

Ministerie van Financiën
Korte Voorhout 7
2511 CW DEN HAAG

Van Lanschot
IBAN NL21 FVLB 0699 4622 74
BIC FVLBNL22
BTW nr. NL 0025.85.339.B01
KvK 40506331

Amersfoort, 28 augustus 2023

Betreft : consultatie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024
Contact : M.J. van Westerlaak
Email : M.van.Westerlaak@Adfiz.nl

Geachte heer, mevrouw,

Graag willen wij van de gelegenheid gebruikmaken om te reageren op de consultatie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024 van 10 juli 2023. De Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024 brengt een aantal wijzigingen aan in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK). Op één van deze voorgenomen wijzigingen wil ik graag namens Adfiz verder ingaan.

Artikel 1 onderdeel D: Energielabel en financieringslast

Stel het bedrag wat buiten beschouwing gelaten kan worden bij het bepalen van de financieringslast bij het treffen van energiebesparende maatregelen, afhankelijk van de te verwachte verbetering van het energielabel.

In artikel 4 TRHK wordt – volgens de voorgenomen wijzigingen – vanaf 2024 geregeld dat hypotheekverstrekkers bij het aangaan van een hypotheek vastgelegde bedragen buiten beschouwing kunnen laten bij het vaststellen van de financieringslast. De hoogte van deze bedragen zijn afhankelijk van het energielabel van de aan te kopen woning. Hoe gunstiger het energielabel, hoe hoger het bedrag wat buiten beschouwing gelaten kan worden:

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++, A+++	€ 20.000
A++++	€ 40.000
A++++ (met energieprestatiegarantie voor ten minste tien jaar)	€ 50.000

Daarnaast wordt geregeld dat, als de consument energiebesparende voorzieningen treft, er vastgelegde bedragen buiten beschouwing gelaten kunnen worden bij het bepalen van de financieringslast. Dit geldt in de situatie als energiebesparende maatregelen worden gefinancierd bij het aangaan van een nieuwe

hypotheek of bij het verhogen van een bestaande hypotheek. De hoogte van dit bedrag is ook weer afhankelijk van het energielabel van de bestaande woning:

Engielabel bestaande woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, B	€ 10.000
A+, A++, A+++	€ 10.000
A++++	€ 0
A++++ (met energieprestatiegarantie voor ten minste tien jaar)	€ 0

Deze maatregelen zorgen ervoor dat mensen die een woning kopen met een beter energielabel een hogere hypotheek binnen de leennormen kunnen afsluiten. Dit geldt omgekeerd ook voor de financiering van energiebesparende voorzieningen: binnen de leennormen is hier meer ruimte voor als het energielabel van de woning slechter is. De motivatie is dat de energiebesparende voorzieningen kunnen worden terugverdiend tijdens de looptijd van de hypotheek, zodat een hogere hypotheek verantwoord is.

Uit onderzoek van de Universiteit van Tilburg blijkt dat in 2021 de verkoop van een woning met energielabel F en G ongeveer € 30.000 minder opbrengt dan een woning met een beter energielabel ¹. Deze trend zal, is onze verwachting, worden verstrekt door de aanpassingen in de TRHK per 2024 omdat consumenten bij de aankoop van een woning met een gunstiger energielabel meer kunnen lenen. Dit kan huiseigenaars stimuleren om energiebesparende maatregelen te nemen, maar zal er ook toe leiden dat de huizenprijzen van woningen met een goed energielabel extra kunnen stijgen.

Een ongewenst effect hiervan zal echter zijn dat vooral mensen met lagere inkomens financieel niet meer in staat zijn om een woning met een gunstig energielabel te kopen. Dit ondanks het bedrag wat per 2024 buiten beschouwing gelaten kan worden bij het vaststellen van de financieringslast bij de aankoop van een woning met een hoger energielabel. Mensen met lagere inkomens zijn hierdoor gedwongen zich te richten op de huizenmarkt van huizen met een ongunstig energielabel.

De bedragen die buiten beschouwing gelaten kunnen worden voor de financieringslast als wordt gekozen voor het nemen van energiebesparende maatregelen, zijn in praktijk niet voldoende om van een slecht energielabel (bijvoorbeeld E) naar een goed energielabel (bijvoorbeeld A) te komen. Wij voorzien dan ook dat mensen met lagere inkomens niet in staat zijn het slechte energielabel van hun koophuis substantieel te verbeteren. Dit leidt er weer toe dat de opbrengst van de eventuele verkoop van hun koophuis lager is en dat daardoor de vermogensopbouw welke huisbezit in potentie met zich meebrengt, juist voor de groep huizenkopers met de lagere inkomens wordt beperkt.

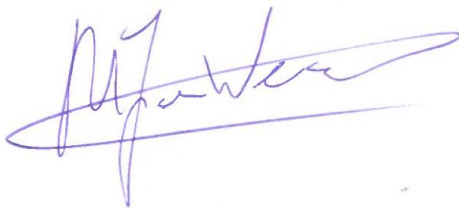
¹ <https://www.tilburguniversity.edu/nl/actueel/nieuws/meer-nieuws/rood-energielabel-doet-steeds-meer-pijn-bij-woningverkoop>

Ons voorstel is om het bedrag wat buiten beschouwing gelaten kan worden bij het bepalen van de financieringslast bij het treffen van energiebesparende maatregelen afhankelijk te stellen van de te verwachte verbetering van het energielabel. Het vergt meer investering om een huis met energielabel G zodanig te verduurzamen dat het energielabel van het huis op A+ kan komen dan om datzelfde huis naar energielabel C brengen. Door de vrijstelling te koppelen aan de verbetering van het energielabel worden consumenten extra gestimuleerd het energielabel fors te verbeteren, in plaats van alleen te gaan voor een beperkte verbetering.

Deze aanpak vergt wat meer van hypotheekverstrekkers. Zij moeten immers vooraf een inschatting (laten) maken van hoe realistisch de inschatting van het nieuwe energielabel zal zijn. Maar ons voorstel biedt juist ook aan mensen met een lager inkomen meer financiële mogelijkheden om het energielabel van het (beoogde) koophuis echt te verbeteren en daarmee de energietransitie en de verduurzaming van Nederland mede vorm te geven.

Mochten er nog onduidelijkheden zijn over onze input op de consultatie Wijzigingsregeling hypotheecair krediet 2024 dan gaan wij graag hierover met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,



Marc van Westerlaak
Adviseur Public Affairs en Beleid