

CONSULTATIEREACTIE

Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2023

Datum:

Inleiding

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) wil gebruik maken van de mogelijkheid om te reageren op de consultatie van de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2023. De NVB ziet graag voor de berekening van energielabels een aanvullende wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet om verwarring voor de consument te voorkomen. Het voorstel van de NVB is om alle verwijzingen naar de oude meetmethoden, zowel energie-index of EPC én de niet in RVO geregistreerde waarden te verwijderen uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. De NVB heeft geen opmerkingen over de voorgestelde inkomenstabellen voor 2023.

Reactie

Met de wijziging van de meetmethode naar NTA 8800 is er een zeer duidelijk verschil ontstaan in de basis voor energielabels van vóór 1 januari 2021 en ná 1 januari 2021. Voor 2021 was de zgn. energieprestatie coëfficiënt (EPC) de basis. Een omreken tabel correspondeerde met de uitkomst van het energielabel, zodat er een logische vertaalslag was in de markt die consumenten begrijpen. De nieuwe BENG norm gebaseerd op NTA8800 kijkt af van de oude normen en kent deze omreken tabel naar energielabels niet. Dit leidt tot verwarring bij consumenten over het uiteindelijke energielabel dat wordt afgegeven bij oplevering van een woning.

Lid 3, lid 4 en lid 5 van Artikel 4 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet bevatten geen verwijzingen naar de nieuwe meetmethode ter bepaling van de energieprestatie van gebouwen, NTA 8800. Ook zijn de genoemde hypothecaire verruimingen in lid 4 en lid 5 niet geregistreerd in de landelijke database waarin energieadviseurs energieprestatie-indicatoren en energielabels kunnen registreren (EP-Online). Volgens de NVB leidt dit tot verwarring.

Uit de BENG-normen komt niet duidelijk naar voren met welk label een woning energieneutraal of Nulopdemeter is (beide lijken A++++ te zijn). Daarnaast is Label A+++ ook een uitkomst van BENG. Dit leidt tot verwarring omdat zowel een energie neutrale woning als een Nulopdemeter-woning geen waarden zijn die terugkomen op het geregistreerde label vanuit de RVO¹. Bovendien hebben wij zorgen of de Tijdelijke regeling hypothecair krediet nog wel aansluit bij (toekomstige) eisen vanuit de Europese Unie in het kader van energielabels.

Conclusie

De NVB is van mening dat de nieuwe wetgeving uit 2021 ter berekening van energielabels voor woningen niet helder terugkomt in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Het voorstel van de NVB is daarom om alle verwijzingen naar de oude meetmethoden, zowel energie-index of EPC, en de niet in RVO geregistreerde waarden te verwijderen uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Met vriendelijke groet,

Jasper Willems
Beleidsadviseur Woning- en Hypotheekmarkt

¹ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng/veelgestelde-vragen>