

Reactie Triodos Bank Nederland met betrekking tot consultatie van de concept-wijzigingsregeling hypothecair krediet 2020

Zeist, 2 september 2019 - Triodos Bank hecht grote waarde aan de rol van de financieringsketen bij het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad. Een hypotheek heeft doorgaans een looptijd van 30 jaar. Hetgeen betekent dat een woning, gegeven de uitgangspunten van het Klimaatakkoord, tijdens de hypotheeklooptijd verduurzaamd zal worden. Zodra een wijk van het aardgas afgaat, zal een woning aan bepaalde energieprestaties moeten voldoen. Uitgangspunt is dat particulieren maatregelen treffen die zich binnen een 'redelijke' termijn terugverdienen; de zogenoemde 'no-regret'-maatregelen.

Zelfs als er geen additionele maatregelen volgen, zal het Nederlandse woningbestand aan steeds hogere duurzaamheidsnormen voldoen. De markt zal huizen met een slecht energielabel gaan afwaarderen; de zogenaamde 'Brown Discount'. Deze woningen worden vaak bewoond door mensen uit de lagere inkomenscategorieën. Zodoende stellen wij dat het niet verduurzamen van een woning een direct financieel risico vormt, zeker ook voor deze specifieke groep particulieren. Zowel op het gebied van maandlasten (stijgende energierekeningen) als op het gebied van onderpandwaarde en courantheid. Toezichthouders maken zich, logischerwijs, gelijktijdig zorgen over de extra leenruimte ten behoeve van verduurzaming (zie o.a. de consultatie Regeling hypothecair krediet 2019). Zodoende pleit Triodos Bank reeds geruime tijd voor een meer integrale en systematische aanpak, zoals hieronder beschreven. Deze aanpak dient financieel nadeel/ingrijpen op termijn te voorkomen en de inclusiviteit van de transitie te bevorderen.

Meer systematische benadering; hoogte van hypotheek moet rekening houden met energielasten

Triodos bank ziet een oplossing in het verantwoord en eventueel geleidelijk aanpassen van de leennormen naar een woonlasten-principe. De maximale leencapaciteit moet ons inziens gebaseerd worden op basis van de optelsom van de energie- + hypotheeklasten. Beide kostenposten zijn aan de woning gebonden en direct gerelateerd aan de totale woonlasten van de woningeigenaar. Een eigenaar van een duurzame woning kan meer lenen door ruimte in het besteedbaar inkomen. Een eigenaar met een minder duurzame woning kan minder lenen. Een woonlastenbenadering bij het bepalen van de maximale leensom leidt naast een prudenter verstrekingsbeleid tevens tot een meer natuurlijke en betere waardering van energieprestaties van woningen. Deze leenmethodiek voorkomt overkreditering ten behoeve van mensen met hoge energielasten en doet recht aan de maandlasten van particulieren met een lage energierekening. Bovendien zorgt deze methodiek ervoor dat als men bij aanvang nog niet investeert in verduurzamingsmaatregelen, de leencapaciteit ten behoeve van deze toekomstige investering als het ware al verdisconteerd is in de toegepaste leennorm. Op 5 maart jl. merkte ook het Financieel Stabiliteitscomité (FSC) op dat naast de bestaande mogelijkheid om extra te lenen voor zeer energiezuinige woningen, een aanpassing van de leennormen overwogen zou kunnen worden voor woningen die juist erg onzuinig zijn. Triodos Bank stelt een consistente aanpak voor en is van mening dat deze methodiek aan twee maatschappelijke issues tegemoet komt, te weten; verduurzaming én voorkoming overkreditering.

Jeroen Pels (Jeroen.pels@triodos.nl), Hoofd Private Banking en Hypotheken Triodos Bank Nederland
Zie ook; [Position Paper Triodos Bank hoorzitting Tweedekamer 28-3-19 Klimaat Tafel Geb. Omg. Opiniestuk Trouw. Jeroen Pels. Energielasten betrekken in leennorm](#)