



Reactie van Verbond van Verzekeraars op de consultatietekst inzake “Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024”

Het Verbond van Verzekeraars heeft kennisgenomen van de voorgenomen wijzigingen inzake de leennormen voor hypothecair krediet. Namens hypotheekverstrekkende verzekeraars en diverse regiepartijen maken wij graag van de gelegenheid gebruik om te reageren op de consultatietekst.

Naderend pensioen (artikel 2 lid 4)

De keuze om de financiële gevolgen bij een naderend pensioen te verankeren in wetgeving vinden we een logische stap. Hoewel we in de toekomst in het licht van wijzigende pensioenwetgeving en flexibilisering van pensioenregelingen nog wijzigingen verwachten, hebben we op dit moment slechts één suggestie en is één aspect onduidelijk.

Suggestie voor wettekst:

In artikel 2 lid 4 wordt tweemaal gesproken “de AOW-leeftijd”. Om eventuele discussies te voorkomen lijkt het ons beter om in beide gevallen te spreken over “de (verwachte) AOW-leeftijd”.

Onduidelijkheid in wettekst:

In artikel 2 lid 4 wordt de tekst “na aanvraag van een hypothecair krediet”. De term “aanvraag” is niet heel concreet en kan daarmee voor onduidelijkheid zorgen. Er is behoefte aan een objectief vast te stellen moment, bijvoorbeeld datum van het bindende aanbod.

Studieschulden (artikel 3a)

Het mee laten wegen van de werkelijke lasten van een studieschuld is een zuivere methode om vast te stellen hoeveel leencapaciteit resteert voor de financiering van een koopwoning. De gedachtegang achter het bruteren is op zich begrijpelijk omdat de lasten van een studieschuld niet aftrekbaar zijn. Tegelijkertijd zien we geen reden waarom een studieschuld anders benaderd zou moeten worden dan overige financiële verplichtingen. De lasten van bijvoorbeeld een persoonlijke lening ten behoeve van een auto zijn immers ook niet aftrekbaar.

Bovendien compliceert de berekening sterk als een deel van aangevraagde lening in box 3 valt. Indien er toch gebruteerd moet worden, is ons verzoek om een duidelijk voorbeeld in de toelichting op te nemen zodat misinterpretaties voorkomen kunnen worden.

Onduidelijkheden in wettekst:

In artikel 3a lid 1 is bepaald dat de aanbieder rekening houdt met het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is. Een toevoeging hoe omgegaan moet worden met de studieschuld die nog in de aanloopfase zit, lijkt ons noodzakelijk in de wettekst maar ontbreekt vooralsnog.

In de tabel in artikel 3a lid 2 wordt gesproken over “hypotheekrente”. Uit de tekst blijkt niet of hier uitgegaan moet worden van de rente die de consument over de hypotheek gaat betalen (de geoffreerde debetrentevoet), of over de van toepassing zijnde toetsrente.

In de toelichting op de wettekst (Artikelsgewijs, artikel I sub C) wordt gemeld: “Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het bepalen van de financieringslast geen rekening houden met de inzet van een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag



als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmeting”. Deze zin is niet geheel duidelijk: wij vermoeden dat de wetgever bedoeld dat de aanbieder uit moet gaan van de maandlast die hoort bij de actuele restantschuld, de verschuldigde rente en de restant looptijd zoals vermeld in de Novemberbrief van DUO en dat het woord “kan” in bovengenoemde tekst eigenlijk het woord “mag” dient te zijn.

Verduurzaming (artikel 4)

Verduurzaming gaat een steeds grotere rol spelen. Niet alleen voor de milieudoelstellingen en de waarde van het onderpand, maar ook voor de betaalbaarheid. Het is derhalve logisch dat de energiezuinigheid een meer prominente plek krijgt in de leennormen.

Voor nieuwbouwwoningen geldt echter wel dat het definitieve energielabel pas afgegeven wordt ná oplevering van de woning. Een uitbreiding in de wettekst voor deze categorie is daarom wellicht op zijn plek ten behoeve van het verkrijgen van uniformiteit in de informatieverstrekking hoe de energieprestatie vast te stellen. Dit kan eventueel bereikt worden door de wettekst voor nieuwbouwwoningen aan te laten sluiten bij de BENG-eisen die voor alle nieuwbouwwoningen sinds 1 januari 2021 verplicht zijn.

Aan het afgeven en toepassen van energieprestatiegaranties zitten ons inziens praktisch behoorlijk wat haken en ogen. We noemen er drie:

- Het is praktisch zeer moeilijk om überhaupt een garantie te ontvangen; consumenten zijn hiervoor afhankelijk van aannemers.
- Op afgegeven garanties op gefinancierde A++++-woningen is technisch het nodige af te dingen. Zeer regelmatig zijn aan de afgegeven garanties beperkende voorwaarden gesteld en die maken dat die garantie praktisch echt beperkt waardevol is.
- De garanties hebben een beperkte werking. Zo vervalt de garantie als de klant besluit om het huis te verbouwen en er – bijvoorbeeld – een dakkapel op te plaatsen.

Al met al staat voor ons niet vast dat het verstandig is om bij de huidige stand van zaken de leennormen mede te laten afhangen van de beschikbaarheid een energieprestatiegarantie.

Onduidelijkheden in wettekst:

In artikel 4 lid 3 en lid 4 wordt de periode “van tenminste tien jaar” genoemd bij de energieprestatiegarantie. Het is niet duidelijk vanaf welke datum de tienjaarperiode gaat lopen. Gaat het hier om de datum van afgifte certificaat, de datum aanvraag van de hypotheek of de datum van het uitbrengen van het bindend aanbod van de hypotheek?

In artikel 4 lid 3 is er geen duidelijkheid voor de woningen die geen (geldig) energielabel hebben. Het ligt voordehand dat hier hetzelfde geldt als voor de woningen met een energielabel E, F of G. Een concrete vermelding dat voor woningen zonder (geldig) energielabel ook geen bedrag geldt dat buiten beschouwing kan worden gelaten, is ons inziens relevant. Zeker omdat een groot deel van de woningen in Nederland geen energielabel hebben.

Contactgegevens

Hans Rietveld, beleidsadviseur h.rietveld@verzekeraars.nl

28 augustus 2023