



**datum** 15 augustus 2024  
**referentie** N6593  
**betreft** Reactie NVB: Consultatie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft met interesse kennisgenomen van de Consultatie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025. Graag maakt de NVB gebruik van de mogelijkheid tot reactie.

Ten eerste een reactie specifiek op de voorgestelde wijzigingen en vervolgens een aantal andere punten. Uiteraard is de NVB bereid tot toelichting op deze reactie.

## **1. Opmerkingen over de voorgestelde wijzigingen.**

*Artikel 2. Tweede lid.*

Toevoeging “of 36 maanden”: de toevoeging van 36 maanden is logisch en sluit aan met de huidige praktijk. Onduidelijk is hoe die 36 maanden bedoeld zijn, er lijkt bedoeld te zijn dat het gaat om 36 opeenvolgende maanden

*Artikel 2. Derde lid.*

Splitsing lid 2 en 3: het splitsen in lid 2 en 3 lijkt niet wenselijk zonder expliciete koppeling tussen lid 2 en 3. Lid 3 geldt namelijk in relatie tot lid 2 en moet niet zelfstandig gelezen worden.

Terzake deskundige: de term ‘terzake deskundige’ is nu in een separaat lid gebruikt. Onduidelijkheid is wie de tarzake deskundige precies is. Een verduidelijking is wenselijk. Ook in het licht van bijvoorbeeld de Arbeidsmarktscan, de perspectiefverklaring en de IBL -tool.

*Artikel 2. Vijfde lid.*

AOW-leeftijd: met de herformulering kan er sprake zijn van een consument die op de verwachte AOW-leeftijd nog niet met pensioen is. Dan zou er sprake zijn van een inkomstenbeoordeling waar het bestaande inkomen mag worden verhoogd met de AOW-uitkering. Dat is niet bedoeld en ongewenst. Eventueel kan een voorbeeld helpen om de bedoeling van de tekst te verduidelijken. Een tekstueel voorstel;

Voorstel: Indien de consument binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet de verwachte pensioengerechtigde leeftijd bereikt, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet en vastgesteld op datum van het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening met het verwachte pensioeninkomen en de toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument op de pensioenleeftijd van de consument.

*Toelichting op artikel 2, 2<sup>e</sup> lid.*

Dertiende maand: in de toelichting staat nu; “Daarnaast kan het gaan om variabele inkomsten van consumenten in vaste dienstbetrekking (bijvoorbeeld een winstdelende dertiende maand).”

Onduidelijk is waarom deze toevoeging gedaan is. Gezien het voorbeeld van de dertiende maand lijkt deze toevoeging alleen van toepassing op variabele bestanddelen die jaarlijks uitgekeerd worden en niet op maandelijkse componenten zoals overwerk of onregelmatigheidstoelag. Voor deze componenten gaan wij uit van het bedrag over de afgelopen 12 maanden.

*Artikel 3a.*

Studiefinanciering: goede toevoeging met betrekking tot de uitzonderlijke situaties in lid 3. In de 3 situaties die worden beschreven is er steeds sprake van een stijgende studieschuld. Er wordt niet (volledig) afgelost, maar de te betalen rente wordt wel opgeteld. Door uit te gaan van actuele studieschuld weet je dus dat je al met een te laag bedrag rekent.

## **2. Overige opmerkingen tav. de Wijzigingsregeling.**

Extra financiering: voor het toepassen van extra financiering uit artikel 4 moet de financier over een definitief energielabel beschikken. In de praktijk komt het bij nieuwbouw voor dat er geen definitief energielabel is en soms ook geen voorlopig energielabel. Bij nieuwbouw is het zeer wenselijk dat er een definitief energielabel beschikbaar is. Zowel om overkreditering te voorkomen als om klanten de mogelijkheid te geven geld te lenen voor de verduurzaming van de woning.

Energielabel na verduurzaming: naar aanleiding van artikel 4. In de TRHK staat geen verplichting om na verduurzaming een nieuw energielabel aan te vragen. Ter overweging om wel die kant (van een verplichting) op te bewegen.

Systematiek energielabels: eind 2029 gaat de systematiek van energielabels veranderen en in mei 2026 wordt het label A0 geïntroduceerd. Om te voorkomen dat de NTA8800 na 2026 niet meer te gebruiken is zou het goed zijn om het nieuwe A0-label te laten aansluiten op het huidige A+++ danwel A++++.

Energieprestatiegarantie: naar aanleiding van artikel 4.3. Er mag een bedrag van €50.000 buiten beschouwing gelaten worden voor huizen met een energielabel A++++



én een energieprestatiegarantie. Deze formulering is niet eenduidig, de energieprestatiegarantie is niet genormeerd en gestandaardiseerd. Een tekstueel voorstel;

Voorstel:

A: laatste regel van de tabel “energielabel woning” herformuleren: “A++++ (met een onvoorwaardelijk toegezegde energieprestatiegarantie met een geldigheidsduur van ten minste 10 jaar, gerekend vanaf het moment van opleveren van de woning)”, én;

B: een tekst voor de te standaardiseren energieprestatiegarantie opnemen: “conform het gestelde in artikel 4.3 TRHK verklaart de afgevende partij dat deze garantie betrekking heeft op een “nul-op-de-meter-woning”. De afgevende partij garandeert die prestatie van de woning voor de duur van ten minste 10 jaar na afgiftedatum.”

Maatregelen verduurzaming: voorstel om de TRHK meer in lijn te brengen met de verduurzamingsopgave. Bijvoorbeeld door een uitbreiding van de maatregelen onder de definitie ‘energiebesparende voorzieningen’ en/of het toevoegen van ‘adaptieve maatregelen’. Tevens voorstel om ook de technische aanpassingen op te nemen die noodzakelijk zijn bij het nemen van verduurzamingsmaatregelen. Denk aan de aanpassing van de meterkast bij het plaatsen van zonnepanelen.

### **3. Naar aanleiding van de Wijzigingsregeling; ontwikkelingen.**

In 2017 zijn de banken en andere hypotheekverstrekkingen gestart met het informeren en activeren van klanten met een aflossingsvrije hypotheek. Zowel de banken als de AFM vinden het belangrijk dat klanten weten wat de potentiële risico’s zijn van aflossingsvrije hypotheek en de betaalbaarheid, zowel tussentijds als op einde looptijd. Het informeren, activeren maar ook helpen van klanten met hun (toekomstige) betaalbaarheid is geborgd.

Ook de ECB ziet risico’s in aflossingsvrije hypotheek en verwijst hier naar de in 2021 geïmplementeerde EBA richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen. De ECB interpreteert deze richtsnoeren scherper. En zeker in relatie tot aflossingsvrije hypotheek. Reeds eerder heeft de NVB gewezen op de noodzaak dat er bij hypotheekverstrekking eerder wordt rekening gehouden met het inkomen vanaf AOW leeftijd.

De banken die onder toezicht staan van de ECB<sup>[1]</sup> wijzen op deze verhoogde aandacht en de aanvullende vereisten vanuit de ECB voor aflossingsvrije hypotheek. Hierover is afgelopen maanden ook een en andere in de diverse media verschenen.

De ECB stelt diverse vereisten aan hoe de banken verantwoord omgaan met de acceptatie en beheer van aflossingsvrije hypotheek. Er wordt bijvoorbeeld gewezen op:

- het verstrekken van langlopende aflossingsvrije hypotheek met hoge LTV’s aan kwetsbare klanten (bijv. aandacht voor het tijdig voldoende kunnen aflossen op de lening, ook bij hoge leeftijden);
- om al eerder rekening te houden met het pensioeninkomen. De banken vroegen ook al eerder om de huidige 10 jaar uit artikel 2 lid 4, op te trekken naar 15 jaar. Het nieuwe pensioenstelsel maakt dat we deze voorgestelde wijziging nogmaals onder de aandacht brengen;



- het tussentijds kwalitatief beter monitoren van ontwikkelingen van het inkomen en vermogen ten einde meer zekerheid te hebben dat betaalbaarheidsproblemen tijdig geconstateerd kunnen worden en klanten gerichter geholpen kunnen worden. Ten slotte staat momenteel het percentage dat maximaal aflossingsvrij geleend mag worden, 50% van de marktwaarde, in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De banken pleiten ervoor om dit vereiste een plaats te geven in de TRHK wetgeving.

De NVB gaat graag met u in gesprek over deze punten om te zorgen dat deze een marktbrede en klantgerichte insteek krijgen.

<sup>[1]</sup> Kleinere banken hebben tot nu alleen een informatievraag vanuit DNB gehad.

