

Ministerie van Financiën  
t.a.v. Mr. W.B. Hoekstra MBA  
Postbus 20201  
2500 EE Den Haag

**Datum:**  
14-06-2018

**Ons kenmerk:**  
CVR/CN/019

**Uw kenmerk:**  
-

Onderwerp: *Tijdelijke regeling hypothecair krediet*

Geachte heer Hoekstra,

Het huidige kabinet heeft verduurzaming hoog op de agenda staan. Dat is logisch, want er ligt hier voor de samenleving een belangrijke opgave; hoe halen we de klimaatdoelen én hoe zorgen we dat de gaswinningsproblematiek in Groningen een halt wordt toegeroepen? Een belangrijke pijler hierbij is het verduurzamen van de woningvoorraad. De woningnieuwbouwsector voelt zich, samen met uw kabinet, verantwoordelijk voor het realiseren van een forse vergroening van de woningvoorraad. NvB is als brancheorganisatie van bedrijven die gezamenlijk circa 75 tot 80% van de nieuwgebouwde woningen in Nederland realiseren dan ook zeer betrokken bij dit onderwerp.

Helaas horen wij de laatste maanden van onze leden dat de verduurzamingsopgave extra wordt bemoeilijkt, doordat de tekst van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (hierna: de regeling) sinds 1 januari jongstleden een onhandige zinsnede bevat. Klanten die gebruik willen maken van de extra leenfaciliteit voor EPC ≤0 woningen krijgen hierdoor bij hun bank nul op het rekest. De problematiek zit als volgt.

### **Extra hypotheekruimte bij EPC ≤0 blijkt onmogelijk**

Sinds enige jaren bestaat de mogelijkheid om het deel van het hypothecair krediet dat is aangewend voor het treffen van energiebesparende voorzieningen buiten beschouwing te laten bij het vaststellen van de financieringslast. In artikel 4 lid 3 van de regeling is opgenomen dat bij de financiering van een NulopdeMeter-woning ten aanzien waarvan een energieprestatiegarantie is afgegeven tot maar liefst € 25.000,- buiten beschouwing mag blijven.

Op 1 januari 2018 is de regeling gewijzigd.<sup>1</sup> Hierbij is aan de definitie van 'NulopdeMeter-woning' toegevoegd dat hiervan ook sprake is bij een energie-index (EI) of een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) gelijk aan of lager dan nul. Doordat echter slechts de definitie van de NulopdeMeter-woning is gewijzigd en niet tevens een aanpassing in de tekst van artikel 4 lid 3 van de regeling is gedaan, komen woningen met een EPC ≤0 slechts voor een ruimere hypotheek in aanmerking als tevens een energieprestatiegarantie wordt afgegeven van ten minste tien jaar. Het is echter niet mogelijk om een energieprestatiegarantie af te geven voor een woning op basis van een EPC ≤0. Wél is het mogelijk om aan te tonen dat de woning een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul heeft middels de EPC berekening behorende bij de omgevingsvergunning.

---

<sup>1</sup> Zie de regeling van de minister van Financiën van 19 oktober 2017, *Stcrt.* 2017, 59413.



Vereniging voor  
ontwikkelaars & bouwondernemers

Het gevolg hiervan is momenteel dat veel banken geen extra kredietruimte geven aan kopers van een EPC  $\leq 0$  woning en dat is zonde, omdat hiermee de stimulans voor een koper weg is om een huis te kopen dat bijdraagt aan onze klimaatdoelen.

Graag zouden we dan ook met u doorspreken over de wijze waarop we de tekst van de regeling anders kunnen opschrijven zodanig dat de werking van de regeling voor woningen met een energiestatus kleiner of gelijk aan 0 aansluit op hetgeen u als wetgever heeft beoogd. Hierbij zal dan tenminste de energiestatusgarantie voor deze categorie moeten komen te vervallen.

Met vriendelijke groet,  
NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers

Piet Adema  
Voorzitter

cc. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Ministerie van Economische Zaken  
Leden van de Tweede Kamer