

## CONSULTATIEREACTIE

### Reactie van de Nederlandse Vereniging van Banken inzake de Wijzigingsregeling hypothecair krediet juli 2020

Datum: 23 mei 2020

---

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft kennisgenomen van het voorstel de Tijdelijke regeling hypothecair krediet te wijzigen in verband met een uitzondering van de LTV voor maatwerkleningen die worden verstrekt door het Warmtefonds.

De Nederlandse bankensector wil een positieve bijdrage leveren aan de verduurzaming van de samenleving. De bankensector voelt zich extra betrokken bij dit specifieke vraagstuk binnen het Klimaatakkoord, aangezien op het overgrote deel van deze gebouwen een hypotheek rust van banken. Met onder meer de ambitie om 1,5 miljoen woningen van het gas af te halen is de verduurzaming van de gebouwde omgeving een cruciaal onderdeel van de verduurzamingsopgave. Wij zijn in beginsel positief over het voorstel en stellen dat het bijdraagt aan deze opgave.

- **Iedereen moet mee (kunnen) doen**

Wij steunen de oprichting van het Warmtefonds, omdat iedereen mee moet kunnen doen in de energietransitie. Het is noodzakelijk dat in deze transitie geen mensen uitgesloten worden. Het Warmtefonds biedt daar een antwoord op, en is een nuttige aanvulling op de bestaande financieringsmogelijkheden bij geldverstrekkers. In de voorgestelde wijziging worden twee uitzonderingen voorgesteld om af te wijken van de bestaande LTV-norm; ten eerste in het geval van het aardgasvrij maken of treffen van energiebesparende maatregelen bij een wijkaanpak, en ten tweede in het geval de woning onderdeel is van een blok of straat wat de woningcorporatie wil verduurzamen (het zogenaamde gespikkeld bezit). Wij waarderen het dat de uitzonderingsgronden, en daarmee de doelgroep, helder afgebakend is.

Wij vinden het positief dat de leennormen voor deze specifieke doelgroep worden verruimd. Het Warmtefonds richt zich specifiek op diegenen die niet mee kunnen doen, door bijvoorbeeld het inkomen of de hypotheeklasten, maar wel met de transitie mee moeten doen, vanwege druk vanuit een wijkaanpak of woningcorporatie. Juist dit is de doelgroep die gebaat is bij het Warmtefonds.

- **Waken voor overkreditering**

Een progressief beleid om te verduurzamen is volgens ons essentieel om de klimaatdoelstellingen te halen. Wij erkennen daarbij ook dat een ruimer kader voor woningeigenaren die niet kunnen, maar wel moeten verduurzamen wenselijk is. Het is wel te allen tijde noodzakelijk om op prudente wijze financieringen te verstrekken, die past bij de draagkracht van de consument. Wij willen daarom waken voor overkreditering en het gevolg dat deze doelgroep met lasten worden opgezadeld die hoger zijn dan de energiebesparing of onvoldoende meerwaarde creëren van de woning. De investering voor de verduurzaming van de woning is namelijk niet in alle gevallen één op één terug te zien in de waarde van de woning. Het risico bestaat dat mensen investeren in hun woning en vervolgens geconfronteerd worden met een lagere meerwaarde of lagere verkoopwinst van hun woning. We roepen de overheid op oog te blijven houden voor de relatie tussen de investering, de woningwaarde en de persoonlijke situatie ter voorkoming van onhoudbare lastenverzwaring.

Daarnaast stellen wij dat de verruiming van de leennormen voor deze doelgroep uitlegbaar is, omdat het Warmtefonds het risico op een restschuld ondervangt. Hoe dit risico wordt ondervangen is echter

niet toegelicht. Ook is onduidelijk hoe deze restschuldgarantie zich verhoudt tot de Nationale Hypotheek Garantie. Wij vragen om een nadere uitwerking hoe dit vormgegeven wordt.

- **Vraagtekens bij hypothecaire dekking**

De hypothecaire dekking van het Warmtefonds kan met name de zittende woningeigenaren in een lastige situatie brengen. Op basis van het voorstel veronderstellen wij dat het Warmtefonds een tweede of volgende hypotheek zal vestigen. Als consumenten hun hypotheek willen oversluiten naar een andere aanbieder, en dus hun hypotheek aflossen bij de huidige aanbieder, volgt automatisch een rangwisseling. Het Warmtefonds wordt hiermee eerste hypotheekhouder. Doordat het merendeel van de geldverstrekkers voor de financiering van een woning geen tweede hypotheekrecht accepteert, kunnen consumenten geen nieuwe hypotheek krijgen. Dit bemoeilijkt oversluiten. Ook de wijze waarop een nieuwe aanbieder een al lopende lening bij het Warmtefonds moet meewegen in het geval een hypotheek wordt overgesloten is onduidelijk. Deze consumenten kunnen dus niet weg bij hun huidige aanbieder (locked-up), tenzij er een rangwisseling tussen aanbieder en Warmtefonds wordt overeengekomen en het toetskader er niet toe leidt dat oversluiten de facto bemoeilijkt wordt.

Kortom, de hypothecaire dekking van het Warmtefonds en inregeling in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet zorgt voor complexiteit. Wij stellen voor het Warmtefonds niet via de Tijdelijke regeling hypothecair krediet maar via separate wetgeving te regelen, zodat het een lening zonder hypothecaire dekking wordt.