

Reactie Triodos Bank inzake de consultatie wijzigingsregeling hypothecair krediet 2023

Sinds 2016 pleit Triodos Bank voor een aanvulling op de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (hierna: de regeling). Deze gewenste aanvulling/verrijking betreft het integreren van energielasten in de normtabellen, waardoor hypotheekverstrekking wordt gebaseerd op de optelsom van de hypotheek- en (genormeerde) energielasten - kort gezegd “woonlasten”.

De regeling bepaalt de kaders met betrekking tot vaststelling van de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet. Om die reden is deze regeling een zeer relevant instrument om overkreditering te voorkomen en - als bijkomend voordeel - de verduurzamingsopgave te bevorderen. Daarnaast vragen wij nogmaals aandacht voor het vaststellen van vaste toetsrentes op alle rentelooptijden. Mede door de correlatie tussen de markrentes en leennormen, is de Nederlandse woningmarkt bovengemiddeld volatiel (lees: gevoelig voor renteschommeling). Een vaste toetsrente kan dit ongewenste en cyclische effect beperken.

Energieprestaties integreren in de leennormen

In de consultatie TRHK 2021¹ schreven wij het volgende: *“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 genormeerde energie- + hypotheeklasten. Beide kostenposten zijn aan de woning gebonden en zijn 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 waardering² van energieprestaties van woningen. Bovendien voorkomt dit schokeffecten in waarderingen en courantheid³ als wijkaanpakken echt van de grond komen (...) Triodos Bank vindt het onverantwoord om energie-onzuinige woningen - die niet verduurzaamd worden - volledig te blijven financieren op basis van inkomens- en onderpandscriteria. Wij zijn van mening dat actualisatie van financieringskaders hieromtrent te lang op zich laten wachten. Triodos Bank heeft om deze redenen recent besloten tot slechts 90% van de marktwaarde en 90% van de inkomensnormen te financieren bij grondgebonden woningen met een energielabel C of slechter, (zie Persbericht Triodos Bank 2020)⁴. Particulieren zijn gebaat bij een impuls om op de juiste momenten slim te investeren. De beperking⁵ van onze leennormen gaat uiteraard samen met een bijpassend instrumentarium om verduurzaming te faciliteren en financiële effecten te presenteren. De huidige regelgeving biedt daartoe voldoende ruimte, bijvoorbeeld door de maximaal 106% financieringsruimte op basis van de onderpandswaarde bij duurzaamheidsinvesteringen.”*

Wij zijn verheugd dat het integreren van energieprestaties in de leennormen breed wordt omarmd door relevante stakeholders. Er is sectorbreed erkenning voor het idee dat energielasten (en toekomstige duurzaamheidsinvesteringen) een wezenlijk onderdeel zouden moeten uitmaken van de krediettoets. Zie ook Consultatie 2021⁶: *“AFM en DNB pleiten ervoor om binnen de leennormen als standaard uit te gaan van een minder energiezuinige woning. Deze minder eenzijdige vormgeving zou huishoudens beter beschermen en bovendien verduurzaming effectiever stimuleren.”*

¹ Reactie Triodos Bank Consultatie 2021: <https://www.internetconsultatie.nl/wijzigingsregelinghypothecairkrediet2021/reactie/a7d980c1-79b3-4e35-82dd-246466a506f9>

² Lees: meer accurate waardering

³ Lees: Dit dempt toekomstige schokeffecten in waarderingen

⁴ Persbericht Triodos Bank 2020: [Triodos Bank verlaagt maximale leenbedrag voor onzuinige woning | Triodos Bank](#)

⁵ Lees: aanscherping

⁶ Reactie AFM en DNB 2021: <https://www.internetconsultatie.nl/wijzigingsregelinghypothecairkrediet2021/reactie/144262/bestand>

De urgentie om dit nu ook daadwerkelijk tot uitdrukking te brengen in de leennormen is ons inziens alleen maar toegenomen.

Toegenomen urgentie

Al jaren geldt dat energie-onzuinige woningen in verhouding vaker bewoond worden door mensen uit lagere inkomenscategorieën en door starters - in hoeverre die thans überhaupt nog toegang tot de woningmarkt hebben. Wij stellen dat het níet-verduurzamen van een energie-onzuinige woning bij het afsluiten van een hypotheek, een direct financieel risico vormt. Helaas is de situatie in afgelopen jaren drastisch verslechterd; zelfs hogere inkomensgroepen gaan gebukt onder energielasten en komen dikwijls in (latente) betalingsproblemen. De energielasten van 2022 kunnen we niet als norm beschouwen, tegelijkertijd lijkt volkomen helder dat langjarig gemiddelde energieprijzen niet snel zullen terugkeren naar niveaus van voor 2022. Integendeel.

In het vertrouwen dat er op middellange termijn een brede aanpak zal ontstaan met begrip voor de relevantie van energieprestaties ten aanzien van de verantwoorde financieringsnormen (zie ook Beleidsprogramma Hugo de Jonge pag. 33⁴; *“in ieder geval wordt bekeken of de leenruimte voor de hypotheek nadrukkelijker kan worden gekoppeld aan het energielabel...”*) **roept Triodos Bank op om voor 2023 niet na te laten om overkreditering van energie-onzuinige woningen tegen te gaan.** In onze consultatie 2020¹ schreven we: *“Het huidige systeem houdt onvoldoende rekening met de financiële effecten van het nalaten van aanstaande, onvermijdelijke, investeringen en neemt als het ware een voorschot op stijgende woningprijzen. Zolang woningwaarden stijgen, blijft extra financiering een minder groot probleem. Bij een prijscorrectie in de woningmarkt worden bijvoorbeeld juist starters geraakt als zij moeten investeren in verduurzaming, terwijl de woning niet meer – misschien zelfs minder – waard is geworden.”*

Interim oplossing

De ongekende prijsstijgingen van voorbije jaren lijken inmiddels achter de rug. Als de prijzen stabiliseren of mogelijk eens (licht) zouden corrigeren, wordt de opgave des te groter. Vraag is dan of het in de komende periode verantwoord is om onzuinige (met name grondgebonden) woningen die niet verduurzaamd worden nog 100% te financieren. Bij een eventuele correctie van woningprijzen komen deze woningen ‘onder water’ te staan. Dat maakt zowel de betaalbaarheid van maandlasten als de onderpandswaarde tot een financieel risico. Bovendien ontnemt dit het handelingsperspectief om te voorkomen ‘locked-in’ te raken. De verduurzamingsopgave is mede door het ontbreken van een geïntegreerde leennorm te vatbaar voor prijsontwikkelingen.

In afwachting van een meer structurele inrichting stelt Triodos Bank voor om al in 2023 een interim oplossing te kiezen waar hierin wordt voorzien. Wij missen dit aspect in het huidige wijzigingsvoorstel. Voorts wordt gemarkeerd dat het zeer opportuun lijkt om, op basis van woonlasten-neutrale-investeringen in verduurzaming, zittende eigenaren de financiële ruimte te bieden om te verduurzamen. Het is zorgelijk en onrechtvaardig dat mensen wel geconfronteerd worden met hoge energielasten maar op basis daarvan niet kunnen investeren in besparende maatregelen. Nogmaals; ons inziens niet gebaseerd op de energieprijzen van 2022 maar wel op basis van een reële projectie van meer structurele energieprijzen.

Toetsrente

In de consultatie TRHK (2020)¹ wees Triodos Bank tevens op de negatieve effecten van het ontbreken van een stabiele toetsrente voor alle looptijden. Helaas concluderen wij nu dat tot 2022 de prijzen mede als gevolg van lage toetsrentes hard zijn gestegen en dat in afgelopen kwartalen de markt plots geconfronteerd is met een totaal ander speelveld. Wij herhalen ten behoeve van marktstabilisatie onze oproep van 2020. Die luidde: *“ (...) Ter voorkoming van negatieve effecten van ‘boom-and-bust’ markten en ter bevordering van toegankelijk- en kansengelijkheid op de woningmarkt. Triodos Bank*

¹ Reactie Triodos Bank 2021: <https://www.internetconsultatie.nl/wijzigingsregelinghypotheekkrediet2021/reactie/a7d980c1-79b3-4e35-82dd-246466a506f9>

⁴ [Beleidsprogramma versnelde verduurzaming gebouwde omgeving](#)

acht het verstandig om alle hypotheke, ongeacht de looptijd, tegen een fictief rentepercentage te toetsen (bijvoorbeeld gelijk aan de huidige 5 % bij looptijden korter dan 10 jaar)." Bijkomend voordeel is dat de toetsrente niet meer sturend wordt op de rentekeuze van consumenten. Zo koos men in afgelopen periode vaak voor 10 jaar in plaats van 20 jaar rentevaste periode om zo meer leenruimte te realiseren.

Samenvattend

Het advies van Triodos luidt:

- Zorg voor integratie energielasten in de leennormen.
- Pas al in 2023 maatregelen toe die overkreditering van onzuinige woningen voorkomen.
- Hanteer een stabiele toetsrente die volatiliteit van de markt beperkt en de rentekeuze van de particulier niet afhankelijk maakt van de leenruimte die ontstaat door de toetsrente.

Contact

Neem voor meer informatie contact op via jeroen.pels@triodos.nl

Driebergen, 25 augustus 2022