



Van: Vereniging Eigen Huis
Betreft: reactie Wijzigingregeling hypotheccair krediet 2024

Het meest opvallende onderdeel van de regeling is de koppeling van de leennormen aan het energielabel. Vereniging Eigen Huis heeft gemengde gevoelens over deze koppeling. Enerzijds begrijpen wij de wens om via de leennormen huiseigenaren te stimuleren om hun woning te verduurzamen. Anderzijds is de regeling nog steeds zo algemeen, waardoor geen recht gedaan wordt aan het individuele verbruik van huiseigenaren en profiteren huiseigenaren met een groen label het meest. De ervaring en ook de empirische data leert juist dat het gemiddelde energieverbruik bij groene labels hoger en bij rode labels lager is, dan volgens de theoretische benadering wordt berekend. Bij energie-onzuinige woningen wordt vaak al fors bespaard.

Een groot deel van de Nederlandse woningvoorraad bestaat nog uit label E, F of G woningen. Volgens cijfers van het Compendium voor de Leefomgeving gaat het om ongeveer 15% van de voorraad. Er valt veel winst te behalen als deze woning worden geholpen naar een beter energielabel. Deze winst is vaak groter en rendabeler dan wanneer een woning van bijvoorbeeld een A++ label naar een A+++++ label wordt gebracht. Vereniging Eigen Huis is dan ook van mening dat een dergelijke prikkel uit de regeling voor 2024 moet blijken. Helaas is dat niet het geval. Zoals het er nu naar uitziet profiteren huiseigenaren van woningen met een zeer groen label het meest van de voorgestelde wijzigingen. Dit zijn bovendien de huiseigenaren die vaak al de meeste financiële ruimte hebben. Zij kunnen tot 20.000 euro extra lenen ten opzichte van de huidige regelingen, terwijl huiseigenaren van woningen met een slechter label maar tot 6.000 euro extra kunnen lenen. Onderstaande tabel laat dit zien. In een woningmarkt waar toch al vaker gelet wordt op het energielabel, worden woningen met een groen label hierdoor nog aantrekkelijker dan woningen met een rood label. Dit kan verstorend werken op de marktwerking en daardoor effecten hebben op de waardeontwikkeling van woningen.

label	2023		2024		verschil
	Extra bij aankoop	Extra ruimte verduurzamen	Extra bij Aankoop	Extra ruimte verduurzamen	
A+++++	0	25	45	0	20
A++++	0	15	35	0	20
A+++	0	9	15	10	16
A++	0	9	15	10	16
A+	0	9	15	10	16
A	0	9	5	10	6
B	0	9	5	10	6
C	0	9	0	15	6
D	0	9	0	15	6
E	0	9	-5	20	6
F	0	9	-5	20	6
G	0	9	-5	20	6



Ook is het de vraag of de geschetste oplossing te gebruiken is bij appartementen. De ervaring leert dat individuele appartementseigenaren niet altijd de maatregelen kunnen treffen die zij wensen. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van zonnepanelen.

Kanbepalingen

Een veel gebruikt woord in de consultatie is 'kan'. Bij bijna ieder artikel wordt gesteld dat de aanbieder bij het verstrekken van een hypothecair krediet **kan** Op basis van de tekst weten we in ieder geval zeker dat de hypothecaire verstrekking voor woningen met een E, F of G label verkapt wordt met 5.000 euro, omdat de huidige standaard, een label C woning, losgelaten wordt. In artikel 4 lid 3 wordt vervolgens gesteld dat de aanbieder, afhankelijk van het label, tussen de 5.000 en 50.000 euro buiten beschouwing **kan** laten. Het is de vraag of geldverstrekkers daadwerkelijk gebruik gaan maken van deze bepaling. Indien een deel van de aanbieders dit niet gaat doen, is er bij deze partijen dus sprake van een verkapping van de leenmogelijkheid voor woningen met een E, F en G label.

Naast de voorgestelde koppeling van de leennormen aan het energielabel ziet Vereniging Eigen Huis op dit moment al dat geldverstrekkers hun rentetarieven in toenemende mate gaan koppelen aan het energielabel. Hoe groener het label, hoe lager de rente. Deze koppeling zorgt er nu al voor dat voor woningen met roedere labels in veel gevallen minder geleend kan worden dan voor woningen met groenere labels. Op deze manier wordt door diverse aanbieders al gestuurd op een vergroening van hun hypotheekportefeuille. Door ook nog eens de leennormen zelf te koppelen aan het label wordt dit effect versterkt.

In het voorstel wordt nog een aanvullende verruiming geboden. Zo wordt voor woningen met een E, F of G label de mogelijkheid geboden om een bedrag van 20.000 buiten de inkomenstoets aan te bieden om de woning te verduurzamen. Artikel 4 lid 4 is een aanvullende bepaling op artikel 4 lid 3 en lijkt hiermee ook optioneel voor de aanbieders. Of aanbieders hier ook daadwerkelijk gebruik van gaan maken, moet nog blijken.

De vereniging maakt zich zorgen over de uitwerking van dit voorstel. Juist de groenere labels krijgen de meeste extra ruimte, terwijl de meeste winst te behalen is in het verduurzamen van de roedere labels in de bestaande woningvoorraad. Vereniging Eigen Huis zou graag zien dat deze prikkel terugkomt in het voorstel. Wij moeten ervoor waken dat woningen met een rood label door diverse nationale en internationale regels onverkoopbaar dreigen te worden in de nabije toekomst.

Energielabel

Uit recente brieven van demissionair Minister De Jonge blijkt dat het huidige energielabel niet altijd betrouwbaar is. Zo worden bij 1 op de 6 woningen fouten (kritieke afwijkingen) gemaakt tijdens de opname van het energielabel. Bij 7% van de woningen leidt dat tot een verkeerd label.

Bovendien hebben veel huiseigenaren voor 2021 nog snel een vereenvoudigd energielabel aangevraagd om te vermijden dat zij in 2021 ineens fors meer moesten betalen voor een definitief energielabel. Het door honderdduizenden huiseigenaren



aangevraagde label is 10 jaar geldig. Het is de vraag of de afgegeven vereenvoudigde energielabels dezelfde uitkomst zouden bieden als wanneer deze woningen met de nieuwe methodiek gekeurd zouden zijn. Dit brengt een risico met zich mee als de leennormen gekoppeld worden aan labels die volgens verschillende methodieken tot stand zijn gekomen.

Vereniging Eigen Huis vraagt zich ook af welk bewijsmateriaal de geldverstrekker nodig heeft voor de hypotheekaanvraag. Is dat het uitgebreide energielabelrapport? Het label is al wel bij het adverteren bekend, maar de overhandiging van het uitgebreide energielabelrapport is pas verplicht bij de overdracht en dat is te laat voor de geldverstrekker.

Verbouwen

Verbouwen en verduurzamen van een woning gaat vaak samen indien een bestaande woning verduurzaamd wordt. In de huidige tekst wordt de aanvullende ruimte in artikel 4 lid 4 alleen verstrekt voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning. Indien een huiseigenaar hierbij ook noodzakelijke verbouwkosten moet maken, kunnen deze niet buiten beschouwing gelaten worden bij het vaststellen van de financieringslast. Vereniging Eigen Huis pleit ervoor om een deel van de aanvullende ruimte te kunnen inzetten voor bijkomende verbouwkosten.

Studieschulden

De complexiteit van de leennormen neemt verder toe door voorgestelde wijziging om studieschuld in de toetsing mee te nemen. Het effect op de af te sluiten hypotheek is bovendien zeer beperkt. Het probleem van een studieschuld is voornamelijk dat deze niet zichtbaar is voor de adviseur of geldverstrekker. Studieschulden worden niet geregistreerd bij het BKR. De adviseur of geldverstrekker is afhankelijk van de verstrekte informatie van de klant. Als deze herhaaldelijk aangeeft, dat er geen studieschuld is, is dit niet te controleren. Vereniging Eigen Huis vindt dan ook dat studieschulden bij het BKR geregistreerd dienen te worden.

Bovendien ontvangt Vereniging Eigen Huis signalen dat het voor toekomstige huiseigenaren nu al buitengewoon lastig is om een overzicht van DUO te krijgen. Dat zorgt voor vertraging in het hypotheekproces.

Een renteverhoging gaat als gevolg van het voorstel meer effect hebben op het afsluiten van een hypotheek dan nu het geval is. Om voormalige studenten hiertegen te beschermen vindt de vereniging het wenselijk om hen de mogelijkheid te bieden om de rente voor studieschulden voor een langere periode vast te zetten.

AOW

Vereniging Eigen Huis begrijpt dat naar het pensioeninkomen wordt gekeken indien de hypotheek de pensioengerechtigde leeftijd overschrijdt. Het nieuwe pensioenstelsel en de eenmalige opname van 10% maken het lastiger om bij het afsluiten van de hypotheek vast te stellen of deze in de toekomst nog betaalbaar blijft. De vraag is dan ook hoe het pensioeninkomen bij afsluiten vastgesteld moet worden en hoe de betaalbaarheid gedurende de looptijd geborgd wordt. De vereniging pleit er voor om er



niet standaard vanuit te gaan dat iedereen, die met pensioen gaat, gebruik maakt van de eenmalige opname. Dit zou een te grote invloed hebben op de leencapaciteit van pensioengerechtigden.

Bovendien is het afsluitmoment van een hypotheek slechts een momentopname. Tijdens de looptijd van de hypotheek kan er veel gebeuren door wijzigingen in de persoonlijke situatie van een huiseigenaar of andere financieel economische wijzigingen. Zo kan het pensioenvooruitzicht fors verstoord worden door een scheiding. Het is dan ook verstandig om niet alleen naar het afsluitmoment te kijken, maar ook meer aandacht te besteden aan de betaalbaarheid van de hypotheek tijdens de looptijd (nazorg).

Alleenstaanden

Net als bij verduurzamen wordt er voor alleenstaanden extra ruimte gecreëerd voor geldverstrekkers om een bedrag buiten de inkomenstoets te laten. Zo kunnen alleenstaanden met een inkomen boven de 26.000 euro in het voorstel tot 16.000 euro aanvullende financiële ruimte krijgen. Alleenstaanden hebben het lastig op de huidige woningmarkt en deze extra ruimte kan individuele kopers op korte termijn wellicht helpen om een woning te bemachtigen. Wel dient er voor gewaakt te worden dat een dergelijke extra ruimte geen waarde opdrijvend effect heeft op de woningprijzen op langere termijn. Vereniging Eigen Huis ziet op langere termijn de oplossing voor deze groep veel meer in het bouwen van betaalbare woning voor deze groep dan in het verruimen van de leennormen.

Bovendien vergroot deze extra ruimte de complexiteit van de leennormen verder. Voor steeds meer groepen moeten uitzonderingen gemaakt worden om de aankoop en/of de verduurzaming van een woning mogelijk te maken. Uit de Nibud berekeningen blijkt overigens dat deze groepen ook daadwerkelijk aanvullende ruimte hebben ten opzichte van de standaard uitgangspunten. Er wordt echter nog steeds niet naar de specifieke situatie van de (toekomstige) huiseigenaar gekeken. De normen voor de betreffende groepen zijn nog steeds gebaseerd op gemiddelden. Vereniging Eigen Huis ziet dan ook dat de huidige systematiek van leennormen tegen de grenzen van de mogelijkheden aanloopt. Door het ontsluiten van databronnen wordt het snel mogelijk om individueel te toetsen of een hypotheek past bij de persoonlijke situatie van de (toekomstige) huiseigenaar. Uiteraard brengt een individuele toetsing, zoals Netto Besteedbaar Inkomen, ook uitdagingen met zich mee, maar er wordt wel klant specifiek getoetst of een hypotheek past bij de persoonlijke situatie en levensstijl.