

# Reactie Programmaorganisatie Verbouwstromen n.a.v. internetconsultatie tijdelijke regeling hypotheccair krediet

## Inleiding

In 2022 is het programma 'Verbouwstromen' opgezet door Bouwcampus, Stroomversnelling, TKI Bouw en Techniek en TKI Urban Energy. Het programma wordt uitgevoerd met subsidie van BZK, onder programmaliijn 5 van het Programma Versnelling verduurzaming Gebouwde Omgeving. Dit programma heeft als voornaamste doel: het bereiken van de klimaatdoelstellingen in de bestaande woningbouw middels "het realiseren van schaalbare en voorspelbare renovatiestromen met de bijbehorende marktontwikkelingen die daarvoor nodig zijn".

Vanuit Verbouwstromen juichen wij het toe dat de regeling meer dan in het verleden rekening houdt met de energieprestatie van een woning bij de bepaling van de maximale hypotheekruimte. Vanuit Verbouwstromen zijn we gefocust op de renovatie van woningen. Vanuit die focus zie we een aantal verbeterpunten voor de regeling en hebben we een drietal aanbevelingen.

## Verbeterpunten bij de voorgestelde regeling

In volgorde van de artikelen van de voorgestelde wijzigingen van de regeling:

- In artikel 1 staat een definitie voor een NulopdeMeter-woning, waarbij al sinds 2014 wordt uitgegaan van een gebruikersgebonden elektriciteitsgebruik van:
  - 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
  - 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
  - 1.780 kWh indien het een appartement betreft

Door het zuiniger worden van apparatuur zijn deze bedragen niet langer actueel. Uit de monitor verduurzaming gebouwde omgeving 2022 van RVO valt af te leiden dat in 2021 de Nederlandse huishoudens gemiddeld meer dan 600 kWh elektriciteit gebruiken voor gebouw gebonden functies. Als de CBS data over 2021 over het totaal elektriciteitsgebruik per woningtype hiermee wordt gecorrigeerd valt af te leiden dat de volgende bedragen realistischer zijn voor het gebruikersgebonden elektriciteitsgebruik:

- 3.100 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2.350 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 1.500 kWh indien het een appartement betreft
- Voorheen werd middels het oude artikel 4, vierde lid, 10.000 EURO extra hypotheccaire ruimte voor de aanschaf van of verbouwing naar een NulopdeMeter woning ten opzichte van een woning met een EP2=0 (label A++++). Dit was/is logisch omdat een NulopdeMeter-woning minder energielasten heeft dankzij de opwek van elektriciteit voor gebruikersgebonden elektriciteit (gedefinieerd in Artikel 1). Deze extra ruimte voor NulopdeMeter-woningen is met het huidige voorstel geschrapt. Dit is niet alleen ongewenst vanuit het perspectief van de energietransitie, maar ook inconsequent met de financiële waardering voor dit type woning t.o.v. een EP2=0 woning in de huurwetgeving. Uit de vernieuwde EPV wetgeving valt op te maken dat EP2=0 (grondgebonden) woningen gemiddeld genomen 550 EURO hogere energielasten hebben dan NulopdeMeter-woningen, wat overeenkomt met een

verantwoorde extra hypotheekruimte van ca. 10.000 Euro (zowel gezien vanuit woonlasten als netto contante waarde bepaling).

- Middels het huidige artikel 4, derde lid, wordt de impact van energielasten volledig verdisconteerd via het label van de woning. Uit eerder onderzoek is aangetoond dat de primaire parameter die de energielasten beïnvloedt het gebruikersoppervlak van de woning is. Het label heeft een secundair effect. Ook hier valt de inconsistentie met de EPV wetgeving op. Daar wordt de EPV-hoogte direct gekoppeld aan de grootte van het gebruikersoppervlak.
- Uit de vergelijking tussen artikel 4, derde lid en artikel 4, vierde lid valt op dat de additionele hypotheekruimte voor **woningverbetering** naar een bepaald label niveau veel (minimaal 20.000 EURO) beperkter is dan de additionele hypotheekruimte voor **de aanschaf van een reeds eerder verbeterde woning**. Dit levert een onlogische en onwenselijke rem op investering(sruimte) in verbetering van de energieprestatie van bestaande woningen. Hierdoor wordt de gevoeligheid voor energieprijzontwikkelingen onnodig hoog gehouden met het risico op problemen bij de aflossing van de hypotheek in later jaren wanneer de energieprijzen verder stijgen.

#### [Aanbeveling 1: Stel bij de bepaling van de hypothecaire ruimte voor woningverbetering de impact op de woonlasten centraal](#)

De impact van woningverbetering op de woonlasten zou centraal moeten staan bij de bepaling van de maximale hypotheekruimte. Een bruikbare methode voor de bepaling van de woonlastenimpact is reeds in 2020 opgesteld door Stroomversnelling, waarbij de (impact op de) woonlasten bestaat uit de combinatie van (de impact op) energielasten, prestatieonderhoudskosten en financieringslasten (zie: [hier](#)). Een bijbehorende rekentool is ook beschikbaar. Deze methode borgt dat de zowel de primaire beïnvloedingsparameter op de woonlasten (grootte van de woning) als de secundaire (energieprestatieverbetering) verantwoord worden verrekend.

#### [Aanbeveling 2: Gelijk speelveld bestaande huiseigenaar, nieuwe huiseigenaar](#)

Geef evenveel ruimte voor de verbetering van de energieprestatie van woningen als voor de aanschaf van een reeds eerder verbeterde woning.

#### [Aanbeveling 3: Behoud extra hypotheekruimte voor NulopdeMeter-woningen](#)

Een NulopdeMeter-woning heeft objectief gezien significant lagere energielasten. De ontwikkeling van dit type woningen, zowel in de nieuwbouw als de bestaande bouw, levert niet alleen een belangrijke bijdrage aan de klimaatdoelstellingen van het rijk, maar verdient ook stimulans vanuit het perspectief van verantwoorde financiering van deze opgave in het particuliere segment. De additionele waarde ten opzichte van een EP2=0 woning bedraagt ca. 10.000 EURO. Wel verdient het aanbeveling om bij de definitie van de NulopdeMeter-woning de getallen ten aanzien van het gebruikersgebonden elektriciteitsgebruik up-to-date te maken.