

## CONSULTATIEREACTIE

### Reactie van de Nederlandse Vereniging van Banken inzake de consultatie van de concept-wijzigingsregeling hypothecair krediet 2021.

Datum: 31 augustus 2020

---

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft kennisgenomen van de voorgestelde concept-Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2021. De NVB verwelkomt de voorgenomen wijzigingen op hoofdlijnen, wel hebben wij een aantal opmerkingen over de uitwerking.

- *Energiebesparende voorzieningen*

In de wijzigingsregeling wordt de definitie van energiebesparende maatregelen aangepast naar aanleiding van een advies van Nibud. Wij ondersteunen het uitgangspunt dat de energiebesparing minimaal gelijk is aan de kosten van de investering als die met hypothecair krediet wordt gefinancierd. Dit sluit ook aan bij het principe van woonlastenneutraliteit, waarvan wij groot voorstander zijn. Wij zijn daarnaast positief dat de overheid stappen zet ten gunste van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Tegelijkertijd ligt er nog een grote opgave voor ons en moedigen wij de overheid aan verdere stappen te zetten om de verduurzaming van de gehele gebouwde omgeving te versnellen en zo toegankelijk mogelijk te maken.

Wij merken op dat er te veel variabelen ontbreken om de energiebesparende maatregelen te meten en vinden de definitie te ver in detail treden voor een wettelijke regeling. Wij bevelen aan dat de wetgeving zich richt op bepaalde kaders waaraan energiebesparende maatregelen moeten voldoen, in plaats van specifieke maatregelen te benoemen. Op deze manier is wetgeving toekomstbestendig, aangezien een lijst met maatregelen als gevolg van innovatie wellicht aan verandering onderhevig is.

De definitie van energiebesparende voorzieningen wordt door de concept-wijzigingsregeling nauwer. De wijzigingsregeling schrapt energiebesparende voorzieningen die niet binnen 30 jaar kunnen worden terugverdiend of laat dergelijke voorzieningen alleen toe in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen zodat de investering wel in 30 jaar kan worden terugverdiend. Door de maatregelen te combineren wordt het proces complexer. Ook zorgt het schrappen van een aantal energiebesparende maatregelen voor een beperking van de mogelijkheden om woningen te verduurzamen, terwijl we juist de bestaande beperkingen zo veel mogelijk weg willen nemen. De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet waarborgt al dat financiering voor verduurzaming verantwoord is door het gemaximeerde bedrag. Specifiek kwalificeert bovendien de zonneboiler niet meer als energiebesparende maatregel, dit lijkt tegenstrijdig gezien de overheid wel subsidie verstrekt voor zonneboilers.

Tot slot merken wij op dat de definitie van de energiebesparende voorzieningen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet niet overeenkomt met de definitie in het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft. Wij gaan ervanuit dat de overheid uiteindelijk één definitie zal hanteren in alle regelgeving.

- *Weging studieleningen*

Wij steunen de voorgestelde aanpassing van de weging van de studielening, mede op basis van een advies van het Nibud. Gezien de huidige lage rente van de studielening lijkt het passend om de weging van de studielening bij berekening van de hypotheek daarop af te stemmen. Wel blijven wij worstelen met het feit dat hypotheekverstrekkers de daadwerkelijke studieschuld niet kunnen verifiëren. Zoals het Nibud ook stelt in haar advies, is de studielening een vaste last en is het belangrijk rekening te houden met deze lasten om overkreditering te voorkomen. De verificatie van de aanwezigheid en hoogte van de studielening is dan ook essentieel bij het vaststellen van de hoogte van de hypotheek. Wij roepen daarom de overheid op registratie van studieleningen mogelijk en controleerbaar te maken.

Daarnaast hebben wij een aantal specifieke opmerkingen over de tabel van de wegingsfactor. De nieuwe tabel opgenomen in nieuwe artikel 3A, wordt zonder inleiding aan de orde gesteld in dit artikel. Wij zien graag hoe dit verwerkt moet worden in de hypotheeklasten of in mindering moet worden gebracht op de maximale lasten. Ook de term 'wegingsfactor' is nieuw en daaromtrent ontbreekt een formele uitleg wat een 'wegingsfactor' inhoudt. Bovendien eindigt tabel 3A met het rentepercentage 4,5 tot < 5%. Er is dus formeel niets geregeld voor 5% en hoger. Wij doen graag de suggestie dat de tabel compleet is, door bijvoorbeeld toe te voegen dat voor 5% en hoger 1,05% en respectievelijk 0,80% geldt. Zodoende is in iedere situatie voorzien.

- *Vermeerdering toetsinkomen*

Tot slot kunnen wij ons vinden in het voorstel het financieringslastpercentage te berekenen door het hoogste toetsinkomen te vermeerderen met negentig, in plaats van de huidige tachtig, procent van het laagste toetsinkomen. Het creëren van meer financieringsruimte voor tweeverdieners lag in de lijn der verwachting. Het percentage wordt al enkele jaren opgebouwd en de verhoging naar negentig procent is conform het vastgestelde schema.