

**stroom
versnelling**

Reactie Stroomversnelling op concept Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2019

Inleiding

Het concept 'wijzigingsregeling hypothecair krediet 2019' bevat, ten aanzien van de relatie tussen de hoogte van hypothecair krediet en de energieprestatie van woningen, twee belangrijke wijzigingen ten aanzien van de regeling die geldt in 2018. Een wijziging betreft de hoogte en definitie van de energieprestatie(categorieën) van woningen waarvoor speciale bepalingen zijn opgenomen. De andere wijziging betreft de al dan niet vereiste aanwezigheid van een (vorm van) energieprestatiegarantie.

De vereniging Brede Stroomversnelling (hierna Stroomversnelling) onderschrijft de noodzaak tot hantering van duidelijke definities en ondersteunt het principe van hypotheekruimtebepaling aan de hand van verschillen in energieprestatieniveaus. Stroomversnelling maakt zich echter grote zorgen omtrent de uitwerking van de verschillende elementen in het concept van de wijzigingsregeling en ziet een groeiende discrepantie met eerder ingezet beleid en het klimaatakkoord (meer specifiek voor wat betreft de deelsector gebouwde omgeving), waarvan de hoofdlijnen onlangs zijn gepubliceerd.

De zorgen en voorgestelde aanpassingen dienaangaande staan uitgewerkt in dit document. Hieronder wordt echter begonnen met een korte terugblik op de rol van energieprestaties in eerder gepubliceerde regelingen hypothecair krediet, als achtergrondkader bij de inhoudelijke reactie op de concept-regeling.

Ontwikkeling hypotheekruimte i.r.t. energieprestatie woningen

2013: eerste regeling met extra hypotheekruimte voor 'energiezuinige' woningen

In 2013 wordt voor het eerst onderscheidt gemaakt tussen 'energiezuinige' woningen en andere woningen als het gaat om de bepaling van de hypotheekruimte die banken daarvoor mogen hanteren. Vanaf dat jaar mag een hypotheekverstrekker € 8.000 (in latere jaren is dit verhoogt naar € 9.000) extra hypotheekruimte geven als het gaat om de Loan-To-Income (LTI) bepaling. Letterlijk: "Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning het deel van het hypothecair krediet dat daarvoor is aangewend tot een bedrag van ten hoogste € 8.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast. Tevens kan een bedrag van ten hoogste € 8.000 buiten beschouwing worden gelaten, zonder dat sprake is van energiebesparende voorzieningen, indien het een aankoop van een woning met een (A++) label betreft." Bij de bepaling van de Loan-to-Value (LTV) ruimte gaat het om een opgehoogd plafond voor de LTV (106% in plaats van het lagere LTV-plafond van in 2013 105%, welke laatste tot 100% is gereduceerd in 2018).



2014: eerste regeling met extra hypotheekruimte voor 'NulopdeMeter' woningen

Sinds 2014 bevat de jaarlijks vastgestelde 'tijdelijke regeling hypothecair krediet' speciale bepalingen ten aanzien van de maximale hypotheekruimte bij hypotheekverstrekking voor volledig energieneutrale woningen (in de regeling van 2014 aangemerkt met de term NulopdeMeter-woning). Bij de bepaling van de LTI-ruimte gaat het om een vast bedrag (in 2014 betrof het € 13.500) dat buiten beschouwing gelaten mag worden. Net als voor energiezuinige woningen geldt dat voor de LTV 106% gehanteerd mag worden.

In de tijdelijke regeling hypothecair krediet van 2014 werd voor dit type woningen de volgende definitie ingevoerd:

"NulopdeMeter-woning: een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiksgebonden energie van ten minste:

- 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft;"

Bovenstaande definitie was opgesteld in overleg met Dr. I.J. Opstelten, destijds programmaregisseur voor het door BZK-gefinancierde meerjarenprogramma Energiesprong, en afgestemd op de door hem binnen het programma Energiesprong opgestelde definitie voor Nul-op-de-Meterwoningen¹ (NOM-woningen).

2015: verhoogde ruimte mede onder voorwaarde van aanwezigheid energieprestatiegarantie

Sinds 2015 is de additionele LTI ruimte verhoogt naar € 25.000, maar is ook vereist dat de aanwezigheid van een energieprestatiegarantie vereist is om van de hierboven genoemde additionele hypotheekruimte gebruik te kunnen maken. De achtergrond achter de verhoging was een andere berekeningswijze van het Nibud, waarbij ze voor NOM-woningen zowel de vaste basis-energielasten en de inkomensafhankelijke energielasten op € 0 hebben gesteld. In de regeling van 2014 waren alleen de inkomensafhankelijke energielasten op nul gesteld in de berekeningen van het Nibud.

2018: aanpassing definitie

In wijzigingsregeling hypothecair krediet die van kracht is in 2018 is bovenstaande definitie vervangen voor de volgende definitie:

NulopdeMeter-woning: een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiksgebonden energie van ten minste:

- 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft;

¹ In 2018 is de term Nul-op-de-Meter toegevoegd aan de Dikke van Dalen en aangewezen als de correcte spelling in combinatie met een ander zelfstandig naamwoord zoals 'woning', 'renovatie', etc. De Dikke van Dalen: "als eerste lid in samengestelde zelfstandige naamwoorden ter aanduiding dat het in het tweede deel genoemde energieneutraal is of energieneutraliteit beoogt".



Doordat het navolgende deel van de zin “...en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiksgebonden energie van ten minste...” een taalkundig geheel vormt met de daarvoor gestelde opties ten aanzien van gebouwgebonden² energiegebruik, kan bovenstaande definitie op twee manieren worden geïnterpreteerd:

- I. De ‘NOM-ruimte’ kan verkregen worden voor zowel EI=0 woningen, EPC=0 woningen (beide zonder medeneming van een ‘opwekbudget’ voor gebruiksgebonden energiegebruik) én woningen waarvan de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energiegebruik nul is maar waarbij voor deze laatste tevens een additioneel ‘opwekbudget’ voor gebruiksgebonden energiegebruik aanwezig dient te zijn.
- II. De ‘NOM-ruimte’ kan alleen verkregen worden indien zowel voor de EI=0, EPC=0 en de woningen met een gebouwgebonden energiebalans, ook een en additioneel ‘opwekbudget’ voor gebruiksgebonden energiegebruik aanwezig is.

De bovenstaande definitie heeft daardoor in de markt geleid tot onduidelijkheid omtrent de noodzaak voor de aanwezigheid van een additioneel ‘opwekbudget’ voor gebruiksgebonden energie bij EPC/EI=0 woningen. Hierover is ook uitgebreider contact geweest (vanuit onder andere de NEPROM en Stroomversnelling) met het ministerie BZK, mede verantwoordelijk voor de opstelling van bovengenoemde tekst.

Concept wijzigingsregeling 2019: onevenwichtige behandeling van hypotheekruimte EPC=0, NOM

Definitie

In het concept van de wijzigingsregeling hypothecair krediet 2019, die nu ter consultatie ligt is een splitsing gemaakt in de bepalingen voor de verkrijging van additionele hypothecaire ruimte, tussen EPC/EI=0 woningen en NOM-woningen. De definitie voor een NOM woning zoals die gold bij de introductie in 2014 wordt weer hersteld. Daarmee is de facto het verschil tussen een EPC/EI=0 woning en een NOM woning teruggebracht tot het wel (NOM) of niet (EPC/EI=0) aanwezig zijn van een additionele hoeveelheid duurzaam opgewekte elektriciteit voor het (forfaitaire) aandeel gebruiksgebonden energiegebruik.

Verschillen in extra hypotheekruimte

Voor de EPC/EI=0 woning wordt voorgesteld om een extra LTI ruimte van € 20.000,- te hanteren, zonder de verplichting om daarbij een energieprestatiegarantie te (kunnen) overleggen.

Voor de NOM-woning wordt voorgesteld om een extra LTI ruimte van € 25.000,- te hanteren, met de verplichting om daarbij een energieprestatiegarantie te (kunnen) overleggen.

Ook de additionele LTI ruimte van € 9.000,- voor EPC=0,6 woningen blijft bestaan.

Voor alle drie bovengenoemde varianten van energiezuinige woningen geldt dat een LTV ruimte van 106% gehanteerd mag worden.

Er wordt in geen van de gevallen gekeken naar de oorspronkelijke energielasten in geval de (extra) hypotheek(ruimte) ingezet wordt voor de financiering van een renovatie van een woning, ook al kunnen de oorspronkelijke energielasten (voor renovatie) enorm in grootte verschillen.

² Volgens de definitie en berekeningsmethodiek van de EPC en de EI, geldt dat een EPC=0 woning, dan wel een EI=0 woning, overeenkomt met een woning waarvan het totale gebouwgebonden energiegebruik nul is.

Bezwaren Stroomversnelling t.a.v. conceptregeling

Stroomversnelling heeft een drietal bezwaren tegen de voorstellen uiteengezet in het concept van de wijzigingsregeling.

- Ongelijke behandeling EPC/EI=0- en NOM-woning t.a.v. energieprestatiegarantie
- Onverantwoord verschil in hypotheekruimte tussen EPC/EI=0-woning en NOM-woning
- Ontbreken van aansluiting met Hoofdpijnen Klimaatakkoord

De bezwaren worden in onderstaande paragrafen uiteengezet.

Ongelijke behandeling EPC/EI=0- en NOM-woning t.a.v. energieprestatiegarantie

In de voorliggende regeling wordt de aanwezigheid van een energieprestatiegarantie alleen verplicht gesteld voor een NOM woning. De argumentatie hiervoor, kennelijk overgenomen van de NVB, is dat voor een EPC/EI=0 woning geen energieprestatiegarantie gegeven zou kunnen worden door de ontwikkelaar/bouwer/aanbieder. Dit is echter onjuist en onterecht om 3 redenen:

1. Garandeerbaarheid van energieprestatie voor EPC/EI=0 en NOM zijn gelijkwaardig: Het enige verschil tussen een EPC/EI=0- en een NOM-woning betreft de aanwezigheid van een additionele hoeveelheid duurzaam opgewekte elektriciteit, ter afdekking van het aandeel gebruiksgebonden energiegebruik, welke forfaitair is vastgesteld op:
 - 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft
 - 2700 kWh indien het een rijwoning betreft
 - 1.780 kWh indien het een appartement betreft

Door de hantering van deze forfaitaire 'energiebudgetten', afgeleid van het type woning, welke met bijvoorbeeld gebouwgebonden windmolens en/of gebouwgebonden PV-panelen opgewekt kunnen worden, staat de garantie die afgegeven wordt de facto los van het gedrag van de bewoner.

De bewijslast vereist voor een energieprestatiegarantie in geval van een EPC/EI=0 woning wijkt ook alleen af op dit punt: bij een EPC/EI=0 woning hoeft die additionele (gebouwgebonden) opwek niet te worden gegarandeerd en bij een NOM-woning wel. In beide gevallen gaat het niet om een garantie op het gebruik van die additionele opwek, maar de aanwezigheid en deugdelijke werking van gebouwgebonden maatregelen (en dus de functionele werking van de woning en zijn installaties) welke onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/bouwpartij/aanbieder zijn gerealiseerd. Afwijking in gedrag van de bewoner ten opzichte van het forfaitair vastgestelde gemiddelde, bij het gebruik van huishoudelijke apparatuur, heeft dus geen gevolgen voor de garantie c.q. aansprakelijkheid. Alleen afwijkingen ten gevolge van bouwkundige tekortkomingen en/of niet naar behoren functionerende installaties, welke volledig in de invloedssfeer liggen van de ontwikkelaar/bouwpartij/aanbieder zijn hierop van invloed.

De energieprestatiegarantie is in feite niets anders als een productprestatiegarantie zoals die ook voor alle reguliere consumentengoederen geldt. Deze dient ter bescherming van de consument die ervan uit moet kunnen gaan dat de geleverde en geïnstalleerde goederen deugdelijk zijn en naar behoren functioneren.

2. In de sociale woningbouw wordt al veel langer met energiegaranties gewerkt: In de sociale woningbouw wordt een vergelijkbare systematiek gehanteerd bij de realisatie van woningen waarvoor de woningcorporatie een EnergiePrestatieVergoeding (EPV) wil/gaat hanteren. Hoewel de bepalingsmethode van het energiebudget voor gebruiksgebonden energiegebruik



enigszins afwijkt³ van de energiebudget-bepaling in de wijzigingsregeling, is de werking en garandeerbaarheid niet anders. Onlangs hebben juristen van Aedes, Bouwend Nederland samen met Stroomversnelling een afnameovereenkomst NOM renovaties opgesteld, waar prestatiegaranties op het gebied van energie, binnenmilieu en comfort een integraal onderdeel van vormen (te vinden op [energieling](#)).

In de sociale woningbouw wordt ook al langer (nog voor de invoer van de EPV) gewerkt met een zogenaamde woonlastenwaarborg wanneer de corporatie een huurverhoging na renovatie wil doorvoeren ter compensatie van de investeringen die leiden tot verlaagde energielasten. De woonlastenwaarborg garandeert in dit geval dat de woonlasten (som van huurlasten en energielasten) van de huurder na de renovatie niet hoger zullen zijn dan ze waren voor de renovatie. De woonlastenwaarborg is in feite de eerste vorm van een energieprestatiegarantie die in de praktijk is gehanteerd.

3. In de praktijk gebeurt het al:

In 2014, ten tijde van het programma energiesprong, zijn marktpartijen uitgedaagd om NOM-woningen te realiseren met energieprestatiegarantie. Meerdere bouwpartijen bleken hier prima toe in staat en de behoefte aan dit aspect van kwaliteitsborging in de bouw kwam in de evaluatie duidelijk naar voren (zie ook http://stroomversnelling.nl/wp-content/uploads/2016/04/Prestatiecontracten_monitoring-1453369347.pdf).

In 2016 is op initiatief van Stroomversnelling het NOM-keur opgezet, met een maatlat voor niet alleen energieprestaties maar ook voor andere essentiële functionele prestaties van de woning (denk aan binnenmilieu, comfort, onderhoudsniveau, veiligheid en impact op flora&fauna). Onderdeel van het NOM-keur is de aanwezigheid van een energieprestatiegarantie (naast kwaliteitsborging bij oplevering en monitoring van de verschillende prestaties in de praktijk). Inmiddels hebben 7 aanbieders het NOM-keur gehaald (<http://stroomversnelling.nl/over-stroomversnelling/nomkeur/nom-keurhouders/>) en zijn er nog eens zoveel aanvragen voor het NOM-Keur in behandeling.

In 2017 is op initiatief van Bouwend Nederland, UNETO-VNI, OnderhoudNL en BespaarLokaal het keurmerk Duurzame Aanbieder opgezet. Eén van de criteria waaraan een duurzame aanbieder aan dient te voldoen is het (kunnen) afgeven van een energieprestatiegarantie (<https://www.duurzameaanbieder.nl/aanbieders>), ongeacht de hoogte van de energieprestatie. Inmiddels zijn er al 35 gecertificeerde duurzame aanbieders (zie <https://www.duurzameaanbieder.nl/zoeken/>).

Niet alleen worden er dus al een paar jaren energieprestatiegaranties afgegeven, maar de belangrijkste verzekerende instanties in de bouw (Bouwgarant, SWK en Woningborg) hebben allemaal zelfs al een verzekeringsproduct ontwikkeld voor aanbieders die willen werken met een energieprestatiegarantie. Deze verzekeringsproducten zijn niet uitsluitend ontwikkeld voor NOM-woningen maar voor elk energieprestatieniveau waarop de ontwikkelaar/bouwpartij/aanbieder bereid is een energieprestatiegarantie af te geven. De verzekeringsgarantie is mede ontwikkeld met Bouwend Nederland en Uneto-VNI en een afspraak uit het SER Energieakkoord van 2013.

³ In de AMvB van de EPV wordt het aandeel gebruiksgebonden energiegebruik evenredig veronderstelt met het gebruiksoppervlak van de woning tussen een vastgestelde onder- en bovengrens.



Het belang van een betere bescherming van consumenten aangaande de functionele prestaties van een woning in het algemeen en de energieprestatie in het bijzonder is aangetoond in meerdere onderzoeken. Niet voor niets is het kabinet nog altijd voornemens de positie van de consument op het vlak van woningprestaties te verbeteren, met het wetsvoorstel private kwaliteitsborging uit de voorgaande kabinetsperiode. Het wetsvoorstel gaat onder andere in op de toenemende complexiteit in de bouw en dat het als gevolg daarvan voor de consument lastiger is prestaties (van te voren) in te kunnen schatten. Dat geldt momenteel zeker bij energetische prestaties van een woning (of gebouw), gelet op de discrepantie tussen theoretische energieprestaties afgeleid van de huidige labels en praktische energieprestaties. Dus ook hier zou gestreefd moeten worden naar een evenwichtiger relatie tussen de consument en de bouwende/aanbiedende partijen. In het genoemde wetsvoorstel staat expliciet dat bij oplevering van het bouwwerk de bouwer niet alleen moet kunnen aantonen dat aan regelgeving is voldaan, maar ook aan gemaakte afspraken (zoals een EPC=0, EI=0 of NOM-prestatie).

Naast het belang voor de consument is ook voor de financier een energieprestatiegarantie een essentieel instrument indien extra LTI ruimte bij hypotheekverstrekking gehanteerd wordt. De LTI draait immers om de bescherming van consument en financier dat de aangegeven hypotheeklasten betaalbaar zijn voor de hypotheeknemer en daarmee het risico op default voor de hypotheekverstrekker verkleint wordt. Een energieprestatiegarantie biedt zekerheid aan deze beide partijen dat de energieprestatie van de woning, die na de hypotheek voor de hoogste woning-gerelateerde woonlasten kan zorgen, niet af zal wijken door kwalitatieve gebreken welke buiten de invloed liggen van de consument. Hogere energielasten dan het budget dat gemiddeld genomen hoog genoeg is, bijvoorbeeld als gevolg van onzuinig gedrag, zijn een geringer risico op het in default raken van de hypotheeknemer. Deze liggen immers direct in de eigen invloedssfeer van de hypotheeknemer.

Onverantwoord verschil in hypotheekruimte tussen EPC/EI=0-woning en NOM woning

Het verschil in extra LTI ruimte tussen NOM-woningen en EPC/EI=0-woningen wordt volgens het concept van de wijzigingsregeling gesteld op € 25.000 - € 20.000 = € 5.000, wat neerkomt op een verschil in jaarlijkse netto hypotheeklasten van circa € 197,- bij een hypotheekrente van een annuïtaire hypotheek met een 30-jaar vast periode⁴. In termen van jaarlijkse energielasten is het verschil tussen NOM-Woningen en EPC/EI=0 woningen in 2019 de facto:

- minimaal $1780 * € 0,215^5 = € 382,70$ en maximaal $1780 * € 0,215 + € 234,-^6 = € 616,70$ bij appartementen
- minimaal $2700 * € 0,215 = € 585,50$ en maximaal $2700 * € 0,215 + € 234,- = € 814,50$ bij rijwoningen

⁴ Voor de berekening van de bedragen bij hypotheeklasten, of (omgekeerd) verantwoorde hypotheekhoogteverschillen tussen NOM- en EPC/EI=0-woningen in deze paragraaf, is rekening gehouden met een hypotheekrente van 3,27%; de gemiddelde hypotheekrente van de drie grootste hypotheekverstrekkers bij een hypotheek zonder NHG en 30 jaar rentevast periode (prijspeil augustus 2018 Bron: <https://www.fx.nl/hypotheek/hypotheekrente-30-jaar>). Verder is rekening gehouden met het verschil in OZB en eigen woningforfait bij een woning met een woningwaarde die evenveel in waarde verandert als de hypotheekhoogte (het gezamenlijk effect leidt tot een verhoogde woonlast van circa 0,83% van de extra LTI-ruimte). Om te komen tot een vergelijking in termen van netto woonlasten is rekening gehouden met een belastingaftrek van 40,85% (Bron [Belastingdienst](#)). Bij de minimum (AFM) debetrente van 5% zou de netto hypotheeklast overigens circa € 223,- per jaar zijn.

⁵ Gemiddelde prijs van elektriciteit per kWh medio 2018.

⁶ Gemiddelde vastrecht- en netbeheerkosten van een aardgas aansluiting medio 2018. Strikt genomen is dit bedrag een ondergrens voor de meerkosten bij gebruik van aardgas. De variabele energielasten per GJ geleverde warmte zijn namelijk bij toepassing van aardgas hoger dan bij toepassing van een warmtepomp.

- minimaal $3150 * € 0,215 = € 677,25$ en maximaal $3150 * € 0,215 + € 234,- = € 911,25$ bij (half)vrijstaande woningen

Het verschil tussen het minimum en het maximum wordt bepaald door het feit of er naast de energieprestatie ook nog een verschil is in de warmtedrager (verschil in aanwezigheid aardgas).

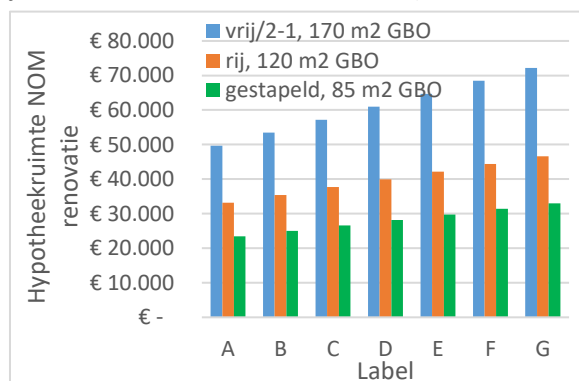
Voor het verschil in LTI tussen de verschillende energieprestatieniveaus zou het verschil in woonlasten ten gevolge van de verlaagde jaarlijkse energielasten c.q. verhoogde hypotheeklasten (van NOM t.o.v. EPC/EI=0) maatgevend moeten zijn. Immers alleen dan worden financier en consument voor beide energieprestatieniveaus op gelijke wijze beschermd. Dat leidt tot verschillen in (vanuit betaalbaarheid beschouwd verantwoorde) hypotheekhoogte oplopend van circa € 10.000 (bij NOM appartementen t.o.v. all-electric EPC/EI=0 appartementen) tot meer dan € 23.000 (bij (half)vrijstaande all-electric NOM-woningen t.o.v. (half)vrijstaande EPC/EI=0 woningen met een aardgas aansluiting). In alle gevallen is het verschil in verantwoorde hypotheekruimte dus altijd minimaal tweemaal zo groot als nu voorgesteld. Gemiddeld genomen is het verschil circa € 15.000; driemaal groter dan nu voorgesteld.

Samenvattend het verschil in extra LTI ruimte tussen de NOM-woning en de EPC/EI=0-woning voor een verantwoorde financiering daarvan, zou veel groter moeten zijn dan de voorgestelde € 5.000, helemaal in aanmerking nemende dat voor de EPC/EI=0-woning geen energieprestatiegarantie overlegd hoeft te worden.

Ontbreken van aansluiting met Hoofdlijnen Klimaatakkoord

In 2011 heeft het Nibud aangetoond dat de hoogte van de (extra) hypotheek, ingezet voor de verduurzaming van een woning, mede afhankelijk is van de energielasten die de bewoner heeft voor het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen (Bron: *Extra hypotheek voor energieneutrale woningen*, Nibud, 2011). In dat rapport varieerde de verantwoorde extra hypotheekruimte bij het energieneutraal maken van een gemiddelde woning tussen de € 15.500,- voor een label C woning tot € 29.000,- bij een label G woning⁷.

In 2014 is, op basis van analyse van de WoON 2012 database, aangetoond dat de totale jaarlijkse energielasten van woningen (in de praktijk) dominant bepaald worden door de grootte (gebruiksoppervlak) van de woning en het energielabel en eigenlijk niet correleren met het jaarinkomen van de huishoudens (*Verantwoorde hypotheekverstrekking en energielasten - Wat is de waarde van de energierekening?*, Ivo Opstelten, Service Magazine, Jaargang 22 No 1, Blz 38-41, December 2014). In datzelfde artikel is de (vanuit betaalbaarheidsperspectief) verantwoorde extra hypotheekruimte van NOM woningen bij de toen geldende hypotheekrentes bepaald aan de hand van label en type woning. Het resultaat staat in Figuur 1. De grote verschillen tussen de verschillende type woningen in de figuur worden dominant bepaald door het verschil in oppervlak van de woning (niettegenstaande dat ook de verschillen in schiloppervlak van belang zijn).



Figuur 1. Verantwoorde hypotheekruimte voor NOM renovatie (Service Magazine, 2014).

⁷ Bij deze berekeningen waren de basisbedragen voor energie niet op nul gesteld, wat voor een NOM-woning wel zou mogen. Dit verklaart ook het verschil met de extra hypotheekruimte voor NOM-woningen in de regeling hypothecair krediet van 2013 en 2014.

Tabel 1. Extra LTI-ruimte per m2 GBO afhankelijk van energieprestatie woning.

Energieprestatie woning	Extra LTI-ruimte [€/m2]
Nul-op-de-Meter	400
EPC=0; EI=0	250
Label A	120
Label B	100
Label C	80
Label D	60
Label E	40
Label F	20
Label G	0

In Tabel 1 is, gebaseerd op dezelfde data uit 2014, het effect van de grootte van de woning op de jaarenergiekosten direct vertaald naar een alternatieve presentatie van de hypotheekruimte gekoppeld aan energieprestatie: een extra LTI-ruimte per m2 gebruiksoppervlak van de woning afhankelijk van de energieprestatie van de woning, waarbij deze *extra* LTI ruimte per definitie op nul gesteld wordt voor de label G woningen.

De bedragen in Figuur 1 en Tabel 1 zouden overigens bij de huidige energieprijzen en rentestanden praktisch gezien circa 15% hoger liggen, omdat de energiekosten zijn gestegen en de financieringskosten zijn gedaald.

Op 10 juli jongstleden is het Klimaatakkoord op hoofdlijnen gepubliceerd (www.rijksoverheid.nl). Daarin valt te lezen onder de paragraaf Financiering en Normering van het hoofdstuk Gebouwde Omgeving: "Naast meer ruimte in de energierekening is er aantrekkelijker financiering nodig, waarbij de maandlasten van de lening niet hoger liggen dan de besparing op de energierekening." Hiermee wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit bij het aangaan van leningen voor verduurzaming. Naast reguliere leningen zal ook gewerkt worden aan de opzet van de zogenaamde gebouwgebonden financiering, waar het zelfde uitgangspunt gehanteerd zal worden.

Voorstellen voor wijzigingsregeling hypothecair krediet

Tot op heden is de differentiatie van LTI-ruimte naar energiejaarlasten die in de praktijk te verwachten zijn, niet verder gekomen dan één vast extra bedrag in de LTI-bepaling voor EPC=0,6, NOM en nu dus EPC/EI=0, waarbij als aangetoond hierboven het verschil tussen NOM en EPC/EI=0 ongeveer driemaal te laag is, helemaal bij afwezigheid van een energieprestatiegarantie. Vanuit betaalbaarheidsperspectief voor de bewoner en risico op afbetaling voor de financier is dat eigenlijk onverantwoord. In lijn met het Klimaatakkoord op hoofdlijnen (en de onderliggende bevindingen van de sector tafel gebouwde omgeving), stelt Stroomversnelling het volgende voor:

1. Bij de bepaling van de LTI-ruimte wordt in 2019 als vertrekpunt (in plaats van de jaarlijkse energiekosten van een label C appartement) de jaarlijkse energiekosten van een label G rijwoning, zoals bepaald aan de hand van praktijkgegevens in de energiemodule van WoON 2012, of een update daarvan indien die tijdig beschikbaar is. Per label categorie⁸ (slecht=label G-E, gemiddeld=label D-B, goed=label A-EPC0 en uitstekend=NOM) wordt vervolgens een additionele LTI-ruimte bepaald.
2. Voor woningen met een energielabel A of beter wordt alleen een additionele hypotheekruimte (LTI en LTV, ten opzichte van categorie gemiddeld) mogelijk gemaakt indien een energieprestatiegarantie kan worden overlegd.

⁸ Er wordt hier voorgesteld om met label categorieën te werken, omdat meerdere marktpartijen de huidige nauwkeurigheid van de labelbepaling onvoldoende vinden. Om diezelfde reden wordt ook voorgesteld om te werken aan de hand van (en zijn alle vermelde getallen in deze notitie gebaseerd op) de praktijkgegevens van het WoON onderzoek in plaats van theoretische gegevens omtrent het energiegebruik.



3. Bij de bepaling van de LTI-ruimte wordt in navolgende jaren ook het effect van de grootte van de woning meegenomen in de LTI-bepaling. Dit kan bijvoorbeeld door een additionele LTI per m² te bepalen gedifferentieerd naar labelcategorie en/of daadwerkelijke energielasten van de afgelopen 3 jaar (voor bestaande bouw; bij nieuwbouw wordt gewerkt met de te verwachten energielasten berekend aan de hand van de gegarandeerde energieprestatie met medeneming van een benodigd budget voor gebruikgebonden energiegebruik). Op deze wijze wordt recht gedaan aan de redelijkerwijs te verwachten woning-gerelateerd woonlasten (hypotheek, energie en onderhoud).