

Aanbevelingen voor verduurzaming bestaande woningen

Nederlandse Vereniging van Banken, 7 juni 2018

Om te komen tot een Klimaatakkoord waarmee de doelstelling van het kabinet om de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% terug te dringen kan worden gehaald, doet de Nederlandse Vereniging van Banken voorstellen om verduurzaming van de bestaande woningbouw te versnellen. Deze aanbevelingen maken onderdeel uit van de inzet van de NVB voor de werkgroep Financiering en Normeren van de sectortafel Gebouwde Omgeving.

Deze notitie is een vervolg op de notitie d.d. 14 mei 2018 die eerder is ingebracht bij de werkgroep Financiering en Normeren. Op verschillende punten is de notitie aangepast en uitgebreid.

1. Verstrekking van een gebouwgebonden financiering in twee sporen

De NVB is voorstander van het mogelijk maken van gebouwgebonden financiering (met de kwalitatieve verplichting als wettelijk instrument hiertoe) ten behoeve van de verduurzaming van de gebouwde omgeving¹. In dit concept is de financiering gekoppeld aan een object en niet aan een persoon. Deze financieringsvorm biedt o.a. als voordeel dat zorgen over terugverdientijden – bij woningeigenaren die voornemens zijn om een investering te doen voor de verduurzaming van hun woning – weg kunnen worden genomen.

Nederlandse banken vinden het zeer belangrijk dat ieder instrument om de verduurzaming van de bestaande omgeving aan te moedigen, gepaard gaat met verantwoorde kredietverstrekking. De NVB stelt derhalve een gebouwgebonden financiering in twee sporen voor:

a) *Woonlastenneutrale gebouwgebonden financiering zonder krediettoets*

Bij de financiering van energiebesparende maatregelen die binnen afzienbare tijd worden terugverdiend (< 10 tot 15 jaar) is een LtI/LtV-toets onwenselijk². Het gaat hier nadrukkelijk om de financiering van 'no regret' maatregelen, oftewel maatregelen die voor een technisch gegarandeerde energieprestatieverbetering zorgen en waarbij het besparingseffect niet afhankelijk is van toekomstig overheidsbeleid (denk aan spouwmuurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, isolatieglas etc. Het is noodzakelijk dat de overheid of andere betrouwbare partij komt tot een lijst van maatregelen die tot deze categorie behoren met daarbij de te verwachten technische energiebesparing.³

De noodzaak van een inkomenstoets ontbreekt bij financieringen waarbij sprake is van woonlastenneutraliteit. De kosten van de lening (rente en aflossing) worden dan immers geneutraliseerd door de technische woonlastenreductie, waardoor de financiële situatie van de kredietnemer in beginsel niet wordt aangetast en een krediettoets daarmee niet noodzakelijk is. De informatie over de technische woonlastenreductie moet worden verstrekt door partijen die verantwoordelijk is voor het aanbrengen/ plaatsen van de verduurzamingsmaatregelen en tekent voor het behalen van het technische resultaat.

Een vergelijkbare redenering kan worden gevolgd voor de impact van de investering op de LtV-ratio; ook deze verandert in principe niet (de LtV verbetert misschien zelfs als gevolg van de positieve invloed van de investering op de courantheid van de woning).

Financiering kan worden verstrekt op basis van de technische maandelijkse energiebesparing doorgerekend naar de looptijd van het krediet. De NVB pleit er hierbij voor dat de wetgever een gelijk speelveld creëert voor alle woonlastenneutrale financieringen

¹ Zie ook: "Visie NVB op de kwalitatieve verplichting als wettelijk instrument om gebouwgebonden financiering mogelijk te maken", ingebracht bij de werkgroep Financiering en Normeren d.d. 14 mei 2018.

² Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat voor bepaalde doelgroepen (zoals de groep klanten met betalingsproblemen) mogelijk andere uitgangspunten gelden.

³ Met technische (energie/lasten)besparing wordt bedoeld de verwachte besparing bij gelijkblijvend gebruik. In de praktijk wordt de besparing sterk beïnvloed door veranderende factoren zoals gedrag en huishoudgrootte, maar die factoren liggen buiten de invloedssfeer van financiers.



(gebouwgebonden en persoonsgebonden), zodat ook binnen bijvoorbeeld het regelgevend kader voor hypotheeklen een woonlastenneutrale financiering zonder LtV- en LtI-toetsing kan worden verstrekt. Deze ruimte zou ook beschikbaar gesteld moeten worden voor particulieren met een inkomen onder de 33k per jaar. De huidige inkomensrestrictie voor duurzaamheidsmaatregelen lijkt onlogisch gezien de woonlastenneutraliteit.

b) *Overige gebouwgebonden financiering met krediettoets*

Voor de financiering van energiebesparende maatregelen die niet evident 'no regret' zijn, dus waarvan:

- de terugverdientijd technisch onzeker is; en/ of
- te sterk afhankelijk van de gebruiker of van overheidsbeleid; en/of
- waarbij het onduidelijk is of de investering terugkomt in de waarde van de woning (first-mover risico),

is een LtI/LtV-toets wel wenselijk⁴.

2. Inkeerregeling voor nieuwbouw mét gasaansluiting

Nieuwbouw die nog gestart moet worden of net in aanbouw is, en waar een aardgas aansluiting is voorzien kunnen alsnog aardgasloos worden gemaakt. De kopers van dergelijke nieuwbouwwoningen zullen dan extra financiering nodig hebben. De NVB wil de kopers van deze woningen helderheid verschaffen over de mogelijkheden die zij hiertoe hebben. Die mogelijkheden zijn deels afhankelijk van de specifieke situatie:

a) *Koper heeft nog geen definitieve hypotheekofferte ontvangen*

De extra financieringsbehoefte kan in deze gevallen nog worden meegenomen in de financieringsaanvraag, mits de additionele financieringsvraag past binnen de LtI-norm (aardgasloos wonen is immers nog niet altijd woonlastenneutraal).

b) *Koper heeft de hypotheekofferte getekend maar de koopakte is nog niet gepasseerd*

Aangezien het adviestraject al is afgerond, kan de beoogd hypotheekverstrekker de extra financieringsaanvraag niet alsnog onderbrengen in de overeengekomen hypotheek. Hiervoor zou dan een nieuw adviestraject moeten worden ingegaan en dat is erg kostbaar. Voor die gevallen waar bovenstaande opties niet passen, kan de koper zich wenden tot het Nationaal Energiebesparingsfonds (NEF). Daarnaast zijn individuele banken bereid hypotheeklen voor datum passeren alsnog aan te passen. Dit beleid verschilt per bank.

c) *De hypotheekofferte is gepasseerd, de woning is aanbouw maar nog niet opgeleverd*

Ook in deze gevallen is het niet meer mogelijk de bestaande hypotheek aan te passen zonder nieuw adviestraject (zie verder 2b). Aangezien het hier om zeer specifieke gevallen gaat, waarbij het ook nog de vraag is of de bouwer wel de optie biedt om de woning van het gas te halen, zal hier van geval tot geval gekeken moeten worden naar de mogelijkheden voor een aanvullende financiering. Afhankelijk van de gevraagde financiering en huidige LtI van de woningeigenaar zullen er in de hypotheek of via het NEF mogelijkheden zijn. Indien een gemeente op wijkniveau een faciliteit ter beschikking wenst te stellen dan kan de NVB zich voorstellen dat dit in een fondsconstructie plaatsvindt. Dit is dan aan een potentiële fondsbeheerder en marktpartijen om daar eventueel invulling aan te geven.

De NVB vindt het belangrijk dat voor elke situatie de best passende oplossing gevonden wordt. Als die bij het NEF ligt, is het van belang dat de hypotheekfinancier die oplossing niet blokkeert. Banken in de rol van eerste hypotheekverstrekker zullen zich in deze gevallen coöperatief opstellen. Indien nodig is de verwachting dat er banken zijn die bereid zijn een bijdrage aan het NEF te leveren om zeker te stellen dat voor deze specifieke doelgroep een oplossing voorhanden is. Dit is aan de individuele banken, in samenwerking met SVN, om hier invulling aan te geven.

⁴ In deze notitie wordt nog geen aandacht besteed aan de scope, vorm en het (al dan niet) verplichtende karakter van dit advies.



3. Vaststellen van wettelijke normen draagt bij aan verduurzaming van woningen

Uit cijfers blijkt dat woningeigenaren gemiddeld gezien nog voldoende hypotheekruimte hebben om een flinke verduurzamingsslag in hun woning te maken. De gemiddelde LTI is 3,5% (4,5% is maximale richtlijn) en een LTV van 75,5% (Bron: HDN, Q1 2018, 1 mei 2018). Desondanks lijken woningeigenaren er weinig voor te voelen om hun financiële ruimte in te zetten voor de verduurzaming van de woning. De overheid zou daarom een noodzaak tot verduurzamen moeten creëren, bijvoorbeeld door wettelijk vast te leggen dat bestaande woningen per een bepaalde datum aan een bepaalde minimumnorm moeten voldoen, vergelijkbaar met de C-labelverplichting voor grote kantoren per 2023. Daarbij is essentieel dat wetgeving tijdig wordt aangekondigd zodat

huishoudens ruim de tijd krijgen en niet worden geconfronteerd met onverwacht hoge aanpassingskosten. Dat is ook van belang voor financiële stabiliteit. Daarbij zal de overheid mogelijk moeten bijdragen om ook voor woningbezitters met weinig draagkracht de benodigde investering realiseerbaar te maken (de neveneffecten van het overheidsbeleid dienen te worden opgevangen).

Door wettelijk lange termijn doelen vast te stellen zal het besef doordringen dat ook woningeigenaren een zekere inspanning moeten leveren om de klimaatdoelen van Parijs te halen. Voor financiers is van belang dat zij tijdig het gesprek hierover kunnen aangaan. Hiervoor dienen wel onder meer de volgende aandachtspunten mee te worden genomen:

- de labelnormering moet aansluiten bij de systeemkeuze die gemeenten maken voor de warmtevraag per wijk (de 'wijkaanpak' in het Energieakkoord);
- een vorm van gebouwgebonden financiering is een van de mogelijke manieren om woningeigenaren te helpen om de verduurzaming tijdig te plannen en verantwoord te financieren;
- het is denkbaar dat bepaalde categorieën woningen in een ander tempo aan de normstelling moeten voldoen. In een eventuele normering dienen dan ook verschillende niveaus te worden aangebracht. Denk bijvoorbeeld aan een hogere norm (of eerder in de tijd) voor beleggers.
- huidige regelingen op gebied van NOM en EPC<0 werken nu onvoldoende omdat garanties nauwelijks worden afgegeven. Het is wenselijk dat er een systematiek beschikbaar komt die makkelijk toepasbaar en toegankelijk is en ook doel treft. De NOM en EPC 0 faciliteiten moeten toegankelijk zijn en door de bouw worden gedragen.

Sturende rol gemeenten

De lokale overheid kan mogelijk ook een rol spelen bij het stellen van normen die bijdragen aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Gemeenten kunnen bij het beoordelen van verbouwingsplannen voorwaarden stellen aan de energieprestaties van de totale woning of aan de verbouwing gerelateerde maatregelen.

4. Noodzaak tot vergroten van de betrouwbaarheid van energielabels

De energieprestatie van woningen moet objectiever worden vastgesteld. Dat kan door de huidige energielabels voor woningen beter te valideren. Het aanvraagproces voor het energielabel is fraudegevoelig en voor veel woningen geldt alleen nog een voorlopig label. Tevens wordt bij oplevering van nieuwbouwwoningen geen definitief label afgegeven. Dit heeft tot gevolg dat banken voor een groot deel van hun hypotheekportefolies niet weten welke energetische kwaliteit het onderpand heeft. Het is voor het risicomanagement van banken van groot belang dat ze inzicht hebben in de labelverdeling van hun hypotheekportefolies. Strengere duurzaamheidseisen en (mede als gevolg hiervan) veranderende consumentenvoorkeuren raken de waarde van woningen. De impact hiervan op de eigen balans is onder meer afhankelijk van de labelverdeling van de hypotheekportefolies.

5. Bij elke taxatie een verbeterplan ten behoeve van verduurzaming woningen

Op termijn willen banken alleen nog woningtaxaties accepteren waarin ook een verbeterplan is opgenomen om de woning energiezuiniger te maken. Dit plan dient inzicht te geven in de mogelijke energiebesparende maatregelen om te voldoen aan de geldende (en opvolgende) labelnorm(en). Daarnaast moet het taxatierapport inzicht bieden in de geschatte kosten van de maatregelen en de



Nederlandse **Vereniging** van **Banken**

waardestijging op dat moment. Dit draagt bij aan de ketensamenwerking in het aankoopproces. Het plan moet opgesteld zijn door een betrouwbare partij die op basis van nauwkeurige calculaties een gedegen advies kan geven. Er zijn nu veel verschillende partijen in de markt die ieder met een eigen calculatiemodel inzicht verschaffen in besparingspotentieel en bijbehorende kosten. Tegelijkertijd moet er ook aandacht zijn voor de kosten die een taxateur hiervoor bij de klant in rekening brengt. Banken benadrukken dat ervoor moet worden gewaakt dat de kosten van het taxatierapport onevenredig worden verhoogd.



6. Energiebesparing dient in iedere stap in de keten aan bod te komen

De bewustwording van klanten om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen en de woning van energiebesparende maatregelen te voorzien is essentieel. Daarom moeten klanten op elk contact moment, in de keten van aankoop en verbouwing van de woning, worden meegenomen in de mogelijkheden tot energiebesparing. Voor banken geldt dat zij zullen zorgdragen dat ook de energiebesparende maatregelen in de informatievoorziening rond het advies mee worden meegenomen.