



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 : 31 augustus 2020 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 2021. Wij kunnen ons in zijn algemeenheid vinden in de voorgestelde wijzigingen, maar we hebben nog wel een aantal opmerkingen en suggesties.

VERDUURZAMING

De definitie van energiebesparende voorzieningen is aangepast naar aanleiding van het advies van het Nibud. Energiebesparende voorzieningen die niet binnen 30 jaar kunnen worden terugverdiend zijn geschrapt. Wij begrijpen het uitgangspunt dat alleen voorzieningen worden opgenomen waarvan de energiebesparing minimaal gelijk is aan de kosten van de investering, maar wij vragen ons af hoe deze definitie zich verhoudt tot het onderzoek dat het Planbureau voor de Leefomgeving heeft gedaan naar de kosten en opbrengsten van de verduurzaming van eigen woningen. Het Planbureau concludeert daarin dat woonlastenneutraliteit voor vrijwel geen enkele eigenaar-bewoner haalbaar is.

Wij vrezen verder dat de wel heel gedetailleerde definitie van energiebesparende voorzieningen het (hypotheek)advies en de mogelijkheden tot het nemen van energiebesparende voorzieningen nodeloos compliceert en beperkt. Wij geven in overweging om - mede gezien het rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving - wat algemenere richtlijnen op te stellen waar energiebesparende voorzieningen aan moeten voldoen. Dit voorkomt dan ook dat de definitie door nieuwe innovatieve ontwikkelingen wellicht jaarlijks moet worden aangepast.

De definitie in deze wijzigingsregeling is verder niet helemaal gelijk aan de definitie in het recentelijk geconsulteerde Wijzigingsbesluit Financiële markten 2021. Wij nemen aan dat de beide, wellicht naar aanleiding van de consultatierondes, aangepaste definities met elkaar worden gesynchroniseerd.

Op het gebied van verduurzaming zien wij verder nog de volgende mogelijkheden:

- 1) Geldverstrekkers nemen standaard een Energiebespaarbudget op. Het grote voordeel is dat de klant dan bij het afsluiten van de hypotheek nog niet hoeft te beslissen welke maatregelen hij wil nemen omdat er geen (kosten)specificatie vooraf nodig is. Verder heeft de klant dan geen taxatierapport nodig van de woningwaarde na verbouwing.

- 2) Adviespakketten bouwen een standaard, in gezamenlijk overleg te bepalen verduurzamingsscenario in, waarbij de overheid zich bereid verklaart om de kosten hiervoor te vergoeden.

VERVALLEN KENNIS- EN ERVARINGSTOETS

Wij zijn tegen het schrappen van de kennis- en ervaringstoets in het geval dat een consument via execution only, dus zonder advies, een aanvullend krediet van maximaal € 25.000 wil afsluiten voor de financiering van energiebesparende voorzieningen (EBV's) zoals in het Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2021 wordt voorgesteld. De consument loopt daarmee, zelfs als het gaat om een verhoging voor duurzaamheidsmaatregelen, financiële risico's. Wij zijn daarom voorstander van een (wettelijk) verkort adviestraject voor verduurzaming van bestaande hypotheeklen. Als er duidelijke richtlijnen zijn waar een verkort advies aan moet voldoen dan is het voor een adviseur ook gemakkelijker te vertalen naar een lagere adviesprijs. Voor onze volledige reactie op het vervallen van de kennis- en ervaringstoets verwijzen wij naar [onze consultatiereactie](#) op het Wijzigingsbesluit.

STARTERS

Graag vragen wij via deze consultatie ook de aandacht voor de nog steeds moeizame positie van starters op de woningmarkt. Complicerende factoren hierin zijn natuurlijk ook het beperkte woningaanbod voor starters en de concurrentie die starters ondervinden vanuit beleggers, maar door veel starters wordt het als onterecht ervaren dat je wel duur mag huren, maar niet goedkoper mag kopen.

Een deel van de beoogde koopstarters heeft huurlasten die hoger liggen dan de maximale toegestane hypotheeklasten. Feit is dat echt individueel maatwerk lastig blijft, omdat het onduidelijk is waaraan een verantwoorde aanvraag moet voldoen. Hierdoor zijn geldverstrekkers huiverig om op basis van maatwerk te financieren.

Huurexplain

Wij pleiten daarom voor een huurexplain. Op dit moment wordt steeds verwezen naar de mogelijkheden om maatwerk te leveren, maar de markt heeft sterk behoefte aan duidelijkere richtlijnen. De individuele (maatwerk)beoordeling leidt bovendien tot willekeur omdat eenzelfde klant in eenzelfde situatie bij dezelfde bank een ander antwoord kan krijgen. Een individuele beoordeling is ook kostbaarder dan gestandaardiseerd maatwerk, wat naast de angst voor (AFM) sancties achteraf, reden is voor aanbieders om het niet aan te bieden. Bij gestandaardiseerd maatwerk (wat NHG ook doet) zie je een grotere acceptatiebereidheid bij aanbieders.

Op dit moment kunnen starters door tijdelijke contracten en (te) hoge huren, die ook nog eens jaarlijks stijgen, niet sparen. Het is dus juist belangrijk dat starters kunnen kopen zodat ze lagere woonlasten krijgen en vermogen kunnen opbouwen.

Wij stellen daarom voor om de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de huurexplain op te nemen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Wij denken dan aan de volgende voorwaarden:

- De starter moet aantonen dat hij de laatste 2-3 jaar huur heeft betaald;
- De starter mag daarbij niet hebben ingeteerd op zijn spaargeld;
- De starter mag geen gebruik maken van een schenking of krediet;
- Het maatwerkdeel moet in de eerste vijf jaar versneld worden afgelost;
- Er moet rekening worden gehouden met eigenaarslasten (1,4% per jaar van de woningwaarde/WOZ);
- Eventueel een maximale overschrijding van de leencapaciteit met bijvoorbeeld 20%.

Betere financierbaarheid kosten achterstallig onderhoud

Oudere woningen met achterstallig onderhoud zijn minder goed verkoopbaar omdat de verbouwkosten slechts beperkt meegefinancierd kunnen worden. De meeste verbouwingen vermeerderen de waarde van de woning tot 70%. Als de direct noodzakelijke kosten gemakkelijker meegefinancierd kunnen worden, kunnen starters ook deze woningen makkelijker financieren.

Daarnaast blijven wij ook voorstander van - al eerder door ons voorgestelde - andere maatregelen om de positie van starters te verbeteren zoals om de verplichte aflossing van 100% te verlagen naar 50%, afschaffing van de overdrachtsbelasting en verlenging van de looptijd van de hypotheek. Een verlengde looptijd c.q. inkomenstoetsing met als einddatum de AOW-leeftijd (dus bijv. 40 jaar als de starter 27 jaar is), met een minimum van 30 jaar helpt de starter, zonder dat dit leidt tot verzwaring van maandlast.


TOETSRENTE VERLAGEN

Als de termijn waarop de rente wordt vastgezet korter is dan tien jaar, wordt er getoetst met een rente van 5%. Wij stellen voor om deze toetsrente te verlagen naar bijvoorbeeld een gemiddelde van de laatste vijf jaar (de gemiddelde 10 jaar NHG over 2015-2019 is 1,99%).

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen of opmerkingen heeft zijn wij uiteraard graag bereid tot een toelichting.

Met vriendelijke groet,

Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)



Mw. mr. J.C. Rosenbrand
Directeur