

## Verantwoorde hypotheekruimte voor woningaanschaf of -verbetering

### Aanleiding

Jaarlijks worden de financieringslastpercentages vastgesteld, op basis waarvan de maximale hypotheekruimte wordt bepaald voor particulieren die een aankoop- of verbouwingshypotheek willen verkrijgen. Voor de vaststelling hiervan hanteert het Nibud een model, waarbij een aantal inputparameters en variabelen worden gebruikt die van invloed zijn op het besteedbaar inkomen gerelateerd aan de vaste en variabele lasten van een huishouden. De energielasten van bewoning wordt doorgaans hierbij uniform (forfaitair) vastgesteld, onafhankelijk van de uitvoeringskwaliteit van de desbetreffende woning; afgeleid van een woning met energielabel C (Warnaar en Bos, 2013).

Omdat het Nederlands beleid ten aanzien van de energieprestatie van nieuwbouw woningen succesvol heeft geleid tot verlaagde energielasten is in 2013 een additionele hypotheekruimte van 8.000 € (bovenop de normale hypotheekruimte bepaling) mogelijk gemaakt voor financiering van woningen met label A++ of hoger (Staatscourant, 2012). Resultaten vanuit het programma “De Energiesprong” en het marktinitiatief “De Stroomversnelling”, hebben sinds 2014 geleid tot het beschikbaar komen van concepten voor woningen die op jaarbasis evenveel eigen energieopwekking kennen als benodigd voor normale bewoning door een gemiddeld gezin. Mede gelet op deze laatste ontwikkelingen is er sinds 1 januari 2014 een tweede uitzondering gemaakt op de maximale hypotheekhoogte bepaling voor deze “nul-op-de-energiemeter” woningen, oftewel volledig energieneutrale woningen. Voor dergelijke woningen mag in 2016 een additionele hypotheekruimte van 27.000 € bovenop de reguliere hypotheekruimte worden afgegeven (Staatscourant, 2015). Met name voor nieuwbouw Nul-op-de-Meter woningen blijkt er ondertussen een stijgende vraag naar hypotheekruimte waarbij van deze ruimte gebruik gemaakt mag worden.

### Aangekondigde wijziging additionele hypotheekruimte Nul-op-de-Meter

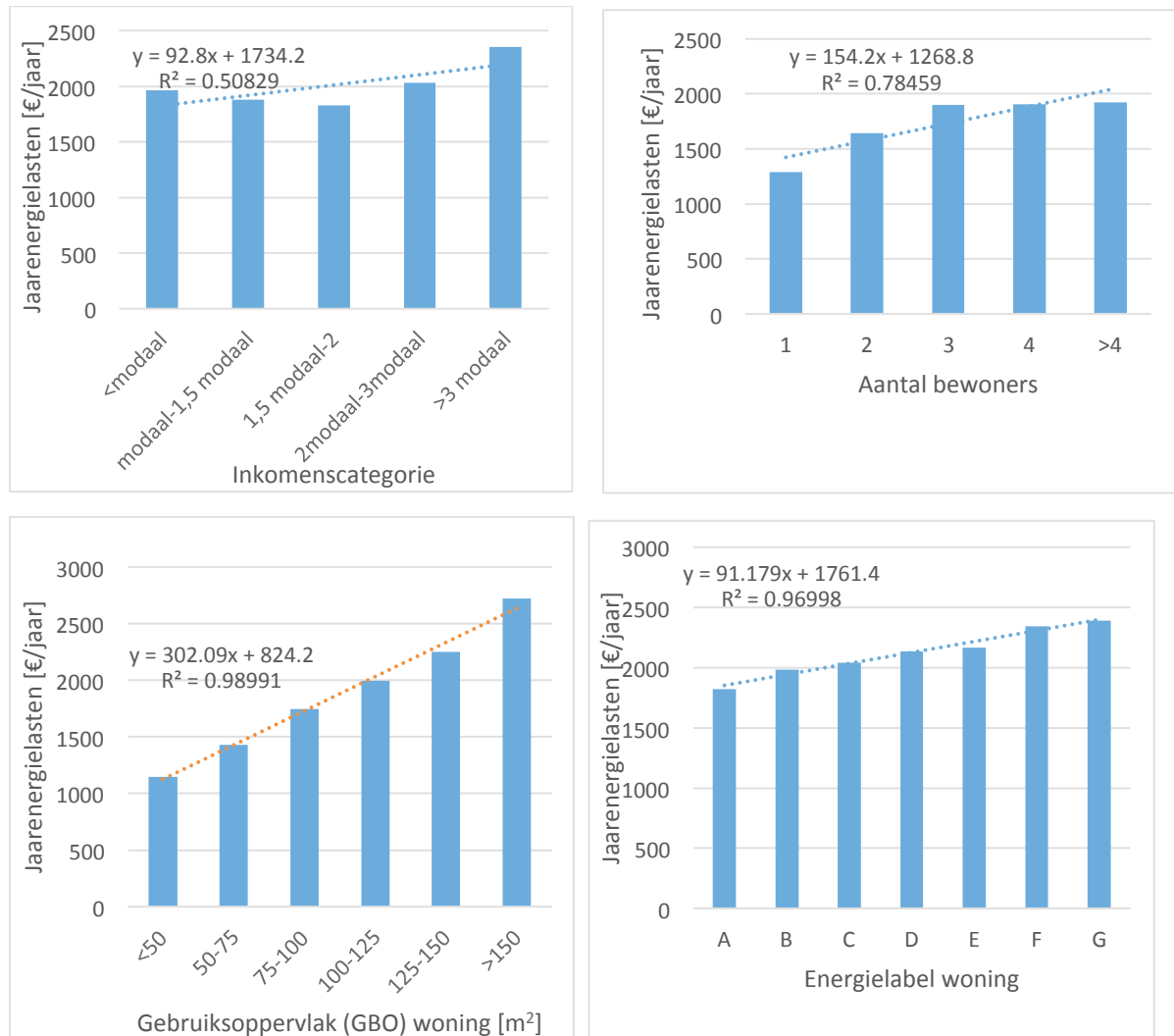
Uit de publicatie van de voorgenomen wijziging blijkt dat de additionele ruimte voor Nul-op-de-Meter woningen ten opzichte van de gemiddelde hypotheekruimte in 2017 beperkt zal worden tot € 25.000 i.p.v. de € 27.000 van 2016. De opgegeven reden voor een verlaging van € 2000 is gelegen in de gedaalde elektriciteitsprijzen, welke voor 2016 zullen leiden tot een energierekening die gemiddeld € 100 lager uitvalt. Het hypotheekequivalent (30 jaar hypotheek met annuïtaire aflossing) van 100 euro is echter slechts € 1500 .

Een verlaging van € 2000 is objectief gezien dus te hoog. Sterker nog als de door CBS aangegeven gemiddelde energielasten als vertrekpunt zouden worden genomen, € 1675 op jaar basis, dan zou de eigenaar/bewoner van een nul-op-de-meter woning, die maximaal 0 € energielasten kent, zelfs bij een hypotheek van € 33.500 geen verhoogde woonlasten kennen bij een hypotheekrente van 3,5% en een belastingtarief van 36%. Als bovendien in ogenschouw wordt genomen dat financiering van renovaties naar nul-op-de-meter met name gevraagd worden door bewoners van woningen met een bovengemiddelde energielast, ligt eerder een verruiming dan een verlaging van de additionele hypotheekruimte in de rede.

De Stroomversnelling is nog altijd verheugd dat voor Nul-op-de-Meter woningen een verhoogde hypotheekruimte beschikbaar is, maar maakt zich grote zorgen dat momenteel er bij de hypotheekverstrekking nog altijd vrijwel geen rekening gehouden wordt met de hoogte van woonlasten bij hypotheekverstrekking voor woningen met een slechte tot zeer slechte energieprestatie. Daar dreigen nu nog altijd onverantwoord hoge hypotheekverstrekkingen.

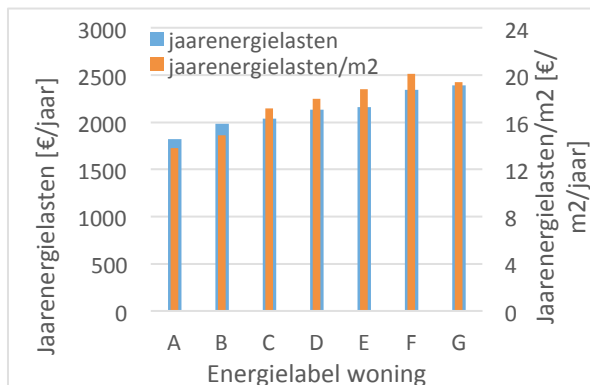
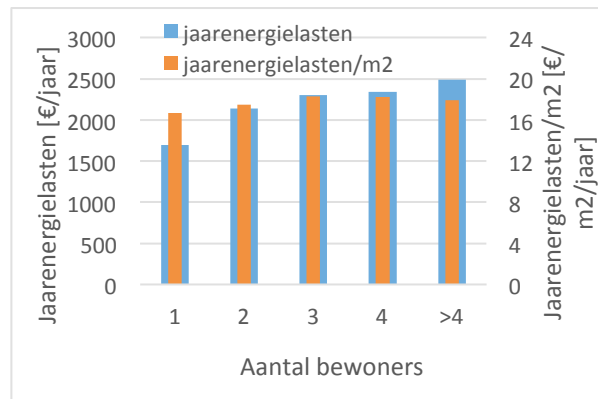
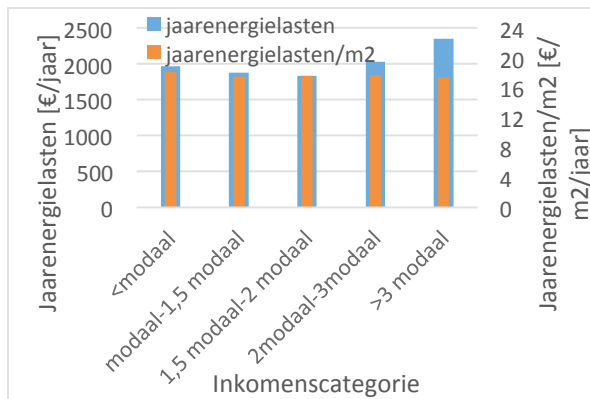
## Energiekosten irt verantwoorde hypotheekruimte

De centrale vraag is wat een verantwoorde hypotheekruimte is gezien vanuit de invloed van de (kwaliteitsaspecten van de) woning op de woonlasten. Na de hypotheeklasten zelf, zijn energiekosten de hoogste woning-gerelateerde lasten die de totale woonlasten beïnvloeden. Op basis van de gegevens van het WoON 2012 onderzoek, valt af te leiden dat de grootte van de woning en de energieprestatie (uitgedrukt in het label) van de woning in de praktijk de bepalende factoren zijn voor de gemiddelde energiekosten en daarmee de woning-gerelateerde woonlasten, en niet het inkomen of de gezinssamenstelling (Opstelten, 2014). Juist deze laatste parameters echter worden in de berekeningsmethodiek van het Nibud gebruikt om de verantwoorde hypotheekruimte te bepalen.



Figuur 1. Gevoeligheid jaarenergiekosten. (bepaald op basis van data uit WoON, 2012)

Bovenstaande figuur uit het genoemde artikel illustreert dat de  $R^2$  in Figuur 1 geeft de sterkte van de (lineair veronderstelde) correlatie tussen de totale jaarlijkse energiekosten en de gekozen parameters, waarbij 1 een honderd procent correlatie is en 0 de afwezigheid van enige correlatie. Uit Figuur 1 blijkt de overduidelijke correlatie tussen de totale jaarlijkse energiekosten (in de praktijk!) en zowel de grootte van de woning als het energielabel en een mindere correlatie met huishoudsamenstelling en inkomensniveau. Bovendien kunnen inkomen en huishoudsamenstelling indirect ook gekoppeld zijn aan de grootte van de woning. Om die reden is in Figuur 2 naast de totale jaarlijkse energiekosten ook gekeken naar de jaarlijkse energiekosten per m<sup>2</sup> vloeroppervlak.



Figuur 2. Gevoeligheid Jaarenergiekosten per m<sup>2</sup> gebruiksovervlak.

Wat deze figuren aantonen is dat niet het inkomensniveau, noch het aantal bewoners een duidelijke correlatie houden met de jaarenergiekosten/m<sup>2</sup>, maar wel de kwaliteit van de woning. Sterker nog, de afhankelijkheid van de kwaliteit van de woning is groter dan wanneer niet gedeeld wordt op het gebruiksovervlak. Wanneer grote financiële beslissingen genomen worden bij aanschaf of renovatie van een woning en de volhoudbare betaalbaarheid van de hypotheekkosten de leidraad zou moeten zijn, dan zou dus niet de hoogte van het inkomen, maar de

grootte én energieprestatie van de woning hier bepalend in moeten zijn. Anders dan inkomen en gezinssamenstelling zijn dit bovendien parameters die onveranderlijk zijn gedurende de financieringsperiode (behalve wanneer geïnvesteerd wordt in woningverbetering).

### Jaarlijkse bepaling verantwoorde hypothecair krediet door Nibud

Sinds 2008 bepaalt het Nibud jaarlijks de hypotheeknormen, waarbij met name inkomen en gezinssamenstelling de bepalende factoren zijn voor de maximale leenruimte. Sinds 2008 is de berekeningssystematiek niet veranderd. Het Nibud heeft van BZK ook in 2016 de vraag gekregen door te rekenen hoeveel leenruimte verantwoord is bij (eerste of tweede) hypotheekverstrekking vanuit het oogpunt van betaalbare woonlasten. Daarbij is niet gevraagd om de invloed van energielasten op betaalbaarheidsissues mee te nemen, anders dan de huidige systematiek voor bovengemiddelde leenruimte bij investering in label A en Nul-op-de-Meter woningen.

Het Nibud heeft naar aanleiding van hun eerste bevindingen aan stakeholders rondom hypotheekruimtebepaling de relevantie van een aantal, nu niet in de berekeningsmethodiek meegenomen, issues voorgelegd. Ten aanzien van hypotheekruimedifferentiatie naar energielasten is daarbij het volgende aan stakeholders voorgelegd:

*“Sinds 2015 heeft iedere woning een voorlopig of definitief energielabel. Sinds 2014 is per ministeriële regeling vastgesteld hoeveel additionele hypotheekruimte verantwoord gegeven kan worden voor de financiering van energiezuinige label A woningen en zeer energiezuinige Nul-op-de-Meter woningen ten opzichte van woningen met een slechte of gemiddelde energieprestatie. Gelet op de betaalbaarheidsrisico's die gepaard gaan bij de financiering van woningen met een slechte energieprestatie zou een verminderde hypotheekruimte voor woningen met een slecht (label D/E) of zeer slecht label (label F/G) ook voorstelbaar zijn. Vraag: onderschrijft u deze logica en meent u dat het wenselijk is om via de komende ministeriële regeling voor alle partijen transparant te maken*

*hoeveel hypotheekruimte verantwoord is, gegeven het energielabel (bestaand, dan wel mede met behulp van de financiering te verkrijgen) van de woning?”*

Het Nibud rapporteert richting BZK hoe de verschillende stakeholders hierop hebben gereageerd.

### Taskforce Financiering

In 2014 is een taskforce opgericht, waarin Energiesprong/Stroomversnelling, de grootste hypotheekverstrekende banken, het AFM en het NHG zich buigen over de financieringsuitdagingen van particuliere NOM-woningen. De eerste bevindingen van deze taskforce zijn vastgelegd in een brochure voor en door financieel adviseurs van banken en intermediairs (Stroomversnelling, 2015). Sinds 2016 is ook een vertegenwoordiger van BZK deelnemer aan de Taskforce.

In juni 2016 is in de taskforce de bovenstaande vraagstelling rondom labeldifferentiatie voor bepaling van verantwoorde hypotheekruimte samen met het Nibud, nader behandeld. Daar zijn de volgende zaken uit naar voren gekomen:

- De banken onderschrijven het belang van verantwoorde hypoteekruimtes vanuit hun verantwoordelijkheid ten aanzien van zorgplicht.
- De banken onderkennen dat energielasten een steeds belangrijkere component is geworden van de totale woning-gerelateerde woonlasten en hebben de verwachting dat het belang hiervan alleen maar groter wordt.
- De banken menen dat de kwaliteit (voorspellende waarde) en fraudegevoeligheid van het huidige energielabelsysteem van woningen qua kwaliteit te wensen over laat.
- De banken menen dat indien de kwaliteit en fraudegevoeligheid van labels geen issue zou zijn, dat die systematiek potentieel geschikt is om de hoogte van de hypotheekruimte mede op te laten bepalen, naast de al bekende parameters.
- De banken zullen niet solitair afwijken van de door de overheid aangegeven hypotheekruimtebepaling gerelateerd aan de energieprestatie van de woning.

## Hypotheekruimtedifferentiatie

Het differentiëren van hypotheekruimte voor slechtere labels kan in principe nu al door hypotheekverstrekkers doorgevoerd worden, bijvoorbeeld vanuit een eigen invulling van het begrip 'zorgplicht'. Het is echter niet logisch dat hypotheekverstrekkers individueel dergelijk beleid zullen doorvoeren, o.a. omdat men niet wil concurreren op hypotheekruimte maar eerder hypotheekrente. Het zou bovendien zijn uitwerking missen als hypotheekruimtedifferentiatie naar energielabel niet geldt voor alle hypotheekverstrekkers, omdat anders immers de consument gaat shoppen voor de hoogste hypotheekruimte. Net als verhoogde hypotheekruimte voor woningen met een groen label tot aan Nul-op-de-Meter woningen, is het dus noodzakelijk dat verminderde hypotheekruimte voor woningen met een slecht tot zeer-slecht energielabel voor alle hypotheekverstrekkers gelijk en transparant wordt doorgevoerd. De overheid dient er daarbij voor zorg te dragen dat de label(klasse)s waaraan de hypotheekruimte wordt gekoppeld van voldoende kwaliteit zijn (in termen van voorspellende waarde van energielasten) en niet fraudegevoelig.

Uit bovenstaande analyse komt naar voren dat energielasten, niet door inkomen en huishoudsamenstelling worden bepaald, maar door de grootte van de woning en het energielabel. Bij het aangaan van een lening voor de aanschaf en/of verbetering van de woning zijn deze bepalende aspecten voor de woonlasten ook altijd bekend, sinds in 2015 iedere woning (behalve monumenten) een energielabel heeft gekregen. Enerzijds vanwege de geuite zorgen van de banken en anderzijds gegeven de relatief geringe stappen in energielasten per afzonderlijke labelovergang, wordt hier voorgesteld om naast de vaste Loan-to-Income financieringsruimte een additionele financieringsruimte toe te staan per m<sup>2</sup> gebruiksooppervlak (als vastgelegd in NEN 2580 en vermeld op het energielabel van de woning) van de aan te schaffen/te renoveren woning, voor de volgende label categorieën: Zeer slecht (G/F), Slecht (E/D), gemiddeld (C/B), goed (A/Nieuwbouw) en zeer goed (Nul-op-de-Meter). Het huidige kwaliteitsniveau lijkt voldoende voor de hier voorgestelde categorisering.

Mede omwille van de positieve stimulans die daar van uitgaat, wordt voorgesteld dit alles in te richten ten opzichte van de slechtste label categorieën. De onderstaande getallen zijn afgeleid van de impact op energielasten in de praktijk, als bepaald op basis van de gegevens in WoON 2012, afgezet tegen een woning zonder energielasten (de Nul-op-de-Meter categorie), met uitzondering van de gegevens van de categorie Goed (label A). Voor deze laatste categorie waren er te weinig gegevens beschikbaar in WoON 2012 om statistisch relevant te zijn. De ruimte van de Goed categorie is afgeleid van de additionele ruimte die nu beschikbaar is voor deze categorie, relatief ten opzichte van de huidige additionele ruimte voor Nul-op-de-Meter, welke beide door Nibud bepaald waren voor 2016.

<b>Label categorie [-]</b>	<b>Additionele financieringsruimte [€/m<sup>2</sup>]</b>
Zeer slecht (G-F)	0
Slecht (E-D)	50
Gemiddeld (C-B)	100
Goed (A/Nieuwbouw)	200
Nul-op-de-Meter	400

## Tot slot

De in deze notitie voorgestelde bepaling van de hypotheekruimte 'bonus' voor woningen naar oplopende energieprestatie kan nader worden doorgerekend door het Nibud. Daarbij is het dan van belang om dus expliciet te laten kijken naar de effecten op woonlasten bij de financiering van de aanschaf/verbetering van een woning in relatie tot de (te realiseren) energieprestatie en de invloed van de grootte van de woning daarbij. Een alternatief voor de grootte van de woning als parameter zou zijn om te kijken naar het woningtype: appartement, rijwoning, (half-)vrijstaand. Deze categorisering is in lijn met de eisen ten aanzien van minimale elektriciteitsopwekking voor gebruikersgebonden energiedoelinden (huishoudelijke apparatuur), additioneel aan het gebouwgebonden deel.

Tot deze of een gelijkwaardige methodiek wordt overgenomen, en er dus nog gewerkt wordt met additionele ruimte ten opzichte van het landelijk gemiddelde, pleiten wij ervoor dat de additionele hypotheekruimte voor Nul-op-de-Meter woningen eerder verruimd wordt (tot € 33.500) dan verlaagd wordt (tot de voorgestelde € 25.000).

## Literatuur

Ivo Opstelten, "Verantwoorde hypotheekverstrekking en energielasten - Wat is de waarde van de energierekening?", Service Magazine, Year 22 No 1, pages 38-41, December 2014.

Staatscourant, "Regeling van de Minister van Financiën van 12 december 2012, kenmerk: FM/2012/1887 M, Nr 26433, 20 december 2012.

Staatscourant, "Regeling van de Minister van Financiën van 19 oktober 2015", Nr 36711, 26 oktober 2015.

Stroomversnelling, "Stroomversnelling Nederland 4,5 miljoen woningen naar Nul op de Meter - Hoe financieel adviseurs van banken en intermediairs hieraan kunnen bijdragen", 2015.

Marcel Warnaar en Jasja Bos, "Financieringslastnormen 2014", Nibud, juli 2013.