

Consultatiereactie Concept Regeling hypothecair krediet 2025

Stichting Erkend Hypotheekadviseur (SEH) heeft met interesse kennisgenomen van het Concept Regeling hypothecair krediet 2025.

In algemene zin blijken de aanpassingen in grote lijnen bedoeld ter verduidelijking, terwijl het tegenovergestelde bereikt wordt.

Hierna gaan we in op de voorgestelde wijzigingen per punt, waarbij af en toe ook ingegaan wordt op omissies uit de Trhk 2024.

Artikel 2

- Vernieuwd tweede lid

De nieuwe tekst beschrijft hoe geldverstrekkers het toetsinkomen vast kunnen stellen, wanneer er geen vaste inkomsten zijn bij de aanvrager. Door “de laatste drie kalenderjaren **of** 36 maanden” te schrijven, kunnen beide opties gehanteerd worden. In de praktijk worden beide mogelijkheden al benut, maar het is beter als daarin een rangorde wordt aangebracht. De tekst zou dan moeten worden: “over de laatste 36 maanden, of, indien dat niet mogelijk is, de laatste drie kalenderjaren”.

- Nieuw derde lid

Bij een letterlijke lezing van dit nieuwe lid, zou het betekenen dat het toetsinkomen van een aanvrager van hypothecair krediet met een dienstverband voor onbepaalde tijd (en daarbij horend vast inkomen), die in het derde jaar voorafgaand aan de aanvraag nog geen vast inkomen had, vastgesteld moet worden door een terzake deskundige.

Stel, de consument doet in januari 2025 een aanvraag. Hij heeft al 2,5 jaar een vaste aanstelling en vast inkomen. Hij had echter van januari 2022 tot juli 2022 tijdelijk geen vaste inkomsten. Deze consument valt dan op basis van de letterlijke tekst onder dit derde lid en moet onnodige kosten maken door een deskundige zijn toetsinkomen vast te laten stellen. SEH veronderstelt dat met dit lid alleen de situatie bedoeld wordt, waarin de consument op het moment van de aanvraag zelf ook (nog) geen dienstverband voor onbepaalde tijd heeft, cq nog geen vaste inkomsten.

Overigens staat in dit derde lid “de laatste drie jaren”, zonder de specificatie dat bedoeld wordt “de laatste drie kalenderjaren of 36 maanden”. Uit de toelichting blijkt wel dat dit zo bedoeld is. Onduidelijk is waarom dit in het derde lid niet gespecificeerd is, terwijl dit in het tweede lid juist is toegevoegd.

Een mogelijkheid is, om in dit derde lid te verwijzen naar het tweede lid. Beter nog zou het zijn om het tweede en voorgestelde derde lid samen te voegen, waardoor duidelijk is dat het gaat om een consument die geen vaste inkomsten heeft. Daarvoor geldt dat het gemiddelde inkomen van de laatste 36 maanden als toetsinkomen geldt, of, indien dit niet vast te stellen is, van de laatste drie kalenderjaren. Dat hoeft vervolgens niet nog eens uitgeschreven te worden, wanneer het vernieuwde tweede lid en dit derde lid worden samengevoegd.

- Vernieuwd vijfde lid

In tegenstelling tot de stelling dat dit lid iets verduidelijkt, roept het meer vragen op. Er was geen enkel misverstand over de oude tekst. Nu wel, omdat “de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd” voor aanvragers met een leeftijd tussen de vijf en tien jaar voorafgaand aan die leeftijd, niet bestaat. De AOW-leeftijd wordt immers 5 jaar vooraf gepubliceerd.

Ook hier moet eerst naar de toelichting gekeken worden om te begrijpen wat er bedoeld wordt.

Ons voorstel is om dit lid te herschrijven. Hierbij zou “vastgestelde” verwijderd moeten worden. Daar moet vervolgens de uitleg achter dat met “pensioengerechtigde leeftijd” bedoeld wordt:

- De leeftijd bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet, indien deze voor de aanvrager vast staat; of
- De laatst gepubliceerde toekomstige leeftijd conform dit artikel, indien deze leeftijd voor de aanvrager nog niet vast staat.

Artikel 3, achtste lid

- Geen opmerkingen

Artikel 3a

- Aanpassing tabel lid 1

De aanpassing van de 'Debetrentes' in de tabel, zijn goed.

We maken wel graag van de gelegenheid gebruik om onduidelijkheden in de tabel aan te spreken. Die zijn erin geslopen in 2024.

Waar "Debetrente" staat, zou "Gewogen toetsrente" moeten staan. Het woord "debetrente" is nietszeggend. Het woord "Oplag" is onjuist. Het is geen 'opslag', maar een bruteringsfactor. SEH stelt voor deze onjuistheid weg te halen. Het woord 'opslag' impliceert dat er 130% (bijvoorbeeld bij een gewogen toetsrente van 4,5%) boven de werkelijke last moet worden opgeteld, terwijl het slechts 30% is. Een andere optie is om het woord 'opslag' te laten staan, maar dan telkens de 1,xx te vervangen door 0,xx. Onze voorkeur gaat uit naar de term 'bruteringsfactor'.

- Toevoeging nieuw derde lid

Op zich is de toevoeging verduidelijkend.

Er is echter één situatie waarvan wij ons afvragen of die niet over het hoofd gezien wordt.

Veel (oud-)studenten hebben nog een actuele rente van 0%. Stel dat iemand tot en met 2025 deze rente betaalt (de rentevaste periode bij DUO), en de aanvrager komt in december 2025 bij de geldverstrekker, dan weet die geldverstrekker al dat de rente van 0% naar 2,56% (bijvoorbeeld, zoals in 2024) zal gaan op 1 januari 2026. Dan zal de maandlast sterk stijgen.

Ter vergelijking: voor een studieschuld (SF35) van € 10.000 tegen 0% is het wettelijk maandbedrag € 23,81. Bij 2,56% is dit € 37,78¹. Dat is een stijging van bijna 59%.

Het verdient aanbeveling om ter bescherming van overkreditering van de consument, rekening te houden met een eventueel reeds bekende stijging in de maandlast.

In plaats van 'actuele rente' zou daarom 'de actuele rente, of, indien deze vaststaat, de toekomstige rente per 1 januari van het jaar volgend op het jaar van aanvraag indien dit hoger is' geschreven moeten worden.

Namens Stichting Erkend Hypotheekadviseur
Jan Martijn Hengeveld

¹ Bron: <https://duo.nl/particulier/rekenhulp-studiefinanciering.jsp#/nl/terugbetalen/rente>