

Ministerie van Financiën via Internet Consultatie

Nootdorp, 22 augustus 2023
Contactpersoon : J.O. van der Ploeg, directeur VBO
e-mail : directie@vbo.nl
Tel. : 070-345 87 03

Alvorens in te gaan op de verschillende artikelen een algemene opmerking over de voorgestelde wijzigingen in het kader van de financiering van Duurzaamheidsmaatregelen :

Voor de berekening van de maximale leencapaciteit wordt heden uitgegaan van een woning met energielabel C. Tegelijkertijd wordt bij de bepaling van het die leennormen ook gekeken naar de gemiddelde uitgaven behorend bij een bepaald inkomen. Daarbij wordt bij hogere inkomens die doorgaans duurder wonen dus ook al rekening gehouden met hogere energielasten. Maar dan dus wel gebaseerd op een energielabel C.

Door nu standaard uit te gaan van een slechter energielabel wordt voor iedereen de leencapaciteit beperkt. Als je vervolgens aan kunt tonen dat je een beter energielabel hebt, is er de mogelijkheid om € 10.000,- extra lenen. Dat is voor kleine woningen misschien genoeg om wat verduurzamingsmaatregelen te treffen zodat je naar label C of misschien wel A of B kunt gaan. Maar met de huidige bouwrijzen kun je daar hooguit wat isolatie voor doen en wat ramen vervangen. Het is in ieder geval aan de krappe kant.

Waar de grootste impact zit zijn de duurdere woningen met een slecht energielabel. Voor deze woningen kan men dus minder lenen. Daarnaast is ook aangegeven dat de leencapaciteit voor hoge inkomens sowieso het hardst wordt geraakt. Die kunnen dus sowieso al minder lenen vanwege de aangepaste normen, en ook nog eens omdat ze een slecht label hebben. En die woningen waren al het hardst getroffen door de daadwerkelijk hogere energielasten die vaak ook nog eens boven het prijsplafond liggen. Bij dit soort woningen heeft men niets aan € 10.000,- .

Wat achten wij het een gemiste kans dat er niet de mogelijkheid komt om zonder inkomenstoets geld te kunnen financieren voor het verduurzamen van je woning. Er wordt nu wel standaard € 10.000,- buiten beschouwing gelaten, maar dat betekent nog niet dat iedereen die € 10.000,- kan lenen. Daarnaast is dat bedrag vaak ook gewoon te laag.

Ik licht dat graag toe in een voorbeeld: iemand heeft in 2018 een hypotheek afgesloten voor € 300.000,- en de rente voor 10 jaar vastgezet tegen 2,6%. Die persoon wil nu € 25.000,- lenen om te verduurzamen. Omdat de rente korter vast staat dan 10 jaar wordt de lening nu getoetst tegen 5%. De maximale leencapaciteit is daarom gedaald naar € 270.000,-. Het is dan leuk dat die € 10.000,- buiten beschouwing wordt gelaten, maar dan zit je nog steeds maar op een bedrag van € 280.000,- wat lager is dan de huidige hypotheek. Deze klanten kunnen dus niet verduurzamen binnen hun hypotheek. Wij adviseren u hier nader naar te kijken.

Postadres

Postbus 135
2630 AC Nootdorp

Bezoekadres

Gildeweg 13
2632 BD Nootdorp

Telefoon 070 345 87 03

E-mail vbo@vbo.nl

Website vbo.makelaar.nl

K.v.K. Den Haag nr 40411735

IBAN NL50ABNA 0502 6854 76



VNONCW



Vervolgens enkele opmerkingen artikelsgewijs:

Artikel 1 b : U spreekt hier over de definitie van energiebesparende voorzieningen. De lijst van genoemde energiebesparende voorzieningen lijkt niet compleet en kan onderhevig zijn aan veranderingen door technologische ontwikkelingen. Eén van de zaken die nu al lijkt te ontbreken is bijv. de zonneboiler. Geadviseerd wordt de definitie anders vorm te geven in die zin dat alle maatregelen hier onder vallen die leiden tot energiebesparing.

In artikel 4 gaat u nader in op de energie labels. Tot 1 januari 2021 is algemeen bekend dat de kwaliteit van de afgegeven energielabels te wensen overliet. Pas op 1 januari 2021 zijn eisen gesteld aan de afgifte van een energielabel. Wij stellen voor dat u in de regeling een onderscheid maakt tussen de oude en nieuwe labels danwel besluit om deze regeling uitsluitend van toepassing te verklaren indien sprake is van een energielabel dat is afgegeven ná 1 januari 2021.

In artikel 5 spreekt u meermaals over de 'waarde van de woning'. Wij adviseren u hier te spreken over de Marktwaaarde van de woning' waarbij in artikel 1 de definitie van marktwaarde opgenomen dient te worden conform de European Valuation Standards (EVS), zijnde : *Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.* Deze definitie is overigens ook opgenomen in de zgn. Mortgage Credit Directive (MCD) en regelgeving van de European Banking Authority (EBA).

Eveneens wordt geadviseerd om in de regeling op te nemen dat deze marktwaarde van het te financieren object vastgesteld dient te worden door een taxateur welke is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) danwel ingeschreven is in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) en beschikt over een door TEGoVA uitgegeven TRV en/of REV titel.

Postadres

Postbus 135
2630 AC Nootdorp

Bezoekadres

Gildeweg 13
2632 BD Nootdorp

Telefoon 070 345 87 03

E-mail vbo@vbo.nl

Website vbomakelaar.nl

K.v.K. Den Haag nr 40411735

IBAN NL50ABNA 0502 6854 76



VNONCW

