

Consultatieverslag Regeling hypothecair krediet 2019

1. Inleiding

Op 16 juli 2018 is de concept-ministeriële regeling hypothecair krediet formeel ter consultatie voorgelegd. De consultatie liep van 16 juli 2018 tot en met 27 augustus 2018. Het ministerie van Financiën is degenen die een reactie hebben gegeven op de geconsulteerde ontwerpregeling en de bijbehorende toelichting erkentelijk voor hun bijdragen en zal daar in dit verslag op hoofdlijnen op ingaan.

2. Consultatiereacties

Verschillende partijen geven in hun consultatiereacties aan dat net als bij NulopdeMeter-woningen ook ten aanzien van woningen met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt ≤ 0 een energieprestatiegarantie dient te worden voorgeschreven om in aanmerking te komen voor extra financieringsruimte.

Bij zowel de energie-index als de energieprestatiecoëfficiënt wordt gedetailleerd uitgerekend wat de energetische kwaliteit van de desbetreffende woning is. In het geval van een woning met een energie-index wordt de energetische kwaliteit uitgerekend door een deskundige die na de verbouwing de woning beoordeelt. Bij een woning met een energieprestatiecoëfficiënt gaat het om een gereguleerde doorrekening van de woning die op grond van de bouwvergunning moet worden gerealiseerd. Een waarde van de energie-index of energieprestatiecoëfficiënt ≤ 0 geeft derhalve voldoende zekerheid dat een dergelijke woning daadwerkelijk zeer energiezuinig is.

Een belangrijk verschil met de NulopdeMeter-woning is dat bij woningen met een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt geen additionele eisen worden gesteld aan de energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie. Daarnaast kan bij een woning met een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt ≤ 0 sprake zijn van levering van duurzame warmte via een warmtenet, waarbij maandelijks aan het warmtebedrijf wordt betaald. Het verschil in hoogte van het bedrag dat voor het berekenen van de financieringslast voor een NulopdeMeter-woning en een woning met een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt ≤ 0 buiten beschouwing kan worden gelaten is door het Nibud berekend. Het Nibud is bij de berekening van het bedrag dat bij woningen met een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt ≤ 0 buiten beschouwing kan worden gelaten voor de berekening van de financieringslast ervan uitgegaan dat de gasrekening bij dergelijke woningen nul euro is. Een gemiddelde gasrekening bedraagt € 816 tot € 1293 en de kosten voor elektriciteit zullen minimaal € 492 en gemiddeld € 550 bedragen. Deze aannames zouden leiden tot een besparing die overeenkomt met de lasten die horen bij een extra bedrag aan hypotheek van € 20.000. In de praktijk zal een woning met een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt ≤ 0 niet altijd een energierekening van nul euro hebben, bijvoorbeeld als sprake is van een gasaansluiting of een warmteaansluiting. Dit constateert ook het Nibud in haar definitieve adviesrapport. Daarom suggereert het Nibud dat vanwege deze onzekerheid ervoor gekozen kan worden om zekerheidshalve rekening te houden met deze extra kosten door de introductie van een buffer van € 50 per maand. Dit betekent dat voor woningen met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt ≤ 0 een bedrag van € 15.000 buiten beschouwing kan worden gelaten voor de berekening van de financieringslast in plaats van het geconsulteerde bedrag van € 20.000.

De AFM en DNB geven aan een verruiming van de hypothecaire leennormen ongewenst te achten. Zij wijzen op het risico van een toekomstige rentestijging of een huizenprijscorrectie waardoor het van belang is dat huishoudens beschikken over voldoende buffers. De AFM en DNB constateren dat de hypothecaire leenruimte bij onverkorte toepassing van de Nibud systematiek de komende jaren aanzienlijk zal worden verruimd. Zij adviseren de extra bestedingsruimte die de komende jaren ontstaat te gebruiken om de buffers van huishoudens te vergroten in plaats van de leenruimte. Ook

uiten zij hun zorgen over de loan-to-income (LTI) systematiek. In dit kader wijzen zij erop dat bepaalde huishoudens nauwelijks financiële buffers overhouden indien zij een maximale hypotheek afsluiten. DNB en AFM pleiten daarom voor een meer representatief huishoudtype met als doel dat alle huishoudtypes voldoende zijn beschermd. Het Nibud gaat bij haar berekeningen uit van een standaardhuishouden, te weten tweepersoonshuishouden met één kostwinner zonder kinderen. Het gebruik van een standaardhuishouden impliceert dat huishoudens die hier sterk van afwijken respectievelijk te veel dan wel te weinig kunnen lenen. Dit zal ook het geval zijn als voor een ander standaardhuishoudtype wordt gekozen. Ten slotte verzoeken de AFM en DNB om een bredere evaluatie van de LTI-systematiek te agenderen. Opgemerkt wordt dat de hypothecaire leennormen in 2016 door het ministerie van BZK, Financiën, DNB en de AFM tegen het licht zijn gehouden en de in deze consultatiereactie door de toezichthouders aangedragen risico's zijn onderzocht. Toen is geconstateerd dat de groep die nauwelijks financiële buffers overhoudt dermate klein is en de (bij)effecten voor andere groepen door eventuele 'wettelijke' aanpassingen dermate groot, dat geen reden werd gezien om af te wijken van de systematiek van het Nibud. Wel wordt erop gewezen dat de rol van de adviseur van belang is om de individuele klant passend te adviseren. Op dit moment wordt geen aanleiding gezien om de LTI-systematiek nogmaals te evalueren.

NHG stelt met betrekking tot de kosten voor energieadviezen en begeleiding van de realisatie van energiebesparende voorzieningen voor deze mee te financieren boven op de maximale LTV. Op dit moment is er onvoldoende aanleiding om deze kosten mee te financieren en daarmee af te wijken van de maximum LTV van 100% zoals neergelegd in het regeerakkoord. Voorts stelt NHG voor om een aantal voorzieningen die leiden tot een lager energieverbruik op te nemen onder de definitie van energiebesparende voorziening. Onder de definitie van energiebesparende voorziening zijn voorzieningen opgenomen waarvan in principe de besparing hoger is dan de extra maandlast van het hypotheekbedrag dat nodig is om de energiebesparende voorziening te financieren. De door NHG voorgestelde energiebesparende voorzieningen leveren niet een dergelijke besparing op. Derhalve worden deze voorzieningen niet opgenomen onder de definitie van energiebesparende voorziening.

De NVB geeft in haar consultatiereactie aan dat bij hypotheekleningen met een rentevastperiode van minder dan tien jaar gerekend dient te worden met een toetsrente van minimaal 5%. Voor hypotheekleningen met een rentevastperiode vanaf tien jaar mag worden gerekend met de geoffreerde debetrentevoet in plaats van met de toetsrente van minimaal 5%. De NVB vraagt aandacht voor de prikkel die uitgaat van de huidige toetsrentesystematiek om bij de huidige rentestanden te kiezen voor een langere rentevastperiode zodat voor klanten een verruiming van de leencapaciteit ontstaat. De NVB wijst op de toekomstige financiële risico's voor die klanten. Het Nibud heeft onderzocht of een rentestijging van 1,75% naar 5% in 10 jaar tijd kan worden opgevangen door een loonstijging. Het Nibud concludeert dat een gemiddelde loonstijging van 1,6% op jaarbasis voldoende is om de gestegen nettolasten vanwege de rentestijging op te kunnen vangen. Een dergelijke loonstijging is op basis van de gemiddelde stijging van de CAO-lonen realistisch. Het Nibud adviseert dan ook op de huidige toetsrentesystematiek te handhaven. Verder geeft de NVB aan dat het onwenselijk is dat er een LTV en LTI toets dient plaats te vinden bij de financiering van energiebesparende maatregelen die binnen 10 à 15 jaar worden terugverdiend. De NVB geeft aan dat de financiering van energiebesparende maatregelen kan worden verstrekt op basis van de technische maandelijkse energiebesparing en doorgerekend naar looptijd van de lening. Meer inzicht in de daadwerkelijke energiebesparing van energiebesparende voorzieningen is essentieel. Daarom zal worden bezien welke onderzoeken al beschikbaar zijn en in hoeverre aanvullend onderzoek nodig is.

De Stichting Uitvoering Green Deal Groene daken en ASN Bank verzoeken om groene daken als energiebesparende voorziening op te nemen in de Regeling hypothecair krediet. Zij geven aan dat

groene daken bijdragen aan een betere energieprestatie van de woning. Alhoewel groene daken verschillende voordelen hebben boven andere soorten daken (zoals betere luchtkwaliteit, biodiversiteit, opvang water) is vooraf niet te bepalen wat een huishouden aan energiegebruik bespaart door de aanleg van een groen dak. Een energiebesparing kan worden bereikt doordat een huishouden bijvoorbeeld gebruik maakt van airconditioning om het huis te koelen en na aanleg van een groen dak minder gebruik wordt gemaakt van de airconditioning waardoor het energieverbruik daalt. Groene daken leiden echter in algemene zin niet direct tot een energiebesparing. Alleen in een specifieke situatie zal daar sprake van zijn.. Daarom worden groene daken niet opgenomen in de lijst van energiebesparende voorzieningen.

Stroomversnelling doet in haar consultatiereactie (net als in haar consultatiereactie op de concept-wijzigingsregeling hypothecair krediet 2017) de suggestie om additionele financieringsruimte toe te staan per m² gebruiksoppervlak van de woning afhankelijk van het energielabel van de desbetreffende woning. Ook de NVM en OvFD stellen voor om meer financieringsruimte te bieden indien het energielabel van een woning wordt verbeterd. Voor het gebouwgebonden energieverbruik gaat het Nibud uit van een woning met energielabel C. Dit betekent dat eigenaren van een woning met energielabel D tot en met G al met hogere energiekosten worden geconfronteerd dan de kosten waar het Nibud bij haar berekeningen rekening mee houdt. Voor die groep woningeigenaren is daarom niet snel ruimte om extra financieringsruimte te creëren door het verbeteren van energielabels. De verbetering van de woning zou dan minimaal moeten leiden tot energielabel B. Op 1 januari 2020 dienen nieuwbouwwoningen te voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De BENG-eisen houden naast gebouwgebonden energieverbruik ook rekening met gebruikersgebonden energieverbruik. Voor de leennormen voor 2020 zal worden gezien hoe de BENG-eisen kunnen worden gebruikt voor het bepalen van de leencapaciteit. Op dit moment wordt derhalve afgezien van aanpassing van de bestaande systematiek.