



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Aan : Ministerie van Financiën
Van : Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
Datum : 27 augustus 2018
Betreft : Reactie op concept Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2019

In juli 2018 heeft u de voorgestelde wijzigingen van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TR) 2019 via een internetconsultatie openbaar gemaakt. NHG maakt, als schakel tussen de markt en overheid, graag van de mogelijkheid gebruik te reageren op de voorgestelde wijzigingen.

NHG kan zich op hoofdlijnen vinden in de uitgangspunten van de wijzigingen van de TR. Vorig jaar heeft NHG tevens gereageerd naar aanleiding van de internetconsultatie van de TR 2018. In onderstaande reactie treft u enkele suggesties aan die vorig jaar zijn gedaan en onverminderd belangrijk zijn wat NHG betreft, alsmede enkele nieuwe suggesties met betrekking tot de energieprestatiegarantie en energiebesparende voorzieningen.

NHG heeft als missie om voor méér mensen de toegang tot betaalbare, verantwoorde woonfinanciering mogelijk te maken. Hiervoor verbetert NHG het garantieproduct continu, en past het zodanig aan dat daarmee voor maatschappelijk relevante doelgroepen de toegang tot woonfinanciering wordt verbeterd. Relevante thema's in dit kader zijn bijvoorbeeld de situatie van starters en senioren op de woningmarkt, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de aansluiting daarvan op de hypotheekmarkt, en de grote maatschappelijke opgave die er ligt als het gaat om verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad.

Met onderstaande voorstellen hoopt NHG starters te ondersteunen als ook woningverduurzaming te stimuleren.

Starters

Vorig jaar heeft NHG in de reactie zorgen geuit over de positie van starters op de woningmarkt in Nederland. Door onder meer aangescherpte wet- en regelgeving met betrekking tot het kunnen aangaan van een hypotheek in combinatie met de druk op de huurmarkt, is het voor starters moeilijk om een passende, betaalbare woonruimte te vinden. NHG pleit er voor om de borgtochtprovisie die een consument moet betalen voor een NHG-garantie, mee te kunnen financieren in de hypotheek. Dit vereist een uitzondering op de LTV-eis van maximaal 100%, omdat veel starters maximaal lenen. Het kunnen meefinancieren van de borgtochtprovisie voor NHG is één van de maatregelen waarmee NHG hoopt starters een (welkom) steuntje in de rug te kunnen geven bij het vinden van een passende woning met een verantwoorde hypotheek.

Kosten energiebespaaradvies meefinancieren

Ook heeft NHG in haar reactie vorig jaar suggesties gedaan met betrekking tot de verduurzaming van de woning. NHG is ervan overtuigd dat een goed energiebespaaradvies van een deskundige partij en begeleiding bij de realisatie van de voorzieningen bij de aankoop van een woning het toepassen van energiebesparende voorzieningen kan stimuleren. Een goed energiebespaaradvies en begeleiding neemt belangrijke drempels weg die de consument nu ervaart, zeker als het mogelijk is om de kosten die daarbij komen kijken, kunnen worden meegefinancierd. NHG adviseert daarom om in de TR op te nemen dat,

naast de kosten van de energiebesparende voorzieningen, ook de kosten voor energieadviezen en voor de begeleiding bij de realisatie van de voorzieningen kunnen worden meegefinancierd binnen de extra leenruimte die de TR biedt. Dit kan door in het huidige artikel 5 lid 4 op te nemen dat een LTV-afwijking is toegestaan indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen in de woning. In dat geval mogen de kosten van deze voorzieningen en de kosten die verband houden met het advies over en de begeleiding van deze voorzieningen worden meegefinancierd in een hypothecaire krediet voor zover het hypothecair krediet niet meer bedraagt dan 106 procent van de waarde van de woning.

Energieprestatiegarantie

Uit de gepubliceerde concept Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2019 volgt dat voor een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul niet langer een energieprestatiegarantie nodig is. Het bedrag dat bij zo'n woning buiten beschouwing kan worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast wordt in het concept (vanwege het vervallen van de energieprestatiegarantie) verlaagd van EUR 25.000 naar EUR 20.000.

Het blijft op grond van het concept mogelijk bij een NulopdeMeter-woning (conform de voorgestelde aangepaste definitie van de NulopdeMeter-woning in artikel 1 onder c TR) een bedrag van EUR 25.000 buiten beschouwing te laten bij het vaststellen van de financieringslast, indien een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar.

De energieprestatiegarantie vervalt op grond van het concept aldus voor een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul. De energieprestatiegarantie blijft op grond van het concept wel vereist voor een NulopdeMeter-woning. NHG constateert dat in de praktijk onduidelijkheid bestaat over de energieprestatiegarantie en ontvangt daarover frequent vragen. Uit dergelijke vragen blijkt dat:

- het niet duidelijk is wat de energieprestatiegarantie precies inhoudt;
- het niet duidelijk is wie de energieprestatiegarantie moet afgeven; en
- onduidelijkheid bestaat over de overdraagbaarheid van een afgegeven energieprestatiegarantie (de garantie is gekoppeld aan de woning en de garantie is een voorwaarde om bij het vaststellen van de financieringslast een bedrag van EUR 25.000 buiten beschouwing te kunnen laten, maar wat als een koper geen garantie verkrijgt van de oude bewoner?).

Uit voorgaande constateert NHG dat in de praktijk behoefte bestaat aan concretisering van de energieprestatiegarantie in de TR, dan wel een nadere toelichting daarop. Voorts blijkt dat aannemers terughoudend zijn met het afgeven van een energieprestatiegarantie. Dit lijkt voort te vloeien uit de vrees voor claims. Dit heeft een belemmerend effect op consumenten. Indien geen energieprestatiegarantie wordt afgegeven, kan het bedrag van EUR 25.000 immers niet buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. Naast concretisering in de TR van, dan wel een toelichting op de energieprestatiegarantie is het aldus wenselijk ook deze belemmering weg te nemen.

Definitie energiebesparende voorzieningen

In de definitie van energiebesparende voorzieningen in artikel 1 onder b TR is een limitatieve opsomming van de voorzieningen opgenomen waarbij een bepaald bedrag buiten beschouwing mag worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast en waarbij mag worden afgeweken van de regels met betrekking tot de hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning. NHG constateert dat in de praktijk vragen komen over energiebesparende voorzieningen die nu niet zijn opgenomen in de definitie, maar die wel leiden tot een lager energieverbruik. Te denken valt aan:

- douche warmteterugwinning;
- pelletkachel;
- biomassakachel;
- infraroodpanelen;
- energiezuinige radiatoren; en

- energiezuinige kozijnen.

NHG adviseert daarom om de definitie van energiebesparende voorzieningen in de TR uit te breiden. Zo kan woningverduurzaming nog meer worden gestimuleerd.

Indien u vragen of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze consultatie zijn wij uiteraard graag bereid tot een nadere toelichting.

Hoogachtend
Arjen Gielen
Algemeen Directeur NHG