

Ministerie van Financiën
De heer drs. J.R.V.A. Dijsselbloem
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

Datum: 18 december 2014
Betreft: Wijziging Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet 2015

Geachte heer Dijsselbloem,

Onlangs hebt u de 'Wijziging Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet' voor 2015 bekend gemaakt (kenmerk: nr. FM/2014/1655 M). De (nieuw)bouwsector is verheugd te lezen dat er gunstiger financieringsregelingen komen voor energiezuinige woningen. De gezamenlijke partners van het Lente-akkoord Energiezuinige Nieuwbouw (Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM en NVB) hebben echter geconstateerd dat de tekst van de wijziging geen rekening houdt specifiek met nieuwbouw. Om alle onduidelijkheid op dit punt weg te nemen, vragen wij u concreet de tekst zodanig aan te passen dat alle nieuwbouw die conform Bouwbesluit wordt opgeleverd (met een EPC van 0,6 of lager) in aanmerking kan komen om een bedrag van € 9.000 buiten beschouwing van de inkomenstoetsing te laten bij de aanvraag van een hypotheekfinanciering. Hieronder zullen we ons verzoek nader aan u toelichten.

Allereerst willen we u complimenteren met de maatregel die u hebt afgekondigd om het bedrag dat buiten de inkomenstoetsing kan worden gehouden bij de financiering van een zogenaamde NulopdeMeter-woning te verhogen van € 13.500 naar € 25.000, mits voor deze woning ook een energieprestatiegarantie wordt afgegeven voor een periode van tenminste tien jaar. Dit is voor de nieuwbouw en de renovatiebouw (in het kader van o.a. de 'Stroomversnelling') van NulopdeMeter-woningen een mooie financiële ondersteuning, die ook te rechtvaardigen is vanuit het principe van 'total cost of ownership'. Energielasten en hypotheeklasten vormen immers tezamen de woonlasten voor een huiseigenaar. Als de energielasten gegarandeerd zullen uitkomen op 'NulopdeMeter', kan de besparing daarop verantwoord worden aangewend voor een iets hogere hypotheek.

Een tweede maatregel die u bekend maakte betreft de verhoging van het bedrag dat buiten beschouwing van de inkomenstoetsing mag worden gelaten bij de financiering van bepaalde energiebesparende maatregelen of een woning met een energie-index van 0,6. Dit bedrag gaat omhoog van € 8.000 naar € 9.000. Deze wijziging van de regeling sluit aan bij de komende wijzigingen rondom de invoering van het verplichte energielabel per 1 januari 2015. De energieprestaties van een woning worden vanaf dat moment uitgedrukt in een energie-index. Voor bestaande woningen is deze regeling duidelijk. Voor nieuwbouwwoningen is deze regeling echter praktisch onuitvoerbaar. Een energie-index wordt pas verstrekt na opname ter plaatse van de woning door een daarvoor erkende energieadviseur. Voor een nieuwbouwwoning is dat onmogelijk, als de woning van papier wordt gekocht en nog niet gerealiseerd is. De hypotheekfinanciering wordt dan geregeld op het moment dat er alleen nog maar een projectplan is met een eventuele bouwvergunning. De eerste betalingen betreffen de afname van de grond, en het kan nog wel een jaar of langer duren voordat de definitieve nieuwe woning er staat. Door deze situatie kan de koper van een energiezuinige nieuwbouwwoning geen energie-index overhandigen aan de hypotheekverstrekker, waardoor deze niet in aanmerking zou kunnen komen voor de € 9.000 extra financieringsruimte.



Voor afgebouwde (maar nog niet verkochte) nieuwbouw zou in principe wel een energie-index kunnen worden bepaald. Echter, nieuwbouw loopt dan tegen andere nadelige consequenties aan. De energie-index van een bestaande woning moet namelijk worden bepaald met behulp van de zogenoemde "veilige methode" als het gaat om relevante waarden zoals isolatiewaarden en rendementen. Wanneer een opdrachtgever voor een nieuwbouwwoning een energie-index wil laten opstellen, zou deze moeten worden berekend op basis van NEN 7120 en Nader Voorschrift, ofwel met de "uitgebreide methode" voor bestaande bouw. Concreet betekent dit dat allerlei eisen waaraan de nieuwe woning conform het Bouwbesluit voldoet, niet mogen worden meegenomen in het bepalen van de energie-index. Neem bijvoorbeeld een buitengevel die volgens de EPC-berekening waarop de bouwvergunning is verleend een Rc-waarde heeft van 5, heeft volgens de 'veilige' berekeningsmethode van de energie-index een Rc-waarde van slechts 3,6. Ook een aantal in de nieuwbouw gangbare installaties worden in de energie-index nog niet gewaardeerd. En met dit soort voorbeelden kunnen we nog wel even doorgaan. Met andere woorden, met de energie-index wordt de energieprestatie van nieuwe woningen ten onrechte veel slechter gewaardeerd dan volgens de EPC-berekening (die de werkelijkheid behoorlijk betrouwbaar weergeeft).

Om kort te gaan worden de kopers van nieuwbouwwoningen ten onrechte achtergesteld ten opzichte van kopers van bestaande woningen. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat de afgekondigde 'Wijziging Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet' tot gevolg heeft dat nieuwbouw daar vanaf 2015 niet meer voor in aanmerking komt. Vanuit het Lente-akkoord Energiezuinige Nieuwbouw wordt sinds april 2008 hard gewerkt om vanuit de sector (Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM en NVB) samen met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te komen tot zeer energiezuinige nieuwbouwwoningen. Voor 2020 is onze gezamenlijke ambitie om zelfs te komen op het niveau van 'Bijna Energie Neutrale gebouwen (BENG)'. Dat hiervoor ook het nodige geïnvesteerd moet worden, mogen duidelijk zijn. Voor de nieuwbouw is de € 9.000 extra hypotheekfinanciering dan ook heel wezenlijk om die woningen ook betaalbaar en bereikbaar te houden voor de klant.

Wat stellen we nu concreet voor? Nieuwbouwwoningen worden conform Bouwbesluit opgeleverd met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC-waarde). Op dit moment is die EPC 0,6. Per 1 januari 2015 gaat de EPC verder naar beneden naar 0,4. Ons voorstel is derhalve om alle nieuwbouwwoningen die opgeleverd worden met een EPC van 0,6 of lager, in aanmerking te laten komen voor de extra hypotheekruimte van € 9.000. Dat is een eenvoudige en simpele maatregel, maar wel één die volledig recht doet aan de zeer energiezuinige nieuwbouw in Nederland. Graag vragen wij u de tekst van de 'Wijziging Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet' als zodanig aan te passen voor de nieuwbouw.

Met vriendelijke groet,

Namens de vier gezamenlijke brancheverenigingen verbonden aan het Lente-akkoord Energiezuinige Nieuwbouw, zijnde Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM en NVB,

Voorzitter NEPROM
Ir. W.J. Bodewes

c.c.: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
c.c.: Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken, Tweede Kamer der Staten-Generaal