



Regeling van de Minister van Financiën van 27 augustus 2020, 2020-0000157804, directie Financiële Markten, tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met een uitzondering van de LTV voor de Energiebespaarhypothek die worden verstrekt door het Nationaal Warmtefonds (Wijzigingsregeling hypothecair krediet oktober 2020)

De Minister van Financiën,

Gelet op artikel 115, derde lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft;

BESLUIT:

ARTIKEL I

In artikel 5, vierde lid, van de Tijdelijke Regeling hypothecair krediet worden onder verlettering van de onderdelen c tot en met e tot onderdelen e tot en met g, twee onderdelen ingevoegd, luidende:

- c. indien sprake is van een aanvraag voor een hypothecair krediet van maximaal € 25.000 voor het treffen van noodzakelijke voorzieningen om de woning aardgasvrij te maken of energiebesparende voorzieningen in het kader van een wijkgerichte aanpak en het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door het Nationaal Warmtefonds;
- d. indien sprake is van een aanvraag voor een hypothecair krediet van maximaal € 25.000 voor het treffen van noodzakelijke voorzieningen om de woning aardgasvrij te maken of energiebesparende voorzieningen in een woning en die voorzieningen worden getroffen gelijktijdig met de voorzieningen die worden getroffen door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet omdat de woning in eigendom van de consument een bouwkundig geheel vormt met woningen in eigendom van de toegelaten instelling en het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door het Nationaal Warmtefonds;

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 oktober 2020.

ARTIKEL III

Deze regeling wordt aangehaald als: Wijzigingsregeling hypothecair krediet oktober 2020.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Financiën,
W.B. Hoekstra*



TOELICHTING

1. Algemeen

In de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (hierna: de regeling) zijn de inkomenscriteria vastgesteld voor het verstrekken van hypothecair krediet en de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning (=loan-to-value (LTV)). In het Klimaatakkoord is afgesproken dat woningen de komende 30 jaar worden verduurzaamd. Iedereen moet mee kunnen doen aan de energietransitie maar de financiering moet wel verantwoord zijn. In de brief van 17 december 2019¹ heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangekondigd dat er een warmtefonds komt waar alle woningeigenaren terecht kunnen voor aantrekkelijke financiering voor de verduurzaming van hun woning. Dit warmtefonds wordt toegankelijk voor iedereen, ook voor degenen die nu geen toegang hebben tot financiering. Het gaat bijvoorbeeld om consumenten (woningeigenaren) die op grond van de leennormen niet terecht kunnen bij reguliere kredietverstrekkers voor financiering van verduurzamingsmaatregelen. Voor deze groep consumenten zal het Nationaal Warmtefonds² een Energiebespaarhypotheek aanbieden. Door de vormgeving van de Energiebespaarhypotheek zal aan de inkomenscriteria worden voldaan. Echter het is ook mogelijk dat deze groep consumenten op grond van de maximale LTV van 100% geen aanvullend krediet kan afsluiten voor de financiering van verduurzamingsmaatregelen. Om toch een krediet te kunnen verstrekken aan deze groep zijn in artikel 5, vierde lid, twee extra mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden van de maximale LTV af te wijken. Het dient te gaan om de financiering van noodzakelijke voorzieningen om de woning aardgasvrij te maken of energiebesparende voorzieningen als bedoeld in artikel 1 van de regeling. In de eerste plaats kan van de maximale LTV worden afgeweken indien deze voorzieningen worden getroffen in het kader van een wijkgerichte aanpak. In de tweede plaats indien deze voorzieningen worden getroffen in een woning (in eigendom van een consument) die een bouwkundig geheel vormt met woningen in eigendom van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet (woningcorporatie) en de woningcorporatie besluit om alle woningen in een blok of straat die een bouwkundig geheel vormen te verduurzamen. In bovengenoemde gevallen kan uitsluitend worden afgeweken van de maximale LTV indien het hypothecair krediet maximaal € 25.000 bedraagt en het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door het Nationaal Warmtefonds. Dit betekent dat een eventuele restschuld aan het einde van de looptijd door het Nationaal Warmtefonds wordt kwijtgescholden. Hetzelfde geldt indien een woning gedurende de looptijd wordt verkocht en een eventuele restschuld niet kan worden afgelost uit de verkoopopbrengst van de woning.

2. Gevolgen voor het bedrijfsleven

Aan de in deze regeling opgenomen wijzigingen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet zijn voor zowel burgers als het bedrijfsleven geen administratieve lasten of nalevingskosten verbonden.

3. Marktconsultaties

Op 29 april 2020 is de concept-ministeriële regeling hypothecair krediet openbaar geconsulteerd. De consultatie liep van 29 april 2020 tot en met 24 mei 2020. Reacties zijn ontvangen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en Vereniging Eigen Huis (VEH).

Zowel de AFM, NVB als VEH wijzen op het belang van verantwoorde kredietverlening en geven aan dat het risico op overkreditering moet worden voorkomen en consumenten niet in betalingsproblemen moeten komen. Door de vormgeving van de Energiebespaarhypotheek wordt overkreditering voorkomen. De consument betaalt een bedrag aan maandelijkse lasten en aflossing voor zover daar ruimte voor is op grond van de leennormen. Het deel van de aflossing dat niet binnen de leenruimte past, blijft onderdeel van de uitstaande schuld. Daarover wordt geen rente berekend. Op deze manier wordt overkreditering voorkomen maar kan deze groep consumenten wel hun woning verduurzamen. Betalingsrisico's worden beperkt doordat de Energiebespaarhypotheek zo wordt vormgegeven dat aan de inkomenscriteria wordt voldaan. Consumenten betalen rente en aflossing naar draagkracht dat wil zeggen de hoogte is afhankelijk van wat de consument op grond van de inkomenscriteria kan betalen. Bovendien kan maximaal € 25.000 worden geleend voor het treffen van voorzieningen om de woning aardgasvrij te maken of voor energiebesparende voorzieningen zoals opgenomen in artikel 1 van de

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/12/17/kamerbrief-financiering-en-ontzorging-woningeigenaren>

² De naam van het Nationaal Energiebespaarfonds zal worden gewijzigd in Nationaal Warmtefonds. Het Nationaal Warmtefonds verstrekt kredieten aan woningeigenaren voor de financiering van energiebesparende voorzieningen.



regeling. Naar aanleiding van de consultatiereactie van VEH wordt benadrukt dat het consumenten vrijstaat om een Energiebespaarhypotheek af te sluiten bij het Nationaal Warmtefonds en dat een dergelijke lening niet is verplicht. VEH vraagt verder of € 25.000 voldoende is om de noodzakelijke voorzieningen te treffen. Dit bedrag zal in veel gevallen toereikend zijn voor het treffen van noodzakelijke voorzieningen om de woning aardgasvrij te maken. Naast het afsluiten van een krediet zijn er ook subsidieregelingen aan te vragen waardoor het beschikbare bedrag voor verduurzaming hoger zal zijn. Dit bedrag zal veelal voldoende zijn om de energiebesparende voorzieningen te treffen. De AFM doet tevens een aantal suggesties met betrekking tot de vormgeving van de Energiebespaarhypotheek. Deze suggesties zullen worden meegenomen bij de vormgeving van de Energiebespaarhypotheek.

Voorts vraagt de NVB op welke wijze het risico op een restschuld door het Warmtefonds wordt ondervangen. Het Warmtefonds zal een eventuele restschuld kwijtschelden aan het einde van de looptijd van de Energiebespaarhypotheek of indien de woning gedurende de looptijd wordt verkocht en een restschuld niet kan worden afgelost uit de verkoopopbrengst van de woning. Dit is ook in de toelichting verduidelijkt.

Verder vraagt de NVB naar de verhouding tussen het kwijtschelden van de restschuld door het Warmtefonds en Nationale Hypotheek Garantie. Consumenten kunnen ervoor kiezen een hypotheek af te sluiten met Nationale Hypotheek Garantie. De Nationale Hypotheek Garantie biedt een vangnet als consumenten door omstandigheden de hypotheeklasten niet meer kunnen betalen. Wanneer bij gedwongen verkoop van de woning een restschuld overblijft, zal de Nationale Hypotheek Garantie deze restschuld onder bepaalde voorwaarden kwijtschelden. Bij het afsluiten van een Energiebespaarhypotheek bij het Nationaal Warmtefonds betaalt de consument rente en aflossing naar draagkracht. Afhankelijk van de draagkracht van de consument wordt de aflossingscomponent voor de Energiebespaarhypotheek (hypotheecair krediet) voldaan uit de Combinatielening. Als aan het einde van de looptijd van de Energiebespaarhypotheek de consument de combinatielening niet kan aflossen dan wordt de restschuld kwijtgescholden. Bij het Nationaal Warmtefonds is het uitgangspunt dat de opgebouwde restschuld aan het einde van de looptijd door het Warmtefonds wordt kwijtgescholden tenzij de restschuld kan worden terugbetaald uit de verkoopopbrengst van de woning. De Energiebespaarhypotheek van het Nationaal Warmtefonds valt derhalve niet onder de Nationale Hypotheek Garantie.

De NVB merkt voorts op dat als consumenten hun hypotheek willen oversluiten naar een andere aanbieder en hun hypotheek aflossen bij de oorspronkelijke aanbieder de rangregeling automatisch verandert. Het Nationaal Warmtefonds wordt dan de eerste hypotheekaanbieder. Doordat het merendeel van de aanbieders van hypothecair krediet geen tweede hypotheekrecht accepteert kan de consument worden belemmerd in de mogelijkheden om de hypotheek over te sluiten. VEH geeft in haar consultatiereactie ook aan dat de lening van het Warmtefonds er niet toe mag leiden dat consumenten worden belemmerd in de mogelijkheden om hun bestaande hypotheek over te sluiten of aan te passen. In de Algemene bepalingen van het Warmtefonds zal worden opgenomen dat de Energiebespaarhypotheek van het Nationaal Warmtefonds altijd achtergesteld is ten opzichte van de andere hypothecaire kredieten die de consument heeft afgesloten ten behoeve van de financiering van de woning. Op deze manier worden de mogelijkheden voor consumenten om hun hypotheek over te sluiten niet beperkt.

Ten slotte geeft de NVB aan dat het onduidelijk is op welke wijze een nieuwe aanbieder van een hypothecair krediet een Energiebespaarhypotheek van het Nationaal Warmtefonds moet meewegen bij de kredietbeoordeling indien het hypothecair krediet wordt overgesloten. Onder bepaalde voorwaarden kan in een dergelijk geval worden afgeweken van de financieringslastpercentages (zie artikel 4, tweede lid, van de regeling) en hoeft de Energiebespaarhypotheek niet te worden meegewogen. De consument dient dan wel in de woning te blijven wonen en de hoofdsom van het nieuwe hypothecair krediet mag niet hoger zijn dan de som van het af te lossen bedrag van het bestaande hypothecair krediet en de kosten die verband houden met het afsluiten van het nieuwe hypothecair krediet en de aflossing van het bestaande hypothecair krediet.

Artikelsgewijs

Artikel 1

Artikel 5 bepaalt de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning (=LTV: *loan-to-value*). De maximale LTV bedraagt op dit moment 100%. Er zijn consumenten (woningeigenaren) die op grond van de leennormen niet terecht kunnen bij reguliere kredietverstrekkers voor financiering van verduurzamingsmaatregelen. Voor deze groep consumenten zal het Nationaal Warmtefonds een Energiebespaarhypotheek aanbieden. Het is mogelijk dat deze groep consumenten op grond van de maximale LTV geen aanvullend krediet kan afsluiten voor de financiering van verduurzamingsmaatregelen. Om het mogelijk te maken dat het Nationaal Warmtefonds aan deze groep consumenten toch een krediet kan verstrekken ter financiering van verduurzamingsmaatregelen.



gelen zijn in artikel 5, vierde lid, twee extra mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden van de LTV-limiet af te wijken. Dit hypothecair krediet mag maximaal € 25.000 bedragen. De extra mogelijkheden om van de LTV-limiet af te wijken bestaan naast de mogelijkheid om een hypothecair krediet af te sluiten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een bedrag van 106% van de waarde van de woning (artikel 5, derde lid). Een woningeigenaar kan bijvoorbeeld bij aankoop van de woning al energiebesparende voorzieningen hebben getroffen waardoor het bedrag van het hypothecair krediet 106% bedraagt van de waarde van de woning. Indien er vervolgens noodzakelijke voorzieningen moeten worden getroffen om de woning aardgasvrij te maken, kan de woningeigenaar een Energiebespaarhypotheek afsluiten voor een bedrag van maximaal € 25.000 bij het Nationaal Warmtefonds indien de woningeigenaar volgens de leennormen niet terecht kan bij een reguliere kredietverstrekker.

In de eerste plaats kan van de maximale LTV worden afgeweken als het gaat om het treffen van noodzakelijke voorzieningen om de woning aardgasvrij te maken of energiebesparende voorzieningen in het kader van een wijkgerichte aanpak. Bij een wijkgerichte aanpak worden de bestaande woningen in een wijk in een gestructureerde aanpak onder regie van de gemeente verduurzaamd door energiebesparende voorzieningen te treffen of voorzieningen te treffen zodat deze woningen aardgasvrij of klaar zijn om van het aardgas af te gaan. Het gaat bijvoorbeeld om een aansluiting op het warmtenet of het vervangen van het gasfornuis. In de tweede plaats kan van de maximale LTV worden afgeweken indien noodzakelijke voorzieningen worden getroffen om de woning aardgasvrij te maken of energiebesparende voorzieningen worden getroffen in een woning (in eigendom van een consument) die een bouwkundig geheel vormt met woningen in eigendom van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet (woningcorporatie). Een woningcorporatie kan besluiten om in één keer de woningen die een bouwkundig geheel vormen te verduurzamen waarbij een deel van de woningen in eigendom is van eigenaar-bewoners en een deel van de woningen in eigendom is van de woningcorporatie. Het kan dan gaan om rijtjeswoningen in een straat of woningen in een appartementengebouw (beide situaties worden ook wel 'gespikkeld bezit' genoemd). In een dergelijke situatie kan de eigenaar-bewoner vaak niet anders dan ook zijn woning te verduurzamen. De energiebesparende voorzieningen dienen wel gelijktijdig door de eigenaar-bewoner te worden getroffen met de energiebesparende voorzieningen die door de woningcorporatie worden genomen. In bovengenoemde gevallen kan het Nationaal Warmtefonds afwijken van de maximale LTV indien het aanvullend hypothecair krediet maximaal € 25.000 bedraagt en de eventuele restschuld van de consument door het Nationaal Warmtefonds wordt kwijtgescholden. Het Nationaal Warmtefonds zal een restschuld kwijtschelden aan het einde van de looptijd van het krediet of indien de woning wordt verkocht en een restschuld niet kan worden afgelost uit de verkoopopbrengst van de woning.

*De Minister van Financiën,
W.B. Hoekstra*