

DUURZAAM LENEN

*Onderzoek naar de rol van gebouwgebonden financiering
voor de verduurzaming van de particuliere eigenwoningvoorraad*

MRE master thesis

Wouter Blom

MRE 2017 – 2019

1^e beoordelaar: M.I. Dröes

2^e beoordelaar: J. Schrader

- 21 oktober 2019 -

SAMENVATTING

28 juni 2019 is het Klimaatakkoord gepresenteerd. Middels het Klimaatakkoord wil Nederland haar bijdrage leveren aan het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen. De opgave en ambitie voor de gebouwde omgeving hieraan, bestaat uit het verduurzamen tot meer dan 50.000 bestaande woningen per jaar in 2021 en 200.000 per jaar vóór 2030.

Aan de klimaat tafel voor de Gebouwde Omgeving is de huursector aangewezen als *startmotor* van de energietransitie. Hierdoor rust een grote opgave bij de woningbouwcorporaties die – gelet op de huidige hoogte van de verhuurdersheffing – al de nodige moeite hebben om de sociale woningvoorraad op niveau te houden. Voorliggend onderzoek is zodoende gericht op wat de oplossingen zijn waardoor eigenwoningbezitters, hetgeen circa 60% van de woningvoorraad betreft, kunnen bijdragen aan het volbrengen van de verduurzamingsopgave.

In het Klimaatakkoord is gebouwgebonden financiering als instrument benoemd om per 2023 bij te dragen aan een breed palet aan aantrekkelijke, toegankelijke én verantwoorde financieringen. De kerngedachte van gebouwgebonden financiering is, dat de financiering inclusief restschuld en betalingsverplichting bij verkoop automatisch overgaat naar de opvolgend eigenaar. Daarmee is de financiering dus niet gekoppeld aan de eigenaar (subject), maar aan de woning (object). Voor gebouwgebonden financiering wordt gestreefd naar “woonlastenneutraliteit”; wat eenvoudig gezegd inhoudt dat de financieringskosten voor het treffen van energiebesparende maatregelen per saldo niet hoger dienen te zijn dan de daaraan gekoppelde besparing op de energiekosten.

Hoe deze woonlastenneutraliteit eruit dient te zien en hoe het instrument gebouwgebonden financiering dient te functioneren, is nog niet uitgewerkt. Als doelstelling van het onderzoek geldt zodoende het verkrijgen en bieden van inzicht in een methodiek van woonlastenneutraliteit die leidend kan zijn bij het verstrekken van gebouwgebonden financiering ten behoeve van verduurzaming van eigen woningbezit. De centrale vraag daarbij luidt:

Wat is de mogelijke rol van gebouwgebonden financiering voor de verduurzaming van de particuliere eigenwoningvoorraad?

Door het nog niet bestaande karakter van het gebouwgebonden financieringsinstrument betreft dit een exploratief onderzoek, waarbij gebruik is gemaakt van kwalitatieve dataverzameling door diepte-interviews. Om een goed begrip te krijgen van het onderwerp in de wetenschappelijke context is literatuurstudie verricht, wat beschreven is in hoofdstuk 2. De literatuurstudie is aangevuld met een theoretisch kader in hoofdstuk 3, hetgeen beantwoordt wat gebouwgebonden financiering is en hoe het beoogt een bijdrage te leveren aan de verduurzamingsopgave van de eigenwoningvoorraad.

In hoofdstuk 4 is de huidige wijze van hypotheekverstrekking voor eigenwoningen beschreven, waarbinnen mogelijkheden bestaan voor financiering van energiebesparende maatregelen. Tevens zijn diverse bestaande en toekomstige duurzaamheidsleningen beschreven die hiervoor gebruikt kunnen worden. Als laatste is onderzoek verricht naar de mate van gebruik van financieringen voor het doorvoeren van energiebesparende maatregelen.

Het exploratief onderzoek is gecompleteerd middels semigestructureerde diepte-interviews. De geïnterviewden zijn gekozen op enerzijds hun betrokkenheid bij het Klimaatakkoord en specifiek het onderdeel (gebouwgebonden) financiering en anderzijds vanuit de verschillende achtergronden en belangen. De interviews zijn woordelijk getranscribeerd en aangehecht als bijlagen, waarin de analyse en categorisering zichtbaar is.

Uit de analyse in hoofdstuk 6 blijkt een behoorlijk overzichtelijke benadering van de woonlasten-neutraliteit. Enkel het aspect energiebesparing als gevolg van de doorgevoerde energiebesparende maatregel(en), dient afgezet te worden tegen de financieringskosten van de maatregel(en). Zaken als fiscale aftrekbaarheid van rentekosten, potentiële waardeinstijging van de woning of verandering van overige woonlasten als gevolg van doorgevoerde energiebesparende maatregelen, worden niet beoogd mee te nemen in de benadering. Om het verder te vereenvoudigen heerst er consensus over het niet indexeren van de energiebesparing over de looptijd. De grootste onzekerheid bij alle geïnterviewden zit in de daadwerkelijke hoogte van de energiebesparing, waarbij er een verschil erkend wordt tussen de berekende theoretische en de daadwerkelijk te realiseren besparing.

De parameters c.q. voorwaarden van gebouwgebonden financiering zijn nog niet bepaald. Omdat het een privaat financieringsproduct wordt, is het aan de aanbieder(s) zelf om te bepalen onder welke voorwaarden zij het product wensen aan te bieden. Wel heerst er grote consensus onder alle geïnterviewden dat de looptijd van de financiering niet langer dient te zijn dan de levensduur van de energiebesparende maatregel(en), waarbij er verschillende leningdelen kunnen bestaan, met verschillende looptijden. Op basis van de interviews is geconcludeerd dat looptijden (terugverdientijden) van gemiddeld meer dan 25 jaar voor een pakket aan energiebesparende maatregelen – waarbij naast isolerende maatregelen ook installatietechnische maatregelen doorgevoerd worden – niet reëel is. Onderstaande tabel geeft weer hoe de methodiek van woonlastenneutraliteit bij gebouwgebonden financiering er uit zou kunnen zien.

	Energiebesparende maatregel(en)	Levensduur maatregel(en) *	Besparing door maatregel(en) **	Rente voet	Bedrag aan rente	Bedrag aan aflossing ***
Leningdeel 1	[omschrijving]	[maanden]	[maandelijks]	[%]	[totaal]	[totaal]
Leningdeel 2	[omschrijving]	[maanden]	[maandelijks]	[%]	[totaal]	[totaal]

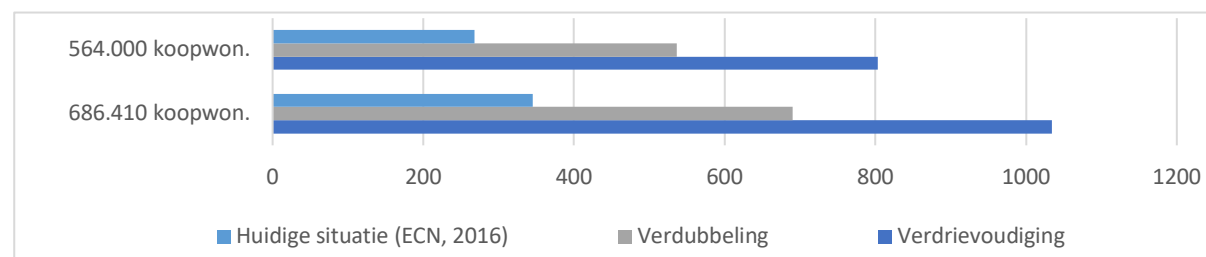
*) Levensduur van de maatregel(en) bepaalt de looptijd van de lening.

**) De maandelijke besparing bepaalt de maandelijke annuïteit (rente + aflossing) van de lening.

***) Het af te lossen bedrag is gelijk aan de maximale te lenen som voor energiebesparende maatregelen.

Tabel 1: Methodiek voor bepaling woonlastenneutraal leenbedrag bij gebouwgebonden financiering

De potentiële omvang van gebouwgebonden financiering is volgens twee verschillende methoden benaderd. Deze resulteren in een te financieren bedrag aan energiebesparende maatregelen van naar schatting tussen de 268 miljoen en 345 miljoen, in de periode van 2023 tot en met 2030, dat gebruik zal maken van overige leningen, bij de huidige verdeling in gebruik van spaargeld, hypotheek en overige leningen. Het gaat hierbij om 564.000 tot 686.000 koopwoningen. Dit betreft een te financieren bedrag voor alle soorten overige leningen, dus zowel duurzaamheidsleningen van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn), gebouwgebonden financiering als een eventuele Warmtefonds. Er is geen informatie voorhanden om een uitspraak te kunnen doen over de verwachte verdeling tussen deze soorten leningen. Bij een verdubbeling of verdrievoudiging van het aantal leningen ten opzichte van de huidige situatie, volgt een te financieren bedrag aan energiebesparende maatregelen van respectievelijk tussen de 536 miljoen en 690 miljoen en tussen de 800 miljoen en 1 miljard, dat in de periode van 2023 tot en met 2030, gebruik zal maken van overige leningen.



Afbeelding 1: Aantal woningen met energiebesparende maatregelen gefinancierd middels leningen.

In hoofdstuk 7 staan de conclusies beschreven en zijn enkele aanbevelingen verwoord, alsmede een reflectie op het verrichte onderzoek.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	- 5 -
1.1. AANLEIDING ONDERZOEK.....	- 5 -
1.2. PROBLEEMSTELLING	- 5 -
1.3. DOELSTELLING.....	- 6 -
1.4. CENTRALE VRAAGSTELLING EN DEELVRAGEN	- 6 -
1.5. RELEVANTIE	- 6 -
1.6. ONDERZOEKSOPZET.....	- 7 -
1.7. LEESWIJZER	- 8 -
2. ACHTERGROND	- 9 -
3. THEORETISCH KADER	- 15 -
3.1. VERDUURZAMINGSOPGAVE.....	- 15 -
3.2. GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING	- 20 -
3.3. WOONLASTEN EN BESTEEDBAAR INKOMEN	- 21 -
3.4. CONCLUSIE	- 23 -
4. FINANCIERING EN LENINGVERSTREKKING	- 24 -
4.1. THEORIEËN IN BANKIEREN.....	- 24 -
4.2. HYPOTHEEKVERSTREKKING.....	- 24 -
4.3. DUURZAAMHEIDSLeningen	- 26 -
4.4. GEBRUIK VAN FINANCIERING VOOR VERDUURZAMING	- 28 -
4.5. CONCLUSIE	- 29 -
5. EMPIRISCH ONDERZOEK.....	- 31 -
5.1. DIEPTE INTERVIEWS.....	- 31 -
5.2. RESPONDENTEN	- 31 -
5.3. ANALYSE	- 33 -
5.4. BESCHRIJVING RESULTATEN.....	- 33 -
6. ANALYSE EN RESULTATEN	- 34 -
6.1. ENERGIEBESPARING.....	- 34 -
6.2. FISCALE AFTREKBAARHEID LENING	- 35 -
6.3. STIJGING VAN WONINGWAARDE	- 36 -
6.4. OVERIGE WOONLASTEN	- 37 -
6.5. PARAMETERS GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING.....	- 39 -
6.6. OMVANG VAN GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING	- 40 -
6.7. AANPASSING HUIDIGE HYPOTHEEKVERSTREKKING	- 45 -
6.8. GEBRUIK VAN FINANCIERING VOOR VERDUURZAMING	- 46 -
6.9. CONCLUSIE	- 47 -
7. CONCLUSIE EN REFLECTIE	- 50 -
7.1. CONCLUSIE	- 50 -
7.2. AANBEVELINGEN.....	- 52 -
7.3. REFLECTIE	- 53 -
8. LITERATUUR- EN BRONNENLIJST	- 54 -
9. BIJLAGEN	- 58 -
9.1. INTERVIEW STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLAND, PAUL VAN WEEZEL ERRENS	- 58 -
9.2. INTERVIEW TRIODOS BANK, JEROEN PELS	- 67 -
9.3. INTERVIEW VERENIGING EIGEN HUIS, MICHEL LIGTLEE.....	- 77 -
9.4. INTERVIEW RABOBANK, THOMAS DEKKER.....	- 87 -
9.5. INTERVIEW MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES, JURGEN DE JONG.....	- 97 -
9.6. INTERVIEW NATIONAAL INSTITUUT VOOR BUDGETVOORLICHTING, MARCEL WARNAAR	- 105 -
9.7. INTERVIEW ECONOMISCH INSTITUUT VOOR DE BOUW, MARTIN KONING	- 113 -

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding onderzoek

Nederland wil (en moet) haar aandeel leveren in het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen zoals afgesproken in het klimaatakkoord van Parijs (Unfccc.int, 2015). Daartoe hebben meer dan honderd partijen aan verschillende ‘klimaattafels’ en in diverse ‘werkgroepen’ samengewerkt aan de Nederlandse invulling van deze opgave, hetgeen geleid heeft tot het ontwerp van het Klimaatakkoord (Nijpels, 2018-1). Recentelijk is na enkele aanpassingen het (definitieve) Klimaatakkoord gepresenteerd (Nijpels, 2019). De opgave en ambitie voor de gebouwde omgeving hierin, bestaat uit het verduurzamen tot meer dan 50.000 bestaande woningen per jaar in 2021 en 200.000 per jaar vóór 2030, een en ander met als doel om in 2030 3,4 Mton minder CO₂ uit te stoten.

Aan de klimaattafel voor de Gebouwde Omgeving is bijzonder genoeg de huursector aangewezen als *startmotor* van de energietransitie. Hierdoor rust een grote opgave bij de woningbouwcorporaties die – gelet op de huidige hoogte van de verhuurdersheffing – al de nodige moeite hebben om de sociale woningvoorraad op niveau te houden. De Woonbond en Aedes, beide betrokken bij de gesprekken over het Klimaatakkoord, hebben tegelijkertijd met de publicatie van het Klimaatakkoord direct hun zorg geuit over de effecten van het Klimaatakkoord op de portemonnee van huurders (Aedes, 2019). Bovendien kunnen we ons afvragen of de grote, ingrijpende verduurzamingsopgave dient te worden gestart en getest bij de minder bedeelden van de samenleving. Wat zijn de oplossingen waardoor eigenwoning bezitters, hetgeen circa 60% van de woningvoorraad (CBS, 2019) betreft, kunnen bijdragen aan het volbrengen van deze opgave?

1.2. Probleemstelling

Uit onderzoek van de Volksbank is gebleken dat vrijwel alle huizenbezitters positief staan tegenover woningisolatie en driekwart van hen staat ook positief tegenover zonnepanelen. Een gebrek aan geld vormt echter de grootste belemmering voor aanpassingen aan de woning (Volksbank, 2018). Onderzoek door Kantar Public (voorheen TNS NIPO) bevestigt dit beeld; indien energiemaatregelen nooit zijn overwogen, geeft men in 42% van de gevallen aan momenteel het geld nog niet (over) te hebben voor de investering (Kantar, 2017).

Diverse kredietvormen, zoals de Energiebespaarlening (SVn, 2019-1), (regionale) duurzaamheidslening (SVn, 2019-2) of het verhogen van de hypotheek naar 106% van de marktwaarde bij aankoop (TRHK, 2012), bieden soelaas indien huizenbezitters tegen een gunstig tarief willen lenen om hun woning te verduurzamen. Echter, geld lenen kost geld. En de looptijd van deze financieringen is soms korter dan de periode waarin de investering kan worden terugverdiend. Huizenbezitters zullen lang niet altijd de wil of de ruimte hebben, om te investeren in verduurzaming zonder te weten of en hoe lang zij profiteren van die investering.

In het Klimaatakkoord (Nijpels, 2019) is afgesproken dat *[...] er een breed palet aan aantrekkelijke, toegankelijke én verantwoorde financieringsmogelijkheden beschikbaar [dient] te zijn voor alle doelgroepen*. Een specifiek instrument dat daarbij genoemd wordt is gebouwgebonden financiering. De kerngedachte van gebouwgebonden (of objectgebonden) financiering is, dat de financiering inclusief restschuld en betalingsverplichting bij verkoop automatisch overgaat op de volgend eigenaar. Verwacht wordt dat gebouwgebonden financiering een zinvol aanvullend instrument is, in het bijzonder voor zittende woningeigenaren die de verduurzaming van hun woning niet met eigen geld of via de hypotheek willen (of kunnen) financieren (BZK en NVB, 2018). Meer over gebouwgebonden financiering is terug te lezen in paragraaf 3.2.

De gebouwgebonden financiering betreft echter opnieuw een leningsinstrument, die de schuld van huishoudens kan laten toenemen. Dit terwijl het beleid van de Nederlandse regering er de laatste jaren op gericht is (geweest) om (hypotheek)schulden terug te dringen (Rijksoverheid, 2019).

Zodoende wordt voor gebouwgebonden financiering gestreefd naar “woonlastenneutraliteit”; eenvoudig gezegd houdt dit in dat de financiering voor verduurzaming per saldo niet tot hogere woonlasten dient te leiden. Meer hierover in paragraaf 3.3. Over hoe deze woonlastenneutraliteit eruit dient te zien, bestaat tussen de betrokkenen bij het Klimaatakkoord nog geen overeenstemming, maar het wordt – tezamen met enkele andere ‘kernvoorwaarden’ – door partijen als uitgangspunt gezien voor het slagen van gebouwgebonden financiering en ter voorkoming van overkreditering (Nijpels, 2018-2).

1.3. Doelstelling

Als doelstelling van het onderzoek geldt het verkrijgen en bieden van inzicht in een methodiek van woonlastenneutraliteit die leidend kan zijn bij het verstrekken van gebouwgebonden financiering ten behoeve van het doorvoeren van energiebesparende maatregelen in eigen woningbezit. Tevens geldt als doel om de potentiële omvang van dit nieuwe financieringsinstrument te benaderen.

Tijdens dit onderzoek naar woonlastenneutraliteit voor gebouwgebonden financiering zal eveneens worden onderzocht in hoeverre er naar mening van partijen hiaten of verbetermogelijkheden zitten in de huidige wijze van hypotheek-/financieringsverstrekking.

1.4. Centrale vraagstelling en deelvragen

De centrale vraag luidt: Wat is de mogelijke rol van gebouwgebonden financiering voor de verduurzaming van de particuliere eigenwoningvoorraad?

Het onderzoek zal zich zodoende richten op de toepasbaarheid van gebouwgebonden financiering voor verduurzaming van de eigen woning, waarbij specifiek wordt gekeken naar de totale woonlasten. De te beantwoorden deelvragen bij dit onderzoek zijn:

- I. Wat is gebouwgebonden financiering en hoe beoogt het een bijdrage te leveren aan de verduurzamingsopgave van de particuliere eigenwoningvoorraad?
- II. Hoe ziet de huidige praktijk van hypotheek- en financieringsverstrekking eruit en op welke wijze draagt deze bij aan het vervullen van de verduurzamingsopgave?
- III. Hoe zou de methodiek van woonlastenneutraliteit bij gebouwgebonden financiering er uit kunnen zien en wat zou de omvang van dit nieuwe financieringsinstrument kunnen zijn?

1.5. Relevantie

De maatschappelijke relevantie van onderzoek naar mogelijkheden tot energiebesparende maatregelen in de bestaande woningvoorraad, is evident. Onder wereldleiders en milieuorganisaties heerst reeds enkele decennia een groeiend begrip van de door mensen veroorzaakte veranderingen in klimaatsystemen als gevolg van de uitstoot van broeikasgassen en het gebruik van fossiele brandstoffen. En belangrijke nog, de wil om daar een verandering in door te voeren. Nederland heeft zich middels ondertekening van het Klimaatakkoord van Parijs verbonden aan de doelstellingen en wordt recentelijk ook door de rechtelijke macht gewezen op haar verantwoordelijkheid in het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen, getuige de uitspraken in de zaak Urgenda (2019) en recent het verwerpen van het Programma Aanpak Stikstof (RvS, 2019).

Wetenschappelijk gezien is er reeds veel onderzoek verricht naar de verduurzaming van vastgoed in het algemeen en van woningbouw in het bijzonder. Ook ten aanzien van instrumenten ter financiering van energiebesparende maatregelen zijn de nodige studie verricht. Achtergrond en onderzoek naar vormgeving en toepasbaarheid van gebouwgebonden financiering is zeer beperkt beschikbaar. Veel van de kennis hierover zit bij de betrokkenen aan de klimaattafels of betreft hetgeen opgeschreven in de Klimaatakkoord en achtergrondnotities. Dit onderzoek wenst een bijdrage te leveren aan de verdere doorontwikkeling van het instrument gebouwgebonden financiering en beoogt bij te dragen

aan het debat over nut en noodzaak van een nieuw financieringsinstrument alsmede het blootleggen van de kansen en risico's ervan.

1.6. Onderzoeksopzet

Door het nog niet bestaande karakter van het gebouwgebonden financieringsinstrument betreft dit een exploratief onderzoek, waarbij gebruik is gemaakt van kwalitatieve data-verzameling (Van der Velde et al., 2018). Om een goed begrip te krijgen van het onderwerp in de wetenschappelijke context is literatuurstudie verricht, hetgeen beschreven is in hoofdstuk 2. Daarnaast is informeel gesproken met enkele mensen uit het veld, waaronder Frans Schilder (Planbureau voor de Leefomgeving), Thimmo van Garderen (Bank Nederlandse Gemeenten), Nicoline Tijssen (Nederlandse Vereniging van Banken) en Jeroen Pels (Triodos Bank). De literatuurstudie is aangevuld met het opstellen van het theoretisch kader zoals uiteengezet in hoofdstuk 3, hetgeen de eerste deelvraag beantwoordt.

Ter beantwoording van de tweede deelvraag is in hoofdstuk 4 middels bestudering van bronnen de huidige wijze van hypotheekverstrekking voor koopwoningen beschreven, waarbinnen mogelijkheden bestaan voor financiering van energiebesparende maatregelen. Tevens zijn diverse bestaande en toekomstige duurzaamheidsleningen beschreven die hiervoor gebruikt kunnen worden. Een van deze duurzaamheidsleningen heeft vervolgens als casus gediend in de interviewgids. Om de volledige deelvraag te beantwoorden is eveneens onderzoek verricht naar de mate van gebruik van financieringen voor het vervullen van de duurzaamheidsopgave.

Vervolgens is kwalitatief onderzoek verricht middels semigestructureerde diepte-interviews. Meer over de voorbereiding en werkwijze bij deze diepte-interviews is te lezen in hoofdstuk 5. De resultaten uit de analyse van de interviews zijn beschreven in hoofdstuk 6. Dit is opgedeeld in onderwerpen, die ieder uiteengezet zijn in een eigen paragraaf. Per onderwerp c.q. paragraaf is een korte beschrijving gegeven, min of meer een samenvattende achtergrond geschetst, op basis van bestudeerde literatuur en bronnen, die aangehaald zijn in de hoofdstukken 2 t/m 4. Na de samenvattende achtergrond zijn de resultaten uit de analyse beschreven, waarmee de derde onderzoeksvraag is beantwoord.

Het onderstaande model geeft de structuur van het onderzoek weer.



Afbeelding 1.1: Visualisatie onderzoeksmodel

Het onderzoek is als volgt afgebakend:

BURGERLIJK WETBOEK VARIANT: Er zijn meerdere vormen en initiatieven geschaard onder de noemer gebouwgebonden financiering, zoals te lezen valt in paragraaf 3.2. Het onderzoek zal inzicht geven in de verschillende vormen en initiatieven, maar richt zich hoofdzakelijk op de vorm die in het Klimaatakkoord wordt aangeduid met 'Burgerlijk wetboek variant', naar de analogie van de bestaande kwalitatieve verplichting (6:252 BW).

FINANCIËLE VORMGEVING: Om de gebouwgebonden financiering toe te passen als kwalitatieve verplichting, dient het burgerlijk wetboek te worden aangepast. De bestaande kwalitatieve verplichting maakt het mogelijk om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de woning, wat bij verkoop overgaat op de nieuwe eigenaar. Het voorziet niet in het overgaan van een lening inclusief betalingsverplichtingen. Mogelijk volgen uit dit onderzoek adviezen voor de vormgeving van het aangepaste wetsartikel, maar het onderzoek richt zich niet op de juridisch vormgeving van het wetsartikel. Het onderzoek richt zich op de financiële vormgeving.

VERENIGING VAN EIGENAARS: Behalve individueel, kunnen particulieren woningbezitters de verduurzaming ook ter hand nemen als Vereniging van Eigenaars (VvE). Sinds dit jaar is het voor VvE's mogelijk om een lening aan te trekken bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting voor verduurzaming van de woningen in de VvE (Rijksoverheid, 2019-2). In het Klimaatakkoord is afgesproken om, in aanvulling op uitbreiding van het Nationaal Energiebesparingsfonds, te verkennen wat er nodig is om marktpartijen in de toekomst VvE's aantrekkelijke leningen aan te laten bieden (Nijpels, 2018-1, p.27). Hier zouden interessante oplossingen uit voort kunnen komen, maar deze wordt in dit onderzoek niet beschouwd.

TECHNISCHE MAATREGELEN: Idealiter worden investeringen in verduurzaming terugverdiend middels besparingen op de energielasten. Of dit mogelijk is hangt in beginsel af van het type investering, de te bereiken energiebesparing en de looptijd waarbinnen het terugverdiend kan worden. Daarnaast zal het afhangen van het type woning, de juistheid van uitvoering, onderhoudskosten, de ontwikkeling van energiekosten, alsmede het gedrag van de bewoner. De mate van zekerheid c.q. garantie over de prestaties en het functioneren van de energiebesparende maatregelen wordt door financiers als belangrijke voorwaarde gezien voor het slagen van gebouwgebonden financieringen (Nijpels, 2018-2). Dit onderzoek zal echter niet ingaan op de (bouw)technische aspecten van deze problematiek.

1.7. Leeswijzer

Na deze inleiding met probleemstelling, onderzoeksvragen en afbakening, is dit onderzoeksrapport als volgt gestructureerd. Hoofdstuk 2 geeft de context weer van het onderzoek middels het behandelen van literatuur over beleid op het gebied van energiebesparing, investeringsgedrag van huiseigenaren en financieringsmogelijkheden voor verduurzaming. Hoofdstuk 3 beschrijft het theoretisch kader, waarin de Nederlandse opgave ten aanzien van verduurzaming wordt beschreven en de daarbij behorende aspecten voor eigenwoning bezitters. Hierin wordt ook dieper ingezoomd op de theorie van gebouwgebonden financiering en de daarbij beoogde woonlastenneutraliteit. In hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de bestaande financieringsmogelijkheden en het gebruik hiervan. Hoofdstuk 5 beschrijft de onderzoeksmethodologie. Waarna in Hoofdstuk 6 de analyse van de interviews wordt beschreven, om enerzijds de contouren van woonlastenneutraliteit en gebouwgebonden financiering te verkennen en anderzijds de omvang van gebouwgebonden financiering te benaderen. Hoofdstuk 7 concludeert en geeft een reflectie op het gedane onderzoek alsmede aanbevelingen voor vervolgonderzoek.

In de teksten worden voor de leesbaarheid de termen verduurzaming(sopgave) en energiebesparende maatregel(en) afgewisseld. Voor dit onderzoek ziet verduurzaming toe op energie besparen, daarmee wordt immers beoogt financieringsruimte te vinden voor gebouwgebonden financiering. Verduurzaming in de vorm van minder of ander gebruik van materiaal en/of grondstoffen, of ecologisch verantwoord (ver)bouwen, zijn eveneens belangrijke aspecten, maar worden voor dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

2. ACHTERGROND

Op twaalf december 2015 sprak voorzitter van de Europese commissie Jean-claude Juncker de woorden (WEF, 2015): *“Today the world is united in the fight against climate change. Today the world gets a lifeline, a last chance to hand over to future generations a world that is more stable, a healthier planet, fairer societies and more prosperous economies. This robust agreement will steer the world towards a global clean energy transition.”* In de Paris Agreement die op dat moment werd gesloten is afgesproken om het opwarmen van de aarde te beperken tot 2°C en indien mogelijk tot 1,5 °C (Unfccc.int, 2015). Een beperking van de temperatuurstijging die enkel mogelijk zou zijn door een significante reductie van broeikasgassen. De Europese Unie stelde zich als doel om de broeikasgasemissie met 40% te reduceren in 2030 ten opzichte van het niveau in 1990.

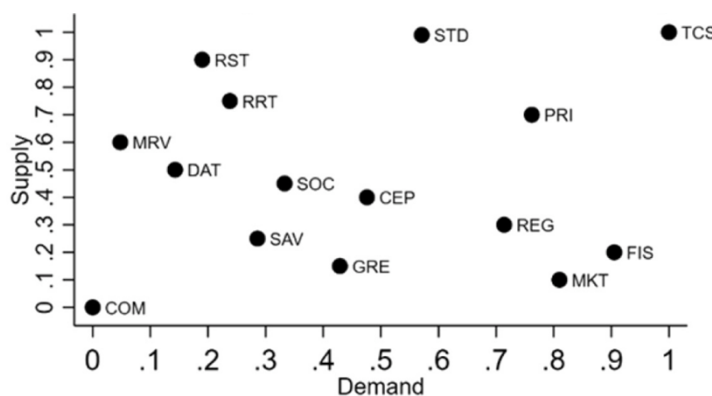
De Paris Agreement was echter niet het eerste en enige akkoord dat streeft naar het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen. De geboortegrond van het Klimaatakkoord van Parijs en het daaraan voorafgaande Kyoto Protocol (in 1997) wordt gezien in de UNFCCC, de United Nations Framework Convention on Climate Change (Kuh, 2018). De UNFCCC werd in 1992 ontwikkeld als reactie op een groeiend begrip van de door mensen veroorzaakte veranderingen in klimaatsystemen. Het UNFCCC trad op 21 maart 1994 in werking en is door 197 landen geratificeerd. Het betrof niet meer dan een raamwerk waarbij de partijen het bestaan van een probleem of bedreiging erkende en zich verbonden tot samenwerking, zonder concrete inhoudelijke verplichtingen aan te gaan (Gao et al., 2017). Het doel dat werd gesteld in het UNFCCC is *“het bereiken van de stabilisatie van broeikasgasconcentraties in de atmosfeer op een niveau dat gevaarlijke antropogene interferentie met het klimaatstelsel zou voorkomen. Een dergelijk niveau moet binnen een voldoende tijdsbestek worden bereikt om ecosystemen in staat te stellen zich op natuurlijke wijze aan te passen aan de klimaatverandering, om ervoor te zorgen dat de voedselproductie niet wordt bedreigd en om de economische ontwikkeling op een duurzame manier te laten verlopen”*.

Het duurde tot 2009 voordat overeenstemming werd bereikt over de vereisten, om het doel van het UNFCCC te bereiken. Tijdens de klimaatconferentie van Kopenhagen – en in belangrijke mate voorafgaand aan deze conferentie – werd door een grote groep leiders erkend dat de wereldwijde gemiddelde temperatuurstijging niet meer dan 2°C hoger mocht zijn dan pre-industriële niveaus. Dit wereldwijde doel van 2°C werd vastgelegd in het akkoord van Kopenhagen, maar aangezien dit akkoord niet unaniem door alle partijen werd ondertekend, had het geen formele status (Gao et al., 2017). Middels het Klimaatakkoord van Parijs werden de doelen wel wereldwijd overeengekomen.

Om de geformuleerde doelen te bereiken, dient de huidige en toekomstige vastgoedvoorraad sterk te verduurzamen. Onder wetenschappers bestaat brede consensus dat de gebouwde omgeving verantwoordelijk is voor ongeveer 40% van het energieverbruik en circa 35% van alle CO₂-uitstoot. Er wordt wel gesteld dat woningen en haar bewoners circa 30% van alle energie consumeren (Aydin, 2018). Dit vraagt om een adequate aanpak. Het doorvoeren van energiebesparende maatregelen in de bestaande vastgoedvoorraad, is in de afgelopen jaren geen gemakkelijke opgave gebleken en derhalve zijn daar reeds diverse studies naar verricht.

Foggia (2018) heeft op basis van survey data geïdentificeerd wat de drijfveren zijn om de implementatie te bespoedigen. Dit bezien vanuit zowel de aanbod zijde (financiers, ontwikkelaars) als de vraag zijde (gebouweigenaren). Foggia (2018) benoemt voor de vastgoedmarkt als geheel vier drijfveren als cruciaal, te weten: standaardisatie, lage transactiekosten, energieprijzen en de stabiliteit van regelgeving. Standaardisatie is van belang omdat het de beschikbaarheid, implementatie en gebruik bevordert van een erkende set standaarden over hoe energiebesparing wordt gemeten, gerapporteerd en geverifieerd. Lage transactiekosten kunnen bereikt worden middels beschikbaarheid van data en gestandaardiseerde financieringsprocedures. En de stabiliteit van

regelgeving is cruciaal omdat het bijdraagt aan een gezond functionerende markt die benodigd is bij de lange horizon die gepaard gaat met investeringen in energie besparende maatregelen. Voor de woningmarkt specifiek (zie de figuur hiernaast) gelden met name standaardisatie (STD), lage transactie kosten (TCS) en de energieprijis (PRI) als drijfveren en geldt de stabiliteit van regelgeving (RST) vooral voor de aanbodzijde.



Afbeelding 2.1: Belangrijkheid drijfveren voor woningen (Foggia, 2018)

Gericht op de Nederlandse markt is eveneens onderzoek gedaan naar de drijfveren en barrières tot energiebesparende maatregelen. Ebrahimigharehbaghi et al. (2019) hebben de intrinsieke en extrinsiek drijfveren en barrières verkend en een regressie analyse uitgevoerd op Nederlandse survey data voor zowel personen die energiebesparende maatregelen hebben doorgevoerd, als personen die voornemens zijn dat te doen. Intrinsiek betreft de uitkomst van een persoons wensen, ambities en voorkeuren ten opzichte van zijn/haar situatie. Extrinsiek betreffen zaken als regelgeving, financiële kosten en baten, etcetera. Ebrahimigharehbaghi et al. (2019) identificeerde als belangrijkste drijfveren de verbetering van het wooncomfort en het behalen van financiële voordelen. Als belangrijkste barrières zijn genoemd, het gebrek aan betrouwbare informatie en experts, de complexiteit van het uitvoeren en de (hoge) kosten van de energiebesparende maatregelen. Het gebrek aan financiële (hulp)middelen vanuit overheidsinstanties is vooral door de personen die energiebesparende maatregelen hebben doorgevoerd als gebrek aangeduid. Gebouwgebonden financiering kan, of in ieder geval zou, aan voornoemde drijfveren en barrières tegemoet (moeten) komen.

Daar waar huiseigenaren energiebesparende maatregelen willen doorvoeren, maar niet de financiële middelen hebben om de investering middels eigen geld te financieren, kunnen alternatieve financieringswijze worden overwogen. Om duurzaamheidsinvesteringen te doen, onderscheid Brown et al. (2019) zes verschillende typologieën aan financieringsmechanismen. Daarbij kan er sprake zijn van overlap of hybride vormen, maar in basis komt het volgens Brown et al. (2019) neer op:

1. Middels overheidslening / kredietverbetering; dit betreffen veelal leningen tegen lage kosten, verstrekt door een overheidsinstelling, die door haar goede kredietstatus tegen zeer lage kosten kan lenen. De overheid kan deze lening ook aanbieden in samenwerking met privaat kapitaal in een gezamenlijk fonds;
2. Via de energierekening; waarbij de lening wordt (af)betaald via de energierekening (en energielevering afgesloten kan worden indien dit niet gebeurt), ofwel middels financiering door private partijen (*on-bill financing*) of door (semi-)private partijen (*on-bill repayments*). Een voorbeeld hiervan is de "Green Deal" in Groot Brittannië (zie het kader hieronder);
3. Property assessed clean energy (PACE); waarbij (lokale) overheden investeringen financieren gekoppeld aan een gebied en/of vastgoedobjecten in dat gebied. Een instrument oorspronkelijk bedoeld voor infrastructurele investeringen, welke vergoed werden via een additionele belastingheffing voor de objecten die baat hadden bij deze investering;
4. Groene leningen; in de vorm van aanvullingen op de hypotheek, een tweede hypotheek of lagere financieringsstarieven, indien geïnvesteerd wordt in verduurzaming van de eigen woning;
5. Aanbieder van energiediensten; waarbij traditioneel de energieleverancier ('ESCO') investeert in de verduurzaming, energie levert én het onderhoud verzorgt tegen een vergoeding, onder een energieprestatiecontract;

6. Gemeenschapsinvesteringen; of crowd funding waarbij een groep individuen, in een cooperatieve samenwerkings(rechts)vorm met eigen kapitaal in de duurzaamheidsinvesteringen investeert;

In het Nederlandse landschap zijn deze vormen ook te herkennen in de verschillende fondsen, leningen en (initiatieven voor) gebouwgebonden financiering. Meer hierover in hoofdstuk 3 en 4. In het verdere rapport zal zodoende gerefereerd worden naar bovenstaande zes typologieën.

De hierboven onder 2. aangehaalde Green Deal in Groot Brittannië is een financieringsmechanisme in een nabije markt, dat veel overeenkomsten lijkt te vertonen met de in het klimaatakkoord beoogde gebouwgebonden financiering (zie paragraaf 3.2). De Green Deal gaat namelijk niet uit van het koppelen van een lening voor energiebesparende maatregelen van een geaccrediteerde 'Green Deal aanbieder' aan de eigenaar, maar aan het gebouw zelf, of meer specifiek, aan de energiemeter van het gebouw (Rosenow et al., 2013). De verstrekte lening voor energiebesparende maatregelen wordt terugbetaald via een toeslag op de energierekening, geïnd door de energieleverancier, die het doorbetaald aan de Green Deal aanbieder. Deze Green Deal benadering is van november 2009 tot juli 2011 getest en in oktober 2012 gelanceerd.

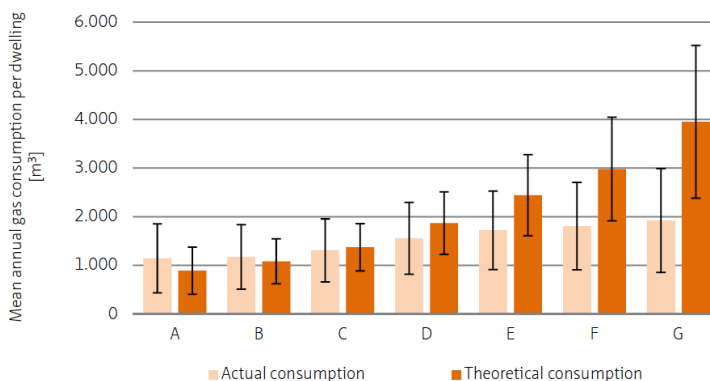
Indien de energiebesparing (veroorzaakt door de energiebesparende maatregelen) groter is dan de af te dragen toeslag op de energierekening, dan komt het voordeel de eigenaar toe. Andersom kan echter ook het geval zijn, doordat de eigenaar minder energie verbruikt dan gemiddeld en daardoor de besparing aan energie lager uitvalt. Indien een aanvrager een 'lager dan gemiddeld energieverbruiker' is, dient deze bij het aanvragen van een Green Deal financiering een schriftelijke verklaring te overleggen zich bewust te zijn van dit lage verbruik en dat de kosten mogelijk niet volledig gecompenseerd worden door de energiebesparing (Rosenow et al., 2013).

De Green Deal gaat uit van een '*golden rule*', een regel die voorschrijft dat de geschatte kostenbesparingen groter moeten zijn dan de toeslag op de energierekening c.q. de investering, ook wel de '*energy bill neutrality*' genoemd (Brown et al., 2019). Daarmee richt de Green Deal zich enkel op circa 45 kosteneffectieve maatregelen, waarvan de Department of Energy & Climate Change heeft berekend te voldoen aan de gouden regel, al dan niet middels een afslag ('*in use factor*'). De looptijd van de toeslag op de energierekening mag niet langer zijn dan de verwachte levensduur van de maatregel, waarbij er reeds in het eerste jaar neutraliteit dient te zijn tussen toeslag en besparing. Maatregelen die niet voldoen aan de gouden regel, dienen met andere instrumentarium te worden gefinancierd.

Voorgaande financieringsmechanismen in het algemeen en de gouden regel bij de Green Deal in Groot Brittannië in het bijzonder, leggen reeds een deel van de complexiteit bloot, die gepaard gaat met financiering van energiebesparende maatregelen. Namelijk, hoe verhouden de besparingen van energiekosten zich ten opzichte van de investeringslasten? Naar de besparing op energiekosten zijn diverse studies verricht.

Filippidou (2018) rapporteert op basis van haar onderzoek naar de sociale woningbouwvoorraad dat, naarmate het aantal energiebesparende maatregelen (EBM's) hoger is, de kloof tussen werkelijke en voorspelde besparingen groter wordt. Bij twee EBM's wordt de gemodelleerde besparingen 52% te hoog berekend in vergelijking met de werkelijke besparingen. En in het geval van 7 EBM's zelfs 163%. De berekende besparing is gemaakt op basis van ingevoerde energielabels (EPA-methodiek) en de daadwerkelijke besparingen op basis van gasverbruiken van het CBS.

Majcen (2016) heeft in haar proefschrift diverse datasets gecombineerd om de verschillen tussen theoretisch en daadwerkelijk energieverbruik van woningen te analyseren. Daarbij zijn, op adresniveau, energielabels – en de daarbij behorende theoretische energieverbruiken - vergeleken met daadwerkelijke verbruiken. In de proefschrift wordt het verschil tussen theoretische en daadwerkelijke besparingen bevestigd. Opvallend in het onderzoek van Majcen (2016) is dat i) het werkelijk verbruik per energielabel niet sterk verschilt tussen koopwoning of (sociale) huurwoning en dat ii) het werkelijke verbruik per energielabel veel beperkter toeneemt dan het theoretisch (berekende) verbruik. De energiebesparing per energielabel-verbeterstap is in werkelijkheid zodoende ook een stuk lager. Het werkelijke energiegebruik bij ‘slechte’ labelklassen (D-G) is sterk lager dan het theoretische gebruik. En bij hoge labelklassen (A-B) is het werkelijke energiegebruik hoger dan het theoretische energiegebruik.



Abbeelding 2.2: Verschil tussen theoretisch ('theoretical consumption') en daadwerkelijke ('actual consumption') gas consumptie (Majcen, 2016).

Majcen (2014) noemt vier mogelijke oorzaken die waarschijnlijk een belangrijk rol spelen in het ontstaan van de verschillen:

- anders dan aangenomen wordt in de EPA rekenmethode, wordt bij woningen met slechtere labels meestal niet de gehele woning verwarmd, maar beperken bewoners zich tot het verwarmen van delen van de woning;
- door voornoemde oorzaak is de gemiddelde temperatuur in een woning lager in woningen met slechtere labels, terwijl de EPA-methode uitgaat van gelijk comfort in alle labelcategorieën;
- de bouwfysische kenmerken van de woning zoals de isolatie en luchtinfiltratie – welke bepalend zijn voor het berekenen van het theoretisch verbruik – zijn moeilijker te bepalen bij oudere woningen (die veelal een slechter label hebben) dan gerenoveerde woningen;
- huishoudenskenmerken (inkomen, aantal personen etc.) en gedragskenmerken (stoken, gebruik van apparaten, lichten van de woning, etc.) verschillen tussen labelklassen.

Een verklaring voor het verschil tussen theoretisch (verwachte) besparing en daadwerkelijk (gerealiseerde) besparing wordt ook wel gezocht in het zogenaamde '*rebound-effect*' waarbij als gevolg van de energiebesparing het gedrag van het huishouden verandert en de energievraag toeneemt (Aydin et al., 2017). Dit is gebaseerd op het uitgangspunt dat huishoudens energie verbruiken 'als input voor voorzieningen', zoals koken, verwarmen, douchen. Door Aydin et al. (2017) wordt gesteld dat er sprake kan zijn van i) het directe rebound-effect; een verbetering in energie-efficiëntie van een bepaalde voorziening, doet de kosten van deze voorziening dalen, hetgeen leidt tot toenemend gebruik van de voorziening. Bij het directe rebound-effect kan gedacht worden aan langer douchen als gevolg van een energie-efficiëntere warmwater-opwekker. Of ii) het indirecte rebound-effect; waarbij een verbetering in energie-efficiëntie van een bepaalde voorziening, de kosten van deze voorziening doet dalen, hetgeen leidt tot consumptie van andere voorzieningen die energie verbruiken. Bij het indirecte rebound-effect kan gedacht worden aan het kopen van elektronische apparatuur die voorheen handbediend waren.

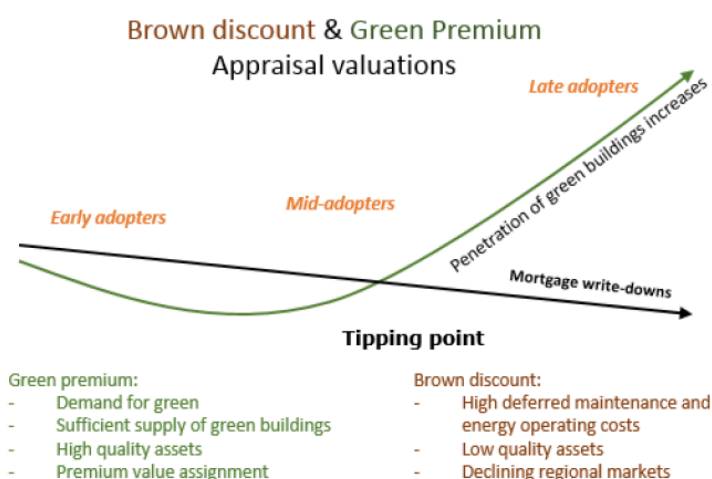
Op basis van het onderzoek door Aydin et al. (2017) onder ruim 560.000 woningen, blijkt dat voor alle typen woningen – bij energie-efficiënte woningen – het theoretisch verbruik lager is dan het daadwerkelijke verbruik. En bij energie-inefficiënte woningen is de situatie net andersom. In lijn met

afbeelding 2.2. Het rebound-effect is – voor woningeigenaren – berekend op 27%. Dat houdt in dat als de energie-efficiëntie van een woning verdubbeld, dit leidt tot 73% energiebesparing.

Ondanks de voornoemde complexiteit van energiebesparing, liggen er ook kans op de route naar de klimaatdoelstellingen. Of een risico als de route niet wordt nagestreefd. Dit ziet toe op de waarde(ring) van vastgoed. Zo ontstaat er in de commerciële vastgoedmarkt meer en meer consensus dat duurzame gebouwen meer waard zijn dan niet-duurzame gebouwen; hier ontstaat een zogenaamde *'green premium'*. Oyedokun (2017) schrijft op basis van een analyse van de markt in de Verenigde Staten en Verenigd Koninkrijk dat de groei van de duurzame kantorenvoorraad in beide volwassen vastgoedmarkten duiden op een vrijwel universeel geaccepteerde green premium. Ten opzichte van niet-duurzame gebouwen zouden deze economische voordelen bieden voor zowel gebruikers als investeerders, omdat ze energie-efficiënter zijn, een gezonder binnenklimaat hebben en minder impact op het milieu. Overigens stelt Oyedokun (2017) dat het bestaan van een green premium niet zozeer de drijfveer is voor het realiseren van duurzame gebouwen, maar dat het veelal te maken heeft met maatschappelijk verantwoord ondernemen en energie(efficiëntie)regelgeving.

Tegenover de term *'green premium'*, die volgens Hartenberger et al. (2017) overigens geen universeel geaccepteerde definitie kent, wordt de term *'brown discount'* geplaatst. Een brown discount zou kunnen gelden voor gebouwen die niet zijn verbeterd, terwijl de marktverwachtingen en/of kwaliteitsstandaarden, bijvoorbeeld in milieu-impact en energie-efficiëntie, zijn gestegen. Hartenberger et al. (2017) duiden dat in essentie verouderde, inefficiënte gebouwen een economisch risico kunnen vormen voor hypotheekverstrekkers en investeerders, die duurder zullen worden in gebruik en waarschijnlijk minder aantrekkelijk voor toekomstige kopers. Dit kan een drijfveer zijn voor enerzijds huiseigenaren om te verduurzamen en anderzijds voor hypotheekverstrekkers om met een veranderend risicoperspectief naar financiering van (niet-)duurzame woningen te kijken.

Zancanella et al. (2018) visualiseert in haar onderzoek het *'green premium – brown discount'* concept en duidt tevens op een *'tipping point'*; een kantelpunt in de tijd. Bij een trend dat meer duurzame gebouwen op de markt komen – en de vraag hiernaar toeneemt – zullen eigenaren met verouderd, energie-inefficiënt vastgoed geconfronteerd worden met een brown discount en genoodzaakt worden tot investering / verduurzaming om verkoop- en/of verhuurprijzen op peil te houden. Deze trend kan eveneens impact hebben op financiers door potentiële hypotheekafwaardering.



Afbeelding 2.3: Het 'Green premium & Brown Discount' concept volgens Zancanella et al (2018).

Hamilton et al. (2016) deden op basis van hun onderzoek reeds een oproep aan hypotheekverstrekkers in het Verenigd Koninkrijk om de energiekosten van de betreffende woning mee te laten nemen in de calculatie van de hypotheekverstrekking. Het onderzoek toont aan dat, zelfs voor een 'gemiddeld huis' en op basis van reeds beschikbare (energie)data, er sprake kan zijn van over- of onder kreditering van duizenden euro's over de looptijd van de hypotheek. Bij huizen die zeer energie(in)efficiënt zijn, kan deze over- of onder kreditering nog hoger zijn, hetgeen bij de omvang van het aantal hypotheek per verstrekker al snel in de miljoenen loopt. Hamilton et al. (2016) stellen dat hypotheekverstrekkers de risico's op hun kredietverlening aanzienlijk kunnen verminderen, indien

zij energiekosten opnemen in hun calculatiemodellen. Daarnaast zou het tot gevolg kunnen hebben dat – door het betrekken van de energiekosten – de nauwkeurigheid van de energieprestatie(label)s wordt verbeterd en de waarde van energie-efficiëntere huizen hoger wordt.

Op basis van voorgaande literatuur blijkt de maatschappelijke en economische noodzaak om in te zetten op verduurzaming middels energiebesparende maatregelen van de Nederlandse vastgoedvoorraad. Eveneens zijn diverse kansen en aandachtspunten geïdentificeerd voor de ontwikkeling en het slagen van gebouwgebonden financiering. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingezoomd.

3. THEORETISCH KADER

3.1. Verduurzamingsopgave

In het voorgaande hoofdstuk is de achtergrond van de voorliggende verduurzamingsopgave beschreven in internationaal perspectief. In dit hoofdstuk zal antwoord worden gegeven op de deelvraag wat gebouwgebonden financiering is en hoe het beoogt een bijdrage te leveren aan de verduurzamingsopgave van de particuliere eigenwoningvoorraad. Alvorens in te gaan op gebouwgebonden financiering (in paragraaf 3.2) en de daarbij beoogde woonlastenneutraliteit (in paragraaf 3.3.) is hieronder de omvang van de Nederlandse opgave uiteengezet.

3.1.1. Klimaatakkoord Nederland en haar verduurzamingsopgave

De opgave en ambitie in het Klimaatakkoord (Nijpels, 2019) voor de gebouwde omgeving bestaat uit het verduurzamen tot meer dan 50.000 bestaande woningen per jaar in 2021 en 200.000 per jaar vóór 2030, een en ander met als doel om in 2030 door de woningvoorraad 2,4Mton minder CO₂ uit te stoten (3,4 Mton minder CO₂ in de gehele gebouwde omgeving). Hiermee blijft het Klimaatakkoord vaag over de mate van verduurzaming én de verdeling over huur- en koopwoningen. Ook de doorrekeningen van het Klimaatakkoord door Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, 2019) geven geen duidelijke aantallen woningen. Een eigen inschatting op basis van de in het klimaatakkoord geformuleerde doelstellingen leidt tot onderstaande tabel.

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Aantal (x1000)	30	40	50	65	80	95	110	130	150	175	200	1.125
Toename	-	10	10	15	15	15	15	20	20	25	25	
Koopwoningen (aandeel 60%)			30	39	48	57	66	78	90	105	120	632

Tabel 3.1 Eigen interpretatie van de doelstellingen van >50.000 woningen/jaar tot 2021 en >200.000 woningen/jaar voor 2030

Om meer gevoel te krijgen bij omvang van de opgave en de mate van verduurzaming is gebruik gemaakt van informatie van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Schilder et al. (2016) heeft voor het PBL op concretere wijze, de doelstelling in het Energieakkoord van 2013 omgerekend naar de opgave voor de woningvoorraad. Deze is benaderd vanuit het verminderen van het energieverbruik (in petajoule) – in plaats van verminderen van CO₂-uitstoot (in Mton) – echter zal het verminderde energieverbruik zich (grotendeels) vertalen in minder CO₂-uitstoot.

Voor de gebouwde omgeving is volgens Schilder et al. (2016) de doelstelling een reductie van 96 petajoule per jaar ten opzichte van het energieverbruik in 2008 vóór eind 2020. 64% van dit reductiedoel, oftewel 62 petajoule kan worden toegerekend aan de woningvoorraad. Om deze reductie te behalen zouden ofwel 508.000 corporatiewoningen en 660.000 koopwoningen gerenoveerd moeten worden naar zogenoemde nul-op-de-meterwoningen, ofwel dienen 1.131.000 corporatiewoningen en 1.062.000 koopwoningen gerenoveerd te worden naar energielabel B.

Het hoofddoel in het Energieakkoord voor de CO₂-uitstoot is maximaal 22,5 Mton in 2020. In 2012 (bij het opstellen ervan) bedroeg dit 28 Mton (PBL, 2018-1). Oftewel een te bereiken reductie van 5,5 Mton. Deze reductie van 5,5 Mton met bijbehorende opgave uit het Energieakkoord is vervolgens in onderstaande tabel vertaald naar de reductie van 2,4 Mton vanuit het Klimaatakkoord.

	Doelstelling 2020 (Energieakkoord), 5,5Mton		Doelstelling 2030 (Klimaatakkoord), 2,4Mton	
	Schilder et al. 2016		Eigen extrapolatie o.b.v. Energieakkoord	
	Nul-op-de-meter	Energielabel B	Nul-op-de-meter	Energielabel B
Corporatiewoningen	508.000	1.131.000	221.673	493.527
Koopwoningen	660.000	1.062.000	288.000	463.418

Tabel 3.2: Eigen berekening van aantal te verduurzamen woningen volgens Klimaatakkoord o.b.v. aantallen uit Energieakkoord

Uit tabel 01 volgt een opgave van ca. 632.000 woningen te verduurzamen tussen 2021 en 2030. Kijkend naar de aantallen in tabel 02 zal dit eerder gaan om een – gemiddelde – verduurzaming tot

Energielabel B dan allemaal tot Nul-op-de-meter-woningen. Bij bovenstaande vertaling dient opgemerkt te worden dat de een-op-een vertaling tussen vermindering van CO₂-uitstoot (in Mton) en verminderen van het energieverbruik (in petajoule) niet opgaat en geen recht doet aan de complexiteit van energie- en CO₂-besparing, maar het heeft voor dit onderzoek als doel om gevoel te krijgen bij de verduurzamingsopgave op basis van het Klimaatakkoord, aangezien exacte cijfers en mate van verduurzaming daarin ontbreken.

3.1.2. Energiebesparing, energie-efficiëntie en energieprestatie

Indien gesproken wordt over verduurzaming is niet altijd duidelijk of het gaat om besparing van energie of om een verbeterde energie-efficiëntie. Onder energie-efficiëntie verstaat men de hoeveelheid energie die een product (of proces) benodigd heeft voor een functie of resultaat. Zo heeft een LED-lamp minder energie nodig dan een gloeilamp voor dezelfde hoeveelheid licht (= energie-efficiënter). Bij energiebesparing gaat het om gedrag dat resulteert in minder gebruik van energie (EIA, 2019). Vertaald naar gebouwen gaat het dus om de energie-efficiëntie van gebouwinstallaties alsmede de kwaliteit van de thermische schil enerzijds en het (terugdringen van het) verbruik anderzijds. Energiebesparing door gedrag is daarbij tweeledig; i) door het uitzetten van licht en verwarming en ii) door minder dan wel zuinigere huishoudelijke apparaten te gebruiken.

De opwekking van (hernieuwbare) energie ‘achter de meter’, zoals zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers, wordt niet altijd gezien als energiebesparing. Volgens het Energieakkoord (EA) en de Europese richtlijn energie-efficiëntie (EER) mag hernieuwbare energie wel worden meegerekend, volgens het Nederlandse Protocol Monitoring Energiebesparing (PME) telt hernieuwbare energie achter de meter niet mee, omdat het fossiel energieverbruik vervangt en daarmee niet per definitie tot energiebesparing hoeft te leiden (PBL, 2018-2).

Daarnaast worden er verschillende termen gebruikt als men de energieprestatie wilt uitdrukken, zoals energie-index, energielabel, energieprestatie coëfficiënt (EPC) en bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Ter verduidelijking van deze verschillende termen is onderstaande tabel toegevoegd.

Prestatieterm	Toepassingsgebied
Energielabel	Voor bestaande bouw en nieuwbouw. Verplicht bij de verkoop, verhuur en oplevering van woningen. Berekend op basis van 10 kenmerken (bouwjaar, woningtype, soort glas, gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, soort verwarming, soort voorziening warm water, ventilatiesysteem, zonnepanelen en -boiler).
Energie-index (EI)	Voor bestaande bouw. Berekend bij de verbouwing van een woning, conform de rekenmethode 7120 aangevuld met het Nader Voorschrift. Opgesteld door een gecertificeerde adviseur op basis van 150 kenmerken, te gebruiken voor het bepalen van het energielabel. Verplicht voor woningen onder de liberalisatiegrens, ter bepaling van de woningwaardering (WWS).
Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)	Voor nieuwbouw. Op te stellen voor nieuw te bouwen woningen. Berekening volgens de NEN7120
Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)	Voor nieuwbouw, voor aanvragen van een omgevingsvergunning vanaf 1 juli 2012 Berekening conform de NTA 8800.

Tabel 3.3: Termen energieprestatie toegelicht (RVO, 2019-1)

Voor het verdere onderzoek wordt enkel het energielabel als prestatiekenmerk gebruikt. De prestatie van de energie-index (o.b.v. 150 kenmerken) is voor slechts een beperkt deel van de woningvoorraad beschikbaar, veelal voor verhuurwoningen die onder de liberalisatiegrens vallen. Het energielabel is voor een zeer groot deel van de woningvoorraad beschikbaar.

Overigens werkt het ministerie van Binnenlandse zaken aan een nieuw(e) systematiek voor het energielabel. De aanleiding hiervoor is tweeledig; er is een sterkere vraag ontstaan naar een nauwkeurigere bepalingsmethode en indicator en als gevolg van Europese regelgeving dient de energieprestatie numeriek te worden uitgedrukt in primair energieverbruik. De nieuwe systematiek zou door een expert vastgesteld moeten worden en moeten leiden tot een nauwkeuriger label. De inwerkingtreding staat gepland op 1 juli 2020 (Min. BZK, 2019).

Onderstaande tabel 3.4 geeft de labels weer van de woningvoorraad. De aantallen zijn afkomstig van RVO (2019-2), de percentages per label zijn berekend op basis van het totaal aantal woningen dat voorzien was van een label. In de aantallen van RVO was geen onderscheid gemaakt tussen labels van koopwoningen en huurwoningen. In de Monitor Energiebesparing gebouwde omgeving van RVO is wel geëxtrapoleerd naar koopwoningen en ook in het WoON-onderzoek 2018 zijn percentages koopwoningen per energielabel beschikbaar. Deze geven echter geen sterk verschillend beeld en hebben als nadeel dat de ontwikkeling in energielabels over de afgelopen jaren minder duidelijk is.

	2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Label A	106.100	4%	139.900	6%	249.600	9%	368.600	11%	479.900	14%	638.200	17%
Label B	343.600	15%	403.900	16%	464.700	16%	509.600	16%	549.900	15%	590.600	16%
Label C	723.800	31%	758.600	31%	879.400	30%	986.400	30%	1.095.800	31%	1.100.900	30%
Label D	604.400	26%	608.900	25%	651.500	23%	680.600	21%	690.000	19%	636.300	17%
Label E	331.600	14%	325.600	13%	348.900	12%	367.300	11%	377.000	11%	350.600	10%
Label F	184.500	8%	175.500	7%	193.600	7%	206.200	6%	216.200	6%	204.800	6%
Label G	75.600	3%	71.100	3%	96.400	3%	117.800	4%	140.300	4%	150.000	4%
Totaal met label x 1000	2.369		2.483		2.884		3.236		3.549		3.671	

Tabel 3.4: Energielabel koopwoning op basis van RVO 2019-2

Op basis van EPA-software kan de energiebesparing per verbeterstap van het energielabel worden berekend. Hierbij is geput uit onderzoek door het Economisch instituut van de bouw (EIB, 2018), en onderzoek door Majcen (2014) aan de TU Delft. Het betreft hier de theoretische besparing. In dit rapport zal een gemiddelde tussen deze twee bronnen aangehouden worden voor de kostenbesparing, zijnde EUR 1.621,-/jaar bij opwaardering tot energielabel B.

	EIB, 2018		Majcen, 2014			
Labelsprong	Koopwoning		Gas	Elektra	Totaal	
Van A naar BENG	€ 490	€ 2.160	nb.	nb.	nb.	nb.
Van B naar A	€ 150		236,30	- 165,00	€ 192	€ 1.913
Van C naar B	€ 170	€ 1.520	242,40	40,10	€ 242	€ 1.721
Van D naar C	€ 260		261,30	- 124,40	€ 225	
Van E naar D	€ 300		305,00	- 19,60	€ 290	
Van F naar E	€ 320		428,50	- 49,80	€ 402	
Van G naar F	€ 470		565,70	70,00	€ 561	
Consumentenprijs gas/m3 (CBS, 2019)			€ 0,96			
Consumentenprijs elektriciteit/kWh (CBS, 2019)			€ 0,22			

Tabel 3.5: Theoretische besparing van energiekosten per verbetering van energielabel (EIB, 2018 en Majcen, 2014) bewerkt.

De hierboven genoemde theoretische besparingen komen terug in de conclusie in paragraaf 3.4.

3.1.3. Kosten van verduurzaming

De kost gaat voor de baat uit; ook bij het verduurzamen van woningen. Voor nieuwbouw is de investering in een betere energieprestatie redelijk goed in te schatten. Voor opwaardering van bestaande woningen is dat lastiger; enerzijds omdat het (technische) vertrekpunt tussen woningen verschilt en anderzijds omdat bij de opwaardering er soms ook verbeteringen aan de woning plaats vinden (in luxe) die niet te maken hebben met de opwaardering in energieprestatie.

Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft ingeschat dat de opwaardering naar energielabel B in de koopsector gemiddeld EUR 14.928,- per woning kost. Met een opwaardering naar Nul op de Meter is een investering van circa EUR 45.000,- gemoeid (Schilder et al., 2016). RIGO/TNO (2017) heeft in haar rapport de inschattingen van het PBL gespiegeld aan de inschattingen van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, de Stroomversnelling en Milieucentraal. Voornoemde instellingen komen

allen substantieel hoger uit dan de inschattingen van PBL. Daarnaast heeft RIGO/TNO de bouwkosten beoordeeld uit de gerealiseerde projecten van de 'Energiesprong'. Hoewel de totale kosten van de renovatieprojecten op ruim EUR 80.000,- per woning uitkwamen, is beoordeeld dat de kosten voor energiemaatregelen uit kwam op circa EUR 16.000,- (opwaardering naar label B) tot EUR 35.000,- (opwaardering naar A+). Derhalve concludeert RIGO/TNO (2017) dat de inschattingen van het PBL realistisch te noemen zijn, waarbij zij opmerken dat daarbij wordt voorgesorteerd op het prijsdrukkend leereffect dat de komende jaren ontstaat als meer projecten wordt gerealiseerd. In tegenstelling tot het voorsorteren op een prijsdrukkend leereffect toont de bouw in de huidige periode een extreme prijsstijging. In de periode van 1 januari 2016 tot 1 juli 2019 is toont de Bouwkostenindex (2019) een stijging van circa 12%.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB, 2018 p.4-7) heeft eveneens een inschatting gemaakt van investeringskosten voor verduurzaming. Zij komt voor koopwoningen uit op de volgende investering:

Labelsprong	Investering per woning	Koopwoningen	Aantal
Van A naar BENG	22.000,-	BENG	52.600
Van B naar A	5.000,-	Energielabel A	632.600
Van C naar B	3.500,-	Energielabel B	451.900
Van D naar C	3.000,-	Energielabel C	1.310.400
Van E naar D	3.500,-	Energielabel D	677.800
Van F naar E	3.200,-	Energielabel E	451.900
Van G naar F	4.800,-	Energielabel F	406.700
		Energielabel G	406.700

Tabel 3.6: Gemiddelde kosten per labelsprong inclusief aantallen koopwoning per label (EIB, 2018)

Het EIB heeft daarbij eveneens haar visie gegeven op de verwachte prijsontwikkeling in de bouwsector als het gaat om verduurzaming (EIB, 2019 p.33-35). Zij trekt de conclusie dat een scenario waarbij de kosten reëel constant kunnen worden gehouden richting 2030 op te vatten is als een optimistisch scenario. Het EIB wijst daarbij op de toename van de reële bouwkosten van gemiddeld 1,5% per jaar in de periode 1996-2018 en het overschatten van innovatiewinsten. Het voorsorteren op een prijsdrukkend leereffect de komende jaren zoals PBL doet, acht het EIB niet reëel.

Omdat de investeringskosten vanuit de verschillende bronnen redelijk dicht bij elkaar liggen voor verduurzaming tot energielabel B (PBL: EUR 14.928,- Rigo/TNO: circa EUR 16.000,- EIB: circa EUR 18.000,-) zal voor dit verdere rapport een investering worden aangehouden van EUR 16.500,- per woning. Voor de verdere verduurzaming van de woning zijn verschillende prestaties als nul-op-de-meter (PBL: EUR 45.000,-), energielabel A+ (Rigo/TNO: EUR 35.000,-) en BENG (EIB: EUR 41.000,-) benoemd. In dit verdere rapport voor verduurzaming tot nul-op-de-meter een investering van EUR 45.000,- per woning aangehouden.

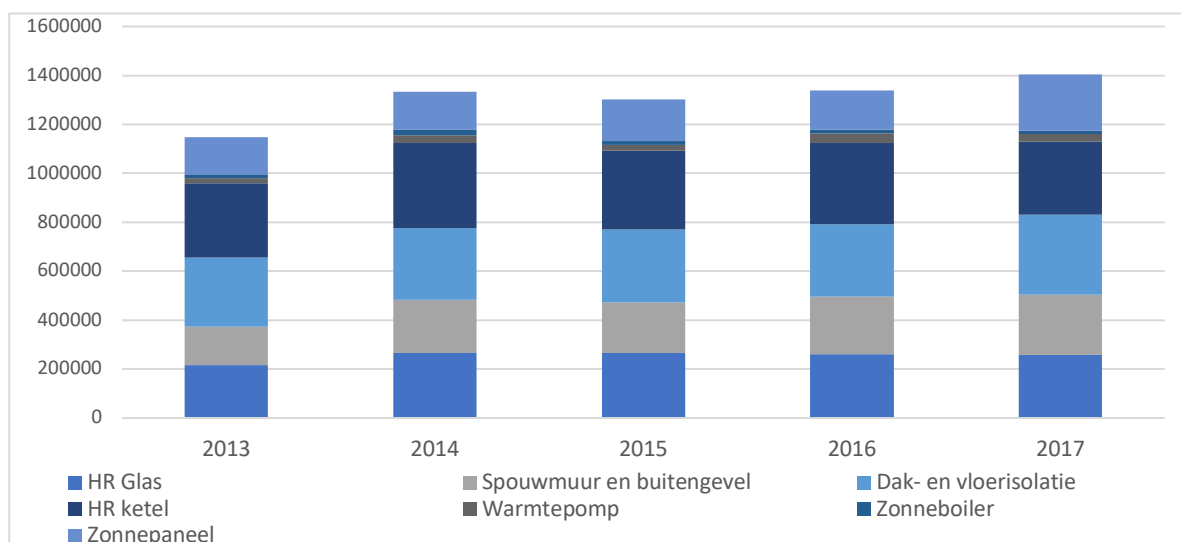
De hierboven genoemde verwachte investeringen komen terug in de conclusie in paragraaf 3.4.

3.1.4. Maatregelen en levensduur

Het type maatregelen dat getroffen wordt om de woning te verduurzamen is eveneens inzichtelijk gemaakt door RVO (2019-2). In de figuur hieronder is zichtbaar dat dit over de afgelopen jaren zowel isolerende maatregelen zijn geweest als in min/meer gelijke mate installatietechnische investeringen.

De levensduur per maatregel verschilt. Isolerende maatregelen die op deugdelijke manier zijn uitgevoerd kunnen tientallen jaren mee. Maar installatietechnische investeringen dienen binnen een minder lange periode deels vernieuwd of geheel vervangen te worden. Voor energiebesparende maatregelen onderscheid Straub et al. (2011) drie levensduren:

- 40 jaar voor vloer, dak en gevelisolaties;
- 30 jaar voor isolerende beglazing;
- 15 jaar voor verwarmings- en ventilatiesystemen, alsmede warmwaterinstallaties;



Figuur 3.1: Betroffen maatregelen ter verduurzaming van woningen (RVO, 2019-2), bewerkt

Bij het combineren van bovenstaande levensduren met de data van RVO over de soorten energiebesparende maatregelen in de afgelopen jaren, waarbij de verhouding isolatie, dubbel glas en installatietechnische maatregelen gelijk op gaat, kan een voorzichtige uitspraak worden gedaan over de gemiddelde levensduur c.q. (gemiddelde) terugverdientijd van tussen de 15 tot 25 jaar. Bij de beoordeling van woonlastenneutrale energiebesparende maatregelen zullen de levensduren in ogenschouw genomen worden, hetgeen ook terugkomt in de conclusie in paragraaf 3.4.

3.1.5. Waarde van verduurzaming

Naast kosten en besparingen die gepaard gaan met energiebesparende maatregelen, kan een investering hierin ook resulteren in een hoge waarde. Kantar Public (2017), voorheen TNS NIPO, heeft onder ca. 1.750 woningeigenaren onderzocht welke waarde zij toekennen aan het energielabel. Daarvan geeft ruim de helft aan dat het energielabel van invloed zal zijn op hun keuze bij een volgende woningaankoop. Zo worden bijvoorbeeld zoekcriteria op Funda ingesteld zodat er geen woningen met een slecht(er) energielabel worden getoond. Ook blijkt uit het onderzoek van Kantar Public (2017) dat het energielabel invloed heeft op de prijs die men voor een woning zou willen betalen. Vier op de tien personen zou meer betalen voor een woning met energielabel A, twee derde zou minder betalen voor een woning met energielabel G. Anderzijds wordt door de respondenten wel aangegeven dat de lage prijs en de leveringssnelheid van het energielabel afbreuk doet aan de status van het instrument.

Onderzoek door Calcasa (2018), een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de waardering van onroerend goed, heeft alle sinds 2015 verkochte woningen geanalyseerd en op basis daarvan geconcludeerd dat een beter energielabel tot een gemiddeld 2% hogere verkoopprijs leidt. Des te groter het verschil in energielabel tussen verkochte woningen, des te groter het verschil in verkoopprijs. Onderstaande tabel toont de verschillen in verkoopprijzen voor vergelijkbare woningen met een verschillend energielabel.

Label	T.o.v. 1 label lager	T.o.v. 2 labels lager	T.o.v. >=3 labels lager
A	0,5%	1,4%	2,7%
B	1,3%	2,2%	3,5%
C	1,9%	2,3%	3,7%
D	1,5%	2,5%	3,8%
E	1,7%	3,2%	-
F	2,3%	-	-
G	-	-	-

Tabel 3.7: Prijseffect energielabel op verkoopprijs ten opzichte van een lager label (Calcasa, 2018), bewerkt

Bij deze resultaten merkt Calcasa zelf op dat bij circa 15% van de verkochte woningen het definitief energielabel ontbreekt, waarbij dat zelfs 20% is bij vooroorlogse woningen. En het prijsverschil tussen woningen kan (deels) verklaard worden door een betere staat van onderhoud of inrichting.

Vorenstaande prijsverschil door energielabels wordt bevestigd door onderzoek van TIAS Vastgoedlab (2017). Zij analyseert de effecten van het energielabel op de koopwoningmarkt elke 6 maanden op basis van de transactiecijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de energielabelinformatie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) middels een gevalideerd onderzoekmodel. Van de ruim 62.000 woningen met energielabel die in de eerste helft van 2017 werden verkocht, gold een gemiddelde prijskorting van bijna 12.000 euro bij een F- en G-label, terwijl gunstige A- en B-labels tot 6.000 euro extra opleveren. Overigens blijken de ongunstige F- en G-energie labels de verkoopopbrengst van koopwoningen minder sterk te verlagen en vertragen in de vier grote steden dan buiten de grote stad (TIAS Vastgoedlab, 2018).

De hierboven aangehaalde potentiële waardeestijging komt terug in de interviews en analyse, waarover meer in hoofdstuk 5 en 6.

3.2. Gebouwgebonden financiering

Om de verduurzamingsopgave van Nederland het hoofd te bieden is, onder andere, het Klimaatakkoord gesloten. In het Klimaatakkoord (Nijpels, 2019) is afgesproken dat “[...] er een breed palet aan aantrekkelijke, toegankelijke én verantwoorde financieringsmogelijkheden beschikbaar [dient] te zijn voor alle doelgroepen.” Een specifiek instrument dat daarbij genoemd wordt is de gebouwgebonden financiering (GGF). De kerngedachte van gebouwgebonden (of objectgebonden) financiering is, dat de financiering inclusief restschuld en betalingsverplichting bij verkoop automatisch overgaat op de volgend eigenaar. Daarmee is de financiering dus niet gekoppeld aan eigenaar (subject), maar aan de woning (object).

Verwacht wordt dat de GGF een zinvol aanvullend financieringsinstrument is, in het bijzonder voor zittende woningeigenaren die de verduurzaming van hun woning niet met eigen geld of via de hypotheek willen (of kunnen) financieren (BZK en NVB, 2018). Mede omdat de lening niet geheel hoeft te worden afgelost door de zittende eigenaar, ervaart de zittende eigenaar mogelijk minder noodzaak de investering terug te verdienen (binnen enkele jaren, dan wel via een hogere woningwaarde). Voornoemde drempel wordt ook wel de ‘split-incentive’ genoemd, waarbij degene die investeert, niet volledig profiteert. Het traditionele voorbeeld hiervan is de eigenaar die investeert en de huurder die profiteert (Melvin, 2018), maar deze ‘split-incentive’ ontstaat ook als huiseigenaren verhuizen voordat zij hun investering in energiebesparende maatregelen hebben terugverdiend, dan wel niet terug zien in hun verkoopwaarde (Brown et al.).

Overigens kan er niet gesproken worden over ‘de’ gebouwgebonden financiering. Er worden inmiddels meerdere vormen en initiatieven geschaard onder de noemer gebouwgebonden financiering (GGF). Dit onderzoek richt zich voornamelijk op de GGF middels een kwalitatieve verplichting (1.), maar BNG Bank (2018) en Stroomversnelling (2018) beschrijven grofweg een viertal hoofdvormen:

KWALITATIEVE VERPLICHTING: in het ontwerp Klimaatakkoord ook wel de Burgerlijk Wetboek-variant genoemd (Nijpels, 2018-2), gaat uit van het verbinden van de voor verduurzaming afgesloten lening met de woning. Deze vorm beoogt aansluiting te zoeken bij de huidige vorm van een kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 BW). De eigenaar-bewoner betaalt de termijnbetalingen direct aan de financier. Hiervoor wordt een speciale notariële akte opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers (BNG Bank, 2018). Het nadeel van het toepassen van gebouwgebonden financiering als kwalitatieve verplichting, is dat het burgerlijk wetboek hiervoor dient te worden aangepast, hetgeen

pas voorzien is voor 2021. Deze BW-variant toont grote overeenkomsten met de in hoofdstuk 2 benoemde 'Green Deal' regeling in Groot Brittannië;

BAATBELASTING DOOR GEMEENTE: in deze variant betaalt de zittende eigenaar-bewoner de termijnbetalingen voor de objectgebonden financiering via een baatbelasting die de gemeente heft, en ontvangt de financier de termijnbetalingen via de gemeente, waarbij de gemeente de baatbelasting voor de door haar gemaakte kosten kan uitspreiden over een periode van maximaal 30 jaar en de alsdan zittende bewoners (Stroomversnelling, 2018). Deze wijze van inzet van de baatbelasting wordt door sommige als oneigenlijk gezien, omdat de voorzieningen die getroffen worden niet in (openbare) gemeentegrond en/of -eigendommen worden getroffen, maar aan/in particulier eigendom en de heffing vatbaar is voor bezwaar (Schip, 2018). Een dergelijke baatbelasting lijkt op de in hoofdstuk 2 aangehaalde typologie '*Property Assessed Clean Energy*';

TIJDELIJKE ERFPACHT: ook wel 'Bodemwende' genoemd. Hierbij wordt de waarde van de grond onder de woning ingezet als onderpand om de verduurzamingsfinanciering te verstrekken; het blote eigendom van de grond wordt verkocht aan de gemeente, die de grond vervolgens in erfpacht uitgeeft. De bewoner betaalt een periodiek bedrag (een canon) ter grootte van de duurzaamheidsinvestering (BNG Bank, 2018). Inzet van erfpacht voor gebouwgebonden financiering is mogelijk binnen het huidige recht, echter zijn erfpachtconstructies geen financieel product en staan daarmee niet onder toezicht van AFM. Bovendien is toestemming benodigd van de hypotheekverstrekker. Deze vorm van financiering komt eigenlijk niet terug in de in hoofdstuk 2 door Brown et al. (2019) benoemde zes typologieën van financieringsmechanisme.

OVERIGE VORMEN: bijvoorbeeld i) via de netwerkkosten van de netbeheerder, waarbij de zittende bewoner de termijnbetalingen voor de duurzaamheidsinvestering betaalt via zijn reguliere energierekening en de financier deze termijnbetalingen ontvangt van de netbeheerder, of ii) door een opstalrecht te vestigen voor de energetische maatregelen, waarbij de zittende bewoner gedurende een periode de termijnbetalingen voor de duurzaamheidsinvestering betaalt aan de houder van het opstalrecht, of iii) via de Vereniging van Eigenaars ('VvE'), waarbij de financier de overeenkomst aangaat met de VvE, de termijnbetalingen ontvangt van de VvE en de VvE deze betalingsverplichting verwerkt in de door de leden aan de VvE periodiek verschuldigde bijdragen (Stroomversnelling, 2018).

Als gezegd richt dit onderzoek zich vooralsnog de gebouwgebonden financiering middels een kwalitatieve verplichting. Hoe deze vorm van financiering eruit zal zien, is nog onduidelijk. Dit geldt zowel voor het soort financiering; hypothecair, consumptief, of anderszins. Als voor de voorwaarden van een dergelijke financiering; looptijd, rentevoet, leenbedrag. Middels interviews is getracht hier meer duidelijkheid over te verkrijgen, meer hierover in hoofdstuk 5 en 6.

3.3. Woonlasten en besteedbaar inkomen

3.3.1. Woonlastenneutraliteit

Het Klimaatakkoord stelt *woonlastenneutraliteit* als het uitgangspunt. Een definitie van woonlastenneutraliteit ontbreekt, maar beschreven staat dat de maandlasten van de lening die je aangaat voor de verbouwing, niet hoger mogen zijn dan het voordeel dat je op de energierekening boekt (Nijpels, 2019). De opgegeven reden is dat daardoor een grote groep huishoudens mee kan doen/helpen aan de verduurzamingsopgave. Woonlastenneutraliteit zou volgens het Klimaatakkoord mogelijk moeten zijn door kosten te laten dalen door opschaling (via aanbod- en vraagbundeling), digitalisering en innovatie en middels een betere financiering. Waar dat niet lukt, zou gerichte ondersteuning (bijv. subsidies) uitkomst moeten bieden.

Voor het laten dalen van de kosten (door opschaling, digitalisering en innovatie), worden pilots, wijkgerichte aanpak, proeftuinen, innovatieprogramma's, etc. opgetuigd. Voor de financiering is afgesproken dat partijen in 2019 de ontwikkeling van een methodiek van woonlastenneutraliteit

verkennen die leidend kan zijn bij het verstrekken van krediet ten behoeve van verduurzaming. Die afspraak is concreet, de uitkomst van de verkenning allerminst.

Meer specifieke redenen op woonlastenneutraliteit als uitgangspunt te hanteren, worden in het Klimaatakkoord niet gegeven. Maar in de achtergrondnotitie (Nijpels, 2018-2) valt te lezen dat (de uitwerking van) gebouwgebonden financiering aan een aantal voorwaarden moet voldoen, zoals:

- de met verduurzaming van de woning bespaarde energielasten dienen mee te wegen in de leennormen;
- overkreditering dient te worden voorkomen, waarbij de uitwerking van gebouwgebonden financiering de steun dient te verkrijgen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM);
- om een mogelijk drukkend effect van een gebouwgebonden financiering op de waarde van de woning te compenseren, dienen de energieprestatie respectievelijk de genomen verduurzamingsmaatregelen mee te lopen in de taxatie c.q. getaxeerde waarde;

Hieruit valt af te leiden dat de betrokken partijen de (financierings)lasten (en risico's) verbonden aan de woning niet willen laten stijgen ten opzichte van de huidige situatie.

Overigens zou het niet willen laten stijgen van de (financierings)lasten (en risico's) verbonden aan de woning een van de redenen kunnen zijn waarom andere vormen van gebouwgebonden financiering – dan de kwalitatieve verplichting (BW-variant) – niet wenselijk zijn. Deze andere vormen, beschreven in paragraaf 3.2 staan verder af van de (zorgplicht van de) kredietverstrekkers en in sommige situaties vallen deze buiten AFM-toezicht.

Bij gebouwgebonden financiering wordt weliswaar gesteld dat de financieringsruimte gevonden dient te worden in de kosten (*cashflow*) die vrijvallen door de doorgevoerde energiebesparende maatregelen. Maar dit leent zich enkel voor investeringen die zichzelf terugverdienen. Onrendabele investeringen als zodanig, worden niet alsnog rendabel. De beoogde *woonlastenneutraliteit* lijkt hiermee op de geformuleerde '*golden rule*' in de UK Green Deal, zoals beschreven in hoofdstuk 2.

Middels interviews, waarover meer in hoofdstuk 5, is getracht concreter in beeld te krijgen hoe de methodiek van woonlastenneutraliteit er uit zou kunnen zien.

3.3.2. Impact van woonlasten op besteedbaar inkomen

Diverse lasten verbonden aan het hebben en bewonen van een woning, beïnvloeden het besteedbaar inkomen. Door bij woonlastenneutraliteit (vorige paragraaf) enkel de lasten van de lening die aangegaan wordt te beschouwen, versus het voordeel dat men boekt op de energierekening, is mogelijk een te beperkte benadering. Derhalve in onderstaande tabel de woonlasten op een rij uitgaande van een bruto inkomen EUR 48.300,- per jaar met een annuïtaire financiering tegen een debetrente van 2%-2,5%, hetgeen resulteert in een financieringslastpercentage van 21% (o.b.v. TRHK, zie paragraaf 4.1) ter financiering van EUR 230.000,- (gemiddelde WOZ-waarde 2018 conform CBS).

	Uitgangspunt of kengetal	Kosten o.b.v. waarde van EUR 230.000,-	Percentage van totaal
Financieringslasten (rente plus aflossing)	Annuïtaire lening tegen 2,25% (aansluiting)	- EUR 10.550,- per jaar	61%
Hypotheekrente aftrek		+ EUR 5.119,- per jaar	-
Eigenwoningforfait	0,65% v/d woningwaarde (Belastingdienst)	- EUR 1.495,- per jaar	9%
Energiekosten	EUR 2.074 gem. per huishouden (CBS)	- EUR 2.074,- per jaar	12%
Onderhoudskosten	1,07% v/d woningwaarde (Nibud)	- EUR 2.461,- per jaar	14%
Onroerend zaakbelasting	0,12% v/d woningwaarde (Nibud)	- EUR 276,- per jaar	1,6%
Waterschap heffing	0,03% v/d woningwaarde (Nibud)	- EUR 69,- per jaar	0,4%
Opstalverzekering	0,14% v/d woningwaarde (Nibud)	- EUR 322,- per jaar	2%
Totaal		EUR 12.128,- per jaar	100%

Tabel 3.8: Indicatie van woonlasten bij een woning van EUR 230.000,- o.b.v. diverse bronnen.

Uit bovenstaande tabel blijken naast de financieringslasten, vooral de hypotheekrenteaftrek in combinatie met de eigenwoningforfait, de energiekosten en de onderhoudskosten een aanzienlijk deel van de woonlasten te beslaan. Vorenstaande woonlasten in relatie tot de beoogde woonlastenneutraliteit zijn ter sprake gebracht tijdens de interviews, waarover meer in hoofdstuk 5.

3.4. Conclusie

Gebouwgebonden financiering is niet een term die voor één soort financiering gebruikt wordt, maar voor verschillende nieuwe vormen van financiering die een niet (of nauwelijks) persoonsgebonden karakter hebben. Dit onderzoek richt zich enkel op gebouwgebonden financiering middels een kwalitatieve verplichting (de Burgerlijk Wetboek variant), aangezien het de variant is die in het klimaatakkoord is opgenomen en deze variant de voorkeur lijkt te genieten van toezichthouders. Hoe deze vorm van financiering eruit zal zien, is nog onduidelijk. Dit geldt zowel voor het soort financiering – hypotheek, consumptief, of anderszins – als voor de voorwaarden van een dergelijke financiering – looptijd, rentevoet, leenbedrag. Middels interviews is getracht hier meer duidelijkheid over te verkrijgen, meer hierover in hoofdstuk 5 en 6.

De gebouwgebonden financiering dient woonlastenneutraal te zijn. In hoofdlijnen wordt daaronder verstaan dat de besparing als gevolg van de verduurzaming groter of gelijk dient te zijn aan de investeringskosten ten behoeve van die verduurzaming. In de interviews (hoofdstuk 5) zal nader onderzocht worden wat experts verstaan onder woonlastenneutraliteit en welke aspecten van woonlasten en -baten er wel en niet meegenomen dienen te worden om de neutraliteit te bepalen.

Kijkend naar (enkel) de verwachte besparingen in energielasten (paragraaf 3.1.2), de investeringskosten van energiebesparende maatregelen (paragraaf 3.1.3), en de levensduur van de energiebesparende maatregelen (paragraaf 3.1.4) lijkt er een bepaalde mate van verduurzaming niet te gaan voldoen aan woonlastenneutraliteit. Dit is in onderstaande tabel is uitgedrukt. Hierbij is overigens uitgegaan van de theoretische energiebesparing, ondanks de aanwezige literatuur die een substantieel verschil aangeeft tussen de theoretische besparing en de daadwerkelijke besparing (zie hoofdstuk 2). Anderzijds is geen rekening gehouden met verandering van andere woonlasten (paragraaf 3.3.2) of woningwaarde (paragraaf 3.1.5). De discontovoet van 0% en 3% is aangehouden gelet op de huidige lage rentestand en de verwachte houding van de consument om geen rendement te hoeven maken op de investering in energiebesparende maatregelen.

Labelsprong	EIB, 2018		Majcen, 2014		EIB, 2018	Geen discontovoet	Discontovoet 3%
			Besparing	Totaal	Kosten	Terugverdiëntijd	Terugverdiëntijd
Van A naar BENG	€ 490	€ 2.160	nb.	nb.	22.000,-	45 jaar	>45 jaar
Van B naar A	€ 150		€ 192	€ 1.913	5.000,-	33,3 – 26,0 jaar	>45 jaar
Van C naar B	€ 170	€ 1.520	€ 242	€ 1.721	3.500,-	20,6 – 14,5 jaar	31,6 – 18,7 jaar
Van D naar C	€ 260		€ 225		3.000,-	11,5 – 13,3 jaar	14,0 – 16,9 jaar
Van E naar D	€ 300		€ 290		3.500,-	11,6 – 12,1 jaar	14,1 – 13,3 jaar
Van F naar E	€ 320		€ 402		3.200,-	10,0 – 8,0 jaar	11,8 – 9,0 jaar
Van G naar F	€ 470		€ 561		4.800,-	10,2 – 8,6 jaar	12,0 – 9,8 jaar

Tabel 3.9: Besparingen energiekosten versus kosten energiebesparende maatregelen.

Indien (enkel) de energiebesparing wordt afgezet tegen de kosten van energiebesparende maatregelen bij verschillende terugverdiëntijden (15, 20 en 25 jaar) met een discontovoet van 3%, ontstaat de lijndiagram als hiernaast. Op basis van de tabel en lijndiagram lijkt gebouwgebonden financiering op basis van woonlastenneutraliteit een geschikt instrument voor verduurzaming van particulier eigenwoning bezit tot energielabel B, niet voor verduurzaming van energielabel B naar A of hoger.

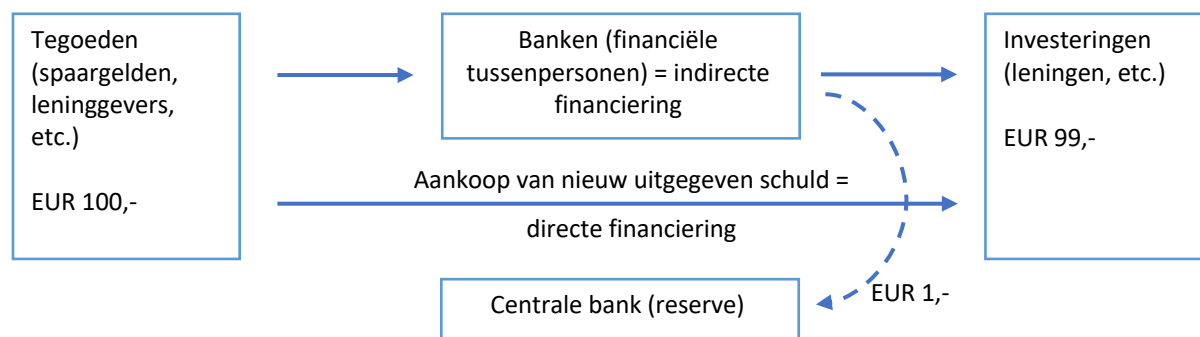
4. FINANCIERING EN LENINGVERSTREKKING

De tweede deelvraag in dit onderzoek is: Hoe ziet de huidige praktijk van hypotheek- en financieringsverstrekking eruit en op welke wijze draagt deze bij aan het vervullen van de verduurzamingsopgave? Ter beantwoording hiervan is in paragraaf 4.2 ingezoomd op de hypotheekverstrekking en welke bijzondere regelingen er gelden ter financiering van energiebesparende maatregelen. In paragraaf 4.3 wordt een beschrijving gegeven van overige leningen ter financiering van verduurzaming. Tenslotte is in paragraaf 4.4 gekeken naar de wijze waarop de energiebesparende maatregelen worden gefinancierd, al dan niet met externe middelen.

4.1. Theorieën in bankieren

Werner (2016) geeft in zijn publicatie een overzicht van de drie dominante theorieën van bankieren in de afgelopen eeuw. Hij identificeert de *credit creation theory of banking* (i), de oudste theorie, dominant begin vorige eeuw, die ervan uitgaat dat een bank niet een financiële tussenpersoon is, maar individueel in staat is uit het niets geld te creëren, door een lening te verstrekken. Economen als Withers en Schumpeter ondersteunde deze theorie. De meer recentere *fractional reserve theory of banking* (ii) ziet een bank wel als financieel tussenpersoon, die individueel niet in staat is geld te creëren, maar acht het bankensysteem als collectief wel in staat geld te creëren middels de verhouding van uitgeleend geld tot de reserve van de bank (*the multiple deposit expansion*). Warren Smith en Keynes zijn economen die deze theorie aanhangen.

De huidige dominante theorie, de *financial intermediation theory of banking* (iii) hanteert dat banken louter financiële tussenpersonen zijn, niet anders dan andere niet-bancaire financiële instituties, die tegoeden verzamelen en leningen verstrekken, noch individueel noch collectief in staat om geld te creëren. Banken worden geacht liquiditeit te creëren door kort te lenen en lang uit te lenen. De *financial intermediation theory of banking* wordt door Werner (2016) als volgt gevisualiseerd:



Afbeelding 4.1: De financial intermediation theory of banking volgens Werner (2016), bewerkt

Voor de financiering van de eigen woning en/of de financiering van verduurzamingsmaatregelen wordt gebruik gemaakt van financiële tussenpersonen zoals banken. In de volgende paragrafen wordt de huidige wijze van hypotheekverstrekking toegelicht, waarna duurzaamheidsleningen via een financiële tussenpersoon, niet zijnde een bank aan de orde komen.

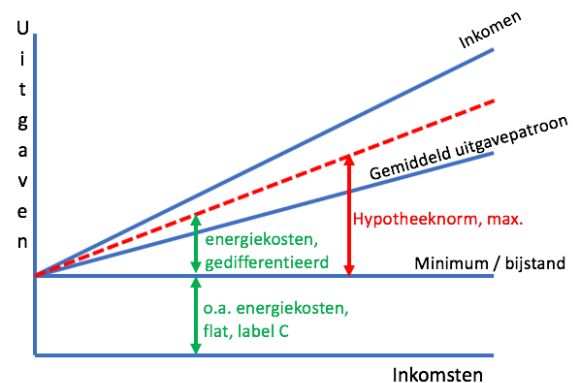
4.2. Hypotheekverstrekking

De wijze van hypotheekverstrekking is ingekaderd in geldende wetten en regels. Zo geldt de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK, 2012), in sommige gevallen de Nationale Hypotheek Garantie ('NHG') en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen ('GHF'). Het voert voor dit onderzoek te ver om alle regels te beschrijven, maar in het kort komt de (toetsing tot) hypotheekverstrekking op het volgende neer:

- i. Inkomenstoets aan de hand van financieringslastpercentages (*loan-to-income*, 'LTI') zoals deze in de wet zijn opgenomen;

- ii. Woningwaardetoets in relatie tot de hypotheeksom (*loan-to-value*, 'LTV'), die met ingang van 1 januari 2018 maximaal honderd procent mag bedragen;
- iii. Financiële verplichtingen toetsing, waarbij de bijzondere kosten (die niet voor ieder huishouden gelden zoals opgenomen onder i.) worden meegenomen.

Ad. i. Bij de inkomenstoets (artikel 3 lid 5 TRHK) wordt de toegestane financieringslast door de aanbieder van hypothecair krediet vastgesteld aan de hand van het toetsinkomen van de consument en het toepasselijke financieringslastpercentage. Bijlage 1 TRHK (2012) toont een (matrix)tabel met rentestaffels van een half procent (X-as) en bruto inkomen (Y-as) waaruit een percentage volgt. Bijvoorbeeld: bij een rente tussen 2,001% en 2,500% en een bruto inkomen van EUR 48.300,- geldt een percentage van 21% (LTI), oftewel een hypothecair krediet van EUR 230.000,-. Het financieringslastpercentage gaat uit van gemiddelde kosten die een huishouden maakt, op basis van normen van het Nibud. De wijze waarop energiekosten meegenomen worden in de hypotheeknormen is gevisualiseerd in de afbeelding hiernaast. Het werkt (vereenvoudigd) als volgt: er is een minimum budget bepaald om van rond te komen, ongeveer bijstandsniveau, waarin uitgegaan is van energiekosten behorende bij een flat, energielabel C. Zodra er meer inkomen is, ontstaat ruimte voor een (hogere) hypotheek, echter wordt ook uitgegaan van een hoger uitgavepatroon. In het hogere uitgavepatroon, tot aan de maximale hypotheeknorm, zitten ook hogere energiekosten, uitgaande van gemiddelde energielasten die passen bij hogere woningwaardes. Of een huishouden uiteindelijk meer of minder geld kwijt is aan energie en onderhoud, wordt daarin niet specifiek meegewogen. Zoals in hoofdstuk 2 beschreven verdient het volgens Hamilton et al. (2016) aanbeveling om de specifieke energiekosten van de betreffende woning mee te laten nemen in de calculatie van de hypotheekverstrekking



Afbeelding 4.2: Energiekosten in hypotheeknorm

Er gelden drie uitzonderingen op de financieringslastpercentages bij duurzame woningen:

- ten hoogste € 9.000 van het krediet kan buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast bij ofwel het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning ofwel bij aankoop van een woning met een energielabel minimaal (A++) of energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6;
- indien een hypothecair krediet wordt verstrekt voor de financiering van een NulopdeMeter-woning (incl. energieprestatiegarantie) kan een bedrag van € 25.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast;
- ten hoogste € 15.000 van het krediet kan buiten beschouwing worden gelaten indien een hypothecair krediet wordt verstrekt voor de financiering van een woning met een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul.

Vorenstaande uitzonderingen gelden enkel bij te verstrekken kredieten met een toetsinkomen van ten minste € 33.000 (TRHK, 2012).

Ad. ii. De maximale hoogte van het hypothecair krediet (*loan*) ten opzichte van de waarde (*value*) van de woning is in de afgelopen jaren afgebouwd en bedraagt momenteel honderd procent. In het regeerakkoord is afgesproken de *loan-to-value* niet verder te verlagen om toegang van starters tot de koopwoningmarkt niet onnodig te belemmeren (Rijksoverheid, 2017). Bij *loan-to-value* gaat het om de marktwaarde van een woning, hetgeen volgens de Gedragscode Hypothecaire Financieringen is:

1. de koopprijs van de woning zoals blijkt uit een schriftelijke door de consument en de verkoper(s) ondertekende koopovereenkomst, een akte van levering of een veilingakte; of

2. de koop en/of aannemingssom zoals blijkt uit een schriftelijke koop- en/of aannemingsovereenkomst of uit een schriftelijke begroting van een bouwbedrijf, waar van toepassing vermeerderd met de waarde of koopprijs van de grond, de kosten van bouw, meerwerk, bouwrente en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen; of
3. de meest recente WOZ-waarde; of
4. een door de hypotheccair financier ter zake deskundig geachte taxateur vastgestelde marktwaarde (eventueel na verbouw), blijkend uit een recent taxatierapport.

Volgens de gedragscode is het ter vrije keuze van de hypotheccair financier welke van bovengenoemde mogelijkheden zij accepteert (NVB, 2012). Voor zover 'de markt' de waarde van een duurzame woning niet hoger acht dan een vrijwel identieke woning die niet duurzaam is, lijkt het dus mogelijk dat voor woningen een zelfde hypotheek wordt verstrekt, terwijl er een (groot) verschil kan zijn in energie- en onderhoudskosten.

Er zijn een tweetal uitzonderingen waarbij voor duurzaamheidsinvesteringen de Tijdelijke regeling hypotheccair krediet (TRHK, 2012) een afwijking toestaat op de loan-to-value van honderd procent:

- Art. 5.3: indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen in de woning mogen deze worden gefinancierd voor zover het krediet niet meer dan 106 procent bedraagt van de waarde;
- Art. 5.4a: indien voorzieningen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering die leiden tot een daling van de verhouding tussen de hoogte van het totale hypotheccaire krediet en de waarde van de woning;

Ad. iii. Als derde toets criterium worden eventuele overige financiële verplichtingen meegenomen, zoals maandlasten van schulden (studie, persoonlijke lening, creditcard, etc.), alimentatie (enkel voor de ex-parnter) of erfpachtcanon. Hierbij wordt dus wel meer persoons-/situatiegebonden naar de financiële verplichtingen gekeken, maar niet specifiek naar de lasten van een woning (energie, onderhoud, rente, aflossing) als geheel.

In een reactie van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB, 2019) op de consultatie Regeling Hypotheccair Krediet 2020 geeft zij aan dat er op dit moment nog weinig gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de regeling biedt met betrekking tot verduurzaming, zeker in het licht van de ambitieuze klimaatdoelstellingen. En dat de NVB daarom positief is over de ophoging van de hypotheek voor verduurzamingsmaatregelen, ook gedurende de looptijd van de hypotheek, waarbij het traject tot verhoging voor verduurzaming eenvoudiger moeten worden. De NVB bevestigt dat de kosten van een volledig adviestraject en taxatierapport, ten opzichte van de maximaal EUR 9.000,- extra financieringsruimte, een hoge en vaak onnodige drempel vormen. De NVB stelt daarom voor om bij de financiering van zogenoemde 'no-regretmaatregelen' (alle isolerende maatregelen die bovendien een economische levensduur hebben van tenminste 30 jaar) het adviestraject te beperken tot een 'eenvoudige krediettoets'.

4.3. Duurzaamheidsleningen

Naast de mogelijke verruiming van het hypotheccair krediet, zijn er andere leningsvormen (consumptief krediet) om verduurzaming te financieren:

NATIONAAL ENERGIEBESPAARFONDS: Dit fonds verstrekt zogenaamde Energiebespaarleningen. Het is gevuld door de Rijksoverheid, de Rabobank, de ASN Bank en de Council of Europe Development Bank (CEB). Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is aangewezen als uitvoeringsorganisatie van het Nationaal Energiebespaarfonds. Totaal is er € 600 miljoen beschikbaar. Rente en aflossing stromen terug in dit fonds ('revolverend'), zodat opnieuw Energiebespaarleningen kunnen worden verstrekt. De leenbedragen liggen tussen min. EUR 2.500,- en max. EUR 25.000,- met

een looptijd van 7, 10 of 15 jaar tegen een rente van respectievelijk 1,5%, 1,9% of 2,3%. Afsluitkosten zijn niet verschuldigd, deze zijn opgenomen in de rente (SVn, 2019-1).

In de tabel hieronder is, op basis van de voorwaarden van het Nationaal Energiebespaarfonds, een voorbeeldberekening gemaakt, met als uitgangspunten een leenbedrag van EUR 16.500,- op basis van paragraaf 3.1.3 en een theoretische besparing op de energierekening van EUR 1.621,- op basis van paragraaf 3.1.2.

Jaar	0	1	2	3	...	8	9	10	Totaal
Rente (1,9% vast)		-€ 300	-€ 271	-€ 242	...	-€ 85	-€ 52	-€ 19	-€ 1.630
Aflossing (annuitair, 10 jaar)		-€ 1.513	-€ 1.542	-€ 1.571	...	-€ 1.728	-€ 1.761	-€ 1.794	-€ 16.500
Afsluitkosten (geen)	€ 0								€ 0
Theoretische besparing (EPA)		€ 1.621	€ 1.621	€ 1.621	...	€ 1.621	€ 1.621	€ 1.621	€ 16.205
Renteaftrek (eerste schijf, 38,1%)		€ 114	€ 103	€ 92	...	€ 33	€ 20	€ 7	€ 621
Totaal		-€ 78	-€ 89	-€ 100	...	-€ 159	-€ 172	-€ 185	-€ 1.304

Tabel 4.1: Voorbeeldberekening verduurzaming woning label G naar B middels Energiebespaarlening.

Een hogere lening, tot EUR 65.000,- met een looptijd van 15 jaar, is enkel mogelijk bij zeer vergaande verduurzaming (bijv. Nul op de Meter), ook tegen een rente van 2,3%. In de tabel hieronder is, op basis van deze voorwaarden, een voorbeeldberekening gemaakt, met als uitgangspunten een leenbedrag van EUR 45.000,- op basis van paragraaf 3.1.3 en een theoretische besparing op de energierekening van EUR 2.160,- op basis van paragraaf 2.1.2.

Jaar	0	1	2	3	...	13	14	15	Totaal
Rente (1,9% vast)		-€ 1.008	-€ 949	-€ 889	...	-€ 201	-€ 123	-€ 44	-€ 8.251
Aflossing (annuitair, 10 jaar)		-€ 2.542	-€ 2.601	-€ 2.661	...	-€ 3.349	-€ 3.427	-€ 3.506	-€ 45.000
Afsluitkosten (geen)	€ 0								€ 0
Theoretische besparing (EPA)		€ 2.160	€ 2.160	€ 2.160	...	€ 2.160	€ 2.160	€ 2.160	€ 32.400
Renteaftrek (eerste schijf, 38,1%)		€ 384	€ 362	€ 339	...	€ 77	€ 47	€ 17	€ 3.143
Totaal		-€ 1.006	-€ 1.028	-€ 1.051	...	-€ 1.313	-€ 1.343	-€ 1.373	-€ 17.707

Tabel 4.2: Voorbeeldberekening verduurzaming woning nul-op-de-meter middels Energiebespaarlening.

REGIONALE DUURZAAMHEIDSLENING: Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt daarnaast regionale duurzaamheidsleningen. Dit betreft een persoonlijke lening (consumptief krediet) die wordt verstrekt indien door de aanvrager wordt voldaan aan de voorwaarden van de eigen gemeente/provincie, welke voorwaarde(n) wordt afgestemd op het eigen beleid. De leenbedragen zijn afhankelijk per gemeente en provincie maar liggen voor Amsterdam en Apeldoorn tussen respectievelijk min. EUR 2.500,-/EUR 5.000,- en max. EUR 15.000,-/EUR 20.000,- met een looptijd van 10 jaar/15jaar. De rente wordt vastgesteld op de datum van binnenkomst van de aanvraag en bedraagt bij raadpleging van de website respectievelijk 1,7% (Amsterdam) en 2,0% (Apeldoorn) (SVn, 2019-2).

MAATWERK: Naast voornoemde twee leningsvormen zijn er maatwerk (consumptieve) leningen. Deze worden voor dit onderzoek verder niet beschouwd, omdat het omvangrijke aantal te verduurzamen woningen het moet hebben van gestandaardiseerde leningsvormen.

WARMTEFONDS: Hetgeen niet in het ontwerp van het Klimaatakkoord was opgenomen, maar wel in het definitieve Klimaatakkoord, is de inrichting van een Warmtefonds voor alle particuliere woningeigenaren en Verenigingen van Eigenaren (Nijs, 2019). Het Warmtefonds dient gevuld te worden met publieke en private middelen, waarvoor het Rijk tot en met 2030 jaarlijks 50-80 miljoen

aan (niet revolverende) middelen beschikbaar stelt. Hoe het fonds precies gaat functioneren dient nog nader uitgewerkt te worden, maar wat in het Klimaatakkoord (Nijpels, 2019) reeds is gesteld, is dat het fonds mede gericht is om financieringsopties te geven aan mensen die nu op grond van de leennormen moeilijk of geen financiering kunnen krijgen, waarbij de hoogte van de voorfinanciering wordt gemaximeerd op EUR 25.000,- per woningeigenaar en een looptijd van de financiering van maximaal 20 jaar, waarbij rekening gehouden zal worden met de technische levensduur van isolatie- en installatiemaatregelen.

4.4. Gebruik van financiering voor verduurzaming

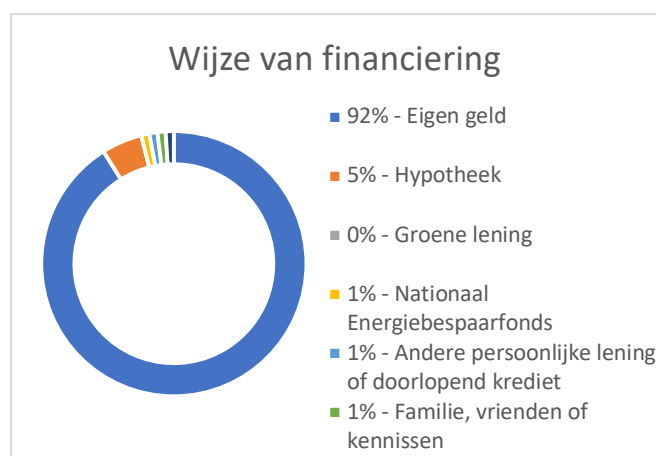
Onlangs de beschikbaarheid van hypothecaire verruimingen en verschillende duurzaamheidsleningen zoals beschreven in voorgaande paragrafen, worden leningen worden niet veelvuldig gebruikt voor het verduurzamen van de woning. Uit een enquête van DNB (2017) blijkt dat investeringen voor het grootste deel gefinancierd worden met spaargeld. Van de geënquêteerde woningeigenaren heeft 45% de laatste 10 jaar geïnvesteerd in verduurzaming, waarvan slechts 4% die investering in de eigen woning heeft gefinancierd met een lening bij de bank.

Huiseigenaren die willen investeren geven in de enquête aan dat de financiering niet zozeer een probleem is, maar leenaversie en onzekerheid een rol spelen. Bij de huishoudens die de laatste tien jaar niet geïnvesteerd hebben in verduurzaming van de eigen woning, gaf slechts 1,4% aan dat dit komt doordat ze geen lening van de bank kunnen krijgen. Gebrek aan spaargeld of het niet willen maken van schulden worden veel vaker genoemd (DNB, 2017).

Dit strookt met onderzoek van Kantar Public (2017, p.24-25) waarin naar voren komt dat financiën een belangrijke rol spelen bij de overweging om energiebesparende maatregelen te treffen. Men ziet het als goede investering en het bespaart energiekosten. Indien respondenten een specifieke energiemaatregel nooit hebben overwogen, geeft men in 42% van de gevallen aan momenteel het geld nog niet (over) te hebben voor de investering. Van de respondenten die recent energiebesparende maatregelen hebben overwogen (52%), heeft slechts de helft daarvan dit omgezet in daden; meestal omdat men er op dat moment onvoldoende geld voor (over) had.

Van de verruimingsmogelijkheden binnen de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) wordt volgens een brief aan de Tweede Kamer (Rijksoverheid, 2015) door eigenaren-bewoners maar weinig gebruik gemaakt. Minister Blok noemt als mogelijke oorzaken hiervoor onder andere de beperkte vraag vanuit de consument naar verduurzaming en het feit dat kredietverstrekkers deze extra financiering niet vinden passen bij het ingezette beleid van de verlaging van de maximale LTV.

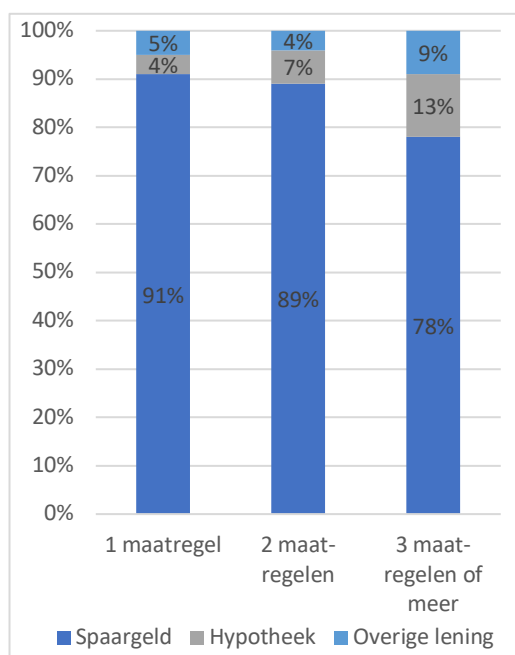
Ook uit het WoON onderzoek (2018) komt naar voren dat verreweg het grootste deel van de eigenaar-bewoners in een koopwoning de energetische maatregelen uit eigen middelen financiert (circa 92%). Circa 5% financiert de maatregelen met behulp van een hypotheek. Slechts 1% kiest voor een groene lening of lening via het Nationaal Energiebespaarfonds. Het WoON onderzoek geeft als mogelijke verklaring dat dit samen hangt met onvoldoende bekendheid van eigenaar-bewoners met de financieringsmogelijkheden die beschikbaar zijn.



Afbeelding 4.3: Wijze van financiering (WoON, 2018), bewerkt

Uit het WoON (2018) blijkt verder dat huishoudens met een hoger inkomen, zowel naar eigen zeggen als daadwerkelijk, in een woning wonen die al energiezuinig is, waardoor zij geen verdere maatregelen uitvoeren. Huishoudens met een inkomen vanaf 2x modaal wonen twee maal zo vaak in een koopwoning met energielabel A als huishoudens met een laag inkomen (27% respectievelijk 13%) en de helft van de koopwoningen met een energielabel A wordt bewoond door huishoudens met een inkomen vanaf 2x modaal. Voor huishoudens met een lager inkomen is het niet kunnen betalen van maatregelen vaker een reden om niet te investeren (ruim 20%).

ECN (2016) heeft nog dieper ingezoomd op de wijze van financieren en geeft op basis van haar onderzoek aan dat de financiering met eigen geld het grootste is indien 1 á 2 maatregelen tegelijkertijd worden getroffen. Bij 3 maatregelen of meer tegelijkertijd, neemt het percentage dat gefinancierd wordt middels hypotheek of andere lening tot respectievelijk 13% en 9%. Uit het WoON 2018 en ECN onderzoek lijkt voor gebouwgebonden financiering vooral een markt te liggen bij 3 energiebesparende maatregelen.



Afbeelding 4.4: Wijze van financiering (ECN, 2016), bewerkt

Recentelijk is overigens een gewijzigde trend zichtbaar in de bereidwilligheid tot verduurzaming. Volgens onderzoek van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP, 2019) is de steun voor investeringen in het milieu en internationale klimaatproblemen fors afgenomen: van 46% naar 38%. En in vergelijking met een jaar geleden zijn Nederlanders het vaker zeer eens óf zeer oneens met de stelling: 'Nederland moet meer dan nu bijdragen aan de oplossing van internationale klimaatproblemen.' ten koste van het aantal mensen dat zegt neutraal te zijn. Volgens het SCP is er dus een groeiende groep die weliswaar van mening is dat de mensheid in actie moet komen om klimaatproblemen aan te pakken, maar die tegelijkertijd vindt dat Nederland hieraan niet meer hoeft bij te dragen dan het nu al doet.

Dit beeld wordt te dele bevestigd middels een onderzoek uitgevoerd door het Nibud onder 1.500 woningeigenaren (Nibud, 2019). Hieruit volgde dat 43% van de huiseigenaren niet van plan is binnen nu en vijf jaar de woning te verduurzamen, met als belangrijkste reden dat zij niet weten welke financiële regelingen zij vanuit de overheid kunnen verwachten. Daarnaast denken huiseigenaren dan het verduurzamen in de toekomst goedkoper worde, waardoor zij wachten. Het percentage dat voornemens is om de maatregelen te financieren anders dan met spaargeld is iets hoger dan bovengenoemde onderzoeken en de suggestie tot gebruik van een gebouwgebonden lening werd positief beoordeeld.

4.5. Conclusie

Middels de huidige Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet zijn er reeds mogelijkheden om energiebesparende maatregelen te financieren, zowel bij het aangaan van een nieuwe hypotheek, als gedurende de looptijd van een hypotheek. Binnen de huidige regeling lijken echter de kosten van een volledig adviestraject en taxatierapport gedurende de looptijd van een hypotheek, ten opzichte van de maximaal EUR 9.000,- extra financieringsruimte, een hoge en vaak onnodige drempel. De NVB toont zich positief tegenover de ophoging van de hypotheek voor verduurzamingsmaatregelen gedurende de looptijd van de hypotheek, waarbij het traject tot verhoging voor verduurzaming eenvoudiger moeten worden ('eenvoudige krediettoets'). Afgezien van de bijdrage die dit kan leveren aan het vervullen van de duurzaamheidsopgave, zou dit het eventuele (toekomstige) risico op

verstrekke hypotheek kunnen verminderen, getuige de literatuur in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 6 (paragraaf 6.7 en 6.8) is een analyse gedaan op basis van interviews met experts betrokken bij het klimaatakkoord, in hoeverre zij nut en noodzaak zien in het wijzigingen van de huidige hypotheek- en financieringsverstrekking.

Naast de hypothecaire mogelijkheden, zijn er reeds enkele (regionale) duurzaamheidsleningen beschikbaar en lijkt er met de komst van het Warmtefonds een extra mogelijkheid bij te komen. De financieringsvoorwaarden van de (regionale) duurzaamheidsleningen zijn aantrekkelijk, die van het Warmtefonds zijn nog onbekend. Wel lijkt het Warmtefonds met financieringen tot EUR 25.000,- en een looptijd van 20 jaar een bereik te dienen die niet in alle gevallen door de (regionale) duurzaamheidsleningen kunnen worden geboden. Hoe de gebouwgebonden financiering zich qua omvang, looptijd en financieringsvoorwaarden zal verhouden ten opzichte van deze reeds aanwezige vormen is nog onbekend en is verkend middels de interviews van experts betrokken bij het klimaatakkoord (zie hiervoor hoofdstuk 6).

Hoewel de mogelijkheden er zijn, lijkt de huidige praktijk van hypotheek- en financieringsverstrekking vooralsnog beperkt bij te dragen aan het vervullen van de verduurzamingsopgave. De onderzoeken van De Nederlands Bank, Kantar Public (voorheen TNS Nipo), WoON 2018 en ECN tonen dat er om verschillende redenen zeer gering gebruik gemaakt wordt van financiering voor verduurzaming c.q. energiebesparende maatregelen. Wel neemt het aandeel financieringen (t.o.v. spaargeld) toe bij drie of meer energiebesparende maatregelen tegelijkertijd.

5. EMPERISCH ONDERZOEK

5.1. Diepte interviews

Voor het exploratief onderzoek naar de rol van gebouwgebonden financiering is kwalitatieve data verzameld middels diepte interviews. De interviews zijn semigestructureerd afgenomen (Van der Velde et al., 2018), aan de te interviewen personen is vooraf een interviewgids toegezonden ter voorbereiding, bestaande uit introducerende, verkennende, directe en specificerende vragen, in vier onderdelen:

0. Korte introductie en kennismaking;
1. Verkennende vragen leningen en woonlasten;
2. Contouren gebouwgebonden financiering;
3. Voorbeeldcasus;
4. Opinie;

Voor de verkennende vragen inzake leningen en woonlasten alsmede de contouren van gebouwgebonden financiering is geput uit bestudeerde literatuur en bronnen, zoals beschreven in hoofdstuk 2 t/m 4. De op het moment van het opstellen van de interviewgids bestudeerde bronnen, boden tevens de beschikbare input voor de voorbeeldcasus.

De interviewgids is voor alle geïnterviewden gelijk gehouden om een vergelijk te kunnen maken tussen beantwoording. Wel is per interview doorgevraagd op gegeven beantwoording en ruimte geboden aan de respondent om nader uit te wijden, of op zijn specifieke kennisveld in te gaan. De interviews zijn individueel afgenomen om de personen vanuit de eigen mening en/of het belang van zijn achterban te laten reageren.

Met alle respondenten is vooraf telefonisch contact geweest om de geschiktheid voor een interview te peilen. Veelal is het eerste contact met een te interviewen persoon tot stand gekomen via een of meerdere van de andere respondenten. Vervolgens zijn alle interviews in persoon afgenomen op de door hen gewenste locatie. Enerzijds voor een nadere kennismaking en informelere setting, anderzijds voor het ervaren van expressie en lichaamstaal. Middels de voorbereiding, interviewgids en benaderingswijze van de geïnterviewden is getracht te voldoen aan de criteria van een goed interview (Van der Velde et al., 2018).

Alle interviews zijn met toestemming opgenomen. Na woordelijke transcriptie van het interview, zijn deze ter controle toegezonden aan de respondent en waar nodig aangepast, welke aanpassingen veelal summier waren. De uitwerkingen van alle interviews zijn aangehecht als bijlagen.

5.2. Respondenten

De keuze voor de te interviewen personen is gebaseerd op een selecte steekproef, doelgericht. Enerzijds gelet op de betrokkenheid bij het klimaatakkoord en specifiek het onderdeel (gebouwgebonden) financiering; de te interviewen personen diende meer kennis en achtergrond te hebben over de materie dan reeds voorhanden is op basis van de uitwerking van het Klimaatakkoord en aanverwante documentatie. Anderzijds vanuit de verschillende achtergronden en belangen; daarbij zijn aanbieders van financieringen – en daarmee potentieel aanbieders van gebouwgebonden financiering – aan het woord zijn geweest, alsook instituten die kunnen spreken namens huiseigenaren ofwel over huiseigenaren dienen te waken.

De volgende personen bij de verschillende organisaties zijn in onderstaande volgorde geïnterviewd:

- Paul van Weezel Errens van **STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLAND (SVN)**. SVN opereert als stichting in het bieden van financieringsoplossingen die maatschappelijke waarde helpen creëren, waaronder het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) en de (regionale) Duurzaamheidslening;

- **TRIODOS BANK (TDB)** in de persoon van Jeroen Pels, Hoofd Hypotheken en voorzitter van de werkgroep financiering. De werkgroep financiering was een van de werkgroepen onder de klimaattafel Gebouwde Omgeving, die zich bezig heeft gehouden met gebouwgebonden financiering en de beoogde woonlastenneutraliteit;
- Michel Ligtle van **VERENIGING EIGEN HUIS (VEH)**. VEH nam deel aan zowel de klimaattafel Gebouwde Omgeving als de werkgroep financiering, als onafhankelijke vereniging die haar leden helpt bij het (ver)kopen en het duurzaam en betaalbaar bewonen van hun huis;
- Deelnemer aan de werkgroep financiering Thomas Dekker van **RABOBANK (RBK)**. Rabobank is naast deelnemer aan de werkgroep een van 's lands grootste hypotheekverstrekkers en tevens fondspartner van SVn;
- **MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES (BZK)** vertegenwoordigd door Jurgen de Jong. BZK nam deel aan de klimaattafel Gebouwde omgeving, de werkgroep financiering en nog enkele werkgroepen ter uitwerking van het Klimaatakkoord;
- Marcel Warnaar van het **NATIONAAL INSTITUUT VOOR BUDGETVOORLICHTING (NIBUD)**, als kenniscentrum en expert op het gebied van huishoudfinanciën en nauw betrokken bij de hypotheeknormen opgenomen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet;
- **ECONOMISCH INSTITUUT VOOR DE BOUW (EIB)**, in de persoon van Martin Koning. Als onderzoeksbureau voor toegepaste economische analyse heeft het EIB input geleverd voor de Klimaattafel Gebouwde omgeving en commentaar gegeven op de doorrekeningen van het Klimaatakkoord door het Planbureau voor de Leefomgeving.

Voor de volgorde van de interviews is gekozen om te starten met het SVn. Dit om te toetsen dat de in de interviewgids opgenomen voorwaarden die ter sprake worden gebracht over het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) alsmede twee Regionale duurzaamheidsleningen, producten die beschikbaar worden gesteld via het SVn, juist zijn. Tevens vormde de voorwaarden van het NEF de basis voor de casusberekening in de interviewgids. Op basis van het interview met SVn is besloten om de 'theoretische besparing' van energiekosten in de voorbeeldcasus te verwerken, in plaats van de op basis van literatuur ingeschatte 'werkelijke besparing'. Naar verwachting zou er onder de respondenten meer consensus bestaan over de 'theoretische besparing' waardoor de behandeling van de casus in het interview zich niet zou beperken tot een arbitraire discussie over theoretische en werkelijke besparing, maar een bredere beschouwing van de casus zelf. Bij het bespreken van de casus ging het namelijk niet om de precieze juistheid van de getallen, maar om de gebruikte elementen voor de berekening.

Drie organisaties zijn wel benaderd voor een interview, maar zijn niet geïnterviewd. De eerste is de **NEDERLANDSE VERENIGING VAN BANKEN (NVB)**. Tijdens het contact met de NVB is aangegeven dat zij de belangen behartigen van de Nederlandse banken en derhalve de mening verkondigen van de banken. Op basis van de geplande interviews met Triodos Bank en Rabobank is aangegeven dat de reactie van de NVB in lijn zal liggen met de reactie van voornoemde banken en een interview derhalve geen extra informatie zou bieden. De tweede is de **AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN (AFM)**. De AFM heeft op basis van de toegezonden interviewgids en een mondelingen en schriftelijke toelichting op het onderzoek aangegeven niet mee te willen werken aan een interview. Als reactie gaf zij aan graag bij te dragen aan (wetenschappelijk) onderzoek en onderwijs, maar gelet op de actualiteit van het onderwerp en de lopende gesprekken hieromtrent met partijen, geen (schriftelijke) uitspraken te willen doen. Als derde is **DE NEDERLANDSE BANK (DNB)** benaderd, eveneens via een van de reeds geïnterviewde personen, maar ook zij heeft op basis van de toegezonden interviewgids en een mondelinge en schriftelijke toelichting op het onderzoek aangegeven niet mee te willen werken aan een interview. De schriftelijke reactie luidde: *“Reden is dezelfde als die geldt voor de AFM. Het proces rondom gebouwgebonden financiering loopt nog en we zijn terughoudend met het doen van uitingen hierover, ook als het gaat om onderzoeken.”*. Uiteraard is hier begrip voor. Toch is het in het bijzonder jammer dat zowel de AFM als DNB niet wenste mee te werken aan een interview, omdat het voor het

onderzoek van toegevoegde waarde zou zijn geweest om de meningen en inzichten van een toezichthoudende partij te integreren.

5.3. Analyse

De interviews zijn volledig woordelijk getranscribeerd, zowel om naderhand beter te kunnen analyseren, maar tevens om de betrouwbaarheid te vergroten. De analyse en quotes zijn hiermee beter herleidbaar en zichtbaar te plaatsen in de context van het gesprek. De toegepaste analysetechniek van de interviews is categoriseren; het interview is gecodeerd aan de hand van labels bij verschillende vragen en/of onderwerpen (Van der Velde et al., 2018). De analyse is manueel uitgevoerd in plaats van met software, omdat het aantal afgenomen interviews overzichtelijk was. Bovendien is de analyse hiermee visueel zichtbaar in de transcripties van de interviews in de bijlage. De uitkomst van de analyse is vervolgens beschreven danwel samengevat in hoofdstuk 6.

5.4. Beschrijving resultaten

De resultaten uit de analyse van de interviews zijn beschreven in hoofdstuk 6. Dit is opgedeeld in onderwerpen, die ieder uiteengezet zijn in een eigen paragraaf. Per paragraaf c.q. onderwerp is een korte beschrijving gegeven, min of meer een samenvattende achtergrond geschetst, op basis van bestudeerde literatuur en bronnen, die aangehaald zijn in de hoofdstukken 2 t/m 4. Omdat het per onderwerp een samenvattende achtergrond betreft, ontbreekt soms enige nuance en onderbouwing. Voor meer informatie over het onderwerp dient zodoende teruggebladerd te worden naar de betreffende paragraaf of hoofdstuk. Na de samenvattende achtergrond zijn de resultaten uit de analyse beschreven.

6. ANALYSE EN RESULTATEN

In (de conclusie van) hoofdstuk 3 kwam naar voren dat het nog onduidelijk is hoe gebouwgebonden financiering eruit zal zien. Dit geldt zowel voor het soort financiering – hypotheecair, consumptief, of anderszins – als voor de voorwaarden van een dergelijke financiering – looptijd, rentevoet, leenbedrag, et cetera. Een duidelijke randvoorwaarde voor gebouwgebonden financiering is wel dat het woonlastenneutraal dient te zijn. Maar, dat kijkend naar (enkel) de verwachte besparingen in energielasten versus de investeringskosten van energiebesparende maatregelen, een bepaalde mate van verduurzaming niet lijkt te gaan voldoen aan woonlastenneutraliteit.

Middels de afgenomen interviews is onderzocht wat experts verstaan onder woonlastenneutraliteit, welke woonlasten en -baten er wel en niet meegenomen dienen te worden om de neutraliteit te bepalen en hoe zij verwachten dat de contouren van gebouwgebonden financiering eruit gaat zien. Op basis van analyse van de interviews zijn in de paragrafen 6.1 t/m 6.5 de resultaten te lezen. Daarbij is iedere maal een korte achtergrond gegeven bij het onderwerp alvorens de resultaten te beschrijven.

Vervolgens is in paragrafen 6.6 een analyse verricht op de mogelijke omvang van gebouwgebonden financiering, gerelateerd aan de verduurzamingsopgave en bezien in het landschap met verschillende vormen van financiering. Dit alles ter beantwoording van de derde deelvraag: Hoe zou de methodiek van woonlastenneutraliteit bij gebouwgebonden financiering er uit kunnen zien en wat zou de omvang van dit nieuwe financieringsinstrument kunnen zijn?

Tijdens de interviews kwamen ook de huidige wijze van hypotheekverstrekking ter sprake en de reeds beschikbaar zijnde financieringen voor verduurzaming, zoals reeds beschreven in hoofdstuk 4. De reacties, meningen en verbetervoorstellen daarop, zijn beschreven in de paragrafen 6.7 en 6.8.

Bij de beschrijving van de analyse van de interviews is gespecificeerd welke partij, welke mening, inzicht of argument toebedeeld was. Hiervoor zijn de afkortingen gebruikt uit paragraaf 5.2.

6.1. Energiebesparing

6.1.1. Achtergrond

Energiebesparing is een onbetwist aspect om mee te nemen in de woonlastenneutraliteitsbenadering. In paragraaf 3.1.2 is een toelichting gegeven op energiebesparing en het energielabel als het te hanteren prestatiekenmerk voor dit onderzoek. Daarbij is uitgegaan van de berekende, theoretische besparing per verbeterstap in energielabel. Daarentegen blijkt uit literatuur, beschreven in hoofdstuk 2, dat er substantiële verschillen kunnen zijn tussen de berekende, theoretische besparingen – als gevolg van doorgevoerde energiebesparende maatregelen – en de daadwerkelijke besparingen. In de literatuur wordt het *'rebound effect'* genoemd als gedeeltelijke verklaring voor het verschil tussen theoretische en daadwerkelijke besparing. Omdat dit onderzoek niet gericht is op een wetenschappelijke onderbouwing van het verschil tussen theoretisch en daadwerkelijk verbruik, is voor dit onderzoek het theoretisch verbruik aangehouden. Wel is het verschil tussen theoretisch en daadwerkelijk verbruik ter sprake gebracht in de afgenomen interviews om te achterhalen hoe de betrokkenen bij het Klimaatakkoord staan tegenover dit vermeende verschil.

Een ander aspect dat in de interviews ter sprake is gebracht dat aansluit op de energiebesparing, is de indexatie van energiekosten. Bij het bepalen of een investering in energiebesparende maatregelen woonlastenneutraal is gedurende de looptijd ('terugverdienperiode') van die maatregel, kan een indexatie van de energiekosten worden betrokken. Immers, als de energiekosten stijgen gedurende de looptijd, wordt meer bespaard en daarmee de investering eerder terugverdiend. Dat zou kunnen bijdragen aan het woonlastenneutraal worden van een dergelijke investering.

Onderstaande tabel toont nogmaals de verwachte besparingen in energielasten versus de investeringskosten van energiebesparende maatregelen, zoals beschreven in paragraaf 3.4.

Labelsprong	EIB, 2018		Majcen, 2014		EIB, 2018	Geen discontovoet	Discontovoet 3%
			Besparing	Totaal	Kosten	Terugverdiëntijd	Terugverdiëntijd
Van A naar BENG	€ 490	€ 2.160	nb.	nb.	22.000,-	45 jaar	>45 jaar
Van B naar A	€ 150		€ 192	€ 1.913	5.000,-	33,3 – 26,0 jaar	>45 jaar
Van C naar B	€ 170	€ 1.520	€ 242	€ 1.721	3.500,-	20,6 – 14,5 jaar	31,6 – 18,7 jaar
Van D naar C	€ 260		€ 225		3.000,-	11,5 – 13,3 jaar	14,0 – 16,9 jaar
Van E naar D	€ 300		€ 290		3.500,-	11,6 – 12,1 jaar	14,1 – 13,3 jaar
Van F naar E	€ 320		€ 402		3.200,-	10,0 – 8,0 jaar	11,8 – 9,0 jaar
Van G naar F	€ 470		€ 561		4.800,-	10,2 – 8,6 jaar	12,0 – 9,8 jaar

Tabel 6.1: Besparingen energiekosten versus kosten energiebesparende maatregelen.

6.1.2. Analyse interviews experts

Alle respondenten onderschrijven dat er een verschil is tussen de theoretische besparing en de daadwerkelijke besparing. In gevallen wordt het toegeschreven aan gedrag van mensen, in gevallen wordt het toegeschreven aan de (kwalitatieve) betrouwbaarheid van de doorgevoerde maatregel of aan beiden. Zie hiervoor de interviews in de bijlage met als markering “Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten”.

Over hoe om te gaan met het verschil tussen theoretische besparing en daadwerkelijke besparing worden uiteenlopend suggesties gedaan:

- Garanties bieden op diensten en producten, zoals een opbrenggarantie; TDB / RBK / VEH
- Betrouwbaarheid energielabel verbeteren, bijvoorbeeld door het op locatie laten bepalen van het label door een energieadviseur; TDB / RBK / EIB
- Certificering invoeren voor bedrijven die energiebesparende maatregelen uitvoeren; TDB
- Betere validatie van besparingsinformatie en rekentools; RBK / BZK
- Hanteren van afslag ten opzichte van de theoretische besparing; Nibud (25%) / TDB (10%) / VEH (10-30%)

Vrijwel alle geïnterviewden geven aan dat het nog onderwerp van gesprek is hoe hier mee om te gaan en tegelijkertijd dat de mate van betrouwbaarheid van de energiebesparing positief zal bijdrage aan de uitwerking van gebouwgebonden financiering. In dit onderzoek blijft de theoretische besparing voorsnag het uitgangspunt voor de woonlastenneutraliteitsbenadering, al zou indachtig de literatuur en de reacties in de interviews een afslag op de theoretische besparing passend zijn.

Een ander aspect gekoppeld aan de energiekosten danwel energiebesparing, is de indexatie van de energiekosten in de komende jaren. Geen van de geïnterviewde partijen acht het verstandig om indexatie van de energiekosten mee te nemen, in de interviews in de bijlage te herkennen met als markering “Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd”. Het zou een voorschot nemen op de toekomst zijn en de berekeningsmethodiek van woonlastenneutraliteit complexer maken (SVn, TDB, EIB). De enige denkbare vorm van indexatie die is genoemd, is de stijging van de in het klimaatakkoord vastgestelde energiebelasting (RBK, EIB). Het gaat volgens de geïnterviewden om de besparing in het eerste jaar (t=0) ten opzichte van de financieringskosten. Dit zal zodoende het uitgangspunt vormen voor de woonlastenneutraliteitsbenadering in dit onderzoek.

6.2. Fiscale aftrekbaarheid lening

6.2.1. Achtergrond

In een kamerbrief heeft minister Wiebes laten weten dat bij de uitwerking van de gebouwgebonden financiering is gebleken dat deze “niet fiscaal kan worden ingepast. Het kabinet zal in samenspraak met de sectorrafel onderzoeken hoe gebouwgebonden financiering zonder fiscale aftrekbaarheid van

de rente voldoende kan concurreren met andere financieringsinstrumenten en al bestaande duurzaamheidsleningen” (Min. EZ&K 2018). Dit is bijzonder omdat de rentekosten van alle overige vormen van hypotheek of lening ten behoeve van onderhoud en/of verbeteringen aan de woning wél fiscaal aftrekbaar zijn.

6.2.2. Analyse interviews

Tijdens de interviews is gevraagd hoe de verschillende partijen oordelen over het niet fiscaal aftrekbaar zullen zijn van de rentekosten bij gebouwgebonden financiering. De reacties van de respondenten zijn in de uitgewerkte interviews (zie bijlage) gemarkeerd met “Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid”.

Op basis van de analyse kan geconcludeerd worden dat er bij de geïnterviewden een berusting is over het niet fiscaal aftrekbaar zijn van de rentekosten, maar dat het vreemd is in relatie tot de bestaande leningen voor verbeteringen aan de woning (SVn, TDB, RBK). VEH ziet het niet fiscaal aftrekbaar zijn van de rente bij gebouwgebonden financiering als een duidelijk nadeel. Andere respondenten (SVn, RBK) stellen dat het fiscale voordeel beperkt is, door enerzijds de beperkte omvang van de rentekosten en anderzijds door het afgebouwd worden van de aftrekbaarheid van rentekosten. Wel zou het niet fiscaal aftrekbaar zijn van de rentekosten bij gebouwgebonden financiering nadelig kunnen zijn in de beeldvorming (BZK). Door zowel BZK als RBK wordt als een van de mogelijke oorzaken genoemd de onderbezetting c.q. beperkte capaciteit bij de belastingdienst.

Op basis van de achtergrond en de interviews wordt de fiscale aftrekbaarheid van de rente in dit onderzoek niet (als voordeel) meegenomen in de woonlastenneutraliteitsbenadering.

6.3. Stijging van woningwaarde

6.3.1. Achtergrond

In hoofdstuk 2 zijn de termen ‘green premium’ en ‘brown discount’ aangehaald. Een green premium voor duurzame gebouwen die economische voordelen bieden voor zowel gebruikers als investeerders, omdat ze energie-efficiënter zijn, een gezonder binnenklimaat hebben en minder impact op het milieu. De brown discount zou kunnen gelden voor gebouwen die niet zijn verbeterd, terwijl de marktverwachtingen en/of kwaliteitsstandaarden, bijvoorbeeld in milieu-impact en energie-efficiëntie, zijn gestegen.

In hoofdstuk 3 (tabel 3.7) is op basis van onderzoek naar de Nederlandse woningmarkt becijferd wat de stijging van de woningwaarde kan zijn bij een hoger energielabel. Ingeval van een stijging van de woningwaarde door energiebesparende maatregelen, hoeft wellicht een deel van de investering niet terugverdiend te worden middels energiebesparing. Daarmee zou er minder kosten bespaard hoeven te worden, waarmee investeringen eerder als woonlastenneutraal zouden kunnen worden bestempeld.

6.3.2. Analyse interviews

Aan de geïnterviewden is gevraagd hoe de verschillende partijen oordelen over de mogelijke stijging van de woningwaarde, in de uitgewerkte interviews gemarkeerd met “Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde”. Er heerst een brede consensus hieromtrent; er zal sprake zijn van een stijging van de woningwaarde als gevolg van energiebesparende maatregelen, hetgeen een voordeel biedt aan de eigenaar. Maar het dient niet meegewogen te worden in de woonlastenneutraliteitsberekening. De suggestie dat als gevolg van de stijging van de woningwaarde niet het hele geïnvesteerde bedrag hoeft te worden terugverdiend, maar slechts een gedeelte, wordt niet ondersteund. De reden die hiervoor veelal wordt gegeven is dat de woningwaarde geen inkomstenbron (‘cash’) is gedurende de looptijd.

Wel van
uit gaan



Niet mee
rekenen

BZK *“Maar dat wil niet zeggen dat de mensen niet ook nog andere baten hebben. Alleen die worden niet betrokken in het verstrekken van de lening. Die andere zaken zijn mooi meegenomen, maar ga je niet op voorhand in prijzen.”*

Rabobank *“Maar of de woningwaarde stijgt, daar mogen wij als financiële sector niets over zeggen, dat is speculatie. De markt kan instorten en dan heb je dat voordeel niet meer.” “[...] aspecten zijn natuurlijk wel voordelen die je mee moet nemen, maar die mag je niet in een soort rendementsberekening meenemen om het een mooie berekening te laten lijken.”*

VEH *“Nou die waardeestijging daar ga je vanuit. Dat je door investering in de woning toch die waardeestijging naar je toe ziet komen.” “Dat zijn verschillende besparingen natuurlijk. Voor die woonlastenneutraliteit gaat het puur om je inkomsten en uitgaven. En het is leuk dat die woningwaarde stijgt, maar daar merk je in je portemonnee natuurlijk niets van.”*

Nibud *“Wat ons betreft niet, want dat zit in die stenen en daar kan je niet de financiering van betalen. Het is mooi meegenomen, maar het is niet iets waardoor je op basis van inkomen meer kan lenen. Misschien wel op LTV.”*

EIB *“Dus ik geloof niet dat de waarde van de woning hierin moet worden betrokken, de achterliggende energierekening die moet je in verband brengen met de kosten van de maatregelen.”*

Afbeelding 6.1: Analyse interviews: Dient de stijging van de woningwaarde betrokken te worden in de woonlastenneutraliteit?

Een aspect dat in de interviews aan de orde kwam was het mogelijke drukkende effect van een gebouwgebonden financiering op de waarde van een woning. Daar zou sprake van kunnen zijn volgens de respondenten, maar zolang er geen duidelijkheid bestaat over hoe gebouwgebonden financiering als instrument gaat functioneren lijkt niet te onderbouwen of dat waardedrukkende effect plaats gaat vinden en zo ja, hoe sterk dat dan is (SVn, RBK, EIB).

Op basis van de beschrijving in het Klimaatakkoord dat de maandlasten van de lening die je aangaat voor de verbouwing, niet hoger mogen zijn dan het voordeel dat je op de energierekening boekt, dus dat de financieringsruimte gevonden dient te worden in de kosten (*cashflow*) die vrijvallen door de doorgevoerde energiebesparende maatregelen (paragraaf 3.3) en de reacties in de interviews, wordt de verandering van de waarde van de woning als gevolg van energiebesparende maatregelen in dit onderzoek niet meegenomen in de woonlastenneutraliteitsbenadering.

6.4. Overige woonlasten

6.4.1. Achtergrond

De overige woonlasten die geïdentificeerd zijn, zijn de eigenwoningforfait, onderhoudskosten, onroerend zaak belasting, waterschapheffing en opstalverzekering. De hoogte van deze woonlasten wordt veelal gereflecteerd aan de hand van de woningwaarde ofwel direct gebaseerd op de (WOZ) waarde. In tabel 3.8 zijn de kosten benaderd op basis van een woningwaarde van EUR 230.000,-.

De verwachting dat de waarde van de woning stijgt na het doorvoeren van energiebesparende maatregelen volgt uit literatuur in hoofdstuk 2 en bronnen in paragraaf 3.3.2. De verwachte toename wordt eveneens breed gedragen door de geïnterviewden blijktens voorgaande paragraaf. Deze stijging van de woningwaarde zou derhalve kunnen resulteren in een stijging van de overige woonlasten, hetgeen al dan niet meegenomen zou moeten worden in de woonlastenneutraliteitsbenadering.

6.4.2. Analyse interviews

Uit de analyse blijkt dit niet het geval. De overige woonlasten spelen uiteraard mee, maar de geïnterviewden vinden het ofwel een (in euro's) te marginale rol spelen, ofwel te arbitrair om er een uitspraak over te doen, getuige onderstaande reacties, in de uitgewerkte interviews gemarkeerd met “Aspect woonlastenneutraliteit, OZB / onderhoud”. Niet alle overige woonlasten worden expliciet

genoemd om niet mee te nemen, maar anderzijds worden ze ook niet specifiek genoemd om wél mee te nemen. Het wel of niet meenemen van de aftrekbaarheid van de rentekosten – hetgeen verhoudingsgewijs niet veel meer impact heeft op de totale woonlasten – blijkt meer een onderwerp van gesprek te zijn dan eigenwoningforfait, onderhoudskosten of onroerend zaak belasting.

SVn *“Ik zeg altijd: als je maar flink doorreken, kom je uiteindelijk wel aan woonlastenneutraliteit. Sommige mensen kijken naar het verleden en zeggen die energieprijzen gaan dus of zo stijgen. OZB weten we natuurlijk niet, want dat hangt af van gemeentelijk beleid. Wijziging in onderhoudskosten, allemaal leuk en aardig, maar allemaal gebaseerd op aannames denk ik dan. Dan zou ik het liever in één indexatievariabele hebben, dan dat je allerlei posten afzonderlijk gaat benoemen.”*

Triodos *“28 maart zat ik in een hoorzitting in de tweede kamer en toen werd door iemand gesteld: iemand die investeert in duurzaamheidsmaatregelen die krijgt vervolgens een hogere OZB, dus die betaalt daar ook nog eens de rekening van. Maar dat is echt in de marge. Volgens de Vereniging Eigen Huis is de meerprijs 5 tot 10 euro per jaar bij zonnepanelen. Maar of ik spouwmuur isolatie heb of niet, dat kunnen ze niet waarmaken. Ze kunnen in de toekomst misschien iets meer kijken naar het energielabel en dat daarin betrekken. Maar ik vind het ver gaan om ons daar zorgen over te maken.”*

VEH *“Ik zie ook staan toename van OZB, eigen woning forfait. Er wordt nu natuurlijk gekeken of je dat buiten beschouwing kunt laten, omdat de WOZ waarde ook stijgt naarmate je gaat investeren. Maar, wat ons betreft is het uitgangspunt dat de energielasten die je hebt, ofwel de besparing daarop, die wegen op tegen de extra financieringslasten. [...] Bij toename OZB heb je het over een paar euro.”*

Rabobank *“Ja dat willen wij natuurlijk altijd wel, want je wilt het liefst naar het ‘total costs of ownership’ kijken. [...] En ook de andere elementen moet je eigenlijk wel buiten beschouwing laten. Want ook fiscale wetgeving kan veranderen. Dus er wordt echt gekeken: wat betaalt een klant op dit moment en wat gaat hij volgende maand betalen en komt hij dan nog positief uit. En die andere aspecten zijn natuurlijk wel voordelen die je mee moet nemen, maar die mag je niet in een soort rendementsberekening meenemen om het een mooie berekening te laten lijken.”*

BZK *“Als je hoog over, de politieke belofte bekijkt, dan wordt denk ik meestal het eerste bedoeld; dus dat jouw lening wegvalt tegen jouw energiebesparing. En dat is een vrij smalle definitie. En wij hanteren daarbij ook altijd dat het woonlastenneutraal dient te zijn op t=0. Dus een twintigjarige lening met een annuïtair schema, met vaste maandlasten, dan moet het vanaf het begin betaalbaar zijn. [...] Of andere kosten als vermeden onderhoudskosten meenemen om de leenruimte verder op te rekken. [...] Daar is nog niet echt een keuze in gemaakt, maar wij neigen wel naar het eerste. Dus die smalle benadering.”*

Nibud *“[De wijziging van de OZB en eigenwoningforfait meenemen in de berekening van de woonlastenneutraliteit voor gebouwgebonden financiering?] Nee wat ons betreft niet. Dat is te marginaal. Er wordt ook nog wel eens gesproken over dat er installaties komen waar onderhoud voor nodig is, maar dat doen wij niet apart. Wij rekenen een stuk budgettaire ruimte voor onderhoud aan je woning in het algemeen. Het gaat veel te ver en is te moeilijk om dat te specificeren.”*

Afbeelding 6.2: Quotes uit interviews (bijlage) inzake meenemen overige woonlasten in berekening woonlastenneutraliteit

Een vereenvoudigde hypothetische berekening geeft een gevoel van de impact van een mogelijke verandering van de overige woonlasten: Stel, de voorbeeldwoning van EUR 230.000,- voert energiebesparende maatregelen door die resulteren in een 3% waardestijging – hetgeen redelijk hoog is getuige paragraaf 3.3 – dan zou dat neerkomen op EUR 6.900,- hogere waarde. Op basis van tabel 3.8 tellen de eigenwoningforfait, onroerend zaak belasting, waterschapheffing en opstalverzekering op tot een kengetal van 0,94% van de woningwaarde. Dat houdt in dat de theoretische waardeverhoging van 3% na energiebesparende maatregelen, leidt tot circa EUR 5,40 aan extra maandlasten. Hiermee is het logisch dat de geïnterviewden voor de woonlastenneutraliteitsbenadering bij gebouwgebonden financiering weinig aandacht schenken aan deze woonlasten.

De onderhoudskosten beslaan volgens het Nibud een grotere portie van de totale woonlasten, circa 14%. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit tevens onderhoudskosten betreffen die niet met energiebesparende maatregelen te maken hebben, zoals schilderwerk, reparaties aan kozijnen, gevels en daken, et cetera. Indien er als energiebesparende maatregel, kostbaardere installaties worden gerealiseerd in een woning, zouden de onderhoudskosten toe kunnen nemen, hetgeen betrokken zou kunnen worden in de woonlastenneutraliteitsbenadering. Indien de energiebesparende maatregel echter uitgevoerd wordt op het moment dat onderhoud gepland c.q. benodigd is, bijvoorbeeld het isoleren van het dak op het moment dat de dakbedekking vervangen dient te worden en het vervangingsmoment van een oude CV voor een nieuwe HR-ketel, dan is er wellicht sprake van lagere onderhoudskosten in de komende jaren. Daar bovenop geldt dat in de interviews bij zowel de onderhoudskosten als bij energiekosten(indexatie) gerefereerd wordt aan het woonlastenneutraal zijn in het eerste jaar (ofwel t=0). Dat maakt het meenemen van onderhoudskosten gedurende de looptijd niet logisch.

Op basis van bovenstaande analyse wordt een eventuele wijziging van overige woonlasten als eigenwoningforfait, onderhoudskosten, onroerend zaak belasting, waterschapheffing en opstalverzekering niet meegenomen worden in de woonlastenneutraliteitsbenadering.

6.5. Parameters gebouwgebonden financiering

6.5.1. Achtergrond

Bij de beschrijving van gebouwgebonden financiering in paragraaf 3.2. kwam naar voren dat dit nieuwe instrument aansluiting beoogt te zoeken bij de huidige vorm van een kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 BW). Hoe deze vorm van financiering eruit zal zien – hypothecair, consumptief, of anderszins – is nog onduidelijk. Volgens BNG Bank (2018) betaalt bij gebouwgebonden financiering de eigenaar-bewoner de termijnbetalingen direct aan de financier, waarvoor een speciale notariële akte opgemaakt en ingeschreven wordt in de openbare registers. Echter, het laten opstellen en inschrijven van een notariële akte kost geld, blijkt een drempel bij het gebruik maken van de verruimingsmogelijkheden binnen de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (paragraaf 4.2 en 4.4) en is het niet benodigd bij andere duurzaamheidsleningen (paragraaf 4.3).

Ook over de voorwaarden die zullen gelden bij gebouwgebonden financiering; als looptijd, rentevoet en leenbedrag zijn geen concrete uitspraken of afspraken opgenomen in het Klimaatakkoord. Wel is het doel om de handlingskosten van banken tot een minimum terug te brengen door efficiënte en vergaand gestandaardiseerde verleningsprocedures, omdat deze handelingskosten relatief hoog zullen zijn in relatie tot de hoofdsom van een lening (BZK en NVB, 2018), hetgeen van invloed kan zijn op de rentevoet. En de rentevoet op haar beurt van invloed is op de terugverdientijd van een energiebesparende maatregel.

Middels interviews is getracht meer duidelijkheid te verkrijgen over looptijd, rentevoet, leenbedrag en afsluitkosten. De parameter fiscale aftrekbaarheid rente is reeds behandeld in paragraaf 6.2.

6.5.2. Analyse interviews

Uit de interviews kwam naar voren dat er nog geen parameters voor gebouwgebonden financiering zijn vastgesteld aan de Klimaat Tafel. Vier parameters worden hieronder belicht, in de uitgewerkte interviews te herkennen aan de labels “Parameter GGF” met als toevoeging “looptijd”, “rentevoet”, “leenbedrag” en “afsluitkosten”.

Looptijd



Over de looptijd van de lening bestaat een bijzondere consensus tussen alle partijen. Vrijwel alle partijen zien voor gebouwgebonden financiering een looptijd die langer is dan de huidige duurzaamheidsleningen, oftewel langer dan 15 jaar. Maar, de looptijd dient volgens de geïnterviewden aan te sluiten bij de levensduur van de energiebesparende maatregel (SVn, TDB, VEH, RBK, BZK, Nibud, EIB) en is naar verwachting niet langer dan 30 jaar (SVn, TDB, RBK, BZK). Of dit de economische of technische levensduur is, is voor het huidige stadium te specifiek, maar waar overeenstemming over is, is dat eigenaren niet geconfronteerd zouden moeten worden met een lening die langer doorloopt, dan de energiebesparende maatregel meegaat.

Rentevoet



De rentevoet wordt gezien als een aspect waar de banken, de aanbieders, over gaan. Gebouwgebonden financiering dient een privaat financieringsinstrument te zijn, waarbij ‘de markt’ de rentevoet bepaalt. De richting die gegeven wordt door de respondenten is dat het tussen consumptief en hypothecaire tarieven in zal liggen (TDB, BZK), of naar verwachting iets boven hypothecair (SVn, VEH, RBK). Hetgeen ook afhankelijk zal zijn van de vorm (hypothecair, consumptief, of anderszins). Wat naar voren kwam is dat het ‘default risico’ naar verwachting erg laag zal zijn, omdat de lening aan de woning gekoppeld blijft in plaats van aan de persoon (TDB, RBK).

Leenbedrag



Het (maximale) leenbedrag ziet men veelal als een resultante van de energiebesparing, of andersom gesteld; de energiebesparing resulteert in een maximaal te lenen bedrag gegeven de financieringskosten. Men ziet mogelijkheden tot leenbedragen voor gebouwgebonden financiering die hoger zijn dan de huidige maximale leenbedragen bij overige duurzaamheidsleningen. Hierbij worden leenbedragen van 35 tot 40 duizend euro genoemd (SVn, TDB), mits dit uiteraard in verhouding staat tot de energiebesparing en/of de waarde van de woning (RBK). Een minimum leenbedrag is niet bepaald, maar enkele duizenden euro's lijkt de ondergrens gegeven de handelingskosten van aanbieders (TDB, RBK, VEH).

Afsluitkosten



Dat de afsluitkosten tot een minimum dienen te worden gereduceerd, is voor alle partijen een doel en streven. Vooral in het standaardiseren en/of digitaliseren van taxaties (SVn, TDB, BZK), notariaat en/of kadaster (TDB) ziet men kansen. Derhalve acht men een consumptief krediet opportuun (RBK, BZK, Nibud). De eventuele kosten van een financieel adviseur, zien partijen (SVn, VEH) als een potentieel struikelblok. En eveneens de hoogte van de ingeschreven hypotheek, indien er sprake zou zijn van een hypothecaire lening (RBK).

Resumerend is er nog het nodige uit te werken aan het gebouwgebonden financieringsinstrument. Voor de verdere beantwoording van de onderzoeksvraag is dit niet belemmerend. Wel levert de consensus over de looptijd van gebouwgebonden financiering het inzicht op dat looptijden (terugverdientijden) van gemiddeld meer dan 25 jaar voor een pakket aan energiebesparende maatregelen – waarbij naast isolerende maatregelen (levensduur ca. 30 jaar) ook installatietechnische maatregelen (levensduur ca. 15 jaar) doorgevoerd worden – niet reëel is. Dit zal hieronder worden meegenomen in de benadering van de omvang van gebouwgebonden financiering.

6.6. Omvang van gebouwgebonden financiering

Om de derde onderzoeksvraag te beantwoorden, zijn in deze paragraaf scenario's benoemd die een indicatie geven wat de omvang van dit nieuwe financieringsinstrument kan zijn. Getracht is om de rol van gebouwgebonden financiering te kwantificeren in zowel aantallen van de totale voorraad als in totaal te financieren bedrag. Er is niet beoogd een exacte omvang te benoemen, daarvoor zijn de scenario's te uiteenlopend. Het biedt de lezer echter de mogelijkheid om de omvang van het financieringsinstrument in te schatten.

Om de rol van gebouwgebonden financiering te kwantificeren, wordt gebruik gemaakt van de bevindingen in de voorgaande hoofdstukken, de afgenomen interviews, alsmede enkele beschikbare data. De periode die is gekozen is van 2023 – het jaar waarin naar verwachting het instrument gebouwgebonden financiering beschikbaar is – tot en met 2030, het jaar waarop doelstellingen in het Klimaatakkoord zijn gebaseerd. De omvang van gebouwgebonden financiering is ingeschat middels i) een benadering op basis van de verduurzamingsopgave en ii) een benadering op basis van de trend. Geen van de benaderingen doet recht aan de complexiteit van de verduurzamingsopgave of houdt voldoende rekening met de onvoorspelbare invloeden die kunnen plaats vinden, maar hebben als doel om een indicatie te geven van de omvang die gebouwgebonden financiering zou kunnen hebben.

6.6.1. Benadering op basis van de opgave

Deze benadering hanteert de volgende variabelen c.q. uitgangspunten I t/m V:

I. VERDUURZAMINGSOPGAVE TOT 2030; In het klimaatakkoord ontbreken concrete aantallen met te verduurzamen (koop)woningen. Derhalve is het aantal te verduurzamen koopwoningen in de periode 2023 t/m 2030 ingeschat op circa 564.000 koopwoningen die verduurzaam zouden moeten worden naar minimaal energielabel B, zie hiervoor ook paragraaf 3.1.1.

II. WOONLASTENNEUTRALITEIT; Gebouwgebonden financiering dient woonlastenneutraal te zijn. Op basis van bestudering van bronnen is in paragraaf 3.4 geconcludeerd dat energiebesparende maatregelen tot en met energielabel B binnen afzienbare perioden (8 t/m 20 jaar) kunnen worden terugverdiend. Daarna verhoudt de terugverdientijd (>25 jaar) zich niet meer tot de levensduur van de maatregelen. Ook op basis van de analyse in paragrafen 6.1 en 6.5 is aangenomen dat looptijden (terugverdientijden) van gemiddeld meer dan 25 jaar voor een pakket aan energiebesparende maatregelen – waarbij naast isolerende maatregelen ook installatietechnische maatregelen doorgevoerd worden – niet reëel is. Derhalve wordt als uitgangspunt gehanteerd dat enkel energiebesparende maatregelen tot label B financieerbaar zijn middels gebouwgebonden financiering. Verduurzaming van label B naar A of hoger komt niet in aanmerking.

III. VERDELING KOOPWONINGEN NAAR ENERGIELABEL; Op basis van het huidige aantal woningen met een energielabel (3.671.500) en de verdeling per energielabel van RVO (2019), is in onderstaande tabel een extrapolatie gemaakt naar een verdeling per energielabel voor alle koopwoningen (4.350.000, CBS) in Nederland. Het aantal koopwoningen met een energielabel G t/m C ligt op basis van deze extrapolatie ca. 250.000 lager dan volgens het EIB (2018).

Energielabel	Aantal woningen met label per 2018 (RVO)	Percentage	Aantal koopwoningen	Verhouding per label	Aantal tot label B te verduurzamen koopwoningen
A	638.200	17%	756.161		
B	590.600	16%	699.763		
C	1.100.900	30%	1.304.384	45%	254.199
D	636.300	17%	753.910	26%	146.923
E	350.600	10%	415.403	14%	80.954
F	204.800	6%	242.654	8%	47.289
G	150.000	4%	177.725	6%	34.635
Totaal	3.671.500	100%	4.350.000	100%	564.000

Tabel 6.2: Extrapolatie van woningen met energielabel (RVO, 2019) naar verdeling per energielabel voor koopwoningen.

Uitgaande van de circa 564.000 te verduurzamen koopwoningen conform I. en het woonlastenneutraal verduurzamen tot minimaal energielabel B conform II., is vervolgens een evenredige verdeling gemaakt, waarbij het aantal te verduurzamen koopwoningen met label G t/m C uitkomt op 564.000. Daarmee kan een inschatting gemaakt worden van de labelsprongen die gemaakt dienen te worden om te komen tot energielabel B.

IV. VERWACHTE INVESTERINGSKOSTEN PER LABELSTAP; Voor de investeringskosten aan energiebesparende maatregelen, is geput uit de inschattingen (per labelstap) van het EIB (2018), zoals beschreven in paragraaf 3.1.3. Voor de aantallen tot energielabel B te verduurzamen koopwoningen (tabel 6.2) zijn de verwachte investeringskosten per labelstap gevisualiseerd in onderstaande tabel. Hierin komt de totale te financieren som voor de energiebesparende maatregelen van 564.000 woningen van 2023 tot 2030 op circa 3,9 miljard.

Energielabel		Naar F	Naar E	Naar D	Naar C	Naar B	Totaal (x € 1.000)
	Aantal	4,8	3,2	3,5	3,0	3,5	
Van C	254.199					889.698	889.698
Van D	146.923				440.768	514.229	954.997
Van E	80.954			283.339	242.862	283.339	809.541
Van F	47.289		151.324	165.510	141.866	165.510	624.210
Van G	34.635	166.249	110.833	121.223	103.906	121.223	623.434
Totaal	564.000						3.901.880

Tabel 6.3: Berekening van totaal te investeren som aan energiebesparende maatregelen van 2023 tot 2030.

NB. In bovenstaande tabel is gerekend met investeringsbedragen van het EIB (2018), maar de investeringskosten voor energiebesparende maatregelen zullen uiteraard per situatie verschillen. Bovendien is het EIB slechts één bron, in paragraaf 3.1.3 zijn meerdere bronnen benoemd voor de

inschatting van investeringskosten. Zo kwam het Planbureau voor de Leefomgeving (Schilder et al., 2016) uit op EUR 14.928,- voor verduurzaming tot energielabel B. Dit vermenigvuldigend met de 564.000 woningen, resulteert in een te financieren som voor de energiebesparende maatregelen van circa 8,4 miljard. Echter, als de investeringskosten gemiddeld EUR 14.928,- per woning zouden zijn, terwijl bijvoorbeeld de energiebesparing van energielabel D naar B (theoretisch) ca. EUR 450,- op jaarbasis bedraagt (tabel 6.1), dan zouden vele van de energiebesparende maatregelen niet woonlastenneutraal zijn. En komen deze energiebesparende maatregelen vervolgens niet in aanmerking voor gebouwgebonden financiering. Derhalve zijn de investeringsbedragen per labelstap van het EIB aangehouden.

V. WIJZE VAN FINANCIERING VAN VERDUURZAMING; Uit paragraaf 4.4 is reeds gebleken dat het merendeel van de investering in energiebesparende maatregelen wordt betaald met spaargeld. Slechts een deel wordt gefinancierd middels hypothecaire verruiming of duurzaamheidsleningen. Gelet op de opgave vanuit het klimaatakkoord is het aannemelijk dat het aandeel financieringen voor energiebesparende maatregelen zal stijgen. In onderstaande tabel is de situatie uit paragraaf 4.4 afgezet tegen de investeringsbedragen in tabel 6.3, inclusief een verdubbeling en verdrievoudiging van het aantal leningen voor energiebesparende maatregelen.

		1 maat-regel	Van C naar B	2 maat-regelen	Van D naar B	3 maat-regelen	Van E / F / F naar B	Totaal (x 1.000 euro)
Investering			809.625		954.997		2.057.185	
Situatie ECN, 2016 (paragraaf 4.4)	Spaargeld	91%	809.625	90%	859.497	78%	1.604.604	
	Hypotheek	4%	35.588	6%	57.300	13%	267.434	
	Overige lening	5%	44.485	4%	38.200	9%	185.147	267.831
Verdubbeling gebruik leningen	Spaargeld	82%	729.552	80%	763.998	56%	1.152.023	
	Hypotheek	8%	71.176	12%	114.600	26%	534.868	
	Overige lening	10%	88.970	8%	76.400	18%	370.293	535.663
Verdrievoudiging gebruik leningen	Spaargeld	73%	649.480	70%	668.498	34%	699.443	
	Hypotheek	12%	106.764	18%	171.899	39%	802.302	
	Overige lening	15%	133.455	12%	114.600	27%	555.440	803.494

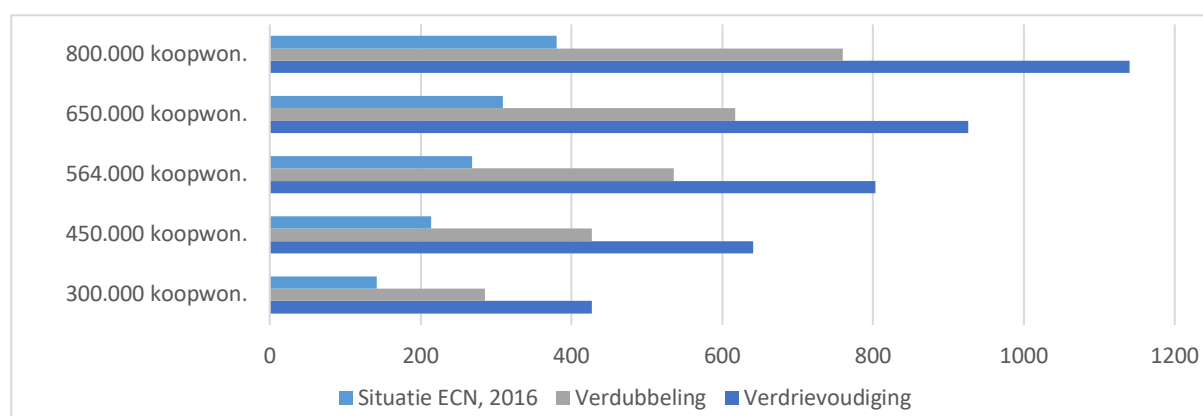
Tabel 6.4: Berekening van aandeel overige leningen op investeringssom energiebesparende maatregelen.

Op basis van de redentie onder I. t/m V. ligt het te financieren bedrag aan energiebesparende maatregelen van 2023 tot en met 2030, dat gebruik zal maken van overige leningen naar schatting tussen de 268 miljoen en de 803 miljoen. Deze investeringssom geldt voor alle overige leningen tezamen; dus zowel het Nationaal Energiebespaarfonds, de regionale duurzaamheidslening, het eventuele Warmtefonds als de gebouwgebonden financiering.

NB. Om dit in perspectief te plaatsen: Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) heeft in de afgelopen jaren voor 26 miljoen (2017) en 42 miljoen (2018) aan duurzaamheidsleningen verstrekt (SVn, 2019-3). Dit betreft consumptieve leningen, waarvan de gemiddelde som op 12,5 duizend euro ligt. Binnen deze duurzaamheidsleningen zitten naar verwachting ook de nodige leningen voor energiebesparende maatregelen van energielabel B naar A of energielabel D naar A (of hoger).

Omdat de mate en snelheid van het doorvoeren van energiebesparende maatregelen in koopwoningen van vele factoren afhankelijk is, is in onderstaande figuur een gevoeligheidsanalyse weergegeven. Op de verticale as staat het aantal woningen waarbij energiebesparende maatregelen tot energielabel B worden doorgevoerd (in de verhouding per label conform tabel 6.2) en op de

horizontale as staat de totale investeringssom aan overige leningen (uitgaande van de verdeling tussen spaargeld, hypotheek en overige lening in tabel 6.4).

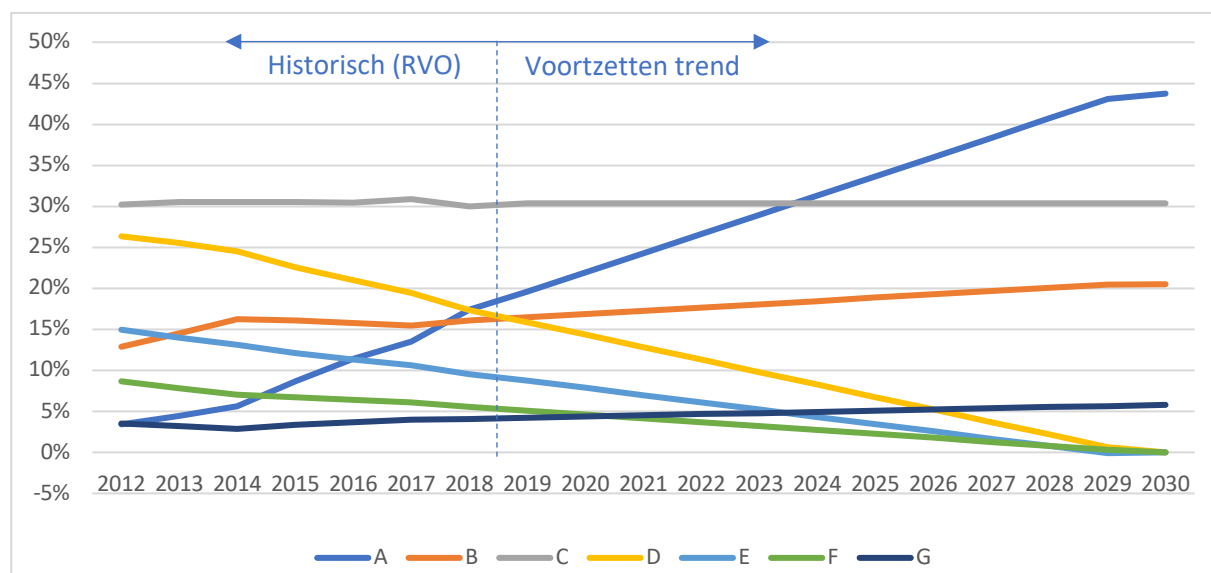


Afbeelding 6.3: Gevoeligheidsanalyse aantal woningen met energiebesparende maatregelen gefinancierd middels leningen

De omvang c.q. het aandeel gebouwgebonden financiering zou natuurlijk kunnen stijgen indien er een combinatie ontstaat met subsidie. Mogelijk is een investering in energiebesparende maatregelen in zijn geheel niet woonlastenneutraal, maar indien een deel van de investering wordt afgedekt met subsidie, wordt de gehele investering mogelijk wél woonlastenneutraal. Daarmee zouden mogelijk energiebesparende maatregelen naar energielabel A wel in aanmerking kunnen komen en de omvang van het instrument gebouwgebonden financiering toe kunnen nemen.

6.6.2. Benadering op basis van voortzetten trend

De voorgaande benadering van de omvang van leningen ging uit van de *opgave* aan te verduurzamen koopwoningen. Een andere benadering is op basis van de *trend in verduurzaming* uit de afgelopen jaren. Als uitgangspunt hiervoor is gehanteerd de aantallen woningen en de verdeling van woningen naar energielabel van 2012 tot en met 2018 (RVO, 2019). Deze zijn vertaald naar percentages per label, rekening houdende met de stijging van het totaal aantal woningen met energielabel. Middels de 'forecast-formula' in Excel is een trendlijn berekend voor de periode tot en met 2030.



Afbeelding 6.4: Berekening trendlijn verandering in energielabel van 2019 – 2030 op basis van energielabel 2012 – 2018 (RVO).

De voorspelling op basis van de trend van 2012 t/m 2018 laat een stijging zien van het aantal woningen met een energielabel A en B en een daling van de energielabels D, E en F. Energielabel G blijft nagenoeg ongewijzigd. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat in labelklasse G veel monumenten en bijzondere gebouwen zitten die niet worden verduurzaamd.

In onderstaande tabel zijn de percentages en aantallen weergegeven van de jaren 2022 (in 2023 komt naar verwachting het instrument gebouwgebonden financiering beschikbaar) en 2030. Als aanname is gehanteerd dat bij een evenredig aantal koopwoningen vanuit labelklassen B t/m F energiebesparende maatregelen zijn doorgevoerd om te komen tot energielabel A. Energielabel G is genegeerd, omdat dit percentage over de jaren nauwelijks is gewijzigd. Het totaal aantal koopwoningen is gelijk gehouden omdat aangenomen is dat er geen nieuwe koopwoningen gerealiseerd worden met een energielabel lager dan A+.

Energie-label	2022		2030		Verschil 2022 en 2030	Evenredig aantal koopwoningen naar A		Verschil
	Percentage	Aantal koopwoningen	Percentage	Aantal koopwoningen		Percentage	Aantal koopwoningen	
A	27%	1.154.000	44%	1.895.900	741.900		-	-
B	18%	765.600	21%	888.500	122.900	26%	(189.690)	312.590
C	30%	1.316.200	30%	1.314.500	(1.700)	44%	(326.120)	324.420
D	11%	489.700	0%	-	(489.700)	16%	(121.330)	(368.370)
E	6%	263.700	0%	-	(263.700)	9%	(65.340)	(198.360)
F	4%	159.100	0%	-	(159.100)	5%	(39.420)	(119.680)
G	5%	201.700	6%	251.100	49.400			49.400
Totaal	100%	4.350.000	100%	4.350.000	0		(741.900)	0

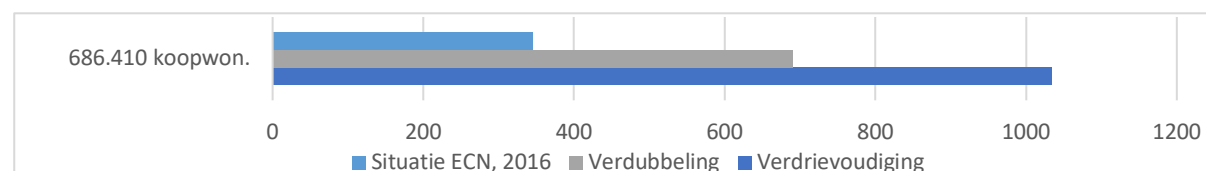
Tabel 6.5: Aantal koopwoningen gewijzigd van energielabel tussen 2022 en 2030.

Met de aantallen uit bovenstaande tabel kan een zelfde inschatting gemaakt worden van de verwachte investeringskosten zoals in tabel 6.3 is gedaan. Daarbij worden bij alle koopwoningen (686.410) met energielabel F, E en D, energiebesparende maatregelen doorgevoerd om te komen tot energielabel C en B. Hieruit volgt dat de totaal te financieren som voor energiebesparende maatregelen van 686.410 woningen van 2023 tot 2030 uitkomt op circa 4,7 miljard.

Energielabel		Naar F	Naar E	Naar D	Naar C	Naar B	Totaal (x € 1.000)
	Aantal	4,8	3,2	3,5	3,0	3,5	
Van C	-						
Van D	368.370				1.105.110	632.676	1.737.786
Van E	198.360			694.260	595.080	340.683	1.630.023
Van F	119.680		382.976	418.880	359.040	205.550	1.366.446
Van G	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	686.410						4.734.255

Tabel 6.6: Berekening van totaal te investeren som aan energiebesparende maatregelen van 2023 tot 2030.

Door de investeringsbedragen in tabel 6.6 af te zetten tegen de wijze van financieren (spaargeld, hypotheek, overige lening) uit paragraaf 4.4, inclusief een verdubbeling en verdrievoudiging van het aantal leningen voor energiebesparende maatregelen (zoals gedaan in tabel 6.4), ontstaat onderstaande afbeelding.



Afbeelding 6.5: Aantal woningen met energiebesparende maatregelen gefinancierd middels leningen.

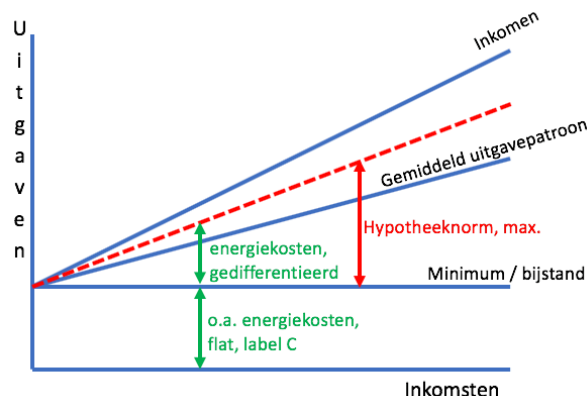
Dit scenario volgend, ligt het te financieren bedrag aan energiebesparende maatregelen van 2023 tot en met 2030, dat gebruik zal maken van overige leningen, naar schatting tussen de 345 miljoen en ruim 1 miljard euro. Ook hierbij geldt dat dit te financieren bedrag voor alle overige leningen tesamen is; dus zowel voor het Nationaal Energiebespaarfonds, de regionale duurzaamheidslening, het eventuele Warmtefonds als de gebouwgebonden financiering.

6.7. Aanpassing huidige hypotheekverstrekking

Tijdens de interviews kwamen ook de huidige wijze van hypotheekverstrekking ter sprake en de reeds beschikbaar zijnde financieringen voor verduurzaming, zoals reeds beschreven in hoofdstuk 4. De reacties, meningen en verbetervoorstellen daarop, zijn hieronder opgenomen.

6.7.1. Achtergrond

Bij de inkomenstoets volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet wordt de toegestane financieringslast vastgesteld aan de hand van het toetsinkomen, waarbij reeds rekening is gehouden met energielasten van de aanvrager. Daarbij is, eenvoudig gezegd een minimum budget bepaald om van rond te komen, ongeveer bijstandsniveau, waarin uitgegaan is van energiekosten behorende bij een flat, energielabel C. Zodra er meer inkomen is, ontstaat ruimte voor een (hogere) hypotheek, echter wordt ook uitgegaan van een hoger uitgavepatroon. In het hogere uitgavepatroon, tot aan de maximale hypotheeknorm, zitten ook hogere energiekosten, uitgaande van gemiddelde energielasten die passen bij hogere woningwaardes. Of een huishouden uiteindelijk meer of minder geld kwijt is aan energie en onderhoud, wordt daarin niet specifiek meegewogen.



Afbeelding 6.6: Energiekosten in hypotheeknorm.

6.7.2. Analyse interviews

In de afgenomen interviews is stilgestaan bij de huidige wijze van hypotheekverstrekking en hoe de energiekosten worden meegenomen in de bepaling van de leensom. Daarbij is gevraagd of de geïnterviewde van mening is dat in de huidige wijze van hypotheekverstrekking voldoende rekening gehouden wordt met de leensom, in relatie tot de energiezuinigheid van de woning. En zo niet, wat er dient te wijzigen. Dit vanuit het oogpunt om de wijze van hypotheekverstrekking bij te laten dragen aan de verduurzaming van particulier eigenwoningbezit. Hieronder een visualisatie van de respons.

“Maar wel in een bepaalde standaard, zodat het gebruikerselement eruit wordt gefilterd. Dus bijvoorbeeld in ‘verbruiksblokken’, dat je binnen een bepaalde categorie valt of iets dergelijks.”

“Dus ik zou ook veel meer naar een soort normering willen met meer differentiatie, maar we hebben ook geen bewijslast aan de andere kant. Is het zo dat mensen in een A woning, dat je die meer financiële ruimte zou mogen geven? Waarop is dat dan gebaseerd? Ik heb daar geen onderbouwing van.”

“Het speelt eigenlijk per saldo alleen een rol bij de mensen die het net wel of net niet kunnen financieren. Mensen die aan hun max zitten en een heel energie onzuinig huis gaan verduurzamen; voor die mensen zou het uitmaken of ze wel of niet de gewenste hypotheek kunnen krijgen.”

“Dat is het allemaal belonen, maar de keerzijde van belonen is straffen van de groep die het misschien wel het hardst nodig heeft. Want straks heb jij een woning met een F of een G-label, ga je dan meer OZB betalen, ga je dan een hogere hypotheekrente betalen, zou je dan meer overdrachtsbelasting betalen?”

Rabobank SVn

BZK

VEH

Triodos

EIB

Nibud

“...in dit geval hebben we een maatschappelijk doel en dat is de energietransitie. En dat komt niet van de grond als daar niet de juiste incentives van vanuit gaan.” “...het is ook heel belangrijk dat het model zelf klopt, zodat je niet meer hoeft te stimuleren en overtuigen. Dat het logisch wordt dat voor een prima woning, met een slechter energielabel, je 20.000 euro minder kunt lenen.”

“Ik denk aan de andere kant dat het een probleem is dat de feitelijke energierekening niet zo sterk verband hoeft te houden met het label van de woning. Deels komt dat door gedrag. Dus het is ook moeilijk voor een hypotheekverstrekker om daar goed rekening mee te houden.”

“Wij rekenen het wel uit voor een aantal labels, maar je ziet dat het verschil eigenlijk maar heel klein is. Je komt op verschillen van 3 tot 4 duizend euro dat je meer of minder zou kunnen lenen per label. Dus dat is veel gedoe en het label moet betrouwbaar zijn.”

Afbeelding 6.7: Analyse interviews: Wel of niet differentiëren in leensom op basis van energiezuinigheid van de woning?

Naast een reactie op differentiatie naar energiezuinigheid, kwamen er in de interview twee aspecten naar voren ten aanzien van de huidige wijze van hypotheekverstrekking. De eerste is *differentiatie op basis van gezinssamenstelling*; dat is diverse malen genoemd in het gesprek als vergelijkend voorbeeld naast differentiatie op energiezuinigheid. Geen van de respondenten lijkt voorstander van differentiatie op basis van gezinssamenstelling, hetgeen de terughoudendheid voor differentiatie op energiezuinigheid onderstreept.

De tweede is de *ten hoogste EUR 9.000,- van het krediet die buiten beschouwing kan worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast* bij het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning, op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Diverse respondenten (Nibud, SVn, VEH) laten blijken enthousiast te zijn over deze regeling en zien dit ook als bruikbaar instrument voor zittende bewoners, maar het huidige hypothecaire toetsingstraject vormt te veel gedoe en kosten om bewoners er gebruik van te laten maken.

Het beschikbaar maken van deze EUR 9.000,- voor zittende bewoners, zonder hypothecair toetsingstraject, lijkt volgens de respondenten zodoende een verbetering van de huidige financieringsverstrekking die daarmee kan bijdragen aan de verduurzaming van eigenwoningbezit. Dit sluit aan op de ambities in het Klimaatakkoord en de reactie van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB, 2019) op de consultatie Regeling Hypothecair Krediet 2020 (zie paragraaf 4.2).

6.8. Gebruik van financiering voor verduurzaming

6.8.1. Achtergrond

In hoofdstuk 4 is naar voren gekomen dat er verscheidende mogelijkheden bestaan om energiebesparende maatregelen te bekostigen middels een financiering. Hoewel de mogelijkheden er zijn, blijkt om verschillende redenen zeer gering gebruik gemaakt te worden van financiering voor energiebesparende maatregelen. De onderzoeken die dit aantonen hebben een veel groter en breder bereik gehad qua respondenten en daarmee zijn die uitkomsten representatiever dan dit onderzoek. Desalniettemin is aan de geïnterviewden gevraagd wat naar hen mening de redenen zijn dat verduurzaming van woningen nauwelijks gefinancierd wordt middels leningen (maar veelal met spaargeld). Dit als opstap naar de vraag of de geïnterviewden verwachten dat gebouwgebonden financiering een significante bijdrage gaat leveren aan (financiering van) verduurzaming. De reacties zijn in de interviews in de bijlage gelabeld met respectievelijk “Financiering voor verduurzaming” en “Omvang gebouwgebonden financiering”.

6.8.2. Analyse interviews

Op de vraag wat naar de mening van de geïnterviewden, de redenen zijn dat verduurzaming van woningen nauwelijks gefinancierd wordt middels leningen (maar veelal met spaargeld), kwamen een negental verschillende redenen langs, die door een of meerdere werden genoemd. Hieronder is gevisualiseerd welke redenen genoemd werden en door hoeveel geïnterviewden, gecategoriseerd naar drie thema's.

SPAARGELD		LENINGEN		MOMENTUM	
Veel vermogen aanwezig 5	Keuze voor slechts één maatregel 3	Leenaversie 4	Geld lenen kost geld 3	Gebrek aan urgentie 3	Complexiteit van verduurzaming 2
	Geen alternatieven voor rendement (door lage rentestand) 3		Onbekendheid 1	Verduurzaming reeds tijdens mutatie moment 2	

Afbeelding 6.7: Analyse interviews: Redenen dat verduurzamen van woningen nauwelijks gefinancierd worden middels lening?

Wat specifiek terugkomt in de interviews (SVn, Rabobank, BZK en EIB) en aansluit bij de aangehaalde bronnen in paragraaf 4.4 is dat financiering vooral gebruikt wordt voor grotere investeringen cq. meer energiebesparende maatregelen tegelijk. De solitaire energiebesparende maatregel, van enkele duizenden euro's wordt eenvoudig bekostigd met spaargeld, maar bij omvangrijkere verduurzaming waarbij meerdere energiebesparende maatregelen worden doorgevoerd, wordt eerder een financiering aangetrokken. Zo benoemt SVn dat de gemiddelde energiebespaarlening uitkomt op rond de twaalf, dertienduizend euro. Wel is de verwachting dat de mate van financiering voor verduurzaming toe zal nemen (SVn, Rabobank, BZK, Nibud) gelet op de verduurzamingsopgave die voorligt.

Een bijzondere uitkomst is dat vrijwel alle geïnterviewden verwachten dat de bijdrage die gebouwgebonden financiering gaat leveren aan (financiering van) verduurzaming bescheiden zal zijn. De geïnterviewden zijn wel optimistischer (Triodos, Rabobank, Nibud) of juist pessimistischer (SVn, VEH, BZK) over de rol en omvang van gebouwgebonden financiering. Het argument dat hierbij gegeven wordt, is dat men verwacht dat energiebesparende maatregelen voornamelijk zullen (of dienen te) worden doorgevoerd bij het mutatiemoment (verhuismoment) en dat indien maatregelen gefinancierd worden, dit meegenomen wordt in de hypotheek (SVn, Triodos, Rabobank, BZK, EIB). Bij verwachte verhuizing op korte termijn, zal niet snel gebruik worden gemaakt van gebouwgebonden financiering (SVn, BZK). Het beschikbaar zijn, worden en blijven van het Nationaal Energiebespaarfonds en/of het Warmtefonds wordt als reden danwel risico genoemd voor het succes van gebouwgebonden financiering (Triodos, VEH, Rabobank, BZK). Dit los gezien van enkele praktische bezwaren die kunnen ontstaan bij de uitwerking van gebouwgebonden financiering.

6.9. Conclusie

Op basis van paragrafen 6.1 t/m 6.4 kan geconcludeerd worden dat de woonlastenneutraliteitsbenadering behoorlijk overzichtelijk beoogd wordt. Enkel het aspect energiebesparing als gevolg van de doorgevoerde energiebesparende maatregel(en), dient afgezet te worden tegen de financieringskosten van de maatregel(en). De fiscale aftrekbaarheid van rentekosten, de potentiële waardevermindering van de woning of verandering van overige woonlasten als gevolg van doorgevoerde energiebesparende maatregelen, worden niet beoogd mee te nemen in de berekening van woonlastenneutraliteit, aldus de geïnterviewden. Om het verder te vereenvoudigen heerst er consensus over het niet indexeren van de energiebesparing over de looptijd, maar uit te gaan van de kosten en besparing in het eerste jaar (momentopname $t=0$). De grootste onzekerheid bij alle geïnterviewden zit in de daadwerkelijke hoogte van de energiebesparing, waarbij er een verschil erkend wordt tussen de berekende theoretische besparing en de daadwerkelijk te realiseren besparing. Over hoe om te gaan met dit verschil lopen de meningen uiteen en hiervan wordt aangegeven dat het debat nog gaande is. Een correctie c.q. afslag op de theoretische besparing zou zodoende wellicht passend zijn, maar dit zou de terugverdientijden in tabel 6.1 (paragraaf 6.1) verder laten oplopen. Dit onderzoek is echter niet gericht op een wetenschappelijk onderbouwd standpunt hierin.

De parameters c.q. voorwaarden van gebouwgebonden financiering zijn nog niet bepaald. Omdat het een privaat financieringsproduct wordt, is het aan de aanbieder(s) zelf om te bepalen onder welke voorwaarden zij het product wensen aan te bieden. Wel heerst er grote consensus onder alle geïnterviewden over de looptijd; de looptijd van de financiering dient niet langer te zijn dan de levensduur van de energiebesparende maatregel(en). Daarbij zouden er verschillende leningdelen kunnen bestaan, met verschillende looptijden, afhankelijk van de levensduur van de specifieke maatregel. Op basis van de interviews is geconcludeerd dat looptijden (terugverdientijden) van gemiddeld meer dan 25 jaar voor een pakket aan energiebesparende maatregelen – waarbij naast isolerende maatregelen ook installatietechnische maatregelen doorgevoerd worden – niet reëel is.

Dus ter beantwoording van de vraag hoe de methodiek van woonlastenneutraliteit bij gebouwgebonden financiering er uit zou kunnen zien, is onderstaande tabel opgezet.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
	Energiebesparende maatregel(en)	Levensduur maatregel(en) *	Besparing door maatregel(en) **	Rente voet	Bedrag aan rente	Bedrag aan aflossing ***
Leningdeel 1	[omschrijving]	[maanden]	[maandelijks]	[%]	[totaal]	[totaal]
Leningdeel 2	[omschrijving]	[maanden]	[maandelijks]	[%]	[totaal]	[totaal]

*) Levensduur van de maatregel(en) bepaalt de looptijd van de lening.

**) De maandelijkse besparing bepaalt de maandelijkse annuïteit (rente + aflossing) van de lening.

***) Het af te lossen bedrag is gelijk aan de maximale te lenen som voor energiebesparende maatregelen.

Tabel 6.7: Methodiek voor bepaling woonlastenneutraal leenbedrag bij gebouwgebonden financiering

In de tabel is de mogelijkheid zichtbaar tot twee (of meer) leningdelen (1). Bij het soort energiebesparende maatregel (2) behoort een levensduur (3), economisch of technisch, die daarmee de looptijd van de financiering bepaalt. Het soort energiebesparende maatregel resulteert in een maandelijkse besparing (4). De door de aanbieder te bepalen rentevoet (5), wijze van aflossing (bijv. annuïtair) gecombineerd met de looptijd (levensduur, 3), resulteert in een maandbedrag (bijv. annuïteit) die gelijk (of lager) dient te zijn dan de besparing (4). De rentevoet en looptijd resulteert in een totaalbedrag aan rente (6), waarmee een bedrag aan aflossing overblijft. Dit bedrag aan aflossing is gelijk aan de maximaal te lenen som voor energiebesparende maatregelen.

Uit de op basis van de interviews opgestelde methodiek wordt duidelijk dat de correctheid en zekerheid van de energiebesparing de achilleshiel is van de woonlastenneutraliteit en eigenlijk de gehele gebouwgebonden financiering. Een betrouwbare bepaling en vaststelling van het energielabel enerzijds en een mate van zekerheid over de financiële besparing anderzijds zijn daarmee cruciaal. Mogelijk biedt de aangekondigde nieuwe systematiek van het energielabel (paragraaf 3.1.2) uitkomst.

Tabel 6.7 is hieronder ingevuld voor een hypothetische situatie. Daarbij is de aanname dat door energiebesparende maatregelen het energielabel verbetert van F naar D (leningdeel 1) en vervolgens van energielabel D naar B (leningdeel 2). Deze verbetering in energielabel is aangenomen om de maandelijkse besparing te bepalen.

	Energiebesparende maatregel(en)	Levensduur maatregel(en) *	Besparing door maatregel(en)	Rente voet	Bedrag aan rente	Bedrag aan aflossing ***
Leningdeel 1	Aanbrengen van vloer-, gevel- en/of dakisolatie en/of isolerende beglazing	360 maanden	EUR 51,67 - EUR 57,67	2,5 %	EUR 5.523,83 - EUR 6.165,31	EUR 13.076,17 - EUR 14.594,31
Leningdeel 2	Vernieuwing en/of verandering van verwarmings- en/of ventilatieinstallatie	180 maanden	EUR 35,83 - EUR 38,92	2,25 %	EUR 979,97 - EUR 1.064,29	EUR 5.470,03 - EUR 5.940,71

*) Levensduur van de maatregel(en) conform paragraaf 3.1.4 en paragraaf 6.5.

**) Energiebesparing volgens EIB (2018) danwel volgens Majcen (2014) genoemd in tabel 6.1, van energielabel F naar D (leningdeel 1) en van energielabel D naar B (leningdeel 2).

***) Het af te lossen bedrag bepaalt de maximale te lenen som voor energiebesparende maatregelen.

Tabel 6.8: Methodiek voor bepaling woonlastenneutraal leenbedrag bij gebouwgebonden financiering

Door uit te gaan van een langere looptijd (leningdeel 1) kan er een langere periode aan kostenbesparing worden meegenomen. Een nadeel is echter dat de totale rentekosten een groter deel van het beschikbare investeringsruimte bedragen. Ter illustratie, indien bij energiebesparende maatregelen er EUR 15.000,- aan besparing oftewel investeringsruimte ontstaat, resulteert dit bij een gelijk rentepercentage (2,25%) in:

- EUR 2.279,- aan rente, oftewel ca. 15% van het leenbedrag aan rente bij een looptijd van 15 jaar;
 - EUR 4.100,- aan rente, oftewel ca. 27% van het leenbedrag aan rente bij een looptijd van 30 jaar;
- Er kan afgevraagd worden of de consument genegen is om in verhouding meer rentekosten te betalen, om daarmee een langere terugverdientijd te verkrijgen.

Uit de benadering van de potentiële omvang van gebouwgebonden financiering in paragraaf 6.6, volgt – bij de huidige verdeling in gebruik van spaargeld, hypotheek en overige leningen – een te financieren bedrag aan energiebesparende maatregelen van 2023 tot en met 2030 van naar schatting tussen de 268 miljoen en 345 miljoen, dat gebruik zal maken van overige leningen. Het gaat hierbij om 564.000 tot 686.000 koopwoningen. Dit betreft een te financieren bedrag voor alle soorten overige leningen, dus zowel duurzaamheidsleningen van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn), gebouwgebonden financiering als een eventuele Warmtefonds. Er is geen informatie voorhanden om een uitspraak te kunnen doen over de verwachte verdeling tussen deze soorten leningen.

De reacties in de afgenomen interviews over het gebruik van financiering voor verduurzaming (paragraaf 6.8) sluiten aan bij de aangehouden verdeling uit de bronnen dat financiering vooral gebruikt wordt voor grote investeringen cq. meerdere energiebesparende maatregelen, tegenover de enkele energiebesparende maatregel die veelal middels spaargeld zal worden betaald, aldus de respondenten.

Uit de twee benaderingswijzen volgt een verschil van circa 20% in zowel het aantal woningen als de te financieren som. Uitgaande van een verdubbeling of verdrievoudiging van het aantal leningen ten opzichte van de huidige situatie, volgt een te financieren bedrag aan energiebesparende maatregelen van 2023 tot en met 2030 van respectievelijk tussen de 536 miljoen en 690 miljoen en tussen de 800 miljoen en 1 miljard, dat gebruik zal maken van overige leningen.

Op basis van de interviews is het niet mogelijk gebleken om een nadere inschatting te maken van de eventuele groei in het gebruik van leningen ter verduurzaming van eigenwoningbezit. Opvallend is wel dat vrijwel alle geïnterviewden verwachten dat de bijdrage die gebouwgebonden financiering gaat leveren aan de financiering van verduurzaming bescheiden zal zijn.

7. CONCLUSIE EN REFLECTIE

7.1. Conclusie

Om de mogelijke rol van gebouwgebonden financiering voor de verduurzaming van de particuliere eigenwoningvoorraad te onderzoeken, is exploratief onderzoek uitgevoerd, waarbij gebruik is gemaakt van kwalitatieve data-verzameling. Als doelstelling voor het onderzoek gold het verkrijgen en bieden van inzicht in een methodiek van woonlastenneutraliteit die leidend kan zijn bij het verstrekken van gebouwgebonden financiering ten behoeve van het doorvoeren van energiebesparende maatregelen in eigen woningbezit. En tevens om de potentiële omvang van dit nieuwe financieringsinstrument te benaderen.

Europa als collectief en Nederland als lidstaat, streven middels energiebesparende maatregelen reeds geruime tijd naar het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen. Als collectief in ambities geformuleerd in de Paris Agreement en als lidstaat in het Klimaatakkoord. Bovenop de geformuleerde ambities wordt Nederland recentelijk ook door de rechtelijke macht gewezen op haar verantwoordelijkheden hiertoe. Middels het Klimaatakkoord heeft Nederland zich als doel gesteld meer dan 50.000 bestaande woningen per jaar te verduurzamen in 2021 en 200.000 woningen per jaar vóór 2030.

Daar waar huiseigenaren energiebesparende maatregelen willen doorvoeren, maar niet de financiële middelen hebben om de investering middels eigen geld te financieren, kunnen alternatieve financieringswijzen worden overwogen. Binnen de huidige financiering- en leningverstrekking zijn hiertoe verschillende mogelijkheden. Zo kan de hypothecaire lening worden verruimd indien investeringen worden gedaan in energiebesparende maatregelen. En zijn er nationale en regionale duurzaamheidsleningen die afgesloten kunnen worden. Bestudering van bronnen naar het gebruik van deze hypothecaire verruiming of duurzaamheidsleningen ter financiering van energiebesparende maatregelen laten zien dat slecht een zeer beperkt deel hiertoe overgaat; in het overgrote deel van de gevallen worden de maatregelen betaald met spaargeld.

Dat huiseigenaren echter niet altijd de financiële middelen hebben om de investering middels eigen geld te financieren en/of niet in aanmerking komen voor de huidige hypothecaire verruimingsmogelijkheden of duurzaamheidsleningen is ook onderkend in het Klimaatakkoord. Zodoende is afgesproken dat er een breed palet aan aantrekkelijke, toegankelijke én verantwoorde financieringsmogelijkheden beschikbaar dient te zijn. Gebouwgebonden financiering betreft zo'n specifiek (nieuw) instrument, waarbij de kerngedachte is dat de financiering niet persoons-, maar objectgebonden is en bij verkoop overgaat op de volgend eigenaar. Dit zou het nadeel van een eventuele *split-incentive* kunnen terugdringen.

Als uitgangspunt bij gebouwgebonden financiering geldt dat deze *woonlastenneutraal* dient te zijn. Een definitie hiervan ontbreekt, maar beschreven staat dat de maandlasten van de lening die je aangaat niet hoger mogen zijn dan het voordeel dat je boekt op je energierekening. Hier komt echter een belangrijk deel van de complexiteit naar voren; uit diverse literatuur blijkt dat de berekende, theoretische energiebesparing – als gevolg van de energiebesparende maatregelen – veelal niet gelijk zijn aan de daadwerkelijke energiebesparing. Een deel van de verklaring hiervoor wordt gezocht in het zogenaamde *rebound-effect*. Bronnen geven aan dat, kijkend naar (enkel) de theoretische besparingen in energielasten versus de investeringskosten van energiebesparende maatregelen op energielabelniveau, gekoppeld aan de levensduur van de energiebesparende maatregelen, energiebesparende maatregelen naar energielabel A of hoger niet aan de vereiste woonlastenneutraliteit voldoen.

Om meer duidelijkheid te verkrijgen over de toepasbaarheid van gebouwgebonden financiering voor verduurzaming van de eigen woning, waarbij specifiek wordt gekeken naar de totale woonlasten, zijn semigestructureerd diepte-interviews afgenomen bij een doelgerichte, selecte steekproef aan

personen. Enerzijds gelet op hun betrokkenheid bij (het opstellen van het) klimaatakkoord, anderzijds vanuit de verschillende achtergronden en belangen. Middels analyse van de interviews, gecombineerd met het verrichte literatuur- en bronnenonderzoek, is beschreven hoe de methodiek van woonlastenneutraliteit bij gebouwgebonden financiering er uit zou kunnen zien en wat zou de omvang van dit nieuwe financieringsinstrument kunnen zijn.

Geconcludeerd is dat de woonlastenneutraliteitsbenadering behoorlijk overzichtelijk beoogd wordt, waarbij enkel het aspect energiebesparing als gevolg van de doorgevoerde energiebesparende maatregel, afgezet dient te worden tegen de financieringskosten van de maatregel. De fiscale aftrekbaarheid van rentekosten, de potentiële waardevermindering van de woning of verandering van overige woonlasten als gevolg van doorgevoerde energiebesparende maatregelen, worden niet beoogd mee te nemen in de berekening van woonlastenneutraliteit. Tevens heerst consensus over het niet indexeren van de energiebesparing over de looptijd.

De parameters c.q. voorwaarden van gebouwgebonden financiering zijn nog niet bepaald en het is – gelet op het private karakter ervan – aan de aanbieder(s) zelf om de voorwaarden te stellen. Wel heerst er grote consensus dat de looptijd van de financiering niet langer dient te zijn dan de levensduur van de energiebesparende maatregel. Daarbij zouden verschillende leningdelen kunnen bestaan, met verschillende looptijden, afhankelijk van de levensduur van de specifieke maatregel. Op basis van de interviews is geconcludeerd dat looptijden (terugverdiëntijden) van gemiddeld meer dan 25 jaar voor een pakket aan energiebesparende maatregelen – waarbij naast isolerende maatregelen ook installatietechnische maatregelen doorgevoerd worden – niet reëel is. Concluderend zou de methodiek van woonlastenneutraliteit bij gebouwgebonden financiering er als volgt uit kunnen zien:

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
	Energiebesparende maatregel(en)	Levensduur maatregel(en) *	Besparing door maatregel(en) **	Rente voet	Bedrag aan rente	Bedrag aan aflossing ***
Leningdeel 1	[omschrijving]	[maanden]	[maandelijks]	[%]	[totaal]	[totaal]
Leningdeel 2	[omschrijving]	[maanden]	[maandelijks]	[%]	[totaal]	[totaal]

*) Levensduur van de maatregel(en) bepaalt de looptijd van de lening.

**) De maandelijke besparing bepaalt de maandelijke annuïteit (rente + aflossing) van de lening.

***) Het af te lossen bedrag is gelijk aan de maximale te lenen som voor energiebesparende maatregelen.

Tabel 7.1: Methodiek voor bepaling woonlastenneutraal leenbedrag bij gebouwgebonden financiering.

Uit de benadering van de potentiële omvang van gebouwgebonden financiering volgt – bij de huidige verdeling in gebruik van spaargeld, hypotheek en overige leningen – een te financieren bedrag aan energiebesparende maatregelen van 2023 tot en met 2030 van naar schatting tussen de 268 miljoen en 345 miljoen, dat gebruik zal maken van overige leningen. Dit betreft een te financieren bedrag voor alle soorten overige leningen, dus zowel duurzaamheidsleningen van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn), gebouwgebonden financiering als een eventuele Warmtefonds. Uitgaande van een verdubbeling of verdrievoudiging van het aantal leningen ten opzichte van de huidige situatie, volgt een te financieren bedrag aan energiebesparende maatregelen van 2023 tot en met 2030 van respectievelijk tussen de 536 miljoen en 690 miljoen en tussen de 800 miljoen en 1 miljard, dat gebruik zal maken van overige leningen. Al met al verwachtte vrijwel alle geïnterviewden dat de bijdrage die gebouwgebonden financiering gaat leveren aan de financiering van verduurzaming bescheiden zal zijn.

Voor de bevindingen uit de afgenomen interviews geldt een beperking dat het niet mogelijk was om met een financieel toezichthoudende partij in gesprek te gaan. Zowel de Autoriteit Financiële Markten als De Nederlandse Bank, wilde gelet op het lopende proces rondom gebouwgebonden financiering nog niet meedoen aan het onderzoek. Een andere beperking ligt in het nog prille stadium van het instrument. Van diverse aspecten werd door de geïnterviewden aangegeven dat deze nog in onderzoek zijn. Er is bijvoorbeeld geen concept-wetstekst voorhanden, waaraan getoetst kon worden

welke (on)mogelijkheden er vanuit wetgeving bestaan voor het aansluiten van gebouwgebonden financiering bij de kwalitatieve verplichting. En een beperking die voor huiseigenaren, financiers, toezichthouders en aanbieders speelt, is de correctheid en zekerheid van de energiebesparing; de achilleshiel van de woonlastenneutraliteit en eigenlijk de gehele gebouwgebonden financiering. Een meer betrouwbare bepaling en vaststelling van het energielabel enerzijds en een mate van zekerheid over de financiële besparing anderzijds zijn voorwaardelijk om tot concretere uitspraken te komen.

7.2. Aanbevelingen

Op basis van het verrichte onderzoek is aan te bevelen om, voor de verdere vormgeving van het instrument gebouwgebonden financiering, instrumenten uit omringende landen te bestuderen. Het instrument in het Verenigd Koninkrijk ‘the Green Deal’ bijvoorbeeld, lijkt in diverse opzichten op de beoogde gebouwgebonden financiering. Mede door het hanteren van de ‘golden rule’ die overeenkomsten vertoont met de vereiste woonlastenneutraliteit. In geen van de bestudeerde documenten over gebouwgebonden financiering, noch in een van de gevoerde gesprekken of gehouden interviews, is een verwijzing gemaakt naar een instrument uit het buitenland. Succesvolle en juist onsuccesvolle instrumenten uit het buitenland kunnen aanknopingspunten en waardevolle leerpunten bieden voor de ontwikkeling van gebouwgebonden financiering in Nederland. Zeker gelet op het nog prille stadium van het instrument; de wettekst dient nog te worden geformuleerd en de parameters zijn nog niet bepaald. Eventueel vervolgonderzoek zou gericht kunnen zijn op een beschrijving van aanknopingspunten en waardevolle leerpunten van (on)succesvolle instrumenten uit het buitenland.

Een aanbeveling die gekenmerkt kan worden als ‘een open deur’, is om dieper, wetenschappelijk onderzoek te verrichten naar de daadwerkelijke energiebesparing als gevolg van energiebesparende maatregelen. De correctheid en zekerheid van de energiebesparing is in dit onderzoek bestempeld als de achilleshiel van de woonlastenneutraliteit en eigenlijk de gehele gebouwgebonden financiering. Dit omdat zekerheid van de energiebesparing naar voren komt in de bestudeerde literatuur (verschil theoretisch en daadwerkelijk verbruik), het als (1^e) kernvoorwaarde wordt genoemd in de achtergrondnotitie bij het Klimaatakkoord en het uitgebreid onderwerp van gesprek is geweest tijdens de interviews. Bij het bepalen van de energiebesparing spelen in hoofdlijnen twee aspecten:

1. Het vaststellen van de energieprestatie van de woning ten opzichte van de betrouwbaarheid van het huidige energielabel;
2. Het bepalen van de daadwerkelijke energiebesparing op basis van energiebesparende maatregelen.

Ten aanzien van het eerste punt zou een mogelijke oplossingsrichting kunnen zijn om te onderzoeken in hoeverre taxateurs de rol van energieprestatiedeskundige op zich kunnen nemen, ter vaststelling van energieprestatie van de woning. Gelet op de opkomende digitale taxaties of datataxaties staan de werkzaamheden en kosten van taxateurs onder druk. Daarnaast blijkt uit de achtergrondnotities over gebouwgebonden financiering en de interviews, de nadrukkelijke wens om de transactiekosten laag te houden. Mocht een bezoek aan de woning door een taxateur benodigd zijn voor verstrekking van een financiering, dan zou dit wellicht gecombineerd kunnen worden met een uitgebreidere en betrouwbaardere energieprestatiebeoordeling. Overigens geldt dit zowel bij eventuele gebouwgebonden financiering als (hypothecaire) financiering bij het mutatiemoment.

Ten aanzien van het tweede punt is gerichtere dataverzameling benodigd. Er zijn wel nauwkeurige, theoretische berekeningen van energiebesparing per maatregel en er is wel inzicht in het verschil tussen theoretisch en daadwerkelijk gebruik (per energielabel) op basis van een groot aantal woningen. Maar het ontbreekt aan daadwerkelijke besparing per energiebesparende maatregel. Mogelijk kan deze informatie verkregen worden op basis van het verrichte onderzoek WoON 2018. Meer specifiek zou dit kunnen door een gerichte enquête te doen onder gebruikers van het Nationaal Energiebespaarfonds, het regionaal Duurzaamheidsfonds en/of subsidies vanuit RVO. Daarmee zou

een database aangelegd kunnen worden van energiebesparing per doorgevoerde maatregel(en), in relatie tot de gemaakte kosten en kenmerken van de woning. En meer proactief, zou informatie over het energieverbruik en kenmerken van de woning als verplichte informatie kunnen gelden bij een aanvraag van een duurzaamheidslening en/of subsidie. Als nu gestart wordt met verzameling van voornoemde data, is mogelijk in 2022 een voldoende grote database beschikbaar op basis waarvan het instrument gebouwgebonden financiering kan functioneren.

7.3. Reflectie

Terugblikkend op het uitgevoerde onderzoek, is gebleken dat het bestuderen van de aanpalende literatuur geholpen heeft om de nodige (achtergrond)kennis te vergaren over het onderwerp gebouwgebonden financiering en de context waarin het zich bevindt. Over gebouwgebonden financiering en de beoogde woonlastenneutraliteit was beperkte documentatie voorhanden, terwijl er de nodige literatuur en informatie beschikbaar is over de woningmarkt, verduurzaming en financiering. Het is niet gelukt om bruikbare literatuur of data te vinden over daadwerkelijke energiebesparing(en) per maatregel(en). Dit had zeer welkom geweest om een nog concretere voorbeeldberekening te kunnen opnemen van woonlasten neutrale maatregelen.

De gekozen onderzoeksmethodologie was de juiste voor het onderwerp. De diepte-interviews gaven de gelegenheid tot een goede kennismaking met de te interviewen persoon, een rijke beantwoording en de nodige context. Omdat de eigen ervaring met het afnemen van interviews beperkt was, had mogelijk op efficiëntere wijze, meer informatie uit de interviews kunnen worden gehaald. Het was waardevol geweest om ook interviews af te kunnen nemen bij de Autoriteit Financiële Markten en/of De Nederlandse Bank om enerzijds het aantal interviews te vergroten en anderzijds de meningen en inzichten van een toezichhoudende partij te integreren.

Ten aanzien van de onderzoeksresultaten is volledig duidelijk geworden welke aspecten de geïnterviewden mee wensen te nemen in de woonlastenneutraliteitsbenadering. Of dit ook de aspecten zijn die de politiek besluit mee te nemen, is op basis van het uitgevoerde onderzoek niet te zeggen. De dataverzameling voor het staven van de omvang van gebouwgebonden financiering is beperkt gelukt, waardoor de omvang in aantal woningen en te financieren bedrag een hoog abstractieniveau heeft. Het klimaatakkoord geeft bijvoorbeeld al geen duidelijke hoeveelheden op aan te verduurzamen woningen (per jaar) en de te bereiken verbetering in energieprestatie. Ook is in de benadering op basis van het voortzetten van de trend geen rekening gehouden met invloeden als conjunctuur, wetgeving en anderszins. Door bij de berekening van de omvang enkele scenario's te hanteren is in ieder geval een bandbreedte van de omvang te geven.

Een reflectie in algemenere zin is dat het onderzoek enkel focust op harde kosten en baten. In literatuur, de interviews en dit verdere onderzoeksrapport is de benadering van de verduurzamingsopgave erg 'economisch' ingesteld, op basis van kosten en besparingen in euro's. Maar er zijn natuurlijk tal van maatschappelijke baten aan energiebesparende maatregelen en mogelijk veel maatschappelijke kosten indien energiebesparende maatregelen niet worden doorgevoerd. Dit mag in de verdere uitwerking van gebouwgebonden financiering natuurlijk niet uit het oog worden verloren.

8. LITERATUUR- EN BRONNENLIJST

Aedes (2019). Woonbond en Aedes: Verduurzaming corporatiewoningen niet op kosten huurders. Beschikbaar via: <https://www.aedes.nl/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/wet-en-regelgeving/woonbond-en-aedes-verduurzaming-corporatiewoningen-niet-op-kosten-huurders.html> [Geraadpleegd 1 juli 2019]

Aydin, E., Kok, N., & Brounen, D. (2017). *Energy efficiency and household behavior: The rebound effect in the residential sector*. RAND Journal of Economics, 48(3), 749-782.

Aydin, E., Brounen, D. & Kok, N. (2018). *Information provision and energy consumption: Evidence from a field experiment*. Energy Economics, Volume 71, March 2018, 403-410.

BNG Bank (2018). *Een lening voor je huis, niet voor jezelf*. Beschikbaar via: <https://www.bngbank.nl/bg/Pages/2018-10-een-lening-voor-je-huis-niet-voor-jezelf.aspx> [Geraadpleegd, 30 maart 2019]

Bouwkostenindex (2019). *Ontwikkeling bouwkostenmarkt, periode 1/1/2016 – 1/7/2019*. Beschikbaar via: <http://www.bouwkostenindex.nl/index/select> [Geraadpleegd 7 juli 2019]

Brown, D., Sorrell, S., Kivimaa, P. (2019). *Worth the risk? An evaluation of alternative finance mechanisms for residential retrofit*. Energy Policy, volume 128, May 2019, 418-430.

BZK en NVB (2018). *Werkdocument Gebouwgebonden financiering t.b.v. Klimaatakkoord sectortafel gebouwde omgeving*. Beschikbaar via: <https://www.klimaatakkoord.nl/documenten/publicaties/2018/06/21/inputnotitie-gebouwgebonden-financiering> [Geraadpleegd, 30 maart 2019]

Calcasa (2018). *Beter energielabel leidt tot 2% hogere verkoopprijs woning*. Beschikbaar via: <http://www.calcasa.nl/nieuws/2018-q2-wox-kwartaalbericht-beter-energielabel-leidt-tot-2-hogere-verkoopprijs-woning> [Geraadpleegd, 3 maart 2019]

CBS (2019). *Regionale kerncijfers Nederland*. Beschikbaar via: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table?ts=1561966984507> [Geraadpleegd, 1 juli 2019]

DNB (2017). *Knelpunten in de financiering van groene investeringen*. Beschikbaar via: <https://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/dnbulletin-2017/index.jsp> [Geraadpleegd: 5 juli 2019]

Ebrahimigharehbaghi, S., Qian, Q., Meijer, F., Visscher, H. (2019). *Unravelling Dutch homeowners' behavior towards energy efficiency renovations: What drives and hinders their decision-making?* Energy Policy, Volume 129, June 2019, 546-561.

EIA (2019). *Use of energy in the United States explained*. Beschikbaar via: https://www.eia.gov/energyexplained/index.php?page=about_energy_efficiency [Geraadpleegd 15 juni 2019]

EIB (2018). *Klimaatbeleid en de gebouwde omgeving, van ambities naar resultaat*. Amsterdam: Stichting Economisch Instituut voor de Bouw.

EIB (2019). *Klimaatbeleid tegen het licht. Commentaar op de doorrekeningen van het Klimaatakkoord voor de gebouwde omgeving en mobiliteit*. Amsterdam: Stichting Economisch Instituut voor de Bouw.

Filippidou, F. (2018). *Energy performance progress of Dutch non-profit housing stock: a longitudinal assessment*. Delft: Delft Technical University of Technology, OTB.

Foggia, G. (2018). *Energy efficiency measures in buildings for achieving sustainable development goals*. Heliyon, Volume 4, Issue 11, November 2018

Gao, Y., Gao, X., Zhang, X. (2017). *The The 2 °C Global Temperature Target and the Evolution of the Long-Term Goal of Addressing Climate Change—From the United Nations Framework Convention on Climate Change to the Paris Agreement*. Engineering. Volume 3, Issue 2, April 2017, 272-278.

Hamilton, I., Heubner, G., Griffiths, R. (2016). *Valuing Energy Performance in Home Purchasing: An Analysis of Mortgage Lending for Sustainable Buildings*. Procedia Engineering, volume 145, 2016, 319-326

Hartenberger, U., Lorenz, D., Sayce, S., & Toth, Z. (2017). *Creating an energy efficient mortgage for Europe: Mortgage lending valuation and the impact of energy efficiency: an overview of current practice*. London, UK: RICS.

Kantar Public (2017). *Onderzoek effect energielabel voor woningen* (pp. 1-2, 24-25). Amsterdam: Kantar Public

Kuh, K.F. (2018). *The Law of Climate Change Mitigation: An Overview*. Encyclopedia of the Anthropocene. Volume 2, 2018, 505-510.

Melvin, J. (2018). *The split incentive energy efficiency problem: Evidence of underinvestment by landlords*. Energy Policy, Volume 115, April 2018, 342-352.

Majcen, D. (2016). *Predicting energy consumption and savings in the housing stock. A performance gap analysis in the Netherlands*. Delft University of Technology

Majcen, D. (2014). *Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO2-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen*. Delft. OTB / TU Delft.

Milieucentraal (2019). *Gemiddeld energieverbruik*. Beschikbaar via: <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/snel-besparen/grip-op-je-energierekening/gemiddeld-energieverbruik/> [Geraadpleegd 15 juni 2019]

Min. BZK (2019). *Verbetering systematiek energielabel*. Den Haag. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties. Beschikbaar via: <https://uniec3.nl/wp-content/uploads/2019/07/kamerbrief-bij-het-rapport-vereenvoudigd-energielabel-nta-8800.pdf> [Geraadpleegd, 21 september 2019].

Min. EZK (2018). *Kabinetsappreciatie voorstel voor hoofdlijnen van een Klimaatakkoord*. Beschikbaar via: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/10/05/kamerbrief-kabinetsappreciatie-voorstel-voor-hoofdlijnen-van-een-klimaatakkoord> [Geraadpleegd, 30 maart 2019]

Nibud (2019). *Verduurzaming: een heilig huisje in aanbouw? Obstakels van huiseigenaren in beeld*. Nibud. Amersfoort.

Nijpels (2018-1). *Ontwerp van het Klimaatakkoord* (pp. 27-28). Den Haag: Sociaal-Economische Raad

Nijpels (2018-2). *Achtergrondnotitie Financiering Particuliere Woningeigenaren*. Beschikbaar via: <https://www.klimaatakkoord.nl/documenten/publicaties/2018/12/21/gebouwde-omgeving> [Geraadpleegd, 30 maart 2019]

Nijpels (2019). *Klimaatakkoord* (pp. 15-17, 21-23). Den Haag. Beschikbaar via: <https://www.klimaatakkoord.nl/documenten/publicaties/2019/06/28/klimaatakkoord> [Geraadpleegd, 29 juni 2019]

NVB (2012). *Gedragscode Hypothecaire Financieringen*. Beschikbaar via: https://www.nvb.nl/Media/document/001260_gedragscode-hypothecaire-financieringen-2012-1.pdf [Geraadpleegd, 20 april 2019]

NVB (2019). *Verhoging hypotheek voor duurzaamheidsmaatregelen moet eenvoudiger*. Beschikbaar via: <https://www.nvb.nl/nieuws/verhoging-hypotheek-voor-duurzaamheidsmaatregelen-moet-eenvoudiger/> [Geraadpleegd, 2 september 2019]

Oyedokun, T. (2017) *Green premium as a driver of green-labelled commercial buildings in the developing countries: Lessons from the UK and US*. International Journal of Sustainable Built Environment. Volume 6, Issue 2, December 2017, 723-733.

PBL (2018-1). *2020 doelstellingen niet-emissiehandelsectoren ruim haalbaar*. Beschikbaar via: <https://themasites.pbl.nl/balansvandeleeftomgeving/jaargang-2018/themas/energie-klimaat-lucht/emissies-broeikasgassen> [Geraadpleegd: 1 juli 2019]

PBL (2018-2). *Energiebesparing*. Beschikbaar via: <https://themasites.pbl.nl/balansvandeleeftomgeving/jaargang-2018/themas/energie-klimaat-lucht/energiebesparing> [Geraadpleegd: 22 juni 2019]

PBL (2019). *Effecten ontwerp klimaatakkoord*. Den Haag. Planbureau voor de Leefomgeving.

Rigo/TNO (2017). *Monitoring energiesprong, kosten van verduurzaming woningen*. Beschikbaar via: <https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2017/11/kosten-verduurzaming.pdf> [Geraadpleegd 24 juni 2019]

Rosenow, J., Eyre, N., Rohde, C., Bürger, V. (2013). *Overcoming the upfront investment barrier – Comparing the German CO2 building rehabilitation programme and the British Green Deal*. Energy & Environment. Volume 24, No. 1&2, 2013.

Rijksoverheid (2019-1). *Hypotheekregels*. Beschikbaar via: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/hypotheek> [Geraadpleegd, 20 maart 2019]

Rijksoverheid (2019-2). *Energiebespaarfonds maakt verduurzaming aantrekkelijker voor VvE's*. Beschikbaar via: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/01/21/energiebespaarfonds-maakt-verduurzaming-aantrekkelijker-voor-vve's> [Geraadpleegd, 20 april 2019]

RVO (2019-1). *Wetten en regels gebouwen*. Beschikbaar via: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/> [Geraadpleegd: 31 augustus 2019]

RVO (2019-2). *Energiecijfers gebouwen*. Beschikbaar via: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/energiecijfers-gebouwen> [Geraadpleegd: 11 september 2019]

RvS (2019). *PAS mag niet als toestemmingsbasis voor activiteiten worden gebruikt*. Beschikbaar via: <https://www.raadvanstate.nl/@115651/pas-mag/> [Geraadpleegd: 11 september 2019]

SCP (2019). *Burgerperspectieven 2019-2*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Schep, A. (2018). *Objectgebonden financiering van woningverduurzaming met baatbelasting* (pp. 3-5). Rotterdam: Erasmus Studiecentrum voor belastingen van lokale overheden.

Schilder, F., Middelkoop, M. van, Wijngaart, R. van den (2016). *Energiebesparing in de woningvoorraad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving

Straub, A, Nunen, H van, Janssen, R & Liebrechts, M. (2011). *Levensduur van bouwproducten. Methode voor referentiewaarden*. Rotterdam: SBR.

SVn (2019-1). *Nationaal Energiebespaarfonds*. Beschikbaar via: <https://www.energiebespaarlening.nl/> [Geraadpleegd, 6 juli 2019].

SVn (2019-2). *Stimuleringsregeling*. Beschikbaar via: <https://www.svn.nl/berekenen/persoonlijke-lening/Apeldoorn/11669> [Geraadpleegd, 6 juli 2019].

SVn (2019-3). *Jaarverslag 2018. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland*. Beschikbaar via: <https://www.svn.nl/media/1691/jaarverslag-2018-svn.pdf> [Geraadpleegd, 23 september 2019].

Taskforce Bouwagenda (2017). *Bouwagenda. Bouwen aan de kwaliteit van leven*. Beschikbaar via: <http://debouwagenda.com/actueel/downloads+en+brochures/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=913677> [Geraadpleegd 3 Jan. 2019].

TRHK (2012). Tijdelijke regeling hypotheckair krediet. Beschikbaar via: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0032503/2019-01-01> [Geraadpleegd, 20 april 2019]

Tias Vastgoedlab (2017), *6.000 euro prijspremie voor groen gelabelde woning*. Beschikbaar via: <https://www.tias.edu/kennisgebieden/detail/vastgoed/detail/6-000-euro-prijspremie-voor-groen-gelabelde-woning> [Geraadpleegd, 3 maart 2019]

Tias Vastgoedlab (2018), *Ongunstig energielabel doet weinig pijn in grote steden*. Beschikbaar via: <https://www.tias.edu/kennisgebieden/detail/vastgoed/detail/ongunstig-energielabel-doet-weinig-pijn-in-grote-steden> [Geraadpleegd, 3 maart 2019]

Unfccc.int (2015), *Paris Agreement*. United Nations. Beschikbaar via: https://unfccc.int/files/essential_background/convention/application/pdf/english_paris_agreement.pdf

Urgenda (2019). Klimaatzaak tegen de staat. Beschikbaar via: <https://www.urgenda.nl/themas/klimaat-en-energie/klimaatzaak/> [Geraadpleegd, 11 september 2019]

Volksbank (2018), *Huizenbezitter positief tegenover verduurzamen woning*. Beschikbaar via: <https://www.dev Volksbank.nl/artikel/huizenbezitters-positief-tegenover-verduurzamen-woning.html> [Geraadpleegd, 3 maart 2019]

WEF (2015). *16 quotes from world leaders on the Paris climate agreement*. Beschikbaar via: <https://www.weforum.org/agenda/2015/12/16-quotes-from-world-leaders-on-the-paris-climate-agreement/>

Werner, R.A. (2016). *A lost century in economics: Three theories of banking and the conclusive evidence*. International Review of Financial Analysis, volume 46, March 2013, p.361-379

WoON (2018). *Ruimte voor wonen: de resultaten van het WoON2018*. Beschikbaar via: [https://www.woononderzoek.nl/document/Ruimte-voor-wonen--de-resultaten-van-het-WoON2018-\(interactief\)-/174](https://www.woononderzoek.nl/document/Ruimte-voor-wonen--de-resultaten-van-het-WoON2018-(interactief)-/174) [Geraadpleegd 5 juli 2019].

INTERVIEW SVn, PAUL VAN WEEZEL ERRENS

0. KORTE INTRODUCTIE EN KENNISMAKING

I: Ik ga het uitwerken en stuur het sowieso nog toe. Ik heb liever een zo open mogelijk gesprek en heb er geen moeite mee om hem er anoniem bij te doen, als je daar een voorkeur voor hebt.

R: Nou in ieder geval wil ik hem even zien.

- Toelichting op het afstudeeronderzoek;
- Wat is uw huidige rol/functie binnen uw organisatie?

R: Mijn functie bij SVn is adviseur strategie en ontwikkeling. Ik heb geen financiële achtergrond, maar met name een volkshuisvestelijke achtergrond. Daarnaast ook bedrijfskunde gestudeerd. Maar altijd aan de wonenkant gezeten. Dingen die plaats vinden binnen de gebouwde omgeving proberen we bij SVn te vertalen naar financiële arrangementen. En dan met name ook voor mensen die het wat minder breed hebben, daar waar banken geen uitkomst bieden.

I: Meer maatwerk misschien?

R: Meer maatwerk. Wij werken altijd met gelden van overheden. Wij zijn een stichting, zonder winstoogmerk. Bij de funders van elke regeling die wij hebben zit altijd een overheid. Of het nu het energiebespaarfonds is of duurzaamheidsleningen of particuliere leningen. Wij doen de uitvoering, wij doen soms een stuk ontwikkeling, maar de leningen worden voor rekening en risico van overheden verstrekt.

- Op welke wijze bent u betrokken (geweest) bij het opstellen van het klimaatakkoord?

R: Aan de klimaat tafel had je een subtafel, dat was 'financiering en normering' en daar zaten wij dan met name ook bij. Mijn directeur, Jan Willem van Beek en ik heb hem wel eens vervangen. Wij proberen met name altijd vanuit die financiële kant bij te dragen. Ik weet niet of jij wel gehoord hebt hoe die tafels georganiseerd zijn, maar je zit daar soms wel met 40-45 mensen en iedereen heeft daar zijn belang of zijn punt die daar naar voren wordt gebracht. Dus je hebt niet altijd het gevoel dat je samen iets aan het ontwikkelen bent. Ik heb regelmatig stukken geschreven of dingen daar ingebracht die dan wel of niet overgenomen worden. Dus achter het klimaatakkoord zitten van alle partijen heel veel stukken, niet allemaal openbaar, die soms helemaal niet overgenomen zijn in de uiteindelijke tekst.

I: Ook voor die werkgroep financiering kwam ik een achtergrondnotitie tegen.

R: Van die gebouwgebonden financiering? Van NVB? Dat stuk met die tien voorwaarden die zij stellen aan gebouwgebonden financiering?

I: Ja, exact.

R: Ja dat was een van de inbrengen die zij hebben gedaan. Op een bepaald moment was de fiscaliteit een discussie. Dat was een van de voorwaarden die vooraf was gesteld door de banken. Maar daarvan is gezegd, dat gaat niet lukken. Dat heeft Financiën gesteld na overleg met de Belastingdienst. Dus dat zie je in de nieuwe voorwaarden van de banken niet meer terug.

I: De aftrekbaarheid van de rentekosten op je inkomen.

R: Ja dat zie je niet meer terug. Dat is niet als mes op tafel gelegd. De banken hebben gezegd: OK als dat een feit is dan begrijpen we dat op basis van de argumenten vanuit Financiën en belastingdienst. Maar goed, voor de burger betekent dat natuurlijk wel dat als je de ene lening neemt, heb je nog wel fiscale aftrekbaarheid – waarbij je je kunt afvragen hoe lang dat nog duurt – en bij gebouwgebonden financiering niet.

R: Onze rol was met name te wijzen op de hele grote groepen hebt die niet financierbaar zijn. Kleine VvE's, nadrukkelijk een punt, een groep die vaak vergeten wordt. Wij zijn 10-15 jaar geleden al begonnen met het verstrekken van financieringen aan VvE, terwijl banken dat überhaupt niet deden. Nu is het gemeengoed, vanaf 10 eenheden. Maar goed in veel steden heb je ook beneden-bovenwoningen, 8 mensen in een VvE. Hoe ga je dat dan regelen? En hoe ga je om met een persoon die niet kan, terwijl je weet dat het gebouw gewoon gedaan

Commented [WB1]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

moet worden? Nou wij zitten meer in die hoek, de grenzen van wet- en regelgeving opzoeken en bijzondere dingen doen voor mensen die niet kunnen.

- Wat vindt u van de uitkomst van het klimaatakkoord als het gaat om de gebouwgebonden financiering (BW-variant)?

R: Dit klimaatakkoord is een akkoord op hoofdlijnen. Het belangrijkste is dat je nu van de kant af gaat. Jan Schaefer zei vroeger: in geluk kun je niet wonen. Je kunt met elkaar nog honderden gesprekken voeren, maar uiteindelijk zal je met elkaar nu wel gewoon stappen moeten maken. En al doende zullen we voor een deel leren. Ik vind het dan altijd interessanter om te denken vanuit wat kan ik doen om te corrigeren als ik foute beslissingen heb genomen, welke garanties kan ik op dat moment bieden, dan de uiterste garantie nu al te hebben, want die hebben we nu gewoon niet.

1. VERKENNENDE VRAGEN LENINGEN EN WOONLASTEN

Hypotheekverstrekking

- Toelichting op de wijze van meenemen energiekosten in bepaling hypotheeknormen.
- Wordt in de huidige wijze van hypotheekverstrekking naar uw mening voldoende rekening gehouden met de leensom, in relatie tot de energiezuinigheid van de woning?
- Zo niet, wat zou er in uw optiek dienen te wijzigen?

R: Ja, label C standaard. Flat, ja.

I: Eigenlijk is er dus geen differentiatie in energielabel.

R: Ook niet in gedrag.

I: Ook niet in gedrag nee. Is het wat jouw betreft correct hoe het nu gebeurt? Of zou daar veel meer differentiatie in moeten plaats vinden?

R: Volgens mij is het een hele suggestieve vraag, er zou natuurlijk veel meer differentiatie in moeten plaats vinden. Alleen ik zie de ingewikkeldheid wel. Want een slecht label betekent niet dat mensen hogere energielasten hebben. Als jij niet veel thuis bent met een slecht energielabel dan kun nog lage lasten hebben. Of je trekt continue een trui aan. Ik begrijp wel hoe ingewikkeld het is als je een regel wilt opstellen voor kredietverlening. Wat hanteer je dan? Maar ik vind dat er iets meer differentiatie in kan komen dan nu het geval is.

I: Is er over gesproken aan de klimaattafels? Over differentiatie?

R: Er is wel gesproken over het belang van het gedrag en er zal ongetwijfeld wel eens wat geroepen zijn over de normering. Want buiten de klimaattafels heb je ook een platform hypotheek. Dat is een platform voor met namen allerlei banken en wij zitten daar ook bij. Daar is energie en energielasten ook een thema dat regelmatig besproken wordt. Met name in het kader van die Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Daar zitten wat verruimingsmogelijkheden in. En één van de grappige dingen daarin is de negen duizend vrijstelling. Waarom is dat alleen bij de aankoop van woningen? Waarom is dat eigenlijk niet voor iedereen beschikbaar, waarom moet je weer opnieuw gaan rekenen?

I: Dat is niet zozeer aan de klimaattafels besproken?

R: Nee want aan de klimaattafels zit je ook met heel veel andere partijen en banken zijn toch een hele specifieke partij daarin. Maar binnen het platform praten ze met name over hypotheekregels.

I: Ik heb het er met Jeroen Pels (Triodos Bank) over gehad en die begon er zelf over. Hij blijft het vreemd vinden dat zij woningen met label A eigenlijk net zo veel financieren met een label G. En ik ben het ook met jou eens, je kunt niet aan de hand van het label bepalen wat de energielasten zijn, dat hangt sterk van het gedrag af, maar er zal toch zeker wel een verschil zijn. Er ligt wel een verduurzamingsopgave, dus ergens zal die investering een keer gedaan moeten worden. Dus feitelijk ligt er wel een soort van investeringsdruk bij een woning met een laag energielabel t.o.v. een woning met een goed energielabel.

Commented [WB2]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB3]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB4]: Hypotheekverstrekking, EUR 9.000,-

R: Ja maar kijk geen enkele bank – en daar zijn ze ongelooflijk huiverig voor – wil elke week bij Kassa! zitten. Dus op het moment dat jij tot de rand toe gefinancierd wordt, dan loop je een heel groot risico er net overheen te schieten. Ook Jeroen zal niet willen dat mensen die in de label A woning zitten, ten opzichte van die label C woning, dat daar enige vorm van overkreditering optreedt. Dus ook zij zoeken naar een norm. Op het moment dat ze mensen in een label A die slecht gedrag hebben, meer zouden krediteren waarmee ze in de problemen komen, dan heb je ook een probleem. Stel je ook eens voor dat je ergens alleen woont en er komt iemand bij en je krijgt een gezin. Dat zijn drie situaties in die zelfde woning die leiden tot andere energielasten. In zijn algemeenheid kun je wel zeggen dat we sinds de crisis wel behoorlijk zijn doorgeslagen in wat mensen wel of niet kunnen financieren, maar goed dat vind ik. Ik vind het ook raar dat mensen in een huurwoning 50% van hun inkomen kunnen 'verwonen', maar ze zijn genormeerd in een koopwoning op 26-27%. Dus ik zou ook veel meer naar een soort normering willen met meer differentiatie, maar we hebben ook geen bewijslast aan de andere kant. Is het zo dat mensen in een A woning, dat je die meer financiële ruimte zou mogen geven? Waarop is dat dan gebaseerd? Ik heb daar geen onderbouwing van. Differentiatie ben ik helemaal voor, we hoeven niet iedereen – in die zin – gelijk te behandelen, maar ik snap wel dat het er daarmee niet makkelijker op wordt.

Commented [WB5]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB6]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Woonlastenneutraliteit

- Wat houdt naar uw mening het begrip 'woonlastenneutraliteit' in?

R: Wij kiezen altijd meer voor de term "woonlastenbenadering". Wat je feitelijk doet – en dat doe je bij woonlastenneutraliteit ook – is dat je wel een moment moet prikken. En dat moment zou nu kunnen zijn. Elke besparing op mijn energiekosten dat mag ook een financieringsmogelijkheid bieden. En als die twee tegen elkaar weggestreep kunnen worden, dan heb je woonlastenneutraliteit bereikt. Dat is volgens mij ook wel wat iedereen er zo'n beetje over vindt. Maar wat je ook ziet is dat mensen het allemaal gecompliceerder maken door er allerlei variabelen aan toe te voegen, met indexatie en zo.

Commented [WB7]: Definitie woonlastenneutraliteit

Commented [WB8]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

- Volgens het klimaatakkoord dient bij woonlastenneutraliteit enkel de energiebesparing (over de looptijd) versus de financieringskosten (bij afsluiten plus looptijd) te worden beschouwd. Bent u het daar mee eens?
- Zo niet, welke aspecten dienen er naar uw mening nog meer te worden beschouwd ter bepaling van de woonlastenneutraliteit? Enkele suggesties: aftrekbaarheid rente lening, waardestijging van de woning, wijziging in onderhoudskosten, toename van de OZB en/of eigenwoningforfait, anders.

R: Ja je hebt ongetwijfeld gelijk. Ik zeg altijd: als je maar flink doorreken, kom je uiteindelijk wel aan woonlastenneutraliteit. Sommige mensen kijken naar het verleden en zeggen die energieprijzen gaan dus of zo stijgen. OZB weten we natuurlijk niet, want dat hangt af van gemeentelijk beleid. Wijziging in onderhoudskosten, allemaal leuk en aardig, maar allemaal gebaseerd op aannames denk ik dan. Dan zou ik het liever in één indexatievariabele hebben, dan dat je allerlei posten afzonderlijk gaat benoemen.

Commented [WB9]: Aspect woonlastenneutraliteit, OZB

Commented [WB10]: Aspect woonlastenneutraliteit, onderhoud

I: Is het anders onvoldoende objectief te beoordelen?

R: Er zit zoveel wishfull thinking in. De hoofdrede waarom je al die zaken mee neemt, is bedoeld om de financieringsmogelijkheden te verruimen. Ik weet nog heel goed, een aantal jaar geleden kreeg ik van die prachtige plaatjes van allerlei deskundigen te zien, wat de energieprijzen de afgelopen jaren hadden gedaan en wat de ontwikkelingen zouden worden. En het is allemaal niet uitgekomen. Als je bij wijze van spreken 15 jaar geleden had gezegd dat de energieprijzen zouden dalen in plaats van met 3% per jaar toenemen dan had niemand je geloofd. Dus dat vind ik echt drijfzand, want mensen gaan wel voor een lange termijn een verplichting aan. Dus hoe langer je hem maakt, dan denk ik ook hoe eenvoudiger je het eigenlijk moet houden. Dus op het moment dat de kosten stijgen terwijl je uitgaat van het huidige plaatje, dan wordt het alleen maar beter.

Commented [WB11]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

I: Dan heb je een soort marge ten opzichte van de eventuele foutmarge in de energiebesparing?

R: Ja.

R: Je ziet ook bijvoorbeeld bij de salderingsregeling, wat wordt dat nu eigenlijk? Wat ga ik daar wel of niet van meenemen. Onderhoudskosten, prima als je die van te voren kan inschatten, maar dan teken ik daar wel op in en kom ik bij jou als leverancier aankloppen als dat niet zo is. Er zijn dan altijd partijen die garanties moeten

Commented [WB12]: Aspect woonlastenneutraliteit, onderhoud

bieden. En die houden ook rekening met marges. En op sommige dingen willen ze geen garantie bieden en kunnen ze ook niet.

Duurzaamheidsleningen

- Bent u bekend met het Nationaal Energiebespaarfonds en wat vindt u van de voorwaarden:
 - **Leenbedrag:** min. EUR 2.500,- EUR 15.000,- max. EUR 25.000,-
 - **Looptijd:** 7 jaar, 10 jaar of 15 jaar
 - **Rente:** 1,5%, 1,9% of 2,3%
 - *Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.*
- Bent u bekend met het Regionaal duurzaamheidsfonds en wat vindt u van de voorwaarden:
 - **Amsterdam:** min. EUR 2.500,- max. EUR 15.000,- looptijd 10 jaar, rente 1,7%;
 - **Apeldoorn:** min. EUR 5.000,- max. EUR 20.000,- looptijd 15 jaar, rente 2,0%;
 - *Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.*

I: Ik was best verbaasd over de zeer scherpe leningen die je kunt afsluiten. Klopt deze tarieven zo?

R: Nou dat weet ik niet exact, maar het klopt wel ongeveer.

I: En zoals ik het heb begrepen is die rente aftrekbaar. Want het is een persoonlijk krediet.

R: Ja. Nou het gaat er niet om of het een persoonlijk krediet is, het is voor een verbouwing van de woning en die kosten zijn aftrekbaar. Als jij een auto met persoonlijk krediet koopt dan is hij niet aftrekbaar, maar investeringen aan de woning wel. En dit is een investering in de woning. Bij het Energiebespaarfonds kan je er geen auto van kopen. Daarmee is ook de fiscaliteit min of meer gezekerd, omdat je kunt aantonen dat je hem geïnvesteerd hebt in het verbouwen van je woning.

I: En afsluitkosten zijn er niet, naar mijn mening, want die zitten in de rentepercentages?

R: Ja.

I: En je kunt vergoedingsvrij aflossen.

R: Ja.

- Wat vind u van voornoemde persoonlijke consumptieve kredieten in relatie tot het toezicht op de woonlasten van particulieren c.q. risico op overkreditering?

R: Wij staan onder toezicht van AFM. En wij zijn aangesloten bij de Vereniging van Financieringsonderneming in Nederland.. Die hebben een gedragscode voor financieringen van particulieren die weer afgeleid zijn van o.a Nibudnormen en waar overeenstemming over is met het Rijk. Dat betekent ook dat wij geen lening kunnen verstrekken buiten de regels om. In het begin zei je dat je ze vrij scherp vond. Voor persoonlijke leningen zijn ze inderdaad scherp, maar de leningen zijn bedoeld als stimuleringslening. Je wilt iets op gang brengen. Mensen doen dat niet uit zichzelf, dus mensen moeten worden verleid. Rente is daarin een belangrijk component. Misschien moet je het nu wel doen, want de rente op een persoonlijke lening is laag. Rente op een hypothecaire lening kun je overigens nog lager afsluiten. Dus het functioneert op dit moment als een stimuleringsinstrument voor de mensen die volgens de huidige normen een lening kunnen afsluiten.

I: En jullie doen de krediettoets?

R: Wij doen de krediettoets ja. En wij verstrekken de lening. Dus mensen moeten gewoon voldoen aan de reguliere normen die daar voor zijn en dus zijn het allemaal financieerbare mensen. Mensen kunnen bij ons ook al uitrekenen of men in aanmerking komt. Is dit niet zo en kom je niet in aanmerking, dan dienen ze ook geen aanvraag in. Bij banken vragen mensen meestal gewoon aan en die hebben een veel hoger uitvalpercentage. Ook kun je de Energiebespaarlening ook maar voor één ding gebruiken, bij banken kun je er van alles mee kopen. Daardoor hebben banken waarschijnlijk ook een wat hogere rente, want ze lopen ook een hoger risico.

I: Bij een bank kan je het ook besteden aan een badkamer of een keuken.

R: Ja. Maar bij grotere bedragen zou ik eerder denken aan een hypothecaire vorm. En dat vind ik een van de omissies die in het energiebespaarfonds zit, want dat maakt de propositie ook heel anders. Kijk, bij gebouwgebonden financiering kijk je ook naar de economische looptijd van de investering. En bij de energiebespaarlening kijk je alleen maar naar de looptijd van de financiering. En rente doet helemaal niet zoveel. Dus jij kan zeggen dat is scherp, maar als je 4% vraagt, als je ziet wat het verschil is met 2,5%, dat is dubbel-tjes en kwartjes. Met name de looptijd is bepalend voor het maandelijkse bedrag wat men betaalt. Dus wij zijn nu onder andere in Breda bezig om te kijken om die looptijd te verlengen. En je ziet dat in het klimaatakkoord nu wordt gesproken over looptijden van 20 jaar. Ik denk dat dat deels komt door een notitie die wij destijds hebben aangeleverd aan BZK, waarin wij hebben gezegd dat de looptijden omhoog moeten. Maar voor consumptieve kredieten geldt een ander risico. Het grote verschil tussen hypothecair en consumptief is, dat ik wel kan afspreken met jou dat als je de woning verkoopt dat je de lening moet aflossen, maar ik kan het niet afdwingen. Bij hypothecair wel. Dus op het moment dat jij vijftienduizend euro consumptief leent en na vijf jaar ga je verhuizen en je lost die lening niet af, dan moet ik jou achtervolgen om de lening te blijven afbetalen. Maar het risicoprofiel wordt heel anders, want ik heb geen onderpand. Daarom zie je dat persoonlijke leningen vaak ook wat duurder zijn en de looptijden korter. En dan zie je dus dat als je vijftienduizend euro investeert en je betaalt dat in 15 jaar terug, dan zit je waarschijnlijk ergens rond de 250 euro. Er zijn niet veel mensen die 250 euro aan energielasten per maand hebben en met vijftienduizend euro ook nog eens energieneutraal worden. Als ik diezelfde lening – want stel het is isolatie en niet installatie – en ik zou hem op 30 jaar zetten, ja dan wordt hij opeens veel aantrekkelijker. Want dan ga je maar 80 euro of 90 euro per maand betalen. En dan zie je je energiebesparing wel terug.

Commented [WB13]: Gebouwgebonden financiering, looptijd

Daarom hebben we ook tegen BZK gezegd, er moet echt iets komen tussen 15 en 30 jaar. Regelgeving, consumptief, laat nog heel weinig toe op dit punt. Want wij verstrekken wel voor 15 jaar, maar wij moeten jou toetsen op 96 maanden. Het denken vanuit die 96 maanden en het denken vanuit consumptief krediet en risico, is heel erg gebakken vanuit het perspectief van mensen die bij de Wehkamp bestellen, mensen die auto's bestellen. Maar bij ons krijg je het in een depot, niet op je bankrekening en je moet je rekeningen indienen. Dat is een hele andere benadering, die arbeidsintensiever is, maar waarbij het geld wel terecht komt waar het voor bedoeld is.

I: En dus een stuk zekerder.

R: En dus zeggen wij ook, als het een stuk zekerder is, is het risico ook anders. En de meeste mensen, normale mensen, die hun woning verkopen en een hogere waarde hebben, die willen wel van die lening af. Alleen die paar procent die dat niet doet, dat zijn altijd de mensen die in de pers komen en als het misgaat klagen over overcreditering. Banken en kredietverstrekkers willen dat imago risico niet lopen.

2. CONTOUREN GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING

- Zijn er naar u weet reeds parameters geschetst voor de (verstrekking van) gebouwgebonden financiering (BW-variant) en zo ja, hoe zien die eruit?

R: Nee.

- En zo nee, wat zijn vanuit uw expertise de verwachtingen ten aanzien van:
 - Looptijd (minimaal en/of maximaal)?

R: Wij zijn nu bezig na te denken, ook in die ESCO van Breda, om met meerdere leningdelen te gaan werken. Dus je kunt een leningdeel installaties hebben, dat doe je in tien jaar. Je kan een deel isolatie hebben, die kan naar 30 of misschien wel naar 40 jaar. Je wilt niet dat mensen na 15 jaar al met een investering geconfronteerd worden, terwijl de lening nog 5 tot 10 jaar doorloopt. Daar begrijp ik de opmerkingen van een AFM heel goed. Daar moet je dus wel behoorlijke veiligheidsmarges in aanbrengen.

Commented [WB14]: Parameter GGF, looptijd

- Rentevoet (hoger/lager dan hypotheekrente bij gelijke looptijd)?

R: De funders moeten geld op de geldmarkt lenen. Dus als jij voor 30 jaar aantrekt, heeft dat een andere tarief dan dat je het voor 1 jaar aantrekt, of 10 jaar. Belangrijker is denk ik dat je op een bepaald moment wel iets hebt dat een beetje in lijn loopt met een reguliere hypotheekrente. Welk doel heb je? Als het doel is om de mensen te stimuleren, dan moet je eigenlijk zorgen dat die rente laag blijft.

Commented [WB15]: Parameter GGF, rentevoet

I: Dus dan zou het nog iets scherper moeten zijn dan jullie bieden op dit moment?

R: Voor hypotheek, als jij voor 30 jaar kunt afsluiten voor 1,7% zoals bij Verzilveren bij ons, dan ben je een grote vent. Dat gaat je niet lukken. Dus het heeft ook met die looptijd te maken.

▪ Leenbedrag (minimaal/maximaal, relatie tot woningwaarde)?

R: Wij zitten nu op vijftientig duizend, maar daar ga je het dus in veel gevallen niet mee redden om een woning gasloos te maken. Sommige woningen vragen echt beduidend meer. Waarbij ik mij altijd afvraag, is dat wel de toegevoegde waarde aan die woning en is dat verstandig in verhouding tot de waarde van de woning? Dat zijn allemaal andere discussies. Maar nu ligt de grens een beetje bij vijftientig duizend euro, daar moet om alle woningen gasloos te maken gewoon meer ruimte komen. Dat men dergelijke bedragen niet in een consumptieve variant wilt, vanwege het risico, dat begrijp ik wel.

Commented [WB16]: Parameter GGF, leenbedrag

Commented [WB17]: Parameter GGF, leenbedrag

I: Daar zou dus zo'n gebouwgebonden financiering een beter product voor zijn.

R: Ja volgens mij kun je dan ook makkelijk naar 35-40 duizend euro. Maar met die 35 duizend euro, 40 duizend euro en een looptijd van 15 jaar, ga je het niet maken. Dat gaat een te grote impact hebben op de verkoopbaarheid van je woning, als die lening er dan nog aan vast zit. Dat is hetzelfde als dat jij een flat koopt met servicekosten van vijfhonderd euro, dat heeft invloed op de waarde.

Commented [WB18]: Parameter GGF, leenbedrag

Commented [WB19]: Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde

▪ Afsluitkosten (notaris, kadaster, taxateur)?

I: Wat ik als mogelijk nadeel zag van gebouwgebonden financiering zijn afsluitkosten. Omdat een kwalitatieve verplichting ingeschreven zou moeten worden door een notaris. Zie jij dat ook zo? Is daar over gesproken?

R: Op dat niveau eigenlijk niet. Maar als je kijkt naar de afsluitkosten van een hypotheekaire financiering daar zitten natuurlijk ook inschrijfkosten van de notaris bij, die zijn dacht ik iets van 350 euro. Nou op dat hele hypotheekbedrag, zeker als dat mee-financierbaar is, zie ik dat niet als een probleem.

I: Maar het is een notaris, het is een taxatie.

R: Nou ja een taxatie. We hebben al vaker discussies om de WOZ te mogen gebruiken als taxatie. En hoe beter gemeentelijke taxateurs weten te taxeren, hoe meer je dat instrument kunt gebruiken. Dus er komen inderdaad wel wat kosten bij. De kosten van bijvoorbeeld een financieel adviseur, die zijn nog hoger. In dit kader heb ik een keer een staatje opgevraagd wat nu de afsluitkosten zijn, de notariskosten, de taxatie. Bij sommige financiële adviseurs zie je bedragen van een paar duizend euro, die tellen wel aan. In het Klimaatakkoord is overigens aangegeven dat men die advisering veel meer wil standaardiseren en daarmee veel goedkoper wil laten zijn.

Commented [WB20]: Parameter GGF, afsluitkosten

▪ Fiscale aftrekbaarheid (wel/niet)?

R: Alles is een beetje een nadeel, maar als ik dertig duizend euro leen en ik betaal 2% rente, moet je je wel afvragen waar hebben we het over al aftrekpost. Ik denk niet dat mensen die dit soort investering doen, dat die van tweehonderd euro in het jaar wakker liggen. En ik vraag mij af of we over 5 jaar of over 10 jaar nog wel een fiscale aftrekbaarheid hebben. Dan reken je je nu rijk, maar het is er dadelijk niet meer.

Commented [WB21]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

Commented [WB22]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

▪ Overig?

- Welke benadering van woonlastenneutraliteit wordt uw inziens toegepast bij gebouwgebonden financiering:

- A. De energiebesparing na verduurzaming dient gelijk te zijn aan de financieringslasten van de lening;
- B. De energiebesparing na verduurzaming dient opgeteld te worden bij het bruto inkomen ter bepaling van de totale leencapaciteit;
- C. Anders, namelijk:

R: Het gaat er om, is die beperking van die leencapaciteit navenant. Want waar je naar zoekt bij A. is dat je een soort garantie biedt, dat je nooit meer betaald dan voorheen. En de tweede (B) daar gaat je leencapaciteit omhoog, maar dat zegt nog niks over nooit meer dan voorheen betalen. Dus ikzelf denk dat het meer richting A. ligt dan B. Wat de bedoeling is, is A.

3. VOORBEELD CASUS

Hieronder is een eigen – vereenvoudigde – berekening gemaakt voor een lening bij het Nationaal Energiebespaarfonds:

Jaar	0	1	2	3	...	8	9	10	Totaal
Rente (1,9% vast)		-€ 273	-€ 247	-€ 220	...	-€ 78	-€ 48	-€ 17	-€ 1.482
Aflossing (annuitair, 10 jaar)		-€ 1.375	-€ 1.401	-€ 1.428	...	-€ 1.571	-€ 1.601	-€ 1.631	-€ 15.000
Afsluitkosten (geen)	€ 0								€ 0
Besparing energie (+2%)		€ 300	€ 306	€ 312	...	€ 345	€ 351	€ 359	€ 3.285
Renteaftrek (eerste schijf)		€ 104	€ 94	€ 84	...	€ 30	€ 18	€ 6	€ 565
Totaal		-€ 1.244	-€ 1.248	-€ 1.252	...	-€ 1.274	-€ 1.279	-€ 1.283	-€ 12.632

Uitgangspunten:

- Energiebespaarlening; 10 jarige lening, annuitair, rente 1,9%, geen afsluitkosten;
- EUR 15.000,- lening. Vanuit de literatuur¹ worden de kosten voor de verduurzaming van een woning van label E naar label B hierop ingeschat;
- gemiddelde energiekosten per huishouden (CBS, 2019) zijn EUR 2.074,- waarvan EUR 660,- aan elektriciteit en EUR 1.415,- aan gas (overige is vastrecht);
- 22% besparing op gas + 2% meer elektraverbruik van label E naar label B ² = EUR 300,-/jr.
- Stijging energiekosten 20% over 10 jaar (gemiddelde 14% over de afgelopen 10 jaar (CBS, 2019);

- Ontbreken er naar uw mening parameters in deze vereenvoudigde berekening? Of zijn er waarden/uitgangspunten in uw optiek te hoog of te laag ingeschat?

R: Is dat uit het EIB rapport?

I: Het is van het Planbureau voor de leefomgeving.

R: Dan moet je EIB ook even lezen. Taco van Hoek. Die heeft drie interessante papers geschreven o.a. over energiebesparing en wishful thinking. En wat hij in zijn laatste paper heeft gedaan vond ik wel heel interessant. Er wordt gedacht dat je tot enorme reductie van kosten kunt komen, door efficiënter en groter inkoop en hij ontkracht dat helemaal. En in de eerste paper staan ook die tabellen als je van G naar F gaat enzovoorts, dan geeft hij aan dat je op een bepaald moment op een onrendabel niveau terecht komt. En hij koppelt het ook aan maatregelen.

R: De energiebesparing vind ik heel weinig. Je hebt het ongetwijfeld beredeneerd, maar ik vind het heel weinig.

I: Ik heb het zelf niet beredeneerd.

R: Nee het is goed dat je bronnen gebruikt. Nou weet ik niet of dat er in zit, maar je hebt energiebesparing en energieopwekking. En opwekking door zonnepanelen levert je een rendement op van ongeveer 15% per jaar en terugverdientijd van 7 jaar, dus daar zou je jaarlijks op verdienen. Want je komt hier jaarlijks op een negatief saldo uit. En dat bevreemd mij een beetje.

I: Ik heb daar zelf ook naar gekeken en de energiebesparing zou een stuk hoger kunnen zijn en je zou ook nog energie kunnen opwekken, die zou dan van je elektriciteitskosten af gaan. Maar ook al zou de helft van je elektriciteitskosten wegvallen en de helft van je gaskosten, dan nog zit je niet in een positief saldo.

R: Nee. Dan nog niet, maar jij zit er ver beneden. Het zou kunnen hoor, want je hebt hier een 10 jaar leningperiode genomen. Maar de meeste investeringen die je doet in isolatie die verdienen zich binnen een jaar of 10, 11 terug. Dus dan zou je op andere percentages uit moeten komen. Ik geloof het wel als je naar A++

¹ Schilder, F., Middelkoop, M. van, Wijngaart, R. van den (2016). *Energiebesparing in de woningvoorraad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving; & Rigo/TNO (2017). *Monitoring energiesprong, kosten van verduurzaming woningen* (<https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2017/11/kosten-verduurzaming.pdf>)

² Majcen (2014). *Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO2-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen*. Delft. OTB / TU Delft. & Majcen, D., L.C.M. Itard & H.J. Visscher (2013). *Theoretical vs. actual energy consumption of labelled dwellings in the Netherlands: Discrepancies and policy implications*. Energy Policy, volume 54, March 2013, p.125-136

gaat, want dan heb je het over veel grotere investeringen. Maar hier gaat het vooral om isolatie. In mijn optiek zou je veel hogere besparingen moeten kunnen behalen.

R: Je zegt feitelijk na 10 jaar heb ik op energie drieëndertighonderd euro bespaard en ik heb zestienduizend vijfhonderd kosten gemaakt. Dat geloof ik niet. Dus er moet iets in de uitgangspunten niet goed zijn. Vijftienduizend is onrendabel geïnvesteerd. En niet een klein beetje, maar fors. En dat geloof ik echt niet. Al die berekeningen op terugverdientijden, dan zouden terugverdientijden op simpele dingen 30-40 jaar zijn. Dat is niet zo.

I: Ik heb hem gebaseerd op de vergelijking tussen de theoretische besparing en de daadwerkelijke besparing, bij de labelsprongen. Dus in mijn optiek kunnen het twee zaken zijn, of je kunt met een veel lager bedrag de energiesprong maken van label E naar label B, waardoor je die vijftienduizend euro dus niet nodig hebt. Of de energiebesparing zou veel hoger moeten zijn.

R: Ja volgens mij ligt die echt veel hoger. Die zal waarschijnlijk een factor drie hoger liggen denk ik, want dan zou je naar 10 jaar ongeveer op budgettair neutraal uitkomen. Maar goed jij hebt die bronnen geraadpleegd, ik ga wel even voor je kijken of dit klopt. Want dit zou een heel triest beeld zijn.

I: En die investering zelf, die vijftienduizend euro om van energielabel E naar B te gaan, dat is wel iets wat je herkent?

R: Ja, daar heb ik wel een gevoel bij.

4. OPINIE EN SUGGESTIE

- Wat zijn naar uw mening de redenen dat verduurzaming van woningen nauwelijks gefinancierd wordt middels leningen (maar veelal met spaargeld)? Kunt u een top 3 benoemen?

R: Lenen kost per definitie geld. Dus op het moment dat je het hebt en het staat op de bank, dan is het logisch dat men dat gebruikt. En het levert ook comfort op. Dus ik denk dat de lage rente op dit moment en het relatief hoge rendement de belangrijkste oorzaken zijn. Omdat je nergens anders met je geld heen kan. En ik denk toch dat ook wel heel veel mensen zoiets hebben van, je kan lenen maar je kan ook zorgen dat je het eerst gespaard hebt.

Commented [WB23]: Financiering voor verduurzaming

I: Eerst sparen en dan uitgeven?

R: Ja. Ik denk dat dat ook een belangrijke reden is. Ik weet ook niet of men altijd zicht heeft over waar men het over heeft. Heel veel zonnepanelen, zoals bij Ikea, kun je voor drie, vier duizend euro al een redelijk pakket kopen. Dus ik denk met name de lage rentestand en dat er toch wel behoorlijk wat spaarvermogen in Nederland zit waar je nergens anders mee terecht kan, belangrijke redenen zijn. Dat zijn overigens kleine bedragen. Als ik kijk naar de energiebespaarlening, ik dacht dat het gemiddelde zo rond de twaalfduizend, dertienduizend euro lag. Je kunt je wel voorstellen dat als je boven die vijftienduizend euro uit komt, om dan gelijk je hele spaargeld aan energiebesparing uit te geven...

Commented [WB24]: Financiering voor verduurzaming

- Gaat gebouwgebonden financiering een significante bijdrage leveren aan (financiering van) verduurzaming? Of zou ingezet moeten worden op verbetering van de bestaande instrumenten?

R: Persoonlijk heb ik er niet veel vertrouwen in dat het dé trigger voor mensen zal zijn. Er is bijvoorbeeld wel een groep die besluit om in hun huidige woning te blijven wonen. En als de parameters aantrekkelijk zijn, je kunt op een andere manier in plaats van vijftien jaar over een langere periode spreiden, ja voor die mensen kan het wel eens een oplossing bieden. Ikzelf betaal ook ruim tweehonderd euro aan gas en licht. Nou als ik dat voor mijzelf uitspreid over een aantal jaar, dan kan ik een behoorlijke investering doen. Maar mensen die van plan zijn over vijf jaar te gaan verhuizen, die zie ik niet direct een gebouwgebonden financiering aan gaan. Dat is voor die mensen die dan de woning kopen. De potentiële verhuizers gaan die investering niet meer aan, ook al is hij gebouwgebonden.

Commented [WB25]: Omvang gebouwgebonden financiering

Commented [WB26]: Omvang gebouwgebonden financiering

I: Maar dat is toch juist een van de redenen geweest om deze in het leven te roepen? Juist voor de groep mensen die zegt; ik weet niet hoe lang ik hier ga wonen, misschien maar een paar jaar, dus ik wil eigenlijk die investering nu niet doen.

R: Ja dat is de theorie. Maar ik vraag mij af of de psychologie van mensen ook zo is. Dus als je het mij vraagt. Het lastige is, als jij de eerste bent met zo'n gebouwgebonden financiering en je moet je woning verkopen, dan heeft dat een enorme impact op de waarde. Dan heeft dat een prijsdrukkend effect. En daarvan zeggen deskundigen ook, we weten nog niet wat dat gaat betekenen. Een andere reden is stel dat de producten gewoon beter worden, de warmtepompen worden beter, etc. dan vind je het toch heel vervelend dat je nog voor een lening voor dat oude product betaalt, terwijl je die eigenlijk wilt vervangen als nieuwe koper. Maar dan moet je misschien wel opnieuw een financiering aangaan. De tijd zal dat leren, maar ik denk niet dat het in het begin een hele hoge vlucht zal nemen. We hebben overigens al een gebouwgebonden financiering, in de VvE's zit feitelijk ook een gebouwgebonden financiering.

Commented [WB27]: Gebouwgebonden financiering, waarde woning

Commented [WB28]: Omvang gebouwgebonden financiering

Commented [WB29]: Omvang gebouwgebonden financiering

- Zijn er punten niet aan bod gekomen, die in relatie tot voorstaande wel relevant zijn om te bespreken?

I: De invoering pas in 2022, de wettelijke, wat is daar de achtergrond van geweest.

R: Ja het heeft gewoon tijd nodig. Ik denk dat dat een van de redenen is. Bovendien vind ik het ook logisch dat als je zegt, ik maak wijkplannen in 2021, dat je dan het instrumentarium ook gereed hebt. Maar ik denk ook dat er nog heel wat haken en ogen, in het overleg met AFM, met Financiën, met BZK er zullen nog heel wat dingen op het pad komen. Dus ik begrijp wel dat ze daar de tijd voor nemen. En ik hoop dat de banken dan ook klaar zijn, want ook die zullen het nodige nog tegenkomen.

R: Bijvoorbeeld als er toestemming moet zijn van de eerste geldgever, wat zijn dan de randvoorwaarden? Hoe loopt dat proces? Moet dat een op een dezelfde geldverstrekker zijn? Want met zo'n gebouwgebonden financiering, is een ander type financiering dan de eerste hypotheek. Maar op het moment dat er zo'n financiering op zit, dan heeft dat invloed op de waarde van de woning. En als je dan net die woning aan de top hebt gefinancierd en er komt een gebouwgebonden financiering op, dan is het risicoprofiel groter geworden voor de hypotheekverstrekkende bank. Samenvattend: ik weet zeker dat er een groep is voor wie de gebouwgebonden financiering een oplossing gaat bieden, maar volgens mij is het en, en, en. Er zijn meer financieringsvormen nodig. Gebouwgebonden financiering is niet de heilige graal.

Commented [WB30]: Gebouwgebonden, waarde woning

Commented [WB31]: Financiering voor verduurzaming

INTERVIEW TRIODOS BANK, JEROEN PELS

0. KORTE INTRODUCTIE EN KENNISMAKING

- Toelichting op het afstudeeronderzoek;
- Wat is uw huidige rol/functie binnen uw organisatie?

I: Kan jij voor mijn onderzoek nog kort toelichten je huidige rol en je rol bij het opstellen van het klimaatakkoord?

R: Ja is goed. En goed als je mij quote in je onderzoek, om dan even die quotes langs mij te laten gaan.

I: Ja ik ga het interview uitwerken en ik stuur de uitwerking sowieso naar je toe. Kan ook anoniem als je wilt.

R: Mijn huidige rol; ik ben hoofd private banking en hypotheek binnen Triodos Bank Nederland. Ik kom daarvoor bij Rabobank vandaan, heb daar 11 jaar gewerkt, MKB gedaan, vestigingen, maar ook financieel advies. Ik heb een ruime retail-achtergrond en zit nu aan de private banking kant vanuit het bank bedrijf. Nu inmiddels 3,5 jaar bij Triodos Bank. Verantwoordelijk geweest voor de groei van de hypotheekportefeuille in de afgelopen 3 jaar, die is vrij significant en we zijn nu aan het kijken hoe we die hele vermogensadvisering/dienstverlening binnen de bank kunnen optimaliseren.

- Op welke wijze bent u betrokken (geweest) bij het opstellen van het klimaatakkoord?

R: Binnen het klimaatakkoord ben ik door Samson vorig jaar februari benaderd om dus vanaf aanvang aan de tafel gebouwde omgeving plaats te nemen. Ik ben dus algemeen deelnemer aan de klimaat Tafel gebouwde omgeving. En ik ben vlot daarna, april vorig jaar, voorzitter geworden van de werkgroep "financieren en normeren". Die had toen nog een wat bredere scope. Dat ging toen ook over normeren van utiliteitsbouw; wat stel je verplicht, wat ga je taakstellend doen en waar spreek je een ambitie uit. Maar later is dat meer geënt op de financieringsaspecten.

En na de zomer heette de werkgroep "financieren particuliere woningeigenaren", toen hebben we gekeken wat voor burgerprofielen zijn er allemaal en hoe kun je zorgen dat daar de juiste financiële instrumenten tegenover komen te staan om de transitie 'inclusief' te maken; zodat iedereen op succesvolle wijze daar onderdeel van uit kan maken. En daarbij is iedere keer de spagaat: wat financier je en wat subsidieer je? Dat wat niet rond rekt moet je eigenlijk bij die burger subsidiëren. Dus de kunst is natuurlijk om een model te vinden waarbij je zoveel mogelijk verantwoord kan financieren, maar dus ook wel rekening houdend met prudent verstrekingsbeleid en dat wat dus niet verantwoord is, ook in beeld laat en daar dus andere instrumenten voor bedenken. Deelproduct als gebouwgebonden financieren komt daar uit voort.

I: En was het vanuit het ministerie ook de wens, het idee om het deel dat gefinancierd kan worden, zo groot mogelijk te maken? Ook omdat de subsidiepot wellicht beperkt is?

R: Ja, dat is het vreemde eraan. Want als je kijkt, in februari hadden we de openingsbrief van Wiebes en daarin stond heel mooi: tegen de laagste maatschappelijke kosten proberen we zoveel mogelijk te bereiken binnen het klimaatakkoord. Dus daarin lees je, probeer nu zo min mogelijk te subsidiëren en laat de markt zoveel mogelijk doen. Dus dat is altijd de leidraad geweest. Maar ik vind zelf dat als je nu kijkt wat er met het Warmtefonds op tafel is gekomen, dan geldt dat principe toch wat minder. Want we gaan toch ook voor de kunnens én de niet-kunnens – voor de niet-kunnens kan ik dat heel goed begrijpen, voor de kunnens ben ik wat kritischer – gaan we toch kijken hoe we ook overheidsinstrumenten daarvoor kunnen gaan inzetten. Terwijl het feitelijk zo is dat je altijd probeert om eerst te kijken wat kan die markt zelf dragen, want het is gewoon heel verantwoord voor een heel groot deel en dan heb je een ad-on voor dat deel dat niet goed rond rekt. Dus ik vind zelf dat ze de discipline op de laagste maatschappelijke kosten wat hebben laten vieren. En daar zit wel een punt van zorg bij mij, want we hadden een mooie discipline op die laagste maatschappelijke kosten en die marktwerking en ik hoop wel dat dat zich goed ontvouwd. Dus dat hangt heel erg af van ontwerpkeuzes die gemaakt worden, maar bij ons is inderdaad wel altijd het uitgangspunt geweest dat je die subsidiepot zo klein mogelijk houdt.

I: En die discipline zou er ook meer in moeten zitten om hetgeen dat beschikbaar is aan subsidie, te behouden voor de niet-kunnens?

R: Kijk ja, ik zou zeggen: dat wat gewoon verantwoord te financieren is, laat dat de markt oplossen. En probeer de markt uit te dagen om daar mooie propositities op te ontwikkelen. Ik denk dat daar een gebouwgebonden financiering ook een heel mooi uitgangspunt voor is, omdat je daarmee een zekerheid kan koppelen aan een woning die eigenlijk nog beter is dan een hypothecaire zekerheid, omdat hij onlosmakelijk verbonden is aan het onderpand. En daarmee daag je de markt uit om producten te ontwikkelen tegen zo gunstig mogelijke condities, omdat je niet meer kunt zeggen; ja het is een consumptieve lening, dus we hebben geen grip. Ja je hebt wel heel veel grip en je hebt ook een maatschappelijke rol. Dus eigenlijk bracht dat model alle omstandigheden met zich mee om ook de markt dat goed te laten faciliteren. Maar stel nu dat het Warmtefonds tegen hele lage tarieven voor iedereen een alternatief beschikbaar stelt, dan is het de vraag hoe gaat de markt er dan mee om. Dus dat is iets waarvan ik denk; hoe gaat dat zich ontwikkelen? En aan de andere kant hoop ik en heb ik er wel vertrouwen in dat ze daar voldoende inzicht op hebben, voldoende marktgevoel voor hebben, om dat zorgvuldig te ontwerpen. Maar daar lijkt het nu nog niet helemaal op. Ik denk dat de niet-kunners nog explicieter verzorgd moeten worden en de kunners met goede modellen faciliteren.

- Wat vindt u van de uitkomst van het klimaatakkoord als het gaat om de gebouwgebonden financiering (BW-variant)?

I: Dus over de uitkomst van het klimaatakkoord daar ben je over het algemeen wel tevreden over, maar dit een onderdeel, het Warmtefonds, is iets waar het nog iets strakker zou kunnen. Of zijn er meer zaken waarvan je zegt, die had ik anders geadviseerd.

R: Als ik me even toeleeg op financieren en normeren dan ben ik heel erg tevreden met de uitkomst. Omdat we ook kijken naar VvE's. Hoe ga je zorgen dat dat zich beter gaat ontwikkelen en hoe gaan we zorgen dat we daar ook vanuit het kader van de zorgplicht, gelijke uitgangspunten gaan hanteren, zodat we ook weten wat de spelregels zijn in die markt. Dat we ook gewoon weten hoe we daar goede zekerheden op kunnen vestigen en dat we grip hebben op alle particulieren die daar achter zitten.

Gebouwgebonden financieren is ook goed op papier gekomen, kannibaliseert mogelijk iets met het Warmtefonds, maar als we de ontwerpkeuzes goed maken, dan kan het ook elkaar versterken. En kan het Warmtefonds iets snelheid brengen in de transitie, omdat het waarschijnlijk al iets eerder in-place is. En kan het gebouwgebonden financieren daar vlak achteraan volgen.

Commented [WB1]: Omvang gebouwgebonden financiering

Kijken we naar het hele klimaatakkoord gebouwde omgeving; circulariteit komt daar nog te weinig in terug. En kijk je naar de breedte, als je bijvoorbeeld kijkt naar corporaties, die hebben een groot woningbestand, maar ze hebben in het verleden ook woningen uitgepand. Daar heb ik vorig jaar in maart/april een artikel over geschreven in het FD. Dat woningcorporaties tot op heden ook heel vaak hun duurzaamheidsdoelstellingen hebben behaald, niet door woningen te verduurzamen, maar met name door de onzuinige woningen in de portefeuille te verkopen. Maar het probleem is nu dat ze met gespikkeld bezit zitten. En nu zeggen ze: ja in dat straatje woont ook een particulier, maar die moet wel meedoen, anders kan ik niet door. Die particulier wordt eigenlijk gegijzeld, want als hij mee gaat moet hij wel de rekening nu betalen, terwijl die corporatie een horizon heeft van 40 jaar. En als die particulier niet mee gaat heeft hij een onderpand wat minder uitstraalt en dus eigenlijk een discount op zijn waarde. Dus dat zijn onderdelen waarvan ik denk dat had beter gekund.

Maar voor dat stuk waar ik mij op heb toegelegd ben ik best content. Ook met het feit dat we op particuliere woningeigenaren niet nu al taakstellende afspraken hebben gemaakt. Dat we niet zeggen: jouw woning moet in 2030 minimaal label B zijn. Dat zou voor de particuliere markt totaal onverantwoord zijn.

I: Ja? Ook als we dat voor een langere horizon alvast bekend maken? Voor de kantoren is dat ook gedaan.

R: Ja, maar kantoren is wel anders. Kantoren financier je anders, in het bedrijfsleven denk je veel meer in cashflow. Wisselt veel vaker van eigenaar, krijgt andere bestemmingen. Daar wordt toch in geïnvesteerd. Maar je hebt natuurlijk particulieren genoeg die 25 jaar met dezelfde inrichting doen, die nooit verbouwen. Moet je dan mensen verplichten om in een bepaald jaartal aan een bepaald label te voldoen? Het echte tempo pak je dadelijk door de wijkaanpak. En als wordt aangekondigd dat jouw wijk van het gas af gaat, dan weet je dat je dan aan minimaal label B moet voldoen, omdat je wijk van het gas af gaat. En dan heb je ook een natuurlijke incentive om die investering te doen. En dan moet je zorgen dat de instrumenten er zijn. En een individuele woning verduurzamen is mooi, maar het haalt misschien ook een beetje het tempo eruit. Je kan beter in

blokken verduurzamen dan een voor een. En als we nou over 5 jaar of 8 jaar zien dat we niet in de juiste kadans komen, dan kun je tegen die tijd kijken om er meer dwang op te zetten.

I: Wordt er nog een vervolg gegeven aan die werkgroepen?

R: Dat is per tafel verschillend. Deelnemers van de klimaat tafel gebouwde omgeving blijft onderleiding van Samson 4x per jaar bij elkaar komen om de voortgang te monitoren. Die werkgroepen zijn volgens mij wel opgehouden te bestaan. Er zijn wel zo'n 15 onderwerpen benoemd en die worden veelal door overheidsinstanties verder uitgewerkt. Maar dat zijn niet echte werkgroepen.

I: Want er stonden in het klimaatakkoord een aantal acties, bijvoorbeeld in 2019 wordt een methodiek uitgewerkt voor woonlastenneutraliteit. Dat gebeurt wel door mensen bij het ministerie?

R: Ja en daar ben ik ook nog wel bij betrokken. Maar de werkgroepen zoals voorheen daar zaten bijvoorbeeld ook makelaar en taxateurs bij, maar die hebben niets mee van doen hoe banken hun leennormen op gaan zetten. Dus er zijn nu veel meer vakinhoudelijke groepjes die gedisciplineerd met een onderwerp aan de slag gaan en daar worden de benodigde mensen van ministerie, DNB, AFM bij betrokken.

1. VERKENNENDE VRAGEN LENINGEN EN WOONLASTEN

Hypotheekverstrekking

- Toelichting op de wijze van meenemen energiekosten in bepaling hypotheeknormen.
- Wordt in de huidige wijze van hypotheekverstrekking naar uw mening voldoende rekening gehouden met de leensom, in relatie tot de energiezuinigheid van de woning?
- Zo niet, wat zou er in uw optiek dienen te wijzigen?

I: Hier ging jouw artikel volledig over, dus ik hoef jou niet toe te lichten, hoe dat werkt. Jij gaf ook aan dat je bij de hypotheekverstrekking niet alleen zou moeten kijken naar de financieringslasten, maar ook naar de energie lasten. En die twee gezamenlijk moeten beoordelen om te bepalen wat je leencapaciteit is. Zeg ik dat goed?

R: Ja, exact.

I: Hoe zie je dat voor je? Hoe zou dat kunnen werken in jouw optiek?

R: Wij gebruiken nu de leennormen vanuit de gedragscode hypothecaire financiering, die worden geconsulteerd via het Nibud. Maar je zou ook veel meer naar netto besteedbaar inkomen kunnen kijken. En dat gaat eigenlijk nog steeds veel verder, want dan ga je ook naar andere elementen kijken en dat vind ik eigenlijk ook wel wat ver gaan, omdat je gaat inzoomen op wat nu de kosten zijn van een huishouden. Alleen in dit geval hebben we een maatschappelijk doel en dat is de energietransitie. En dat komt niet van de grond als daar niet de juiste incentives van vanuit gaan. Dus ik heb gekeken naar de netto besteedbaar inkomen-redenatie en als je dat legt op de energietransitie waar we voor staan, dan zou je best kunnen pleiten voor een model waarin we de realiteitszin hebben dat een woning met label G, vrijstaand, 250m2 echt een hele andere energierekening met zich mee brengt dan die nieuw gebouwde nul-op-de-meter woning in een blokje. Nu is het zo dat we voor de leennormen allemaal wonen in een appartement, label C. En dat doet gewoon tekort aan de werkelijkheid. En we kunnen proberen om taxateurs, makelaars, bankiers allemaal te 'begeesteren' om te zorgen dat ze duurzaamheid heel belangrijk vinden. Maar het is ook heel belangrijk dat het model zelf klopt, zodat je niet meer hoeft te stimuleren en overtuigen. Dat het logisch wordt dat voor een prima woning, met een slechter energielabel, je 20.000 euro minder kunt lenen. Wat zou het ongeveer kosten om die verduurzamingslag te maken? Laat dat 20, 18 of 22 duizend zijn, dat moet allemaal een beetje op elkaar passen. Dan krijg je dat die economische waardering van maatregelen ook veel beter terug komt in het hele systeem.

Want wat je nu krijgt is dat wij naar een AFM en DNB gaan en zeggen: duurzaamheid is zo belangrijk, we willen eigenlijk dat als iemand gaat investeren, dan gaat die daarmee zijn energierekening verlagen, dus daar mag hij toch wel meer mee lenen? Maar als diegene net twee jaar geleden een topfinanciering is aangegaan en hij moet nu nog meer lenen, wat ben je dan aan het doen? Dus ik vind het veel logischer, als we toch weten dat die

Commented [WB2]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB3]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB4]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB5]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

investering onvermijdelijk is komende jaren, dat je daar nu al rekening mee gaat houden, in plaats van dat je achteraf pleisters gaat plakken.

Commented [WB6]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

I: Dat volgt ik volledig en ben het daar ook wel mee eens, maar heb je ook al een idee hoe je dat concreet zou kunnen maken? Want als je kijkt hoe het Nibud al allerlei aannames doet over uitgaven ter bepaling van de leennormen, dat gaat al erg ver. Hoe ga je nu bepalen wat iemand zijn individuele energievraag is? Want de energielabels zelf daar is ook de nodige kritiek over.

R: Volgens mij is het ook zo dat Nederland op de vingers is getikt door de EU wat betreft de betrouwbaarheid van de energielabels. Dus ik denk dat het valide is om te zeggen dat er eerst een beter energielabelmethodiek wordt gehanteerd. Als het model niet volstaat en we gaan daar van alles op baseren, dan krijg je scheefgroei. Als je kijkt hoe het label nu gevalideerd wordt; als ik iemand 12 euro, betaal dan heb ik mijn label helemaal gelegitimeerd, maar als ik daarbij een foto heb gemaakt van het voorraam van de burens en dat is triple glas en ik heb alleen maar dubbel glas, dan spring je toch door die hoopel. Wij zeggen daarom vanuit Triodos, wij hanteren het energielabel alleen als het een maatwerkadvies geweest is op locatie. Dus er gaat een energieprestatieadviseur door die woning heen en die stelt een echt label vast. Dan krijg je een heel ander betrouwbaarheidsniveau van het energielabel. Wat mij betreft zou dus bij ieder natuurlijk moment om de woning te herfinancieren, als de woning toch op z'n waarde bepaald wordt, dat je daar de energieprestatie in meeneemt. Ik vind nu de index te uitgebreid, dat is iets van 160 punten. Maar laten we de punten uit het energielabel op maat op locatie vaststellen, dan doe je al een hele stap in de juiste richting.

Commented [WB7]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

En wat het Nibud en andere partijen zeggen dat het daarna ook heel erg afhangt van gedrag. Ja dat is allemaal waar, maar dat is met alles zo. In die Nibud berekening, daar zitten allerlei aannames. Die doen aannames over wat je uit geeft aan je hobby, met een X-inkomen zal je wel zo'n auto rijden. Je moet kijken hoe je het hanteerbaar houdt. Dus ga nu uit van principes die we nu ook hanteren, van genormeerde uitgave per inkomen, per gezinssamenstelling, dat kun je natuurlijk ook gewoon met energie doen. En het is evident dat los van gedrag, iemand met een G-label woning, vrijstaand, 300m² echt een andere energierekening heeft dan iemand met hetzelfde gedrag in een A-label woning. Je basisverbruik wordt wel aardig bepaald door de kwaliteit van je woning. En dat het niet helemaal exact is, helemaal mee eens, maar het is in ieder geval veel beter dan wat we nu doen. Want we wonen nu allemaal in een appartement label C.

Commented [WB8]: ###

Woonlastenneutraliteit

- Wat houdt naar uw mening het begrip 'woonlastenneutraliteit' in?
- Volgens het klimaatakkoord dient bij woonlastenneutraliteit enkel de energiebesparing (over de looptijd) versus de financieringskosten (bij afsluiten plus looptijd) te worden beschouwd. Bent u het daar mee eens?

R: Ja. Waarbij je aan de klimaat tafel wel spanning zag tussen partijen, doordat partijen zeiden; als je een lening maar lang genoeg laat lopen, wordt hij vanzelf gratis. Dan betaal je enkel rente en geen aflossing. En dat kan natuurlijk niet waar zijn. Dus woonlastenneutraliteit moet in ieder geval een looptijd hebben van maximaal 30 jaar, want dat is hoe je een woning nu ook financiert; we gaan ervan uit dat de woning die je nieuw financiert nog een levensduur van minimaal 30 jaar. Maar daarnaast moet je kijken naar de levensduur van de maatregelen. Dus wat mij betreft is het zo – en dat wordt ook wel door andere partijen zo gearticuleerd – dat bijvoorbeeld isolatiemaatregelen je voor 30 jaar kunt structureren. Maar als je daarnaast een investering doet in zonnepanelen en een warmtepomp, dat je daarvoor er als norm vanuit gaat dat die 15 jaar mee gaan. Dus dat betekent dat je in je structureren misschien twee leningdelen krijgt. Dat deel waar een technische levensduur op zit, daarvan moet je wel zorgen dat het keurig is afgelost tegen de tijd dat het normaliter het einde van zijn levensduur heeft bereikt. En dan moet je eigenlijk nog goed gaan kijken, als je helemaal zorgvuldig bent, hoe je daar de juiste garanties tegenover gaat zetten. Dat als mijn warmtepomp het na 7 jaar opgeeft, dat ik wel bij iemand aan kan kloppen.

Commented [WB10]: Aspect woonlastenneutraliteit

- Zo niet, welke aspecten dienen er naar uw mening nog meer te worden beschouwd ter bepaling van de woonlastenneutraliteit? Enkele suggesties: aftrekbaarheid rente lening, waardestijging van de woning, wijziging in onderhoudskosten, toename van de OZB en/of eigenwoningforfait, anders.

R: Een van de aspecten die heel duidelijk aan bod is geweest, is de indexatie. Partijen wilde een indexatie toepassen van 1,5%. Maar als je uitgaat van woonlastenneutraliteit en de energierekening is nu EUR 180,- en die gaan we vervangen voor een financiering en we indexeren met 1,5% dan zit je na 30 jaar uit m'n hoofd boven de EUR 300,-. Terwijl als de investeringen goedkoper worden omdat de innovatie doorzet, dan krijg je

dat de woonlastenneutraliteit op termijn, een scheefgroei gaat laten zien, met mensen die later de investering hadden gedaan. Dus wij hebben gezegd, laten we de woonlastenneutraliteit zonder indexatie beschouwen, want anders neem je al een voorschot op de toekomst. Dus woonlastenneutraal met gelijk blijvende lasten.

Commented [WB11]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

Wat betreft de fiscale aftrekbaarheid, is gezegd dat gebouwgebonden financiering niet fiscaal aftrekbaar kan zijn. We hebben ons daar als sector bij neergelegd. Maar ik heb daar een gesprek over gehad met een fiscalist en die geeft aan dat het discriminatie binnen het belastingsstelsel, want die gebouwgebonden financiering is gewoon een lening bedoeld om de woning te verduurzamen. En als je kijkt naar de eigen woning regeling, dan maakt het niet uit of ik geld leen van mijn oma en daar rente over betaal, of via een hypotheek of consumptief. Niet het instrument, maar het doel staat centraal. Dus als ik rente betaal, is dat in principe aftrekbaar. Waarbij de belastingdienst zegt, dit is anders, want je verstrekt geen lening aan een particulier, maar aan een woning. Maar dat is een iets te theoretische uitleg van het model. Want je houdt nog steeds een particulier die hoofdelijk aansprakelijk is en die een lening is aangegaan. Dus ik vind het nog steeds een denkfout dat we gebouwgebonden financiering heel anders gaan behandelen, niet aftrekbaar kunnen maken. Omdat je daarmee duurdere modellen, zoals consumptieve lening, wel aftrekbaar houdt.

Commented [WB12]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

I: Is er nog gesproken over toename OZB, eigen woning forfait om mee te nemen in de berekeningen? Wat eigenlijk het nadeel is, is dat als je je woning verduurzaamd en het daarmee meer waard wordt, dat je vervolgens weer gestraft wordt, door je OZB die stijgt. Is nog gesproken om die mee te nemen in de neutraliteitsberekeningen?

Commented [WB13]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

R: 28 maart zat ik in een hoorzitting in de tweede kamer en toen werd door iemand gesteld: iemand die investeert in duurzaamheidsmaatregelen die krijgt vervolgens een hogere OZB, dus die betaalt daar ook nog eens de rekening van. Maar dat is echt in de marge. Volgens de Vereniging Eigen Huis is de meerprijs 5 tot 10 euro per jaar bij zonnepanelen. Maar of ik spouwmuur isolatie heb of niet, dat kunnen ze niet waarnemen. Ze kunnen in de toekomst misschien iets meer kijken naar het energielabel en dat daarin betrekken. Maar ik vind het ver gaan om ons daar zorgen over te maken. En het is natuurlijk ook zo dat je woning meer waard is bij verkoop. Het geeft ook een beetje aan dat we verduurzamen nog niet voldoende systematisch benaderen. Want als je het systematisch benadert en je neemt het verduurzamen mee in je leennormen en in je taxatie en in al je verkooptrajecten, dan is het logisch dat het meer waard is, is de burger ook bereid om er meer voor te betalen en is het helemaal niet erg dat je daar een paar euro extra belasting voor betaald.

Commented [WB14]: Aspect woonlastenneutraliteit, OZB

Commented [WB15]: Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde

Duurzaamheidsleningen

- Bent u bekend met het Nationaal Energiebespaarfonds en wat vindt u van de voorwaarden:
 - **Leenbedrag:** min. EUR 2.500,- EUR 15.000,- max. EUR 25.000,-
 - **Looptijd:** 7 jaar, 10 jaar of 15 jaar
 - **Rente:** 1,5%, 1,9% of 2,3%
 - Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.
- Bent u bekend met het Regionaal duurzaamheidsfonds en wat vindt u van de voorwaarden:
 - **Amsterdam:** min. EUR 2.500,- max. EUR 15.000,- looptijd 10 jaar, rente 1,7%;
 - **Apeldoorn:** min. EUR 5.000,- max. EUR 20.000,- looptijd 15 jaar, rente 2,0%;
 - Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.

R: Ja.

- Wat vind u van voornoemde persoonlijke consumptieve kredieten in relatie tot het toezicht op de woonlasten van particulieren c.q. risico op overkreditering?

R: In het huidige stelsel vind ik dit prima, omdat ze een gat vullen. Uiteindelijk is het wel zo dat je moet voldoen aan een inkomenslastentoets. Dus je moet wel aantonen dat je dit bedrag kan lenen op basis van je inkomen en andere consumptieve lasten. Je houdt nog steeds een hele categorie mensen die hiermee niet gefaciliteerd kunnen worden. En het is wel zo dat als je dit echt wilt gaan opschalen, dan wil je niet dat je twee loketten hebt waarmee je eigenlijk op basis van een gesubsidieerd instrument het geld kun verkrijgen, maar dan wil je dat er veel meer schaal wordt gecreëerd, waarmee je het bij de markt kunt laten. En dat lost dit niet op. Maar in de kern is dit nu prima voor wat er nu is en de tarieven zijn uiterst gunstig.

2. CONTOUREN GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING

- Zijn er naar u weet reeds parameters geschetst voor de (verstrekking van) gebouwgebonden financiering (BW-variant) en zo ja, hoe zien die eruit?

R: Wel op looptijden. Want als je bijvoorbeeld kijkt naar consumptief, daarbij gelden bepaalde beperking op welke looptijden je mag hanteren. Eigenlijk voor gebouwgebonden financieren zou je aan 20, 25, 30 jaar moeten denken. Ik denk dat die ruimte ook wel gevonden wordt.

Commented [WB16]: Parameter GGF, looptijd

Tarieven is altijd lastig, want dan raak je aan mededingen. Je mag met elkaar in de markt niet praten over tegen welke prijs iets gepositioneerd zou kunnen worden, vanuit de verschillende aanbieders. Het is wel zo dat er is gesproken over dat – zoals de gebouwgebonden financiering nu op tafel ligt – dat deze een gelijksoortige, misschien wel betere zekerheid geeft dan een hypothecaire zekerheid. Waarbij het wel zo is dat bij een hypotheek 2 ton, 3 ton, misschien wel 7 ton. Dus je verdient over de hele lening misschien wel een kleinere marge, de kosten worden verdeeld over een groter obligo. Dus het zal qua pricing zoals ik het beoordeel niet helemaal zo gunstig zijn als een hypotheek, maar qua zekerheidspositie wel, dus het zal ergens gezocht moeten worden tussen wat nu consumptieve percentages zijn en hypothecaire condities.

Commented [WB17]: Parameter GGF, rentevoet

Commented [WB18]: Parameter GGF, rentevoet

I: En waarom is het nog zekerder dan een hypotheek?

R: Kijk als je een hypotheek vestigt dan heb je wel zekerheid middels het onderpand, maar als mijn debiteur niet betaalt, dan moet toch de hypotheek doorgehaald worden ten tijde dat die woning passeert. En nu als die debiteur zijn afspraak niet nakomt, dan gaat hij uit de woning, maar de opvolgend eigenaar heeft nog steeds de gebouwgebonden financiering aan de woning hangen. Dus de volgende koper die houdt bij het uitbrengen van zijn bod wel rekening met het feit dat er nog een lening op zit, maar voor de aanbieder geldt dat die lening dus geruisloos overgaat – er zal we even iets voor moeten gebeuren – maar wel helemaal overgaat naar die volgend eigenaar. Die wordt niet doorgehaald. Uiteindelijk zit het in elkaar verlengde, zoveel mensen zijn er niet in Nederland die hun hypotheek niet nakomen, maar als je het moet ranken, dan is hij nog zekerder dan een hypothecaire zekerheid.

- En zo nee, wat zijn vanuit uw expertise de verwachtingen ten aanzien van:
 - Looptijd (minimaal en/of maximaal)?
 - Rentevoet (hoger/lager dan hypotheekrente bij gelijke looptijd)?
 - Leenbedrag (minimaal/maximaal, relatie tot woningwaarde)?
 - Afsluitkosten (notaris, kadaster, taxateur)?
 - Fiscale aftrekbaarheid (wel/niet)?
 - Overig?

I: Bij de fondsen die er nu zijn begint het bij 2.500 euro en gaat het tot max 15-20 duizend euro. Is er bij gebouwgebonden financiering ook een bepaald minimum of maximum.

R: Over minimum is niet gesproken, de vraag is ook een beetje hoe relevant het is want ik kan mij eerlijk gezegd niet voorstellen dat je als aanbieder onder de 2.000 gaat aanbieden. Dat is te klein om je handelingskosten terug te verdienen. En grotere bedragen beklemd meer doordat uitgegaan wordt van woonlastenneutraliteit. Daar zit een beperkende factor in. Als je 200 euro kan besparen en je lost dat af in 20-25 jaar, dan kan je maximaal die rekensom lenen. Het zou best wel 40-45 duizend euro kunnen zijn, maar ik denk dat 25 duizend euro best wel aan de maat zal zijn. Maar het kan wel daarboven.

Commented [WB19]: Parameter GGF, leenbedrag

Commented [WB20]: Parameter GGF, leenbedrag

I: Afsluitkosten? Zoals ik het heb begrepen, dient om een kwalitatieve verplichting te vestigen, een notaris te passeren en dient het in het kadaster te worden ingeschreven.

R: Ja. Hoe we daar over hebben gesproken hebben, is hoe je zo'n proces zou kunnen standaardiseren. Of dat je misschien een geautomatiseerde kadasterinschrijving krijgt, waar wel een notaris aan te pas komt. Bij een woningtransactie heb je te maken met min of meer maatwerk, een notaris heeft ook onderzoek te doen naar de locatie, maar je zou in dit geval met een soort HEMA-akte kunnen werken, een gestandaardiseerde akte. Ik geloof dat als je het met een HEMA-achtige akte zou standaardiseren en daar een kadasterachtig bestand van aan te leggen, waarbij een digitale notaris passeert...hier moeten we echt nog ontwerpkeuzes in maken, maar ik geloof wel dat je daarmee de kosten heel erg kan drukken. Ik geloof niet dat je met dit soort leningen bij een notaris aan tafel moet willen komen. Het traditionele notariswerk moet je echt anders toepassen.

Commented [WB21]: Parameter GGF, afsluitkosten

I: Ik heb ook wel voorbij zien komen om geen krediettoetsen te doen voor energiebesparende maatregelen die zich binnen de looptijd terugverdienen?

R: Ja, dat is eigenlijk woonlastenneutraliteit. Als het helemaal rond rekt en dat is dan gegarandeerd, dus dat doe je bijvoorbeeld met een veiligheidsbuffer van 10%. Dus stel: je gaat 100 euro besparen, dan mag je 90 euro financieringslasten hebben, mits dat binnen de levensduur is terugverdiend. Dan heb je dus ook nog een 10% buffer voor het geval die besparing iets tegenvalt. En je doet wel een marginale toets in BKR, dan zou je zonder uitgebreide toets door moeten kunnen. Want al die toetsen, kosten allemaal geld. Zaak is om die keten zo kort mogelijk te maken en de handelingskosten zoveel mogelijk te drukken.

I: Fiscale aftrekbaarheid hebben we het over gehad. Zijn er nog overige zaken of parameters waar over gesproken is?

R: Nou die indexatie zoals ik al zei.

En verder wat mij opvalt is dat wij ons erg richten op de rente, of dat nu 2,5% of 3% gaat zijn. Maar als je kijkt naar over wat voor bedragen we het dan hebben, leidt het wel af van de totale business case. We hebben er veel meer aan als we instrumenten neerzetten waar we heel veel kapitaal omheen georganiseerd kan worden, dan dat we overgesubsidieerde instrumenten bedenken die veel duurder zijn, omdat je daarmee enkele tiende in de rente kan besparen. De rente moet echt gunstiger dan consumptief, iets hoger dan hypotheecair. Maar het is maar één van de componenten. Verkrijgingskosten, handelingskosten, dat soort zaken zijn minstens zo belangrijk.

- Welke benadering van woonlastenneutraliteit wordt uw inziens toegepast bij gebouwgebonden financiering:
 - A. De energiebesparing na verduurzaming dient gelijk te zijn aan de financieringslasten van de lening;
 - B. De energiebesparing na verduurzaming dient opgeteld te worden bij het bruto inkomen ter bepaling van de totale leencapaciteit;
 - C. Anders, namelijk:

R: bij gebouwgebonden financiering ga je meer kijken naar de transactie op dat moment. Dus je gaat een investering doen en die verdient zichzelf terug of niet (A). Dat heeft niet zoveel met het inkomen te maken. Op het moment dat iemand een woning koopt, dan heb je het niet over gebouwgebonden financiering, want dan ga je het hypotheecair oplossen, dan zou het veel logischer zijn om de combinatie met het inkomen te maken (B). Daarom zei ik ook in het artikel, zorg nou dat je bij aanvang gaat toetsen of iemand het in totaal kan lenen, maar dan heb je nog wel iets te doen voor de categorie die in de woning woont en die niet gaat verhuizen en daarvoor ga je kijken naar die woonlastenneutraliteit (A).

3. VOORBEELD CASUS

Hieronder is een eigen – vereenvoudigde – berekening gemaakt voor een lening bij het Nationaal Energiebespaarfonds:

Jaar	0	1	2	3	...	8	9	10	Totaal
Rente (1,9% vast)		-€ 273	-€ 247	-€ 220	...	-€ 78	-€ 48	-€ 17	-€ 1.482
Aflossing (annuitair, 10 jaar)		-€ 1.375	-€ 1.401	-€ 1.428	...	-€ 1.571	-€ 1.601	-€ 1.631	-€ 15.000
Afsluitkosten (geen)	€ 0								€ 0
Theoretische besparing (EPA)		€ 792	€ 808	€ 824		€ 910	€ 928	€ 947	€ 8.672
Renteaftrek (eerste schijf)		€ 104	€ 94	€ 84	...	€ 30	€ 18	€ 6	€ 565
Totaal		-€ 752	-€ 746	-€ 740	...	-€ 709	-€ 702	-€ 695	-€ 4.345

Uitgangspunten:

- Energiebespaarlening; 10 jarige lening, annuïtair, rente 1,9%, geen afsluitkosten;

Commented [WB22]: Definitie woonlastenneutraliteit

Commented [WB23]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

Commented [WB24]: Parameter GGF, rentevoet

Commented [WB25]: Parameter GGF, rentevoet

Commented [WB26]: Benaderingswijze woonlastenneutraliteit GGF

Commented [WB27]: Benaderingswijze woonlastenneutraliteit GGF

- EUR 15.000,- lening. Vanuit de literatuur¹ worden de kosten voor de verduurzaming van een woning van label E naar label B hierop ingeschat;
- gemiddelde energiekosten per huishouden (CBS, 2019) zijn EUR 2.074,- waarvan EUR 660,- aan elektriciteit en EUR 1.415,- aan gas (overige is vastrecht);
- Theoretische besparing: 63% op gas + 15% meer elektra van label E naar label B ² = EUR 792,-/jr.
- Stijging energiekosten 20% over 10 jaar (was gemiddelde 14% over de afgelopen 10 jaar (CBS, 2019));

- Ontbreken er naar uw mening parameters in deze vereenvoudigde berekening? Of zijn er waarden/uitgangspunten in uw optiek te hoog of te laag ingeschat?

R: Nee. Het component waarin de berekening mismatcht is de looptijd. Als je die 10 jaar op 20 jaar zet, krijg je een hele andere som. Maar er waren ook partijen die zeiden, als je die 20 jaar op 40 jaar zet, wordt het helemaal gunstig, maar daar moet je realiteitszin in houden. Maar daar zit het hem in; het zit veel minder in de rentecomponent, het zit veel meer in de looptijd.

I: Ik heb overigens wel een stijging van energiekosten opgenomen, 2%. Het was 14% over de afgelopen 10 jaar.

R: Ja.

I: Ik geloof zelf niet in een verdubbeling die in sommige modellen wordt gehanteerd.

R: Nee

I: Waar ik mij nog verder in ga verdiepen is het verschil tussen de theoretische besparing, die berekend wordt op basis van de energielabels ten opzichte van de werkelijke besparing, want daar zie ik nog wel een groot verschil. Als ik de werkelijke besparing in deze casus invul, is dat de helft en gaat de casus dus helemaal mis. Hoe hebben jullie dat aan de klimaattafels besproken? Is daar op ingezoomd?

R: Ja, wat we eigenlijk gezegd hebben is dat het het mooiste zou zijn dat de achterkant gestandaardiseerd is – dus hoeveel je mag lenen voor een bepaalde maatregel, dat dient gestandaardiseerd te zijn – maar de input moet wel betrouwbaar zijn. Dus je wilt naar een goed gecertificeerde keten, waarbij je zorgt dat degene die bij een modaal inkomen over de vloer komt, gaat kijken naar dat wat verantwoord is, dat die een offerte uit gaat werken op basis van de maatregelen die getroffen kunnen worden en welke labelstappen dan gezet worden. Maar belangrijker nog, dat die gaat zeggen: met een investering van 25.000 euro ga je een besparing realiseren van 150 euro per maand, een deel van de investeringen namelijk EUR 10.000 euro heeft een levensduur van 15 jaar en het overige heeft een levensduur van 30 jaar. Dat is dan de input die digitaal ingevoerd wordt in het kanaal waarmee de maximale lening wordt berekend en dan ga je kijken of passend bij die investering, die terugverdientijd en die besparing of daar een lening tegenover te zetten is. En dat is geen hogere wiskunde.

I: En bedoel je dan dat je een bepaalde garantie vraagt van degene die de maatregelen doorvoert?

R: Ja. Maar een garantie kost ook altijd geld. Dus op het moment dat het een garantie moet zijn op huisnummerniveau, dat is discutabel. Maar dat je wel een certificering op hoger niveau van toepassing verklaart op die partijen die dat zou mogen indienen, dan zorg je in ieder geval wel dat er een bepaalde disciplinerende plaats vindt.

I: Bedoel je dan meer een keurmerk voor diegene die de maatregelen uitvoert?

R: Ja. En op individueel niveau denk ik ook dat we moeten accepteren dat er verschillen zijn. Als ik een auto koop met een geschat verbruik, wijkt dat ook af, want ik rij net iets harder of zuiniger. Dus we moeten ook

Commented [WB28]: Gebouwgebonden financiering, looptijd

Commented [WB29]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

¹ Schilder, F., Middelkoop, M. van, Wijngaart, R. van den (2016). *Energiebesparing in de woningvoorraad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving; & Rigo/TNO (2017). *Monitoring energiesprong, kosten van verduurzaming woningen* (<https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2017/11/kosten-verduurzaming.pdf>)

² Majcen (2014). *Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO₂-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen*. Delft. OTB / TU Delft. & Majcen, D., L.C.M. Itard & H.J. Visscher (2013). *Theoretical vs. actual energy consumption of labelled dwellings in the Netherlands: Discrepancies and policy implications*. Energy Policy, volume 54, March 2013, p.125-136

accepteren dat het geen exacte wetenschap is. Je moet niet op Dorpstraat 24 kunnen zeggen, de besparing zit er 5 euro naast. Je moet wel iets kunnen zeggen dat indien de maatregelen niet goed zijn uitgevoerd, dat men daar iets in moet nakomen. Net als bij een opleverkeuring bij nieuwbouw. Het moet in zijn geheel betrouwbaar zijn, maar het kan op individueel niveau wel eens iets afwijken.

Commented [WB30]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

4. OPINIE EN SUGGESTIE

- Wat zijn naar uw mening de redenen dat verduurzaming van woningen nauwelijks gefinancierd wordt middels leningen (maar veelal met spaargeld)? Kunt u een top 3 benoemen?

R: Mensen die geld over hebben, hebben bijzonder weinig rente. Een investering in duurzaamheidsmaatregelen rendert veel beter. En ik denk toch dat je als Nederlander – en ik denk dat dat heel gezond is – dat we wars zijn van consumptieve leningen. En daarom zou gebouwgebonden financiering, die we aan de voorkant geen gebouwgebonden financiering moeten noemen, maar veel meer als een totaaloplossing moeten aanbieden, dat zou er ook wel toe moeten leiden dat je geen BKR melding mee krijgt, waarmee je daarna helemaal niets meer kunt.

En een gebrek aan urgentie. En mensen zien ook nog voldoende het comfort dat het oplevert. Het wordt nu nog als een soort moeten gebracht, terwijl het veel meer zou moeten gaan over de comfortverbetering.

Commented [WB31]: Financiering voor verduurzaming

- Gaat gebouwgebonden financiering een significante bijdrage leveren aan (financiering van) verduurzaming? Of zou ingezet moeten worden op verbetering van de bestaande instrumenten?

R: Waarom ik een voorstander ben, is omdat het een keurig lapmiddel is. Maar het is een lapmiddel voor datgene wat we gelaten hebben op het moment dat we die woningen bij aanvang hebben gefinancierd. We laten iedere dag woningen passeren waar ze niks aan doen, waarvan ze weten dat de komende jaren die woning opnieuw onderhanden genomen moet worden. Daar moeten we mee stoppen. We moeten er vanaf vandaag voor zorgen dat iedere woning die door onze handen gaat, op het natuurlijke moment wordt aangegrepen. Maar je moet daarnaast wel zorgen dat mensen die niet in beweging zijn, dat die mee kunnen. Anders blijven die aan de zijlijn. En dan is het inderdaad zo dat we kunnen zeggen: we gaan dit met belastinggeld betalen en het Energiebespaarfonds ontzettend rijk maken, maar ik geloof wel in een meer liberale aanpak. Als dit een gezonde markt kan zijn, waarom zou je dan als overheid er tussen gaan zitten? Ik ben links-progressief als het gaat om de niet-kunners; die moet je steunen, daar heeft de overheid een rol. Maar als ik naar mijn persoonlijke situatie kijk, vind ik het te gek voor woorden dat ik met mijn inkomen een gesubsidieerd instrument kan aanspreken, voor iets dat een rendabele investering is. Je kunt voor- of tegenstander zijn, maar de vraag is: onder welke condities heeft het toegevoegde waarde en wat vind je belangrijk qua maatschappelijke kosten? En als je een goed landschap creëert waarin het goed kan werken dan is het van toegevoegde waarde. Maar je kan het ook zo ontwerpen dat het voor de consument een duurder instrument is, omdat er ergens gratis geld te vinden is, omdat we het met belasting geld alsnog collectief betalen.

Commented [WB32]: Omvang gebouwgebonden financiering

En het liefst ook in die volgorde. Dus het liefst heb ik dat we de leenmethodiek gaan aanpassen en dan dit zien als de oplossing voor het bestaande bezit. Je moet op oorzakelijk niveau beginnen.

Commented [WB33]: Omvang gebouwgebonden financiering

- Zijn er punten niet aan bod gekomen, die in relatie tot voorstaande wel relevant zijn om te bespreken?

I: Ik had er zelf nog een. Over het moment dat het wetboek is aangepast. Dat is nu op 2022 gezet. Waarom dat jaartal en niet eerder?

R: Het schijnt dat het aanpassen van een burgerlijk wetboek artikel, dat is zo impactvol, dat het niet sneller kan. Vanuit de ministeries is gezegd dat het al heel ambitieus is. Dus dat was het best haalbare. Dus daarom sta ik er best ontspannen in ten opzichte van een Warmtefonds. Laat een Warmtefonds in de tussentijd deze systematiek optimaliseren, kijken wat werkt wel, wat werkt niet, hoe kun je impact goed bepalen. Hoe kun je zorgen dat de goede kwaliteitsstandaarden gehanteerd worden, hoe kunnen we de markt prikkelen goede instrumenten daar tegenover te zetten. Maar uur U dat die BW-variant is ingericht, zorg dan dat je jezelf terugtrekt en je gaat richten op de categorie die je echt zou moeten ondersteunen vanuit je maatschappelijke rol. En dat de banken haar maatschappelijke rol pakken voor dat veld, wat vanuit de markt goed geïnitieerd kan worden.

I: Erg bedankt.

INTERVIEW VERENIGING EIGEN HUIS, MICHEL LIGTLEE

0. KORTE INTRODUCTIE EN KENNISMAKING

- Toelichting op het afstudeeronderzoek;
- Wat is uw huidige rol/functie binnen uw organisatie?

R: Ik ben beleidsadviseur bij Vereniging Eigen Huis, vooral op het financiële terrein. Wij hebben onze dienstverlening ingedeeld in vier hoofdcategorieën:

- i) de woningmarkt, daarin bekijken we bijvoorbeeld hoe starters toegang hebben tot de woningmarkt. Dat is natuurlijk een behoorlijke uitdaging op dit moment;
- ii) energie, hoe krijg je de zittende bewoners, de huiseigenaren, mee in de energietransitie;
- iii) juridisch en kwaliteit;
- iv) financieel, waarin we bijvoorbeeld kijken naar de financiering van de energietransitie.

- Op welke wijze bent u betrokken (geweest) bij het opstellen van het klimaatakkoord?

R: Zo zijn we ook wel in wisselende samenstelling betrokken bij de tafels. Onder de hoofdtafel zaten nog weer negen subtafels en we hebben er volgens mij aan vier gezeten. Onze directeur zat aan de hoofdtafel bij Samson. Daar hebben we het gehad over gebouwgebonden financiering en dat zit nu in de uitwerking. We zijn nu niet meer betrokken, want we hebben eigenlijk gezegd, het is nu meer aan de markt. We hebben aangegeven dat wat ons betreft gebouwgebonden financiering aan een aantal criteria moeten voldoen. Maar het is niet onze rol om gebouwgebonden financiering als product te ontwikkelen. Dat is een mooie uitdaging aan de banken, toezichthouders, ministerie van financiën. En dan eens kijken, wat komt daar uit.

I: En waar zijn zij mee bezig naar jouw weten?

R: Nou er zijn diverse werkgroepen op dit moment. Eentje gaat over die woonlastenneutraliteit. Dat gaat ook over die krediettoets, die negen duizend euro, kun je die nu zonder toetsing verstrekken. Want ja, als het woonlasten neutraal is, moet je het dan nog gaan toetsen? Dan hebben we ook het Warmtefonds. Dat is weer een nieuwe variant die erbij is gekomen. Waarbij het de vraag is, wie heeft er nu toegang tot dat Warmtefonds? Want in het klimaatakkoord staat dat het voor mensen is die niet of nauwelijks kunnen financieren. Maar je hoort ook geluiden dat het de bedoeling is dat iedereen toegang zou kunnen hebben tot het warmtefonds. En het gebouwgebonden financieren, waar vooral naar de banken gekeken wordt, maar die banken natuurlijk wel behoorlijk op achterstand zijn gezet. Want ik zag het al ergens staan, renteaftrek. Dat was toevallig een van de tafels waar ik bij was, daar werd door financiën gezegd: die rente is niet aftrekbaar voor gebouwgebonden financiering. Toen had Samson nog zo iets van, dat zullen we nog wel zien, maar het is wel duidelijk, die rente is niet aftrekbaar.

Commented [WB1]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

- Wat vindt u van de uitkomst van het klimaatakkoord als het gaat om de gebouwgebonden financiering (BW-variant)?

R: Dat is een beetje het punt waar je nu mee zit. Je hebt zelf al een paar voorbeelden gegeven. Er zijn best al wel wat mogelijkheden om te financieren; je hebt het NEF, je hebt zo'n duurzaamheidslening, er komt een warmtefonds, banken hebben zelf al mogelijkheden, 106%, negen duizend euro, dus allerlei varianten zijn denkbaar. Dus je ziet ook wel een beetje dat iedereen naar elkaar aan het kijken is. Je zou denken, als het Warmtefonds voor iedereen bereikbaar is, dan wordt het al een soort concurrent van het NEF. Ja en als jij als bank ziet van, ik moet een gebouwgebonden financiering gaan ontwikkelen, waarvan de rente niet aftrekbaar is, dan weet je eigenlijk op voorhand dat je niet goed kan concurreren met de andere producten die er zijn. Dus waarom zou je daar nu zoveel tijd en energie in gaan steken. En dat is een beetje wat je volgens mij nu ziet. We zijn vorige week nog bij het ministerie geweest, om ook te laten zien waar ze allemaal mee bezig zijn. Dat je toch ziet dat die werkgroepjes een beetje naar elkaar aan het kijken zijn. En we hebben nog met de toezichthouder te maken. En die toezichthouder zit vrij strikt in de wedstrijd. Die zegt gewoon, iedere verhoging van hypotheek, of in ieder geval verhoging van de nationale hypotheekschuld, dat vinden wij per definitie een slecht idee. Dus eigenlijk financieren voor verduurzamen, daar zitten ze niet echt op te wachten.

Commented [WB2]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

I: En dat is vanuit AFM? Of ook De Nederlands Bank?

R: Nou vooral de AFM. AFM zit er vrij strikt in. Dat horen we ook wel vanuit discussies. Als je kijkt, Knot heeft het al een paar keer gezegd, AFM ook, ze willen gewoon die hypotheekschuld omlaag op macro niveau. Want iedereen vindt dat we wereldkampioen lenen zijn. Aflossingsvrije hypotheeken zijn niet uit te leggen aan het

buitenland. Dus als je Klaas Knot ziet weet je dat hij twee dingen gaat zeggen: de LTV moet verder omlaag naar 90% en de hypotheekrenteaftrek moet verder beperkt worden. Het is niet voor niets dat ze al eerder gereageerd hebben op de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet: eigenlijk willen wij niet dat voor het verduurzamen je boven de 100% marktwaarde gaat komen. Dus je ziet allerlei discussies in het hele veld optreden, waardoor het eigenlijk best wel denk ik nu een lastige situatie is en het ook de vraag is, wat gaat nu het winnende product zijn? Want je zou denken dat als alle producten voor iedereen toegankelijk zijn, dan heb je één winnend product die alles gaat aanbieden.

I: En zou het niet gewoon complementair kunnen zijn aan elkaar? Zonder dat het echt concurreert met elkaar?

R: Ja dat is de vraag natuurlijk. Kan dat? Kun je specifieke doelgroepen benoemen? En ik vind dat wel een lastige hoor. Want het NEF is natuurlijk voor iedereen. Het Warmtefonds, gaat dat voor iedereen zijn, dat is even de vraag, maar stel het Warmtefonds is ook voor iedereen. Wat voegt dan een gebouwgebonden financiering nog toe? Je hebt natuurlijk het NEF met laagrentende leningen. Dat is natuurlijk ook het idee bij het Warmtefonds. Ik vind het dan heel lastig om te zien hoe gaat het nog passen wat er verder allemaal nog bij komt.

Dat is waar we nu in zitten. We hebben gezegd, we kijken het even aan. Want wij hebben vanuit VEH ook niet de mankracht om in al die werkgroepen intensief mee te denken.

I: Jullie hebben meer een toetsende rol als er een voorstel ligt?

R: Precies. Zo zien wij onze vorm; als er iets ligt, dan gaan we kijken wat we er van vinden en dan geven we opmerkingen. We willen ook nog wel meekijken tijdens de ontwikkeling. Maar wij gaan niet het product mee ontwikkelen.

I: En ben je daarmee wel tevreden met de uitkomst die er nu ligt, op het gebied van gebouwgebonden financiering. De afspraken die er nu zijn om dat uit te werken. Had men daar verder in moeten gaan? Concreter moeten zijn?

R: Ja. Nou ja, ik vind dat een lastige. Die BW-variant loopt natuurlijk al langer. Maar je denkt ook, als die niet aftrekbaar is, de rente, dan lijkt het überhaupt geen kansrijk initiatief. We hebben ook wel eens wat leden gevraagd. Het is natuurlijk een nieuw model. Normaal is een hypotheek gekoppeld aan een persoon, nu is het gekoppeld aan de woning. Wat vinden mensen daar nu van? Dus we hebben eens een groepje bij elkaar gehaald en gevraagd, wat vind je er van? Nou dan zie je toch, het is onbekend. Mensen zijn bang wat die gebouwgebonden financiering doet bij de verkoop van de woning. Als je het die mensen vroeg, zeiden ze: als ik mijn woning ga verkopen, dan ga ik eerst die gebouwgebonden financiering aflossen, want anders ben ik bang dat het invloed heeft op de prijs die ik er voor krijg. En daarmee haal je juist het hele karakter van gebouwgebonden financiering ervan af. En je merkt natuurlijk sowieso dat mensen een bepaalde weerstand hebben om te gaan lenen, zeker om te gaan lenen om daarmee te gaan verduurzamen en je energierekening te gaan verlagen. Je gaat lenen om te besparen, dat is best wel lastig uit te leggen.

R: We hebben het nu over de burgerlijk wetboek variant, maar we zien natuurlijk al bepaalde pilots met de baatbelasting. Het is een beetje de vraag, hoe gaat dat dan? Want als je de burgerlijk wetboek variant wilt gaan uitwerken, waarom ga je dan nu experimenteren met de baatbelasting, waarvan je eigenlijk weet dat het juridisch niet goed is dichtgetimmerd. En dat als de nieuwe koper zegt, ik wil die regeling niet overnemen, je kunt hem niet dwingen. Dan zit je nu in een fase dat een groep met baatbelasting aan het experimenteren is en wat doet dat met mensen? En je hebt de variant "bodempwende", erfpacht variant. Dat vindt ik echt een heel slecht idee.

I: Dat vinden ook toezichthouders een slecht idee. En ook de banken over het algemeen.

R: Ja. Ik heb nog weinig mensen gehoord die het wel een goed idee vinden. Maar wij vinden het een slecht idee, want je combineert het ene complexe product, de verduurzaming, waarvan de mensen het vaak al moeilijk kunnen overzien wat ze moeten doen. Waar doe ik verstandig aan? Als ik van het gas af ga, moet ik dan aan een warmtepomp? Of ga ik op een warmtenet? Als ik nu iets doe, heb ik daar dan later spijt van? Dus die complexiteit zie je al. En als je dat nog eens gaat combineren met een financieringsproduct met erfpacht, dan wordt het volgens mij zo complex. Plus ook nog dat erfpacht vanuit Amsterdam een behoorlijk besmet product

Commented [WB3]: Omvang gebouwgebonden financiering

Commented [WB4]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

Commented [WB5]: Financiering voor verduurzaming

Commented [WB6]: Financiering voor verduurzaming

is geworden. Dat je eigenlijk zegt, daar moet je helemaal niet aan beginnen, aan zo'n variant. Maar goed, het is wel in het klimaatakkoord gekomen.

I: Dus dat is wat jou betreft een verkeert signaal geweest vanuit het klimaatakkoord, om dat nog als optie op tafel te houden?

R: Ja. Wij hebben ons er in ieder geval tegen verzet, die optie zou je niet moeten willen adviseren. Wij zullen het ook altijd onze leden ontraden dit product te kiezen. Maar goed, als je het dan wilt opnemen, zorg dan dat je mensen niet kunt dwingen tot een erfpacht-variant. Want een grote groep kan waarschijnlijk gewoon bij hun bank aankloppen en daar financieren. Maar goed je gaat op een gegeven moment het rijtje af; mensen die hoog zitten in hun LTV, hun LTI, hoe ga je die groep meekrijgen? Want je wilt iedereen mee in die energietransitie. En je wilt niet dat diegene die niet meekunnen, dat die gedwongen worden die erfpacht-variant dan maar te kiezen. Dus wij hebben ingebracht dat je die mensen in ieder geval niet moet kunnen dwingen. Dat is er nu ingekomen.

1. VERKENNENDE VRAGEN LENINGEN EN WOONLASTEN

Hypotheekverstrekking

- Toelichting op de wijze van meenemen energiekosten in bepaling hypotheeknormen.
- Wordt in de huidige wijze van hypotheekverstrekking naar uw mening voldoende rekening gehouden met de leensom, in relatie tot de energiezuinigheid van de woning?
- Zo niet, wat zou er in uw optiek dienen te wijzigen?

R: Op dit moment wordt er geen rekening mee gehouden. Er wordt gewoon uitgegaan van een standaard label. Wij zijn er ook niet echt voorstander van om te differentiëren. Want je zou kunnen zeggen, als je een A-label hebt, dan heb je lagere energielasten, dan zou je meer kunnen lenen. Maar de keerzijde is, heb jij een G-label terwijl je daar misschien het hardst extra ruimte nodig hebt om te kunnen verduurzamen. Dus het werkt eigenlijk dan tegenstrijdig. Je ziet van al die initiatieven, dat aan de ene kant koppel je je hypotheekverstrekking aan het label. Koppel je misschien de OZB aan het label? Overdrachtsbelasting, wordt ook over nagedacht om te koppelen. Dat is het allemaal belonen, maar de keerzijde van belonen is straffen van de groep die het misschien wel het hardst nodig heeft. Want straks heb jij een woning met een F of een G-label, ga je dan meer OZB betalen, ga je dan een hogere hypotheekrente betalen, zou je dan meer overdrachtsbelasting betalen?

Commented [WB7]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

I: Dat zou wel aanzetten tot verduurzamen.

R: Ja is dat zo? Is straffen de beste manier om mensen te bewegen?

I: Nou als je vanuit die positie weer beloond wordt op het moment dat je duurzamer bent. Of minder gestraft, het is net hoe je dat ervaart.

R: Nou ja, dat vind ik wel het lastige. Want misschien kunnen die mensen ook wel niet het inkomen om te verduurzamen. Je zou misschien kunnen zeggen dat die groep ook niet voor niets in een G of F-label woning zit, misschien omdat ze het gewoon niet kunnen financieren, die verduurzaming. En dat wordt je wel op een gegeven moment gestraft door al die extra lasten die je gaat krijgen.

I: Want er is nu wel een differentiatie naar grootte van de woning. Dus je zou op zich vrij eenvoudig een differentiatie op energiezuinigheid van een woning kunnen toepassen.

R: Ja, op zich zou dat kunnen. Zo wordt er vaker gekeken. Want je zou ook kunnen differentiëren naar gezinssamenstelling. Want stel jij hebt drie kinderen, dus hogere uitgaven. Zou jij dan minder kunnen lenen dan iemand met één kind? En hoe ga je dat controleren. Want stel je hebt nu één kind en volgend jaar heb je er een tweeling bij. Dat is een beetje het punt. Je kunt op allerlei manieren die woonquotes van het Nibud specificatie maken, de vraag is wat je daarmee gaat bereiken. Want we hebben het er ook wel eens met het Nibud over gehad en je merkt ook dat het Nibud aangeeft dat het niet zoveel invloed heeft. Want laat de gemiddelde energierekening 150 euro zijn. Ga je dan uit van 130 euro voor een B-label en 160-170 euro voor een F-label. Ja op het totaalbedrag wat je kunt lenen, is het effect ook beperkt.

Commented [WB8]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB9]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB10]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

I: En vind je het huidige energielabel goed genoeg? Is het betrouwbaar genoeg?

R: Daar is ook van alles wel over te zeggen. Er wordt ook wel gewerkt aan een nieuw label. Het is wat we nu hebben, maar ik denk niet dat het goed genoeg is om daar nu allerlei hypotheeknormen aan te koppelen en allerlei andere lasten.

I: Daar is het nog niet betrouwbaar genoeg voor?

R: Er wordt nu gewerkt aan een nieuw label. Volgens mij zijn onze bouwkundigen daarbij betrokken. Maar het koppelen van labels aan allerlei financiële prikkels dat is wat ons betreft niet de beste manier om te gaan. Je wilt juist verleiden en je wilt ze niet via een omweg dwingen.

Woonlastenneutraliteit

- Wat houdt naar uw mening het begrip 'woonlastenneutraliteit' in?

I: Er staat niet echt een hele duidelijke definitie in het klimaatakkoord.

R: Nee.

I: Wat die woonlastenneutraliteit nu precies behelst.

R: Nee.

- Volgens het klimaatakkoord dient bij woonlastenneutraliteit enkel de energiebesparing (over de looptijd) versus de financieringskosten (bij afsluiten plus looptijd) te worden beschouwd. Bent u het daar mee eens?

R: Ja. Dat is natuurlijk wel de basis waarmee je gaat beginnen. Ik zie ook staan toename van OZB, eigen woning forfait. Er wordt nu natuurlijk gekeken of je dat buiten beschouwing kunt laten, omdat de WOZ waarde ook stijgt naarmate je gaat investeren. Maar, wat ons betreft is het uitgangspunt dat de energielasten die je hebt, ofwel de besparing daarop, die wegen op tegen de extra financieringslasten.

I: Zo is het ook altijd aan de klimaattafels besproken?

R: Zo is het daar besproken.

I: En het complexer maken met het wel meewegen van die aftrekbaarheid, of die waardeestijging, of?

R: Nou die waardeestijging daar ga je vanuit. Dat je door investering in de woning toch die waardeestijging naar je toe ziet komen.

I: Als je van die waardeestijging uit mag gaan, dan hoeft je misschien een deel van die investering niet meer terug te verdienen in die energiebesparing? Dus stel je investeert tien duizend en je gaat ervan uit dat de woning twee, drie of vier duizend euro meer waard wordt, dan zou je feitelijk nog maar zes duizend euro hoeven te besparen aan energielasten.

R: Dat zijn verschillende besparingen natuurlijk. Voor die woonlastenneutraliteit gaat het puur om je inkomsten en uitgaven. En het is leuk dat die woningwaarde stijgt, maar daar merk je in je portemonnee natuurlijk niets van. En dan ga je ook wel schuiven, want moet je dan wel toetsen? Want als je gaat toetsen kijk je puur naar je inkomsten en uitgaven.

- Zo niet, welke aspecten dienen er naar uw mening nog meer te worden beschouwd ter bepaling van de woonlastenneutraliteit? Enkele suggesties: aftrekbaarheid rente lening, waardeestijging van de woning, wijziging in onderhoudskosten, toename van de OZB en/of eigenwoningforfait, anders.

R: Woonlastenneutraliteit zie ik echt in de woonlasten die je hebt. Bij toename OZB heb je het over een paar euro. Maar de aftrekbaarheid van de rente natuurlijk wel, want dat werkt natuurlijk gewoon door in je maandlasten.

Commented [WB11]: Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde

Commented [WB12]: Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde

Commented [WB13]: Aspect woonlastenneutraliteit, OZB

Commented [WB14]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

Duurzaamheidsleningen

- Bent u bekend met het Nationaal Energiebespaarfonds en wat vindt u van de voorwaarden:
 - **Leenbedrag:** min. EUR 2.500,- EUR 15.000,- max. EUR 25.000,-
 - **Looptijd:** 7 jaar, 10 jaar of 15 jaar
 - **Rente:** 1,5%, 1,9% of 2,3%
 - *Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.*
- Bent u bekend met het Regionaal duurzaamheidsfonds en wat vindt u van de voorwaarden:
 - **Amsterdam:** min. EUR 2.500,- max. EUR 15.000,- looptijd 10 jaar, rente 1,7%;
 - **Apeldoorn:** min. EUR 5.000,- max. EUR 20.000,- looptijd 15 jaar, rente 2,0%;
 - *Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.*

R: Ja. Je komt er al een heel eind mee. Dus als je gaat kijken naar zonnepanelen, isoleren, al die no-regret-maatregelen waar ze het over hebben. Met zo'n bedrag kom je al een heel eind.

I: Scherpe rentes, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen. Wat vinden jullie van deze leningen?

R: Prima, het geeft meer keus. Dit zijn natuurlijk kredieten, dus je hoeft ook niet naar een hypotheekadviseur toe. Als je het nog over andere belemmering hebt voor hypotheek of gebouwgebonden financiering of andere hypotheek-achtige varianten, je moet altijd langs die hypotheekadviseur. En als die adviseur eens goed gaat kijken naar jouw financiële situatie, voordat je het weet heb je een rekening van twee duizend euro. En voor tien duizend euro die je extra nodig hebt om te verduurzamen is twee duizend best veel. Dus dat is dan wel weer zo'n drempel om te zeggen: ik omzeil die hypotheek en ik ga een krediet afsluiten. Dus op zich prima. Het nadeel van die duurzaamheidslening is natuurlijk dat hij gekoppeld is aan gemeenten, of die hem wel of niet aanbieden. Zeker voor relatief kleine bedragen kan een krediet gewoon aantrekkelijker zijn dan een hypotheek.

- Wat vind u van voornoemde persoonlijke consumptieve kredieten in relatie tot het toezicht op de woonlasten van particulieren c.q. risico op overkreditering?

R: Ja dat is natuurlijk terecht, niemand zit te wachten op overkreditering. En niemand zit te wachten dat iemand door een dergelijke lening in de financiële problemen gaat komen.

I: Maar is dat risico met dit soort leningen niet groter?

R: Tja en je hebt nog iets anders. Je hebt een gedragscode voor hypothecair krediet en een gedragscode voor consumptief krediet. En die twee sluiten niet goed op elkaar aan. Daar wordt ook al jaren aan gewerkt om die twee gedragscodes gelijk te trekken. Dat loopt nog niet zo soepeltjes. Je zou bijna kunnen zeggen, met een krediet kun je net iets meer lenen dan je hypothecair kan lenen. Maar goed, op zich ga je er nog steeds van uit dat daar ook vanuit het Nibud goed naar gekeken is, want die normen komen natuurlijk bij het Nibud vandaan, dat je toch daardoor niet in de financiële problemen gaat komen.

I: Jullie hebben veel contact met jullie achterban, mensen die een eigen woning bezitten. Ontvangen jullie positieve geluiden over of misschien negatieve respons?

R: Nee, op zich ontvangen wij relatief weinig geluiden. Want wat je natuurlijk nu nog ziet is dat het vooral uit eigen middelen betaald wordt. Volgens mij gaat het qua aantallen bij het NEF heel langzaam.

I: Uit de jaarverslagen van het NEF volgt dat het de afgelopen jaren vooral een vlucht heeft genomen.

R: Ja daarvoor was het heel beperkt. En ook nauwelijks te vinden. Dus op zich zijn dit prima initiatieven en het voordeel is denk ik, de mensen hebben iets te kiezen. En als het gaat om kleine bedragen is een klein krediet misschien aantrekkelijker, want je hoeft niet al die extra kosten te maken. De SVn is wat dat betreft ook wel een betrouwbare partij. Hier zie je natuurlijk wel dat het met gemeenschapsgeld wordt geïntroduceerd. Dan zie je die banken wel kijken naar de laagrentende tarieven, 1,9% tien jaar vast, dat is een beetje hypotheek tarief, misschien wel iets daaronder. Dus dan wordt er vanuit de bancaire sector wel met een schuin oog gekeken of dit geen oneerlijke concurrentie is.

I: Is het niet te veel gesubsidieerd?

R: Ja. En nu verwacht je van ons dat wij een gebouwgebonden financiering gaan aanbieden waarvan de rente niet aftrekbaar is. En hier worden rentes van 1,9 en 1,7 aangeboden. Hoe verwacht je dan dat wij die gebouwgebonden financiering aantrekkelijk in de markt gaan zetten?

2. CONTOUREN GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING

- Zijn er naar u weet reeds parameters geschetst voor de (verstrekking van) gebouwgebonden financiering (BW-variant) en zo ja, hoe zien die eruit?

R: Nou we hebben altijd wel gezegd die looptijd moet wel gelijk zijn aan de levensduur van het product. Dus je wilt niet zonnepanelen die 10, 15 jaar levensduur hebben, financieren met een gebouwgebonden financiering van 30 jaar of langer. Je wilt niet tijdens de looptijd met vervangingsvragen komen te zitten. Dus daar wordt ook wel naar gekeken, dat de looptijd gelijk moet zijn aan de technische of economische levensduur van de energiebesparende maatregelen.

Commented [WB15]: Parameter GGF, looptijd

- En zo nee, wat zijn vanuit uw expertise de verwachtingen ten aanzien van:
 - Looptijd (minimaal en/of maximaal)?
 - Rentevoet (hoger/lager dan hypotheekrente bij gelijke looptijd)?

R: Ja, rentevoet, dat zal echt aan de banken liggen, hoe ver die daarmee kunnen gaan.

Commented [WB16]: Parameter GGF, rentevoet

- Leenbedrag (minimaal/maximaal, relatie tot woningwaarde)?

R: Leenbedrag zal denk ik afhankelijk zijn van hoe zit het met de kosten en hoe zit het met de besparing. En moet je überhaupt gaan toetsen?

Commented [WB17]: Parameter GGF, leenbedrag

I: Want ook bij de looptijd bijvoorbeeld, kan ik mij voorstellen dat er gezegd wordt: er zijn al duurzaamheidsleningen die voor een korte periode zijn. Dus we stellen voor de gebouwgebonden financiering altijd een looptijd van minimaal 10 jaar, of 15 jaar. Dat die echt gericht zijn op de langere looptijden, ook tot 30 jaar.

R: Dat zou kunnen. Maar wat is nu de doelgroep van de verschillende doelgroepen die je hebt. Welke doelgroep heb je nu voor ogen met gebouwgebonden financiering? Ik vind dat best een uitdaging, ik zou dat zo niet weten. Want je zou kunnen zeggen die duurzaamheidsleningen, het NEF, dat is misschien helemaal geen slecht idee. Je kunt bij je bank aankloppen als je gewoon voldoende financiële ruimte hebt, kun je daar een hypotheek afsluiten, zet de rente 10 jaar vast. Dus welke groep denk je nu te gaan bedienen met die gebouwgebonden financiering?

Commented [WB18]: Omvang gebouwgebonden financiering

I: Zoals ik het heb vernomen uit verschillende gesprekken is dat juist de groep die voor de langere periode wil lenen. Het NEF en het regionaal duurzaamheidsfonds lopen eigenlijk tot 10 jaar, soms 15 jaar. Maar als je echt voor 20, 25 of 30 jaar wilt lenen is er eigenlijk geen ander instrument anders dan een hypotheekproduct.

R: Die worden aangeboden door de banken. Waarvan de rente aftrekbaar is. Dus dat is een beetje het gekke. Nu moet de bank een product gaan ontwikkelen. Ik neem aan dat de rente niet sterk zal afwijken van de hypotheekrente. Je kunt al een hypotheek voor 30 jaar afsluiten. En dan heb je een gebouwgebonden financiering die gekoppeld is aan het gebouw, waar de rente niet aftrekbaar van zal zijn.

Commented [WB19]: Parameter GGF, rentevoet

I: En verwacht je dat mensen wel een horizon hebben van meer dan 10, of 15 of 20 jaar?

R: Absoluut niet. Nee, 10 jaar vind ik al een uitdaging. Een ander onderwerp waar wij mee bezig zijn, zijn aflossingsvrije hypotheeken. Daar is nu ook veel over te doen. En ook daar hebben we hier een aantal mensen aan tafel gehad die zeggen: ik heb wel die hypotheek voor 30 jaar afgesloten, maar bij afsluiten heb ik er nooit bij stil gestaan dat ik die 30 jaar ook daadwerkelijk zou volmaken. Dus mensen hebben helemaal niet die lange termijn horizon van 10, 20, 30 jaar. Die leven echt op korte termijn. Mensen gaan pas aan de slag met hun aflossingsvrije hypotheek zodra die einddatum in zicht komt en de dreiging eraan komt van goh, moet ik nu mijn huis gaan verkopen? En dat is echt pas in de laatste 5 of 10 jaar van de looptijd.

- Afsluitkosten (notaris, kadaster, taxateur)?

R: Er is wel gezegd, je wilt drempels beperken. Je wilt niet dat die afsluitkosten 20-30% van het bedrag zijn wat je nodig hebt. Dus dat wil je te allen tijde vermijden. Hoe dat ingevuld wordt, dat weet ik niet. Want dat is wel een nadeel, je moet naar een hypotheekadviseur, je moet naar de notaris, je moet een taxatie, misschien heb je

nog allerlei verplichtingen. Je ziet de kosten wel oplopen. En om relatief kleine bedragen. Banken zijn sowieso al terughoudend als het gaat om verstrekken van relatief kleine bedragen, van twintig duizend euro, daar zit denk ik de gemiddelde bank niet op te wachten, om daar grote hoeveelheden leningen van te verstrekken. Dus wij hebben gezegd, probeer die drempels nu zo laag mogelijk te houden en maak het simpel, dan zou het wellicht iets kunnen zijn.

Commented [WB20]: Parameter GGF, afsluitkosten

Commented [WB21]: Parameter GGF, leenbedrag

- Fiscale aftrekbaarheid (wel/niet)?
- Overig?

- Welke benadering van woonlastenneutraliteit wordt uw inziens toegepast bij gebouwgebonden financiering:

- A. De energiebesparing na verduurzaming dient gelijk te zijn aan de financieringslasten van de lening;
- B. De energiebesparing na verduurzaming dient opgeteld te worden bij het bruto inkomen ter bepaling van de totale leencapaciteit;
- C. Anders, namelijk:

R: Ik zou het toch meer zien als A hoor. Want hier zeg je, de energiebesparing dient gelijk te zijn aan de financieringslasten. Dus dan zeg je eigenlijk, de kosten die je hebt voor de lening zijn gelijk, of lager, dan de besparing die het oplevert. Als je zegt die energiebesparing zie ik als een soort inkomen en tel dat bij mijn bruto inkomen, dat lijkt mij een hele andere benadering. Het is dan ook de vraag of het wel woonlastneutraal is. Wat mij betreft zou ik echt voor variant A gaan.

I: En bij die financieringslasten zitten dan eventuele afsluitkosten bij in?

R: Nou ja, je gaat er een beetje vanuit dat als je afsluitkosten hebt, die kun je dan weer mee financieren en die ga je dan aflossen. Dus je kijkt naar de extra lasten voor de lening die je hebt, dat die lasten opwegen tegen de energiebesparing die je hebt. Want wij kijken echt naar de portomonnee en in de portomonnee wil je het woonlastenneutraal hebben. En in de B-variant dan is het de vraag of dat voldoende financiële ruimte geeft om extra te lenen om te verduurzamen. Die variant heb ik ook nog niet gezien.

3. VOORBEELD CASUS

Hieronder is een eigen – vereenvoudigde – berekening gemaakt voor een lening bij het Nationaal Energiebespaarfonds:

Jaar	0	1	2	3	...	8	9	10	Totaal
Rente (1,9% vast)		-€ 273	-€ 247	-€ 220	...	-€ 78	-€ 48	-€ 17	-€ 1.482
Aflossing (annuitair, 10 jaar)		-€ 1.375	-€ 1.401	-€ 1.428	...	-€ 1.571	-€ 1.601	-€ 1.631	-€ 15.000
Afsluitkosten (geen)	€ 0								€ 0
Theoretische besparing (EPA)		€ 792	€ 808	€ 824	...	€ 910	€ 928	€ 947	€ 8.672
Renteaftrek (eerste schijf)		€ 104	€ 94	€ 84	...	€ 30	€ 18	€ 6	€ 565
Totaal		-€ 752	-€ 746	-€ 740	...	-€ 709	-€ 702	-€ 695	-€ 4.345

Uitgangspunten:

- Energiebespaarlening; 10 jarige lening, annuitair, rente 1,9%, geen afsluitkosten;
- EUR 15.000,- lening. Vanuit de literatuur¹ worden de kosten voor de verduurzaming van een woning van label E naar label B hierop ingeschat;
- gemiddelde energiekosten per huishouden (CBS, 2019) zijn EUR 2.074,- waarvan EUR 660,- aan elektriciteit en EUR 1.415,- aan gas (overige is vastrecht);
- Theoretische besparing: 63% op gas + 15% meer elektra van label E naar label B ² = EUR 792,-/jr.

¹ Schilder, F., Middelkoop, M. van, Wijngaart, R. van den (2016). *Energiebesparing in de woningvoorraad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving; & Rigo/TNO (2017). *Monitoring energiesprong, kosten van verduurzaming woningen* (<https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2017/11/kosten-verduurzaming.pdf>)

² Majcen (2014). *Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO2-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen*. Delft. OTB / TU Delft. & Majcen, D., L.C.M. Itard & H.J. Visscher (2013). *Theoretical vs. actual energy consumption of labelled dwellings in the Netherlands: Discrepancies and policy implications*. Energy Policy, volume 54, March 2013, p.125-136

- Stijging energiekosten 20% over 10 jaar (was gemiddelde 14% over de afgelopen 10 jaar (CBS, 2019));

- Ontbreken er naar uw mening parameters in deze vereenvoudigde berekening? Of zijn er waarden/uitgangspunten in uw optiek te hoog of te laag ingeschat?

R: Nou volgens mij zit alles er wel in. Volgens mij het enige dat hier wel speelt is het gemiddelde energieverbruik per huishouden. Volgens mij kun je bij het CBS ook onderscheid maken tussen huurders en kopers. Over het algemeen zie je volgens mij toch dat de gemiddelde energieverbruik van een koophuis hoger is dan het verbruik van een huurder, dus waarschijnlijk kom je dan op een iets hoger energieverbruik uit. Wij zitten ook altijd te kijken wat het gemiddelde verbruik van een huiseigenaar is en ik denk dat wij op iets hogere lasten uit komen. Maar je zou eens kunnen kijken bij het CBS.

I: Wat mij in ieder geval op viel is dat er in de literatuur wordt gesproken over een verschil tussen de theoretische besparing en de werkelijke besparing. Dus de theoretische besparing is eigenlijk op berekening van de energieprestatie, waarbij men uitgaat van minder verbruik per verbetering van het label, per labelstap. Waarbij in de werkelijke besparing, de gemeten besparing per energielabel eigenlijk dat verschil helemaal niet zo groot is, tussen de verschillende label.

R: Ja. Ja.

I: Hoe ervaren jullie dat?

R: Ja dat is natuurlijk het verschil tussen theorie en praktijk. En het gedrag van mensen. Dat is natuurlijk de ongrijpbare factor. Dat is ook waar we met AFM vaak in discussie zitten, want ja je kunt wel zeggen je energierekening gaat vijftig euro omlaag, maar wat ga jij dan doen? Ga je dan wat langer douchen? Zet je dan die thermostaat een graadje hoger? Zet je dan die ramen open? Dat is dat ongrijpbare element van gedrag, je weet natuurlijk niet hoe mensen zich gaan gedragen als die woning verduurzaamd is. Die discussie zien we ook wel met de AFM, dat als je dan een besparing hebt van honderd euro, dan moet je daar een afslag op toepassen, voor het gedragsaspect.

I: En dat is? Een percentage? Of?

R: Een percentage, 10, 20, 30%. Ik weet niet of daar nog wel eens onderzoek naar gedaan is, er staat mij bij dat Dirk Brounen daar wel eens iets mee gedaan heeft. Daar wordt dan wel naar gekeken.

I: En zit het hem enkel in gedrag? Of is het ook de rekenmethodiek die daar misschien iets optimistischer is?

R: Dat kan ook. Dat zou kunnen, dat misschien toch die installatie niet helemaal zo efficiënt is aangelegd zoals de bedoeling was. Dat zie je natuurlijk ook nog wel eens, dat het toch allemaal niet zo goed werk of apparatuur na verloop van tijd aan slijtage onderhevig is. Dat kunnen natuurlijk allerlei factoren zijn waardoor die theoretische besparing niet gerealiseerd wordt. We hebben ook nog wel gekeken of er garanties gegeven kunnen worden, energieprestatiegaranties. Dat zie je volgens mij nu nog nauwelijks gebeuren. Dat zou misschien ook wel wat zijn, want dan kun je ook die toetsing doorhalen. De installateur gaat dan de maatregelen voor je uitvoeren en garandeert dat je de besparing realiseert. En zo niet, dan betaalt hij het verschil.

I: En hoe zou zo'n garantie er uit kunnen zien? Want ja, een installateur zal niet direct genegen zijn om te garanderen dat iemand zijn energierekening omlaag gaat.

R: Ja dat maakt het lastig, maar hoe kun je anders uitgaan van die theoretische besparing? Als niemand die theoretische besparing garandeert, dan ga je dus krijgen dat er afslagen op worden toegepast. En als je er afslagen op toepast, dan is het de vraag of woonlastenneutraliteit haalbaar is. En zo blijf je een beetje in een cirkel rond redeneren.

I: Er wordt dan wel gesproken over enkel gecertificeerde bedrijven werkzaamheden laten doen? Dat het niet zozeer het garanderen van de besparing is, maar omdat je werkt met erkende bedrijven, of gecertificeerde bedrijven dat je daarmee voldoende garantie hebt.

Commented [WB22]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

Commented [WB23]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

Commented [WB24]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

Commented [WB25]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

Commented [WB26]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

R: Is dat daarmee voldoende garantie? En dan heb je daarmee ook die gedragscomponent ondervangen? Je hebt nog steeds het risico dat degene de ramen vervolgens open zet en daar gaat de besparing. Het is wel een onderwerp waar we nog eens naar kijken, hoe zit het nu met garanties. Kun je garanties geven, dat maakt misschien dat maakt misschien het hele vraagstuk woonlastenneutraliteit ook weer makkelijker.

I: Mijn optelsom kwam in ieder geval nog niet op een positief saldo uit. Over de looptijd van 10 jaar. En daar is wel de renteaftrek – ook al is dat op het totaal niet het meest grote bedrag – meegenomen.

R: Ja dat is ook een beetje het idee. Wat ga je dan proberen? Dan ga je er aan proberen te knutselen. OK, misschien met een looptijd van 10 jaar red je het niet, maar stel ik doe nu 15 jaar. Of ik maak er 20 jaar van, kom ik dan wel uit? En zo ga je schuiven en knutselen om te kijken of je dat op een of andere manier toch goed kan krijgen. En dat is volgens mij ook wat je nu bij die ministeries ziet, het gaat schuiven, om het maar woonlastenneutraal te krijgen. De vraag is natuurlijk van; ga je dan niet maatregelen met een economische levensduur van vijf jaar financieren met een lening van tien jaar. Daar zit je ook niet op te wachten.

I: En subsidies? Want die staan hier namelijk nog niet in.

R: Ja zeker, subsidies zou je ook aan kunnen denken. Volgens mij niet het eerste waar de overheid aan denkt. Maar wij maken ons vooral zorgen om de groep die niet kan. Niet willen is wat anders. Maar niet kunnen, die heb je natuurlijk ook, moet je die alsnog laten lenen? Want dat is vanuit dat warmtefonds, vanuit het klimaatakkoord, voor mensen die niet of nauwelijks kunnen lenen. Als mensen niet kunnen lenen, waarom creëer je dan een mogelijkheid om ze alsnog te laten lenen? Zou je in ieder geval die mensen niet moeten helpen met een subsidie. En uiteindelijk ontkom je er misschien als overheid ook niet aan, om de zaak rond te krijgen en die woonlastenneutraliteit te realiseren, moet er misschien wel gewoon subsidie bij. Want anders krijg je de businesscase niet rond.

4. OPINIE EN SUGGESTIE

- Wat zijn naar uw mening de redenen dat verduurzaming van woningen nauwelijks gefinancierd wordt middels leningen (maar veelal met spaargeld)? Kunt u een top 3 benoemen? (09:50)

R: Nou ik denk vooral ook vanuit de crisis waar we uit komen. Dat heeft best wel ertoe geleid dat mensen niet onder water willen staan. Wat je denk ik toch vaak ziet is dat de investering die je moet doen en de lening die je daar voor moet afsluiten, dat je dat niet terug ziet in de waarde van de woning. Dus stel je investeert tien duizend euro, wat zal dan de waardestijging van je woning zijn, dat is geen tienduizend euro. Maar je moet wel tien duizend euro lenen, waarmee je misschien weer onderwater staat. Dat is denk ik wel waar mensen huivering voor zijn geworden.

Commented [WB27]: Financiering voor verduurzaming

I: Is het ook de aard van het beestje? Dat mensen liever niet lenen?

R: Nou voorheen niet. Voor de crisis was het wel zoveel mogelijk lenen. Tegenwoordig zie je toch dat er wat fiscale wijzigingen zijn geweest. Dus je moet gewoon aflossen. Je kunt niet meer zoveel lenen. Er wordt puur gekeken naar de waardetoename van de woning. Dus de mogelijkheden om te lenen zijn beperkt. Maar ik denk toch ook wel dat die crisis er bij de mensen voor gezorgd heeft, dat mensen toch wel wat anders kijken naar het lenen. Zeker als het gaat om lenen voor verduurzamen.

Commented [WB28]: Financiering voor verduurzaming

I: Dus ontmoediging enerzijds.

R: En onbekendheid (zie p.2).

- Gaat gebouwgebonden financiering een significante bijdrage leveren aan (financiering van) verduurzaming? Of zou ingezet moeten worden op verbetering van de bestaande instrumenten?

R: Ja ik vind het op dit moment heel lastig in te schatten wat nu uiteindelijk het winnende product gaat worden. Ik zou op dit moment niet inzetten op gebouwgebonden financiering.

Commented [WB29]: Omvang gebouwgebonden financiering

I: Maar als het complementair is aan elkaar, dan is dat toch geen probleem?

R: Nee hoor.

I: Of zeg je, zet al je resources in op het verbeteren van de bestaande producten?

R: Daar begin je natuurlijk sowieso mee. Je hebt al heel veel mogelijkheden. Je kunt nu al 106% van de marktwaarde lenen. Je kunt die negen duizend euro buiten de inkomenstoets laten. Het gekke is dat die 106% die wordt door een groot deel van de geldverstrekkers niet aangeboden. Dat is wel bijzonder. Je zou kunnen zeggen dat iedere starter of iedereen die nu een huis koopt, dat energiebespaarbudget van het NHG krijgt. Er wordt ook wel gesproken over die negen duizend euro die je buiten de LTI kunt laten, moet je niet iedere bewoner op dit moment die ruimte geven. Daar kun je best een eind mee komen.

I: Maar is dat ook een oplossing voor de zittende bewoners?

R: Ja juist. Ja ik denk juist voor de zittende bewoner. Want die zit natuurlijk nu te wachten. Die denkt aan de ene kant, hoe langer ik wacht, hoe goedkoper het wordt. Want er is in het klimaatakkoord ook gezegd, het moet allemaal veel goedkoper. En er komen allerlei financieringsinstrumenten. En je moet nog eens een keer van het gas af. Dus er is op dit moment eigenlijk weinig prikkel om iets te gaan doen. Maar je kunt bepaalde maatregelen al nemen. Je kunt gaan isoleren. Dat is zo'n beetje voor alle varianten, van warmtenetten tot warmtepompen, een goed idee. Zonnepanelen zou ook voor heel veel mensen een goed idee kunnen zijn. En als je voor iedereen nu negen duizend euro beschikbaar stelt, ja dan kun je al een heel eind komen als het gaat om isoleren en zonnepanelen plaatsen. Dus dat is een beetje het idee. Die negen duizend euro is al in de Tijdelijke Regeling opgenomen. Dan zit je wel met de discussie of je zomaar iedereen die negen duizend euro mag verstrekken, moet je dan gaan toetsen. En als je gaat toetsen, hoe dan. En weeg de besparing wel op tegen de extra lasten die je hebt. Maar goed over negen duizend euro, als je bekijkt wat de maandlasten zijn als je dat wat langer oprekt, dan zit je op een paar tientjes maandlasten. Je kunt nog discussiëren over de besparing, maar er zal toch altijd wel iets van een besparing tegenover staan. Als je over dergelijke bedragen al zo lang kunt discussiëren of dat nu kan. Terwijl ik eigenlijk denk van, geef iedereen die ruimte, dan kun je de eerste stap op weg naar verduurzamen nemen. Dan heb je die stap van E naar C of B genomen en dan zien we later wel met de hele wijkaanpak hoe we die laatste stap gaan nemen.

- Zijn er punten niet aan bod gekomen, die in relatie tot voorstaande wel relevant zijn om te bespreken?

R: Volgens mij niet, ik denk dat dit het wel is.

Commented [WB30]: Hypotheekverstrekking, EUR 9.000,-

INTERVIEW RABOBANK, THOMAS DEKKER

0. KORTE INTRODUCTIE EN KENNISMAKING

- Toelichting op het afstudeeronderzoek;
- Wat is uw huidige rol/functie binnen uw organisatie?
- Op welke wijze bent u betrokken (geweest) bij het opstellen van het klimaatakkoord?
- Wat vindt u van de uitkomst van het klimaatakkoord als het gaat om de gebouwgebonden financiering (BW-variant)?

R: Mijn officiële titel is programmamanager duurzaam vastgoed, ik zit officieel nog bij de afdeling duurzaamheid en mijn doel is ook om alles wat met verduurzaming van vastgoed te maken heeft, te integreren in onze dienstverlening. Dus dat gaat over commercieel vastgoed, zakelijk eigengebruik, onze hypotheekportefeuille en onze eigen panden uiteraard, dus die vier elementen. En dat doen we van strategie tot beleid, maar ook de implementatie naar wat onze hypotheek- en accountmanagers doen. Dus de samenwerkingspartners opzetten en productontwikkeling verzorgen. En daarbuiten, omdat ik al heel vaak in veel gremia zit, ben ik dus ook gevraagd om aan het klimaatakkoord mee te werken, omdat ik ook in de werkgroep van BZK zat over gebouwgebonden financiering. En daarna ook veel in werkgroepen van NVB, DNB, waaronder over woonlastenneutraliteit.

I: En je hebt deelgenomen in de werkgroep financieringen voor het opstellen van het klimaatakkoord?

R: Ja, dus tijdens dat proces had je een werkgroep financieren, daar zat ik in.

I: En nu ook nog betrokken bij verdere werking?

R: Nou, de bal ligt nu eigenlijk een beetje bij BZK. Zij zijn nu echt in de lead. Dus wij hebben ons ook wat meer teruggetrokken. Maar wij moeten natuurlijk wel straks de producten gaan maken. Dus wij zijn nog steeds aan het afstemmen, wij hebben nog steeds gesprekken over de woonlastenneutraliteit. En ook over welke rol de overheid moet nemen ten opzichte van bepaalde fondsen, bepaalde producten, in welke mate zij marktverstrend zijn en in welke mate wij dat zelf als markt moeten oppakken.

I: En BZK nodigt jullie uit voor overleg of afstemming of ideeën die zij hebben?

R: Soms doen we dat in de werkgroep van DNB. De Nederlands Bank heeft een speciaal platform duurzaamheid, daar zitten wij in de werkgroep om dit stuk, dit issue, te bespreken. En uiteindelijk hebben wij zelf BZK benaderd met een paper, een visie en toen schrokken zij nogal, dus toen is er een sessie geweest met dertig man. Dus we hebben goed contact. Dat is ook wel weer het voordeel van het hele klimaatakkoord, daardoor zijn de lijntjes weer veel korter geworden. Kunnen we veel makkelijker met elkaar sparren.

I: En is er nog een soort actieve werkgroep met de verschillende banken om te sparren over hoe het product er uit moet komen te zien?

R: Nee, want dat mogen we niet, dat is kartelvorming. Dus in principe mogen we wel over het kader praten, waarin we als banksector opereren. Over eventuele producten en hoe we het gaan inrichten, daar mogen we het eigenlijk niet over hebben. Dat valt onder de mededingingswet, dus daar zijn we heel strikt in.

I: En de uitkomst van het klimaatakkoord, wat er nu is opgenomen over het instrument gebouwgebonden financiering, het streven naar woonlasten neutraliteit, ben jij daar tevreden over? Had daar meer in moeten komen te staan?

R: Nou ja, dan kijk je natuurlijk een beetje over het hele financieringsaspect, dat is een beetje vaag. Gebouwgebonden financiering was al een eigen leven gaan leiden vóór het klimaatakkoord. Het was de enige hele scherpe uitkomst die in het regeerakkoord stond, wat raar was. Alles hoog over én gebouwgebonden financiering. Maar echt de vervolgstappen over woonlastenneutraliteit, over het Warmtefonds, dat is allemaal nog een beetje vaag. Dus dat had wat mij betreft wel wat verder mogen zijn uitgewerkt. Maar goed, de gesprekken lopen nu dus op zich hebben we ons doel wel bereikt. Het was leuker geweest als het in de hele hectiek van het klimaatakkoord had plaatsgevonden.

1. VERKENNENDE VRAGEN LENINGEN EN WOONLASTEN

Hypotheekverstrekking

- Toelichting op de wijze van meenemen energiekosten in bepaling hypotheeknormen.
- Wordt in de huidige wijze van hypotheekverstrekking naar uw mening voldoende rekening gehouden met de leensom, in relatie tot de energiezuinigheid van de woning?
- Zo niet, wat zou er in uw optiek dienen te wijzigen?

R: Nee natuurlijk niet. Een flatje label C is een standaard gemiddelde. Maar aan de andere kant hebben we ook gekeken om de Nibud berekeningen te koppelen aan je individuele energierekening, maar dat kunnen onze ICT-systemen niet aan. Ook niet als je dan straks op een website wilt kijken hoeveel je kunt lenen, dan moet je eerst door 100 vragen heen. Hoe lang douche je, dat soort zaken, om überhaupt te kunnen berekenen hoeveel je mag lenen. Dus we moeten denk ik een tussenvorm vinden en ook wel in standaarden denken, dat wel de energierekening beter terug komt in de berekening. Dus dat is iets dat iedereen vrij lastig vindt. Omdat het gedragscomponent hier een behoorlijk grote factor in speelt. Als je morgen een tweeling krijgt, ziet je energiegebruik er ineens heel anders uit.

I: Dus dat er differentiatie moet worden aangebracht, daar ben je het wel mee eens?

R: Ja, zeker. Maar wel in een bepaalde standaard, zodat het gebruikerselement eruit wordt gefilterd. Dus bijvoorbeeld in 'verbruiksblokken', dat je binnen een bepaalde categorie valt of iets dergelijks.

I: Zijn jullie binnen Rabobank bezig om daar een voorstel in te doen? Hoe dat er uit zou kunnen zien?

R: Nee, want in principe is dat een beetje het kader dat het Nibud en Ministerie van Financiën opstelt. Dat probeert je wel een beetje te beïnvloeden, zodat ze bijvoorbeeld niet opeens alles gaan differentiëren op werkelijk energiegebruik. Maar wij hebben daar niet een hele voorstelling voor.

Woonlastenneutraliteit

- Wat houdt naar uw mening het begrip 'woonlastenneutraliteit' in?
- Volgens het klimaatakkoord dient bij woonlastenneutraliteit enkel de energiebesparing (over de looptijd) versus de financieringskosten (bij afsluiten plus looptijd) te worden beschouwd. Bent u het daar mee eens?
- Zo niet, welke aspecten dienen er naar uw mening nog meer te worden beschouwd ter bepaling van de woonlastenneutraliteit? Enkele suggesties: aftrekbaarheid rente lening, waardestijging van de woning, wijziging in onderhoudskosten, toename van de OZB en/of eigenwoningforfait, anders.

R: In principe, zoals wij het ook wel met elkaar besproken hebben, is het dat je een bepaalde investering doet, daar zit dan rente en aflossing bij, dat bedrag zou niet hoger mogen zijn dan de besparing op je energierekening. Dus je maandlasten moeten gelijk blijven. Met als gevolg dat je dan – en dat is juridisch niet helemaal correct, maar wel de makkelijkste uitleg – de besparing op je energierekening mag zien als inkomsten en daar hoeft je geen inkomstentoets over te doen.

I: Kan je dat nog iets verder toelichten?

R: Nou normaal gesproken als een klant bij ons een hypotheek wil afsluiten, dan moeten wij een advies geven over welk product er het beste bij hem past en moeten we een inkomenslastentoets doen. Daar moet hij heel veel dingen voor aanleveren, dat kost geld en is een hoop werk. Als je nu een lijst hebt van maatregelen waarvan je zeker weet, dat je die binnen een bepaalde tijd terug verdient, dus die vallen binnen die woonlastenneutraliteit, dan mag je die besparing die mensen hebben op hun energierekening zien als inkomsten. Dus dan hoeven we geen inkomenslastentoets meer te doen als je een lening afsluit voor specifiek die maatregelen. Dat betekent dat we geen advieskosten meer in rekening hoeven te brengen en een verlichtte krediettoets kunnen uitvoeren en dan zouden we veel makkelijker leningen voor energiebesparende maatregelen kunnen verstrekken.

Commented [WB1]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB2]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB3]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB4]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB5]: Definitie woonlastenneutraliteit

I: Wat ik uit het klimaatakkoord heb gehaald is dat die woonlastenneutraliteit enkel de energiebesparing over de looptijd versus de financieringskosten meerekent, dat is dus wat jou betreft ook de wijze waarop dat zou moeten werken?

R: Ja dan ga je op de inhoud in en dat is waar er discussie is. Want in welke mate kan je er vanuit gaan dat een bepaalde maatregel in alle gevallen een bepaalde besparing oplevert? Het kan best zijn dat als jij in je eentje woont in een hele grote villa en je plaatst muurisolatie, dat die besparing – omdat je ook maar één kamer verwarmd – minimaal is. Dus dan is je investering, rente en aflossing, vele malen hoger dan jouw besparing op jouw energierekening. Woon je er met veel mensen, dan zou het wel uitkomen. Dus het is persoonsafhankelijk en daar moeten we een standaard in vinden.

Commented [WB6]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

I: Je had het over een lijst met maatregelen waar bepaalde terugverdientijden voor zijn. Wordt er gewerkt aan zo'n lijst? Of is er iemand aangewezen die daaraan gaat werken.

R: Dat zullen wij als banksector niet doen, daar willen wij onze vingers niet aan branden, daar hebben wij niet de kennis voor. Dus daar moet BZK in de lead zijn, om te bepalen wat die lijst moet zijn. Dat zal een lijst met maatregelen zijn, maar daar moet ook het gedragscomponent in opgenomen worden.

I: Ik heb ook gehoord in andere interviews dat men spreekt over een bepaalde afslag; dus er wordt uitgegaan van een bepaalde energiebesparing en die neemt men dan voor 90% mee, om daarmee het gedragscomponent te elimineren. Is dat een werkwijze?

R: Ja er zijn meerdere opties die wij bespreken. Dit gesprek loopt nog, niemand weet nog wat er uit komt. Het kan ook zo zijn dat de AFM en Ministerie van Financiën het toch te eng vinden, omdat ze nog onvoldoende garanties hebben of iets dergelijks. Want om nog een ding toe te voegen; het zou helemaal het probleem oplossen als de markt veel meer garanties zou geven over hun diensten en producten die zij leveren. Als je een totaalpakket voor een woning levert en je durft daar een bepaalde garantie op te geven, zoals ze dat nu ook al op zonnepanelen doen, een opbrengstgarantie, op basis daarvan kunnen we veel beter een inschatting maken wat voor impact dat heeft. En de excessen worden er daarmee uitgehaald. Maar helaas is de markt nog niet zover.

Commented [WB7]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

I: Omdat de markt dan een garantie moet geven op gedrag.

R: Ja, ook. Maar dat hoeft niet per se. Het kan ook op kwaliteit, op het gebouwgebonden gedeelte.

I: Ik heb eerder de suggestie gehoord om te werken met gecertificeerde bedrijven, een bepaald keurmerk voor bedrijven, die de werkzaamheden mogen uitvoeren.

R: Ja, alleen dat moet wel de installatiebranche oppakken. Dat is niet de meest innovatieve sector dus ik heb niet het idee dat dat binnen nu en een jaar al staat.

I: En het meewegen van andere elementen in die woonlastenneutraliteitsbenadering? Dus het feit dat je mogelijk een waardestijging hebt van de woning die je niet per se terug hoeft te verdienen. Of wijziging in onderhoudskosten? Of toename van belasting die je wel of niet moet afdragen. Is dat meegenomen? Of is dat besproken om mee te nemen in die woonlastenneutraliteitsbenadering?

R: Ja dat willen wij natuurlijk altijd wel, want je wilt het liefst naar het 'total costs of ownership' kijken. Maar of de woningwaarde stijgt, daar mogen wij als financiële sector niets over zeggen, dat is speculatie. De markt kan instorten en dan heb je dat voordeel niet meer. En ook de andere elementen moet je eigenlijk wel buiten beschouwing laten. Want ook fiscale wetgeving kan veranderen. Dus er wordt echt gekeken: wat betaalt een klant op dit moment en wat gaat hij volgende maand betalen en komt hij dan nog positief uit. En die andere aspecten zijn natuurlijk wel voordelen die je mee moet nemen, maar die mag je niet in een soort rendementsberekening meenemen om het een mooie berekening te laten lijken.

Commented [WB8]: Aspect woonlastenneutraliteit, onderhoudskosten

Commented [WB9]: Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde

Commented [WB10]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

Commented [WB11]: Zienswijze woonlastenneutraliteit eigenaar-bewoner

Duurzaamheidsleningen

- Bent u bekend met het Nationaal Energiebespaarfonds en wat vindt u van de voorwaarden:
 - **Leenbedrag:** min. EUR 2.500,- EUR 15.000,- max. EUR 25.000,-

- **Looptijd:** 7 jaar, 10 jaar of 15 jaar
- **Rente:** 1,5%, 1,9% of 2,3%
- *Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.*

- Bent u bekend met het Regionaal duurzaamheidsfonds en wat vindt u van de voorwaarden:
 - **Amsterdam:** min. EUR 2.500,- max. EUR 15.000,- looptijd 10 jaar, rente 1,7%;
 - **Apeldoorn:** min. EUR 5.000,- max. EUR 20.000,- looptijd 15 jaar, rente 2,0%;
 - *Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.*

R: Ja, die eerste zitten wij natuurlijk zelf in. Wij zijn geldverstrekker in het fonds. Er is een marktvraag geweest, daar hebben wij op ingeschreven, samen met ASN, de overheid en de Council of Europe Development Bank. Dat is net recentelijk weer opgehoogd. Zij (SVn) doet alle klant due diligence en alle verstrekking processen. Daar hebben wij in principe niets mee te maken, het is geen product van ons.

- Wat vind u van voornoemde persoonlijke consumptieve kredieten in relatie tot het toezicht op de woonlasten van particulieren c.q. risico op overkreditering?

R: Het leuke van persoonlijke leningen is dat ze enkel naar de loan-to-income (LTI) kijken en niet naar de LTV, de loan-to-value. Dus ook al staat je huis onder water, dan kan je alsnog een persoonlijke lening afsluiten. En hier wordt altijd strikt gekeken naar jouw inkomstsituatie. Als iemand al schulden heeft, gaat hij geen lening aan. Dus het zijn toch wel de mensen die wat ruimer in het jasje zitten, die zo'n lening aan gaan. Dat loopt prima. Daarom is hier eigenlijk nooit sprake van overkreditering, ook omdat het om relatief kleine bedragen gaat, tot vijftientig duizend, maar de meeste lenen twaalf of dertien duizend. Dus dat is te behappen en los je vrij snel af, binnen 10 jaar.

2. CONTOUREN GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING

- Zijn er naar u weet reeds parameters geschetst voor de (verstrekking van) gebouwgebonden financiering (BW-variant) en zo ja, hoe zien die eruit?
- En zo nee, wat zijn vanuit uw expertise de verwachtingen ten aanzien van:
 - Looptijd (minimaal en/of maximaal)?
 - Rentevoet (hoger/lager dan hypotheekrente bij gelijke looptijd)?
 - Leenbedrag (minimaal/maximaal, relatie tot woningwaarde)?
 - Afsluitkosten (notaris, kadaster, taxateur)?
 - Fiscale aftrekbaarheid (wel/niet)?
 - Overig?

R: Nee. Het enige is – omdat je de lening kunt overdragen op de volgend eigenaar – is het default risico heel laag. Misschien alleen tijdens het verhuismoment dat de woning een of twee maanden leeg staat. Dus is er altijd een gegarandeerde cashflow. Er is altijd een heel laag risico, dus dat zou kunnen betekenen dat het rentepercentage heel laag zou kunnen zijn.

I: Lager dan een hypothecaire lening?

R: Nou, met het verschil dat dit waarschijnlijk toch wel een persoonlijke lening zal zijn. Dus we hebben er geen onderpand bij. En met een hypotheek hebben we altijd een onderpand, dus dat is een laag risico.

I: Het is niet per se zo dat, omdat het wordt verbonden aan het gebouw, dat het een hypothecaire lening is?

R: Het wordt niet echt gekoppeld aan het gebouw eigenlijk. Het is eigenlijk een persoonlijke lening, die overdraagbaar is bij verkoop. Het hele gebouw staat er los van. Ook al klinkt het qua marketingterm heel fijn dat het aan het gebouw is gekoppeld. En volgens mij is dat ook het sterke van gebouwgebonden financiering, dat idee. Zonder dat het druist tegen de principes van AFM, je mag het geen abonnement noemen, of iets anders. Het is nog steeds een lening, maar dan aan het gebouw gekoppeld. Maar juridisch is dat niet zo.

I: Gelden dan ook de gedragsregels voor een persoonlijk krediet, in plaats van een hypothecair krediet.

Commented [WB12]: Parameter GGF, rentevoet

Commented [WB13]: Parameter GGF, rentevoet

R: Zodra wij er een persoonlijke lening van maken, dan wel ja. Alleen nu zijn wij aan het kijken of wij die kaders iets kunnen oprekken. Dus dat wij die gedragregels zo kunnen aanpassen – als het om energiebesparing gaat – dat we een uitzondering mogen maken. En dan willen wij wel dat het om alle producten gaat. Dus als het voor persoonlijke lening geldt, dat het ook voor hypothecaire lening geldt.

I: En qua looptijd? Want in mijn optiek is het juist bedoeld om een langere looptijd af te spreken. Dat gaat eigenlijk in tegen de uitgangspunten van een persoonlijke lening.

R: Ja dat hangt een beetje af van hoe wij dat insteken. Maar het is wel de bedoeling dat je een langere looptijd hebt, omdat je daarmee lagere maandlasten hebt. Dus wij zaten in het begin daarover te filosoferen en een optie is dat je twee lening delen hebt; een voor alle isolerende maatregelen, die je voor een looptijd van 30 jaar afsluit en een voor alle installaties, die je voor 15 jaar afsluit. Omdat, een warmtepomp gaat bij wijze van 15 jaar mee, dus in jaar 16, 17, 18 wil je daar niet meer voor betalen.

Commented [WB14]: Parameter GGF, looptijd

I: En is het wel altijd het idee geweest dat de gebouwgebonden financiering een langere looptijd heeft dan de consumptieve kredieten?

R: Ja. Want anders kunnen we beter consumptieve kredieten verstrekken. Maar het zou best kunnen dat een consumptief krediet overdraagbaar wordt. Want dat is nog een beetje onduidelijk; de wetgeving rondom de kwalitatieve verplichting wordt aangepast en ze zeggen: een lening. Maar wat voor type lening dat nu precies is en wat je er straks allemaal onder mag hangen, dat is nog niet duidelijk. Dus of een ophoging van een hypotheek er onder mag hangen of dat het een persoonlijke lening moet zijn, dat is nog afhankelijk, ook van de aanbieder. Het kan ook zijn dat bepaalde aanbieders voor bepaalde producten gaan kiezen. En wij mogen daar onderling geen afspraken over maken.

I: Want dat was mijn tweede punt, de rentevoet. Ik probeer gevoel te krijgen bij wat de verwachte rente gaat zijn. Of hij lager zal zijn dan een hypothecaire lening, of hoger.

R: Nou ik denk vergelijkbaar. En misschien nog wel iets duurder. Omdat er toch nog wel wat handelingskosten aan zitten en het hypotheekproces is heel lean-and-mean, daar zijn wij helemaal op ingericht, ook grote volumes. En voor gebouwgebonden financiering verwachten we toch dat die doelgroep wat kleiner zal zijn. Dat het voornamelijk is gericht om mensen die al in de woning zitten, die straks geconfronteerd worden met zo'n wijkaanpak, dat ze een keer van het aardgas af moeten en denken; ik wil nu nog niet die investering doen want ik ga over vijf jaar verhuizen en dan met gebouwgebonden financiering denken, dan wil ik het alsnog wel doen.

Commented [WB15]: Parameter GGF, rentevoet

I: En als jij dat afzet tegen de tarieven die er nu al zijn voor de duurzaamheidsleningen? Die al scherp zijn.

R: Die zijn echt heel laag. Dus voor gebouwgebonden financiering zullen die waarschijnlijk iets hoger liggen. Want dit is ook niet vergelijkbaar met hypothecaire rentes, die zitten hoger dan deze. Niet heel veel.

Commented [WB16]: Parameter GGF, rentevoet

I: Qua leenbedrag? De huidige fondsen gaan vanaf minimaal tweeëneenhalf duizend euro. Is er besproken, of zijn er gedachten over het leenbedrag? Een minimaal bedrag of maximaal bedrag?

R: Niet zozeer vanuit risico perspectief, maar wel vanuit het klantbelang in relatie tot hoeveel je betaalt voor afsluitkosten. Dus als je toch nog iets van vijfhonderd euro afsluitkosten moet betalen en je gaat maar vijfduizend euro lenen, dat is een beetje zonde. Dus dan wil je eigenlijk wel een soort van drempel hebben. Ik kan mij voorstellen dat die bij tienduizend euro ligt, maar dat kan ook anders zijn. En wij willen het natuurlijk wel voor de grotere bedragen doen, ook wel meer dan die vijftientigduizend die er nu ligt. Het moet wel de grote transformaties mogelijk maken; ook als je een vrijstaande woning helemaal van het aardgas af wilt halen, dat je hier ook gebruik van kan maken.

Commented [WB17]: Parameter GGF, leenbedrag

I: En enkel voor energiebesparende maatregelen, of zou daar ook een deel verbouwing van de woning in moeten kunnen zitten?

R: Ja dat hangt een beetje af van hoe elke bank dat aanpakt, maar ik denk dat wij dat hetzelfde gaan doen als bij het energiebespaarfonds, dat je 10% van het leenbedrag ook aan (herstel) stucwerk of schilderwerk mag uitgeven.

I: En een relatie met de waarde van de woning? Ik kan mij voorstellen dat het leenbedrag in verhouding moet staan tot de waarde van de woning?

R: Dat is denk ik een van de toetsen die wij bij gebouwgebonden financiering wel gaan meenemen, want je gaat geen vijftigduizend euro meer investeren in een woning van anderhalve ton of twee ton. Dus dat moet wel in verhouding staan. Zeker als je bedenkt dat er ook nog woningen in het oosten van het land in krimpggebieden gesitueerd zijn. Of dat men last heeft van bodemdaling, paalrot, funderingsproblemen, dan wordt het wel lastig. Daarom verwachten wij ook dat die doelgroep voor gebouwgebonden financiering niet gigantisch groot zal zijn.

Commented [WB18]: Parameter GGF, leenbedrag

Commented [WB19]: Omvang gebouwgebonden financiering

I: Het klinkt toch ook wel als nog best wel wat maatwerk, toetsing, controle.

R: Het hangt heel erg af van die woonlastenneutraliteit, hoe zich dat gaat ontwikkelen, hoe makkelijk je zo'n product kan afsluiten.

I: Want dat is een punt, de afsluitkosten. Zoals ik het begrepen heb, moet je bij een kwalitatieve verplichting ook een akte passeren. Zie jij dat ook zo?

R: Als je een persoonlijke lening hebt en geen onderpand, dan hoeft je niet langs de notaris. Als het een hypothecaire lening is, natuurlijk wel. Want dan moet je inschrijven in het kadaster, het leenbedrag daar inschrijven. En dan moet hij vaak opgehoogd worden. Waar wij naartoe willen sturen is dat alle nieuwe klanten een hoger bedrag inschrijven, mochten zij ooit nog eens willen gaan verduurzamen, dat het binnen dat bedrag valt. Maar dat is geen huidige praktijk.

Commented [WB20]: Parameter GGF, afsluitkosten

I: Maar verwacht je dat het meer richting een persoonlijke lening gaat of richting een hypothecair krediet?

R: Ik denk op dit moment meer een persoonlijke lening. Ik denk dat dat makkelijker is om op te zetten. Maar het hangt heel erg af van de wetgeving hoe die er uit gaat zien over anderhalf jaar, twee jaar en hoe de markt er dan uit ziet, hoe het Energiebespaarfonds zich dan heeft ontwikkeld, want dat is ook wel een concurrent daarvan. En hoe die woonlastenneutraliteitsdiscussie zich heeft ontwikkeld. Want daarvan hangt het af hoe je zo'n product gaat insteken.

I: Vanuit de minister is gezegd dat er geen fiscale aftrekbaarheid is van de lening.

R: Ja, erg vervelend.

Commented [WB21]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

I: Is dat een voldoende feit voor jullie?

R: Nou de belastingdienst is nu zo onderbezet, waardoor ze geen belastingmaatregel willen doorvoeren. Dus ik verwacht niet dat dit erbij komt. Aan de andere kant, als je kijkt naar de hypotheekrente aftrek die je over dit bedrag zou krijgen en welke impact dat heeft op de maandlasten, dan is het ook wel minimaal. Zeker aangezien de hypotheekrente aftrek nu al wordt afgebouwd, is het fiscale voordeel een relatief klein bedrag.

Commented [WB22]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

Commented [WB23]: Aspect woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

I: En die fiscale aftrekbaarheid is nooit meegenomen in die woonlastenneutraliteitsbenadering?

R: Nou als het een hypothecaire lening is, is het nog wel aftrekbaar. Dat is een beetje het kromme; als ik het van het energiebespaarfonds leen is het fiscaal aftrekbaar, als ik het van mijn ouders leen is het fiscaal aftrekbaar, als ik het hypothecair financieer is het fiscaal aftrekbaar, maar via gebouwgebonden financiering niet.

- Welke benadering van woonlastenneutraliteit wordt uw inziens toegepast bij gebouwgebonden financiering:
 - A. De energiebesparing na verduurzaming dient gelijk te zijn aan de financieringslasten van de lening;
 - B. De energiebesparing na verduurzaming dient opgeteld te worden bij het bruto inkomen ter bepaling van de totale leencapaciteit;
 - C. Anders, namelijk:

R: Ja dat zijn verschillende insteken.

I: Daar is nog niet een keuze in gemaakt?

R: Dit is een beetje de discussie van hoe om te gaan met die energielasten. Mag je dat nou zien als inkomen? En wat is de bandbreedte waarbinnen dat zou kunnen bewegen? We weten dat het in een villa nooit 50 euro zal worden en in een appartement nooit 300 euro zal zijn. Maar het hangt er wel van af of je een jacuzzi in je tuin hebt staan of een grote gezinsuitbreiding. Desalniettemin is het wel een beetje krom, want bij waardebeoordeling door een taxateur nemen we altijd een hele grote bandbreedte. Terwijl wij hier op de komma willen dichttimmeren en willen berekenen, dus daar wringt het een beetje.

I: Maar als jij zou moeten kiezen?

R: Het hangt ook af wat het publieke sentiment is. Nu wordt door de politiek geroepen: het kost u niet meer dan anders, het valt allemaal wel mee, rustig aan, we gaan allemaal niet zo snel. Dat is nu de politieke sfeer. Terwijl wij eigenlijk wel weten dat iedereen moet investeren en dat het geld gaat kosten. En dat vinden wij eigenlijk heel normaal, althans dat zouden we heel normaal moeten vinden. Want als je nu enkel glas hebt, dan koopt iedereen zonder na te denken dubbel glas. En niemand gaat zitten narekenen wat de terugverdientijd is. En iedereen heeft het over de voordelen dat je minder geluid hoort. Die publieke opinie die verschuift langzaam en dat heeft even tijd nodig. Dus nu zal het nog op A zitten, maar het zal straks gaan verschuiven naar B. En straks vinden wij een huis wat niet goed geïsoleerd is, niet meer de standaard en hebben we daar ook minder geld voor over. Dat noemen we "the brown discount effect". Nu geeft het een "green premium", dus is het iets meer geld waard. Maar als je dadelijk een rij hebt met allemaal zonnepanelen op het dak, behalve één, dan is het standaard geworden en krijgt die ene een "brown discount".

Commented [WB24]: Benaderingswijze woonlastenneutraliteit GGF

Commented [WB25]: Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde

3. VOORBEELD CASUS

Hieronder is een eigen – vereenvoudigde – berekening gemaakt voor een lening bij het Nationaal Energiebespaarfonds:

Jaar	0	1	2	3	...	8	9	10	Totaal
Rente (1,9% vast)		-€ 273	-€ 247	-€ 220	...	-€ 78	-€ 48	-€ 17	-€ 1.482
Aflossing (annuitair, 10 jaar)		-€ 1.375	-€ 1.401	-€ 1.428	...	-€ 1.571	-€ 1.601	-€ 1.631	-€ 15.000
Afsluitkosten (geen)	€ 0								€ 0
Theoretische besparing (EPA)		€ 792	€ 808	€ 824		€ 910	€ 928	€ 947	€ 8.672
Renteaf trek (eerste schijf)		€ 104	€ 94	€ 84	...	€ 30	€ 18	€ 6	€ 565
Totaal		-€ 752	-€ 746	-€ 740	...	-€ 709	-€ 702	-€ 695	-€ 4.345

Uitgangspunten:

- Energiebespaarlening; 10 jarige lening, annuïtair, rente 1,9%, geen afsluitkosten;
 - EUR 15.000,- lening. Vanuit de literatuur¹ worden de kosten voor de verduurzaming van een woning van label E naar label B hierop ingeschat;
 - gemiddelde energiekosten per huishouden (CBS, 2019) zijn EUR 2.074,- waarvan EUR 660,- aan elektriciteit en EUR 1.415,- aan gas (overige is vastrecht);
 - Theoretische besparing: 63% op gas + 15% meer elektra van label E naar label B ² = EUR 792,-/jr.
 - Stijging energiekosten 20% over 10 jaar (was gemiddelde 14% over de afgelopen 10 jaar (CBS, 2019));
- Ontbreken er naar uw mening parameters in deze vereenvoudigde berekening? Of zijn er waarden/uitgangspunten in uw optiek te hoog of te laag ingeschat?

¹ Schilder, F., Middelkoop, M. van, Wijngaart, R. van den (2016). *Energiebesparing in de woningvoorraad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving; & Rigo/TNO (2017). *Monitoring energiesprong, kosten van verduurzaming woningen* (<https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2017/11/kosten-verduurzaming.pdf>)

² Majcen (2014). *Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO2-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen*. Delft. OTB / TU Delft. & Majcen, D., L.C.M. Itard & H.J. Visscher (2013). *Theoretical vs. actual energy consumption of labelled dwellings in the Netherlands: Discrepancies and policy implications*. Energy Policy, volume 54, March 2013, p.125-136

R: De energiebelasting is al vastgesteld voor de komende 10 jaar, dus die zou je al kunnen berekenen. En er zijn ook wel wat voorspellingen wat de energieprijzen gaat doen.

Commented [WB26]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

En je hebt hier een business case gemaakt met een looptijd van 10 jaar. Ik weet niet welke maatregelen je allemaal hebt genomen, maar volgens mij heb je een redelijk pakket voor vijftienduizend euro. Dan kun je behoorlijk wat doen en dan is je terugverdientijd nooit 10 jaar. Dat is altijd langer. En hoe langer je de looptijd maakt, dan komt een moment dat het een gunstige business case is. Als je een goede business case analyse wilt maken, dan wil je eigenlijk een rendementsberekening met ook de onderhoudskosten voordelen daarin meenemen, de waardestijging, dan heb je een eerlijk beeld. Maar puur op wat je per maand gaat betalen, geeft dit een goed overzicht.

Commented [WB27]: Aspect woonlastenneutraliteit, onderhoudskosten

I: Dit is voor de woonlastenbenadering; wat ben ik per maand kwijt en wat bespaar ik per maand. Nu gaat dit uit van een theoretische besparing, maar waar ik ook verder in aan het duiken ben is wat de daadwerkelijke besparing is. Want er is de nodige literatuur over het verschil tussen theoretische besparing op basis van het energielabel en de daadwerkelijke besparing. Hoe is daar vanuit de klimaattafels over gesproken?

R: Ja ik ben al jaren aan het roepen dat wij weer terug moeten naar het normale energielabel. Zoals het vroeger was, dat er een energieadviseur bij je langs kwam die echt meet, in plaats van dat je nu een paar foto's opstuurt en je het definitieve label krijgt.

Commented [WB28]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

I: Dat is toch wat minister Ollongren wil introduceren?

R: Ja maar dat is weer afgeschoten, omdat het te duur is. Terwijl het gewoon het vorige systeem was. Mensen willen blijkbaar geen honderdvijftig euro betalen om iemand langs te laten komen. Terwijl we dat voor een taxateur en een makelaar wel allemaal heel normaal vinden. Want het energielabel nu is een communicatiemiddel, daar kun je niets op baseren. Dus stel, wij willen producten ontwikkelen op basis van het energielabel, dan is er een groter risico dat mensen gaan frauderen, wat wij moeten meerekenen in het product. Dat is best wel jammer. Wij proberen altijd een soort van keurmerk te gebruiken of iets dat zichtbaar maakt welke stappen de klant maakt. Triodos bank doet dat nu ook fysiek door adviseurs bij mensen thuis langs te sturen, dat kunnen wij als Rabobank niet doen. Wij hebben meer dan 1 miljoen klanten, dus dan hebben wij een heel leger aan adviseurs nodig. Tenzij dat een hele markt opzich wordt.

I: Dus het energielabel zou betrouwbaarder moeten worden en dan zou het beter geschikt zijn om producten aan te koppelen.

R: Klopt, ja. Maar terugkomend op je eerste uitgangspunt van het gedragscomponent; financiering is en blijft altijd een momentopname. Wij kijken op moment X naar de aannames en of het kan of niet.

Commented [WB29]: Aspect woonlastenneutraliteit, looptijd

I: Dus qua berekeningswijze zeg jij, de elementen zijn logisch, de getallen die herken ik, maar de looptijd zou je moeten verlengen.

R: Ja dat is de hele businesscase, bij welke looptijd is hij break even. En, wat vindt uiteindelijk iemand acceptabel, want het kan ook zijn dat je een bepaald comfortniveau in je huis wilt hebben. We gaan ook niet terugrekenen wat de terugverdientijd van een nieuw keuken is. Dus eigenlijk is die terugverdientijd die je hier berekent, het slechtste wat je kunt introduceren. Omdat het heel erg het gevoel geeft dat er iets moet worden terugverdiend.

4. OPINIE EN SUGGESTIE

- Wat zijn naar uw mening de redenen dat verduurzaming van woningen nauwelijks gefinancierd wordt middels leningen (maar veelal met spaargeld)? Kunt u een top 3 benoemen?

R: Dat hangt een beetje af hoe je er naar kijkt. Want als mensen een nieuw huis kopen en ze gaan wat verbouwen, dan leent 1 op de 10 mensen ook geld voor energiebesparende maatregelen. Dus dat is toch wel weer een substantieel deel. En wij zien het aantal bij het energiebespaarfonds ook omhoog schieten. Het aantal particulieren dat daar gebruik van heeft gemaakt. En volgens mij is het heel moeilijk om te bepalen hoeveel mensen daadwerkelijk heeft geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen met eigen middelen.

Commented [WB30]: Financiering voor verduurzaming

Commented [WB31]: Financiering voor verduurzaming

I: Maar de gebouwgebonden financiering is vooral ingesteld voor de zittende bewoners. Van de zittende bewoners zie je wel dat een groot deel met eigen geld financiert. Wat zijn in jouw optiek daar de redenen van?

R: Ik denk dat zittende bewoners vaak single maatregelen nemen. Dus alleen zonnepanelen, of alleen vloer- of muurisolatie. Omdat het anders een hoop gedoe is. Je hebt geen zin om je hele huis overhoop te halen. Dus dan is het nog wel behapbaar; twee of drieduizend euro om je muur te isoleren of vijfduizend euro voor zonnepanelen. Ik denk dat we wel straks veel meer naar pakketten gaan. Dat je de hele installatie in een keer aanpakt, of in een keer je hele dak en je gevel- en vloerpakket. En dat daarmee ook een grotere financieringsbehoefte is waardoor meer geleend gaat worden.

En ik denk dat veel mensen wel voldoende spaargeld op hun rekening hebben staan en de rente is nu zo laag, dan kun je het beter in je huis investeren.

Commented [WB32]: Financiering voor verduurzaming

- Gaat gebouwgebonden financiering een significante bijdrage leveren aan (financiering van) verduurzaming? Of zou ingezet moeten worden op verbetering van de bestaande instrumenten?

R: Ja dat is lastig natuurlijk, maar ik denk dat zo'n 20% van de mensen, van de zittende bewoners, daar gebruik van gaat maken. En ik denk dat toch dat heel veel mensen bij het mutatiemoment, als zij een nieuwe woning gaan kopen, dan in een keer groot gaan renoveren.

Commented [WB33]: Omvang gebouwgebonden financiering

I: En die 20%, gaan die in jouw optiek allemaal van gebouwgebonden financiering gebruik maken? Of zal het Energiebespaarfonds nog meer een vlucht nemen?

R: Nee ik hoop – en dat was ook wel de visie die wij hebben gedeeld via DNB – dat het Energiebespaarfonds het marktverhaal gaat oplossen. Wij hebben expres kleinere leningen weggezet bij het Energiebespaarfonds, omdat dat voor ons als bankensector niet aantrekkelijk is. Veel te hoge afsluitkosten. Toen hebben wij VvE's ook daar ondergebracht, maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld scholen. Maar uiteindelijk moeten er ook dingen uit gefaseerd worden. VvE's moeten we ook weer als markt oppakken, want het NEF kan niet alles financieren. Idem dito voor particuliere woningeigenaren. Dus dat zal waarschijnlijk betekenen dat het voor particuliere woningeigenaren afgebouwd wordt, als er goede marktalternatieven zijn.

Commented [WB34]: Omvang gebouwgebonden financiering

I: Je zegt, het NEF kan niet alles financieren. Als er meer banken bij aansluiten, dan zou dat toch ook prima kunnen gaan werken?

R: Ja maar dan moet er altijd een soort overheidsgarantie tegenover staan, om die lage rente te garanderen. En dan heb je wel een multiplier, dus elke euro die de overheid er in steekt zet de markt er tien tegenover, maar alsnog moet er nog behoorlijk wat geld van de overheid tegenaan gezet worden.

I: En zou andersom, het NEF moeten afbouwen op het moment dat de gebouwgebonden financiering beschikbaar is?

R: Nou dat hoeft denk ik niet, want ik denk dat het voor de kleinere bedragen nog steeds interessant is, onder de tienduizend euro. Maar dat moeten we ook maar bekijken hoe dat zich ontwikkelt. En ook hoe die woonlastenneutraliteit zich ontwikkelt. Als we straks met hele lage afsluitkosten, onder hypothecaire voorwaarden, een lagere kleine lening kunnen afsluiten, dan hebben we het hele NEF niet meer nodig.

I: Want je ziet het niet als directe concurrent?

R: Niet voor gebouwgebonden financiering, nee.

I: Dat banken misschien afwachten in het uitwerken of aanbieden van gebouwgebonden financiering, omdat er misschien geen markt voor is?

R: Ik denk dat er zeker een markt voor is. Het enige wat nog een risico kan zijn, is dat het heel moeilijk kan zijn als andere banken, hypotheekverstrekkers, het hypotheekrecht hebben op de woning. Er zijn bijvoorbeeld straks maar drie gebouwgebonden financiering verstrekkers en er zijn natuurlijk heel veel verschillende hypotheekverstrekkers. Dat we het lastig vinden om bijvoorbeeld als Rabobank een lening te verstrekken die bij ABN Amro een hypotheek heeft lopen. Want wie heeft dan het eerste recht bij executie om de woning te verkopen en de lening op te halen, wie is voorgesteld, wie is achtergesteld?

Commented [WB35]: Omvang gebouwgebonden financiering

Het zou ook nog een keer kunnen zijn dat gebouwgebonden financiering vanuit het NEF wordt aangeboden. En dan heb je nog het Warmtefonds. Dat is bedoeld voor de onderkant van de markt die überhaupt niet voor financiering in aanmerking komt. Die al schulden hebben, of die ondernemer zijn, mensen in de bijstand. Mensen die in de wijkaanpak ook mee moeten, daar moet toch een middel voor in de markt worden gezet; dat moet het Warmtefonds gaan worden. In het Klimaatakkoord staat het ook zo omschreven, maar in de praktijk heeft de minister alweer gezegd: iedereen moet geholpen worden, iedereen moet gestimuleerd worden. Met als direct gevolg dat ze nu het Warmtefonds breder gaan insteken en voor iedereen toegankelijk gaan maken.

I: Goed of niet goed?

R: Niet goed, dat is marktverstorend. Je gaat een fonds neerzetten dat een pot geld heeft, geen executiekracht, geen marketingcapaciteit, geen cross-sell kan doen. Ik zou juist zeggen, houd je puur en alleen bezig met de klanten die niet in aanmerking komen voor financiering. Dus wij hebben nu ook een voorstel gedaan om zo'n Warmtefonds in de markt te zetten, voor iedereen beschikbaar, maar laat het voor de kunnens – die wel kunnen financieren – aflopen.

- Zijn er punten niet aan bod gekomen, die in relatie tot voorstaande wel relevant zijn om te bespreken?

R: Het enige dat misschien nog goed is om te zeggen over gebouwgebonden financiering is dat het ooit ingestoken is omdat taxateurs nog niet de waarde van energiebesparende maatregelen goed terug laten komen in de waardebeoordeling van de woningen. Zouden ze dat wel doen, dan zouden we het hele probleem niet hebben. Nu wordt namelijk 50-60% van het investeringsbedrag bij de waarde opgeteld. Dus ik koop een huis, ik leg er zonnepanelen op en na een jaar ga ik mijn huis weer verkopen, dan verlies ik 40-50%. Dat wil ik niet, dus dat zou mij tegenhouden. Als ik zeker weet dat ik na een jaar ook weer mijn investeringsbedrag terug zou krijgen, misschien wel lineair aflopend vanwege afschrijving, en dan maar 5% verlies, dan zou ik het veel eerder doen. Dan zou ik misschien wel investeren, omdat ik weet dat als ik mijn huis verkoop ik het volledige bedrag weer terug krijg. Voor die gedachte hebben wij gebouwgebonden financiering bedacht, om te zorgen dat mensen die binnen nu en tien jaar, binnen vijf jaar, gaan verhuizen, dat die in ieder geval die lening kunnen overdragen.

I: Dat is toch weer vanuit een investeringsperspectief.

R: En het leuke daarbij is dat het ook een psychologisch effect heeft, dat je denkt dat het een soort van abonnement is, dat je het kunt overdragen op de volgende eigenaar, dus het heeft minder effect op mij. Dat soort dingen werken toch wel.

I: En verwacht jij dat het een waarde drukkend effect heeft als je een gebouwgebonden financiering hebt?

R: Ja dat is natuurlijk nog interessant, welk effect gaat gebouwgebonden financiering op de waardebeoordeling hebben. Gaat iemand als die de woning gaat kopen en er zit nog een lening op, die van de woningwaarde afhalen? Of wordt het gewoon overgenomen en betaald men alsnog de marktprijs. Daar is geen peil op te trekken. We zien het ook bij de erfpacht in Amsterdam, dat wordt totaal niet in de waardebeoordeling meegenomen, de servicekosten van VvE's wordt eigenlijk ook niet echt goed meegenomen. En dat zou toch, als je rationeel gaat denken, verschil moeten gaan uitmaken, maar dat is vaak niet zo.

I: Zou het een probleem zijn als mensen de gebouwgebonden financiering gewoon aflossen bij mutatie?

R: Nee, dat verwachten wij eigenlijk ook. Dat zodra gebouwgebonden financiering over gaat op eigenaar dat hij wordt afgelost en meegefinancierd in de reguliere hypotheek. Dan is hij wel weer fiscaal aftrekbaar, heb je een lagere looptijd, 30 jaar, dan neem je het in de bulk mee. En vaak is er dan toch al een deel afbetaald, dus dan is het makkelijker over te dragen.

Commented [WB36]: Financiering voor verduurzaming

Commented [WB37]: Omvang gebouwgebonden financiering

Commented [WB38]: Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde

Commented [WB39]: Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde

INTERVIEW MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES JURGEN DE JONG

0. KORTE INTRODUCTIE EN KENNISMAKING

- Toelichting op het afstudeeronderzoek;
- Wat is uw huidige rol/functie binnen uw organisatie?
- Op welke wijze bent u betrokken (geweest) bij het opstellen van het klimaatakkoord?
- Wat vindt u van de uitkomst van het klimaatakkoord als het gaat om de gebouwgebonden financiering (BW-variant)?

R: Ik ben senior beleidsmedewerker binnen de afdeling sectoraal beleid energietransitie, binnen de directie bouw & energie. En de directie bouw & energie is de beleidsdirectie die alle plannen maakt als het gaat om energietransitie en gebouwde omgeving. Dus bij ons wordt ook de bouwregelgeving gemaakt. En ik zit dus bij de afdeling die langs de lijnen van koop, huur en utiliteitsbouw naar de energietransitie kijkt. En houd mij met een aantal collega's met financieringsvraagstukken bezig.

Het Rijk is natuurlijk een van de partijen die meepraatte, meedeed aan het klimaatakkoord. Dus mijn directeur-generaal zat namens het Rijk aan de sectortafel gebouwde omgeving. Daaronder hingen allerlei werkgroepen, waaronder werkgroep financiering, mijn afdelingshoofd was lid van die werkgroep. Ik was op de achtergrond betrokken bij het maken van voorstellen voor die werkgroep. Wij zitten achter veel van wat er is geschreven.

I: En jullie waren betrokken bij alle werkgroepen die onder de gebouwde omgeving hingen?

R: Ja vrijwel allemaal. Volgens mij waren er iets van acht of negen. En daar zaten eigenlijk altijd wel mensen van EZK of BZK bij.

I: En zoals ik het heb begrepen zijn de werkgroepen nu opgehouden te bestaan. Zijn er nu nog wel werkgroepen actief die onderdelen van het klimaatakkoord uitwerken?

R: Niet echt onder die vlag. Er komt een uitvoeringstafel, die de uitvoering van het klimaatakkoord gaat monitoren. De sectortafel gebouwde omgeving is op initiatief van Diederik Samson nog een paar keer bij elkaar gekomen en gaat volgens mij ook nog een keer bij elkaar komen. Maar eigenlijk gaat alles weer over naar de reguliere structuren of samenwerkingsverbanden en die worden afhankelijk van het vraagstuk ingericht. Er is dus niet onder de vlag van het klimaatakkoord een hele structuur die doorloopt.

I: Want voor financiering staan er heel concreet een aantal actiepunten of vervolgstappen genoemd in het klimaatakkoord. Welke partijen of welke personen zijn er nu aangewezen om die verder te brengen?

R: Dat hangt een beetje af van de afspraak. Bij de meeste daarvan is het Rijk wel de trekker. We hebben binnen het Rijk een programma 'Financiering en ontzorging', daar zitten wij samen met Financiën en EZK in. En er zijn een aantal projectleiders actief. Ik trek zelf twee projecten. En dan heb je per project bepaalde overlegstructuren of samenwerkingsverbanden met de betreffende partijen. Dus bijvoorbeeld voor de woonlastenneutraliteit – en de vraag of je daar leningen op mag verstrekken – een werkgroep waar de NVB, de AFM en DNB in zit, Financiën en BZK. Dus soms zijn er naar aanleiding van afspraken alweer nieuwe clubjes aan de slag gegaan en soms moet dat nog worden opgestart. We hebben nu ook een heel projectteam voor het Warmtefonds, dat wordt ook vanuit BZK getrokken. Kijk, het concept-klimaatakkoord was natuurlijk in december al gereed en eigenlijk zijn wij de facto met de uitvoering ervan daar op doorgedaan. Want het is ook zo, zo'n klimaatakkoord heeft een bijvangst; dat het hele netwerk wordt opgebouwd. Partijen die je op zich wel kende, maar je trekt heel intensief met elkaar op dus daar vloeien organisch allerlei samenwerkingsvormen uit voort, waarbinnen je het klimaatakkoord kan uitvoeren.

I: En als BZK, zijn jullie tevreden met de uitkomst die er nu ligt? Gaat het ver genoeg, is het concreet genoeg? Hadden jullie er onderdelen in willen hebben die het niet hebben gehaald of waar jullie niet aan toe zijn gekomen?

R: We zijn wel tevreden met het pakket. Ik denk wel dat het behoorlijk samenhangend is. Het is wel een mooie mix tussen verleiden, normeren en stimuleren, een mix van verschillende beleidsinstrumenten. Ik vind het moeilijk om aan te geven of wij nou echt dingen hebben gemist. Ik weet van collega's dat die wel voorstander

waren van een verplichte norm, een isolatiegraad van woningen, maar dat gaat heel ver en ligt politiek gevoelig. Dus het is een streefwaarde geworden. Dat is een politieke weging, maar ik denk dat er wel collega's waren die dat graag hadden gezien.

I: En in het uitwerken van de woonlastenneutraliteit? Hadden jullie daar vanuit BZK verder in willen zijn? Of is dat nooit het streven geweest?

R: Nou zoals ik het zelf zie, kijkend naar de historie van de discussie, zijn wij al veel verder dan wij ooit waren. Want er zit een soort spanning tussen aan de ene kant mensen in staat willen stellen om te lenen voor verduurzaming en aan de andere kant het voorkomen van overkreditering, consumentenbescherming. Nederland heeft de grootste private schuldendruk schijnt, dus bij de AFM is er een enorme terughoudendheid voor het al maar vergroten van de leenruimte. Voor die verduurzaming is er nu een business case – dus een bijzondere situatie – het is geen consumptieve lening, maar je verdient ook iets terug. Op de vraag of wij dat mochten betrekken in de kredietverstrekking, is het antwoord altijd nee geweest. En nu is op zich dus voor het eerst een afspraak erover opgenomen in het klimaatakkoord dat 'we het gaan verkennen'. Het is weliswaar 'verkennen', maar er is wel een werkgroep aan de slag die dat doet. En vooral de bereidheid om iets fundamenteeler naar de leennormen te kijken, hoe die in elkaar zitten, dus de hele systematiek van het Nibud, met voorbeeldbegroting, om daar meer naar de echte energielasten te gaan kijken, daar is nu breed draagvlak voor.

1. VERKENNENDE VRAGEN LENINGEN EN WOONLASTEN

Hypotheekverstrekking

- Toelichting op de wijze van meenemen energiekosten in bepaling hypotheeknormen.
- Wordt in de huidige wijze van hypotheekverstrekking naar uw mening voldoende rekening gehouden met de leensom, in relatie tot de energiezuinigheid van de woning?
- Zo niet, wat zou er in uw optiek dienen te wijzigen?

R: Daar kan je verschillend tegenaan kijken. De hele systematiek is erop gericht om te zorgen dat hypotheekverstrekking verantwoord is, dat mensen het kunnen betalen.

Commented [WB1]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

I: Is er over gesproken, in het kader van het klimaatakkoord, om meer differentiatie aan te brengen bij het bepalen van de hypotheeknormen, als het gaat om de energielasten per huishouden?

R: Nee, niet zo expliciet. Wij gaan dat nu wel doen in het kader van de methodiek van woonlastenneutraliteit. We zijn al gestart om aan Nibud te vragen op welke andere manieren dat zou kunnen. Maar als jij mij nu vraag of het er goed in zit? Het speelt eigenlijk per saldo alleen een rol bij de mensen die het net wel of net niet kunnen financieren. Mensen die aan hun max zitten en een heel energie onzuinig huis gaan verduurzamen; voor die mensen zou het uitmaken of ze wel of niet de gewenste hypotheek kunnen krijgen. Heel veel andere mensen, zeg ongeveer 85% van de woningeigenaren, hebben voldoende ruimte in hun LTI en/of LTV om überhaupt te mogen lenen voor verduurzaming. Dus als je het qua inkomen kunt betalen, waarom zou je dan ingewikkeld gaan doen met differentiatie? Veel mensen hebben niet zo'n hoge energierekening dus die vijftig euro meer of minder, gaat dat nu zoden aan de dijk zetten?

Commented [WB2]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB3]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

I: Daar hoeft geen ingewikkelde differentiatie voor opgetuigd te worden?

R: Nee. Nibud houdt ook het criterium aan dat het hanteerbaar moet zijn. Dus het moet begrijpelijk zijn voor mensen en kredietverstrekkers moeten het handig kunnen toepassen.

Commented [WB4]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Woonlastenneutraliteit

- Wat houdt naar uw mening het begrip 'woonlastenneutraliteit' in?
- Volgens het klimaatakkoord dient bij woonlastenneutraliteit enkel de energiebesparing (over de looptijd) versus de financieringskosten (bij afsluiten plus looptijd) te worden beschouwd. Bent u het daar mee eens?
- Zo niet, welke aspecten dienen er naar uw mening nog meer te worden beschouwd ter bepaling van de woonlastenneutraliteit? Enkele suggesties: aftrekbaarheid rente lening, waardevermindering van de woning, wijziging in onderhoudskosten, toename van de OZB en/of eigenwoningforfait, anders.

R: Ja het begrip kan je verschillend definiëren, afhankelijk van het doel dat je ermee hebt. Als je hoog over, de politieke belofte bekijkt, dan wordt denk ik meestal het eerste bedoeld; dus dat jouw lening wegvalt tegen jouw energiebesparing. En dat is een vrij smalle definitie. En wij hanteren daarbij ook altijd dat het woonlastenneutraal dient te zijn op $t=0$. Dus een twintigjarige lening met een annuïtair schema, met vaste maandlasten, dan moet het vanaf het begin betaalbaar zijn. Terwijl ik ook partijen zie die een soort klim-annuïteit inbouwen uitgaande van stijgende energiekosten, door de energieprijzen en de energiebelasting, dus dat er ook best een curve mag zitten in de financieringslasten. Of andere kosten als vermeden onderhoudskosten meenemen om de leenruimte verder op te rekken. Dat is een keuze.

Commented [WB5]: Definitie woonlastenneutraliteit

Commented [WB6]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

Commented [WB7]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

I: Daar is niet al een afspraak over gemaakt; welke aspecten wel mee te rekenen en welke niet?

R: Daar is nog niet echt een keuze in gemaakt, maar wij neigen wel naar het eerste. Dus die smalle benadering.

Commented [WB8]: Aspect woonlastenneutraliteit

I: Puur de energiebesparing versus de financieringslasten?

R: Ja. Kijk je kan ook zeggen, afhankelijk van het doel, dat voor de kredietverstrekking – voor de toetsing van jouw kredietwaardigheid voor de lening – de smalle benadering wordt gebruikt. Maar dat wil niet zeggen dat de mensen niet ook nog andere baten hebben. Alleen die worden niet betrokken in het verstrekken van de lening. Die andere zaken zijn mooi meegenomen, maar ga je niet op voorhand in prijzen.

Commented [WB9]: Zienwijze woonlastenneutraliteit eigenaar-bewoner

Waar het bij gebouwgebonden financiering om gaat, hoe wordt geredeneerd, is – dat in plaats van het inkomen van de eigenaar – de vrijvallende cashflow de basis voor de kredietverstrekking. Welke cashflow valt direct vrij? Dat is eigenlijk alleen het stukje energierekening. Die vermeden onderhoudskosten is niet iets dat op $t=0$ vrijvalt. En de hogere verkoopwaarde ook niet. En is dat dan een basis om mensen met een hogere maandlast op te zadelen? Ik zou zeggen van niet.

Commented [WB10]: Aspect woonlastenneutraliteit, onderhoudskosten

Commented [WB11]: Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde

I: Maar de indexatie van de energieprijzen? Die zou je wel mee mogen nemen? Want in de plannen is al bepaald wat de stijging van de energiebelasting gaat zijn, dus die zou je feitelijk mee kunnen nemen.

R: Ja, maar dan zeg je eigenlijk dat hij gemiddeld over de hele looptijd van de lening woonlastenneutraal moet zijn? Dus in de eerste periode betaal je misschien nog meer dan je energiebesparing en gaandeweg draait dat om? Nou, zoals wij er nu naar kijken niet.

Commented [WB12]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

Duurzaamheidsleningen

- Bent u bekend met het Nationaal Energiebespaarfonds en wat vindt u van de voorwaarden:

- **Leenbedrag:** min. EUR 2.500,- EUR 15.000,- max. EUR 25.000,-
- **Looptijd:** 7 jaar, 10 jaar of 15 jaar
- **Rente:** 1,5%, 1,9% of 2,3%
- Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.

- Bent u bekend met het Regionaal duurzaamheidsfonds en wat vindt u van de voorwaarden:

- **Amsterdam:** min. EUR 2.500,- max. EUR 15.000,- looptijd 10 jaar, rente 1,7%;
- **Apeldoorn:** min. EUR 5.000,- max. EUR 20.000,- looptijd 15 jaar, rente 2,0%;
- Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.

- Wat vind u van voornoemde persoonlijke consumptieve kredieten in relatie tot het toezicht op de woonlasten van particulieren c.q. risico op overkreditering?

R: Ik zou niet weten waarom er hier méér risico is op overkreditering. Voor consumptieve kredieten zijn ook gewoon leennormen, de sector stelt die zelf op in overleg met AFM, dus dat zijn gewoon rekenregels. Plus, je hebt een zorgplicht om in iedere individuele casus te beoordelen of het verantwoord is.

I: Zouden deze leningen een vervanger kunnen zijn voor gebouwgebonden financiering? Of zouden deze verder uitgebreid kunnen worden als instrument voor verduurzaming door particulieren?

R: Nou onder gebouwgebonden financiering zitten een paar aannames, uitgangspunten, waarom het aantrekkelijk is. Dat heeft voor een deel te maken met de looptijd; omdat het gekoppeld wordt aan het

gebouw, kan de investering over een langere looptijd uitgesmeerd worden. Over de hele technische levensduur bijvoorbeeld. Veel verder dan 30 jaar ga je volgens mij niet, al zou isolatie in beginsel onbegrensd kunnen worden uitgesmeerd. Met het Warmtefonds – dat heeft ook in kamerbrieven gestaan – wordt gerekend met looptijden van 20 jaar, dan kom je al een heel eind in de richting. Looptijd is een hele effectieve knop om aan te draaien, als het gaat om welke lasten het oplevert. Maar waar het belangrijkste verschil zit, is twee dingen:

- Woonlastenneutraliteit zit nu niet in de leennormen. Er wordt nog steeds, uitgaande van die label C flatwoning, naar jouw inkomen gekeken. Bij woonlastenneutraliteit gaat jouw energiebesparing meetellen in de leenruimte, of sterker nog bij gebouwgebonden financiering is de aanname dat zuiver de energiebesparing de bron is van jouw leenruimte. GGF kun je ook alleen gebruiken voor woonlasten neutrale investeringen, niet voor megalomane nul-op-de-meter verbouwingen. Ik heb wel plaatjes gezien van mensen die zeventigduizend euro gaan investeren in een woning van honderdvijftigduizend euro, bij wijze van spreken. Dan is de woning wel nul-op-de-meter, maar dat verdient niemand ooit terug. Dus daar zit een essentieel verschil;
- En het feit dat er iets aan de woning kleef, wat over gaat naar de volgende bewoner, dat is wezenlijk anders. De duurzaamheidsleningen zijn persoonlijke leningen dus die moeten worden afgelost bij verhuizing. Heel veel mensen hebben daar een beeld bij, maar wij weten eigenlijk niet zo goed wat mensen daar van vinden.

I: Op het effect van gebouwgebonden financiering op de woningwaarde?

R: Nee niet op de woningwaarde. Het Nibud heeft onlangs een onderzoek gepubliceerd onder 1.500 woningeigenaren. Dat is een opinie-onderzoek, hoe mensen tegen gebouwgebonden financiering aan kijken. Een aantal casussen voorgelegd om te vergelijken of ze de ene casus interessanter vinden dan de andere en waarom. En daar komt significant uit dat mensen interesse hebben in die gebouwgebonden financiering. Maar waarom precies en of mensen er ook voor kiezen als het dadelijk in de markt staat, dat weten we niet.

Maar in beginsel zou ik zeggen, dit pallet aan duurzaamheidsleningen, zeker als je daar langere looptijden aan toevoegt, is ook heel goed. Dit zijn rentetarieven die op het niveau zitten van hypotheken voor een consumptieve lening, dat kan geen commerciële bank bieden.

I: Het is niet de ambitie om dit soort duurzaamheidsleningen af te bouwen op het moment dat gebouwgebonden financiering beschikbaar is?

R: Nee, niet nadrukkelijk. Wij zien dit eigenlijk naast elkaar. En het Warmtefonds is een nadrukkelijke politieke wens geweest, om iets neer te zetten voor alle woningeigenaren. Dus dat is ook niet iets waarvan op voorhand wordt gezegd: op het moment dat gebouwgebonden financiering er is, daarmee te stoppen. Dat is nu niet de politieke realiteit.

2. CONTOUREN GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING

- Zijn er naar u weet reeds parameters geschetst voor de (verstrekking van) gebouwgebonden financiering (BW-variant) en zo ja, hoe zien die eruit?
- En zo nee, wat zijn vanuit uw expertise de verwachtingen ten aanzien van:
 - Looptijd (minimaal en/of maximaal)?
 - Rentevoet (hoger/lager dan hypotheekrente bij gelijke looptijd)?
 - Leenbedrag (minimaal/maximaal, relatie tot woningwaarde)?
 - Afsluitkosten (notaris, kadaster, taxateur)?
 - Fiscale aftrekbaarheid (wel/niet)?
 - Overig?

R: Nee, er zijn niet echt dingen vastgesteld. We hebben wel, aangehecht aan het klimaatakkoord, een aantal voorwaarden voor die gebouwgebonden financiering afgesproken. Die staan nog steeds overeind. Er dient een logische koppeling te zijn aan de levensduur, ook vanuit consumentenbescherming. Als je een heel pakket hebt van isolatie en warmtepomp en die warmtepomp moet na 15 jaar worden vervangen, dan ga je die niet over een periode van 30 jaar financieren. Dus dan zouden er verschillende leningdelen moeten zijn.

I: De rentevoet is natuurlijk niet iets dat BZK gaat bepalen, maar is er gesproken over wat de verwachte rentevoet gaat zijn voor dit type financiering?

Commented [WB13]: Gebouwgebonden financiering

Commented [WB14]: Parameter GGF, looptijd

R: Nee, banken roepen wel eens wat en daarbij is gezegd dat het naar verwachting ergens tussen de hypotheekrente en de rente voor consumptief krediet in liggen. Dus ergens tussen de 2 en 4% bij wijze van spreken.

Commented [WB15]: Parameter GGF, rentevoet

I: Maar dan niet de consumptieve kredieten zoals de huidige duurzaamheidsleningen nu worden aangeboden?

R: Nee, want daar zit eigenlijk gewoon overheidssubsidie op die rente. Althans, het is niet zo dat wij echt subsidie geven, maar door de achtergestelde lening van de overheid in het fonds, het feit dat wij first lost hebben, maakt dat het kapitaalbeslag van de banken lager is en dat er dus lagere rentes geboden kunnen worden.

I: Qua leenbedragen, is er gesproken over minimale of maximale bedragen die geleend kunnen worden? Bij het Energiebespaarfonds is er een maximum benoemd en kan je daar de verduurzamingslag maken die men voor ogen heeft? Is het idee bij gebouwgebonden financiering om grotere bedragen beschikbaar te stellen?

R: Niet in absolute zin. Analytisch moet de verbeterde energieprestatie van de woning de investering kunnen dragen. Dus het maximum zit op datgene wat je woonlastenneutraal kunt investeren. Als je het zuiver zou doen. Het idee is dat een gebouwgebonden financiering verstrekt kan worden, los van het inkomen van degene die er woont. Dus dan moet je je beperken tot het vrijvallen van de cashflow als gevolg van de verduurzaming. Dat wat woonlastenneutraal kan, dat kan gefinancierd worden. En er wordt wel gezegd: heel veel dingen rekenen zich nog niet rond, een warmtepomp is niet rendabel. Nee vast niet, maar je kunt dingen natuurlijk rendabel maken door ook subsidie te geven. Stel je hebt een investering van twintig duizend euro en je krijgt vijftien duizend euro subsidie van de overheid, dan zou je moeten kijken of je de resterende vijftien duizend woonlastenneutraal kan financieren.

Commented [WB16]: Parameter GGF, leenbedrag

Commented [WB17]: Parameter GGF, leenbedrag

I: Hoe verwacht jij dat de gebouwgebonden financiering eruit gaat zien? Want het volgende onderdeel is afsluitkosten en ik hoor nog steeds twee varianten; ofwel een consumptief krediet die overgedragen wordt naar een volgend eigenaar, niet hypotheccair gezekeerd, ofwel een hypothecaire lening die aan het object gekoppeld wordt. Wat is jouw verwachting?

R: We hebben altijd gezegd, het moet zo simpel en gestandiseerd mogelijk worden, met lage afsluitkosten, dus vanuit die optiek ligt een consumptief krediet voor de hand. Maar wij zijn dat nu nog aan het uitzoeken.

Commented [WB18]: Parameter GGF, afsluitkosten

I: Dat zou nog beide kanten op kunnen gaan?

R: Ja, nou ja, bij een hypotheccair krediet zit je natuurlijk ook meteen binnen de hypotheekregels. Jij zou dan bij jouw huidige hypotheekverstrekker een gebouwgebonden lening willen afsluiten bovenop jouw bestaande hypotheek en dat is nog steeds een hele dure aangelegenheid. Dus wij neigen wel naar een consumptieve vorm. Of een soort aparte status.

Commented [WB19]: Parameter GGF, afsluitkosten

I: Van de fiscale aftrekbaarheid is aangegeven dat die niet bestaat. Is dat een gedane zaak?

R: Ja. Het zal worden uitgesloten. Het is zo complicerend; een gebouwgebonden construct in een persoonsgebonden eigen woning regeling. En alle problemen die de Belastingdienst überhaupt al heeft met de uitvoering van alle belastingen, maakt dat er een weging is gemaakt dat dit te moeilijk uitvoerbaar is.

Commented [WB20]: Aspect, woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

I: Zie jij dat als een nadeel?

R: Nou op zich wel. Voor een deel in de beeldvorming. Aan de andere kant, als je het echt uitrekent, valt het allemaal wel mee. Want de rente is laag en op zo'n klein bedrag, is de renteaftrek ook een stuk minder. En sowieso wordt de hypotheekrente afgebouwd, dus dan valt het allemaal wel mee.

Commented [WB21]: Aspect, woonlastenneutraliteit, fiscale aftrekbaarheid

- Welke benadering van woonlastenneutraliteit wordt uw inziens toegepast bij gebouwgebonden financiering:
 - A. De energiebesparing na verduurzaming dient gelijk te zijn aan de financieringslasten van de lening;

B. De energiebesparing na verduurzaming dient opgeteld te worden bij het bruto inkomen ter bepaling van de totale leencapaciteit;

C. Anders, namelijk:

R: A. is het ideaalplaatje. Want als je wilt dat de gebouwgebonden financiering helemaal los staat van de eigenaar die er op dat moment woont en door iedereen opgebracht kan worden, dan wil je hem isoleren binnen het huishoudboekje van mensen. En dan wil je dus ook niet dat hij drukt op andere schulden, of jouw leenruimte voor andere bestedingsdoelen beperkt. En bij B., als iemand in de verste verte niet genoeg inkomen heeft om te lenen, dan kan hij dat na optelling van energiebesparing nog steeds niet. Dus A. is ruimhartiger dan B. En in de hele beleidsontwikkeling, ook met Financiën – die gaan over de leennormen samen met de sector – die vinden A. heel lastig. Die hebben het gevoel dat er dan kans is op overkreditering. Maar dat is precies waar de kern van het vraagstuk zit en waar de mensen in het veld ook gebouwgebonden financiering voor willen gebruiken, voor die mensen die eigenlijk niet door alle checks van de krediettoets komen. Want wat is er nou mis mee als je het stukje energie uit het huishoudboekje pakt en er financieringslast voor terug zet? Dus hoog over vind ik dat een heel mooi richtpunt, ik weet alleen niet of we het gaan halen. Dus onze inzet voor de komende maanden, waar Nibud een belangrijke rol speelt, is het beantwoorden van de kernvraag: krijgt gebouwgebonden financiering een eigen setje met leennormen, of toetspunten waar naar wordt gekeken? Of gaan we in de huidige Nibud systematiek energiebesparing een prominenter plek geven en moeten vervolgens gewoon alle leenvormen die zelfde systematiek gebruiken?

Commented [WB22]: Benaderingswijze woonlastenneutraliteit GGF

3. VOORBEELD CASUS

Hieronder is een eigen – vereenvoudigde – berekening gemaakt voor een lening bij het Nationaal Energiebespaarfonds:

Jaar	0	1	2	3	...	8	9	10	Totaal
Rente (1,9% vast)		-€ 273	-€ 247	-€ 220	...	-€ 78	-€ 48	-€ 17	-€ 1.482
Aflossing (annuïtair, 10 jaar)		-€ 1.375	-€ 1.401	-€ 1.428	...	-€ 1.571	-€ 1.601	-€ 1.631	-€ 15.000
Afsluitkosten (geen)	€ 0								€ 0
Theoretische besparing (EPA)		€ 792	€ 808	€ 824		€ 910	€ 928	€ 947	€ 8.572
Renteaftrek (eerste schijf)		€ 104	€ 94	€ 84	...	€ 30	€ 18	€ 6	€ 565
Totaal		-€ 752	-€ 746	-€ 740	...	-€ 709	-€ 702	-€ 695	-€ 4.345

Uitgangspunten:

- Energiebespaarlening; 10 jarige lening, annuïtair, rente 1,9%, geen afsluitkosten;
- EUR 15.000,- lening. Vanuit de literatuur¹ worden de kosten voor de verduurzaming van een woning van label E naar label B hierop ingeschat;
- gemiddelde energiekosten per huishouden (CBS, 2019) zijn EUR 2.074,- waarvan EUR 660,- aan elektriciteit en EUR 1.415,- aan gas (overige is vastrecht);
- Theoretische besparing: 63% op gas + 15% meer elektra van label E naar label B² = EUR 792,-/jr.
- Stijging energiekosten 20% over 10 jaar (was gemiddelde 14% over de afgelopen 10 jaar (CBS, 2019));

- Ontbreken er naar uw mening parameters in deze vereenvoudigde berekening? Of zijn er waarden/uitgangspunten in uw optiek te hoog of te laag ingeschat?

R: Je hebt ook geïndexeerd zie ik?

I: Ja, eenvoudigerwijs 20% over 10 jaar. Het was gemiddelde 14% over de afgelopen 10 jaar. Het is arbitrair.

R: Ontbreken er dingen? Dat hangt ook af van je definitie. Wij kijken heel smal naar die woonlastenneutraliteit. Dus je hebt eigenlijk alleen de annuïteit nodig.

¹ Schilder, F., Middelkoop, M. van, Wijngaart, R. van den (2016). *Energiebesparing in de woningvoorraad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving; & Rigo/TNO (2017). *Monitoring energiesprong, kosten van verduurzaming woningen* (<https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2017/11/kosten-verduurzaming.pdf>)

² Majcen (2014). *Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO2-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen*. Delft. OTB / TU Delft. & Majcen, D., L.C.M. Itard & H.J. Visscher (2013). *Theoretical vs. actual energy consumption of labelled dwellings in the Netherlands: Discrepancies and policy implications*. Energy Policy, volume 54, March 2013, p.125-136

I: En hierin heb ik een looptijd genomen van 10 jaar, omdat het Nationaal Energiebespaarfonds maar voor 10 jaar een lening verstrekt.

R: Ja dus dit rekent niet rond. Dat is eigenlijk wat je hiermee laat zien.

I: Al zouden hier energiebesparende maatregelen tussen zitten die over een langere termijn kunnen worden terugverdiend, dat gaat niet op bij het Nationaal Energiebespaarfonds.

R: Nee, op zich mis ik dan geen parameters. Het is wat ik al zei, wij hanteren zelf heel weinig parameters.

I: Wat is zelf nog aan het bestuderen ben, is het verschil tussen de theoretische besparing, die op basis van de energielabels wordt berekend, en de daadwerkelijke besparing die wordt behaald. In de literatuur kom ik tegen dat de daadwerkelijke besparing lager uit valt. Daarbij wordt soms als oorzaak gegeven de betrouwbaarheid van de energielabels. Is er aan de klimaatfabels gesproken over het verschil tussen die theoretische besparing? En de betrouwbaarheid van de huidige energielabels.

R: Een van de belangrijkste van de voorwaarde van gebouwgebonden financiering is dat je op een accurate manier kunt rekenen aan de energieprestatie van de woning. En in het bijzonder de echte energierekening van mensen. Dus de validatie van besparingsinformatie, validatie van rekentools, dat is een van de sporen binnen ons programma. En in dit veld kennen de meeste mensen de energiebespaarverkenner van RVO wel, waar je je huis helemaal kan invoeren om de besparing te bepalen en we weten dat dat nog afwijkt. Dus de bedoeling is om tot iets te komen waar financiers en toezichhouders voldoende vertrouwen in hebben voor een kredietaanvraag. Stel je komt uit op zestig euro per maand, dat je dan voor 95% zeker weet dat het tussen de vijftenvijftig en vijfenzeventig euro zal zijn.

Commented [WB23]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

Commented [WB24]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

I: En moet dat middels een rekentool? Of moet dat op een andere wijze worden geborgd?

R: Wij zijn aan het kijken welke rekentools er in de markt zijn, er zijn partijen die met echte data rekenen van klanten, huishoudens. Dus wij gaan kijken hoe we publiek-private combinaties kunnen maken. Maar de bedoeling is dat er vanuit de overheid één tool komt, die de standaard wordt.

I: En het toch aanscherpen van de methodiek om de energielabels te bepalen?

R: Ja dat is een parallel traject. In de zin dat wij vanuit Europese regelgeving een andere bepalingmethode moeten toepassen, de BENG eis. Dus sowieso gaat de hele labelsystematiek op de schop, waarbij we straks rekenen met kWh/m2 en niet meer met een EI of EPC. Mijn idee is dat die labels op zich nog een plek zouden kunnen krijgen in de systematiek van het Nibud, maar als je met financiering aan de slag gaat, dan moet je volgens mij bij de energierekening van mensen aansluiten. Dan is het label een te grof instrument om mee te werken.

4. OPINIE EN SUGGESTIE

- Wat zijn naar uw mening de redenen dat verduurzaming van woningen nauwelijks gefinancierd wordt middels leningen (maar veelal met spaargeld)? Kunt u een top 3 benoemen?

R: Dan kom ik met algemeenheden; mensen houden niet zo veel van lenen. En heeft het te maken met de doelgroep; de mensen die nu verduurzamen, die doen dat vanuit hobby of idealisme. En over het algemeen de mensen die geld hebben. Het is inderdaad een hele consistente bevinding uit onderzoek over de afgelopen jaren. Maar als je naar een situatie gaat van een wijkaanpak en er meer druk op mensen komt om te verduurzamen, uw wijk is aan de beurt, dan zijn die cijfers denk ik helemaal niet meer representatief.

Commented [WB25]: Financiering voor verduurzaming

I: Dus de hoeveelheid mensen die een lening af zullen sluiten verwachten jullie te gaan toenemen?

R: Ja dat denk ik wel.

Commented [WB26]: Financiering voor verduurzaming

- Gaat gebouwgebonden financiering een significante bijdrage leveren aan (financiering van) verduurzaming? Of zou ingezet moeten worden op verbetering van de bestaande instrumenten?

I: En wat is de omvang die gebouwgebonden financiering gaat hebben? Het marktaandeel?

R: Geen idee. Ik denk klein.

Commented [WB27]: Omvang gebouwgebonden financiering

I: Het gaat echt bestaan naast het Warmtefonds, naast huidige duurzaamheidsleningen?

R: Ja, wij gaan er toch vanuit dat het de zittende woningeigenaren zijn, mensen die 3-4 jaar in hun woning zitten en er nog enkele jaren, middellang verwachten te wonen. En die het goed uit komt dat zij geen risico hebben op een restschuld, door gebouwgebonden financiering. Maar waarom zouden die mensen niet naar het Warmtefonds gaan?

Commented [WB28]: Omvang gebouwgebonden financiering

I: Omdat het Warmtefonds misschien niet voor iedereen beschikbaar wordt?

R: Nee inderdaad, maar als voor iedereen dezelfde kredietregels gelden en de tarieven zijn goed? En ik denk dat nog heel veel mensen bij de aankoop van de woning, de investering in hun hypotheek gaan meenemen.

Commented [WB29]: Omvang gebouwgebonden financiering

I: De verduurzamingslag zal voornamelijk tijdens het mutatiemoment plaats vinden?

R: Ja. Dat denk ik wel. Dan ligt het meenemen in je hypotheek het meest voor de hand. Ik ga er geen getal bij noemen, maar ik denk dat de omvang van gebouwgebonden financiering bescheiden is.

Commented [WB30]: Omvang gebouwgebonden financiering

- Zijn er punten niet aan bod gekomen, die in relatie tot voorstaande wel relevant zijn om te bespreken?

I: Wat is de reden geweest om 2022 te noemen voor het aanpassen van het wetboek. Hoe is de keuze voor dat jaartal tot stand gekomen?

R: Dat is een reëel tijdsplan. Ik heb de gemiddelden niet zo in mijn hoofd, maar wetten maken is arbeidsintensief. En het is een nieuw figuur. Het burgerlijk wetboek pas je niet zomaar aan. Ze zijn er wel aan begonnen, maar het is een complexe zaak. Ook door de samenhang der dingen, met de leennormen en eventuele aanpassing van de wet financieel toezicht.

INTERVIEW NIBUD, MARCEL WARNAAR

0. KORTE INTRODUCTIE EN KENNISMAKING

- Toelichting op het afstudeeronderzoek;
- Wat is uw huidige rol/functie binnen uw organisatie?
- Op welke wijze bent u betrokken (geweest) bij het opstellen van het klimaatakkoord?
- Wat vindt u van de uitkomst van het klimaatakkoord als het gaat om de gebouwgebonden financiering (BW-variant)?

R: Ik ben lid van het kennisteam van het Nibud, zoals dat officieel heet. Wetenschappelijk medewerker. Ik ben projectleider voor het advies dat wij geven over hypotheeknormen aan de overheid waarmee zij uiteindelijk de Hypotheekregeling vaststelt. En wij helpen ook kredietverstrekkers als je het hebt over consumptieve kredietnormen, om te kijken wat ook aan die kant een passende financiering is. Dus als het gaat om financiering van milieumaatregelen, dan komen wij in beeld. Want er is nu een bestaande regeling voor hypotheek, waarmee je iets extra's kan lenen op het moment dat je dat voor energiebesparende maatregelen doet. Wij hebben niet echt aan de klimaat tafel gezeten, maar wij hebben wel in een ondercommissie gezeten. En er is nu een werkgroep waarin gekeken wordt hoe die woonlastenneutraliteit er uit kan zien, daar zitten wij ook aan tafel.

I: Want er was de tafel gebouwde omgeving waar tafels onder zaten, waaronder de werkgroep financiering, en daar zaten jullie wel aan tafel of hebben jullie input geleverd?

R: Nee, daar hebben wij wel input geleverd. Jeroen Pels heeft daar onze punten wel in meegenomen.

I: En de input die jullie hebben geleverd, vind je dat die voldoende is teruggekomen in het klimaatakkoord?

R: Nou, één van de dingen waarvan wij ook al daarvoor, in overleg met de Stroomversnelling, een analyse van hebben gemaakt, is: voor wie is dit nou eigenlijk? Want de meeste woningeigenaren hebben eigenlijk genoeg spaargeld om verduurzaming te kunnen doen, dus die hebben niet echt financiering nodig. Dan is er nog een hele groep die binnen de bestaande regelingen, nog niet tot de max. gefinancierd is, dus daar heb je ook geen extra regeling voor nodig. Dan heb je nog een groep die zover in de schulden zit, daar wil je het eigenlijk niet voor doen. En hoeveel blijft er dan nog over, waarvoor echt nog een extra regeling voor moet worden opgetuigd? En volgens mij was dat in orde grote van 10-15% van alle woningeigenaren.

I: Die 10-15%, daar zou dan gebouwgebonden financiering uitkomst bieden?

R: Daar zou financiering buiten de huidige regelingen een mogelijkheid kunnen zijn. Maar dan heb je het puur over de situatie. Wij hebben vorig jaar ook een onderzoek gedaan onder woningeigenaren zelf, wat zij van verduurzaming vinden. Wij hebben 1.500 mensen geënquêteerd en ook gevraagd waarom doe je nu niets? En daar kwamen vier dimensies uit. De eerste was uitstelgedrag, de grootste groep. Die wil eerder concrete plannen. De tweede groep maakte een sommetje of het uit kon, de rationele invalshoek. In die groep zaten ook de klimaatontkenners. De derde groep had echt de financiering niet, zeiden ze. Die wilde wel, maar hadden het geld niet. Dat waren vooral jongeren. En de vierde groep had allerlei andere redenen, smoesjes achtig. En wat wij dus zagen, is dat financiering dus eigenlijk niet eens het grootste issue was, dat was maar een van de bijredenen. Je zou veel meer moeten inzetten op het motiveren, stimuleren.

I: En was dat ook al bekend vóór het afronden van het klimaatakkoord?

R: Nee, want dit hebben wij april/mei naar buiten gebracht.

I: OK, om namelijk terug te komen op mijn vraag, of het Nibud vindt dat er voldoende meegenomen is van jullie input in het klimaatakkoord.

R: Wat wij wel zien is dat bij die financiering heel goed gekeken wordt of dat verantwoord is. Het is niet een soort blanco cheque die je aan mensen wilt geven. Het is belangrijk dat dat ingekaderd wordt en dat zie ik wel terug in de uitwerking. Want wij kijken bij de normering altijd naar drie aspecten: betaalbaarheid, hanteerbaarheid – dus is de regeling makkelijk uit te voeren, want hoe moeilijker uit te voeren, hoe duurder het

wordt – en robuustheid, je wilt niet dat er elk jaar grote veranderingen zijn. Want de regeling moet een tijd mee kunnen en mensen moeten weten waar ze aan toe zijn.

I: En zijn er elementen waarvan jij zegt: die hadden iets concreter uitgewerkt kunnen worden?

R: Het klimaatakkoord vind ik toch iets op hoofdlijnen. Je ziet dat het nu verder uitgewerkt wordt en vaak zit de 'devil in the details'. Dus je kunt het helemaal uit gaan werken, maar volgens mij ben je dan jaren verder voordat er een akkoord ligt. Dus het is een goed startpunt, maar we moeten wel beginnen.

1. VERKENNENDE VRAGEN LENINGEN EN WOONLASTEN

Hypotheekverstrekking

- Toelichting op de wijze van meenemen energiekosten in bepaling hypotheeknormen.
- Wordt in de huidige wijze van hypotheekverstrekking naar uw mening voldoende rekening gehouden met de leensom, in relatie tot de energiezuinigheid van de woning?
- Zo niet, wat zou er in uw optiek dienen te wijzigen?

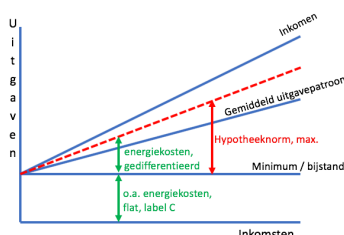
R: Wij zijn altijd erg terughoudend in het maken van differentiatie in de norm. Want je kan op allerlei terreinen differentiëren; roker – niet-roker, dure of minder dure levensstijl. Maar dat zou betekenen dat in een gesprek met een adviseur alles op tafel moet, jouw hele uitgave patroon en ook bekijken wat dat de komende dertig jaar gaat doen, want een hypotheek sluit je voor dertig jaar af. Dat is veel gedoe en daar komt veel subjectiviteit bij kijken. Komt daar strategisch gedrag bij kijken? Er is een voorstel geweest om onderscheid te maken naar gezinstype, een alleenstaande zou meer kunnen lenen dan een gezin. Dat betekent dat je eerst een huis moet kopen en dan kinderen krijgen. Dus daar zijn wij terughoudend in.

Commented [WB1]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Wel hebben wij een uitzondering gemaakt voor het gebouwgebonden stuk van energie. Omdat dat iets is waar je met je gedrag niet veel aan kunt doen. Het zit als volgt: →

I: Waarom is daarbij niet gekozen voor differentiatie naar label?

R: Wij rekenen het wel uit voor een aantal labels, maar je ziet dat het verschil eigenlijk maar heel klein is. Je komt op verschillen van 3 tot 4 duizend euro dat je meer of minder zou kunnen lenen per label. Dus dat is veel gedoe en het label moet betrouwbaar zijn. En dat is nu maar de vraag. Het oorspronkelijke idee was dat de woning werd opgenomen, dat kostte een paar honderd euro, maar dan had je wel een goed label. Nu wordt hij voor drie euro vijftig gevalideerd. Dus ik snap wel dat banken daar geen extra risico op willen lopen.



Commented [WB2]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB3]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB4]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

I: Je geeft aan dat het verschil tussen labels circa drie duizend euro is, dat betekent dat het energieverbruik tussen labels klein is.

R: Het valt best wel mee. Als je een flinke sprong maakt, drie labelstappen, zeg van label E naar B, dan mag je negen duizend euro lenen. En dan gaat het niet om het label, dat jij die moet laten zien, maar wij hebben een lijst met maatregelen die er voor zorgt dat jij die kant op gaat. Vanwege de hanteerbaarheid. Middels een bouwdepot. Want dat is nu natuurlijk een van de dingen die in de discussie speelt; hoe bepaal ik wat die energierekening lager wordt, op het moment dat je maatregelen door voert? En dat is nog steeds een hele grote puzzel. Het label zegt wel iets, maar ook weer niet alles.

I: Want is er een lijst met welke maatregelen er genomen moeten worden en wat die ongeveer besparen?

R: Er is een lijst, die zit bij de hypotheekregeling en daarvan kijken wij wat die maatregel – met een 30 jarige annuïtaire hypotheek met een bepaalde rentestand – oplevert. Bijvoorbeeld een zonneboiler, die verdient jij niet in 30 jaar terug.

I: En als het energielabel betrouwbaarder zou zijn, zou het wat jullie betreft dan wel een optie zijn om meer te differentiëren in financieringsnormen?

R: Als er een betrouwbaardere maat is – of dat het label is of iets heel anders bijvoorbeeld kWh/m² – dan kan dat. Dan valt hij weer binnen de 'hanteerbaarheid'.

Commented [WB5]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Woonlastenneutraliteit

- Wat houdt naar uw mening het begrip 'woonlastenneutraliteit' in?
- Volgens het klimaatakkoord dient bij woonlastenneutraliteit enkel de energiebesparing (over de looptijd) versus de financieringskosten (bij afsluiten plus looptijd) te worden beschouwd. Bent u het daar mee eens?
- Zo niet, welke aspecten dienen er naar uw mening nog meer te worden beschouwd ter bepaling van de woonlastenneutraliteit? Enkele suggesties: aftrekbaarheid rente lening, waardestijging van de woning, wijziging in onderhoudskosten, toename van de OZB en/of eigenwoningforfait, anders.

R: Ik had hem wel geformuleerd en volgens mij zijn wij het daar ook wel over eens, dat de energierekening meer moet dalen dan de financieringslast waarmee je die daling voor elkaar krijgt.

I: Dus dan hebben wij het enkel over de financieringslasten versus de energiebesparing?

R: Wat mij betreft wel ja.

I: Daar zitten geen andere elementen in?

R: Nee en hij is ook heel simpel. Dus zonder contante waarde berekeningen, geen indexatie van de energiekosten. Wat ik eerder al zei: het eerste jaar is het moeilijkste, als je dat voor elkaar krijgt, dan moet de rest wel goed komen.

Commented [WB6]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

I: En renteaftrek?

Commented [WB7]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

R: Ja die nemen we gebruikelijk wel mee.

I: En geen overige zaken zoals de waardestijging van de woning als gevolg van de verduurzaming? Die waardestijging zou je niet per se terug hoeven te verdienen. Zou je die ook mogen betrekken in die berekening?

R: Wat ons betreft niet, want dat zit in die stenen en daar kan je niet de financiering van betalen. Het is mooi meegenomen, maar het is niet iets waardoor je op basis van inkomen meer kan lenen. Misschien wel op LTV.

Commented [WB8]: Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde

I: En wijziging van de OZB en eigenwoningforfait? In de berekening van de woonlastenneutraliteit voor gebouwgebonden financiering?

R: Nee wat ons betreft niet. Dat is te marginaal. Er wordt ook nog wel eens gesproken over dat er installaties komen waar onderhoud voor nodig is, maar dat doen wij niet apart. Wij rekenen een stuk budgettaire ruimte voor onderhoud aan je woning in het algemeen. Het gaat veel te ver en is te moeilijk om dat te specificeren.

Commented [WB9]: Aspect woonlastenneutraliteit, OZB

Commented [WB10]: Aspect woonlastenneutraliteit, onderhoud

Duurzaamheidsleningen

- Bent u bekend met het Nationaal Energiebespaarfonds en wat vindt u van de voorwaarden:
 - **Leenbedrag:** min. EUR 2.500,- EUR 15.000,- max. EUR 25.000,-
 - **Looptijd:** 7 jaar, 10 jaar of 15 jaar
 - **Rente:** 1,5%, 1,9% of 2,3%
 - Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.
- Bent u bekend met het Regionaal duurzaamheidsfonds en wat vindt u van de voorwaarden:
 - **Amsterdam:** min. EUR 2.500,- max. EUR 15.000,- looptijd 10 jaar, rente 1,7%;
 - **Apeldoorn:** min. EUR 5.000,- max. EUR 20.000,- looptijd 15 jaar, rente 2,0%;
 - Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.

- Wat vind u van voornoemde persoonlijke consumptieve kredieten in relatie tot het toezicht op de woonlasten van particulieren c.q. risico op overkreditering?

R: Wij zijn in het algemeen niet blij als mensen meer gaan lenen dan wij verantwoord vinden. Dus dat geldt voor alle soorten leningen die bovenop een standaard (hypothecale)lening komen. Daar moet je goede argumenten voor hebben, om dat wel of niet te doen. En ik weet niet precies hoe deze leningen extra getoetst worden.

I: Want dit zijn consumptieve kredieten, die boven op een hypotheek zouden komen. Maar daar zijn ook gedragsregels voor.

R: Nee precies, dus als er getoetst wordt volgens de consumptieve lijn, inclusief alle woonlasten die daarbij zitten, dan zijn er best groepen die een stukje extra consumptief krediet kunnen dragen bovenop de hypotheeknorm. En ik weet niet hoe de SVn dit precies doet.

I: Naar mijn weten wel volgens de gedragsregels consumptief krediet. Dan is er ook geen extra risico op overkreditering?

R: Nee. Als zij hem goed toetsen, dan moet dat goed gaan. Bij hypotheeken vinden wij het belangrijk dat wij iets strenger zijn, omdat die dertig jaar mee moet. Dan kan er van alles gebeuren. Als het kortlopende leningen zijn, dan kan ik mij voorstellen dat er voor bepaalde groepen, alleenstaande, tweeverdieners, nog ruimte is om die consumptief in te vullen. En dat zou je met een dergelijke lening kunnen doen. En ik vraag mij af wanneer deze verstrekt worden. Is dat bij de aankoop van een woning, of aan zittende eigenaren die willen gaan verbouwen?

I: Deze leningen kunnen worden aangevraagd door zittende bewoners op het moment dat men de woning wilt gaan verduurzamen.

R: Ja, OK. Ja als je het kunt lenen voor een auto, dan waarom niet hiervoor? Wat wij ons wel vaak afvragen, is voor wie dit interessant zou zijn. Is dit een soort verdringing? Dit is best wel een hele mooie rente ten opzichte van een consumptief krediet van 4-5%. Dan is het alleen maar prettig dat je dergelijke consumptieve kredieten kunt afsluiten. Want wat wij wel merken op basis van onderzoek, is dat er best wel leenaversie is. Zeker bij de mensen die aan hun max zitten, die weten vaak wel leukere dingen om met hun geld te doen dan om het huis te verduurzamen. Dan gaan de badkamer of de keuken misschien toch voor. Of een vakantie, of auto. Daar concurrer je tegen bij verduurzaming.

Commented [WB11]: Financiering voor verduurzaming

2. CONTOUREN GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING

- Zijn er naar u weet reeds parameters geschetst voor de (verstrekking van) gebouwgebonden financiering (BW-variant) en zo ja, hoe zien die eruit?
- En zo nee, wat zijn vanuit uw expertise de verwachtingen ten aanzien van:
 - Looptijd (minimaal en/of maximaal)?
 - Rentevoet (hoger/lager dan hypotheekrente bij gelijke looptijd)?
 - Leenbedrag (minimaal/maximaal, relatie tot woningwaarde)?
 - Afsluitkosten (notaris, kadaster, taxateur)?
 - Fiscale aftrekbaarheid (wel/niet)?
 - Overig?

R: Nee.

I: Is er gezegd, of weet jij, of het meer richting een hypothecaire lening gaat of meer een consumptief krediet?

R: Nee, dat ligt volgens mij ook nog helemaal open. Bij hypothecair betekent het toch heel vaak dat het uitgebreid getoetst moet gaan worden, er is wettelijk vastgelegd hoe dat gedaan moet worden. Dat is best een lang en duur proces. De rente kan laag zijn, maar als het veel kost om te verstrekken, ben je een stuk rendement kwijt. Consumptief is misschien makkelijker om te verstrekken, maar daar zijn de rentepercentages vaak hoger.

Commented [WB12]: Parameter GGF, afsluitkosten

I: Wat zou wat jullie betreft de beste van die twee zijn?

R: Nou je zou 'the best of both worlds' bij elkaar moeten krijgen. Het moet simpel zijn, hanteerbaar en tegelijkertijd verantwoord blijven.

I: Een consumptief krediet voor een langere termijn zou kunnen?

R: Dat zou kunnen.

Commented [WB13]: Parameter GGF, afsluitkosten

I: Is er een minimale of maximale termijn?

R: Nee, dat vind ik een lastige. Dat hangt denk ik heel erg af van de maatregelen die je treft. Isolatie, dat dertig jaar mee gaat, dat mag je best lang financieren. Maar als het iets is dat over vijf jaar meteen stuk gaat en vervangen moet worden, dat is een heel ander verhaal. Dus toch gekoppeld aan een soort technische levensduur. Je wilt niet dat mensen aan het betalen zijn voor iets dat er niet meer is of kapot is. Hoe moeilijk dat ook vast te stellen is.

Commented [WB14]: Parameter GGF, looptijd

Wat heel belangrijk is, indien dit soort financieringen er komen, dat zij met een speciaal label in BKR terecht komen. Bij BKR heb je twee smaken: een doorlopend krediet of een aflopend krediet en daarop wordt getoetst of jij nog meer kunt lenen of niet. Maar indien aan dit soort leningen een apart label wordt gegeven, bijvoorbeeld een 'energiekrediet', dan kan er apart beleid op gevoerd worden. Een financier kan dan zien, het is al eens verstrekt, dus dat kan niet nog een keer verstrekt worden. Als jij bijvoorbeeld al die negen duizend bovenop je hypotheek hebt gehad, wordt er al ingerekend dat je een lager energierekening hebt. Dan kan jij niet daar bovenop nog een keer een duurzaamheidslening krijgen. Bovendien kan je dan waarschijnlijk beter beleid op kan voeren, gebouwgebonden financiering bijvoorbeeld lichter toetsen.

I: Je gaf net aan dat er een lijst is met duurzaamheidsmaatregelen, met ook inschattingen van investeringskosten. Heb jij daarmee ook een beeld wat de maximale leenbedragen zijn die voor gebouwgebonden financier zouden kunnen gaan gelden?

R: Wij hebben natuurlijk theoretische cijfers, dat wil niet zeggen dat die in de praktijk altijd op gaan. Het kan zijn dat de installatie duurder is, dat de besparing minder is. Als je op het gemiddelde gaat zitten, dan gaat de helft meer betalen dan verwacht. Dus wat wij doen in onze normen is een afslag hanteren, zeg 25%. Daarnaast zit er een waarborg in dat degene die de lening gebruikt moet laten zien dat die het daadwerkelijk aan maatregelen heeft uitgegeven, een soort bouwdepot. En er zit een inkomensgrens in, van ongeveer 33.000 euro, waarboven mag je hem verstrekken.

Commented [WB15]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

I: Dat is voor die negen duizend euro in de hypotheekregeling. Zou dat ook een ondergrens kunnen zijn voor gebouwgebonden financiering?

R: Bij die hele lage inkomens moet je echt wel dieper op de situatie in gaan, om te zien of een aanvullende lening te dragen is. Die groep wil je er wel uitfilteren.

Commented [WB16]: GGF, aspect

I: En een koppeling met de waarde van de woning? Dat een investering reëel dient te zijn ten opzichte van de waarde van de woning?

R: Nee, wij kijken voornamelijk wat die maatregel doet met de energierekening. Dus het is belangrijker wat voor soort woning het is, dan de waarde. Ik weet niet of de waarde van de woning de juiste maatstaf is. Misschien is het gewoon een hele mooie kluswoning die je helemaal kunt opknappen, die enorm in waarde gaat stijgen, juist doordat je hem isoleert. Wat wij wel zien is dat een aantal maatregelen snel veel opleveren, zoals isoleren. En hoe verder je gaat in het terugdringen van die energierekening, hoe moeilijker het is om nog maatregelen te vinden die renderen. Die de energierekening zover naar beneden brengen dat de investering gerechtvaardigd is.

I: Dus bestaande woningen verbeteren naar een A-label of hoger, dat is eigenlijk niet reëel?

R: Nou een A-label kan ik mij nog wel voorstellen, maar naar nul? Het is wel reëel, maar je gaat het niet terugverdienen uit je energierekening.

- Welke benadering van woonlastenneutraliteit wordt uw inziens toegepast bij gebouwgebonden financiering:
 - A. De energiebesparing na verduurzaming dient gelijk te zijn aan de financieringslasten van de lening;
 - B. De energiebesparing na verduurzaming dient opgeteld te worden bij het bruto inkomen ter bepaling van de totale leencapaciteit;
 - C. Anders, namelijk:

R: De energiekosten zijn een uitgave, die hoort in de uitgavehoek. Om een netto bedrag op te tellen bij het bruto inkomen, is een beetje raar. Het zou dan bij het netto inkomen worden opgeteld en omdat de rente aftrekbaar is, zou je het eigenlijk nog moeten brutoeren. Dus het wordt ingewikkeld. En het is fictief inkomen. Dus gewoon de energiebesparing na verduurzaming gelijk aan de financieringslasten (A). Wij proberen de scheiding tussen inkomen en uitgaven zo helder mogelijk te houden.

3. VOORBEELD CASUS

Hieronder is een eigen – vereenvoudigde – berekening gemaakt voor een lening bij het Nationaal Energiebespaarfonds:

Jaar	0	1	2	3	...	8	9	10	Totaal
Rente (1,9% vast)		-€ 273	-€ 247	-€ 220	...	-€ 78	-€ 48	-€ 17	-€ 1.482
Aflossing (annuïtair, 10 jaar)		-€ 1.375	-€ 1.401	-€ 1.428	...	-€ 1.571	-€ 1.601	-€ 1.631	-€ 15.000
Afsluitkosten (geen)	€ 0								€ 0
Theoretische besparing (EPA)		€ 792	€ 808	€ 824		€ 910	€ 928	€ 947	€ 8.672
Renteaftrek (eerste schijf)		€ 104	€ 94	€ 84	...	€ 30	€ 18	€ 6	€ 565
Totaal		-€ 752	-€ 746	-€ 740	...	-€ 709	-€ 702	-€ 695	-€ 4.345

Uitgangspunten:

- Energiebespaarlening; 10 jarige lening, annuïtair, rente 1,9%, geen afsluitkosten;
 - EUR 15.000,- lening. Vanuit de literatuur¹ worden de kosten voor de verduurzaming van een woning van label E naar label B hierop ingeschat;
 - gemiddelde energiekosten per huishouden (CBS, 2019) zijn EUR 2.074,- waarvan EUR 660,- aan elektriciteit en EUR 1.415,- aan gas (overige is vastrecht);
 - Theoretische besparing: 63% op gas + 15% meer elektra van label E naar label B ² = EUR 792,-/jr.
 - Stijging energiekosten 20% over 10 jaar (was gemiddelde 14% over de afgelopen 10 jaar (CBS, 2019));
- Ontbreken er naar uw mening parameters in deze vereenvoudigde berekening? Of zijn er waarden/uitgangspunten in uw optiek te hoog of te laag ingeschat?

R: De berekening zoals jij hem doet, doen wij ook. Maar dan niet voor 10 jaar, maar voor 1 jaar, alleen het eerste jaar. Als hij daar past, dan zou hij daarna ook moeten passen. En wij nemen de theoretische indexatie van energiekosten niet mee; omdat we in de eerste plaats niet weten of dat ook gaat plaatsvinden, dat is een aanname, en ten tweede als wij weten dat de energiekosten gaan stijgen, dan zouden wij dat eigenlijk nu al moeten meenemen in de berekening van jaar 1.

I: Jullie gaan ook altijd uit van een theoretische besparing? Want ik kom in de literatuur tegen dat er een verschil is tussen de theoretische besparing – die berekend wordt op basis van de energieprestatie – en de daadwerkelijke besparing.

Commented [WB17]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

Commented [WB18]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

¹ Schilder, F., Middelkoop, M. van, Wijngaart, R. van den (2016). *Energiebesparing in de woningvoorraad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving; & Rigo/TNO (2017). *Monitoring energiesprong, kosten van verduurzaming woningen* (<https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2017/11/kosten-verduurzaming.pdf>)

² Majcen (2014). *Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO2-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen*. Delft. OTB / TU Delft. & Majcen, D., L.C.M. Itard & H.J. Visscher (2013). *Theoretical vs. actual energy consumption of labelled dwellings in the Netherlands: Discrepancies and policy implications*. Energy Policy, volume 54, March 2013, p.125-136

R: Nee dat klopt. Als je in de praktijk kijkt, dan zie je dat de meest extreme labels, niet doen wat ze volgens de theorie doen. Mensen die met een label G niet de verwarming aanzetten boven, want het waait er toch allemaal doorheen. En dat mensen met een energiezuinigere woning iets lakser zijn en daardoor iets meer verbruiken. Dat is ook een van de redenen om niet heel erg te differentiëren, als je ziet dat dit soort gedragseffecten een rol kunnen spelen.

Commented [WB19]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

I: En in jullie berekening gaan jullie uit van de theoretische besparing?

R: Ja, maar er zitten dus nog wat afslagen en buffers in om te zorgen dat je niet helemaal op het randje zit.

Commented [WB20]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

I: Dus jullie halen het gedragselement eruit door een afslag te rekenen over de theoretische besparing. En in welke orde van grootte is die?

R: Als wij hem theoretisch zouden berekenen waarbij het gebouwgebonden energieverbruik helemaal naar nul gaat, zou je uitkomen op twintig duizend euro. Maar in verband met gedragskenmerken en misschien is de installatie niet helemaal goed uitgevoerd, halen we er 25% vanaf. Dus max. vijftienduizend.

Commented [WB21]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

I: En al zou de theoretische besparing tweehonderd euro zijn, dan halen jullie die 25% eraf?

R: Ja ergens doe je dat. Of je dat nu van die tweehonderd afhaalt of pas helemaal aan het eind als je de maximale hypotheek berekent; zo'n soort buffer wil je hebben.

I: Komt er ook input vanuit de banken naar jullie om die afslag, dat percentage, te bepalen?

R: Ja bij het bepalen van die normen maken wij een rondje langs alle partijen die met die norm aan de slag zijn om te bespreken welke dingen beter kunnen, hoe het nu bevalt, welke aspecten zij mee willen laten nemen. Soms hebben wij zelf ideeën, die toetsen wij dan. Zo is de regeling voor negen duizend euro er ook ingekomen in samenwerking met NHG. Volgens mij bestaat de regeling al tien jaar, maar nu pas, de laatste twee jaar zien we dat er echt gebruik van wordt gemaakt. Adviseurs weten nu dat deze regelingen er zijn.

Commented [WB22]: Hypotheekverstrekking, EUR 9.000,-

I: En is dat bij het mutatiemoment, dat er extra wordt meegenomen? Of zijn er ook zittende bewoners die hun hypotheek verhogen?

R: Ja. Dat laatste veel minder, omdat je daar nog tegen de kosten aan zit. Dan moet je een nieuw advies aanvragen en ben je duizend of tweeduizend euro verder.

Commented [WB23]: Hypotheekverstrekking, EUR 9.000,-

I: Zijn er cijfers hoeveel mensen daar gebruik van maken?

R: Dat zou je bij NHG na moeten gaan.

4. OPINIE EN SUGGESTIE

- Wat zijn naar uw mening de redenen dat verduurzaming van woningen nauwelijks gefinancierd wordt middels leningen (maar veelal met spaargeld)? Kunt u een top 3 benoemen?

R: Als je het geld hebt, waarom zou je het dan lenen. Geld lenen kost geld. Er is best wel een grote groep van de woningeigenaren die dertig duizend euro vrij te besteden heeft. Die hoeven helemaal niet te lenen. Wat ik ook zei is dat er een groep is die leukere dingen met hun geld willen doen. En er is de calvinistische leenangst om zich niet te diep in de schulden te steken.

Commented [WB24]: Financiering voor verduurzaming

I: En dat is iets van de laatste zes of zeven jaar?

R: Nee dat heeft er altijd al ingezet. Lenen moet je niet doen.

- Gaat gebouwgebonden financiering een significante bijdrage leveren aan (financiering van) verduurzaming? Of zou ingezet moeten worden op verbetering van de bestaande instrumenten?

R: In het onderzoek van afgelopen jaar hebben wij via een vignetmethode mensen ondervraagd. En één van de dingen die daaruit kwam is dat een lening negatief scoorde, terwijl gebouwgebonden financiering wel positief scoorde.

I: En waarom scoorde die zo goed?

R: Ja dat weten wij dus niet, want daar hebben we niet op doorgevraagd, dus dat zouden wij verder moeten onderzoeken. Maar leningen werd als een negatief iets ervaren, maar indien je een stukje financiering kon doorgeven naar een volgend eigenaar, dan klonk dat een stuk beter. En als het via de gemeente kwam werd het ook positiever gezien dan indien zo'n aanbod via een financieringsverstrekker of een aannemer kwam.

Commented [WB25]: Omvang gebouwgebonden financiering

I: En in dat licht verwacht je dat gebouwgebonden financiering een grote rol gaat spelen?

R: Nou dat kan wel een zetje zijn. Voor groepen als bijvoorbeeld ouderen, of mensen die toch gaan verhuizen, die het sommetje heeft gemaakt en het niet uitkomt, maar wel bij een langere financiering met lagere maandlasten. Dan zou het wel een duwtje kunnen zijn om de mensen over de streep te trekken. En zeker straks, want nu is het toch nog vrije keus, maar als er toch een soort verplichting ingaat.

Commented [WB26]: Omvang gebouwgebonden financiering

Commented [WB27]: Financiering voor verduurzaming

Iets anders dat wij ook aan de klimaattafel mee hebben gegeven is om het simpel te houden. Maak geen hele ingewikkelde constructies, die wij al niet snappen laat staan de bewoners zelf.

I: En vind je dan de huidige instrumenten die er zijn voldoende simpel?

R: Op zich wel. Maar ik zie ook constructies ontstaan, zoals erfpachtconstructies, die heel ingewikkeld worden.

I: Maar zoals de mogelijkheden die er zijn binnen de TRHK, zijn die voldoende makkelijk en begrijpelijk voor mensen?

R: Ik denk dat die voldoende simpel zijn.

- Zijn er punten niet aan bod gekomen, die in relatie tot voorstaande wel relevant zijn om te bespreken?

R: Ik zal je het onderzoek dat wij gedaan hebben onder 1.500 huishoudens sturen.

En een van de dingen die ook heel erg speelt is het veranderen van gedrag van mensen. Daar spelen niet alleen financiële en rationele elementen, maar ook emotionele een belangrijke rol. Dus om het uit te rollen moet je daar ook echt wel aandacht aan besteden. Hoe verpak je het, hoe zorg je ervoor dat mensen de juiste keuzes maken. Wat de consequenties zijn. Zorgen dat je een goed gevoel overbrengt. Niet dat het blijft in rekensommetjes.

Er zijn heel veel mensen ook wel gemotiveerd en die willen wel investeren. Niet slechts dat het niet meer mag zijn dan dat je op je energierekening terug verdient. Als men een keuken koopt, verdient men dat ook niet terug, maar men doet het wel. Dus waarom doen wij dat niet voor energiebesparende maatregelen. Dat is ook wel een boeiend aspect, blijkbaar moeten wij dit terugverdienen.

Commented [WB28]: Omvang gebouwgebonden financiering

INTERVIEWGIDS ECONOMISCH INSTITUUT VOOR DE BOUW, MARTIN KONING

0. KORTE INTRODUCTIE EN KENNISMAKING

- Toelichting op het afstudeeronderzoek;
- Wat is uw huidige rol/functie binnen uw organisatie?
- Op welke wijze bent u betrokken (geweest) bij het opstellen van het klimaatakkoord?
- Wat vindt u van de uitkomst van het klimaatakkoord als het gaat om de gebouwgebonden financiering (BW-variant)?

R: Ik ben coördinator productie en arbeid, projectleider en onderzoeker. Na de directeur ben ik de meest inhoudelijk betrokken persoon bij een heel breed scala aan onderwerpen. Een daarvan is duurzaamheid en het klimaatakkoord. Wij waren daar zelf geen onderdeel van, geen partner in het klimaatakkoord, maar wij hebben wel informatie aangeleverd. De eerste notitie daarvan is "Klimaatbeleid en de gebouwde omgeving" daar staat het ook wel in genoemd; wij hebben op verzoek van het Ministerie van BZK en Ed Nijpels een aantal feiten op een rij gezet. Dat is naar de tafel toegestuurd en dat is daar ook echt wel gelezen en gebruikt. Wij hebben ook, in opdracht van het Ministerie van BZK als onderdeel van het Klimaatakkoord, gekeken naar een instrument, de overdrachtsbelasting. Die is net verschenen, maar dat ging tegelijkertijd met het kabinetsstandpunt rondom het klimaatakkoord. Daarnaast hebben wij commentaar gegeven op de doorrekeningen van het Planbureau van de Leefomgeving (PBL). Het PBL heeft het klimaatakkoord doorerekend, dat is een gigantische klus geweest, dat hebben zij in korte tijd moeten doen en dat is prima. Alleen wij zeggen wel, het PBL hanteert daar scenario's met uitgangspunten waarvan je vraagtekens bij de plausibiliteit kunt zetten. Dingen kunnen wel eens tegen vallen, maar als je al die dingen bij elkaar opstapelt, dan wordt de kans daarop wel heel klein. En is dat nou de basis waar je als PBL van uit moet gaan?

I: Want jullie hebben nog extra informatie gekregen bovenop de doorrekeningen van het PBL?

R: Nee, wel achtergrond documenten. Maar wij hebben het beoordeeld vanuit onze kennis en ervaring op dit gebied. Het kabinet zegt dat uit de scenario's van het PBL blijkt dat de doelen haalbaar zijn, terwijl ze alleen haalbaar zijn in een scenario met een hele lage discontovoet en hoge kostenbesparing door technologische innovatie. Is dat wel zo reëel?

I: Jullie hebben dus het document "Klimaatbeleid en de gebouwde omgeving" vooraf aan de besprekingen aan de klimaat tafel opgesteld?

R: Ja de klimaat tafels waren net van start. Dit is toen aangeboden en daar hebben wij ook een reactie van Diederik Samson op gehad.

I: En vinden jullie dat wat jullie in dat document hebben opgenomen voldoende terug gekomen is in het klimaatakkoord dat er nu ligt?

R: Wat wij vinden van het klimaatakkoord is dat er drie eisen worden gesteld: i) het mag de burger geen extra geld kosten, ii) doelstellingen moeten worden gehaald en iii) het mag niet ten koste gaan van de overheidsbegroting. En als je een beetje gezond econoom bent, dan weet je dat dat niet gaat lukken. Ja, wanneer gaat dat lukken, als de kostenbesparingen wel heel ambitieus zijn. Dus daar wringt het. En wat wij in de reactie op de doorrekeningen van het PBL hebben gezegd is: hoe ambitieuzer je wordt, hoe exponentieler de kosten gaan toenemen en je energiebesparing minder toeneemt. Daar heb je, zoals wij dat noemen, een "efficiency gap". En dat is wel iets dat je in je achterhoofd moet houden. En door te zeggen dat de doorrekeningen van het PBL laten zien dat het wel kan, is je ogen sluiten voor het achter de feiten aan gaan lopen in het komende politieke proces. Elke keer valt het weer tegen. Je bent een hinderlagen strategie aan het voeren, in plaats van nu reëel naar de zaken te kijken. De afweging had gemaakt kunnen worden, in plaats van 100% aardgasvrij, wat betekent het als wij daar iets van afwijken? Dat er veel moet gebeuren dat is duidelijk, maar er zijn nog wel wat afwegingen te maken die voor de betaalbaarheid een hele grote rol gaan spelen. En daarmee voor het draagvlak.

I: Was het dan politiek zo'n gevoelig punt om een plan te presenteren dat geld zou gaan kosten?

R: Ik weet niet wat zij vinden. Wij geven de feiten weer.

I: Jullie beoordeling van en commentaar op de doorrekeningen door het PBL zijn helder. Maar als wij specifiek kijken naar de gebouwgebonden financiering, opgenomen in het klimaatakkoord om de verduurzaming door de zittende bewoner te versnellen, te faciliteren. Wat vinden jullie specifiek van dat instrument?

R: Op zich een mooi instrument als er een knelpunt rond financiering ligt. En dat zal er bij een aantal mensen zijn. Het feit dat het kabinet het mogelijk gaat maken door een wetswijziging dat deze vorm van financiering gerealiseerd gaat worden, in een breder pallet aan financieringsmogelijkheden, dat is mooi. Laten wij daar geen misverstand over hebben. Aan de andere kant, als je kijkt wat de reikwijdte, wat de kracht van dit instrument zal zijn, dan zijn er een aantal aspecten die het beperken. Eén daarvan is, dat het vooral werkt daar waar andere vormen van financiering niet mogelijk zijn en er geen andere mogelijkheden zijn voor de burger. Want je kunt geld vrijmaken op basis van een toekomstige besparingstroom. Maar dat kan ook met andere vormen van leningen, dus pas als ze echt kredietgerestricteerd zijn, dan biedt het voordeel. Dus realiseer je wel dat dit maar voor een beperkte groep aan mensen een oplossing biedt. Het tweede is, dat het een financieringsinstrument is, geen bekostigingsinstrument. Als je het als financieringsinstrument in de markt zet, zal het zichzelf moeten bedruipen. Voor maatregelen die meer kosten dan ze aan energiebesparing opleveren – en daar kom je al gauw met deze klimaatambities naar toe – zal dit instrument je niet helpen. Je kan dat eventueel veranderen als overheid door daar garantstellingen, of lagere rentes, of subsidies tegenover zetten, dan wordt de reikwijdte van die lening groter. Maar als je kijkt naar de 'efficiency gap', met name bij de verregaande maatregelen, dan vraag ik mij af tot hoe ver deze vorm rijkt.

1. VERKENNENDE VRAGEN LENINGEN EN WOONLASTEN

Hypotheekverstrekking

- Toelichting op de wijze van meenemen energiekosten in bepaling hypotheeknormen.
- Wordt in de huidige wijze van hypotheekverstrekking naar uw mening voldoende rekening gehouden met de leensom, in relatie tot de energiezuinigheid van de woning?
- Zo niet, wat zou er in uw optiek dienen te wijzigen?

R: Dus er wordt onvoldoende rekening gehouden met de hoogte van de energielasten?

I: Dat zou je zo kunnen concluderen. Dat is eigenlijk mijn vraag, wordt dat onvoldoende gedaan? Ik heb bijvoorbeeld Jeroen Pels gesproken van Triodos Bank en hij vindt dat energielasten meer gedifferentieerd zouden moeten worden naar de werkelijke prestatie van de woning.

R: Ja en waarom ik dat ook denk: in principe, bij een goed geïnformeerde markt, zou de waarde van de woning ook verband moeten houden met de hoogte van de toekomstige energierekening. In feite is een energetisch goed geïsoleerde woning meer waard – gegeven de overige kwaliteiten – dan een woning die dat niet is. Ik denk aan de andere kant dat het een probleem is dat de feitelijke energierekening niet zo sterk verband heeft te houden met het label van de woning. Deels komt dat door gedrag. Dus het is ook moeilijk voor een hypotheekverstrekker om daar goed rekening mee te houden. Dat ze daar conservatiever in zijn, snap ik wel.

I: Want daar hadden wij het ook over, de theoretische besparing per energielabelstap en de daadwerkelijke besparing. Je gaf aan dat jullie in de berekening nog uitgaan van de theoretische besparing. Is er al voldoende onderzoek naar de daadwerkelijke besparing?

R: Door het TNO, voormalig ECN, is er ook naar de relatie tussen energierekening en label gekeken. En daar is ook geconstateerd dat de feitelijke besparing minder groot is dan je op basis van de energielabels zou mogen verwachten. Voor onze studie zijn wij uitgegaan van de besparing op basis van de energielabels, hetgeen een nog niet extreme aanname is en dan al ontstaat de efficiency gap. Zou je ander soortige berekeningen maken, dan zou je zeker rekening moeten houden met de feitelijke besparing.

I: En het verbeteren van de betrouwbaarheid van de energielabels?

R: Dat zou een onderdeel kunnen zijn. Maar een ander element is gedrag. Als je een energetisch verbeterd huis hebt, dan denk je niet meer zo op te hoeven letten, dus dan gaat je energieprestatie omlaag. En dat is een element wat je helaas niet kunt ondervangen. Tenzij, banken financieren en mensen komen daarmee financieel in de knel, hebben ze nog wel de mogelijkheid om energiezuiniger te doen. Dus er is wel een prikkel om het

Commented [WB1]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB2]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

Commented [WB3]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

Commented [WB4]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

Commented [WB5]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

Commented [WB6]: Hypotheekverstrekking, differentiatie

gedrag aan te passen. Maar, omdat het moeilijk is in te schatten zal een financier hier een risico aan verbinden, voorzichtiger zijn, denk ik.

Woonlastenneutraliteit

- Wat houdt naar uw mening het begrip 'woonlastenneutraliteit' in?
- Volgens het klimaatakkoord dient bij woonlastenneutraliteit enkel de energiebesparing (over de looptijd) versus de financieringskosten (bij afsluiten plus looptijd) te worden beschouwd. Bent u het daar mee eens?
- Zo niet, welke aspecten dienen er naar uw mening nog meer te worden beschouwd ter bepaling van de woonlastenneutraliteit? Enkele suggesties: aftrekbaarheid rente lening, waardestijging van de woning, wijziging in onderhoudskosten, toename van de OZB en/of eigenwoningforfait, anders.

R: Wat ik tegenkom is dat de burger er niet op achteruit mag gaan. Die moet voordeel hebben van een maatregel die hij neemt. Maar daar zit wel een achtergrond aan met een verschuiving van de energiebelasting, een zekere stijging van de energieprijzen. Dus het is – gegeven een hogere gasprijs in verhouding tot de elektraprijs – dat het dan per saldo meer besparing moet bieden dan de investering.

Commented [WB7]: Aspect woonlastenneutraliteit, energiekosten

I: Er wordt veel gesproken dat de energiebesparing gelijk of groter moet zijn dan de financieringslasten voor de maatregelen. Alleen het vergelijken van die twee componenten. Of is dat een te beperkte blik en zouden er meer componenten in meegenomen moeten worden?

R: Volgens mij maakt die nuancering nu in de discussie niet heel veel uit. Maar bijvoorbeeld onderhoudskosten zouden wel degelijk erin moeten worden betrokken.

Commented [WB8]: Aspect woonlastenneutraliteit, onderhoud

I: Onderhoud is iets dat 'cash out' is. Als je kijkt naar de waardestijging van de woning – uitgaande van een waardestijging als gevolg van de investering – zou dat iets zijn wat je niet hoeft terug te verdienen? Ook al is dat geen geld dat je kunt besteden.

R: Hoe werkt het in de praktijk; ik heb toekomstige energiebesparingen, daar maakt je een netto contante waarde berekening van en eigenlijk zou dat de waardestijging van het huis moeten zijn. Dus ik geloof niet dat de waarde van de woning hierin moet worden betrokken, de achterliggende energierekening die moet je in verband brengen met de kosten van de maatregelen. Heel vaak wordt de waarde van de woningen dubbel geteld, want eigenlijk is het niets meer dan een reflectie van de achterliggende elementen. En dan is de algemene welvaartstheorie daar ook heel duidelijk in; niet meenemen.

Commented [WB9]: Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde

Commented [WB10]: Aspect woonlastenneutraliteit, woningwaarde

Duurzaamheidsleningen

- Bent u bekend met het Nationaal Energiebespaarfonds en wat vindt u van de voorwaarden:
 - **Leenbedrag:** min. EUR 2.500,- EUR 15.000,- max. EUR 25.000,-
 - **Looptijd:** 7 jaar, 10 jaar of 15 jaar
 - **Rente:** 1,5%, 1,9% of 2,3%
 - Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.
- Bent u bekend met het Regionaal duurzaamheidsfonds en wat vindt u van de voorwaarden:
 - **Amsterdam:** min. EUR 2.500,- max. EUR 15.000,- looptijd 10 jaar, rente 1,7%;
 - **Apeldoorn:** min. EUR 5.000,- max. EUR 20.000,- looptijd 15 jaar, rente 2,0%;
 - Rente aftrekbaar, geen afsluitkosten, vergoedingsvrij vervroegd aflossen.
- Wat vindt u van voornoemde persoonlijke consumptieve kredieten in relatie tot het toezicht op de woonlasten van particulieren c.q. risico op overkreditering?

R: Ik weet niet genoeg van deze leningen en of ze voldoende worden uitgeput. Wat ik wel weet van die duurzaamheidsleningen is dat daar bepaalde pakketten aanzitten. Enerzijds hele goede, efficiënte maatregelen zoals spouwmuurisolatie. Maar er zitten ook maatregelen tussen die een hele lange terugverdientijd kennen. En dan vraag ik mij af of daarvoor die duurzaamheidsleningen zo geschikt zijn.

I: Dit zijn natuurlijk consumptieve kredieten, die tegen scherpe rentetarieven worden aangeboden.

R: Dat is wel het voordeel voor de consument.

I: Zien jullie nog risico voor overkreditering met dergelijke consumptieve kredieten, in plaats van het via de hypotheekregels aan te bieden?

R: Het is minder risicovol dan een normaal consumptief krediet, want dat kan je overal aan besteden en een onderpand is er niet. Hier zit weliswaar juridisch geen onderpand onder, maar het is wel specifiek aan maatregelen gekoppeld, waardoor er een energiebesparing uit te realiseren valt. Dus daar zit een terugverdiencapaciteit in en beperkt dat het risico voor overkreditering. En nog steeds gelden ook bij deze fondsen gewoon normen, dus dat beperkt ook de excessen van overkreditering.

En nog een ding, als ik dit zo zie, heb ik toch het idee dat je het beter kunt meefinancieren in je hypotheek. Voor kleine bedragen is – als je het spaargeld hebt – dat verreweg het goedkoopste. Dit zijn rentes bij korte looptijden, voor maatregelen met een korte terugverdiensperiode, daarvoor zijn deze wel aantrekkelijk. Maar naarmate je bij hogere bedragen uitkomt denk ik dat het voordeel tegenover grotere financieringsvormen beperkt is.

2. CONTOUREN GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING

- Zijn er naar u weet reeds parameters geschetst voor de (verstrekking van) gebouwgebonden financiering (BW-variant) en zo ja, hoe zien die eruit?

- En zo nee, wat zijn vanuit uw expertise de verwachtingen ten aanzien van:
 - Looptijd (minimaal en/of maximaal)?
 - Rentevoet (hoger/lager dan hypotheekrente bij gelijke looptijd)?
 - Leenbedrag (minimaal/maximaal, relatie tot woningwaarde)?
 - Afsluitkosten (notaris, kadaster, taxateur)?
 - Fiscale aftrekbaarheid (wel/niet)?
 - Overig?

R: Wij hebben niet expliciet een advies op gegeven, maar volgens mij ligt het in de reden om het zoveel mogelijk te koppelen aan de economische levensduur van een dergelijke maatregeling. En ik vind ook dat jouw berekening dat goed illustreert. Als je maatregelen van vijftienduizend euro terug moet verdienen in een looptijd van tien jaar, dan kom je echt niet uit. Terwijl de maatregel over een veel langere termijn zijn besparing genereert. En als het een gemiddelde levensduur heeft van 25 jaar en je hanteert een forse discontovoet, want er zit echt wel een risico op van 6%, nou dan kom je wel uit voor die stap van E naar B.

Commented [WB11]: Parameter GGF, looptijd

Bij de rentevoet gaat het erom wat het knelpunt is. Is het knelpunt de omvang van de lasten? Of is het knelpunt de beschikbaarheid van het krediet?

I: Of het risico van het krediet?

R: Als het het risico van het krediet is, zou je eigenlijk een marktconform rentetarief willen hanteren. Want dan onderschrijft dat de risicovolle investering. Als je mensen een subsidie wilt geven, is een lager rentetarief een mogelijkheid. Als de beschikbaarheid een probleem is, dan hoeft de rente ook niet veel lager te zijn dan de marktconforme rente. En ik denk dat het laatste toch eigenlijk echt bedoeld is met een dergelijk instrument; de mensen die redelijkerwijs wel hun geld terug zouden kunnen verdienen, maar niet kunnen omdat ze krediet gerestricteerd zijn, dat je daar deze vorm voor hebt. Dan zou je qua rentevoet niet iets bijzonders hoeven doen.

Commented [WB12]: Parameter GGF, rentevoet

I: En zou dan de gebouwgebonden financiering eerder een hypothecaire lening moeten zijn, of een consumptief krediet.

R: Het punt is dat je het wilt overdragen. Dus waarschijnlijk wil de verstrekker op een of andere manier dat zij preferent zijn en het altijd terug krijgen. Een daarvan is dat de volgende koper verplicht is om het over te nemen, dan zit je niet in de wielen van de oorspronkelijke hypotheekverstrekker. Maar, een dergelijke verplichting verlaagt de waarde van de woning, dus uiteindelijk heeft wel die hypotheekverstrekker een iets groter risico. En als je het puur als een consumptieve lening ziet, dan wordt hij wel erg risicovol omdat de hypotheek als eerste geëffectueerd, uitbetaald zal worden. Dan ben je onderdeel van de overige eisers en dat

Commented [WB13]: Gebouwgebonden financiering, waarde woning

wordt een hele dure, want daar willen banken, verzekeraars hun risicopremie op hebben lijkt mij. Dus er is wel een reden om het niet als een consumptief krediet neer te zetten.

I: Maar als het een hypotheek krediet wordt, dan zou je je ook kunnen afvragen waarom niet gewoon de huidige hypotheek verhogen?

R: Ja dat geloof ik ook, volgens mij gebeurt dit in de praktijk dus ook al heel veel. Dat is een gangbare zaak. En volgens mij gebeurt het verhogen van hypotheek niet bij diegene die volgens de geldende normen hoog zitten, maar waarvan je kunt redeneren dat de lagere energieprijzen zorgen dat de financiering betaald kan worden. En dan is het mooi als je zo'n instrument hebt. In principe zou de nieuwe eigenaar de lening niet over te hoeven nemen, als hij meer geld betaalt en de huidige eigenaar de lening aflost. Maar dat kan alleen als er voldoende waarde tegenover staat voor die nieuwe lening. Anders heb je die vorm van overdracht nodig.

I: Dan het leenbedrag; je had het over de efficiency gap. Jullie hebben inschatting van de investering, de bedragen die gemoed gaan met verbetering per labelstap, voor koopwoningen van G naar A ging het om zo'n dertig tot vijfendertig duizend euro aan investering.

R: Tot B kan het zich redelijk goed terug te verdienen, mits je de hele levensduur erbij betreft. Maar voor A, A+, A++ niet, dan is de energiebesparing maar een kwart van de totale investeringskosten.

I: En zou je moeten kijken naar de verhouding tussen de investering in verduurzaming en de waarde van de woning? Of naar de investering versus de besparing die je hebt en is de waarde van de woning niet relevant?

R: Hoe werkt het nu in de praktijk met hypotheeken. Eén is, als degene niet kan betalen, is er dan voldoende onderpand om de lening te kunnen bekostigen? Hoe minder zeker dat is, hoe hogere risicopremie je dan betaalt. Daarnaast heb je ook, wat je maximaal per maand mag lenen en dan kom je bij de Nibud normen. Het nadeel van die Nibudnormen is dat er bedragen afgaan voor vakanties, kleding, etc. en dan is er een restpost wat je mag besteden, terwijl iedereen misschien wel een uitruil kan maken tussen minder vakantie en meer voor wonen. Dat biedt die Nibudnorm niet in de huidige systematiek, dus ik vind ze zelf iets te stringent. Alleen bij gebouwgebonden financiering haal je eigenlijk het energierekening-element er apart uit, maar ook daarvoor zal gelden of diegene het met zijn inkomen kan terugbetalen. Want als diegene sowieso in de problemen komt, dan moet je het diegene niet aandoen.

- Welke benadering van woonlastenneutraliteit wordt uw inziens toegepast bij gebouwgebonden financiering:
 - A. De energiebesparing na verduurzaming dient gelijk te zijn aan de financieringslasten van de lening;
 - B. De energiebesparing na verduurzaming dient opgeteld te worden bij het bruto inkomen ter bepaling van de totale leencapaciteit;
 - C. Anders, namelijk:

R: Beide zijn mogelijk wat mij betreft, maar ik kom telkens weer uit bij: wat is het knelpunt, dat je met dit instrument wilt oplossen? B. is volgens mij datgene wat je bij het afsluiten van een hypotheek zou kunnen doen, dus dat zou volgens die systematiek goed kunnen werken. Maar op het moment dat je daar tegen restricties aan loopt, dan komt A. in beeld. Want dan kijk je puur naar het object, niet meer naar de persoon, dus naar wat voor besparing je uit het object kunt realiseren.

I: Met dien verstande dat de hypotheekverstrekking toch vaak plaatstvindt op het moment dat er een mutatie is, terwijl de gebouwgebonden financiering bedoelt is voor de zittende bewoners.

R: Ja, maar in mijn woning woon ik al en dan tien jaar maar ik heb mijn hypotheek overgesloten, gegeven de lage rente. Dus je hoeft niet altijd bij aanvang je hypotheek af te sluiten, dat kan ook tussentijds, of een tweede hypotheek nemen, dat gebeurt ook heel veel. Dus dat hoeft niet een beletsel te zijn.

3. VOORBEELD CASUS

Hieronder is een eigen – vereenvoudigde – berekening gemaakt voor een lening bij het Nationaal Energiebespaarfonds:

Uitgangspunten:

Jaar	0	1	2	3	...	8	9	10	Totaal
Rente (1,9% vast)		-€ 273	-€ 247	-€ 220	...	-€ 78	-€ 48	-€ 17	-€ 1.482
Aflossing (annuitair, 10 jaar)		-€ 1.375	-€ 1.401	-€ 1.428	...	-€ 1.571	-€ 1.601	-€ 1.631	-€ 15.000
Afsluitkosten (geen)	€ 0								€ 0
Theoretische besparing (EPA)		€ 792	€ 808	€ 824		€ 910	€ 928	€ 947	€ 8.672
Renteaftrek (eerste schijf)		€ 104	€ 94	€ 84	...	€ 30	€ 18	€ 6	€ 565
Totaal		-€ 752	-€ 746	-€ 740	...	-€ 709	-€ 702	-€ 695	-€ 4.345

- Energiebespaarlening; 10 jarige lening, annuitair, rente 1,9%, geen afsluitkosten;
- EUR 15.000,- lening. Vanuit de literatuur¹ worden de kosten voor de verduurzaming van een woning van label E naar label B hierop ingeschat;
- gemiddelde energiekosten per huishouden (CBS, 2019) zijn EUR 2.074,- waarvan EUR 660,- aan elektriciteit en EUR 1.415,- aan gas (overige is vastrecht);
- Theoretische besparing: 63% op gas + 15% meer elektra van label E naar label B ² = EUR 792,-/jr.
- Stijging energiekosten 20% over 10 jaar (was gemiddelde 14% over de afgelopen 10 jaar (CBS, 2019));

- Ontbreken er naar uw mening parameters in deze vereenvoudigde berekening? Of zijn er waarden/uitgangspunten in uw optiek te hoog of te laag ingeschat?

R: Je uitgangspunten vind ik redelijk. Maar wij zeggen in onze notitie: tot aan B kom je uit. En in deze berekening zeg jij, je komt niet uit. Waar zit dan het verschil? Het zit niet in de theoretische besparing, die komt in de richting, zoals wij hem berekenen. Maar hetgeen waar het vooral in zit, is de financieringslasten. Want voor iets wat een economische levensduur heeft van tientallen jaren, leg jij een restrictie op dat je hem in tien jaar moet terugverdienen.

I: Dat is de looptijd bij het Nationaal Energiebespaarfonds.

R: Ja en dan kom je op dat knelpunt uit. Er staat wel een hele mooie lage rente tegenover.

I: Dus hij zou voor elementen wel 10 jaar kunnen lopen, misschien een HR-ketel of een ander installatiecomponent? Maar voor isolerende maatregelen of andere zaken zou het een langere looptijd moeten hebben, waar het per saldo positief uit komt?

R: Want volgens mij werkt het Nationaal Energiebesparingsfonds al met maatregelenlijsten. Dus je zou per maatregel een zekere looptijd kunnen aanhouden.

I: De investering om de labelsprong te maken, blijft moeilijk in te schatten, maar ik kom daar bij zowel PBL, als TNO als bij jullie, min of meer op dezelfde bedragen, dus dat geeft mij het gevoel dat dit wel ongeveer benodigd is om die labelsprong te maken.

R: Ja en ik kan je ook wel uitleggen waarom wij op dezelfde bedragen komen. Je hebt EPA-software en die zegt per bouwjaar, per energielabel, voorbeeldwoningen, welke maatregelen moet je nemen om een volgende stap te maken. Daar volgen de investeringen uit en de besparingen die je hebt. En dat heeft ECN gebruikt voor haar berekeningen. Wij als EIB nemen dat, in onze samenwerking met ECN, van hen over. En PBL gebruikt ook diezelfde ECN berekeningen. Een deel van de ECN'ers zitten bij PBL, andere huren ze in bij TNO. Dus die bedragen kloppen wel.

I: En is er voldoende monitoring of evaluatie van de verbeteringen die gedaan worden om te controleren of die investeringskosten ook daadwerkelijk zo hoog, of zo laag zijn? Want er is denk ik wel consensus over het feit dat er een verschil is tussen de theoretische besparing en de daadwerkelijke besparing. Maar als er ook nog een

¹ Schilder, F., Middelkoop, M. van, Wijngaart, R. van den (2016). *Energiebesparing in de woningvoorraad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving; & Rigo/TNO (2017). *Monitoring energiesprong, kosten van verduurzaming woningen* (<https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2017/11/kosten-verduurzaming.pdf>)

² Majcen (2014). *Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO2-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen*. Delft. OTB / TU Delft. & Majcen, D., L.C.M. Itard & H.J. Visscher (2013). *Theoretical vs. actual energy consumption of labelled dwellings in the Netherlands: Discrepancies and policy implications*. Energy Policy, volume 54, March 2013, p.125-136

verschil is tussen de theoretische investeringskosten en de daadwerkelijke investeringskosten, dan zouden die twee verder uit elkaar groeien.

R: Nee, dat is bepaald door ingenieursbureaus, je kunt het allemaal navragen. En het is heel eenvoudig; je hebt materialen die hebben een x-prijs en je hebt manuren met een bepaalde prijs. En als jij een offerte vraagt, dan verschilt het echt wel tussen partijen, maar gemiddeld genomen kom je op dit soort bedragen uit. Dit zijn wel gemiddelde, representatieve woningen, dus wat wel een complicatie kan geven, is dat voor een bepaalde woning, architectonische woningen, het anders is dan de representatieve woningen.

I: Nog een element om op in te zoomen, is de stijging van de energiekosten. Ik heb die in mijn berekening eenvoudig aangenomen 20% over 10 jaar. Het was gemiddelde 14% over de afgelopen 10 jaar. Zou je die energiekostenstijging ook mee moeten nemen in de woonlastenbenadering. Of zou je uit moeten gaan van de situatie $t=0$ en geen aannames voor prijsstijgingen meenemen?

R: Twee dingen daarover: als ik kon zeggen wat de energieprijsstijging over de komende 10 jaar wordt, dan zat ik hier niet. Dan zat ik op de Bahama's. Het enige wat we wel weten is hetgeen in het klimaatakkoord staat qua verschuiving van energiebelasting. En het PBL gaat in haar doorrekeningen uit van hele optimistische inschattingen van prijsstijgingen. Dus ik denk dat het goed is om het beleid mee te nemen, maar je moet ook oppassen dat je het niet te optimistisch inschat, waarmee je de terugbetaalcapaciteit van de mensen onder druk zet. Dus daar zou enige behoedzaamheid passen. Maar als je een bron zoekt, zou je kunnen aansluiten bij de doorrekeningen van het PBL.

Commented [WB14]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

Commented [WB15]: Aspect woonlastenneutraliteit, indexatie, looptijd

4. OPINIE EN SUGGESTIE

- Wat zijn naar uw mening de redenen dat verduurzaming van woningen nauwelijks gefinancierd wordt middels leningen (maar veelal met spaargeld)? Kunt u een top 3 benoemen?

R: Er wordt al heel veel verduurzaamd, autonoom, en een belangrijke reden daarvan is de energieprijis die fors gestegen is en maatregelen die betaalbaarder worden. Als ik kijk naar spouwmuurisolatie, dan ga ik geen financiering nemen of extra hypotheek, want dat kan ik vrij makkelijk bekostigen. En er zijn maatregelen die een relatief korte terugverdientijd hebben, daarvoor is het ook niet handig om daar een financiering aan te trekken. En mensen hebben geld, als je kijkt naar de CBS statistieken, zeker de mensen met een eigen woning, die hebben ook vaak spaargeld. Dus dan is het het makkelijkste en goedkoopste om dat aan te spreken.

Commented [WB16]: Financiering voor verduurzaming

Commented [WB17]: Financiering voor verduurzaming

I: Dus de relatief kleine bedragen die vaak benodigd zijn, om de makkelijker maatregelen te treffen. De beschikbaarheid van spaargeld. Nog enige aversie tegen lenen misschien?

R: Zou kunnen, maar volgens mij zijn het vrij basale dingen. Als je van alles moet optuigen en rente moet betalen, terwijl je dat geld eigenlijk al hebt en een lage spaarrente, waarom zou je het dan doen? Die tijd en moeite.

Commented [WB18]: Financiering voor verduurzaming

I: Dus je verwacht ook niet dat het heel erg gaat toenemen?

R: Nou bij een ingrijpende verbouwing, heb je bouwdepots, dan financier je het gewoon mee. Mits je voldoende financieringsruimte hebt. Op het moment dat je dat niet hebt, dan kom je meer in gebouwgebonden instrumenten.

Commented [WB19]: Omvang gebouwgebonden financiering

- Gaat gebouwgebonden financiering een significante bijdrage leveren aan (financiering van) verduurzaming? Of zou ingezet moeten worden op verbetering van de bestaande instrumenten?

R: Nee, ik zou het een heel succesvol middel vinden, als het aangrijpt bij het knelpunt van de mensen die gerespecteerd zijn. Op dit moment zijn dat er volgens mij niet heel veel. Maar het zou een geweldig instrument zijn indien het dat probleem oplost. Het zou mooi zijn als je zo'n instrument zou hebben. Maar ook weer, deze berekening geldt tot en met label B, ga je veel ambitieuzere investeringen aan, dan gaat het niet lukken.

Commented [WB20]: Omvang gebouwgebonden financiering

- Zijn er punten niet aan bod gekomen, die in relatie tot voorstaande wel relevant zijn om te bespreken?

R: Nou volgens mij heb ik het belangrijkste vrij in het begin al meegegeven; bekostiging is iets anders dan financiering. Het succes hangt niet af van of het voordelig is, maar of het een knelpunt oplost.