



Postbus 4
4260 AA Wijk en Aalburg

T: +31(0)6-46273438
M: c.rosenbrand@ovfd.nl

www.OvFD.nl

Aan : Ministerie van Financiën
Via : www.internetconsultatie.nl

Datum : 24 augustus 2018 Contactpersoon : mw. mr. J.C. Rosenbrand
E-mail : c.rosenbrand@ovfd.nl Telefoon : 06 – 46 27 34 38

Geachte heer, mevrouw,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om te reageren op de consultatie van de Wijzigingsregeling Hypothecair Krediet 2019.

Het Klimaatakkoord gaat ervoor zorgen dat miljoenen woningen in het kader van de energietransitie moeten worden getransformeerd. Woningen moeten van het gas af en huiseigenaren moeten worden gestimuleerd om hun woning te verduurzamen. De belangstelling vanuit huiseigenaren voor energiebesparende maatregelen is groot, de onzekerheid over de toekomst ook. Wij begrijpen dat het lastig is omdat het Klimaatakkoord nog parlementair behandeld moet worden, maar het consultatiedocument geeft helaas geen echte voorzet om duurzaamheidsfinancieringen voor huiseigenaren toegankelijker te maken. Deze Wijzigingsregeling zou veel meer moeten en kunnen anticiperen op het bereiken van goede financieringsmogelijkheden voor huiseigenaren om (nu al) aan de beoogde verduurzaming te gaan werken.

De mogelijkheden om duurzaamheidsfinancieringen te financieren op grond van artikel 4 zijn vrij beperkt en zeker niet laagdrempelig. Het basisbedrag is 9.000 euro, maar verder gaat de regeling hypothecair krediet alleen uit van Nul-op-de-meter (NOM) woningen en woningen met een energie-index (EI) of een energieprestatie-coëfficiënt (EPC) gelijk aan of lager dan nul. Aangezien hierdoor heel veel woningen buiten de boot vallen met een EI hoger dan 0, willen we voorstellen te onderzoeken of het toch niet mogelijk is om meer te differentiëren voor mensen die voor hun (wellicht zeer onzuinige) woningen flinke duurzaamheidsinvesteringen willen doen om van een hoog naar een lagere EI te komen zonder dat dit onmiddellijk gelijk aan of lager is dan nul. Indien een woning tenslotte door de investeringen een (flink) lagere EI krijgt, zal de energierekening ook flink dalen. Zeker als straks ook nog eens de belastingen op gas omhooggaan. Het Nibud geeft ook aan dat 'bij een lager energieverbruik dan gemiddeld de energierekening lager is en er daarmee meer ruimte in het budget is voor woonlasten'.

In het rapport Financieringslastnormen 2018 geeft het Nibud aan dat een verregaande differentiatie op dit gebied in de reguliere tabellen leidt tot relatief kleine verschillen in de maximale leencapaciteit terwijl een precieze bepaling met een EI te duur is voor de eigenaar. Wij pleiten daarom ook niet voor een verregaande differentiatie, maar wel voor meer differentiatie dan nu op basis van de wet mogelijk is.

Het bepalen van de EI is inderdaad duur; het is daarom wellicht een idee dat de precieze bepaling van de EI gesubsidieerd wordt vanuit de overheid. Een goedkoper alternatief is wellicht om in plaats van de EI uit te gaan van het energielabel.

Gezien het belang van duurzaamheidsinvesteringen in het licht van het Klimaatakkoord en het belang van toegankelijke mogelijkheden voor huiseigenaren om dat te financieren binnen de hypotheek, zouden wij willen voorstellen dit onderwerp op de agenda te zetten van het Platform Hypotheken.

Indien u vragen of opmerkingen heeft zijn wij uiteraard graag bereid tot een toelichting.

Met vriendelijke groet,

Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.C. Rosenbrand', is positioned above the printed name and title.

mw. mr. J.C. Rosenbrand
Directeur