

Discussiebijeenkomst Hypotheekruimte energiezuinige woningen

Nieuwegein, 22 januari 2013

ENERGIEZUINIGE WONINGEN KRIJGEN MEER HYPOTHEEKRUIMTE

Op 20 december 2012 is in de Staatscourant de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet bekendgemaakt. Deze regeling geeft de spelregels voor banken waarbinnen zij vanaf 1 januari 2013 hypotheek kunnen verstrekken zonder door de AFM op de vingers te worden getikt. De regeling geeft extra financieringsruimte voor woningen met energiebesparende



voorzieningen. Zo kan bij woningen met energiebesparende voorzieningen, of woningen met een A++ label een bedrag van € 8.000 buiten beschouwing worden gelaten bij de vaststelling van de financieringslast. Deze regeling komt in de plaats van de minder praktische Comply-or-explain regeling voor energiezuinige woningen.

Hoe ziet de nieuwe regeling eruit? Wat is het verschil met de vorige regeling? Welke hobbels zien ontwikkelaars en bouwers? Wat denken banken? Waar is het bedrag van € 8000 op gebaseerd? Kan dat nog omhoog voor extreem energiezuinige woningen? Over deze vragen werd een discussiebijeenkomst georganiseerd in het kader van het Lenteakkoord. Een gemêleerd gezelschap van vijfenveertig mensen uit projectontwikkeling (30 mensen), energie- en advieswereld (4), banken (4), overheid (3) en woonconsumenten (4) praatte erover in de presentatieruimte Green Village van het Nieuwegeins Business Centre. "De maximale hypotheekruimte daalt snel", citeert gespreksleider Bas van de Griendt (Bouwfonds Ontwikkeling) een Volkskrant-kop. "Extra hypotheekruimte vanwege extra energievoorzieningen heeft dus iets van een omgekeerde processie van Echernach, namelijk twee stappen achteruit, één stap vooruit."

Het gezelschap is unaniem bekend met de oude en nieuwe regeling voor extra leencapaciteit, maar de ervaringen ermee zijn uiterst schaars, zo blijkt inderdaad uit een snelle peiling van Van de Griendt. "We verstrekken wel eens zo'n extra stukje hypotheek", zegt een vertegenwoordiger van Rabobankdochter OBVION Hypotheken achter in de zaal. Vol ongeloof draaien vele mensen zich om. 'Wie is die man, welke bank doet dat nog?', zo lijken velen te denken. Het lijkt tekenend. De huizenmarkt zit potdicht, banken stellen zich terughoudend op en de regels rond de hypotheekverstrekking zijn aanscherpt waardoor met name jonge starters nauwelijks nog een huis kunnen kopen. Welke plaats is er nog voor energiezuinige woningen? Uit recent onderzoek van COELO, een aan Rijksuniversiteit Groningen gelieerd onderzoeksbureau, blijkt dat vijftig procent van de woonlasten aan hypotheek (rente/aflossing) opgaat, van de andere helft is de helft 'energiegerelateerd'. Met andere woorden, investeren in energiebesparende maatregelen lijkt lonend.



Marcel Warnaar (NIBUD): extra leencapaciteit voor energiezuinige woningen

De hypotheekmarkt is knap ingewikkeld geworden, legt allereerst senior wetenschappelijk medewerker Marcel Warnaar uit. Er is een relatie tussen de consument en de bank, waarbij een hypotheekadviseur (voorheen betaald door de bank, nu door de consument) bemiddelt. "Controle vindt plaats door de Nederlandse Bank. De Nationale Hypotheekgarantie (NHG), voorheen gemeentegarantie, dekt sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw eventuele restschuld van de consument af. Nibud trad als adviseur van NHG op, het Ministerie controleerde NHG", vertelt Warnaar. Vanaf 2000 wordt het gedragstoezicht nog aangescherpt. Banken komen onder controle van de Autoriteit Financiële Markten (AFM), het Ministerie van Financiën staat weer boven de AFM. "Dat wordt vooral ingegeven door de overkreditering van woningen." Na de kredietcrisis grijpt de overheid nogmaals in. Dat leidt in het najaar van 2012 uiteindelijk tot de 'Financiering Maximale Hypotheekverstrekking' die sinds 1 januari van dit jaar van kracht is geworden. "De hypotheekadviseur wordt nu voortaan echt door de consument betaald, het eigen woningbezit wordt nog steeds gestimuleerd, maar moet nu en ook in de toekomst betaalbaar blijven en er moet dus in dertig jaar worden afgelost", vat Warnaar samen.

NIBUD maakt begrotingen van algemene bestedingspatronen, een basispatroon en een voorbeeldpatroon. "Het eerste is onafhankelijk van het inkomen en in het voorbeeldpatroon zie je dat wanneer mensen iets meer inkomen hebben, ze meer geld aan bijvoorbeeld vervoer en recreatie gaan uitgeven. Ook de uitgaven aan energie stijgen enigszins", zegt Warnaar. Een bank gaat zoveel mogelijk uit van 'groepsgemiddelde uitgavenpatronen' en maakt in een zoveel mogelijk geautomatiseerd proces een objectieve beoordeling. In de Nibud-norm zijn de minimale uitgaven gewaarborgd. "Van elke euro meer inkomen weten we dat ongeveer de helft naar overige uitgaven gaat en de andere helft beschikbaar is voor woonlasten, waaronder energie."

Om overkreditering te voorkomen mag vanaf nu 105% van de waarde van de woning worden geleend. Tot 2018 gaat hiervan elk jaar een procent af op nieuw af te sluiten hypotheek. Er mag worden afgeweken als er reëel uitzicht is op inkomensstijging, verwacht inkomen uit vermogen, oversluiten of 'een andere goede reden' (mits uitgelegd).

Ook een energiezuinige woning kan voor een bank voortaan reden zijn voor meer hypotheek. Er is volgens de nieuwe regeling (artikel 4, lid 3) uitzicht op € 8000 extra hypotheek als er sprake is van een woning met een energielabel A++ of als er energiebesparende maatregelen worden getroffen, zoals isolatie aan gevel, dak, vloer, leidingen, hoog rendement beglazing, HR-ketels, HR-ventilatie enz. Ook wordt conform artikel 5, lid 4 voor een energiezuinige woning de maximale hypotheek op 106% van de waarde van de woning gesteld. "Voor een energiezuinige woning van € 300.000 € kun je ook in 2018 nog €18.000 meer hypotheek krijgen terwijl men voor andere woningen dan maximaal 300.000 euro kan krijgen", aldus Warnaar.

Het Nibud erkent dat een lagere energierekening meer budgettaire ruimte betekent. Dat geldt overigens niet de gehele energierekening. "Vooral het gasdeel is gerelateerd aan de woning en betrekkelijk onafhankelijk van het gedrag. Elektriciteit is wel meer gedragsafhankelijk." Deze gebouwgebonden energiekosten zijn op 0 euro extra per maand gesteld voor een gemiddelde woning met energielabel C (Zie tabel



<http://www.lente-akkoord.nl/wp-content/uploads/2013/01/nibud-schema-gebouwgebonden-energiekosten-woningen-2012.jpg>). Uit de Nibud-cijfers blijkt overigens een kleine maar opmerkelijke stijging bij de labelsprong van A naar A+. "Dat komt", zegt de onderzoeker, "doordat het relatief veel elektriciteit kost om bij deze labelsprong de gaskosten omlaag te krijgen." Denk daarbij bijvoorbeeld aan de pomp voor de vloerverwarming of de elektrische cooker bij het fornuis.

"Wij hebben gegevens gebruikt die Agentschap NL van Builddesk heeft gekregen", licht Marcel Warnaar toe. "Zij hebben gewerkt met pakketten maatregelen om een bepaald label te behalen. Voor de labels A tot en met G hebben we alleen gekeken naar het gebouwgebonden gasverbruik, omdat het gebouwgebonden elektriciteitsverbruik nauwelijks verschilt tussen de diverse labels. Bij de labels A+ en beter zien we dat het gebouwgebonden elektriciteitsverbruik wel een rol gaat spelen en hebben dat dan ook meegenomen bij de berekeningen. Bij A+ was dat soms hoger dan bij een A- t/m G-label."

Willen de banken meegaan in de mogelijkheden voor extra financiering voor energiemaatregelen, dan moet de energiezuinigheid vooral simpel te meten en uit te drukken zijn, benadrukt Warnaar. De energielabels lijken hiervoor het meest geschikt (al loopt de wettelijke invoering voor nieuwbouw steeds vertraging op). Ook EPC is een goed instrument, op voorwaarde dat de gebouwen beter in de praktijk gaan doen wat op papier vooraf is berekend en beloofd. Een hogere extra hypotheekruimte is in de toekomst wellicht mogelijk als de woning in het geheel geen energierekening meer heeft maar energie gaat leveren. Dat zou het begin kunnen betekenen van een bonus-malusregeling zoals we die ook kennen bij auto's. DEFG-label huizen krijgen in dat geval minder hypotheekruimte.

Richard Luigjes (SVn): startersregeling en duurzaamheidslening

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een onafhankelijk financiële partner van gemeenten, provincies en marktpartijen als corporaties. "Wij financieren zaken die de financiële markt laat liggen", zegt Richard Luigjes, hoofd ontwikkeling en verkoop SVn. "Wij doen dat in dienst van onze 318 deelnemers, waaronder 70 gemeenten en meerdere provincies. Bij een aantal van de provincies zoals Overijssel, Gelderland en Limburg is veel geld beschikbaar vanwege de verkoop van de aandelen van Nuon en Essent. Een aantal van hen wil (een deel van) dit geld inzetten voor energiefondsen. Ook corporaties nemen overigens deel aan SVn. Een enkele projectontwikkelaar maakt er ook gebruik van, al stelt SVn zich daarin terughoudend op. Doel is duurzaam en verantwoord financieren met een hoog maatschappelijk rendement, namelijk de verbetering van de kwaliteit van wonen, stedelijke vernieuwing en de gebouwde leefomgeving. Wij opereren zonder winstdoelstelling", zo omschrijft Luigjes de uitgangspunten van SVn.

De deelnemers leggen allemaal financiële middelen in een eigen revolving fund. In totaal gaat het om 700 miljoen euro. Dat kunnen inwoners van de betrokken gemeenten lenen tegen een lage rente en ze moeten het bedrag ook aflossen. De gemeente staat dus garant. SVn is vooral bekend van de startersregeling, maar de organisatie kent ook een duurzaamheidslening. "Die is vooral bestemd om energiebesparende maatregelen in de bestaande woningvoorraad te stimuleren. De rente bedraagt twee procent (10 jaar vast) en 2,6% (15 jaar vast), zo'n 3 procentpunt onder de marktrente. Daarmee wordt een lagere



energierkening en meer wooncomfort ("nooit meer tocht onder de vensterbank") gerealiseerd, legt Luigjes uit. De gemeenten kunnen de energiebesparende maatregelen zelf invullen.

De lener kan een lening krijgen van € 2500 tot € 25000. Onder de € 7500 bedraagt de looptijd 10 jaar; meer dan € 7500 komt na 15 jaar terug in het revolverend fonds. De aflossing is annuïtair, tussentijds boetevrij aflossen is altijd mogelijk en de eenmalige afsluitkosten bedragen 2 procent. Luigjes toont een rekenvoorbeeld, waarbij een lening van 10.000 € (looptijd 15 jaar, rente 2,6%) de maandlast 67,81 € en de rente per maand € 21,67 (1^e maand) en € 1,71 (laatste maand in vijftiende jaar) bedraagt. Luigjes: "De bewoners gaan de lening al snel terugverdienen in de vorm van een besparing op de maandelijkse energiekosten."

In 2012 verstrekte SVn tussen de 800 en 900 leningen. Veelzeggend is dat er 600 tot 700 werden afgewezen vanwege ontoereikende financiële capaciteit van de aanvrager. "Dat geeft te denken", zegt Luigjes. "Veel particulieren in de bestaande woningvoorraad zitten dus in een overgecrediteerde positie. SVn kijkt in samenwerking met bijvoorbeeld Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) ook naar nieuwbouwprojecten, al ligt de focus op de bestaande woningvoorraad. Daartoe wordt ook samengewerkt met het energiebesparingprogramma 'Meer Met Minder', waarin onder meer rijksoverheid (Agentschap NL), bouwbedrijven (Bouwend Nederland), energiebedrijven (EnergieNederland) en installatiebedrijven (Uneto VNI) samenwerken.

De starterslening bestaat sinds 2000 en is bedoeld om de polsstok van de starter iets langer te maken. "De lening bedraagt maximaal twintig procent van de verwervingskosten van de woning en veel gemeenten hebben dit bedrag absoluut gemaximeerd tot 30 duizend euro ten opzichte van de maximale lening bij de bank." De starterslening wordt steeds populairder, constateert Luigjes. "In 2006 hadden we duizend startersleningen op 200.000 hypotheektransacties; in 2012 was dit vijfduizend op een totaal van 100.000."

DIALOOG aan de hand van negen stellingen

Als aanloop naar de discussie aan de hand van stellingen, probeert discussieleider Bas van de Griend een rijker beeld te krijgen van de situatie op de woningmarkt. Door het ophouden van rode en groene kaarten na vragen, blijkt bijvoorbeeld dat volgens de aanwezigen op dit moment vooral huizen worden gekocht door doorstromers. Mensen die in de 'goede jaren 1985 – 1990' hebben gekocht en opvallend vaak binnen dezelfde wijk een woning van 3,5 tot 4 ton willen betrekken. Er is een tekort aan tweekappers. De mensen die daarentegen relatief recent hebben gekocht en bijvoorbeeld door gezinsuitbreiding willen verkassen, zitten muurvast. De indruk is wel dat de meeste mensen 'netjes gecrediteerd' zijn en niet 'onder water staan'. De recente prijsdalingen, bijvoorbeeld in het segment van 2 ton die nu voor 170 duizend euro worden aangeboden, trekken wel kopers. Ook blijken nieuwbouwwoningen aantrekkelijker dan bestaande woningen. Meer comfort voor relatief minder lasten en daarbij 'speelt energie zeker een rol'.

Energievoorzieningen maken een woning aantrekkelijk gezien het comfort en de lagere maandelijkse energierkening. Vooral het toekomstperspectief van 'woningen zonder energierkening' prikkelt de verbeelding van meerdere deelnemers, zeker als dat met extra hypotheekruimte kan worden gefinancierd. 'Geld triggert, speel dat uit met het



energielabel of EPC. Maar 'keep it super simple', wees geloofwaardig door de woning te laten doen wat is beloofd en bedenk dat de mensen moeten worden ontzorgd. Dus geen ingewikkelde administratieve toestanden bij een energierekeningvrije woning'. Opmerkelijk tenslotte is dat 'jonge, hippe mensen' gevoelig zijn voor deze duurzame boodschap, maar het vaak niet kunnen betalen. Terwijl de oudere garde het wel kan betalen, maar vooral wil genieten en geen rompslomp wil.

Stelling 1: Uitgaande van een 'standaardwoning' is een extra hypothecair krediet van € 8000 voor nieuwbouwwoningen voldoende om niet alleen een EPC van 0,6 te halen maar ook een EPC van 0,4 van het Lente-akkoord voor 2015.

Peiling: Ongeveer een derde is het hiermee oneens, tweederde denkt dat dit mogelijk is. Hierover is op dat moment geen discussie.

Stelling 2: Een EPC van 0,4 met extra € 8000 hypotheek, realiseer je alleen met een gasgestookte HR-ketel.

Peiling: een kwart is oneens, driekwart is eens. Motivatie tegenstemmers: Je haalt EPC 0,4 ook met bijvoorbeeld zonnepanelen. En de € 8000 is al schoon op om de EPC 0,6 te halen. Ook wordt opgemerkt dat er een verschil is in energiematregelen in de bouwschil of in installaties. De eersten zijn vrijwel oneindig werkzaam (50 jaar), terwijl installaties na vijftien jaar moeten vervangen. Er is dus sprake van een onvergelijkbaar rendement.

Stelling 3: Beleid en ambities moeten zich richten op het verlagen van de energielasten in plaats van verbeteren van de energieprestaties.

Peiling: vrijwel iedereen is het hier mee eens. Een paar meningen: geld spreekt mensen meer aan, EPC en CO2-emissiereductie blijven abstracte begrippen.

Stelling 4: Voordat de vastgoedsector om ruimere kredietmogelijkheden vraagt, moeten ontwerpers, bouwers en installateurs eerst leren woningen te maken die in de praktijk doen wat ze op papier beloven.

Peiling: vrijwel unaniem is iedereen eens. Enkele reacties: Als de EPC-methodiek niet goed werkt, moet het worden aangepast, inclusief verdiscontering van gebruikersgedrag dat toch enigszins verandert in een energiezuinige woning (misschien helpt een extra beloning als je je gedrag aanpast?). Maar in feite sluit het een het andere niet uit, het moet tegelijk verbeteren. En: 'Moeten wij roomser zijn dan de auto-industrie die ook auto's maakt die minder zuinig zijn dan beloofd en die wel door de overheid worden meegefinancierd?'

Stelling 5: Een energielabel speciaal voor de nieuwbouw is onmisbaar om lagere woonlasten door een lagere energierekening inzichtelijk te maken voor woonconsumenten.

Peiling: Vrijwel iedereen is het oneens met de stelling. Een energielabel heeft alleen zin als het zowel voor de nieuwbouw als voor de bestaande bouw geldt. De helft van de aanwezige projectontwikkelaars gaat door met vrijwillig toepassen van het energielabel. Een greep uit de reacties: Label is weggestemd door de Tweede Kamer, het label was ondoorzichtig, onduidelijk, jaagt consumenten op kosten zonder dat ze er wat voor terugkrijgen. We moeten toe naar een situatie die rekent op werkelijke prestaties in plaats van berekeningen. En toch, weer die auto's: een nieuwe auto is in elk geval altijd zuiniger dan een oude auto, en dat merk je altijd aan de pomp.

Stelling 6: Er is in feite veel meer financieringsruimte dan nu is berekend omdat niet langer alleen de warmtevraag wordt gereduceerd maar meer en meer energie wordt opgewekt door bijvoorbeeld zonnepanelen.



Peiling: Veel deelnemers zijn het hiermee eens. Banken zijn gezien het recente verleden huiverig om extra bedragen uit te lenen in verband met eventuele overkreditering. Ze mogen immers alleen op basis van individuele gevallen (comply or explain) een uitzondering maken. Rabobank: "Het leeft niet zo bij ons. Bovendien is nieuwbouw maar een klein gedeelte van de markt, de bestaande bouwvoorraad leent zich hier beter voor. Sommige banken zoals OBVION zegt "er wel voor naar de AFM te willen gaan". Uit onderzoek van Bouwfonds blijkt dat ongeveer € 24000 - € 30000 extra mogelijk is. Adviseur Ad van de Aa van Cauberg Huygen merkt op dat het 'standaard-Nibud-consumentengedrag' door monitoring is te valideren, waarbij de opvolger van de E-calculator wellicht kan helpen. 'Het gaat er vooral om de leencapaciteit eerlijker te maken. Een vrijstaand huis met G-label en torenhoge energierekening zou dan minder leencapaciteit moeten krijgen.

Richard Luigjes van SVn merkt op dat wellicht de energietarieven nog niet hoog genoeg zijn. Ook kan het helpen om de energielasten apart te houden bij de woonlasten.

Stelling 7: Banken moeten de ruimere kredietmogelijkheden voor energiezuinige woningen niet onder de toonbank houden maar afficheren in de etalage.

Peiling: men is het overwegend eens met de stelling. Reacties: Het werkt alleen als alle banken meedoen, het werkt alleen als de woning ook werkelijk prestaties levert en bijvoorbeeld energieneutraal is in 2020 en het werkt alleen als de hypotheekadviseurs ook werkelijk van de hoed en de rand weten. Misschien kan er een concrete casus worden uitgewerkt waarover Minister en AFM zich kunnen buigen.

Stelling 8: De SVn duurzaamheidslening in combinatie met de starterslening voor nieuwbouw is een essentiële aanvulling omdat banken daarin onvoldoende voorzien.

Peiling: men is het overwegend eens met de stelling. Richard Luigjes (SVn): Banken zijn terecht terughoudend. Wij kunnen de voorgestelde koppeling oppakken, al zal het in de praktijk nog niet zo gemakkelijk zijn gezien de wet- en regelgeving, borgstelling (NHG)."

SAMENVATTENDE CONCLUSIES

- De essentie is dat er sinds 20 december 2012 een Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet, die meer hypotheekruimte kan bieden om een energiezuinige woning te kopen. Ontwikkelaars en bouwers moeten hun klanten hierop attenderen én ervoor zorgen dat hun woningen daadwerkelijk zo energiezuinig zijn als op papier is gesteld. Banken moeten op hun beurt de regeling toepassen en dat kunnen zij nu zonder door AFM op de vingers getikt te worden en zo hun kopers meer hypotheekruimte geven.
- De duurzaamheidsregeling van SVn kan daarnaast ook helpen. Er komt meer energiebesparing en meer beweging in de woningmarkt.

Verslag

René Didde

Meer informatie:

Lente-akkoord

Claudia Bouwens

Postbus 620, 2270 AP Voorburg



E-mail: cb@lente-akkoord.nl

www.lente-akkoord.nl

Links: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2012-26433.html>

<http://www.lente-akkoord.nl/wp-content/uploads/2013/01/nibud-schema-gebouwgebonden-energiekosten-woningen-2012.jpg>