



NVHP Nieuwsbrief 98

DG Chris Kuijpers: 'Aan energielabel kun je geen leennormen hangen'

De NVHP zal regelmatig bestuurders van organisaties waarmee veel leden van de NVHP professioneel te maken hebben, enkele vragen voorleggen waarvan de antwoorden naar het oordeel van de NVHP relevant kunnen zijn voor het adviesproces van de leden. In deze aflevering worden de vragen gesteld aan Christ Kuijpers, de directeur-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Het wordt in de toekomst makkelijker om het financiële effect van duurzaamheidsmaatregelen te bepalen. En er zijn betere energielabels op komst. Dat zegt Chris Kuijpers.

Kuijpers is met zijn portefeuille verantwoordelijk voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving in Nederland. De echt stevige beweging moet van de woningcorporaties komen, zegt hij maar de individuele huiseigenaar heeft ook een rol. Dat lukt alleen als de hele keten meewerkt.



Heeft u de indruk dat de hypotheekadviesmarkt hier al volop in meedraait?

'Ik heb daar geen harde getallen over. Ik merk wel in mijn eigen omgeving dat het nog niet standaard wordt aangeboden in een adviesgesprek. Maar het zal steeds gewoner worden. Huiseigenaren zullen zich ook steeds meer realiseren dat een duurzaam huis straks meer waard is. En dan is een hypotheekadviesgesprek het ideale moment om de financiering daarvan te bespreken. Ik verwacht niet dat de hypotheekadviseur alles weet van elke maatregel, maar wel dat hij wijst op subsidies en mogelijke extra leenruimte.'

Wat vindt u ervan dat sommige hypotheekadviseurs een leadvergoeding krijgen van installatiebedrijven?

'Dat vind ik geen goed idee. En als het al wel gebeurt dan moet het in ieder geval aan de voorkant transparant zijn. Ik heb begrepen dat het onderwerp bij de AFM ligt, dat lijkt me de juiste plek.'

Over de AFM gesproken: de toezichthouder is wat huiverig voor groene overkreditering.

'Ik ben het absoluut met de AFM eens dat consumenten niet in de problemen moeten komen. Het moet verantwoord gebeuren. Maar het idee is natuurlijk wel dat mensen de investering terugverdienen. De AFM wil daar meer harde garanties op. In de toekomst wordt dat makkelijker: we ontwikkelen een model dat het effect van diverse maatregelen per woningtype in kaart gaat brengen, een digitaal platform met goede rekenkern is beschikbaar op verbeterjehuis.nl. Daar is een brede vraag naar. Daarbij moet ik wel zeggen dat het gedrag van mensen ook een rol speelt, dat is de beperkende factor. Als je een perfect geïsoleerd huis hebt maar je zet steeds alle ramen open, ja, dan krijg je een ander sommetje.'

Een huis klimaatneutraal maken is voor een huiseigenaar ontzettend duur. Is duurzaam wonen iets voor de rijken?

'Over vijf of tien jaar zal dat al heel anders zijn, maar gasloos wonen is nu inderdaad nog kostbaar. De prijzen van verduurzamingsmaatregelen, zoals warmtepompen en isolatie, moeten ook echt omlaag en dat zal ook gebeuren als er schaal is. We zijn daarover in gesprek met de sector. Mensen met minder financiële ruimte kunnen desondanks een hoop doen. Wat je alleen al kunt doen met folie, of met het goed afstellen van je watertemperatuur. Komend jaar start het nieuwe Warmtefonds waar ook huiseigenaren die wat moeilijker aan een lening kunnen komen, terecht kunnen.'

Veel mensen wachten af. Waarom nu zelf aan de slag gaan wanneer straks de gemeente misschien in actie komt?

'Alle gemeenten moeten in 2021 een Transitievisie Warmte opleveren. Als je stevig twijfelt, dan kun je daarop wachten. Maar steeds meer huiseigenaren beseffen dat het verstandig is om een huis te hebben wat klimaatready is. Ook wordt de prijs van gas hoger, waardoor de businesscase interessanter wordt. Ik wacht zelf bijvoorbeeld tot mijn ketel het begeeft. Die is nu twaalf jaar oud. Ik ga dan niet een nieuwe ketel kopen, maar dan stap ik over.'

Wat vindt u van het in de media wel geopperde idee om tochthuizen een lagere leennorm op te leggen?

'De labels zijn nu nog niet geschikt om leennormen van af te leiden. We gaan toe naar een beter label, dat zwaarder en accurater is en ook via een installatiebedrijf zal worden getoetst. Nu is het eigenlijk meer een communicatie-instrument dan een betrouwbaar instrument om regelgeving op te baseren. Invoering van de nieuwe labelsystematiek wordt waarschijnlijk 1 januari 2021. Maar hoe het ook zij: het is wel zeker dat een toechthuis in de toekomst een probleem wordt.'

NVHP

Postbus 206 | 3870 CE Hoevelaken

Tel: 033 – 254 20 12

info@hypotheclairplanner.nl | www.hypotheclairplanner.nl

Als u deze nieuwsbrief niet goed kunt lezen, klik dan [hier](#)
Wilt u zich afmelden voor deze nieuwsbrief? Klik dan [hier](#)