

Reactie van de Nederlandse Vereniging van Banken op de Consultatie Regeling Hypothecair Krediet 2019

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft met belangstelling kennis genomen van de consultatie Regeling Hypothecair Krediet 2019 (hierna te noemen de Regeling).

Algemeen

De NVB hecht aan stabiliteit en voorspelbaarheid van de hypotheekmarkt, en deze wordt geborgd door het beperkte aantal wijzigingen in de Regeling. Dat is in lijn met de visie van de NVB dat de normen voor hypotheekverstrekking primair dienen als instrument om op individuele basis passende hypotheek te verstrekken; niet als instrument om de toegang tot- of de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren of af te remmen.

Toetsrente

Op basis van artikel 3 lid 9 van de Regeling geldt dat de gemiddelde debetrente (Toetsrente) voor rentevastperiodes van minder dan 10 jaar, op dit moment, ten minste 5 procent bedraagt (ieder kwartaal vastgesteld door de Autoriteit Financiële Markten). De Toetsrente wordt gebruikt voor rentevastperiodes tot 10 jaar. Voor periodes van 10 jaar en langer wordt getoetst op basis van de actuele rente conform artikel 3 lid 8 van de Regeling.

De NVB ervaart een lange rentevastperiode als positief voor de stabiliteit en zekerheid van de klant. Echter leidt deze tweedeling er in het huidige renteklimaat toe dat er een prikkel ontstaat om de leencapaciteit verder te verruimen door te kiezen voor een langere rentevastperiode.

Een keuze voor rentevastperiodes van 10 jaar of langer is ongewenst als deze niet is ingegeven door de situatie van de klant maar deze voortkomt uit de wens een hoger hypotheekbedrag te lenen. Momenteel sluit slechts 5 procent van de klanten een rentevastperiode tot 10 jaar.

De NVB vraagt bij de huidige rentestanden aandacht voor de ruimte die de huidige toetsrentemethodiek biedt in een verruiming van de leencapaciteit voor de klant en de daarbij behorende toekomstige financiële risico's die men mogelijk minder goed kan dragen. Zulke sturing acht de NVB ongewenst. Een gelijke Toetsrente zou deze prikkel voorkomen.

Woonlastenneutrale financiering zonder krediettoets

Er zal een flinke inspanning moeten worden geleverd om de klimaatdoelen van Parijs te halen. De woningmarkt kan een belangrijk bijdrage leveren aan de hiervoor gestelde ambities. Tot op heden is het een grote uitdaging om op de particuliere woningmarkt een flinke verduurzamingslag te maken, nu de woningeigenaren uit eigen middelen of door een lening de energiebesparende maatregelen moeten betalen. Bovendien is het voor een woningeigenaar vaak onduidelijk hoe tot verduurzaming van de woning over te gaan en welke investeringen werkelijk leiden tot de grootste energiebesparing.

Een laagdrempelige en toegankelijke wijze voor het verkrijgen van een lening/ hypotheek draagt bij aan de stap tot verduurzaming van de woning. Uit recente cijfers blijkt dat woningeigenaren gemiddeld gezien nog voldoende hypotheekruimte hebben om een flinke verduurzamingslag in hun woning te maken. Om deze ruimte binnen de hypotheek te kunnen benutten, moet de klant veelal een uitgebreid advies- en/of acceptatietraject in met bijbehorende kosten. Hierdoor wordt een lening voor de energiebesparende maatregelen via een hypotheek al snel minder voordelig.

Om de energiebesparende maatregelen te kunnen financieren, biedt de Regeling bovenop de geldende leennormen extra financieringsruimte. Voor het gebruik van deze bepalingen wordt een onderscheid gemaakt in de energieprestatie van de woning (Nul op de Meter-woning of een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul). De NVB is groot voorstander van een meer eenvoudige en eenduidige norm die zal gelden voor het verstrekken van de financiering voor energiebesparende maatregelen. Het heeft hierbij de voorkeur

de richtlijnen zodanig in wetgeving op te nemen dat steeds verdere verfijning niet meer noodzakelijk is.

Versoepeling normen 'no regret' maatregelen

Daarnaast is het onwenselijk dat er een Loan to Value (LTV) en Loan to Income (LTI) toets dient plaats te vinden bij de financiering van energiebesparende maatregelen die binnen afzienbare tijd worden terugverdiend (< 10 tot 15 jaar). Het gaat hier nadrukkelijk om de financiering van 'no regret' maatregelen, oftewel maatregelen die voor een technisch gegarandeerde energieprestatieverbetering zorgen en waarbij het besparingseffect niet afhankelijk is van toekomstig overheidsbeleid (o.a. spouwmuurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, isolatieglas en zonnepanelen). In dat geval is het randvoorwaardelijk dat (namens) de overheid een lijst van maatregelen die tot deze categorie behoren met daarbij de te verwachten technische energiebesparing en de economische terugverdientijd wordt opgesteld en verankerd. Deze lijst dient jaarlijks geactualiseerd te worden.

De huidige beperking op het inkomen voor duurzaamheidsmaatregelen lijkt onlogisch gezien de woonlastenneutraliteit die steeds wordt benadrukt als verantwoording voor het toestaan van extra financieringsruimte. Financiering kan worden verstrekt op basis van de technische maandelijkse energiebesparing, doorgerekend naar de looptijd van de lening.

Gelijk speelveld woonlastenneutrale financieringen

Tot slot is het van belang dat er een gelijk speelveld wordt gecreëerd voor alle woonlastenneutrale financieringen (gebouwgebonden en persoonsgebonden), zodat ook binnen bijvoorbeeld het regelgevend kader voor leningen en hypotheekleningen een woonlastenneutrale financiering zonder LTV- en LTI-toetsing kan worden verstrekt. Door deze procesverlichting kunnen de afsluitkosten voor een specifieke lening voor verduurzaming verlaagd worden.