

Ministerie van Financiën
t.a.v. Mr. W.B. Hoekstra MBA
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

datum: 12 augustus 2018
betreft: Zienswijze consultatieronde wijziging tijdelijke regeling hypothecair krediet 2019

Geachte mijnheer Hoekstra,

In juni ontving u een brief van de Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwondernemers (NVB). Naar aanleiding van die brief stelt u een aanpassing voor in de tijdelijke regeling hypothecair krediet per 1 januari 2019. De voorgestelde wijziging ligt tot 27 augustus voor ter consultatie. Middels deze brief maak ik gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het door u genomen besluit.

In deze zienswijze wil ik u laten inzien dat u door de NVB enigszins op het verkeerde been bent gezet met betrekking tot de mogelijkheden en onmogelijkheden van energieprestatiegarantie.

Waarom deze brief?

Ik schrijf deze brief vanuit twee belangen:

1. Ik ben van 2010 tot en met 2016 één van de bedenkers en uitvoerders geweest van het rijksprogramma Energiesprong welke wij uitvoerden in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken. De onderhavige regeling is door ons bedacht en ook grotendeels tekstueel geconstrueerd. Ik wil u graag uitleggen waarom de regeling er is gekomen en wat het belang daarvan is voor de bouwsector. Het is zonde als een regeling die sterk conditionerend werkt richting zowel de bouwsector, de banken, de consument als de verduurzamingsopgave, aan kracht verliest doordat achterblijvende bouwers niet in staat denken te zijn om prestatiegaranties af te geven.
2. Vanaf 2017 ben ik mede-eigenaar van Factory Zero. Met deze onderneming zijn wij begonnen met het ontwikkelen en produceren van energiesystemen voor zeer energiezuinige woningen. Oplossingen die worden afgenomen door koplopende bouwers. Wij hebben samen met een fors aantal industriële partners flink geïnvesteerd in monitoringsoplossingen waarmee wel degelijk prestatiegaranties zijn af te geven voor woningen die voldoen aan de eisen die zijn genoemd in de Tijdelijke Regeling Hypothecair krediet 2018. Ik zal verderop in deze brief laten zien hoe dat mogelijk is.

Aanleiding Regeling

Het Energiesprongprogramma was bedoeld om de condities te creëren waarmee grote stappen konden worden gezet bij het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Een van de doelen was om bij te dragen aan de vaardigheid van de bouwsector om per 2020 energieneutraal te kunnen bouwen. Voor die stap hebben we de term nul-op-de-meter NOM bedacht. De term nul-op-de-meter is ondermeer bedacht omdat het de meest makkelijk manier was om aan bewoners uit te leggen wat de energieprestatie kan zijn van een woning over de looptijd van een geheel jaar. Iedere bewoner is uit te leggen dat het dan gaat om een woning die de beschikking heeft over een bepaalde energiebundel waarmee binnen bepaalde condities het resultaat van nul-op-de-meter behaald kan worden. Dat is

ook de strekking van de oorspronkelijke definitie in de regeling hypothecair krediet. Daarnaast is er makkelijk, in technische zin, over te communiceren en schept het duidelijkheid naar banken over de daadwerkelijke energieprestatie die behaald wordt in de praktijksituatie.

Met behulp van deze regeling hebben we destijds een conditie gecreëerd waarmee de energierekening van een woning die voldoet aan het bouwbesluit voldoende 'loan-to-income' genereerde om de meerkosten naar NOM af te dekken. Dit zorgde er voor dat het voor ontwikkelaars en bouwers een stuk makkelijker werd om dergelijke woningen in de markt te zetten.

In 2016 is aan de tekst van de hypothecaire regeling een tweede definitie van nul-op-de-meter toegevoegd namelijk een woning die een EPC heeft van nul en tegelijkertijd een bepaalde hoeveelheid duurzame energie opwekt voor huishoudelijk verbruik, 2700 kWh in het geval van een rijwoning. Mij is nog steeds niet helemaal duidelijk waarom de EPC-0 regeling is toegevoegd omdat bij het daadwerkelijk behalen van die prestatie-eisen in de praktijk sprake is van eenzelfde definitie als de NOM-woning (kortgezegd: gebouwgebonden energieverbruik op nul onder standaard gebruik- en klimaatcondities). Het was echter wel een groter risico omdat in de praktijk blijkt dat maar weinig bouwers de prestaties halen die met de EPC-regeling worden beoogd (daar kom ik straks op terug). Door de eis dat er in beide benaderingen prestatiegarantie versterkt moest worden heb ik mij daar destijds niet echt druk over gemaakt.

Wat is EPC-0

Een EPC-0 woning is door RVO gedefinieerd als een woning waarvan het gebouwgebonden energieverbruik over een geheel jaar neutraal is. Dat wil zeggen dat energieverbruik over een geheel jaar (onder standaard gebruik- en klimaatcondities) wordt weggestreept tegen energiebesparende en/of energieopwekkende maatregelen. Omdat we in de bouwsector (nog) niet gewend zijn om achteraf prestaties te geven wordt de prestatie vooraf berekend door middel van een normstelsel zoals vastgelegd in de NEN7120. Het feit dat de norm wordt uitgerekend wil echter niet zeggen dat die norm in de praktijk niet meetbaar is zoals de NVB suggereert. RVO gebruikt immers in haar beschrijving van EPC-0 vrijwel dezelfde definitie als de definitie van NOM maar laat alleen de gebruikersenergie buiten beschouwing. Dat betekent dus dat de energie die nodig is voor verwarming, warm water en ventilatie weggestreept moet kunnen worden tegen elektrische dan wel thermische opwekking en dus over een geheel jaar op nul moet eindigen (onder standaard gebruik- en klimaatcondities). Dat is in de praktijk prima te monitoren. En van alles wat in de praktijk is te monitoren is het ook mogelijk om een prestatiegarantie af te geven.

Let op! Verlichting is een buitenbeentje.

Formeel hoort volgens de NEN7120 ook de verlichting bij gebouwgebonden energie, maar doordat er geen gloeilampen meer worden gebruikt is het verbruik daarvan nihil geworden. Aangezien een rijksregeling formeel moet zijn stel ik voor verlichting onder te brengen in het gebruiksgebonden energiedeel omdat dit minimale verbruik alleen tegen relatief hoge kosten is te monitoren. Daar gaat ook de BENG-regelgeving vanuit die per 1 januari 2020 van kracht wordt.

Let op! Het was EPC-0 plus huishoudelijke opwek

De NVB suggereert dat het sec gaat om een woning met EPC-0. De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet gaat echter over EPC-0 plus een bepaalde mate van energieopwekking voor huishoudelijk verbruik. Het verschil tussen de 25.000 euro voor een NOM-woning en de 20.000 euro voor een EPC-0 woning zonder dat huishoudelijk deel en monitoring, zoals u dat nu voorstelt, komt niet overeen met de kostprijzen in de praktijk. Zeker niet als het om de energierekening (de 'loan to income') gaat. Voor het gebouwgebonden verbruik is bij een zeer energiezuinig huis met zeer efficiënte warmtebronnen zo'n 3.000 kWh nodig en voor het huishoudelijk 2.700 kWh. Hetzelfde aan huishoudelijk verbruik zou gelden als uitgegaan wordt van een oorspronkelijke woning op gas (bouwbesluit woning). De helft van de energierekening van een normwoning (EPC-0,4) bestaat uit gebouwgebonden energie en de helft

uit gebruiksgebonden energie. Het is dan ook niet echt goed te begrijpen waarom het NIBUD een bedrag van 20.000 euro heeft geaccepteerd.

De regeling is tekstueel in komma's en punten onduidelijk. Zo ken ik een bouwster die de verplichte 2700 kWh voor huishoudelijke opwek, van de huidige regeling, meerekent in de EPC-berekening waardoor er in de praktijk geen stroom voor huishoudelijke energie wordt opgewekt. De woning is bij het scheiden van die twee echter wel EPC-0 en er ligt 2700 kWh solar op het dak. Aangezien ik ervan uit ga u voldoende steekhoudende argumenten aan te reiken om de Regeling niet fundamenteel aan te passen, pleit ik wel ervoor om dit deel van artikel 1 aan te scherpen.

Let op! Dit zag u of uw voorganger over het hoofd

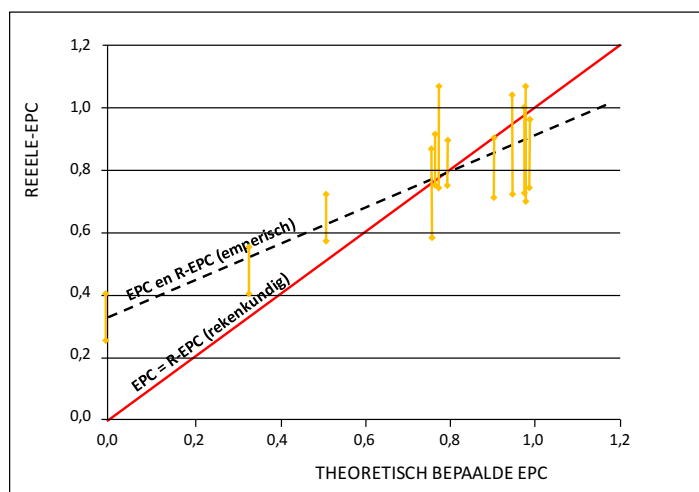
Die energieopwekkende maatregelen mogen in bepaalde gevallen ook buiten het perceel liggen en worden dan mee gewaardeerd in de EPC. Dit laatste geval heeft u in de regeling niet uitgesloten. Het kan dus zijn dat een woning die is aangesloten op een warmtenet en door dat warmtenet uitkomt op een EPC van nul ook recht heeft op een hoger hypotheekkrediet terwijl er geen meerkosten in de woningontwikkeling zijn voor de bewoner maar de investeringen buiten de woning door derden worden gepleegd. De bewoner betaalt dan maandelijks aan die derde partij voor energielevering. Er is dus geen sprake van vrijvallende 'loan-to-value' en daarmee dreigt dus een hogere maandlast dan vanuit NIBUD bedoeld.

Waarom is prestatiegarantie belangrijk?

De traditionele bouwpraktijk heeft een hekel aan het geven van prestaties en wil zo snel mogelijk na het beklinden van een transactie met een koper de banden met die koper verbreken. Dat is de praktijk die ik nu nog dagelijks tegenkom. Een praktijk van 'hit and run'. Een belangrijke reden waarom destijds minister Blok en nu uw collega minister Ollongren van BZK, de omstrede wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen proberen door de kamers te loodsen. Zwaar tegengewerkt door wat uw collega Blok destijds "de hysterische bouwlobby" noemde.

De praktijk is dat de bouwsters helemaal niet de door hen beloofde kwaliteit leveren ondanks het feit dat het op papier allemaal wel kan kloppen. Op het gebied van energie is dat al sinds de invoering van de EPC-regeling het geval. De prestatie-eisen achteraf kunnen waarmaken was daarom een erg belangrijke conditionerende voorwaarde (en eigenlijk een voorloper op de wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen) bij het tot stand komen van de regeling hypothecair krediet. Banken moesten en moeten er immers zeker van zijn dat de beoogde 'loan-to-income' beschikbaar kwam, de bewoners moesten de zekerheid hebben dat ze geld overhielden voor het betalen van de extra hypotheeklasten en de bouwster moest aangesproken kunnen worden op een wanprestatie.

Naar de werkelijke energieprestaties die bouwsters leveren is veel onderzoek gedaan. Hiernaast een grafiek uit een rapport van ECN waarin de theoretische waarde van de EPC is te zien (rode lijn) en de EPC die in de praktijk is bepaald door het energieverbruik te meten van daadwerkelijk gerealiseerde woningen. Uit de grafiek is de conclusie te trekken dat het risico op afwijkingen groter wordt naarmate de woning energiezuiniger wordt. Het is dus in die zin geen wonder dat de achterhoede gaat vragen om het aanpassen van regels. Ze kunnen de beloofde



gemeten praktijkwaarde energieprestatie woningen | bron: ECN

prestaties niet eens waarmaken. Daarnaast is te zien dat het afschaffen van de huidige regels problematisch wordt voor de consument en de kredietverstrekker. Er is immers alleen een papieren werkelijkheid ontstaan waarop de bouwers achteraf niet afgerekend kunnen worden. Het afschaffen van de prestatieverplichting is dus een stap terug in de tijd terwijl het juist de meest vooruitstrevende en best conditionerende regeling is die er tot nog toe bestaat in de bouwsector met 100% consumentenbescherming.

Het is voor u wellicht ook prettig om te weten dat de garantie-instituten SKW en Woningborg voor de bouwers een energieprestatie-module hebben ontwikkeld die nog een extra bescherming biedt voor de consument. Woningborg heeft daarbij letterlijk de tekst van de regeling hypothecair krediet overgenomen.

Wat kost prestatiegarantie?

Prestatiegarantie is niet gratis omdat er wel degelijk kosten voor gemaakt moeten worden. De meerkosten voor monitoring over de looptijd van 10 jaar bedraagt zo'n 2.000 euro (hardware + 10 jaar rapportage en feedback) en niet 5.000 euro zoals nu wordt gesuggereerd in de aangepaste regeling. Daarnaast zullen partijen die garantie afgeven voorwaarden stellen aan de frequentie en de manier waarop onderhoud wordt gepleegd aan met name de installaties. Dat zijn echter geen meerkosten omdat dit onderhoud hoe dan ook uitgevoerd moet worden. In onze praktijksituatie wordt de prestatiegarantie plus die onderhoudskosten vaak meegenomen in de verkoopprijs waardoor de koper er in één keer 10 jaar lang vanaf is. Dat is ook te verantwoorden binnen het bedrag dat beschikbaar is vanuit de Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet.

Waarom nog EPC 0,6 als grens hanteren?

In artikel 4 lid 3 staat al enkele jaren dat de aanbieder van een hypothecair krediet 9.000 euro buiten beschouwing kan laten bij het berekenen van de financieringslast indien de woning een A++ label en/of een EPC van 0,6 heeft. Dat is voor nieuwbouw en recent gebouwde woningen een wat merkwaardige insteek omdat de bouwnorm inmiddels een EPC van 0,4 voorschrijft. Voor nieuwbouw is die 9.000 euro ook voldoende om het verschil te overbruggen tussen een woning die voldoet aan de huidige norm (EPC-0,4) en een EPC-0 woning. Aangezien een nieuwbouwwoning na oplevering ook de status krijgt van een bestaande woning en we graag willen dat de volgende koper ook gebruik kan maken van die regeling is wellicht een staffel op basis van bouwjaar een betere optie om met behulp van dit instrument het verduurzamen van woningen te stimuleren.

Het is op zichzelf geen gek idee om voor EPC-0 woningen een hypothecaire voorziening te treffen. Daarbij dient echter beter gekeken te worden naar de verhouding tussen de bouwkosten en de voordelen die een dergelijke energieprestatie oplevert voor de eigenaar van het huis. De huidige regeling van 9.000 euro biedt daarvoor vooralsnog voldoende perspectief. Een bedrag van ca. 12.500 euro zou gerechtvaardigd kunnen zijn als de bouwer een 10-jarige prestatiegarantie afgeeft voor een EPC-0 prestatie. Het stimuleren van zoveel mogelijk thermische en/of elektrische opwekking op of aan de woning is vanuit energietransitie perspectief echter zeer wenselijk. Ontwerpers van NOM-woningen passen hun design daarop aan. Woningen met een EPC van nul worden daar niet op ontworpen en zullen in een later stadium lastiger zijn te voorzien van extra opwekking op of aan de woning.

Samenvattende conclusie

Ik hoop u in deze brief te hebben duidelijk gemaakt dat het verzoek van de NVB om de Tijdelijke regeling Hypothecair krediet aan te passen berust op een onjuiste voorstelling van zaken. De prestatie van een EPC-0 woning is wel degelijk te monitoren en er is wel degelijk prestatiegarantie voor af te geven. Koplopende bouwers laten dat dagelijks in de praktijk zien. Verder hoop ik u te hebben duidelijk gemaakt dat er grote risico's kleven aan het loslaten van de prestatiegarantie omdat de theoretische waarden in de praktijk zelden behaald worden. Dat kan een flinke schadepost opleveren voor de

consument zonder verhaal op de aannemer. Een verplichte prestatiegarantie draagt daarnaast ook bij aan de noodzakelijke transitie in de bouw. Er moet op een andere manier naar zowel bouwproducten als de bouwpraktijk gekeken worden. Deze regeling baande het pad naar een sector die verantwoording nam voor de producten die ze leverden. Bij de door u beoogde aanpassing zullen bouwers echter weer massaal gaan kiezen voor gemakzucht en de 'hit and run' tactiek.

Ik verzoek u vriendelijk doch dringend om op basis van deze argumentatie uw aanpassingsbesluit in heroverweging te nemen. Indien u dit wenst ben ik gaarne bereid mijn inbreng mondeling toe te lichten.

Hartelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jan Willem van de Groep', written over a horizontal line.

Jan Willem van de Groep

06 -20967748

janwillem@vdgroep.nl