

Ministerie van Financiën

Van Lanschot
IBAN NL21 FVLB 0699 4622 74
BIC FVLBNL22
BTW nr. NL 0025.85.339.B01
KvK 40506331

Amersfoort, 18 augustus 2025

Betreft : **Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2026**

Geachte mevrouw, heer,

Namens Adfiz, de branchevereniging van onafhankelijk financieel adviseurs in Nederland, reageren wij op het op de internetconsultatie 'Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2026'.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om, hoewel ze geen direct onderdeel zijn van de voorgestelde wijzigingen, twee belangrijke aandachtspunten onder uw aandacht te brengen die de toegang tot de woningmarkt voor starters en de verduurzaming van de woningvoorraad raken.

1. Toegankelijkheid woningverduurzaming voor lage energielabels

De aanpassingen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) per 1 januari 2024 hebben, naast hun succes, geleid tot een ongewenst neveneffect. De mogelijkheid om meer te lenen voor een woning met een gunstig energielabel (C of beter) ten opzichte van een ongunstig label (D of slechter) pakt nadelig uit voor een kwetsbare groep op de woningmarkt. Met name starters en consumenten met een lager inkomen zijn hierdoor vaker aangewezen op woningen met een ongunstig energielabel. Door de beperktere leencapaciteit resteert er voor hen vervolgens vaak geen financiële ruimte om de noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen te treffen.

Dit creëert een ongelijkheid die de verduurzamingsopgave in Nederland belemmert. Juist de woningen die het het hardst nodig hebben, blijven verstoken van verduurzaming. Zoals wij ook in onze [consultatiereactie](#) op de TRHK 2024 hebben aangegeven, wordt de kansenongelijkheid op de woningmarkt hiermee vergroot. Wij pleiten er dan ook voor om de leencapaciteit voor energiebesparende maatregelen juist voor de woningen met de zwakste energielabels te verruimen, zodat ook de eigenaren van deze woningen een eerlijke kans krijgen om hun woning te verduurzamen.

2. Onrechtvaardige en belemmerende omgang met studieleningen

De huidige wijze waarop studieleningen worden meegewogen in de hypotheekaanvraag is onrechtvaardig, complex en vormt een onnodige belemmering voor starters. De aanpassingen in de TRHK per 2025 hebben deze problematiek verder versterkt.

Sinds 2025 verplicht de regelgeving (artikel 3a, derde lid TRHK) om voor de leencapaciteit uit te gaan van een theoretische last op basis van de actuele restschuld, ook als de (ex-)student feitelijk nog geen of een lagere maandlast heeft. Dit geldt specifiek voor de aanloopfase, de inzet van een aflosvrije periode of bij een verlaagd termijnbedrag na een draagkrachtmeting. De Memorie van Toelichting stelt dat dit is omdat het "gaat om een tijdelijke situatie".

Onze bezwaren richten zich op de volgende punten:

- **Het "tijdelijke" karakter is misleidend:**

Een ex-student heeft eerst een aanloopfase van twee jaar en kan daarna nog kiezen voor een aflossingsvrije periode van vijf jaar. De periode waarin feitelijk geen aflossingsverplichting bestaat, kan dus oplopen tot zeven jaar, wat bijna een kwart is van de looptijd van de meeste hypotheek. Om dit als een kortstondige, "tijdelijke" situatie te bestempelen die genegeerd moet worden, is onterecht en zeer nadelig voor een starter die als (ex-)student een woning wil kopen. Bovendien wijzen de statistieken uit dat juist in deze periode de (ex-)student stappen maakt in zijn of haar carrière, met bijbehorende salarisgroei. Het risico neemt hierdoor in de praktijk alleen maar af.

- **Inconsistente en onlogische "brutering":**

De berekende theoretische maandlast voor de DUO-lening wordt vervolgens 'gebruteerd'. De redenatie is dat leennormen uitgaan van aftrekbare rente, wat bij een studielening niet het geval is. Dit is volstrekt inconsequent. Voor andere, niet-aftrekbare verplichtingen zoals een private autolease of een doorlopend krediet, wordt sinds jaar en dag gerekend met de wérkelijke last, zonder deze te bruten. Het is onverdedigbaar waarom juist de sociale lening van DUO op een zwaardere, ongunstigere manier wordt behandeld dan een commerciële lening. Bovendien kan dit leiden tot de gevaarlijke en ogewenste prikkel dat de lening consumptief wordt afgelost.

- **Negeren van het sociale karakter:**

De studielening is een sociale lening. De terugbetalingsverplichting is expliciet afhankelijk van de draagkracht en een eventuele restschuld kan aan het einde van de looptijd worden kwijtescholden. De huidige rigide rekenmethode negeert deze ingebouwde zekerheden volledig en behandelt de lening als een zwaardere last dan hij in werkelijkheid is.

- **Onzekerheid bij huidige studenten:**

Bij (ex-)studenten die nog geen aflosverplichting hebben, blijft het onlogisch waarom een toekomstige schuld nu al zwaar wordt meegewogen, terwijl de uiteindelijke omvang (na eventuele omzetting in een gift) en de start van de betalingsverplichting nog onzeker zijn.

De huidige methode is niet alleen complex en nauwelijks uit te leggen aan klanten, maar bovenal fundamenteel onrechtvaardig. Het creëert een papieren werkelijkheid die starters met een studiefinanciering onnodig belemmert in het verkrijgen van een passende hypotheek. Een buitengewoon ongewenst neveneffect is bovendien dat het een prikkel geeft om niet te studeren zodat er geen studieschuld wordt aangegaan. Wij dringen dan ook met klem aan op een herziening die de inconsequente brutering afschaft en recht doet aan het daadwerkelijke, sociale karakter en de betalingsverplichtingen van de studielening.

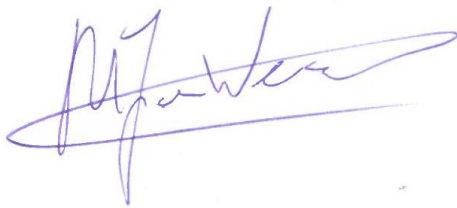
Over Adfiz

Adfiz is de branchevereniging van onafhankelijke financiële adviseurs. Drie op de vier huishoudens en nagenoeg iedere Nederlandse onderneming heeft één of meer verzekeringen afgesloten via een onafhankelijk adviseur. Bij elkaar gaat ongeveer € 40 miljard premie via het intermediair, dat is de helft van alle schade-, leven- en zorgpremies in Nederland. In de schademarkt loopt ongeveer 80% van alle verzekeringen via een financieel adviseur.

De leden van Adfiz bieden samen werk aan 15.000 mensen en bedienen zo'n 7 miljoen relaties. Het marktaandeel van de Adfiz-leden in de intermediaire distributie is 85% in de zakelijke markt en 55% in de particuliere markt.

Wij zijn uiteraard graag bereid een nadere toelichting te geven op deze consultatiereactie en gaan graag verder met u in gesprek om het wetsvoorstel nog verder te verbeteren en in te voeren.

Met vriendelijke groet,



Marc van Westerlaak
Adviseur Public Affairs en Beleid