

Reactie van de Nederlandse Vereniging van Banken op de Consultatie Regeling Hypothecair Krediet 2020

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft met belangstelling kennis genomen van de consultatie Regeling Hypothecair Krediet 2020 (hierna te noemen de Regeling).

Algemeen

De NVB hecht aan stabiliteit en voorspelbaarheid van de hypotheekmarkt, die worden geborgd door het beperkte aantal wijzigingen in de Regeling. De NVB staat positief tegenover de verduidelijking in de Regeling die stelt dat de ophoging van de hypotheek voor verduurzamingsmaatregelen ook gedurende de looptijd van de hypotheek kan worden verstrekt. Om meer mensen gebruik te laten maken van de mogelijkheden is het ons inziens wel nodig dat de regels op dit punt worden vereenvoudigd. De NVB doet daarom graag onderstaande suggestie.

Verduurzaming eigen woning en Regeling

Er wordt op dit moment nog weinig gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Regeling biedt met betrekking tot verduurzaming, zeker in het licht van de ambitieuze klimaatdoelstellingen van het kabinet. De NVB is daarom positief dat de ophoging van de hypotheek voor verduurzamingsmaatregelen ook gedurende de looptijd van de hypotheek kan worden verstrekt.

Om woningbezitters hier evenwel daadwerkelijk ook gebruik van te laten maken zal een verhoging voor verduurzaming ook eenvoudiger moeten worden. Zo vormen de kosten van een volledig adviestraject en taxatierapport, wanneer in perspectief bezien van een extra financieringsruimte van maximaal 9000 euro, een hoge en vaak onnodige drempel om over te gaan tot verduurzaming van de woning.

Eenvoudige krediettoets

De NVB stelt daarom voor om bij de financiering van zogenoemde no-regretmaatregelen (alle isolerende maatregelen die bovendien een economische levensduur hebben van tenminste 30 jaar) het adviestraject te beperken tot een eenvoudige krediettoets. De kosten van een volledig adviestraject met taxatierapport zijn in die context uit verhouding met de maximale leencapaciteit en vormen in de praktijk ook een te grote financiële drempel voor verduurzaming van woningen door zittende woningeigenaren.

Bijvoorbeeld bij een financiering van 9.000 euro in een annuïtair aflosschema bij een huidige rente van 2,0% geldt bruto 33 euro aan maandelijkse rente en aflossing over de looptijd van 30 jaar bij een rentevaste periode van 10 jaar. Daar tegenover staan de besparingen door de no-regretmaatregelen. No-regretmaatregelen kennen een korte en bewezen terugverdientijd en een aannemelijk besparingsbedrag uitgaande van de technische mogelijkheden en verantwoord gedrag.

Wij geven deze reactie nadrukkelijk vanuit een besef dat kredietverlening bovenal verantwoord dient te zijn en dat overkreditering moet worden voorkomen. Een verantwoorde verstrekking van een aanvullende hypothecaire financiering van maximaal 9.000 euro vereist ons inziens niet noodzakelijkerwijs een volledig adviestraject en taxatierapport. Dit geldt te meer nu het gaat om no-regretmaatregelen die zorgen voor besparingen op de maandelijkse uitgaven. Een execution only traject zonder kennis- en ervaringstoets zou bijvoorbeeld een passende vorm kunnen zijn. Op basis van een loonstrook kan een hypotheekverstrekker constateren dat de klant tenminste 33.000 euro verdient en ook waarborgen zoals het niet hebben van achterstanden geregistreerd bij het Bureau Krediet Registratie of recente betalingsachterstanden bij de hypotheekverstrekker blijven gelden.

Wij zijn er van overtuigd dat het op deze manier eenvoudiger wordt voor zittende woningbezitters om duurzaamheidsmaatregelen te nemen, zonder dat dit ten koste gaat van verantwoorde kredietverlening.