



Consultatiereactie Hilgersom | duidelijkhypotheek.nl op de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2026

Namens Hilgersom | duidelijkhypotheek.nl reageer ik op de voorgestelde wijzigingen in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK) per 1 januari 2026.

Standaardisering mogelijkheden Seniorenpropositie

De huidige propositie biedt te veel onnodige obstakels voor senioren om een nieuwe financiering af te sluiten. Door het in de TRHK benoemen van toegestane benaderingsmethodieken is doorstroming vaker mogelijk.

De voordelen hiervan zijn talrijk, zoals:

1. Senioren zullen eerder hun huidige grote woning verkopen, waardoor ze beschikbaar komen voor huishoudens met meer mensen. Dit draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort.
2. Senioren krijgen sneller duidelijkheid over hun financieringsmogelijkheden, zonder een intensief explain-traject in te moeten gaan. Dit zorgt ervoor dat er minder tijd en derhalve ook minder kosten zijn voor het advies. Daarnaast wordt dit beoordelingsproces vrijwel altijd als zeer stressvol ervaren, mede omdat geldverstrekkers vaak pas bereid zijn als er een concrete aanvraag gedaan wordt.
3. Manipulatie van de huidige maandlasten om zodoende kunstmatig de huidige lasten te verhogen en daarmee een hoger bedrag te kunnen lenen is onder de hieronder voorgestelde propositie is niet meer nodig.
4. Geldverstrekkers krijgen duidelijke handvatten zonder het risico te lopen dat overkreditering wordt aangenomen.

De huidige toegestane regeling houdt, **kortgezegd**, in:

Als de toekomstige lasten van de hypotheek gelijk of lager zijn dan de huidige lasten, dan is er sprake van verantwoorde kredietverlening en kan de seniorenpropositie worden toegepast, onder de volgende voorwaarden:

1. De AOW-leeftijd wordt binnen 10 jaar bereikt
2. Je **mag** de financieringslast vaststellen op basis van *de werkelijke lasten*. Je hoeft de financieringslast dus niet vast te stellen op basis van het brutobedrag aan rente en aflossing dat verschuldigd zou zijn bij een annuïtair aflossingsschema.

De werkelijke lasten zijn:

- De rente en, indien van toepassing:
- De aflossing
- De inleg van een opbouwproduct
- De erfpachtcanon

Er moet worden gekeken naar de maandlasten van *de voorgaande maand*.

Ten aanzien van bovenstaande punten hebben wij hieronder een aantal aanbevelingen. Deze worden daarna ook gemotiveerd.

In plaats van te kijken naar de huidige werkelijke maandlasten, kan er beter worden gekeken naar **een maximaal toegestane bruto-maandlast in de nieuwe situatie**. Omdat:

1. De huidige rente te manipuleren valt. Door aanpassing van de huidige rente (verhoging door tussentijdse aanpassing) worden de huidige maandlasten hoger. Wanneer de huidige maandlasten hoger zijn, dan is het toegestane maandbedrag in de nieuwe situatie ook hoger.
2. Door het vrijwillig omzetten van een aflossingsvrije hypotheek naar een hypotheek met een aflossingscomponent, zoals bijvoorbeeld een lineair of annuïtair schema, stijgen de maandlasten. Wanneer de huidige maandlasten hoger zijn, dan is het toegestane maandbedrag in de nieuwe situatie ook hoger.
3. Door het inkorten van de huidige looptijd van een hypotheek met een aflossingsschema stijgen de maandlasten. Wanneer de huidige maandlasten hoger zijn, dan is het toegestane maandbedrag in de nieuwe situatie ook hoger.
4. Kijken naar *de huidige rente* inconsistent is met hoe er naar de rente wordt gekeken bij (alle) andere acceptatienormen, zoals de reguliere acceptatienormen of bij toepassing van de beheernormen. Daar wordt uitgegaan van een toetsrente cf. [debetrentevoet conform artikel 3 lid 10 Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet \(Trhk\)](#)
5. Kijken naar de huidige erfpachtcanon inconsistent is met hoe er naar de rente wordt gekeken bij andere acceptatienormen, zoals de reguliere acceptatienormen of bij toepassing van de beheernormen¹.

• ¹ Het bedrag van de erfpachtcanon. Betaalt de consument oplopende erfpachtcanon? En komt dit niet door indexatie van de erfpachtcanon? Dan is het bedrag van de erfpachtcanon het gemiddelde bedrag dat de consument moet betalen in de periode van oplopende erfpachtcanon.

• Indexeert de erfpachtcanon binnen 12 maanden na de begindatum van de leningsovereenkomst? Gebruik dan de geïndexeerde erfpachtcanon.



Aanbevelingen:

1. Indien de nieuwe verstrekking **minder is dan 50% van de marktwaarde van de nieuwe woning en de bruto lasten van de hypotheek van die woning minder bedragen van € 450,=**, dan is er sprake van verantwoorde kredietverlening. Uitgaande van een toetsrente van 5%, betekent dit dat bij een aangevraagde maximale hoofdsom van € 108.000,= er acceptatie kan plaatsvinden.
 - a. Eventuele aflossingslasten worden hierin **niet** meegewogen
 - b. Er is sprake van een vereenvoudigde toetsing op basis van bruto-lasten.
2. Indien er sprake is van een meeneemrente, dan geldt er een **versoepeling** van de eis om de rente minimaal 20 jaar vast te zetten. Reden hiervan is dat er geen verzwaring is van het reeds aanwezige renterisico.

Verwachte gevolgen van het in de TRHK opnemen van deze benadering is dat mensen die nu blijven zitten in een grote woning, omdat ze niet de gewenste nieuwe financiering kunnen afsluiten voor een nieuwe hypotheek, wél deze stap gaan zetten.

Voorbeeld:

Een ouder stel, beide 71 jaar, hebben nu een aflossingsvrije hypotheek van € 80.000,=. De rente staat nog 8 jaar vast tegen 1,6% per jaar. Ofwel € 1.280,= per jaar, € 107,= per maand. De verwachte verkoopwaarde van hun woning bedraagt € 550.000,=. Een rijtjeshuis. De man heeft een volledige AOW-uitkering en € 9.000,= per jaar aan bedrijfspensioen. Zijn vrouw heeft géén AOW en géén pensioen-inkomen. Totaal inkomen derhalve € 23.108,=

Er zijn nagenoeg geen spaargelden, behalve een potje voor als de wasmachine of droger het begeeft. Hun huidige woning komt uit 1975 en heeft energielabel E. Per maand zijn de energielasten gemiddeld € 275,=. Er zit groot onderhoud aan te komen binnen 3 jaar. Mogelijk moeten er ook andere aanpassingen komen vanwege afnemende mobiliteit van het stel. Wens is om te verhuizen. En liefst nog wat geld als reserve op de rekening.

Het nieuwe appartement dat ze willen kopen kost (ook) € 550.000,=. Dit heeft energielabel A+, is goed onderhouden, is gelijkvloers en heeft een lift. De huidige bewoners (ook senioren) betalen per maand gemiddeld € 125,= aan energielasten.

Toepassing mogelijke seniorenpropositie, zoals deze nu geldt:

Rente meenemen voor de resterende rentevaste periode kan niet, want de resterende rentevaste periode is te kort. Voor toepassing van de propositie moet de rentevaste periode langer zijn.

Gevolg is dat er afstand van de huidige lage rente gedaan moet worden. De actuele nieuwe rente is voor 20 jaar vast 4,3%.

De nieuwe lasten mogen niet hoger zijn dan de huidige lasten. De nieuwe hoofdsom mag dus niet meer zijn dan € 1.280,= / 4,3% = € 29.767,= (!!!).



Het maximale leenbedrag moet dus met ca. € 50.000,= worden verlaagd ten opzichte van het huidige geleende bedrag. Ofwel: er is al enorm veel overwaarde, maar er moet nog meer worden afgelost.

Toepassing nieuwe, vereenvoudigde seniorenpropositie:

Is de nieuwe lening < 50% van de marktwaarde? Ja?

Dan mag er maximaal € 108.000,= worden verstrekt. Hierbij maakt het **niet** uit hoe lang de rente vast staat of welke aflosvorm er wordt gekozen.

Door deze vereenvoudigde seniorenpropositie:

1. Is er snel duidelijkheid wat senioren kunnen lenen.
2. Kan er overwaarde worden benut als reserve.
 - a. Door verhoging van de bestaande hypotheek naar € 108.000,= is er een buffer voor toekomstige uitgaven of betaling van de maandlasten. Hierdoor zijn deze senioren financieel weerbaarder.
3. Kan er doorstroming plaatsvinden naar de gewenste woning en:
 - a. Hoeft de huidige woning niet meer te worden onderhouden
 - b. Komt hun huidige ruimere woning vrij voor een gezin
 - c. Zijn toekomstige woningaanpassingen niet meer aan de orde
 - d. Dalen de verwachte energielasten
4. Worden toekomstige problemen met betrekking tot de identificatie van de eigenwoningschuld voorkomen. Denk hierbij aan het moeten vaststellen van de datum waarop de renteaftrek vervalt.
5. Maakt het niet uit of de financiering op de huidige woning of de toekomstige woning een Box 1-schuld of een Box 3-schuld betreft.
6. Worden inconsistenties in de beoordelingsmethodiek (het toetsingskader) geëlimineerd, met betrekking de vaststelling of berekening van:
 - a. Actuele rentelasten en fiscaliteiten
 - b. Actuele aflossingslasten
 - c. Actuele erfpachtcanon
7. Kan de huidige rente worden meegenomen
 - a. De bruto lasten worden in dit voorbeeld dan:
€ 80.000,= tegen 1,6% = € 1.280,= per jaar (nog 8 jaar)
€ 28.000,= tegen 4,3% = € 1.204,= per jaar (20 jaar vast)

Totaal: € 2.484,= aan werkelijke rentelasten de eerste 8 jaar, ofwel € 207,= per maand.

Ter indicatie: de buffer van € 28.000,= staat gelijk aan 135 maandtermijnen van de nieuwe hypotheek. Ofwel een periode van ruim 11 jaar.

Onbegrip vanwege toepassing toetsingskader en normen:

Het levert vrijwel altijd groot onbegrip op wanneer aan senioren wordt verteld dat doorstromen naar een andere woning, met behoud van de huidige hoofdsom van hun hypotheek, niet mogelijk is, vanwege de normen van de TRHK.



Aangeven dat een maandlast voor hun woning van € 207,= wordt gezien als overkreditering kan logischerwijs op weinig tot geen begrip rekenen. De sociale huurgrens is thans ca. € 900,=. Om deze stelling in een breder perspectief te plaatsen.

Ieder redelijk denkend en redelijk handelend vakbekwaam persoon zal het hiermee eens zijn. De huidige regels van de TRHK laten het niet toe om passend te kunnen of morgen adviseren. Dit is tenminste zeer opmerkelijk!

Er bestaat, vanuit de TRHK, de mogelijkheid om maatwerk te kunnen leveren. De praktijk leert dat er vrijwel altijd grote problemen worden ervaren door adviseurs om hun seniorenklant tijdig zekerheid te kunnen geven.

Door een nieuw en duidelijker acceptatiekader zal de bereidwillendheid om mee te werken aan deze propositie bij geldverstrekkers toenemen, omdat het risico op een beoordeling van overkreditering door de AFM vervalt.

Het is evident dat bij de seniorenpropositie het restschuldrisico extreem klein is.

Praktijkervaringen adviseurs:

Veel adviseurs ervaren problemen om senioren een financiering aan te kunnen bieden die passend is. En om ze tijdig duidelijkheid te kunnen bieden. Dit zorgt voor drempels bij senioren om te besluiten om door te stromen. Veelal moet er heel veel moeite worden gedaan om een explain-motivatatie geaccepteerd te krijgen, terwijl gezond boerenverstand zegt dat de maandlasten structureel goed betaalbaar zijn.

De regels in de huidige propositie zijn niet consistent. En in de praktijk leveren de eisen problemen op die alleen op te lossen zijn door het (veelal) fors verhogen van de maandlasten voor senioren, vanwege de verplichting van de minimale rentevaste periode. Dit is een onnodige en ongewenste belemmering voor het kunnen toepassen van huidige regeling.

Weinig geldverstrekkers hebben de mogelijkheid tot rentemiddeling. Hierdoor **moet** dan nu worden besloten om een nieuwe rentevaste periode te kiezen. Deze rente is vaak fors hoger. Dit is geenszins uit te leggen als een beslissing die het klantbelang dient.

Conclusies:

De huidige seniorenpropositie biedt te weinig ruimte. De beleidsregels hiervan zijn inconsistent ten opzichte van andere situaties. Ook zijn deze eenvoudig manipuleerbaar. Vereenvoudiging is daarom noodzakelijk.

Dit is noodzakelijk om doorstroming op gang te brengen.
Kredietrisico's worden niet vergroot voor senioren en geldverstrekkers.
Door een extra bedrag op te nemen krijgen kwetsbare ouderen de mogelijkheid om een buffer te hebben voor onvoorziene uitgaven.

Senioren krijgen zekerheid over hun mogelijkheden in de toekomst.



Aanvullende aanbevelingen in relatie tot nieuwe seniorenpropositie:

Om grotere woningen beschikbaar te krijgen voor gezinnen kan worden overwogen als voorwaarde op te nemen dat de nieuwe woning minder vierkante meters woonoppervlakte moet hebben dan de woning die verkocht wordt.

Er zou geen onderscheid gemaakt hoeven te worden tussen huurders en eigenwoningbezitters. Deze propositie kan ook worden toegepast bij huurders. Indien zij voldoen aan de overige voorwaarden. Uitsluiting van huurders zou zelfs als discriminerend kunnen worden bestempeld.

Een voorwaarde voor toepassing van deze regeling zou kunnen zijn dat het energielabel van de nieuwe woning tenminste B moet zijn of gunstiger.

Een voorwaarde zou ook kunnen zijn dat er, aanvullend op de verstrekking van € 108.000,=, standaard € 10.000,= wordt opgenomen als Energiebespaarbudget in het aanbod aan de senior. Zodat verduurzaming altijd overwogen kan worden.

De aanvangsleeftijd van de seniorenpropositie zou ook op 55 jaar kunnen komen te liggen. Hierdoor is deze voor een grotere groep toegankelijk. Nu is deze leeftijd gekoppeld aan de (verwachte) ingangsdatum van de AOW. Door een concrete leeftijd te noemen is het overzichtelijker.

De ruimte voor opname van een extra bedrag (buffer), die er mogelijk ontstaat in deze propositie, kan worden meegenomen als bedrag aan eigen middelen wanneer er sprake is van een tijdelijk te hoge financieringslast.

Iedere geldverstrekker zou vanuit de toezichthouder verplicht kunnen worden om een duidelijk seniorenbeleid te voeren, waarbij er concrete voorbeelden worden gegeven van “best practices”. Een leidraad bijvoorbeeld.

Wanneer de economische of juridische einddatum van een bestaande hypotheek nadert en de openstaande hoofdsom is kleiner of gelijk aan € 108.000,=, dan mogen geldverstrekkers en hypotheekadviseurs volstaan met een verkort adviestraject, als de verstrekking < 50% van de waarde van de woning is. Verlenging van deze looptijd wordt dan gezien als verantwoorde kredietverlening.

Tot slot:

Senioren worden nu vaak belemmerd in de mogelijkheden die zij hebben om door te stromen. Deze steeds groter wordende groep mensen moeten een eigen acceptatiekader krijgen. Het beleid van de TRHK is niet of zwaar onvoldoende gericht op het waarborgen van verantwoorde kredietverlening aan senioren. Een aparte paragraaf over financieringen voor senioren is dringend nodig.