

## 1. Inleiding

Triodos Bank hecht grote waarde aan de rol van de financieringsketen bij het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad. Een hypotheek heeft doorgaans een looptijd van 30 jaar. Hetgeen betekent dat een woning, gegeven de uitgangspunten van het Klimaatakkoord, tijdens de hypotheeklooptijd verduurzaamd zal worden. Uitgangspunt is nu dat particulieren die maatregelen treffen dit binnen een 'redelijke' termijn terugverdienen. Zelfs als er geen additionele maatregelen volgen, zal het woningbestand aan steeds hogere duurzaamheidsnormen voldoen. Energielabel B zal steeds meer de minimale norm worden. De markt zal huizen met een slecht energielabel gaan afwaarderen; de zogenaamde 'Brown Discount'<sup>1</sup>.

## 2. Niet-verduurzamen vormt verhoogd financieel risico

Energie-onzuinige woningen worden in verhouding vaker bewoond door mensen uit lagere inkomenscategorieën en starters. Wij stellen dat het niet-verduurzamen van een energie-onzuinige woning bij het afsluiten van een hypotheek, een direct financieel risico vormt. Zeker voor specifieke groepen particulieren, zowel op het gebied van de maandlasten (stijgende energierekeningen) als op gebied van de onderpandswaarden en courantheid van woningen. Triodos Bank pleit reeds jaren voor een meer integrale en systematische aanpak, zoals onderstaand beschreven. Deze aanpak dient financieel nadeel/ingrijpen op termijn te voorkomen en de inclusiviteit van de transitie te bevorderen.

## 3. Verlaag leennorm onzuinige woning

Triodos Bank vindt het onverantwoord om energie-onzuinige woningen - die niet verduurzaamd worden - volledig te blijven financieren op basis van inkomens- en onderpandscriteria. Wij zijn van mening dat actualisatie van financieringskaders hieromtrent te lang op zich laten wachten. Triodos Bank heeft om deze redenen recent besloten tot slechts 90% van de marktwaarde en 90% van de inkomensnormen te financieren bij grondgebonden woningen met een energielabel C of slechter<sup>2</sup>. Particulieren zijn gebaat bij een impuls om op de juiste momenten slim te investeren. De beperking van onze leennormen gaat uiteraard samen met een bijpassend instrumentarium om verduurzaming te faciliteren en financiële effecten te presenteren. De huidige regelgeving biedt daartoe voldoende ruimte, bijvoorbeeld door de maximaal 106% financieringsruimte op basis van de onderpandswaarde bij duurzaamheidsinvesteringen. De consument toont alle begrip en steun voor onze aanpak.

Wij hopen op brede navolging in de sector maar beter nog; op integratie in de leennormen. De aanpak van Triodos Bank is grofmazig doordat op individueel bankniveau een fijnmaziger model ontoepasbaar en naar de consument niet-uitlegbaar is. Een landelijk meer verfijnd model/kader zou tegemoetkomen aan onze zienswijze.

Het bieden van handelingsperspectief om woningen financieel-verantwoord te verduurzamen, in combinatie met de juiste kaders, leidt tot het voorkomen van toekomstige onvoorziene investeringen en financieringsverhogingen. Het huidige systeem houdt onvoldoende rekening met de financiële effecten van het nalaten van aanstaande, onvermijdelijke, investeringen en neemt als het ware een voorschot op stijgende woningprijzen. Zolang woningwaarden stijgen, blijft extra financiering een minder groot probleem. Bij een prijscorrectie in de woningmarkt worden bijvoorbeeld juist starters geraakt als zij moeten investeren in verduurzaming, terwijl de woning niet meer – en wellicht zelfs minder – waard is geworden<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> <https://www.nu.nl/geldzaken/6060671/meewegen-energielabel-voor-hypotheek-helpt-bewustzijn-verduurzaming.html>

<sup>2</sup> <https://www.triodos.nl/persberichten/2020/triodos-bank-verlaagt-maximale-leenbedrag-voor-onzuinige-woning>

<sup>3</sup> <https://www.platformwoonstarters.nl/platform-woonstarters/triodos-bank-het-niet-verduurzamen-van-een-woning-is-juist-nu-een-financieel-risico/>

#### 4. Systematische benadering; houd bij hoogte van hypotheek rekening met energielasten

Triodos bank ziet een oplossing in het verantwoord en eventueel geleidelijk aanpassen van de leennormen naar een woonlasten-principe. De maximale leencapaciteit moet ons inziens gebaseerd worden op basis van de optelsom van de genormeerde energie- + hypotheeklasten. Beide kostenposten zijn aan de woning gebonden en direct gerelateerd aan de totale woonlasten van de woningeigenaar. Een eigenaar van een duurzame woning kan meer lenen door ruimte in het besteedbaar inkomen en een eigenaar met een minder duurzame woning kan minder lenen. Een woonlastenbenadering bij het bepalen van de maximale leensom, leidt naast een prudenter verstrekingsbeleid tevens tot een meer natuurlijke en betere waardering van energieprestaties van woningen. Bovendien voorkomt dit schokeffecten in waarderingen en courantheid wanneer wijkaanpakken echt van de grond komen. Deze leenmethodiek voorkomt overkreditering ten behoeve van mensen met hoge energielasten en doet recht aan de maandlasten van particulieren met een lage energierekening.

Bovendien zorgt deze methodiek ervoor dat als men bij aanvang nog niet investeert in verduurzamingsmaatregelen, de leencapaciteit ten behoeve van deze toekomstige investering al verdisconteerd is in de toegepaste leennorm. Triodos Bank stelt een consistente aanpak voor en is van mening dat deze methodiek aan twee maatschappelijke issues tegemoet komt, te weten; voorkoming overkreditering en verduurzaming.

Voorts is Triodos Bank van mening dat de voorgestelde wijzigingen uit de consultatietoelichting op maatregelen-niveau een erg operationeel karakter hebben (bijvoorbeeld ten aanzien van de zonneboiler). Deze mate van operationalisatie leidt tot continue actualisatie-druk. Triodos Bank is van mening dat op het niveau van deze regelgeving de uitgangspunten en randvoorwaarden centraal moeten staan en dat dit tech-neutraal verwoord zou moeten worden.

#### 5. Tenslotte

Triodos Bank is van mening dat het fundamentele probleem van de woningmarkt, namelijk de disbalans in vraag-aanbod, te symptomatisch worden bijgestuurd. Meer lenen voor starters is op lange termijn niet de oplossing. De leennormen hebben immers een sturend effect op de waarde (zie recent DNB onderzoek). In de huidige situatie zien we dat de starter nu 'z'n kans grijpt op de woningmarkt', de extreme vraag loopt iets terug, overbieden blijft praktijk. Vraag is echter of de starter hiermee 'z'n kans pakt' of tweemaal de rekening betaalt; te veel geld voor te weinig kwaliteit? Meer lenen is niet de oplossing. We zijn bovendien gewend geraakt aan extreem lage rentes en daarmee lijken de woonlasteneffecten de stijgende woningprijzen te overtreffen. De lage rentestanden flatteren als het ware de woningmarkteffecten als het gaat om de betaalbaarheid. Hoewel op korte termijn wellicht niet te voorzien, wordt de markt ons inziens erg gevoelig voor stijgende rentepercentages. Dit zou druk zetten op de woningwaarden omdat hypotheeklasten minder betaalbaar worden.

De oververhitting van de particuliere huursector, waar oneigenlijk hoge huren worden gerekend, lijkt daarnaast aanleiding te geven, volgens een aantal partijen, om de betaalbaarheid van hoge huren als uitgangspunt te nemen voor de draagbare financieringslasten. Hoewel dit geen onderdeel is van deze consultatie, hecht Triodos Bank er waarde aan te markeren dat problemen op oorzakelijk niveau aangepakt dienen te worden en niet los van elkaar te zien zijn. Ter voorkoming van negatieve effecten van 'boom-and-bust' markten en ter bevordering van toegankelijk- en kansengelijkheid op de woningmarkt.

Triodos Bank acht het verstandig om alle hypotheekleningen, ongeacht de looptijd, tegen een fictief rentepercentage te toetsen (bijvoorbeeld gelijk aan de huidige 5% bij looptijden korter dan 10 jaar). Wij adviseren om tevens kritisch naar de schenkingsvrijstelling te kijken voor eigen woningen. Deze crisismaatregel van de voorgaande recessie leidt tot segregatie en prijsstijging. En wij pleiten voor verdere regulering van de vrije huursector om huurprijzen te normaliseren en daarmee particulieren de kans te geven regie te nemen in de eigen 'wooncarrière'. Denk ook aan liberalisatienormen en regio-differentiatie. Het contrast tussen sociale huur en particuliere sector is oneigenlijk groot geworden en 'dwingt' met name starters tot dure aankopen van te vaak laag kwalitatieve panden.

*Jeroen Pels (Jeroen.pels@triodos.nl), Directeur Private Banking en Hypotheken Triodos Bank Nederland*

<https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=293a9d19-c465-474f-ac9c-20f9c5085aa9&title=Position%20paper%20Triodos%20Bank%20t.b.v.%20hoorzitting%20Frondetafelgesprek%20%20Klimaattafel%20%27Gebouwe%20omgeving%27%20d.d.%2028%20maart%202019%20.pdf> Triodos Bank hoorzitting Tweede Kamer 2019  
<https://www.trouw.nl/economie/energieslurpend-huis-kopen-dan-geen-volledige-hypotheek-bij-triodos-bank~b5f91b06/> (18 juni 2020)