

Datum: 16 augustus 2024
Auteur: Productmanagement NHG
Onderwerp: **Consultatie Trhk 2025**

Samenvatting en conclusies

In dit memo worden de voorgestelde wijzigingen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk) 2025 besproken in het kader van de internetconsultatie die momenteel plaatsvindt.

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 2025' van het Ministerie van Financiën, dat te vinden is op [Overheid.nl | Consultatie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025 \(internetconsultatie.nl\)](https://overheid.nl/consultatie/wijzigingsregeling-hypothecair-krediet-2025). 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. Mochten daar vragen of opmerkingen over zijn, dan zijn wij graag bereid deze verder toe te lichten.

- A. Verduidelijkingen over inkomen: er ontstaat verwarring over variabele inkomsten bij een vaste dienstbetrekking.
- B. Alleenstaande meer leenruimte: geen aanvullende suggesties.
- C. Studielening: er ontstaan grote verschillen tussen de werkelijke last en de toetslast.
- D. Nieuwe tabellen: geen (nieuw) commentaar. Deze tabellen zijn gebaseerd op de nieuwe Nibud-normen waarover NHG al eerder geconsulteerd is.

Dit memo wordt afgesloten door een aanvullende suggestie voor het wegnemen van drempels voor verduurzaming.

A. Verduidelijkingen over inkomen

A.1. Wijziging

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

- 1. Het tweede lid komt te luiden:*

2. Indien de consument geen vaste inkomsten heeft, kan de aanbieder van hypothecair krediet rekening houden met de gemiddelde inkomsten van de consument over de laatste drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het toetsinkomen wordt vastgesteld.

2. Onder vernummering van het derde en vierde lid tot vierde en vijfde lid, wordt een lid ingevoegd, luidende:

3. Indien de consument in een of meer van de laatste drie jaren geen vaste inkomsten maar wel minimaal twaalf maanden inkomsten heeft gehad, kan de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het toetsinkomen uitgaan van het huidige inkomen van de consument, indien door een terzake deskundige is onderbouwd dat dit inkomen bestendig is.

3. In het vijfde lid wordt "verwachte AOW-leeftijd bereikt" vervangen door "pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet bereikt" en wordt "verwachte AOW-leeftijd van de consument" vervangen door "vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd van de consument".

A.2. Toelichting MinFin

Artikel 2, tweede lid, geeft aan op welke wijze een aanbieder van hypothecair krediet het toetsinkomen van een consument dient te bepalen als de consument geen vaste inkomsten heeft. Het kan gaan om consumenten die geen vaste dienstbetrekking hebben of een flexibele arbeidsrelatie (bijvoorbeeld ondernemers, freelancers, flexwerkers en uitzendkrachten). Daarnaast kan het gaan om variabele inkomsten van consumenten in vaste dienstbetrekking (bijvoorbeeld een winstdelende dertiende maand). Bij deze groep consumenten kan een aanbieder van hypothecair krediet rekening houden met de gemiddelde inkomsten van de consument over de laatste drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het toetsinkomen wordt vastgesteld. Het derde lid van artikel 2 bepaalt dat indien de consument in een of meer van de laatste drie kalenderjaren of 36 maanden geen vaste inkomsten heeft genoten, de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het toetsinkomen mag uitgaan van het huidige inkomen van de consument, indien door een terzake deskundige is onderbouwd dat dit inkomen bestendig is. Dat wil zeggen dat wordt verwacht dat de consument ook in de toekomst het vastgestelde inkomen kan verdienen. De consument dient wel minimaal twaalf maanden inkomsten te hebben gehad. In het vijfde lid is verduidelijkt van welke pensioenleeftijd de aanbieder van hypothecair krediet dient uit te gaan. De verwachte AOW-leeftijd is vervangen door pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet. Bij het vaststellen van het toetsinkomen dient de aanbieder van hypothecair krediet uit te gaan van de vastgestelde pensioenleeftijd. Op dit moment is de vastgestelde maximale AOW-leeftijd 67 jaar en drie maanden. Van deze leeftijd kan worden uitgegaan voor consumenten die binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet deze leeftijd bereiken.

A.3 Reactie NHG

NHG is het eens met de wijzigingen in de tekst van de Trhk. Echter hebben wij geconstateerd dat de toelichting tot ongewenste verwarring leidt.

Het probleem zit in de volgende passage:

“Daarnaast kan het gaan om variabele inkomsten van consumenten in vaste dienstbetrekking (bijvoorbeeld een winstdelende dertiende maand). Bij deze groep consumenten kan een aanbieder van hypothecair krediet rekening houden met de gemiddelde inkomsten van de consument over de laatste drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het toetsinkomen wordt vastgesteld.”

Deze tekst wekt de indruk dat alle variabele inkomsten van een consument in vaste dienstbetrekking pas mogen worden meegeteld bij het vaststellen van het toetsinkomen als deze inkomsten in de voorgaande drie kalenderjaren of 36 maanden zijn genoten. Dit is niet verenigbaar met de manier waarop het toetsinkomen in dergelijke gevallen wordt vastgesteld. Een voorbeeld is onregelmatigheidstoeslag. De onregelmatigheidstoeslag die de consument in de afgelopen 12 maanden heeft ontvangen mag worden meegeteld bij het toetsinkomen als de werkgever op de werkgeversverklaring heeft vermeld dat die toeslag gebruikelijk is in de bedrijfstak en naar de toekomst ook te verwachten is. Ditzelfde geldt voor structurele provisie en overwerk. Zie voetnoot 4 van de werkgeversverklaring in de bijlage.

De ongewenste verwarring kan worden weggenomen door de verwijzing in de toelichting naar variabele inkomsten bij een vaste dienstbetrekking te verwijderen. Het lijkt NHG beter als in de toelichting bij artikel 3 Trhk geen enkele verwijzing is naar inkomsten uit een vaste dienstbetrekking.

B. Alleenstaande meer leenruimte

B.1. Wijziging

Artikel 3, achtste lid, wordt:

“een bedrag tot € 16.000” vervangen door “een bedrag tot € 17.000”.

B2. Toelichting MinFin

Het bedrag dat een aanbieder van hypothecair krediet bij alleenstaanden met een toetsinkomen hoger dan € 28.000 buiten beschouwing mag laten bij het vaststellen van de financieringslast is geïndexeerd en is verhoogd tot € 17.000.

B3. Reactie NHG

NHG kan zich vinden in de toelichting van het Ministerie van Financiën. Zoals eerder door NHG ook al bij de consultatie van de Nibud-normen is 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.

C. Studielening

C.1. Wijziging

Artikel 3a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt de tabel vervangen door: ..tabel invoegen
2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
3. In afwijking van het eerste lid gaat de aanbieder van hypothecair krediet uit van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening voor het bepalen van het termijnbedrag indien de consument: a. nog geen termijnbedrag is verschuldigd voor rente en aflossing van de studielening; b. geen termijnbedrag is verschuldigd vanwege de inzet van een aflosvrije periode; of c. een verlaagd termijnbedrag is verschuldigd als gevolg van de draagkrachtmeting.

C.2 Toelichting MinFin

In artikel 3a, tweede lid, is een bruterings tabel opgenomen. Hierin is de debetrente aangepast. Net als de toetsrente in de financieringslasttabellen wordt de debetrente op drie cijfers achter de komma gepresenteerd. Hierdoor is het nu duidelijk welke opslag bij welke debetrente hoort en hoeven geen aannames te worden gedaan over de afronding. In het derde lid is opgenomen dat de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het termijnbedrag geen rekening mag houden met de inzet van een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmeting. Hetzelfde geldt voor de situatie dat de consument nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening (de zogenaamde aanloof fase). De aanbieder van hypothecair krediet dient in deze situaties het termijnbedrag voor de rente en aflossing van de studielening te bepalen op basis van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de lening. Van dit termijnbedrag dient de aanbieder van hypothecair krediet uit te gaan bij het bepalen van de financieringslast.

C.3 Reactie NHG

NHG ziet de toevoeging van het derde lid als een wenselijke verduidelijking. Wel hebben wij een kanttekening bij de gevolgen van artikel 3a voor de bepaling van de hoogte van de lasten van een studielening. De gepresenteerde wijziging heeft daarop geen effect.

De berekening van het maandbedrag voor consumenten die een verlaagd termijnbedrag verschuldigd zijn als gevolg van draagkrachtmeting kan voor bepaalde kwetsbare groepen zwaar nadelig uitpakken. Een consument die langjarig op grond van de draagkrachtmeting minder aflost dan het wettelijke bedrag bouwt een steeds grotere achterstand op. Een (her)berekening op basis van de resterende looptijd kan steeds verder van de realiteit af komen te staan. Zo hebben we bij NHG voorbeelden gezien waarbij de werkelijke maandelijkse last meer dan € 500 lager was dan het termijnbedrag waar bij de bepaling van de maximale financieringslast rekening mee moet worden gehouden. Het kopen van een woning kan daarmee bemoeilijkt of zelfs onbereikbaar worden voor deze groep.

Wij pleiten dan ook voor een alternatieve manier om de last te bepalen bij een verlaagd termijnbedrag als gevolg van een draagkrachtmeting. Bijvoorbeeld door in die situaties te rekenen met een vaste opslag (bijvoorbeeld 10%). Of door rekening te houden met de inkomensstijging die heeft

plaatsgevonden ná de draagkrachtmeting en voor het toetsmoment van de hypotheek. Er zou in deze gevallen ook een explain mogelijk moeten zijn. De huidige formulering biedt deze ruimte niet.

D. Nieuwe tabellen

D.1. Wijziging

PM [tabellen worden later ingevoegd]

D.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 financieringslastpercentages zijn berekend vanaf een toetsinkomen van € 28.000 (verwachte bruto minimumloon en bruto AOW-uitkering vanaf januari 2025). 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 de laagste inkomens stijgen de financieringslastpercentages en daarmee de maximale hypotheek. De maximale hypotheek daalt voor huishoudens met een inkomen vanaf € 60.000 (indien geen rekening wordt gehouden met een loonstijging). Voor 2025 verwacht het Centraal Planbureau (CPB) een gemiddelde bruto loonstijging van 3,8 procent. Indien rekening wordt gehouden met deze loonstijging, stijgt voor alle inkomens de maximale hypotheek. Voor de laagste inkomens stijgt de maximale hypotheek fors, Dit komt omdat voor deze inkomens de stresstest voor paren met kinderen in 2025 niet leidt tot een neerwaartse aanpassing van de financieringslastpercentages terwijl dat voor 2024 wel het geval was. De maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden daalt voor bijna alle inkomens. Indien wordt aangenomen dat de AOW de verwachte loonstijging van 3,8 procent grotendeels zal volgen en de aanvullende pensioenen zullen worden geïndexeerd, stijgt de maximale hypotheek ook voor AOW-gerechtigden.

D.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.

Aanvullende suggestie wegnemen drempels verduurzaming

NHG is blij dat in de Trhk onbedoelde drempels voor verduurzaming worden weggenomen. In het verlengde hiervan zou NHG graag zien dat afwijking van artikel 5 lid 1 ook mogelijk wordt voor hypotheek van maximaal 25.000 bedoeld voor energiebesparende voorzieningen, waarbij het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door NHG. Wij menen dat dit bij zal dragen aan het realiseren van de noodzakelijke versnelling van verduurzaming van de woningvoorraad.