

## **Reactie van NHG op consultatie 'Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2021'**

Het Ministerie van Financiën heeft de concept Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2021 (WHK) openbaar gemaakt voor consultatie. NHG kan zich vinden in deze wijzigingen.

NHG werkt met pilots en kan nieuwe proposities ontwikkelen en in de markt zetten. Dit kunnen we ook in verlengde van deze aanpassingen doen.

NHG heeft nog enkele opmerkingen over de technische uitvoerbaarheid en uitwerking van deze regeling. Deze hebben voornamelijk betrekking op de toegang en leencapaciteit van starters en de toegang tot betaalbare financiering voor verduurzaming.

### **Leencapaciteit van starters**

Artikel 1C: Het ministerie stelt voor om de financieringsruimte voor tweeverdieners verder te verruimen. Deze aanpassing en de voorgestelde wijziging voor het berekenen van de kosten van de financieringscapaciteit bij een studielening, maar ook de maatregel van 0%-overdrachtsbelasting voor starters, zijn wat NHG betreft een stap in de goede richting voor starters, maar nog onvoldoende.

### *Aanleiding verdere stappen*

Starters hebben het in de afgelopen jaren steeds moeilijker gekregen.

Waar een startende eenverdiener in februari 2020 9,7% meer kon lenen dan in januari 2014 zijn de huizenprijzen in februari 2020 in Nederland echter 42,3% hoger dan in januari 2014\*. Effectief betekent dat voor starters op de woningmarkt dus een sterke verslechtering van de mogelijkheden om toegang te krijgen tot de woningmarkt.

Daarom pleit NHG voor meer beleidsoplossingen, zoals alternatieve financieringsnormen of meer maatwerk mogelijkheden voor starters. Vanzelfsprekend dienen deze oplossingen wel binnen de normen van verantwoord financieren te blijven en dient het inkomen wel bestendig te zijn om overkreditering te voorkomen.

### **Toegang tot betaalbare financiering voor verduurzaming**

Artikel 1D: Het ministerie stelt voor om de regeling met betrekking tot de energiebesparende voorzieningen te wijzigen. Daarvoor wordt de definitie van energiebesparende voorzieningen aangepast. Energiebesparende voorzieningen die niet binnen 30 jaar kunnen worden terugverdiend zijn geschrapt (zoals de zonneboiler) of dergelijke voorzieningen zijn alleen mogelijk in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen zodat de investering wel in 30 jaar kan worden terugverdiend.

- *Nieuwbouw specificering:* Daarnaast merkt NHG op, dat in de toelichting van de WHK staat opgenomen dat het Label (A+++) betekent 'dat de woning een primair fossiel energiegebruik heeft van  $\leq 50$  kWh/m<sup>2</sup> per jaar en dat dit grotendeels overeenkomt met de eisen waaraan nieuwbouwwoningen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen'. In de regeling staat echter niet dat bij nieuwbouw altijd de aanname mag worden gedaan dat sprake is van een A+++ woning.

De suggestie van NHG zou daarom zijn om op te nemen dat bij nieuwbouw volgens BENG normen 2021 voor de financieringsaanvraag mag worden aangenomen dat er uiteindelijk

een geldig energielabel A+++ zal worden verleend. Hiermee borgen we dat bij de aanschaf van een nieuwbouwwoning de toegang tot verantwoorde financiering met betrekking tot verduurzaming behouden blijft.

- *Meer maatwerk:* NHG constateert dat deze wijziging nog onvoldoende rekening houdt met het recent door het planbureau voor de leefomgeving gepubliceerde rapport: [Woonlastenneutraal koopwoningen verduurzamen - Verkenning van de effecten van beleids- en financieringsinstrumenten](#), waarin zij concludeert dat woonlastenneutraliteit voor vrijwel geen enkele eigenaar-bewoner haalbaar is. Tegelijkertijd wordt in het rapport ook geconcludeerd dat hierbij specifieke factoren zoals rentestanden en individueel gebruikersgedrag belangrijke rollen spelen die de uitkomsten kunnen beïnvloeden. Ook het Nibud heeft dit in eerdere rapportages geconstateerd. Daarom pleit NHG voor meer maatwerk als het gaat over de financiering van verduurzaming, dit zou ook beter aansluiting realiseren bij de doelstellingen van het klimaatakkoord.

#### **Conclusie**

NHG verzoekt het ministerie om bovenstaande suggesties mee te nemen in het uiteindelijke voorstel. Opdat NHG zich via deze regels kan blijven inzetten op een goed functionerende woningmarkt en samen met de markt meer consumenten toegang kan blijven bieden tot verantwoorde woonfinanciering, consumenten te helpen bij woningbehoud en mensen een vangnet te bieden.