energielabel verplicht stelt of aantrekkelijk maakt voor de woningeigenaar. Nu is het bij verkoop van de woning verplicht om je energielabel te laten registreren, maar is een woningeigenaar niet verplicht dit te doen gedurende de looptijd van de lening. Hierdoor is de datakwaliteit van energielabels zoals deze door RVO geregistreerd worden slecht. Om beter inzicht te krijgen in de voortgang in de verduurzamingsopgave van woningen, is het nodig dat alle woningen een nieuw energielabel krijgen en dat na verduurzaming een nieuw energielabel wordt aangevraagd.

Op dit moment heeft de woningeigenaar geen enkele incentive om een nieuw energielabel aan te vragen. Om dit te doorbreken is een verplichting vanuit de wet nodig of het creëren van een incentive voor de woningeigenaar. Dit laatste kan bijvoorbeeld in de vorm van het verlagen van de hypotheekrente of van de energiebelasting voor woningen met betere (of verbeterde) energielabels. Om de datakwaliteit van

² Zie ook het artikel [‘Tweedeling op de markt voor energiezuinige koopwoningen’](#) van BLG.

geregistreerde energielabels te verbeteren zou overwogen kunnen worden om voor de extra leenruimte alleen nieuwe energielabels (NTA8800) als bewijs te accepteren. Een andere stimulans (maar buiten de reikwijdte van de Trhk) is het koppelen van de betaling van verduurzamingssubsidie aan de registratie van het nieuwe energielabel. Dit gebeurt bijvoorbeeld in Vlaanderen en is daar zeer succesvol.

Geldverstrekkers en NHG hebben uit oogpunt van risico en kapitaalbeslag ook belang bij de registratie van energielabel. Zij zullen daarom geneigd zijn om aan dergelijke maatregelen mee te werken en wellicht ook om er financieel aan bij te dragen.

E. Nieuwe tabellen

E.1. Wijziging

Bijlage 1 komt te luiden:

BIJLAGE 1. FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES

(bijlage als bedoeld in artikel 3, vijfde lid)

Tabel 1. *Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt*

Tabel 2. *Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt*

Tabel 3. *Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt*

Tabel 4. *Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt*

E.2. Toelichting MinFin

In bijlage I zijn de inkomens met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. De tabellen voor 2024 beginnen met een rentestand lager dan 1,5 procent en eindigen met een rentestand hoger dan 6,5 procent. De financieringslastpercentages worden berekend vanaf een toetsinkomen van € 26.000 (verwachte bruto minimumloon en bruto AOW-uitkering vanaf januari 2024). Voor het bepalen van de financieringslastpercentages zijn zowel de inkomsten als uitgaven gemiddeld over de afgelopen vier jaar, door voor elk afzonderlijk jaar financieringslastpercentages te berekenen en die te middelen. Voor 2024 vervallen de financieringslastpercentages uit het jaar 2019 en komen die uit het jaar 2023 daarvoor in de plaats. Indien geen rekening wordt gehouden met een loonstijging daalt de maximale hypotheek voor nagenoeg alle huishoudens. Alleen voor huishoudens met een inkomen tussen ongeveer € 40.000 en € 50.000 blijft de maximale hypotheek constant. Bij de hoogste inkomens is de gemiddelde daling van de maximale hypotheek het grootst. Voor 2023 verwacht het Centraal Planbureau (CPB) een gemiddelde bruto loonstijging van 5 procent. Indien rekening wordt gehouden met deze loonstijging, stijgt voor de meeste inkomens de maximale hypotheek. Alleen voor de laagste inkomens daalt de maximale hypotheek. De maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden daalt voor alle inkomens. Indien wordt aangenomen dat de AOW en de aanvullende pensioenen de verwachte loonstijging van 5 procent volgen, stijgt de maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden. Voor het bepalen van de maximale financieringslast is rekening gehouden met het gebouwgebonden energieverbruik van een woning met energielabel E, F of G (in plaats van een woning met energielabel C zoals hiervoor gebruikelijk was). Voor de aankoop van een woning met energielabel E, F of G verkraapt de leenruimte voor consumenten met € 5.000 - € 10.000 omdat bij het bepalen van de maximale financieringslast rekening wordt gehouden met een hoger energieverbruik. Voor de aankoop van een woning met een beter energielabel kan een consument meer lenen.

E.3. Reactie NHG

NHG is al in een eerder stadium geconsulteerd ten aanzien van de nieuwe acceptatietabellen. Omdat de tabellen zijn aangepast in lijn met het advies van het Nibud, heeft NHG geen aanvullende opmerkingen.