

Ministerie van Financiën
T.a.v. Mr. W.B. Hoekstra MBA
Postbus 2021
2500 EE Den Haag

Houten, 23 augustus 2018

Betreft: Reactie consultatie wijzigingsregeling hypothecair krediet 2019

Geachte heer Hoekstra,

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om een reactie te geven op de voorgestelde wijzigingsregeling hypothecair krediet 2019. Sinds enkele jaren is het NWWI betrokken bij de opgave voor verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad en is met name betrokken bij de waardering van deze verduurzaming bij individuele woningen. Daarvoor is het NWWI destijds ook convenantpartner van de Stroomversnelling geworden en zijn in de afgelopen periode op het gebied van taxatie en validatie al diverse stappen gezet om hierover meer duidelijkheid te geven richting consumenten en geldverstrekkers. Nauwlettend worden wijzigingen in wet- en regelgeving gevolgd omdat deze vaak direct gevolgen hebben voor de financiële mogelijkheden van consumenten om de beoogde verduurzaming te realiseren. Zo is ook kennis genomen van de wijzigingen die beoogd worden in 2019 in te gaan.

Wij hebben van de Vereniging Brede Stroomversnelling de reactie ontvangen op de voorliggende consultatie en onderschrijven deze volledig.

Met name het (te) kleine verschil in hypotheekruimte (van € 5.000,--) tussen 'NOM-woningen' en 'EPC/EI=0 woningen', waarbij de laatste categorie geen additionele hoeveelheid duurzaam opgewekte elektriciteit voor het (forfaitaire) aandeel gebruikgebonden energiegebruik heeft, én waarbij de consument geen energieprestatiegarantie ontvangt, baart ons zorgen.

Het NWWI heeft tezamen met andere marktpartijen zoals banken en brancheorganisaties van taxateurs (NVM, VastgoedPro en VBO Makelaar) een objectieve methode ontwikkeld om een indicatie te kunnen afgeven van de additionele meerwaarde die een verhoogde energieprestatie vertegenwoordigt. Het betreft de bepaling van de Netto Contante Waarde (NCW) van de uitgespaarde energiekosten. De specifieke bepalingwijze die hiervoor gehanteerd wordt is gelijk aan de bepalingmethode gehanteerd door RVO Nederland in de energiebesparingsverkenner (<https://energiebesparingsverkenner.rvo.nl/#>).

Bij toepassing van deze objectieve bepalingmethode blijkt dat het verschil in NCW (die als basisinformatie dient voor de taxateur om de werkelijke meerwaarde in de huidige markt te taxeren) tussen een EPC/EI=0 rijwoning en een NOM rijwoning (met 2700 kWh meer elektriciteitsopwekking) ongeveer € 16.000 bedraagt als de EPC/EI=0 woning nog een aardgas aansluiting heeft (met de bijbehorende extra vastrecht kosten die de all-electric NOM woning niet heeft). Objectief gezien wordt de NOM-woning dus ondergewaardeerd ten opzichte van de EPC/EI=0 woning.

Door het verschil in hypotheekruimte en de discrepantie met de eerder genoemde meerwaarde zorgt de voorgestelde regeling ervoor dat de 'NOM-woning' niet wordt gestimuleerd en zelfs een restschuldrisico ontstaat voor de kopers van een EPC/EI=0 woning bij latere verkoop. Bovendien zal hierdoor ook het innovatief vermogen om de duurzaamheid te versnellen mogelijk afnemen en zal de relatieve meerwaarde van een NOM woning t.o.v. een EPC/EI=0 woning hiervan dalen. Deze ontwikkeling staat haaks op hetgeen in het Klimaatakkoord wordt beoogd.

In de reactie van Stroomversnelling wordt tevens uitleg gegeven welke financiële (betaalbaarheids) consequenties dit heeft voor consumenten.

Wij vragen u dan ook onze en de door Stroomversnelling genoemde argumenten mee te nemen in het uiteindelijke wetsvoorstel.

Met vriendelijke groet,

Paul Klijn
Directeur NWWI

