

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

Oostvoorne, 26 augustus 2018

Onderwerp: reactie op consultatie 'Tijdelijke Regeling hypothecair krediet 2019'

Mijn reactie op de voorgenomen wijziging 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet 2019' geef ik uit het oogpunt van een 35-jarige ervaring in de gebouwde omgeving in nieuw- en verbouw van zowel utiliteitsbouw als woningbouw met energiebesparing, bouwfysica, groot onderhoud, inclusief vastgoed-eigenaarschap bij een grote semi-publieke instelling. Derhalve beschik ik over zeer veel praktijk ervaring in de gebouwde omgeving.

Mijn ideeën over een GebouwGebondenFinancierings regeling heb ik reeds in 2016 gedeeld met De Stroomversnelling en de Nederlandse Vereniging van Banken.

Het afschaffen van de prestatieverplichting voor de zogenaamde EPC-0 woning is een stap terug in de tijd en zal er voor zorgen dat de beoogde doelstelling: alle (particuliere) woningen energieneutraal in 2050, niet gehaald gaat worden. Het verduurzamen van gebouwen en in het bijzonder woningen is een complexe zaak aangezien het een bijzonder samenspel van bouwkunde, installatietechniek en bouwfysica betreft. Hier hoort absoluut een check op de prestatie thuis door middel van monitoring en garanties. In de utiliteitsbouw is dit met - prestatie onderhoud garanties - al min of meer gemeengoed geworden. Het zou een grote fout zijn van het ingezette kapitaal en arbeid om bij de verduurzaming van de woningbouw geen garanties te eisen.

Ik heb de indruk dat er 'voor de muziek uit gelopen wordt' met aanpassing van deze hypothecaire regeling. Het is noodzakelijk dat er een sluitende regeling komt - met prestatiegaranties - rekening houdend met de uit te werken GebouwGebondenFinanciering gedachte (opgenomen in het Regeerakkoord), het recent gesloten Klimaatakkoord (nader uit te werken), de BENG normering, etc.

De ontwikkeling van de NOM-woning, gepropageerd door De Stroomversnelling, is een goede zaak. Het zal echter niet overal mogelijk zijn bestaande woningen naar 'nul' aan te passen. De huidige staffeling van leencapaciteit van respectievelijk 9.000, 20.000 en 25.000 biedt daarvoor al de noodzakelijke flexibiliteit. Het zal er echter toe moeten leiden dat de leencapaciteit voor verduurzaming van een NOM-woning aanzienlijk verruimd moet worden, 25.000 euro is niet voldoende om NOM-woningen op adequate wijze te verduurzamen. De GebouwGebondenFinancierings-regeling (overdracht hypothecaire verplichting verduurzaming naar volgende eigenaar) zal de basis dienen te zijn om, binnen de afschrijvingstermijn van een pakket aan verduurzaming maatregelen, voldoende mogelijkheid te bieden tot verduurzaming. Met de financiering door de bankensector dient hiervoor de basis gelegd te worden, binnen de gedachte dat het hypothecaire leenbedrag de maandelijkse energielasten niet overstijgen, inclusief de besproken prestatie garantie, na te komen door de aannemer.

Een prestatie-eis op alle financieringsniveaus blijft zeer belangrijk. Daarvoor is het verschil in theorie en praktijk helaas te groot en voorkomt teleurstelling bij partijen met claims tot gevolg.

Het kan niet zo zijn dat omwille van een gebrek aan capaciteit en kunde in de uitvoerende bouw, er een regeling gehanteerd gaat worden waarbij geen enkele controle op prestatie meer is op het verduurzaming van een EPC-0 woning. Het werkt fraude in de hand wanneer er achteraf niet meer op prestatie gecontroleerd kan worden.

Daarom mijn pleidooi de hypothecaire regeling uitdrukkelijk af te stemmen op een GebouwGebondenFinancierings regeling welke voor ALLE stakeholders éénduidig is.

De banken dienen bij het toekennen van een hypothecaire lening van verduurzaming, of het nu EPC-0 of NOM betreft, te allen tijde garanties te eisen op prestatie. Dit kan afgedwongen worden door bij verduurzaming een onderhoudscontract van tenminste een periode van 10 jaar te eisen. Deze periode is noodzakelijk voor inregelen, monitoring prestatie en, niet in de laatste plaats, de bewoner niet op te zadelen met een niet goed ingeregelde en onvoldoende presterende verduurzaamde woning.

Ik hoop dat u mijn aanbevelingen kunt meenemen in de Regeling hypothecair krediet 2019.

Hartelijke groet,

Ruud Serlé

ing. R.M. Serlé
Zandweg 62A
3233 EV OOSTVOORNE
06 51567925

<http://www.rmserle-energieconsultancy.nl>

KvK: RMSerle Energieconsultancy
KvK: 67578551