

Reactie van Verbond van Verzekeraars op de consultatietekst inzake "Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025"

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

Over de pensioenleeftijd (artikel 2, vijfde lid)

Geconsulteerd wordt een herformulering van de in het nieuwe vijfde lid van artikel 2 gehanteerde begrippen 'verwachte AOW-leeftijd' en 'verwachte AOW-leeftijd van de consument'.

Met de voorgestelde term "pensioengerechtigde leeftijd" spelen twee issues:

1. Op uiterlijk 1 januari 2025 wordt de pensioenleeftijd vastgesteld voor het kalenderjaar 2030 (artikel 7a, tweede lid van de Algemene Ouderdomswet). Dit betekent dat voor de jaren na 2030, maar binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet, er nog geen pensioengerechtigde leeftijd is vastgesteld voor zover het de Algemene Ouderdomswet betreft.
2. Het is gebruikelijk dat in CAO's is bepaald dat de arbeidsovereenkomst van rechtswege eindigt op de dag dat de AOW-gerechtigde leeftijd wordt bereikt. Er zijn echter ook CAO's waarbij een afwijkend moment gehanteerd wordt voor het van rechtswege beëindigen van de arbeidsovereenkomst. Bijvoorbeeld op de dag dat de werknemer 68 jaar oud wordt. In dergelijke situaties is het ongewenst dat het inkomen op het moment van bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd bepalend gaat zijn voor de kredietbeoordeling. Want dan kom je op actueel inkomen uit arbeid + AOW uit.

Wij pleiten voor een herformulering van het nieuwe artikel 2 vijfde lid om deze twee issues op te lossen.

Onze suggestie:

Indien de consument binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet zijn pensioenrichtleeftijd bereikt, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening met het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument op de pensioenrichtleeftijd van de consument.

Overige aspecten Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

De volgende aspecten hebben geen betrekking op de geconsulteerde tekst. We zijn wel van mening dat het relevant is om ze onder de aandacht te brengen.

Het (voorlopige) energielabel ingeval van nieuwbouw

1.

Artikel 4 derde lid van de TRHK bepaalt dat, afhankelijk van het energielabel van de woning, een aanbieder zekere bedragen buiten beschouwing mag laten bij het vaststellen van de financieringslast.

In geval van een financieringsaanvraag voor nieuwbouw kan dat op basis van een af te geven voorlopig energielabel. We merken op dat een vastgoedontwikkelaar tijdens het planproces niet meer automatisch een voorlopig energielabel kan aanvragen of dat dit zelfs onmogelijk is.

De logische consequentie van het ontbreken van een energielabel is dat bij nieuwbouw van een woning op basis van artikel 4 vijfde lid TRHK vervolgens een bedrag van maximaal €10.000 buiten beschouwing mag worden gelaten. Wij gaan ervan uit dat de wetgever dit niet beoogd heeft voor nieuwbouwwoningen en dat artikel 4 vijfde lid geen betrekking zou moeten hebben op deze categorie. Tevens pleiten wij ervoor dat ontwikkelaars in staat gesteld en verplicht worden om een voorlopig energielabel af te geven.

2.

Artikel 4 derde lid bepaalt dat een bedrag ad €50.000 buiten beschouwing mag worden gelaten voor huizen waarvoor een energielabel A++++ is afgegeven én een energieprestatiegarantie voor

een periode van ten minste 10 jaar geldt. Onze informatie is dat de af te geven energieprestatiegarantie niet genormeerd en niet gestandaardiseerd wordt. Bijvoorbeeld het besluit van de consument om een extra dakkapel te laten plaatsen kan tot gevolg hebben dat er niet meer voldoende ruimte op het dak resteert om de extra zonnepanelen te plaatsen waardoor de in het vooruitzicht gestelde energieprestatiegarantie alsnog niet wordt afgegeven.

Deze waarnemingen zijn voor ons aanleiding om twee aanpassingen voor te stellen

- a. Wij pleiten ervoor dat de laatste regel van de tabel "energielabel woning" in artikel 4 derde lid TRHK als volgt wordt geherformuleerd:

A++++ (met een onvoorwaardelijk toegezegde energieprestatiegarantie met een geldigheidsduur van ten minste 10 jaar, gerekend vanaf het moment van opleveren van de woning)

- b. Wij pleiten ervoor dat in de te standaardiseren energieprestatiegarantie de volgende tekst wordt opgenomen:

Conform het gestelde in artikel 4 derde lid TRHK verklaart de afgevende partij dat deze energieprestatiegarantie betrekking heeft op een Label A++++. De afgevende partij garandeert die prestatie van de woning voor de duur van 10 jaar na afgiftedatum.

Over de limitatieve opsomming voor verduurzamingsmaatregelen

Voor wat betreft de huidige limitatieve opsomming voor verduurzamingsmaatregelen geven we in overweging om ook de technische aanpassingen die noodzakelijk zijn bij het nemen van die verduurzamingsmaatregelen toe te voegen aan die opsomming. Daarbij denken we bijvoorbeeld aan noodzakelijke aanpassingen in de meterkast in geval van het plaatsen van zonnepanelen.