



Aan : Ministerie van Financiën  
Van : De Hypotheekshop en NVM  
Datum : 10 augustus 2018  
Betreft : Consultatiereactie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2019

---

Hierbij reageren wij op de voorgenomen aanpassing van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Nederland staat aan de vooravond van een grote energietransitie. In de recent gepubliceerde hoofdlijnen voor een Klimaatakkoord worden de (hoge) ambities van het kabinet op het gebied van CO<sub>2</sub>-besparing vertaald in ambities voor de gebouwde omgeving. Het grootste vraagstuk is en blijft hoe deze transitie gefinancierd gaat worden. Voor het behalen van deze ambities is het van belang dat de regeling hypothecair krediet ruimte biedt voor het doen van noodzakelijke investeringen in het verduurzamen van de eigen woning. Uiteraard voor zover passend binnen de uitgangspunten van de regeling. Daarvoor moeten de investeringen zich per saldo wel vertalen in lagere woonlasten.

### **EPC ≤ 0**

In de huidige regeling kan 25.000 euro buiten beschouwing worden gelaten voor het berekenen van de financieringslast bij duurzaamheidsinvesteringen. Dit geldt alleen wanneer sprake is van een NulopdeMeter woning of een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van gelijk aan of lager dan nul. In de praktijk merken wij echter dat door onduidelijkheid in de huidige regeling banken terughoudend zijn met het verstrekken van leningen voor woningen met een EPC gelijk of lager aan nul. Vooral bij nieuwbouw zien onze leden steeds meer kopers afhaken, omdat zij het financieel niet rondkrijgen.

We zijn blij dat er nu een concreet voorstel ligt om dit probleem op te lossen. Wel constateren wij dat er niet voor gekozen is om de huidige regeling te verduidelijken, maar in de regeling een expliciet onderscheid te maken tussen enerzijds NulopdeMeter woningen en anderzijds woningen met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul. Voor de laatste categorie hoeft voortaan geen energieprestatiegarantie te worden overlegd, maar hier staat tegenover dat het bedrag dat buiten beschouwing gelaten mag worden maximaal 20.000 euro bedraagt i.p.v. 25.000 euro. In de toelichting bij het besluit mist een motivatie waarom het ontbreken van een energieprestatiegarantie een verlaging van het bedrag van 5.000 euro rechtvaardigt.

- *Wij stellen voor om deze motivatie in de definitieve regeling aan te vullen.*

### **Labelstappen**

Wij merken op dat de regeling voor hypothecair krediet alleen extra mogelijkheden biedt om duurzaamheidsinvesteringen te financieren voor zeer energiezuinige woningen. Dit terwijl de grootste potentie voor energiebesparing juist ligt bij het energiezuiniger maken van relatief onzuinige woningen (bijvoorbeeld energielabel G) naar zuinigere woningen (bijvoorbeeld energielabel B). Dergelijke investeringen zijn vaak ook veel rendabeler dan de stap naar NulopdeMeter. De leennormen houden hier momenteel geen rekening mee, terwijl deze investeringen zich wel vertalen in een substantiële verlaging van de woonlasten.

- *Wij stellen voor om in de regeling ook voor het maken van labelstappen mogelijkheden te creëren voor extra leenruimte, afhankelijk van de verwachte besparing op de woonlasten.*

### **CO2-neutraal maken van woningen**

Een ander belangrijk aspect bij de verduurzaming van woningen is dat het CO2-neutraal maken van woningen niet hetzelfde is als het energieneutraal maken van woningen. Er zijn bijvoorbeeld ook initiatieven waarbij energie in de buurt wordt opgewekt. Voor dergelijke investeringen kan nu geen beroep worden gedaan op de extra leenruimte die de huidige regeling biedt, terwijl deze investeringen zich ook vertalen in lagere woonlasten.

- *Wij stellen voor om bij het bepalen van de leencapaciteit ook rekening te houden met constructies waarbij energie buiten de woning zelf wordt opgewekt.*

### **Gasloos maken van woningen**

Een belangrijk onderdeel van de klimaatambitie betreft het loskoppelen van woningen van het aardgasnet. Dit vergt flinke investeringen in het aanpassen van de installaties in de woning. Een complicatie hierbij is dat het overschakelen op gasloos op zichzelf niet hoeft te leiden tot lagere energielasten, maar dat dit afhankelijk is van het alternatief (zoals een warmtenet, geothermie of warmtepomp). Afhankelijk van de businesscase voor het overschakelen op gasloos, zou er ook een extra mogelijkheid gecreëerd kunnen worden om de investeringskosten die hiermee gemoeid gaan mee te kunnen financieren.

- *Wij stellen voor de financiële effecten van overschakelen op andere energiebronnen nader te onderzoeken en hiervoor extra leenruimte mogelijk te maken, afhankelijk van de verwachte besparing op de woonlasten.*

### **Meer flexibiliteit noodzakelijk**

In het algemeen pleiten we voor meer flexibiliteit bij investeringen in de verduurzaming van de eigen woning, voor zover dit zich vertaalt in lagere woonlasten. De huidige en voorgestelde regeling richt zich uitsluitend op investeringen in zeer energiezuinige woningen. Dit is arbitrair en doet geen recht aan het feit dat op velerlei manier de woonlasten verlaagd kunnen worden door het verduurzamen van de woning. De 9.000 euro extra leencapaciteit op inkomen is niet beschikbaar voor lagere inkomens (tot 33.000 euro), alleen op basis van maatwerk. Uit recent onderzoek van NVM en het Kadaster blijkt dat juist lagere inkomensgroepen vaker in huizen wonen met een slechter energielabel. Consumenten kunnen slechts een deel van de totaal te verwachten kosten voor verduurzaming financieren via hun hypotheek. Niet alle consumenten beschikken over voldoende eigen middelen. Slechts 30% van de woningen in Nederland heeft label A of B, dus ruim 5 miljoen woningen moeten nog stappen maken. Daarbij dient er eveneens aandacht te komen voor financieringsmogelijkheden van particulieren met een reeds lopende hypothecaire financiering, denk hierbij aan het aanwenden van de hiervoor al aangehaalde 9.000 euro extra leencapaciteit op inkomen.

Voor het realiseren van de klimaatambities is het essentieel dat de benodigde investeringen ook verantwoord gefinancierd kunnen worden. We vragen u hier voldoende rekening mee te houden bij het vormgeven van de regeling voor hypothecair krediet.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Martin Hagedoorn (De Hypotheekshop): [martin.hagedoorn@cmisgroup.com](mailto:martin.hagedoorn@cmisgroup.com) of 06-24544532.

Marco Kreuger (NVM): [m.kreuger@nvm.nl](mailto:m.kreuger@nvm.nl) of 06-15018199.