



Reactie NVM op internetconsultatie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024

De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM heeft kennis genomen van de consultatieversie van de "Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024". Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om daarop te reageren.

Algemeen

NVM onderschrijft het streven om onder meer door middel van stimulering van en in hypothecaire financiering de verduurzaming van de woningvoorraad te stimuleren. Of de differentiatie in leennorm (en verruiming voor het treffen van energiebesparende voorzieningen) zoals hier voorgesteld doelmatig is, zal de toekomst uitwijzen. Ons inziens zou de focus zich met name moeten richten op stimulering van woningverbetering van woningen met slechte(re) labels, het laag hangende fruit en gekeken moeten worden om dat maximaal te faciliteren in de leennormen.

Opmerkingen n.a.v. de voorgestelde wijzigingen

- De voorgestelde klassenindeling stelt extra eisen aan de verkopers van nieuwbouwwoningen. Zij zullen – bij verkoop – al aan moeten geven of een woning A+++ of A++++ gaat worden (beiden voldoen aan de BENG 2 Bouwbesluit eis) zodat de koper daar zijn financiering op af kan stemmen. Bij verkoop vóór oplevering (bijna alle nieuwbouwwoningen) leidt de voorlopige berekening ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning tot een voorlopig label. Het definitieve label wordt pas na oplevering in het werk vastgesteld en kan in theorie daar nog van af wijken. Wat gebeurt er als de koper / hypotheeknemer ter goede trouw financiering krijgt voor een A++++ woning die na oplevering A+++ blijkt te zijn?
- In de toelichting wordt aangegeven dat oude (minder gevalideerde) energielabels van voor 1-1-2021 op dezelfde wijze worden behandeld als de nieuwe NTA8800 labels. Dat lijkt voor woningeigenaren met een oud label een gunstige ontwikkeling. Is dit, gezien de doelstelling om bij bewezen duurzame woningen (met een nieuw label) meer hypothecaire ruimte te bieden, terecht?
- De methodiek lijkt met name geschreven op verduurzaming via kleine labelstappen. Dat ligt voor de hand. Maar hoe wordt een financiering aangevlogen van een woningeigenaar die direct van E naar A++++ wil gaan? Met 20.000 euro is een label E woning niet te verduurzamen naar label A of beter. Een uitgebreidere matrix (artikel 4 lid 4) waarbij de extra leennorm is gekoppeld aan de daadwerkelijke labelsprongen kan dat probleem ondervangen.
- In Nederland zijn 220.000 woonadressen in gemeentelijke- en rijksmonumenten. Deze woningen zijn niet labelplichtig. Volgens artikel 5 kan dan maximaal 10.000 euro extra gefinancierd worden voor deze categorie

Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Orteliuslaan 951, 3528 BE Utrecht | Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein | +31 (0)30 – 608 51 85 |

NL30 RABO 0362 8601 22 | KVK Utrecht 40476604

woningen voor het aangaan van een krediet of t.b.v. het nemen van verduurzamingsmaatregelen. Daarmee worden monumenten "gelijkgeschakeld" met woningen met energielabel A en B (tabel artikel 4, lid 3 en 4). Dat lijkt een te positieve inschatting van de staat en nog uit te voeren verduurzamingsopgave van deze woningen.

- Per eind 2021 (de meest recente cijfers zijn bij ons bekend) waren er in Nederland een kleine 200 koopwoningen met NOM Keur. Oftewel een Nul Op de Meter Woning A+ + + + met 10 jaar energieprestatiegarantie zoals opgenomen in de beide tabellen. Het lijkt onwaarschijnlijk dat deze nichemarkt zich de komende jaren snel zal doorontwikkelen. De garantie brengt extra kosten en risico's met zich mee voor de aanbieders van deze woningen (projectontwikkelaars en bouwers) terwijl het aan de andere kant ontbreekt aan duidelijke incentives (bijvoorbeeld een hogere verkoopopbrengst). Bij doorverkoop van deze woning na 1 jaar is deze ruimere financiering overigens ook niet meer beschikbaar voor de volgende koper. Er is dan immers nog maar 9 jaar garantie. De faciliteit is dus alleen voor een zeer kleine niche kopers bij de eerste aankoop van een nieuwbouwwoning een oplossing.

Utrecht, 28 augustus 2023