

De minister van Financiën

Mevr. S.A.M. Kaag

Postbus 20201

2500 EE Den Haag

Datum : 28 augustus 2023

Ref : CBJF/20230828

Betreft : Reactie consultatie regeling hypotheckair krediet 2024

Geachte mevrouw Kaag,

De NEPROM reageert in deze brief op uw internetconsultatie met betrekking tot de voorgenomen wijzigingen in de Tijdelijke Regeling hypotheckair krediet voor het jaar 2024. Wij schetsen beknopt de gevolgen van de wijzigingen voor nieuwbouwwoningen en formuleren vervolgens enkele aanbevelingen.

- Door de voorgestelde wijzigingen wordt voor alle woningen het energielabel een belangrijke variabele bij de financiering. Het energielabel-denken wordt daarmee een standaard voor elke hypotheekaanvraag, niet alleen voor de specifieke nieuwbouw (adviseur) maar ook in het geval van bestaande woningen. Dit vinden we een positieve ontwikkeling, want hierdoor wordt de keuze voor energiezuinige woningen positief beïnvloed.
- Er zit een flinke differentiatie tussen de diverse labels, meer dan voorheen. Dit vinden we een terechte keuze, want de verschillen in energielasten tussen woningen met een 'slecht' en met een goed energielabel zijn ook zeer groot. Bovendien zijn er ook forse investeringen verbonden aan het verbeteren van de energieprestatie van woningen, waardoor de kosten hoger liggen en meer hypotheekruimte noodzakelijk is.
- We constateren een grote stap in de leenruimte van 20.000 euro voor A+, A++ en A+++ en 40.000 euro voor A++++. Uit proportionaliteit zou een tussenstap van 30.000 euro voor A+++ op zijn plaats zijn. De bulk van nieuwbouwwoningen zit de komende twee jaar in deze categorie. Aanvullend zal het voor nieuwbouw appartementen een stimulans kunnen zijn om verder te gaan dan wettelijk vereist.
- Voor A++++-woningen geldt een extra leenruimte van € 40.000 zonder en € 50.000 met energieprestatiegarantie. Dit zijn bovenwettelijke energie-ambities; wij vinden het positief dat de nieuwe regeling deze ambities stimuleert. Ook nu al wordt een deel van de nieuwbouwwoningen met een A++++-label gerealiseerd. De hoge energieprijzen hebben er mede aan bijgedragen dat daar een markt voor is ontstaan. Door de leenruimte voor A++++-label te verruimen worden meer consumenten in de gelegenheid gesteld om te kiezen voor een woning met het A++++-label. Dat is positief. Projectontwikkelaars zullen hier op inspelen.

- Het is nu onduidelijk wat de energieprestatiegarantie voor tenminste tien jaar precies inhoudt en in hoeverre deze overeenkomt met de garantie voor NOM (Nul op de Meter). We raden u aan om hier voor 1 januari 2024 helderheid in te scheppen. Wij zijn bereid om hierbij mee te denken.
- NOM als grond voor meer leenruimte voor de hypotheek is uit de regeling verdwenen. Wij zijn van mening dat NOM-woningen als aparte categorie in de regeling moet blijven bestaan omdat dat nog weer energiezuiniger is dan A++++. Hiervoor zou bijvoorbeeld een extra leenruimte van € 55.000 beschikbaar kunnen worden gesteld.
- Samenvattend zijn wij positief over deze nieuwe opzet voor de tijdelijke regeling hypotheek krediet 2024. Onze ervaring is echter dat het jaren kan duren voordat hypotheekverstrekkers de grote veranderingen van deze nieuwe regeling en de mogelijkheden daarvan in hun producten en procedures hebben verwerkt. Dat zouden we zeer betreuren. Wij roepen het departement op een communicatiecampagne gericht op hypotheekverstrekkers, makelaars, andere dienstverleners en consumenten op te starten, om hen te informeren over de nieuwe mogelijkheden. Ook zouden wij het toejuichen als het ministerie met de hypotheekverstrekkers aan tafel gaat om hen te motiveren de nieuwe mogelijkheden voortvarend te benutten. Wij zullen ook zelf in gesprek gaan met hypotheekverstrekkers om hen op de hoogte te stellen van de nieuwe opzet en bedragen.

Samenvatting aanbevelingen:

1. Maak op korte termijn duidelijk wat er precies wordt verstaan onder de energieprestatiegarantie voor tenminste tien jaar. Wij zijn bereid om hierbij mee te denken.
2. Overweeg een tussencategorie van € 30.000 extra leenruimte voor woningen met A+++ -labels.
3. Overweeg om NOM als aparte categorie te blijven hanteren in de regeling, met bijvoorbeeld een extra leenruimte van € 55.000.
4. Stimuleer hypotheekverstrekkers om hun regelingen snel aan te passen aan de nieuwe mogelijkheden en start een brede informatiecampaigned.

Afsluitend

Wij kunnen ons goed vinden in de nieuwe regeling. Met een aantal kleine aanpassingen en gerichte actie vanuit het ministerie zal het gebruik van de nieuwe mogelijkheden sterk worden bevorderd. Wij verwachten dat de nieuwe regeling ontwikkelaars zal stimuleren nieuwbouw woningen zoveel mogelijk met een A++++ -label op te leveren.

Hartelijke groet,

Jan Fokkema
directeur NEPROM