

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

**Datum:**  
24 augustus 2018

**Ons kenmerk:**  
CB/CVR/

**Uw kenmerk:**

-

Onderwerp: *consultatiereactie 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet'*

Geachte heer Hoekstra,

Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om onze reactie te geven op de concept regeling hypothecair krediet 2019. We zijn blij dat u zo constructief en voortvarend bent omgegaan met de brief van NVB van 14 juni jongstleden, waarin werd opgemerkt dat kopers van woningen met een EPC gelijk aan of lager dan 0 in de praktijk niet in aanmerking kwamen voor extra kredietruimte.

Sinds 1 januari 2018 mogen niet langer slechts voor Nul-op-de-Meter woningen, maar ook voor woningen met een EPC of EI gelijk aan of kleiner dan nul gebruik worden gemaakt van €25.000,- extra kredietruimte. Het is van belang hierbij te benadrukken wat een belangrijk maatschappelijk doel deze regeling dient. Een koper van een nieuwbouwwoning zal, om in zijn woning extra maatregelen te nemen ter verduurzaming van de woning, forse uitgaven moeten doen. Als kopers de keuze moeten maken tussen een uitbouw, een luxe badkamer of keuken enerzijds of verduurzaming anderzijds, ligt het risico op de loer dat de keuze voor verduurzaming niet gemaakt wordt. En dat zou zonde zijn omdat juist verduurzaming hoog op de politieke agenda staat.

Het probleem van huidige regeling echter, lag primair in het feit dat de definitie van een Nul-op-de-meter woning op grond van de regeling op twee manieren kon worden geïnterpreteerd:

- De eerste mogelijkheid is dat met de regeling is beoogd de extra kredietfaciliteit van €25.000,- open te stellen voor kopers van ofwel:
  - o Een woning met een energie index gelijk aan of lager dan 0 woningen, dan wel
  - o Een woning met een energieprestatie coëfficiënt gelijke aan of lager dan 0, dan wel
  - o Een woning waarvan de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energiegebruik nul is maar waarbij voor deze laatste tevens een additioneel 'opwekbudget' voor gebruiksgebonden energiegebruik aanwezig dient te zijn en tevens een energieprestatiegarantie is afgegeven.
- Hoewel in zowel de toelichting van de regeling als in de overige overheidscommunicatie hiervoor geen aanleiding te vinden is, zou louter taalkundig beschouwd ook een tweede interpretatie van de regeling mogelijk zijn. Het is namelijk ook in te denken dat het laatste deel van de definitie van de Nul-op-de-meter woning ook van toepassing is op woningen met een Energie-index gelijk aan of kleiner dan nul, of een energieprestatie coëfficiënt gelijk aan of kleiner dan nul. In dat geval zou de regeling zo gelezen worden dat de € 25.000,- extra kredietruimte alleen verkregen worden voor de  $EI \leq 0$  en  $EPC \leq 0$  indien voor deze woningen een additioneel 'opwekbudget' voor gebruiks-gebonden energiegebruik aanwezig is en deze opbrengst ook wordt gegarandeerd.

Het is een goede zaak dat deze onduidelijkheid nu is weggenomen. Willen banken immers hun medewerking verlenen aan toepassing van een dergelijke faciliteit, dan moet de regeling zo duidelijk mogelijk zijn weergegeven.

De afgelopen maanden is nogal eens in de media de suggestie gewekt dat consumenten en banken straks in het geheel geen zekerheid meer hebben over de energieprestatie van hun woning. Dit is simpelweg onjuist. De bouwer verkrijgt immers een bouwvergunning op grond van bouwtekeningen en garandeert in de aanneemovereenkomst te bouwen volgens de vergunning en de bouwtekeningen. Doet de bouwer dat niet, dan kan de consument aanspraak maken op garanties die in de aanneemovereenkomst hierover worden gegeven. Bovendien kijkt de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de gemeente mee of wel conform de vergunning wordt gebouwd en opgeleverd.

De voorgestelde regeling doet er bovendien recht aan dat kopers van een Nul-op-de-Meter woning met gegarandeerde additionele opwekcapaciteit lagere energielasten hebben dan een koper van een woning met EPC of EI  $\leq 0$ , en dat die kopers weer lagere energielasten hebben dan kopers van een bouwbesluit-woning met een EPC van 0,4. Dat uit zich in de voorgestelde regeling dan ook in een extra leencapaciteit van respectievelijk 25.000, 20.000 en 9.000 euro.

We juichen het dus toe dat sinds 1 januari 2018 niet alleen voor Nul-op-de-Meter woningen, maar ook voor woningen met een EPC of EI van nul gebruik kan worden gemaakt van de verruimde hypotheek van 25.000 euro. In de praktijk blijkt het niet altijd eenvoudig te zijn om overal NOM woningen te realiseren. EPC nul blijkt wel goed mogelijk te zijn, bijna in alle gevallen van grondgebonden en gestapelde bouw (tot vijf lagen). Door deze verruiming is het grote gat tussen EPC 0,4 en NOM gehalveerd. Dit leidt hopelijk tot veel meer woningen die een stuk verder gaan dan het Bouwbesluit.

Wel zien wij het gevaar opdoemen dat de tussenstap van EPC nul ertoe gaat leiden dat er vrijwel geen gebruik meer wordt gemaakt van de slechts iets ruimere kredietmogelijkheid voor NOM. Dat zou jammer zijn, omdat uit oogpunt van de verduurzaming van de gebouwde omgeving het juist zo belangrijk is dat ook die laatste stap naar NOM gezet wordt. Graag zouden wij u dan ook willen vragen de leencapaciteit voor een Nul-op-de-meter woning te verhogen naar € 30.000,- om zodoende de aantrekkelijkheid van NOM-woningen te vergroten. Ook gezien de stijgende bouwprijzen zou dit aan te raden kunnen zijn.

Concluderend stellen we vast dat de voorgestelde wijziging leidt tot een aanzienlijke verbetering van de mogelijkheid van kopers om extra financiering te verkrijgen voor duurzame woningen, maar dat ophoging van de leenfaciliteit voor kopers van een Nul-op-de-meter woning gewenst is.

Met vriendelijke groet,

NEPROM

NVB Vereniging voor  
ontwikkelaars & bouwondernemers

Claudia Bouwens

Coen van Rooyen