

Visie Nederlandse Vereniging van Banken op:

De kwalitatieve verplichting als wettelijk instrument om gebouwgebonden financiering mogelijk te maken ten behoeve van de verduurzaming bestaande woningbouw

Inleiding

Nederland moet in 2050 energieneutraal zijn. Dat is de stip op de horizon vanuit het Klimaatakkoord. Om dit te bereiken is het nodig om bestaande particuliere woningen te verduurzamen. Dit blijkt een uitdagend vraagstuk aangezien particuliere woningeigenaren niet altijd overtuigd zijn van de urgentie om te verduurzamen.

Alleen als overheidsbeleid afdoende dwingend is, zullen woningeigenaren overgaan tot verduurzaming van de woning. Zonder dergelijk beleid zullen woningeigenaren onvoldoende gerust zijn dat de verduurzamingsmaatregelen terugkomen in de woningwaarde.

Vooralsnog lijkt de woningeigenaar hierin alleen mee te willen gaan als de financiële verplichting overdraagbaar is. Hiermee wordt beoogd de financiële drempel zo laag mogelijk te maken én kan bij de verkoop van de woning deze verplichting overgenomen worden door de nieuwe eigenaar.

Tijdens de discussies die hierover zijn gevoerd, heeft het ministerie van BZK laten weten de kwalitatieve verplichting (na wetswijziging) als meest kansrijke route te zien om een gebouwgebonden financieringsvorm mogelijk te maken. Met de kennis van vandaag lijkt ook vanuit bankperspectief de kwalitatieve verplichting een goede oplossing. Een kwalitatieve verplichting is op dit moment altijd een wettelijke verplichting om iets te dulden of om iets niet te doen. Om een verplichting om iets wél te doen overdraagbaar te maken, is een wetswijziging nodig. In deze notitie geeft de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) haar visie op deze voorgenomen richting, met dien verstande dat het raadzaam is om de markt de ruimte te bieden om met meerdere oplossingen te komen.

Banken hebben de expertise om de impact van een dergelijke financiële verplichting te overzien. Bovendien hebben banken zich te houden aan de wft en zorgplicht. Dit maakt dat de NVB zich als geëigende partij ziet om mee te denken in de uitwerking van een concept als een gebouwgebonden financiering.

Voor de verstrekking van gebouwgebonden financieringen kan de financiële sector de financiële ruggengraat zijn, waardoor een versnelling van verduurzaming van de particuliere woningvoorraad kan worden gerealiseerd.

Visie NVB kredietverstrekking

De NVB vindt het uitermate belangrijk dat ieder instrument om de verduurzaming van de bestaande omgeving aan te moedigen, gepaard gaat met verantwoorde kredietverstrekking. Enige vorm van een verdere verruiming van de leencapaciteit kan de financiële gesteldheid van de woningeigenaar aantasten.

Een instrument als een kwalitatieve verplichting kan effectief zijn als dit ook betekent dat er getoetst mag worden op basis van de verhouding tussen de toegenomen financieringslasten en de afname van de energielasten. Hiertoe is het belangrijk dat de financiering een looptijd krijgt die past bij de levensduur van de verduurzamingsmaatregelen. Uitgangspunt is dat bij woonlastenneutraliteit er tot x bedrag standaard gefinancierd mag worden.

Tegelijkertijd dient te worden voorkomen dat bepaalde doelgroepen - die niet in aanmerking komen voor de huidige financieringsoplossingen en nieuwe oplossingen zoals de gebouwgebonden financiering - worden vergeten. Hierbij valt te denken aan huishoudens met beperkte financiële draagkracht, betalingsproblemen of slecht verkoopbare woningen, bijvoorbeeld in specifieke regio's. Aanvullend beleid is nodig om er voor te zorgen dat kwetsbare groepen niet in de problemen komt door een verdere stijging van de energierekening.

Randvoorwaarden kwalitatieve verplichting

De NVB staat open voor verschillende initiatieven die bijdragen aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Een gebouwgebonden financieringsvorm via een kwalitatieve verplichting kan een bijdrage leveren aan dit vraagstuk. De NVB vindt wel dat het navolgende in ogenschouw moet worden genomen:

- I. Voldoende aandacht zou uit moeten gaan naar de individuele behoefte voor de doelgroep(en) waarvoor dit instrument bedoeld is, bijvoorbeeld:
 - a. Nieuwe eigenaren op moment van aankoop (mutatiemoment);
 - b. Zittende eigenaren;
 - c. Vermogende en/of minder vermogende woningeigenaren;
 - d. In samenhang met- of zonder wijk gebonden aanpak;
 Een kwalitatieve verplichting kan hiermee bijdragen als instrument, zonder dat het een passend model hoeft te worden voor elk individueel huishouden.
- II. De NVB acht het van belang dat dergelijke rechten, net als reguliere kwalitatieve verplichtingen, kunnen worden gesignaleerd (waarbij vooralsnog de notaris hiervoor de geschikte partij lijkt). Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat de vestiging van een kwalitatieve verplichting een nieuwe drempel is, waardoor het instrument niet de gewenste bijdrage levert aan energiebesparing. Een inschatting van de kosten is dus noodzakelijk, van bijvoorbeeld:
 - a. notariële vestiging;
 - b. inschrijving van het recht bij het Kadaster;
- III. Handlingskosten en toegankelijkheid moeten optimaal zijn. Bij een hypotheekaanvraag dient men nu tot wel 30 documenten te overleggen. Voor een toegankelijk instrument moet de focus liggen op marginale toetsingen, toegespitst op woonlasten-neutrale oplossingen;
- IV. Het mogelijk maken van een positieve kwalitatieve verplichting schept ruimte voor gebouwgebonden financiering. Voor de ontwikkeling van een dergelijk financieel product moeten echter nog verschillende stappen worden gezet. In principe zouden er verschillende financiële producten gebouwgebonden kunnen worden gemaakt, zoals:
 - a. Consumptief Krediet
 - i. Bij reguliere verstrekker van consumptief krediet;
 - ii. Via Energiebespaarfonds
(voor beiden geldt dat er geen extra marge bestaat voor het treffen van verduurzamingsmaatregelen binnen de huidige leennormen CK);
 - b. Hypothecair Krediet (te verstrekken door aanbieders aanvullend hypothecair krediet of Energiebespaarfonds, SVn heeft daarvoor de benodigde expertise en vergunningen)
 - i. Binnen huidige leennormen;
 - ii. Extra leencapaciteit ad. € 9.000/ € 25.000 bij NulopdeMeter, LTI, 106% LTV
 De NVB ziet als meest voor de hand liggende gebouwgebonden financiering voor de kwalitatieve verplichting een consumptief krediet.
- V. Het mogelijk maken van een gebouwgebonden financiering met een kwalitatieve verplichting zal, afhankelijk van de verdere keuzes in het aanbieden van een financieel product, niet altijd financieel de meest voordelige keuze voor de woningeigenaar zijn. Zeker voor de kwetsbare

doelgroepen is dit een aandachtspunt. De NVB wil er voor waken dat de kwalitatieve verplichting wordt gebruikt om hoogrenderende financiële producten in de markt te zetten voor verduurzaming, terwijl de woningeigenaar meer gebaat is bij de thans bestaande financiële oplossingen (investering uit eigen geld of hypotheek). Daarom lijkt harmonisatie in de advisering en weging van de financieringslasten voor woningeigenaren bij financiering van verduurzaming via verschillende vormen van groot belang. De NVB is bereid om hierin in een rol te nemen.

Kwalitatieve verplichting in de praktijk

De laatste cijfers laten zien dat woningeigenaren gemiddeld gezien nog voldoende hypotheekruimte hebben om een flinke verduurzamingslag in hun woning te maken. De gemiddelde LTI is 3,5% (4,5% is maximale richtlijn) en een LTV van 75,5% (Bron: HDN, Q1 2018, 1 mei 2018).

Desondanks lijken woningeigenaren er weinig voor te voelen om hun financiële ruimte in te zetten voor de verduurzaming van de woning. Dit komt enerzijds door het ontbreken van een (financiële) incentive en anderzijds door de huidige wet- en regelgeving waar woningeigenaren worden geconfronteerd met verplichte adviestrajecten waar relatief hoge kosten mee gemoeid zijn i.r.t. de investering die zij willen doen (voornamelijk bij verhogen van de huidige hypotheek). Door de financiële verplichting overdraagbaar te maken en te koppelen aan de woning in plaats van aan de eigenaar, draagt de initiatief nemende woningeigenaar niet de gehele last voor de verduurzamingsmaatregelen.

Om de vestiging van een kwalitatieve verplichting succesvol te maken, dienen de kosten voor de vestiging hiervan zo laag mogelijk te zijn. Het notariaat is de partij die dergelijke rechten kan vestigen, maar dit proces dient zo gestandaardiseerd te zijn dat de kosten tot het minimum worden gereduceerd.

Na de getroffen verduurzamingsmaatregelen en ten tijde van verkoop van de woning, zal de nieuwe koper de keuze hebben de kwalitatieve verplichting en de financiële last mee over te nemen. De koper zal ook de mogelijkheid hebben de financiële verplichting in de hypotheek mee te nemen met als gevolg dat de kwalitatieve verplichting ten tijde van de levering door de notaris kan worden beëindigd en kadastraal worden doorgehaald.

Restschuldrisico (hk) / risico default (ck)

Bij het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen blijft de woningeigenaar een financieel risico lopen, denk hierbij aan:

i. Restschuldrisico

De impact van een gebouwgebonden financiering kan de verkoopprijs van de woning drukken. Hiermee is het theoretisch mogelijk dat de woningeigenaar en hypotheekverstrekker een restschuldrisico lopen door de getroffen verduurzamingsmaatregelen. De NVB vindt het onwenselijk dat dit risico op de woningeigenaar wordt afgewenteld. Een hoger risico op restschuld voor de hypotheekverstrekker kan een kostprijs verhogend effect op de hypotheekrente hebben. Een overheidsgarantie op gebouwgebonden financiering (mogelijk NHG) kan ervoor zorgen dat de bijkomende risico's wordt afgedekt. De exacte uitvoering hiervan zal verder moeten worden uitgedacht.

ii. Risico op default

Ook bestaat het risico dat de gebouwgebonden financiering niet meer door de woningeigenaar wordt voldaan (dit geldt voor zowel zittende als opvolgende eigenaren). Aangezien dit vermoedelijk een

afgeleide van een consumptief krediet zal zijn, moet worden gezien hoe hiermee om te gaan. Er zullen middelen moeten worden geboden hier grip op te houden. Een garantie op uitgevoerd werk en de daarmee samenhangende energiebesparing, zal een mitigerend effect hebben op het betaalbaarheidsrisico van de zittende woningeigenaar.

Overheidsbeleid

Een kwalitatieve verplichting kan een belangrijke bijdrage leveren aan het energieneutraal maken van Nederland. Om consumenten een effectieve bijdrage te laten leveren aan de verduurzaming, zonder dat voortschrijdend inzicht maatregelen overbodig of dubbelop maakt, stelt de NVB dat het noodzakelijk is dat overheidsbeleid voldoende duidelijkheid biedt (i.e. bouwnormen, van het gas af en beperking van het energieverbruik, energielabels). Door het vroegtijdig aankondigen van wijzigingen in overheidsbeleid hebben woningeigenaren en bouwbedrijven voldoende tijd om zich hierop voor te kunnen bereiden (o.a. ten tijde van een verbouwing).

Desondanks dragen gemeentelijke wijkgebonden systeemkeuzen en heldere plannen bij aan het verwachtingsmanagement van woningeigenaren. Onderzoek zal dit moeten uitwijzen, maar het klinkt aannemelijk dat dit de woningeigenaren in beweging zal brengen om overgaan tot verduurzaming van de eigen woning (al dan niet in samenwerking met gemeente).