

Reactie Triodos Bank Nederland inzake consultatie wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024

Triodos Bank maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de consultatie van de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024. Dit als aanvulling op de bijdrage van de werkgroep Wonen van de NVB waar Triodos Bank in vertegenwoordigd is.

Hanteer een stabiele toetsrente voor alle looptijden

Al in de consultatie TRHK 2020 (en opvolgende jaren) wees Triodos Bank op de negatieve effecten van het ontbreken van een stabiele toetsrente voor alle looptijden. Dit heeft in periodes van rentedaling een ongewenst stimulerend effect gehad op de woningprijzen en maakte de woningmarkt ongewenst volatiel. Consumenten kozen bewust een looptijd van langer dan 10 jaar om tegen de werkelijke rente getoetst te worden, met een hogere leencapaciteit als gevolg.

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 acht Triodos Bank het verstandig om alle hypotheek, 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 dit onderscheid niet meer sturend wordt in de rentekeuze van consumenten. 2024 is een uitermate geschikt moment om deze aanpassing te doen, omdat het effect in de huidige rente-omgeving (waarbij de markt- en toetsrente praktisch gelijk zijn) minimaal is, maar in de toekomst wel herhaling kan voorkomen.

Steun voor integratie energieprestaties in de leennormen

Bij de samenstelling van de nieuwe regeling met betrekking tot vaststelling van de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet wordt rekening gehouden met de energielasten van de woning. Dit zorgt voor ruimte binnen de leennormen voor het verduurzamen van de woning, zowel tijdens het bezit als bij de aankoop. Triodos Bank pleit al enkele jaren voor het integreren van de energielasten en is verheugd dat dit in de huidige regeling is opgenomen. Triodos Bank heeft zelf, vanuit prudentieel beleid, niet willen wachten op wat de overheid en andere geldverstrekkers doen en heeft sinds 2020 haar leennormen gekoppeld aan de energieprestaties van de woning.

Verduurzamingopgave in Nederland

Wij benadrukken dat de verduurzamingopgave in Nederland vraagt om vergaande maatregelen in de woningmarkt als geheel. Wij staan voor een inclusieve transitie. Daarin behoeven drie groepen naar onze mening extra aandacht; VVE's, de sociale en vrije huurmarkt en huiseigenaren met een energielabel D tot en met A. Aangaande die laatste groep, in relatie tot hypothecair krediet, pleiten wij voor extra leenruimte naar de toekomst toe ivoor verduurzamende maatregelen. Dit om, net als voor labelgroep E/F/G, ook voor deze significant grote groep huiseigenaren de drempel tot het nemen van maatregelen (verder) te verlagen.

Samenvattend

- Hanteer een stabiele toetsrente voor alle looptijden, die volatiliteit van de markt beperkt en de rentekeuze van de particulier niet afhankelijk maakt van (grote verschillen in) de leenruimte die ontstaat door de huidige systematiek.
- Steun en complimenten voor de integratie van de energielasten in de regeling voor de koopwoning. Naar de toekomst toe, pleiten wij voor extra leenruimte voor verduurzaming voor de groep huiseigenaren met label D tot en met A.

Contact

Neem voor meer informatie contact op via Kitty.deHeiden@triodos.com (directeur Personal & Private Banking bij Triodos Bank Nederland).

Driebergen-Rijssenburg, 25 augustus 2023