

Wijzigingsregeling hypothecair krediet juli 2020

Regeling van de Minister van Financiën van 2020 -....., directie Financiële Markten, tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met een uitzondering van de LTV voor maatwerkleningen die worden verstrekt door het Warmtefonds (Wijzigingsregeling hypothecair krediet juli 2020)

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

Gelet op artikel 115, derde lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft;

BESLUIT:

ARTIKEL I

In artikel 5, vierde lid, van de Tijdelijke Regeling hypothecair krediet worden onder verlettering van de onderdelen c tot en met e tot onderdelen e tot en met g, twee onderdelen ingevoegd, luidende:

c. indien sprake is van een aanvraag voor een hypothecair krediet van maximaal € 25.000 voor het treffen van noodzakelijke voorzieningen om de woning aardgasvrij te maken of energiebesparende voorzieningen in het kader van een wijkgerichte aanpak en het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door het Warmtefonds;

d. indien sprake is van een aanvraag voor een hypothecair krediet van maximaal € 25.000 voor het treffen van noodzakelijke voorzieningen om de woning aardgasvrij te maken of energiebesparende voorzieningen in een woning en die voorzieningen worden getroffen gelijktijdig met de voorzieningen die worden getroffen door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet omdat de woning in eigendom van de consument een bouwkundig geheel vormt met woningen in eigendom van de toegelaten instelling en het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door het Warmtefonds;

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2020.

ARTIKEL III

Deze regeling wordt aangehaald als: Wijzigingsregeling hypothecair krediet juli 2020.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

TOELICHTING

In de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (hierna: de regeling) zijn de inkomenscriteria vastgesteld voor het verstrekken van hypothecair krediet en de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning (=loan-to-value (LTV)). In het Klimaatakkoord is afgesproken dat woningen de komende 30 jaar worden verduurzaamd. Iedereen moet mee kunnen doen aan de energietransitie maar de financiering moet wel verantwoord zijn. In de brief van 17 december 2019¹ heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangegeven dat er een warmtefonds komt waar alle woningeigenaren terecht kunnen voor aantrekkelijke financiering voor de verduurzaming van hun woning. Dit warmtefonds wordt toegankelijk voor iedereen, ook voor degenen die nu geen toegang hebben tot financiering. Het gaat bijvoorbeeld om consumenten (woningeigenaren) die op grond van de leennormen niet terecht kunnen bij reguliere kredietverstrekkers voor financiering van verduurzamingsmaatregelen. Voor deze groep consumenten zal het Warmtefonds² een zogenaamde maatwerklening aanbieden. Door de vormgeving van deze maatwerklening zal aan de inkomenscriteria worden voldaan. Echter voor deze groep consumenten kan ook de maximale LTV een probleem vormen. De maximale hoogte van hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning mag maximaal 100% bedragen of 106% indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen in de woning. Om toch een krediet te kunnen verstrekken aan deze groep zijn in artikel 5, vierde lid, twee extra mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden van de maximale LTV af te wijken. Het dient te gaan om de financiering van noodzakelijke voorzieningen om de woning aardgasvrij te maken of energiebesparende voorzieningen. In de eerste plaats kan van de maximale LTV worden afgeweken indien deze voorzieningen worden getroffen in het kader van een wijkgerichte aanpak. In de tweede plaats indien deze voorzieningen worden getroffen in een woning (in eigendom van een consument) die een bouwkundig geheel vormt met woningen in eigendom van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet (woningcorporatie) en de woningcorporatie besluit om alle woningen in een blok of straat die een bouwkundig geheel vormen te verduurzamen. In bovengenoemde gevallen kan uitsluitend worden afgeweken van de maximale LTV indien het hypothecair krediet maximaal € 25.000 bedraagt en het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door het Warmtefonds.

ARTIKELSGEWIJS

ARTIKEL I

Artikel 5 bepaalt de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning (=LTV: *loan-to-value*). Er zijn consumenten (woningeigenaren) die op grond van de leennormen niet terecht kunnen bij reguliere kredietverstrekkers voor financiering van verduurzamingsmaatregelen. Voor deze groep consumenten zal het Warmtefonds een zogenaamde maatwerklening aanbieden. De maximale LTV kan voor deze groep consumenten een probleem vormen om een krediet te verstrekken wanneer het totale hypothecair krediet hoger wordt dan de waarde van de woning. Om het mogelijk te maken dat het Warmtefonds aan deze groep consumenten toch een krediet kan verstrekken ter financiering van verduurzamingsmaatregelen zijn in artikel 5, vierde lid, twee extra mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden van de LTV-limiet af te wijken. Hierdoor kan meer krediet worden verstrekt dan de waarde van de woning. In de eerste plaats kan van de maximale LTV worden afgeweken als het gaat om het treffen van noodzakelijke voorzieningen om de woning aardgasvrij te maken of

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/12/17/kamerbrief-financiering-en-ontzorging-woningeigenaren>

² De naam van het Nationaal Energiebespaarfonds zal worden gewijzigd in Warmtefonds. Het Warmtefonds verstrekt kredieten aan woningeigenaren voor de financiering van energiebesparende voorzieningen.

energiebesparende voorzieningen in het kader van een wijkgerichte aanpak. Bij een wijkgerichte aanpak worden de bestaande woningen in een wijk in een gestructureerde aanpak onder regie van de gemeente verduurzaamd door energiebesparende voorzieningen te treffen of voorzieningen te treffen zodat deze woningen aardgasvrij of klaar zijn om van het aardgas af te gaan. Het gaat bijvoorbeeld om een aansluiting op het warmtenet of het vervangen van het gasfornuis. In de tweede plaats kan van de maximale LTV worden afgeweken indien noodzakelijke voorzieningen worden getroffen om de woning aardgasvrij te maken of energiebesparende voorzieningen worden getroffen in een woning (in eigendom van een consument) die een bouwkundig geheel vormt met woningen in eigendom van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet (woningcorporatie). Een woningcorporatie kan besluiten om in één keer de woningen die een bouwkundig geheel vormen te verduurzamen waarbij een deel van de woningen in eigendom is van eigenaar-bewoners en een deel van de woningen in eigendom is van de woningcorporatie. Het kan dan gaan om rijtjeswoningen in een straat of woningen in een appartementengebouw (beide situaties worden ook wel "gespikkeld bezit" genoemd). In een dergelijke situatie kan de eigenaar-bewoner vaak niet anders dan ook zijn woning te verduurzamen. De energiebesparende voorzieningen dienen wel gelijktijdig door de eigenaar-bewoner te worden getroffen met de energiebesparende voorzieningen die door de woningcorporatie worden genomen. In bovengenoemde gevallen kan het Warmtefonds afwijken van de maximale LTV indien het aanvullend hypothecair krediet maximaal € 25.000 bedraagt en het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door het Warmtefonds. Wanneer bijvoorbeeld de aansluitingskosten op een warmtenet, de kosten van isolatie of van een warmtepomp een knelpunt vormen voor de eigenaren van koopwoningen om de financiering rond te krijgen vanwege de maximale LTV, kunnen de eenmalige kosten die hiermee samenhangen toch via een hypothecair krediet gefinancierd worden.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,