

Ministerie van Financiën
De heer mr. drs. J.C. de Jager
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

Datum: 14 februari 2011

Briefnummer: 2011.049

Betreft: Verruiming hypotheekverstrekking voor energiezuinige nieuwbouwwoningen

Geachte Minister De Jager,

In de afgelopen jaren zijn nieuwbouwwoningen in Nederland aanmerkelijk energiezuiniger geworden. Het is de ambitie van overheid en bedrijfsleven om hiermee door te gaan. De partners in het Lente-akkoord (Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM, NVB, en de voormalige ministeries van VROM en WWI) hebben een traject uitgezet om de nieuwbouw de komende jaren nog energiezuiniger te maken. Nieuwe woningen dienen over 9 jaar zelfs helemaal geen (gebouwgebonden) energievraag meer te hebben. Een fantastische ambitie, maar tegelijkertijd merken wij, dat veel consumenten – mede door de economische crisis – thans zeer terughoudend zijn om voor deze vorm van kwaliteit extra te betalen. Of te kunnen betalen, want ook voor hypotheekverstrekkers lijkt energiezuinigheid op dit moment helaas geen doorslaggevend aspect te zijn bij de vaststelling van de hypotheekruimte. Dit ondanks het feit dat de totale woonlasten bij energiezuinige woningen veel lager zullen uitpakken.

In 2007 heeft het NIBUD een interessante studie verricht met als titel '*Financieringslastpercentages voor verschillende soorten woningen*'. Uit deze studie blijkt dat energiezuinige woningen (waartoe dus nieuwbouwwoningen behoren) gemiddeld € 90 per maand minder energielasten met zich mee brengen dan een gemiddelde woning in de bestaande voorraad (label C). Op jaarbasis betekent dit voor de kopers van een energiezuinig nieuwbouwhuis een gemiddeld financieel voordeel van 12 x € 90 = € 1.080. Bij een hypotheekrente van 5% en een fiscale aftrekbaarheid van 35% impliceert dit dat de koper uitgaande van dezelfde woonlasten, ruim € 32.000 meer financieringsruimte zou moeten hebben.



De huidige praktijk is echter een andere. Hypotheekverstrekkers houden in de praktijk met dit gegeven immers geen of weinig rekening. Bedacht moet worden dat nieuwe woningen die voldoen aan alle hedendaagse energie-eisen in de praktijk sowieso extra investeringen behelzen van gemiddeld € 20.000 tot € 40.000 ten opzichte van de modale bestaande woning.

Per januari 2011 zijn de energie-eisen (EPC) voor nieuwbouw weer verder aangescherpt. Nieuwe woningen zullen dit jaar dus nóg energiezuiniger en tegelijk ook nóg duurder in aanschaf worden. Om te voorkomen dat geïnteresseerden in nieuwbouw vanwege deze hogere kosten geheel afhaken, bepleiten de marktpartijen van het Lente-akkoord een verruiming van het toetskader hypothecaire kredietverlening voor energiezuinige (nieuwbouw) woningen ten opzichte van bestaande woningen.

Kort en goed komt dit voorstel op het volgende neer. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) hanteert momenteel een toetsingskader van 4,5 maal het inkomen voor alle woningen en handhaaft in ons voorstel dit toetsingskader in de toekomst voor bestaande woningen. Specifiek voor nieuwbouwwoningen (en eventueel ook voor woningen met energielabel A of hoger) bepleiten wij een verruiming van het toetsingskader tot tenminste 5,2 maal het bruto jaarinkomen.

Bovenstaand voorstel heeft meerdere voordelen in zich. Ten eerste waarborgt een dergelijke verruiming een verantwoorde en zorgvuldige kredietverlening aan burgers. Immers de basis van kredietverlening wordt in ons voorstel gevormd door de totale woonlasten en niet enkel door de financieringslasten van de woning. Ten tweede is het een beloning en stimulering voor huizenkopers om te investeren in energiezuinigheid én daarmee in de toekomstwaarde van hun huis. Verder is het een stimulans voor de ingezakte woningbouwmarkt en daardoor voor de hele Nederlandse economie. Daar de stimuleringsregelingen van overheidswege voor de nieuwbouwmarkt inmiddels vrijwel opgedroogd zijn, kan een verruiming van de financieringsruimte voor hypotheekverschaffing toch nog voor enige verademing zorgen. Tenslotte kunnen we nog benadrukken dat ons voorstel op geen enkele wijze de rijksbegroting extra belast.

Gaarne verzoeken wij aan u als minister van Financiën dit voorstel te steunen en daar in uw gesprekken met de AFM, DNB, NHG en de bankensector in het algemeen aandacht voor te vragen.

Uiteraard zijn wij graag bereid ons voorstel nader toe te lichten.



Een kopie van deze brief wordt ook verzonden naar de verantwoordelijke bewindslieden van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en naar de AFM.

Met vriendelijke groet,

Voorzitter Bouwend Nederland
Mr. Drs. L.C. Brinkman

Voorzitter NEPROM
Ir. J.W. Bodewes

Voorzitter NVB
J.H. Goossens