



Postbus 4
4260 AA Wijk en Aalburg

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

www.OvFD.nl

Aan : Ministerie van Financiën
www.internetconsultatie.nl

Datum : 15 augustus 2024 Contactpersoon : mw. mr. J.C. Rosenbrand
E-mail : 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 2025 (TRHK).

A.

Artikel 2 lid 2: De keuze tussen 3 kalenderjaren of 36 maanden geeft adviseurs de mogelijkheid om verschillende uitkomsten te genereren. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie waarbij jaaropgaven versus IBL worden gebruikt.

Artikel 2 lid 3: Er wordt gesteld dat in de laatste 36 maanden, gedurende 12 maanden inkomsten moeten zijn ontvangen. Geldt hiervoor een specifieke termijn binnen de 12 maanden, of kan dit theoretisch ook de eerste 12 maanden van de laatste 36 maanden zijn? Of wordt hiermee de laatste 12 maanden bedoeld? Wordt ook nog onderscheid gemaakt in soort inkomsten?

Wie worden beschouwd als ter zake deskundigen? Worden hiervoor rekenmeesters aangesteld? Dit lijkt op de huidige situatie bij de arbeidsmarktscan, waarvoor slechts één partij is geaccrediteerd en waarvoor consumenten moeten betalen.

NB: Het is opmerkelijk dat aanbieders worden gekwalificeerd als niet ter zake deskundig!

Is dit artikel ook bedoeld voor mensen die voor een uitzendbureau werken? Wij pleiten ervoor om deze groep ook mee te nemen. Zij maken gebruik van de arbeidsmarktscan, waarbij de medewerker in de laatste 14 maanden minimaal 12 maanden moet hebben gewerkt (niet per se de laatste 12 maanden).

Zowel de arbeidsmarktscan als de perspectiefverklaring zijn nu al mogelijk voor een lening met NHG. Wij pleiten ervoor het artikel zo te redigeren dat beide producten eronder vallen.

Artikel 2 lid 5: De terminologie rondom de AOW-leeftijd is onjuist. Dit was al een weeffout in de huidige regeling en wordt met dit voorstel nog niet opgelost. De pensioengerechtigde leeftijd voor aanvragers tussen de 5 en 10 jaar voorafgaand aan deze datum bestaat niet. De definitieve vaststelling van de AOW-leeftijd vindt immers plaats 5 jaar voorafgaand aan deze leeftijd. Welke datum geldt nu voor deze groep? De verwachte pensioengerechtigde leeftijd?

B. Geen opmerkingen

C.

Artikel 3a lid 2: Het is goed dat de tabel in overeenstemming wordt gebracht met de indeling volgens de financieringslasttabellen.

Wij zijn echter tegen de aanpassingen van de factoren ten opzichte van 2024. In de toelichting wordt hierover niets vermeld. Deze aanpassing is feitelijk een verhoging, waardoor DUO-leningen in 2025 zwaarder gaan meewegen dan nu. Wij vinden dit onwenselijk.

Rente 2024	Factor 2024	Factor 2025	Rente 2025
	1,05	1,05	<= 1,500%
<= 2,00	1,05	1,10	<= 2,000%
<= 2,50%	1,10	1,15	<= 2,500%
<= 3,00%	1,15	1,20	<= 3,000%
<= 3,50%	1,20	1,20	<= 3,500%
<= 4,00%	1,20	1,25	<= 4,000%
<= 4,50%	1,25	1,30	<= 4,500%
<= 5,00%	1,30	1,30	<= 5,000%
<= 5,50%	1,30	1,35	<= 5,500%
>= 6,01%	1,40	1,40	<= 6,000%
		1,40	<= 6,500%
		1,45	>= 6,501%

Qua terminologie zijn er ook verbeteringen nodig. Ten eerste wordt weer gesproken over 'debetrente'. Vorig jaar is in de toelichting aangegeven dat hiermee de 'gemiddeld gewogen toetsrente' wordt bedoeld. Wij pleiten ervoor om deze term ook op te nemen in de wet.

Ook de term 'opslag' in de tabel is onjuist. Het is geen opslag, maar een bruteringsfactor. Het is geen optelling, maar een vermenigvuldigingsfactor. Wij pleiten ervoor om de juiste terminologie te gebruiken.

Artikel 3a lid 3: Wij zijn geen voorstander van het rekenen met (hogere) fictieve, toekomstige lasten voor studieschulden in de aanlooperperiode, aflosvrije periode of draagkrachtmeting. Dit leidt tot een verlaging van de leencapaciteit omdat wordt uitgegaan van een fictieve, hogere last dan de consument daadwerkelijk heeft. En deze last moet vervolgens ook nog gebruteerd worden (dubbel op). De tijdelijke regeling is gebaseerd op de haalbaarheid en betaalbaarheid op basis van de actuele situatie. We houden immers bijvoorbeeld ook geen rekening met inkomenspotentieel, waarom dan wel met fictieve, toekomstige financiële lasten?

Het is daarbij zeer aannemelijk dat de werkelijke verplichting van de ex-student aan het einde van de aanlooperperiode of aflosvrije periode anders is dan waar nu fictief van wordt uitgegaan. Hoe doelmatig is dit voorstel dan?

De draagkrachtmeting is juist ontwikkeld om consumenten met een laag inkomen tegemoet te komen (sociale karakter) in de terugbetaling van de studieschuld. Een eventuele restschuld wordt immers na de wettelijke periode kwijtgescholden. De draagkrachtmeting komt pas te vervallen als de ex-student een hoger inkomen heeft. Daarmee is hij in staat om de dan ontstane hogere DUO-lasten te betalen.

Met dit voorstel wordt deze doelgroep benadeeld ten opzichte van studenten die hier geen gebruik van kunnen maken, omdat hun studieschuld nu relatief zwaarder gaat meetellen in de inkomenstoets.

Aan artikel 3a lid 3 zou een sub d moeten worden toegevoegd voor de extra aflossingen op een DUO-lening.

Tot slot stellen wij vragen bij uw toelichting over de aanlooperperiode (zie kader). Dit lijkt een antimisbruik bepaling.

lager termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing is dat het gaat om een tijdelijke situatie. Bovendien wordt voorkomen dat consumenten kiezen voor een aflosvrije periode om zo een hogere hypotheek te kunnen krijgen. Ten slotte zijn in

U lijkt te suggereren dat ex-studenten thans bewust een aflossingsvrije periode aanvragen om een hogere hypotheek te kunnen krijgen. Zijn hier voorbeelden van? Wij herkennen dat namelijk niet uit onze adviespraktijk.

Anderzijds: Als een ex-student (bewust) kiest voor een aflossingsvrije periode, dan heeft deze 5 jaar lang geen verplichtingen uit zijn DUO-lening. In 5 jaar kan heel veel gebeuren. Door dit te respecteren wordt het sociale karakter, zoals door verschillende ministers in het verleden is uitgesproken, van een DUO-lening onderstreept. Het geeft de starter een meer gelijk speelveld dan nu, waar – gekeken naar de voorstellen – de DUO-lening juist zwaarder wordt belast.

De cocktail van maatregelen in de TRHK drukt naar onze mening onevenredig zwaar op de uitkomst van de toetsing.

Met vriendelijke groet,

Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)



Mw. mr. J.C. Rosenbrand
Directeur