



## Reactie Stroomversnelling internetconsultatie concept wijzigingsregeling hypothecair krediet 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 effectieve regelgeving rondom het verstrekken van verantwoorde financiering 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 eigenaars-bewoners. Het potentieel voor verduurzaming is daar hoog, maar vraagt ook stevige investeringen. Investeringen 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 benoemd 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 ziet een groeiende behoefte aan effectieve regelgeving richting kredietverstrekkers voor de realisatie van duurzame woningbouw. Met belangstelling heeft Stroomversnelling de concept wijzigingsregeling hypothecair krediet 2021 bestudeerd.

## Tekortkomingen concept wijzigingsregeling hypothecair krediet 2021

Jaarlijks wordt de regeling hypothecair krediet ge-update, om te waarborgen dat hypothecair kredietverstrekking leidt tot verantwoorde kredietruimtes en kan de overheid inspelen op de actuele ontwikkelingen rondom hypothecaire kredietverstrekking. Helaas zit er volgens Stroomversnelling een aantal belangrijke tekortkomingen in het de concept wijzigingsregeling:

- a) De huidige toets of de hoogte van een geplande investering in verduurzaming 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 huidige toets of de hoogte van een geplande investering in realisatie van een duurzame woning verantwoord is neemt onvoldoende de geobjectiveerde waarde-impact mee.
- c) De lijst van verduurzamingsmaatregelen die vallen onder deze regeling is onvolkomen en bevat geen (of nauwelijks) 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 additionele LTI-ruimte voor Nul-op-de-Meter blijft beperkt tot € 25.000, waardoor Nul-op-de-Meter renovatiepakketten in feite onnodig uitgesloten worden.
- e) De concept wijzigingsregeling hypothecair krediet 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*

In de huidige regeling hypothecair krediet wordt gewaarborgd of een krediet verantwoord is voor de consument aan de hand van de reguliere LTI-toets. De huidige LTI-kredietwaardigheidstoets neemt echter het effect van de maatregelen op de verandering van de woonlasten niet volwaardig mee.

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

Het risico op restschuld door een investering in de woning wordt in de huidige regeling getoetst aan de Loan-To-Value (LTV) toets. 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. De objectieve economische waarde van energiebesparingen laat zich uitdrukken in de Netto Contante Waarde (NCW). Hoewel de NCW reeds onderdeel uitmaakt van de informatie naar bewoners in de landelijke taxatierapporten, wordt de hoogte daarvan zelf niet meegenomen in het bepalen van de waardevermeerdering door verduurzaming noch in de LTV toets.

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

De concept regeling heeft veranderingen doorgevoerd in de lijst van verduurzamingsmaatregelen. 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 energieprestatie, die zich kan doorvertalen in betaalbare woonlasten. Deels lijkt dit onderkend in de toelichting bij deze conceptregeling, bijvoorbeeld door voor dubbel glas te stellen dat dit minimaal HR++ glas dient te zijn, en dat sommige maatregelen alleen in combinatie met andere genomen moeten worden. De uitwerking is echter té beperkt met de gestelde voorwaarde, met name omdat ook een koppeling ontbreekt met het meetbare effect op de energieprestatie (overall energiegebruik en/of netto warmtevraag). 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.

In de toelichting op de regeling wordt vermeld dat de definitie voor energiebesparende voorzieningen wordt aangepast en in de definitie de relatie gelegd wordt met de terugverdientijd (maximaal 30 jaar). Het is absurd dat 'per definitie' een voorziening niet energiebesparend zou heten te zijn indien de terugverdientijd voor de investering een bepaalde tijdsduur zou overschrijden. Vanuit de economische wetenschap is bovendien bekend dat terugverdientijd een uitermate slechte indicator is voor de economische kwaliteit (gezondheid) van een investering. Anders zou de beste investering automatisch zijn: geen investering. Die heeft immers een terugverdientijd van 0. Dit criterium zou dus geen onderdeel moeten zijn van een definitie omtrent energiebesparende voorzieningen.

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' en 'kierdichting'. Voor het ontbreken van de zonneboiler wordt teruggevoerd op de voorgestelde relatie met terugverdientijd. Door Nibud zou berekend zou zijn dat de zonneboiler geen terugverdientijd heeft die korter is dan 30 jaar. De onderbouwing hiervan is niet geleverd, maar doet vermoeden dat hierin het effect van de, landelijk geldende en door ditzelfde ministerie verstrekte, ISDE subsidie niet is meegenomen. Berekeningen laten zien dat wanneer deze subsidie meegenomen wordt een terugverdientijd van onder de 15 jaar zelfs mogelijk is. Het ontbreken op deze lijst is dus onterecht.

Het is goed om te zien dat een hoogrendementsketel van deze lijst is afgehaald, omdat het aardgasvrij worden van de woning een randvoorwaarde is voor toekomstbestendig gebruik van elke woning.

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

De beperking van de additionele LTI-investeringsruimte voor verduurzamingsmaatregelen tot € 25.000, hoewel afdoende bij nieuwbouw, sluit in de praktijk investering in het naar Nul-op-de-Meter renoveren van de bestaande woning uit. De NOM aanpak, waarvan de investering ruim boven de € 25.000 ligt, 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. Het uit de pas lopen van de NOM ontwikkeling tussen nieuwbouw en bestaande bouw, met name in de particuliere sector, is een duidelijke indicatie van het onnodig limiterend effect dat het plafond heeft op de marktontwikkeling voor renovaties in de particuliere sector.

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

De lijst van verduurzamingsmaatregelen waarin geïnvesteerd wordt, ontbeert in de meeste gevallen (uitzondering betreft het NOM niveau) 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 effectieve regeling hypothecair krediet

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) energieprestatie. 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 bepalingsmethodiek toe als restschuld-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 dienen alle 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 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 informatiekanalen (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 van groot belang willen we consumenten ondersteunen die op verantwoorde wijze willen investeren in een duurzame woning. Dit mag uiteraard niet leiden tot onverwachte woonlastenstijging of spijtinvesteringen (bijvoorbeeld vertaald naar onvoldoende waardeinstijging), wat in de huidige vorm helaas nog al te vaak wel het geval is. Dat in stand houden zou onverantwoord zijn en in strijd met de afspraken onder Basel III.