

Verantwoorde hypotheekruimte voor woningaanschaf of -verbetering

Samenvattende conclusies

- Het huidige model van het Nibud voor de berekening van verantwoorde hypotheekruimte gaat uit van gemiddeldes. De gemiddelde energielasten zijn weliswaar tussen 2016 en 2015 verlaagd (€ 100,- op jaar basis) maar de hypotheekrentes ook (ca. 0,7% lager). Het gecombineerde effect van € 100 lagere energiekosten en 0,7% lagere rente is vrijwel gelijk. Een verlaging van de additionele hypotheekruimte voor een Nul-op-de-Meter realisatie van € 27.000 naar € 25.000 is derhalve onlogisch en economisch onverklaarbaar.
- De gemiddelde energielasten van een particulier huishouden liggen op € 1650,- per jaar. Deze (door een Nul-op-de-Meter renovatie weg te nemen) lasten komen overeen met de (daarvoor in de plaats komende) lasten van een hypotheek op basis van annuïteiten ter grootte van € 37.500,- bij de huidige marktrente en het laagste inkomstenbelasting tarief. De Nul-op-de-Meter renovatie is met name ontwikkeld voor woningen met een hoger-dan-gemiddelde energielast. Een verhoging van de additionele hypotheekruimte voor een Nul-op-de-Meter financiering naar € 37.500,- is daarom veel logischer en wenselijk.
- De energielasten van een woning worden dominant bepaald door de grootte van de woning en de energetische kwaliteit van de woning (c.q. het energielabel). Het inkomen van de woningeigenaar (en de huishoudsamenstelling) heeft gemiddeld genomen geen directe invloed op de energielasten.
- Particulieren die een woning aanschaffen met een slechte energieprestatie, c.q. slecht energielabel, krijgen met de huidige hypotheekruimtes een onverantwoord hoge hypotheek vanuit het oogpunt van (blijvende) betaalbaarheid. Dat effect is nog groter bij een grotere woning.
- Gelet op het grote aandeel van energielasten in de woning-gerelateerde lasten van een huishouden, zou de hypotheekruimte gedifferentieerd moeten worden naar grootte en energetische prestatie van de woning, om overkreditering te voorkomen. Het framen als bonusruimte voor energiezuiniger woningen heeft de voorkeur boven een bonus/malus ten opzichte van het gemiddelde.
- Er zijn zorgen omtrent de nauwkeurigheid en fraudegevoeligheid van het energielabel bij de financiële instellingen indien dit 1-op-1 ingezet zou worden voor hypotheekruimte bepaling. Om die reden heeft voorlopig een labelcategorie bonus (zeer slechte labels, slechte labels, gemiddelde labels, goed label en Nul-op-de-Meter) de voorkeur boven het label (G-A, NOM).
- Ook de Loan-to-Value ruimte bij hypotheekverschaffing zou gedifferentieerd moeten worden naar boven én naar beneden afhankelijk van de energetische kwaliteit van de woning.
- De markt voor Nul-op-de-Meter woningen komt net op gang. Nu een verlaging doorvoeren van de additionele hypotheekruimte, hoe klein ook, zal deze ontwikkeling negatief beïnvloeden en de energie- en klimaatdoelstellingen van de overheid onnodig schaden.

Inleiding

Jaarlijks worden de financieringslastpercentages vastgesteld, op basis waarvan de maximale hypotheekruimte wordt bepaald voor particulieren die een aankoop- of verbouwingshypotheek willen verkrijgen. Voor de vaststelling hiervan hanteert het Nibud een model, waarbij een aantal inputparameters en variabelen worden gebruikt die van invloed zijn op het besteedbaar inkomen gerelateerd aan de vaste en variabele lasten van een huishouden. De energielasten van bewoning wordt doorgaans hierbij uniform (forfaitair) vastgesteld, onafhankelijk van de uitvoeringskwaliteit van de desbetreffende woning; afgeleid van een woning met energielabel C (Warnaar en Bos, 2013). Omdat het Nederlands beleid ten aanzien van de energieprestatie van nieuwbouw woningen succesvol heeft geleid tot verlaagde energielasten is in 2013 een additionele hypotheekruimte van 8.000 € (bovenop de normale hypotheekruimte bepaling) mogelijk gemaakt voor financiering van woningen met label A++ of hoger (Staatscourant, 2012). Resultaten vanuit het programma “De Energiesprong” en het marktinitiatief “De Stroomversnelling”, hebben sinds 2014 geleid tot het beschikbaar komen

van concepten voor woningen die op jaarbasis evenveel eigen energieopwekking kennen als benodigd voor normale bewoning door een gemiddeld gezin. Mede gelet op deze laatste ontwikkelingen is er sinds 1 januari 2014 een tweede uitzondering gemaakt op de maximale hypotheekhoogte bepaling voor deze “nul-op-de-energiemeter” woningen, oftewel volledig energieneutrale woningen. Voor dergelijke woningen mag in 2016 een additionele hypotheekruimte van € 27.000 bovenop de reguliere hypotheekruimte worden afgegeven (Staatscourant, 2015). Met name voor nieuwbouw Nul-op-de-Meter woningen blijkt er ondertussen een stijgende vraag naar hypotheekruimte waarbij van deze ruimte gebruik gemaakt mag worden.

Aangekondigde wijziging additionele hypotheekruimte Nul-op-de-Meter

Uit de publicatie van de voorgenomen wijziging blijkt dat de additionele ruimte voor Nul-op-de-Meter woningen ten opzichte van de gemiddelde hypotheekruimte in 2017 beperkt zal worden tot € 25.000 i.p.v. de € 27.000 van 2016. De opgegeven reden voor een verlaging van € 2000 is gelegen in de gedaalde elektriciteitsprijzen, welke voor 2016 zullen leiden tot een energierekening die gemiddeld € 100 lager uitvalt. De rente is in vergelijking tot een jaar geleden echter ook verlaagd, met ca 0,7% (gegevens DNB: <https://www.dnb.nl/statistiek/statistieken-dnb/financiele-instellingen/banken/binnenlands-bankbedrijf-monetair/index.jsp>), wat inhoudt dat bij een gelijke lening de hypotheeklasten lager zijn. Het gecombineerde effect (van energielasten en hypotheeklasten) moet worden gebruikt om de verantwoorde financieringsruimte voor het wegnemen van de energielasten met een Nul-op-de-Meter renovatie te beoordelen. De additionele hypotheekruimte (30 jaar hypotheek met annuïtaire aflossing met IB tarief van 36%) van € 27.000 in 2015 bij een rente van 3,9 % komt overeen met de weggenomen energielasten van ca. € 1300,- per jaar. Indien een verlaging van de energielasten van 100 € wordt doorgerekend en een verlaging van de rente naar 3,2% resulteert vrijwel dezelfde additionele hypotheekruimte (€ 26.600).

Een verlaging van € 2000 is objectief gezien dus onlogisch als ook de verlaagde rente in de berekening wordt meegenomen. Sterker nog in het model van Nibud zou, bij werking met gemiddeldes, ook de landelijk gemiddelde energielast als basis voor de berekening moeten worden genomen. De door het CBS aangegeven gemiddelde energielasten zijn € 1672 op jaar basis. Met deze energielasten zou de eigenaar/bewoner van een nul-op-de-meter woning, die maximaal € 0,- energielasten kent, zelfs bij een hypotheek van € 37.500 geen verhoogde woonlasten kennen bij de huidige hypotheekrente en een belastingtarief van 36%. Als bovendien in ogenschouw wordt genomen dat financiering van renovaties naar nul-op-de-meter met name gevraagd worden door bewoners van woningen met een bovengemiddelde energielast, ligt eerder een verruiming dan een verlaging van de additionele hypotheekruimte in de rede.

De Stroomversnelling is nog altijd verheugd dat voor Nul-op-de-Meter woningen een verhoogde hypotheekruimte beschikbaar is, maar maakt zich grote zorgen dat momenteel er bij de hypotheekverstrekking nog altijd vrijwel geen rekening gehouden wordt met de hoogte van woonlasten bij hypotheekverstrekking voor woningen met een slechte tot zeer slechte energieprestatie. Daar dreigen nu nog altijd onverantwoord hoge hypotheekverstrekkingen.

Energielasten irt verantwoorde hypotheekruimte

De centrale vraag is wat een verantwoorde hypotheekruimte is gezien vanuit de invloed van de (kwaliteitsaspecten van de) woning op de woonlasten. Na de hypotheeklasten zelf, zijn energielasten de hoogste woning-gerelateerde lasten die de totale woonlasten beïnvloeden. Op basis van de gegevens van het WoON 2012 onderzoek, valt af te leiden dat de grootte van de woning en de energieprestatie (uitgedrukt in het label) van de woning in de praktijk de bepalende factoren zijn voor de gemiddelde energielasten en daarmee de woning-gerelateerde woonlasten, en niet het inkomen of de gezinssamenstelling (Opstelten, 2014). Juist deze laatste parameters echter worden in de berekeningsmethodiek van het Nibud gebruikt om de verantwoorde hypotheekruimte te bepalen.

Figuur 1. Gevoeligheid jaarenergielasten. (bepaald op basis van data uit WoON, 2012)

Bovenstaande figuur uit het genoemde artikel illustreert dat. De R^2 in Figuur 1 geeft de sterkte van de (lineair veronderstelde) correlatie tussen de totale jaarlijkse energielasten en de gekozen parameters, waarbij 1 een honderd procent correlatie is en 0 de afwezigheid van enige correlatie. Uit Figuur 1

blijkt de overduidelijke correlatie tussen de totale jaarlijkse energielasten (in de praktijk!) en zowel de grootte van de woning als het energielabel en een mindere correlatie met huishoudsamenstelling en inkomensniveau. Bovendien kunnen inkomen en huishoudsamenstelling indirect ook gekoppeld zijn aan de grootte van de woning. Om die reden is in Figuur 2 naast de totale jaarlijkse energielasten ook gekeken naar de jaarlijkse energielasten per m² vloeroppervlak.

Wat deze figuren aantonen is dat niet het inkomensniveau, noch het aantal bewoners een duidelijke correlatie houden met de jaarenergielasten/m², maar wel de kwaliteit van de woning. Sterker nog, de afhankelijkheid van de kwaliteit van de woning is groter dan wanneer niet gedeeld wordt op het gebruiksoppervlak. Wanneer grote financiële beslissingen genomen worden bij aanschaf of renovatie van een woning en de volhoudbare betaalbaarheid van de hypotheeklasten de leidraad zou moeten zijn, dan zou dus niet de hoogte van het inkomen, maar de grootte én energieprestatie van de woning hier bepalend in moeten zijn. Anders dan inkomen en gezinssamenstelling zijn dit bovendien parameters die onveranderlijk zijn gedurende de financieringsperiode (behalve wanneer geïnvesteerd wordt in woningverbetering).

Jaarlijkse bepaling verantwoorde hypotheekair krediet door Nibud

Sinds 2008 bepaalt het Nibud jaarlijks de hypotheeknormen, waarbij met name inkomen en gezinssamenstelling de bepalende factoren zijn voor de maximale leenruimte. Sinds 2008 is de berekeningssystematiek niet veranderd. Het Nibud heeft van BZK ook in 2016 de vraag gekregen door te rekenen hoeveel leenruimte verantwoord is bij (eerste of tweede) hypotheekverstrekking vanuit het oogpunt van betaalbare woonlasten. Daarbij is niet gevraagd om de invloed van energielasten op betaalbaarheidsissues mee te nemen, anders dan de huidige systematiek voor bovengemiddelde leenruimte bij investering in label A en Nul-op-de-Meter woningen.

Het Nibud heeft naar aanleiding van hun eerste bevindingen aan stakeholders rondom hypotheekruimtebepaling de relevantie van een aantal, nu niet in de berekeningsmethodiek meegenomen, issues voorgelegd. Ten aanzien van hypotheekruimedifferentiatie naar energielasten is daarbij het volgende aan stakeholders voorgelegd:

“Sinds 2015 heeft iedere woning een voorlopig of definitief energielabel. Sinds 2014 is per ministeriële regeling vastgesteld hoeveel additionele hypotheekruimte verantwoord gegeven kan worden voor de financiering van energiezuinige label A woningen en zeer energiezuinige Nul-op-de-Meter woningen ten opzichte van woningen met een slechte of gemiddelde energieprestatie. Gelet op de betaalbaarheidsrisico's die gepaard gaan bij de financiering van woningen met een slechte energieprestatie zou een verminderde hypotheekruimte voor woningen met een slecht (label D/E) of zeer slecht label (label F/G) ook voorstelbaar zijn. Vraag: onderschrijft u deze logica en meent u dat het wenselijk is om via de komende ministeriële regeling voor alle partijen transparant te maken hoeveel hypotheekruimte verantwoord is, gegeven het energielabel (bestaand, dan wel mede met behulp van de financiering te verkrijgen) van de woning?”

Het Nibud rapporteert richting BZK hoe de verschillende stakeholders hierop hebben gereageerd.

Taskforce Financiering

In 2014 is een taskforce opgericht, waarin Energiesprong/Stroomversnelling, de grootste hypotheekverstreckende banken, het AFM en het NHG zich buigen over de financieringsuitdagingen van particuliere NOM-woningen. De eerste bevindingen van deze taskforce zijn vastgelegd in een brochure voor en door financieel adviseurs van banken en intermediairs (Stroomversnelling, 2015). Sinds 2016 is ook een vertegenwoordiger van BZK deelnemer aan de Taskforce.

In juni 2016 is in de taskforce de bovenstaande vraagstelling rondom labeldifferentiatie voor bepaling van verantwoorde hypotheekruimte samen met het Nibud, nader behandeld. Daar zijn de volgende zaken uit naar voren gekomen:

- De banken onderschrijven het belang van verantwoorde hypoteekruimtes vanuit hun verantwoordelijkheid ten aanzien van zorgplicht.
- De banken onderkennen dat energielasten een steeds belangrijkere component is geworden van de totale woning-gerelateerde woonlasten en hebben de verwachting dat het belang hiervan alleen maar groter wordt.
- De banken menen dat de kwaliteit (voorspellende waarde) en fraudegevoeligheid van het huidige energielabelsysteem van woningen qua kwaliteit te wensen over laat.

- De banken menen dat indien de kwaliteit en fraudegevoeligheid van labels geen issue zou zijn, dat die systematiek potentieel geschikt is om de hoogte van de hypotheekruimte mede op te laten bepalen, naast de al bekende parameters.
- De banken zullen niet solitair afwijken van de door de overheid aangegeven hypotheekruimtebepaling gerelateerd aan de energieprestatie van de woning.

Hypotheekruimtedifferentiatie

Het differentiëren van hypotheekruimte voor slechtere labels kan in principe nu al door hypotheekverstrekkers doorgevoerd worden, bijvoorbeeld vanuit een eigen invulling van het begrip ‘zorgplicht’. Het is echter niet logisch dat hypotheekverstrekkers individueel dergelijk beleid zullen doorvoeren, o.a. omdat men niet wil concurreren op hypotheekruimte maar eerder hypotheekrente. Het zou bovendien zijn uitwerking missen als hypotheekruimtedifferentiatie naar energielabel niet geldt voor alle hypotheekverstrekkers, omdat anders immers de consument gaat shoppen voor de hoogste hypotheekruimte. Net als verhoogde hypotheekruimte voor woningen met een groen label tot aan Nul-op-de-Meter woningen, is het dus noodzakelijk dat verminderde hypotheekruimte voor woningen met een slecht tot zeer-slecht energielabel voor alle hypotheekverstrekkers gelijk en transparant wordt doorgevoerd. De overheid dient er daarbij voor zorg te dragen dat de label(klasse)s waaraan de hypotheekruimte wordt gekoppeld van voldoende kwaliteit zijn (in termen van voorspellende waarde van energielasten) en niet fraudegevoelig.

Uit bovenstaande analyse komt naar voren dat energielasten, niet door inkomen en huishoudsamenstelling worden bepaald, maar door de grootte van de woning en het energielabel. Bij het aangaan van een lening voor de aanschaf en/of verbetering van de woning zijn deze bepalende aspecten voor de woonlasten ook altijd bekend, sinds in 2015 iedere woning (behalve monumenten) een energielabel heeft gekregen. Enerzijds vanwege de geuite zorgen van de banken en anderzijds gegeven de relatief geringe stappen in energielasten per afzonderlijke labelovergang, wordt hier voorgesteld om naast de vaste Loan-to-Income financieringsruimte een additionele financieringsruimte toe te staan per m2 gebruiksooppervlak (als vastgelegd in NEN 2580 en vermeld op het energielabel van de woning) van de aan te schaffen/te renoveren woning, voor de volgende label categorieën: Zeer slecht (G/F), Slecht (E/D), gemiddeld (C/B), goed (A/Nieuwbouw) en zeer goed (Nul-op-de-Meter). Het huidige kwaliteitsniveau lijkt voldoende voor de hier voorgestelde categorisering.

Mede omwille van de positieve stimulans die daar van uitgaat, wordt voorgesteld dit alles in te richten ten opzichte van de slechtste label categorieën. De onderstaande getallen zijn afgeleid van de impact op energielasten in de praktijk, als bepaald op basis van de gegevens in WoON 2012, afgezet tegen een woning zonder energielasten (de Nul-op-de-Meter categorie), met uitzondering van de gegevens van de categorie Goed (label A). Voor deze laatste categorie waren er te weinig gegevens beschikbaar in WoON 2012 om statistisch relevant te zijn. De ruimte van de Goed categorie is afgeleid van de additionele ruimte die nu beschikbaar is voor deze categorie, relatief ten opzichte van de huidige additionele ruimte voor Nul-op-de-Meter, welke beide door Nibud bepaald waren voor 2016.

Label categorie [-]	Additionele financieringsruimte [€/m2]
Zeer slecht (G-F)	0
Slecht (E-D)	50
Gemiddeld (C-B)	100
Goed (A/Nieuwbouw)	200
Nul-op-de-Meter	400

Loan to Value

Naast de betaalbaarheidstoets, Loan-to-Income toets speelt bij hypotheekverstrekking ook de toets op onderpandswaarde, Loan-to-Value. Uit onderzoek van TIAS is gebleken dat de energetische kwaliteit (in casu het label) nu al invloed heeft op de waarde van woning, gecorrigeerd voor alle andere mogelijke invloeden die indirect daarmee samen kunnen hangen. Taxateurs geven echter aan dat ze de labelkwaliteit niet of nauwelijks mee laten wegen.

Voor Nul-op-de-Meter woningen wordt in de ministeriele regeling ruimte gegeven om 106% van de marktwaarde van de woning als LTV ruimte te hanteren. Mede gelet op de risico's op termijn ten aanzien van de afwaardering van woningen met een slecht energielabel, ligt het in de rede om woningen met een zeer slecht label nu al een lagere LTV ruimte te geven dan gemiddelde woningen.

Tot slot

De ontwikkeling van de Nul-op-de-Meter markt is nog pril. In 2014 hebben bouwpartijen en toeleveranciers voor het eerst zich gecommitteerd om concreet aanbod hiervoor te ontwikkelen, middels ondertekening van de deals Stroomversnelling Koopwoningen (onderdeel van het SER Energieakkoord). De eerste pilots zijn ontwikkeld en uitgevoerd. Meerdere pilots zijn vroegtijdig gestaakt omdat het verkrijgen van financiering voor de Nul-op-de-Meter binnen de huidige systematiek te lastig bleek. Het heeft de dealpartners (aanbieders, gemeenten/vraagverteenwoordigers, makelaar-taxateurs, financiers, etc.) tot nog toe niet weerhouden om te blijven investeren in het vinden van oplossingen. Het verlagen van de hypotheekruimte voor het komende jaar, hoe klein ook de verlaging zou zijn, is een belangrijk negatief signaal wat kan leiden tot vertraging in plaats van intensivering. Dit is, mede in het licht van het in Parijs gesloten en door Nederland onlangs geratificeerde klimaatakkoord, ongewenst.

De in deze notitie voorgestelde bepaling van de hypotheekruimte 'bonus' voor woningen naar oplopende energieprestatie kan nader worden doorgerekend door het Nibud. Daarbij is het dan van belang om dus expliciet te laten kijken naar de effecten op woonlasten bij de financiering van de aanschaf/verbetering van een woning in relatie tot de (te realiseren) energieprestatie en de invloed van de grootte van de woning daarbij. Een alternatief voor de grootte van de woning als parameter zou zijn om te kijken naar het woningtype: appartement, rijwoning, (half-)vrijstaand. Deze categorisering is in lijn met de eisen ten aanzien van minimale elektriciteitsopwekking voor gebruikersgebonden energiedoelinden (huishoudelijke apparatuur), additioneel aan het gebouwgebonden deel.

Tot deze of een gelijkwaardige methode wordt overgenomen, en er dus nog gewerkt wordt met additionele ruimte ten opzichte van het landelijk gemiddelde, pleiten wij ervoor dat de additionele hypotheekruimte voor Nul-op-de-Meter woningen eerder verruimd wordt (tot € 37.500) dan verlaagd wordt (tot de voorgestelde € 25.000).

Literatuur

Ivo Opstelten, "Verantwoorde hypotheekverstrekking en energielasten - Wat is de waarde van de energierekening?", Service Magazine, Year 22 No 1, pages 38-41, December 2014.

Staatscourant, "Regeling van de Minister van Financiën van 12 december 2012, kenmerk:

FM/2012/1887 M, Nr 26433, 20 december 2012.

Staatscourant, "Regeling van de Minister van Financiën van 19 oktober 2015", Nr 36711, 26 oktober 2015.

Stroomversnelling, "Stroomversnelling Nederland 4,5 miljoen woningen naar Nul op de Meter - Hoe financieel adviseurs van banken en intermediairs hieraan kunnen bijdragen", 2015.

Marcel Warnaar en Jasja Bos, "Financieringslastnormen 2014", Nibud, juli 2013.