



## Reactie Stroomversnelling internetconsultatie Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2021

### Belang van verantwoorde financiering bij investeringen in energieprestaties woning

Dat de Nederlandse energiehuishouding verduurzaamd moet worden is evident, evenals dat dit investeringen vraagt van veel partijen, niet in de laatste plaats van de huiseigenaren. Dat maakt dat toezicht op het verstrekken van verantwoorde financiering als regulerend kader daarvoor van groot belang is. Met name gelet op de volgende constatering:

1. De energietransitie is in volle gang. In amper 30 jaar moet de hele energievoorziening van ons land vrijwel CO<sub>2</sub>-vrij worden. Dat is technisch zeker haalbaar met de technieken die nu al beschikbaar zijn. Het vraagt echter om een zeer hoog tempo van vele partijen om investeringen en aanpassingen te doen en om slimme keuzen die later geen spijtgevoel veroorzaken.
2. Ongeveer 30% van het finaal energiegebruik in Nederland vindt plaats in de gebouwde omgeving, de helft daarvan in woningen, waarvan ca. 2/3 in handen is van particuliere eigenaar-bewoners. Het potentieel voor verduurzaming is daar hoog, maar vraagt ook stevige investeringen. Investerings in verduurzaming van woningen (zoals vraagreductie) hebben weliswaar een relatief lange terugverdientijd maar hebben ook een zeer lange technische levensduur.
3. In het Klimaatakkoord zijn doelstellingen en verschillende instrumenten benoemt die woningeigenaren moeten aanzetten tot verantwoorde investering in verduurzaming van de woningvoorraad. Denk daarbij aan de introductie van een standaard voor de maximale warmtevraag van woningen en streefwaarden voor bouwdelen die daartoe verduurzaamt moeten worden. Ontwerpprincipes van de standaard en streefwaarden betreffen technisch spijtvrij, economisch spijtvrij én maatschappelijk spijtvrij.
4. Leidend principe voor de verduurzamingsdoelen in het Klimaatakkoord, sector gebouwde omgeving, is een integrale woonlastenbenadering, waarbij woonlastenneutraliteit het centrale uitgangspunt is voor verantwoorde investeringsruimte, zowel bij gebruik van hypotheek als andere vormen van financiering, zoals de nog te introduceren gebouwgebonden financiering.
5. Een grote rol voor verduurzaming van woningen en de verantwoorde investeringen die daarbij horen, vraagt om een toegespitste wet- en regelgeving. Het bestaande kader voor financieringstoetsen brengt onnodig hoge kosten met zich mee, die de investeringsruimte beperken, maar houdt ook onvoldoende rekening met een woonlastenbenadering en de objectieve impact op woningwaarde van een verlaagde energierekening. Er is behoefte aan een geactualiseerde werkwijze die stimulerend werkt voor verantwoorde investeringen in verduurzaming van woningen.

Kortom Stroomversnelling onderschrijft de behoefte aan wijzigingen die kunnen worden aangebracht in het Besluit Gedragtoezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo), het Besluit prudentiële regels Wft (Bpr), het Besluit financiële markten BES, alsmede enige andere besluiten op het terrein van de financiële markten. Met belangstelling heeft Stroomversnelling het verzamelbesluit (wijzigingsbesluit financiële markten 2021) bestudeerd.



## Tekortkomingen voorgestelde Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2021

Uit het wijzigingsbesluit komt duidelijk de intentie naar voren om de kosten voor het aangaan van een investering in verduurzamingsmaatregelen te verlagen, door de inzet op het instrument 'execution only' binnen het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Helaas zit er volgens Stroomversnelling een aantal belangrijke tekortkomingen in het voorgestelde verzamelbesluit, die zich juist toespitsen op het genoemde onderdeel 'execution only':

- a) De voorgestelde toets of hoogte van gevraagde investering verantwoord is vanuit betaalbaarheidsperspectief, is niet passend bij de aard van de investeringen waar het betrekking op heeft: verlaging van de energielasten door upgrade van de energieprestatie.
- b) De voorgestelde toets of hoogte van gevraagde investering verantwoord is kijkt in het geheel niet naar de waarde-impact, vanuit het perspectief van restschuldrisico voor woningeigenaar of financier.
- c) De lijst van maatregelen die vallen onder wijzigingsbesluit waarvoor de kennis- en ervaringstoets niet van toepassing wordt verklaard is onvolkomen en bevat geen relatie met de prestatie van de maatregelen zoals de daarvoor in 2021 te introduceren streefwaarden voor maatregelen en het effect van de maatregelen waarin geïnvesteerd wordt op de netto warmtevraag.
- d) De hoogte van de investering in verduurzamingsmaatregelen die kunnen vallen onder execution only wordt beperkt tot € 25.000, waardoor Nul-op-de-Meter renovatiepakketten in feite uitgesloten worden.
- e) Wijzigingsbesluit maakt verkrijgen van investeringsmiddelen voor verduurzaming via 2<sup>e</sup> hypotheek (bij hypotheekverstrekker die ook de 1<sup>e</sup> hypotheek heeft verstrekt) goedkoper en eenvoudiger voor consument, maar mist toets of effectiviteit van maatregelen in voldoende mate op korte en langere termijn geborgd is.

Hieronder wordt nader ingegaan op deze tekortkomingen:

*a) Ontbreken toets op impact woonlasten*

Het wijzigingsbesluit geeft aan dat (zoals nu ook het geval is) de betaalbaarheid van het aanvullend hypothecair krediet gewaarborgd wordt doordat de aanbieder van het hypothecair krediet altijd aan de hand van de kredietwaardigheidstoets dient te beoordelen of een krediet verantwoord is voor de consument. Die kredietwaardigheidstoets neemt echter het effect van de maatregelen op de verandering van de woonlasten niet volwaardig mee. Het feit dat de toets betrekking heeft op 2<sup>e</sup> hypotheek voor investeringen in verduurzamingsmaatregelen die met name impact hebben op het verbeteren van de energieprestatie van een woning, in de vorm van execution only, maakt het met name belangrijk om hier een woonlastenbenadering voor te hanteren.

*b) Ontbreken toets op restschuldrisico i.r.t. impact op woningwaarde*

Het wijzigingsbesluit benoemt nergens expliciet de relatie tussen de hoogte van de investering en de objectieve waardevermeerdering diensengevolge. Er wordt wel melding gemaakt van de reguliere kredietwaardigheidstoets om risico's t.a.v. betaalbaarheid te voorkomen (zie a), maar niets om restschuldrisico te voorkomen. Investering in verduurzaming zal vrijwel altijd de woningwaarde verhogen, de mate waarin is echter mede afhankelijk van de duurzaamheidsprestaties van de woning, die op hun beurt afhankelijk zijn van de getroffen maatregelen. Toch is in het voorgestelde besluit hierover niets opgenomen.

*c) Risico's met voorgestelde lijst van maatregelen*

Het wijzigingsbesluit heeft een lijst van maatregelen opgenomen waarvoor geldt dat die mogen vallen onder de vrijstelling van de kennis- en ervaringstoets bij 'execution only' financiering voor verduurzaming van de woning (er wordt hiervoor verwezen naar artikel 80e). Het werken met een lijst van maatregelen in plaats van prestatieniveaus bij toepassing van maatregelen is



sowieso een risico. Sommige maatregelen hebben meer effect dan anderen en de prijzen van maatregelen variëren ook fors zonder dat zich dit 1-op-1 laat vertalen een navenant betere energiestaat, die zich kan doorvertalen in betaalbare woonlasten. Dit brengt een serieus risico van desinvesteringen met zich mee. Zeker gelet op de introductie van de standaard (voor de warmtevraag van de woning) en streefwaarden (voor de maatregelen op bouwdeel en/of installatie niveau) waarmee de standaard gerealiseerd kan worden. Het ontbreken hiervan vergroot het risico van desinvesteringen.

Op de gekozen lijst zelf ontbreken om onduidelijke redenen een aantal maatregelen die een significant effect kunnen hebben op (verlaagde) energiekosten: de 'zonnecollector', 'PVT-systemen', 'kierdichting' en een volledig 'Nul-op-de-Meter renovatiepakket'. In de lijst wordt voorts melding gemaakt van 'installatie voor warmteterugwinning'. Onduidelijk is echter of het hier gaat om warmteterugwinning uit (ventilatie)lucht of uit (douche)water. Beide zou overigens logisch zijn. Het is opmerkelijk dat een hoogrendementsketel wel (nog steeds) op deze lijst staat, terwijl de overheid er juist naar streeft dat woningen aardgasvrij gemaakt moeten gaan worden.

d) *Uitsluiting Nul-op-de-Meter (NOM) renovaties*

De beperking van de investeringsruimte voor verduurzamingsmaatregelen tot € 25.000 sluit in de praktijk investering in het Nul-op-de-Meter maken van de woning middels deze aangepaste regelgeving uit. De NOM aanpak heeft zich echter al meermaals bewezen als een verantwoorde investering. Niet voor niets staan er ondertussen reeds meer dan 12.000 NOM woningen in Nederland en groeit het aantal NOM-woningen ieder jaar stevig door.

e) *Ontbreken toets op werkingsduur prestaties van geïnvesteerde maatregelen*

Het wijzigingsbesluit geeft betrekking tot de mogelijkheid van gebruik maken van de execution only route voor verduurzaming van de woning op maatregelen waarin geïnvesteerd wordt, zonder toets of de maatregelen ook op langere termijn, bijvoorbeeld de eerste 15 jaar of gedurende de looptijd van de investering, een gegarandeerd blijvend effect hebben op bijvoorbeeld verlaagde energiekosten (bij gelijk blijvend gedrag en energieprijzen) en/of andere bijkomende prestaties waar de maatregelen effect op hebben (denk aan gezondheid- en comfortaspecten zoals schone lucht en risico op oververhitting). De investering heeft een lange looptijd en het effect op deze prestaties zou dus ook op langere termijn geborgd moeten zijn.

### Aanbevelingen voor goede wet financieel toezicht

Het is van groot belang dat de condities rondom financiering van investeringen in de verduurzamingen en het aardgasvrij maken van de woningvoorraad verbeterd worden. Gelet op bovenstaande onvolkomenheden komt Stroomversnelling met vijf concrete aanbevelingen:

- a) **Pas een volwaardige woonlastenbenadering toe als kredietwaardigheidstoets bij investeringen in verduurzamingsmaatregelen voor de woning:** Bij een volwaardige woonlastenverandering wordt gekeken naar de woonlasten voor de investering in verduurzaming wordt gedaan en de woonlasten na de investering. De woonlasten voordat de investering wordt gedaan, ook wel de referentiekosten, bestaan uit de huidige energiekosten en kosten die samen hangen met de instandhouding van de (oude/huidige) energiestaat. De woonlasten na de investering betreffen de financieringskosten in combinatie met de nieuwe (verlaagde) energiekosten als gevolg van de toegepaste maatregelen waar de investering betrekking op had.
- b) **Pas een objectieve waarde verhoging bepalingmethodiek toe als restschuld- en risico toets bij investeringen in verduurzamingsmaatregelen voor de woning:** Om de objectieve waardeverhoging van een investering in verduurzamingsmaatregelen te bepalen kan de Netto Contante Waarde methodiek gehanteerd worden (zoals ook gehanteerd in de door de landelijke overheid ontwikkelde [www.energiebesparingsverkener.nl](http://www.energiebesparingsverkener.nl)). Op basis van gekozen



referentiesituatie en getroffen maatregelen kan zo eenvoudig, objectief en geautomatiseerd de objectieve waarde-impact berekend worden. Deze berekeningsmethodiek sluit bovendien aan bij de verduurzamingsparagraaf van landelijke taxateurs en taxatie-validatie organisaties.

- c) **Maak de lijst van maatregelen passend voor de verduurzamingsopgave:** Voor het handelingsperspectief van de doe-het-zelf consument kan het handig zijn om met een lijst van maatregelen te werken. Voor hen dient de lijst stimulerend werken om aardgasvrij te worden (en dus geen HR-ketel op de lijst) en dienen de maatregelen ook streefwaardes vermeld te krijgen (denk aan een Rc-waarde voor het dak, een U-waarde voor de beglazing, NOM-prestatieniveau, etc.). Waar mogelijk zouden deze streefwaarden dan gekoppeld kunnen worden aan de streefwaarden die voort gaan komen uit de in 2021 in te voeren 'standaard en streefwaarden'. Het verdient echter aanbeveling om niet met een 'afvink' lijst van losse maatregelen te werken maar met een set van belangrijke prestatie-indicatoren van maatregelen. Gelet op de strekking van deze gewijzigde regelgeving zou het dan moeten gaan om prestaties in termen van:
- Netto reductie gasverbruik (bij behoud gasaansluiting en gestandaardiseerd gedrag), omdat dit effect heeft op de variabele lasten van gasverbruik
  - Aardgasvrij worden van de woning, omdat dit effect heeft op de vaste kosten afkomstig van vastrecht- en netbeheerkosten
  - Netto warmtevraag van de woning voor- en na toepassing van de gekozen maatregelen (bij gestandaardiseerd gedrag), omdat dit effect heeft op de energiekosten voor verwarming en het desinvesteringen voorkomt, ten aanzien van haalbaar houden van de landelijk ingevoerde 'standaard en streefwaarden' met betrekking tot de netto warmtevraag van woningen
  - Netto reductie van het elektriciteitsgebruik, omdat dit effect heeft op de variabele lasten van elektriciteitsgebruik
- De genoemde set prestaties laten zich direct vertalen naar jaarlijkse energiekosten. Met behulp van bestaande software en landelijke informatiekkanalen (zoals [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)) zijn deze effecten eenvoudig inzichtelijk te maken/te onderbouwen. Nog beter zou het zijn als de verwachte energieprestaties met garanties van een aanbieder omkleedt als onderbouwing zou kunnen worden gehanteerd.
- d) **Verhoog de investeringsruimte voor NOM-renovatie pakketten:** Indien woonlastenneutraliteit centraal wordt gesteld kan de investeringsruimte voor verduurzamingsmaatregelen in het algemeen en die voor NOM-renovatie pakketten in het bijzonder verantwoord verhoogd worden. Uit doorrekeningen van onder andere Stroomversnelling komt naar voren dat een investeringsruimte van ca. € 65.000,- ook nog verantwoord is. Dat zou tevens aansluiten bij de investeringsruimte die voor integrale NOM-renovatie aanpak gefinancierd kan worden door VVE's (bij een looptijd van 30 jaar).
- e) **Toets op aanwezigheid van meerjarige prestatiegaranties en/of prestatie-keurmerken:** Prestatiegaranties van een aanbieder leveren de investerende woningeigenaar de beste bescherming als het gaat om impact op de woonlasten, maar ook andere prestaties van de woning die direct beïnvloed worden door het gekozen maatregelenpakket. De groep aanbieders die als onderdeel van hun aanbod ook (een set van) prestatiegaranties te leveren is de afgelopen jaren gegroeid. Binnen het Klimaatakkoord is het ook geïdentificeerd als een van de belangrijke stimulansen om te komen tot ontzorging van de klant en zekerheid voor de financiers. Er bestaan ondertussen ook al certificeringsinstrumenten op basis van product-prestatie garanties, zoals het NOM-Keurmerk. Een aanbod wat geleverd wordt met het NOM Keurmerk is getoetst op het niet alleen kunnen halen van de gewenste prestaties (op o.a. energie, binnenmilieu, comfort, veiligheid, onderhoud en flora&fauna), maar leveren daarop



ook garanties op in de praktijk meetbare prestatie-indicatoren, met een geldigheidsduur variërend van 10 tot 40 jaar (mede afhankelijk van de wens van de klant).

Bovenstaande aanbevelingen zijn juist ook van groot belang wanneer een toets op kennis en ervaringstoets niet langer vereist wordt bij het aangaan van investeringen in verduurzaming (execution only). Het wegnemen van de huidige kennis- en ervaringstoets an sich, en het daarmee verlagen van de kosten voor verkrijging van investering is op zich geen probleem, omdat de essentiële toetsingscriteria ook softwarematig en geautomatiseerd ingevuld kunnen worden. Het niet toetsen op kennis en ervaring van de consument die investeert en/of de financier van de consument, mag echter niet leiden tot onverwachte woonlastenstijging of spijtinvesteringen (bijvoorbeeld vertaald naar onvoldoende waardeinstijging), wat in de huidige vorm wel het geval is. Dat zou onverantwoord zijn en in strijd met de afspraken onder Basel III.