



1. Hypotheeknormen 2023: iets meer leenruimte voor meeste huishoudens

De meeste huishoudens kunnen in 2023 iets meer lenen voor de aanschaf van een woning, als rekening wordt gehouden met de verwachte loonstijgingen. Voor tweeverdieners telt het tweede inkomen vanaf 2023 volledig mee bij bepaling van de maximale hypotheek. Daarnaast is het kabinet van plan de normen in 2024 aan te passen voor het meewegen van studieschulden en de energiezuinigheid van de woning.

Maximale leenruimte

Indien rekening wordt gehouden met de door het CPB verwachte loonstijging van 3,7% en een gelijkblijvende rente, kunnen de meeste huishoudens volgend jaar iets meer lenen. Zonder loonstijging daalt de maximale leenruimte voor alle huishoudens. Wijzigingen in de hoogte van de rente hebben ook invloed op de hoogte van de hypotheek. Het afgelopen jaar is de hypotheekrente fors gestegen wat een negatieve invloed heeft gehad op de maximale hoogte van de hypotheeklening. Zoals gebruikelijk heeft het kabinet de leennormen voor 2023 vastgesteld op basis van het onafhankelijk advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

Volledig meetellen tweede inkomen

Hypotheekverstrekkers kunnen vanaf 2023 bij tweeverdieners het tweede inkomen volledig meenemen bij de bepaling van de maximale hypotheek. Het Nibud heeft dit geadviseerd. Dit jaar weegt het tweede inkomen nog voor 90% mee. Het zwaarder meewegen van het tweede inkomen van tweeverdieners voorkomt dat de leencapaciteit van tweeverdieners terugloopt als gevolg van de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting. De impact van deze wijziging op de leenruimte is beperkt. Tweeverdieners kunnen gemiddeld over alle inkomens zo'n € 3.200 meer lenen dan wanneer het tweede inkomen voor 90% wordt meegeteld.

Nieuwe methode meewegen studieschulden

Het kabinet heeft het voornemen om in 2024 over te stappen naar een nieuwe methode om de invloed van studieschulden op de leenruimte van oud-studenten te bepalen. In het coalitieakkoord is vastgelegd dat voor starters de actuele stand van de studieschuld bepalend wordt bij het aanvragen van een hypotheek. Dit moet oud-studenten die extra hebben afgelost meer ruimte bieden om te lenen.

Het Nibud constateert namelijk dat de huidige methodiek een accuraat beeld geeft van de maandelijkse lasten die horen bij een studielening wanneer een oud-student niet extra heeft afgelost – dus naast de reguliere aflossingen – op de studieschuld. Maar in situaties waarin wél extra is afgelost op de studieschuld kan de huidige methodiek leiden tot onnodige beperking van de leenruimte. Daarom adviseert het Nibud om de mogelijkheid uit te werken om per 1 januari 2024 over te stappen op

een methode gebaseerd op de actuele maandlasten van de studielening.

Differentiatie leennormen naar energieverbruik

Het kabinet is van plan om vanaf 2024 bij de vaststelling van de maximale hypotheek meer rekening houden met het uiteenlopende energieverbruik van woningen. Bij de aankoop van een woning met een laag energieverbruik of bij het nemen van energiebesparende maatregelen, kan de consument verantwoord een hogere hypotheek aangaan. De maandelijkse energielasten zullen voor deze consument namelijk relatief laag zijn. Het Nibud adviseert om bij de uitwerking goed te kijken naar enkele punten rondom het gebruik van het energielabel. De ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Financiën zullen deze punten samen met de sector uitwerken.

Bijgaand vindt u de [Kamerbrief leennormen 2023](#) en het [advies van het Nibud](#).

2. Meeneemregeling Tulp Hypotheken

Tulp hypotheken heeft de acceptatiecriteria dusdanig gewijzigd, dat het gebruik maken van de verhuisregeling voor klanten met een Tulp Hypotheek alleen nog mogelijk is als de oude schuld eerst is afgelost, voordat de nieuwe ingaat. Tot dit moment hanteerden zij de mogelijkheid om de periode tussen aankoop nieuw pand en verkoop oude pand te overbruggen. De nieuwe acceptatiecriteria - en daarmee de materiële versobering van de verhuisregeling voor klanten - is direct ingegaan; óók voor bestaande klanten met een Tulp Hypotheek. Er geldt geen eerbiedigende werking voor bestaande klanten en de wijziging in de acceptatiecriteria is stilzwijgend doorgevoerd.

De OvFD heeft binnenkort een gesprek met Tulp. Als klanten de lagere rente niet kunnen meenemen omdat Tulp de acceptatienormen heeft aangepast, en daarmee dus indirect de verhuisregeling die met een bestaande klant is afgesproken wijzigt, dan is dat niet in het belang van de klant. Sterker nog, de klant wordt gewoon benadeeld als de rechten die hij had niet worden nagekomen.

AMWeb heeft dit inmiddels ook [gepubliceerd](#).

3. Kamervragen meeverhuizen hypotheek

Ook in breder verband worden inmiddels kamervragen gesteld over het meeverhuizen van de hypotheek. Dit naar aanleiding van een onderzoek dat Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft gedaan naar de mogelijkheden die banken bieden voor het meenemen van de hypotheekrente bij een verhuizing.

Door de stijgende rente willen steeds meer huiseigenaren de rente van hun huidige hypotheek meenemen naar een volgende koopwoning. Uit het onderzoek van VEH blijkt dat het voor bepaalde huizenkopers vaak niet mogelijk is. Het gaat hierbij om klanten met een resterende rentevaste periode korter dan 10 jaar én die maximaal moeten lenen voor de aankoop van hun nieuwe woning, omdat dan moet worden uitgegaan van een toetsrente van 5%.

Oplossing is wel mogelijk

Geldverstrekkers kunnen deze groep wel degelijk een oplossing bieden door de oude en de nieuwe rente te middelen. ING doet dit al. Maar bij andere banken is dit (nog) niet mogelijk. VEH vindt het kwalijk dat de meeste banken in deze situaties nalaten om klanten te helpen met een voordeliger rentecontract, terwijl dat binnen de regels heel goed mogelijk is.

Voorwaarden lopen erg uiteen

Naast het feit dat bepaalde groepen buiten de boot vallen, blijkt verder dat de voorwaarden erg uiteen lopen. Zo moeten klanten bij sommige geldverstrekkers aangeven dat ze de hypotheekrente willen meenemen vóórdat ze hun oude hypotheek aflossen, bij andere hoeft dit pas later. Bij sommige geldverstrekkers mogen klanten de rente meenemen als hun oude woning nog niet is verkocht, bij andere niet. En de maximale termijn tussen het aflossen van de oude hypotheek en het ondertekenen van de nieuwe hypotheekakte loopt uiteen.

Afhandeling aanvragen niet op orde

Daarnaast blijkt dat geldverstrekkers hun acceptatieproces niet op orde hebben. Zo weet niet elke medewerker wat de precieze voorwaarden van de verhuisregeling zijn. Ook duurt het afhandelen van aanvragen langer dan gebruikelijk doordat de systemen hiervoor nog niet op orde zijn. VEH roept geldverstrekkers daarom op dit zo snel mogelijk op te lossen.

Naar aanleiding van dit bericht hebben kamerleden vragen gesteld aan de minister van Financiën. De minister heeft hier inmiddels op gereageerd. Haar antwoorden komen erop neer dat de overheid niet voorschrijft welke diensten banken aan hun klanten moeten verlenen. Kredietverstrekkers zijn daarom vrij en flexibel in hun product- en dienstverlening. De volledige reactie van de minister [vindt u hier](#).

4. Het vuur van... Colinda Rosenbrand

Op 10 november jl. heeft VVP onderstaand artikel gepubliceerd.

(Colinda Rosenbrand, OvFD, in de rubriek 'Het Vuur van...' in [VVP 5](#)) Er zijn veel prachtige mensen in onze sector die elke dag het beste geven wat in hen zit. In 'Het vuur van' zet VVP deze mensen, samen met Antoinette Kalkman, op een voetstuk. Dit keer... Colinda Rosenbrand van de OvFD.

Vrienden vragen me wel eens waarom ik in de – volgens hen – harde financiële sector werkzaam ben. Zij weten dat ik een echte 'vechter' ben met een – misschien te – sterk ontwikkeld rechtvaardigheidsgevoel. Zij zien mij meer als pleitbezorger van de zwakkeren dan als voorvechtster van bedrijven binnen die saaie financiële wereld.

Wetgeving, beleid en lobby in de financiële sector klinken misschien saai, maar het is toch écht mijn vuur. Het gekke is dat het nog niet eens voortkomt uit het feit dat ik rechten heb gestudeerd, maar uit het feit dat ik in het begin van mijn carrière een aantal jaren als adviseur heb gewerkt. Mensen helpen met – voor hen vaak – complexe financiële producten werd mijn passie. Ik liep het vuur uit mijn sloffen om mensen te helpen. Zo zal ik nooit vergeten dat een klant me huilend vertelde dat ze de uitkering uit een levensverzekering niet kreeg, terwijl ze die vlak voor haar huwelijk had afgesloten om na 25 jaar het jubileum groot te kunnen vieren. Maar wat bleek, toen de verzekering tot uitkering kwam, had de loondienstagent gezegd dat de uitkering moest worden gebruikt als koopsom voor een nieuwe levensverzekering. Niet zo moeilijk te raden waarom?! Koren op mijn molen: dat feest moest er komen en dat is er ook gekomen!

Opgeven is geen optie

Uiteindelijk ben ik overgestapt naar een brancheorganisatie om adviseurs te kunnen vertegenwoordigen. Toen ik 25 jaar geleden bij de NVA begon was het imago van de adviseur niet best, terwijl ik vanuit de praktijk wist dat verreweg de meeste adviseurs gewoon het beste voor hun klant willen. Binnen de OvFD kan ik, vanwege de affiniteit met het adviesvak en mijn vechtersmentaliteit, doen wat ik liefste doe: opkomen voor het belang van advies. Het is soms echt even doorbijten om wetsvoorstellen aangepast te krijgen of andere zaken te regelen die de belangen van adviseurs veiligstellen. Lobby is de weg van de lange adem, opgeven is geen optie. Maar als je dan uiteindelijk je doel behaalt, zoals een wettelijke titel voor onafhankelijkheid, dan heb ik een hele dankbare functie in een uiterst dynamische financiële advieswereld!

Het originele artikel vindt u [hier](#).



© 2022 OvFD Alle rechten voorbehouden

U ontvangt deze e-mail omdat u lid bent van de OvFD. Indien u geen prijs meer stelt op het ontvangen van informatie van de OvFD kunt u zich eenvoudig [uitschrijven](#). Ook kunt u uw e-mailadres [wijzigen](#)

Contact:

Postbus 4

4260 AA Wijk en Aalburg

T: 06-46273438

M: info@ovfd.nl

This email was sent to << Test Email Address >>
[why did I get this?](#) [unsubscribe from this list](#) [update subscription preferences](#)
OvFD · Postbus 4 · Wijk en Aalburg, ME 4260AA · Netherlands

