

TIJD VOOR ENERGIEPRESTATIEFINANCIERING (EPF): GAMECHANGER VOOR ENERGIETRANSITIE GEBOUWDE OMGEVING

Nederland zit in een immense verbouwing. Doel is dat in 2030 1,5 miljoen woningen aardgasvrij (-gereed) zijn. Dit vraagt dat ruim 200.000 woningen per jaar vergaand worden verduurzaamd. Het komende kabinet staat daarmee voor de opgave om de energietransitie te versnellen, maar wel op een verantwoorde manier. Volgens **Stroomversnelling** kan energieprestatiefinanciering (EPF) de gamechanger worden voor de verduurzaming van de huur-, koop- en VvE-sector.

Het probleem

De verduurzaming van woningen vergt de komende jaren forse investeringen. Een groot deel van de woningeigenaren zal hiervoor een extra lening afsluiten. In veel gevallen is verduurzamen een goede investering: woningen worden duurzamer, zuiniger, comfortabeler en gezonder. Maar er zit ook een financieel risico aan. Als de genomen maatregelen minder effectief uitpakken dan verwacht, blijven de energie- en woonlasten hoog en kunnen betalingsproblemen ontstaan. In het ergste geval moet bij particulier bezit de woning worden verkocht en blijven mensen met een restschuld zitten, omdat de waarde van woning niet voldoende is gestegen. Tegen dergelijke financiële risico's moeten woningeigenaren en financiers worden beschermd.

De oplossing

De oplossing is energieprestatiefinanciering (EPF). Dit houdt in dat de financiering van verduurzamingsmaatregelen wordt gekoppeld aan de energieprestatie van een woning. Oftewel: de woningeigenaar kan een hogere lening krijgen als de energieprestatie van de woning wordt verbeterd. In de ideale situatie wordt die energieprestatie voor een langere periode gegarandeerd om maximale zekerheid te verkrijgen. De in 2021 ontwikkelde [isolatiestandaard](#) geeft per type woning de energieprestatie aan waaraan in 2050 minimaal moet worden voldaan. Zo kan voor elke woning worden bepaald welke stappen nodig zijn om zonder aardgas te kunnen.

De afgelopen jaren zijn er al stappen gezet richting EPF. In de huursector is in 2016 de energieprestatievergoeding (EPV) ingevoerd. Verhuurders kunnen een vergoeding vragen voor een gegarandeerde energieprestatie. Huurders betalen de EPV in plaats van een (hoge) energierekening. Dit werkt positief uit naar twee kanten: de EPV zorgt voor stabiele woonlasten en gaat (de toename van) energiearmoede tegen. Dit heeft huurders van EPV woningen in 2022 en 2023 beschermd tegen energiearmoede. De EPV biedt bovendien woningcorporaties en particuliere verhuurders de financiële mogelijkheden om hun woningbezit te verduurzamen. Een positieve stap in de koopsector is dat particuliere woningbezitters vanaf 2024 een flink hogere hypotheek kunnen krijgen als ze een woning met een hoger energielabel kopen of naar een hoger energielabel brengen.

Het zijn stappen in de goede richting. Maar de EPV is nog slechts in een klein deel van de huursector doorgevoerd. En in de koopsector kan de koppeling tussen financieringsruimte en energieprestatie beter. Op dit moment is de hypotheekruimte gekoppeld aan het energielabel. De letter van het label geeft wel de CO₂-uitstoot van een woning aan, maar zegt veel minder over de energie- en woonlasten. Beter is het om de financieringsruimte te koppelen aan de netto warmtevraag, een aparte indicator binnen het energielabel, die overeenkomt met de isolatiestandaard. De energieprestatie van een woning geeft meer zekerheid over de energie- en woonlasten en draagt daarmee bij aan bestaanszekerheid.

Het resultaat

Energieprestatiefinanciering kan het vliegwiel van de energietransitie op gang brengen:

- Particuliere woningeigenaars en huurders krijgen zekerheid over de impact van verduurzaming op hun woonlasten, wat een belangrijke factor is voor bestaanszekerheid.
- Financiers krijgen zekerheid over de financiële draagkracht van de leners, de afbetaling van de lening én een reële onderpandwaarde.
- Marktpartijen (aannemers, installateurs, leveranciers) worden gestimuleerd om de energieprestatie van de gehele woning te bekijken én producten te leveren met een betere, gegarandeerde energieprestatie. Zo wordt de markt geconditioneerd.
- Als meer mensen een duurzame, energiezuinige woning krijgen en daar enthousiast over zijn, willen anderen dat ook. Een grotere vraag maakt het voor marktpartijen interessant om te investeren in het optimaliseren van klant- en productieprocessen. Daardoor gaat prijs omlaag en zal de vraag verder toenemen.

VOORSTELLEN VOOR BELEID

Stroomversnelling vraagt het komende kabinet de EPF als standaardbeleid in te voeren, in de vorm van 7 maatregelen voor de koop-, VvE- en huursector.

ALGEMENE BELEIDSMATREGELEN

1. Transformeer van subsidies naar normering

- Subsidies zijn doorgaans maatregel-gedreven en kunnen ook nog eens een prijsopdrijvend effect hebben wanneer verstrekt aan de afnemer van verduurzamingsmaatregelen. Losse verduurzamingsmaatregelen bieden bovendien geen zekerheid over de (uiteindelijk) te bereiken energieprestatie van de gehele woning.
- Een systeem van normering gericht op de energieprestatie van de woning conditioneert de markt. Daarom moet de isolatiestandaard stap voor stap tot norm worden gesteld in de huur- en koopsector. Dit geeft duidelijkheid aan woningeigenaren én dwingt marktpartijen om zo snel mogelijk een aanbod te ontwikkelen dat voldoet aan de gestelde eisen en voorwaarden.

BELEIDSMATREGELEN KOOP- EN VvE-SECTOR

2. Stel hogere eisen aan taxatierapporten

- Particuliere woningbezitters hebben bij aankoop van een woning inzicht nodig in de kosten en economische meerwaarde van verduurzaming. Om dit te bereiken, moeten taxatierapporten de volgende informatie bevatten:
 - De meerkosten om een woning naar de isolatiestandaard te brengen.
 - De economische meerwaarde van de beoogde verduurzamingsstap op basis van een berekening van de energiekosten die worden voorkomen over een periode van 15 tot 30 jaar (de netto-contante-waarde-berekening). Dit is het bedrag dat een bewoner verantwoord kan lenen.
- Om te zorgen dat taxateurs aan deze eisen kunnen voldoen, moet de software die wordt gebruikt om energielabels vast te stellen en maatwerkadvies te geven, hiervoor geschikt worden gemaakt.

3. Stel hogere eisen aan Meerjaren Onderhoud- en Beheerplannen (MJOB)

- VvE's die bij het Warmtefonds financiering aanvragen voor verduurzaming moeten een MJOB overleggen dat inzicht geeft in de kosten van verduurzaming, de te behalen energieprestatie(verbetering) en de economische waarde van verduurzaming voor hun gebouw.
- Hiermee wordt ook de financiering van de VvE-sector gekoppeld aan energieprestaties in plaats van losse maatregelen(combinaties), met als resultaat meer zekerheid over energie- en woonlasten.

4. Koppel de hypotheekruimte aan de energielasten

- De koppeling tussen de hypotheekruimte en de energieprestatie (netto warmtevraag bij voorkeur i.c.m. forfaitair elektriciteitsgebruik en zelf opgewekte stroom) biedt meer zekerheid, zowel aan de woningeigenaar als de financier:
 - De woningeigenaar krijgt (meer) zekerheid over de hoogte van de energie- en woonlasten en de economische waarde van de verduurzaming.
 - De financier krijgt meer zekerheid over de terugbetalingscapaciteit van de woningeigenaar, zowel in relatie tot het inkomen (loan to income) als tot de waarde van de woning (loan to value).
- In de huidige systematiek kan een koper voor een reeds verduurzaamde woning een hogere hypotheek krijgen dan voor een woning die met verduurzamingsmaatregelen naar datzelfde niveau wordt gebracht. Dat moet anders: de hypotheekruimte moet even hoog zijn voor woningen die bij aankoop een bepaald energieprestatieniveau hebben en woningen die door de koper naar datzelfde energieprestatieniveau worden gebracht.

5. Maak vaart met gebouwgebonden financiering

- In het Klimaatakkoord (2018) zijn afspraken gemaakt over gebouwgebonden financiering. Dit houdt in dat een lening en de bijbehorende verplichtingen bij verkoop van de woning overgaan naar de volgende eigenaar. Dit vraagt langjarige zekerheid over de energieprestatie van de woning.
- De continuïteit in beleid moet worden geborgd. De beleidsvoornemens van het huidige kabinet moeten door het volgende worden uitgevoerd. Zie: [Kamerbrief over gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsconcepten voor verduurzaming van eigen woningen](#) (18 november 2022).

6. Laat niemand achter, neem alle particuliere woningeigenaren mee

- Het Warmtefonds moet voldoende ruimte (menskracht en middelen) krijgen om alle particuliere woningeigenaren (ook VvE-leden) in staat te stellen om hun woning naar de isolatiestandaard te brengen en aardgasvrij te maken. Dit voorkomt vertraging van de energietransitie in wijken die van het gas afgaan. Iedereen kan meedoen, tegen acceptabele maatschappelijke lasten. De hoogte van de middelen en financieringsproducten moeten hierop worden aangepast (denk aan maximale leensom, looptijd en beschikbaar maken van gebouwgebonden financiering).
- Dit voorkomt ook dat woningeigenaren die niet zelf de middelen hebben om hun woning te verduurzamen, in energiearmoede vervallen of met een restschuldrisico worden opgezadeld.

BELEIDSMATREGELEN HUURSECTOR

7. Veranker de energieprestatievergoeding (EPV) in nationale prestatieafspraken

- De EPV is cruciaal om de versnelling van de energietransitie in de huursector op gang te brengen, maar wordt nog onvoldoende toegepast. Door de EPV te verankeren in nationale prestatieafspraken, wordt de EPV de standaard.
- Op dit moment geldt de EPV alleen voor huurwoningen met warmtepompen en zonnepanelen. Dit moet worden uitgebreid naar woningen in wijken met een collectieve warmtevoorziening (EPV-warmte). Een EPV-warmte moet de split-incentive tussen de huurder, verhuurder en warmteleverancier oplossen.
- De WSW criteria moeten beter rekening houden met de langjarige bijdrage van de EPV aan de kasstroom en woningwaarde van het vastgoed van sociale woningcorporaties.