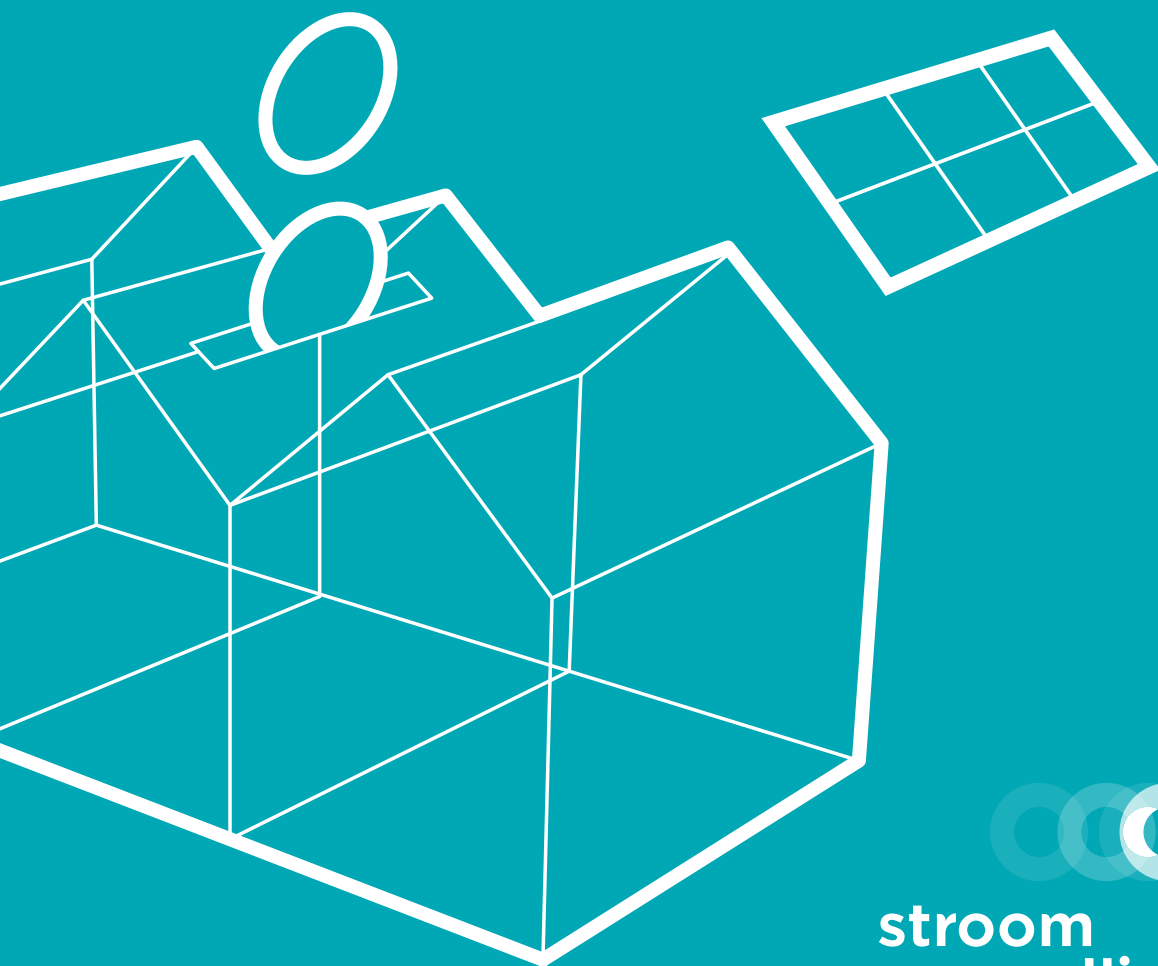


Stroomversnelling Nederland

**4,5 miljoen woningen
naar Nul op de Meter**

Hoe financieel adviseurs van banken en
intermediairs hieraan kunnen bijdragen



**stroom
versnelling**

Stroomversnelling Nederland

4,5 miljoen woningen naar Nul op de Meter

Hoe financieel adviseurs van banken en
intermediairs hieraan kunnen bijdragen

Introductie – Leen van Dijke namens Stroomversnelling	4
Voorwoord – Gerrit Zalm, voorzitter Raad van Bestuur ABN AMRO	8
1 De uitdaging	12
2 Mogelijkheden voor eigen financiering	20
3 Mogelijkheden voor persoonsgebonden financiering	24
4 Mogelijkheden voor gebouwgebonden financiering	30
Meer weten?	38

GEACHTE FINANCIËEL ADVISEURS,



Nederland staat met de energietransitie voor een grote uitdaging. In het Energieakkoord (2013) is afgesproken dat de gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal moet zijn. Stroomversnelling heeft als doel die transitie met vereende krachten te realiseren. Banken, hypotheekverstrekkers en u als financieel adviseur kunnen daaraan een belangrijke bijdrage leveren.

De opgave is enorm. Er zijn in Nederland 4,5 miljoen huur- en koopwoningen die de komende jaren voor renovatie in aanmerking komen, zowel hoogbouw als laagbouw. De partijen binnen Stroomversnelling zijn druk bezig een innovatief, industrieel proces op gang te brengen voor Nul op de Meter (NOM) renovaties, met een gegarandeerde energieprestatie en een gezonde business-case voor de aanbieders. De kosten van renovatie gaan de komende jaren drastisch omlaag. Dit gebeurt aan de ene kant door continu te innoveren en aan de andere kant door massa te maken.

Het adagium van Stroomversnelling is: gelijke woonlasten, meer kwaliteit. Want de investering in een NOM renovatie wordt bekostigd met het geld dat de bewoner voorheen aan zijn energierekening kwijt was. Die energierekening staat bij normaal gebruik op nul. De bewoner houdt na de renovatie dezelfde woonlasten, terwijl de woning veel comfortabeler, gezonder en mooier is.

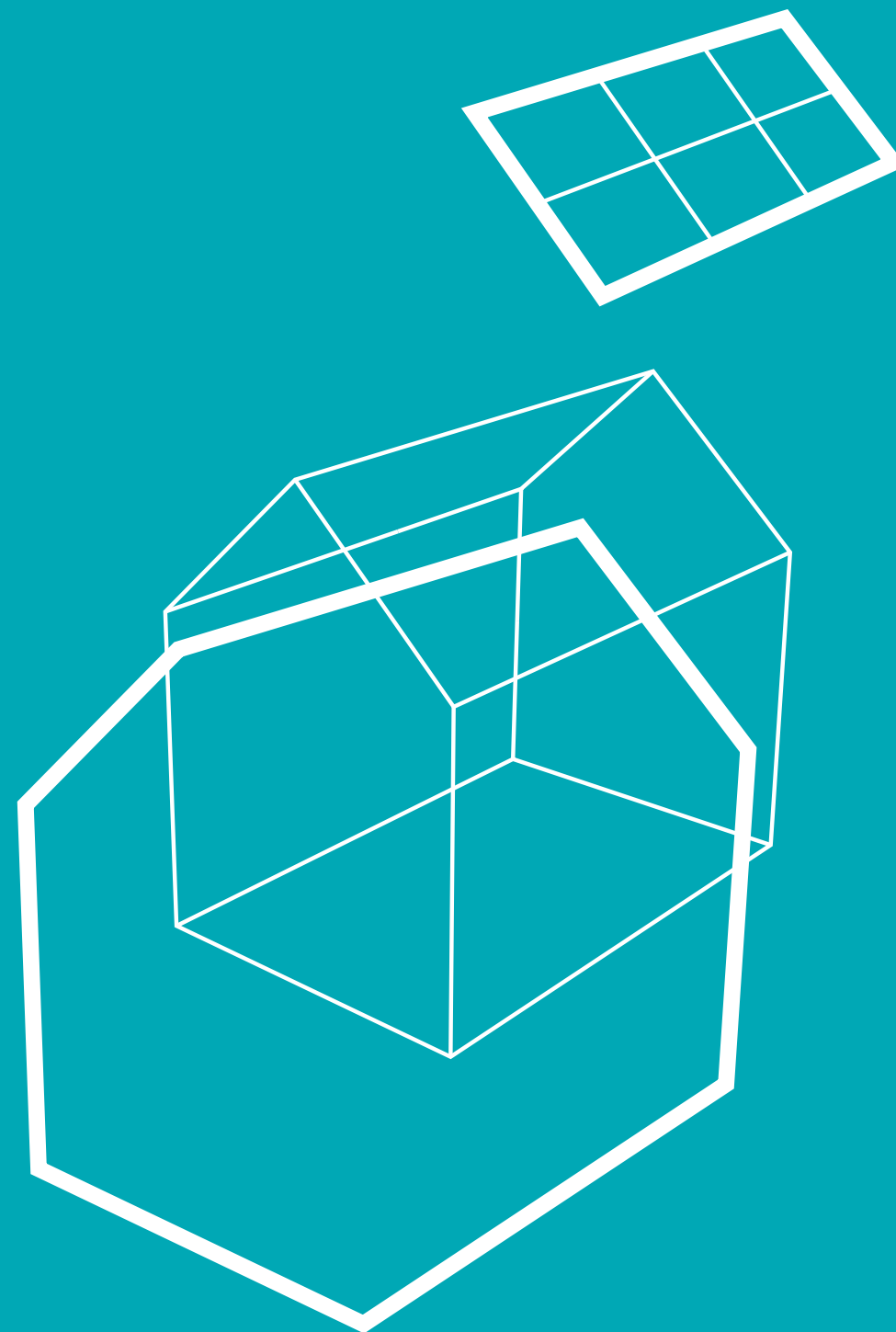
'Het adagium van Stroomversnelling is: gelijke woonlasten, meer kwaliteit'

Een van de cruciale voorwaarden voor de upgrade van particuliere woningen tot Nul op de Meter is de beschikbaarheid van financiering. Stroomversnelling wil de Nul op de Meter woningen voor iedereen in Nederland bereikbaar maken. Dat betekent dat iedere woningeigenaar toegang moet krijgen tot financieringsmogelijkheden, in de vorm van eigen vermogen, een persoonsgebonden of gebouwgebonden financiering.

In deze brochure, die samen met de banken en in overleg met het Nibud, de Nationale Hypotheek Garantie en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) is opgesteld, geven we aan wat banken doen om NOM renovaties voor woningeigenaren bereikbaar te maken.

Wij kunnen de energietransitie in Nederland absoluut tot een succes maken, maar daar hebben we iedereen bij nodig. Ook u als financieel adviseur, overal in het land. Ik hoop dat deze brochure u hierbij kan inspireren.

Leen van Dijke,
namens Stroomversnelling



Een van de cruciale voorwaarden
voor een NOM renovatie is de
beschikbaarheid van financiering



VOORWOORD

Gerrit Zalm,
voorzitter Raad van Bestuur ABN AMRO

We leven in een boeiende tijd. Steeds meer mensen bekijken hun dagelijks leven door een duurzame bril. Dat leidt tot mooie initiatieven. Bij veel bedrijven en banken staat duurzaamheid inmiddels hoog op de agenda. Het spreekt dan ook voor zich dat banken zich in 2014 hebben gecommitteerd aan de Deal Stroomversnelling Koopwoningen. Samen met bouwers, installateurs, gemeenten, makelaars en taxateurs hebben wij een akkoord gesloten om de particuliere woningbezitter te helpen het energieverbruik in de eigen woning drastisch te verlagen.

Speciaal voor dit doel wordt het NOM keur ontwikkeld. Een gerenoveerde woning met het NOM keur, levert gegarandeerd de afgesproken energieprestatie. De koper kan in dat geval, onder bepaalde voorwaarden, gebruik maken van een extra financieringsruimte van 27.000 euro. Daarnaast wordt er aan gebouwgebonden financieringsoplossingen gewerkt. Dit zijn extra stimulansen voor particuliere woningbezitters om hun woning energieneutraal te maken.



**'Nul op de Meter levert
winst op voor bewoner,
bouwer, bank en klimaat'**

Om het succes van Stroomversnelling uit te kunnen bouwen, is de energie van alle aangesloten partijen nodig. Ik ben ervan overtuigd dat we met een gezamenlijke focus het vlieg-wiel aan het draaien krijgen, ook bij particuliere huizenbezitters. En dat is hard nodig, gezien de klimaatopgave waar wij als maatschappij voor staan.

Voor u, als adviseur van particuliere huizenbezitters, is in dit verband een mooie taak weggelegd. U kunt uw klanten bewust maken, informeren, de weg wijzen en voorbereiden op een energieneutrale toekomst. Als een klant er zelf niet om vraagt, wil dat niet zeggen dat het energieverbruik in zijn eigen woning hem koud laat. Bijna iedere koper zal interesse hebben in duurzame oplossingen, zeker als de woonlasten daarbij gelijk blijven of zelfs lager worden.

Door klanten actief te informeren, kunt u het verschil maken. Want een Nul op de Meter renovatie levert voor iedereen winst op: de bewoner, de bouwer, de bank én het klimaat. Ik wens u veel leesplezier bij het verkennen van de adviesmogelijkheden beschreven in deze brochure.





De vondst van Stroomversnelling
is dat de NOM renovatie wordt
betaald met het geld dat wordt
bespaard op energiekosten

1

DE UITDAGING

Stroomversnelling heeft als doel de bestaande woningen in Nederland energie-neutraal te maken door middel van Nul op de Meter renovaties (NOM renovaties). Dit betekent dat een woning na renovatie evenveel energie opwekt als verbruikt, dankzij een compleet nieuwe, zwaar geïsoleerde schil (muren en dak), zonnepanelen en een duurzame warmteopwekker, zoals een warmtepomp. De energiemeter staat over het jaar heen genomen dus op nul.

Stroomversnelling richt zich in eerste instantie op de rijtjeshuizen die tussen 1945 en 1990 zijn gebouwd. Daarvan staan er 1,8 miljoen in Nederland. Zo'n 70 procent daarvan is particulier eigendom. Dat zijn circa 1,25 miljoen woningen. Veel van die woningen zijn toe aan een upgrade. Doel is niet alleen om het wooncomfort van de bewoners te verbeteren, wat voor die bewoners het belangrijkste is, maar ook om het energieverbruik van bestaande woningen te verlagen en om oude wijken een nieuw aanzien te geven.

Meer kwaliteit, gelijke woonlasten

De vondst van Stroomversnelling is dat de NOM renovatie kan worden betaald van het geld dat wordt bespaard op de energiekosten. Het komt erop neer dat de energie-

kosten over een looptijd van dertig jaar netto contant worden gemaakt en worden omgezet in een investeringsmogelijkheid waarmee de renovatie kan worden gefinancierd. In plaats van de maandelijkse energierekening betaalt de woningeigenaar maandelijks een vast bedrag om het krediet af te lossen. Daarmee blijven de woonlasten per saldo gelijk. De bewoner heeft intussen wel een comfortabeler en mooier huis, dat waarschijnlijk ook nog eens significant in waarde is gestegen.

Betrokken partijen

Om het doel van Stroomversnelling voor particuliere woningen te bereiken, is van veel partijen een inspanning nodig: bouwers, gemeenten, energiecoöperaties, makelaars, taxateurs en banken. Bouwers zijn bezig een betaalbaar en aantrekkelijk renovatieproduct te ontwikkelen, met de garantie dat bewoners dertig jaar lang op de beloofde prestatie kunnen rekenen. Gemeenten, energiecoöperaties en renovatiewinkels spannen zich in om huiseigenaren te motiveren en masse mee te doen. Makelaars en taxateurs ontwikkelen een nieuwe waarderingssystematiek voor NOM renovaties, waarmee de investering in de waarde van de woning wordt verdisconteerd. Ook de banken doen mee om de NOM renovaties voor een brede doelgroep bereikbaar te maken.

Passende financiering

Eén van de cruciale voorwaarden voor de renovatie van een particuliere woning is dat financieringsinstellingen de woningeigenaar een passend financieringsproduct aanbieden. Want zonder verantwoorde financieringsmogelijkheden komt de renovatie voor veel woningeigenaren niet binnen bereik. Er wordt aan drie financieringsvormen gedacht: eigen vermogen, een persoonsgebonden (hypothecaire) lening of een gebouwgebonden oplossing:

- Eigen vermogen: de eigenaar-bewoner beschikt over voldoende liquide eigen vermogen (spaargeld) om de renovatie zelf te financieren.
- Een persoonsgebonden lening: de lening hoort bij de persoon, bijvoorbeeld als extra

hypotheek. Als de huiseigenaar verhuist, gaat de lening mee – voor zover deze dan niet wordt afgelost. Het gaat hierbij dus om een krediet. De maandelijkse betaling bevat een aflos- en een rentedeel.

- Een gebouwgebonden lening hoort bij het gebouw, bijvoorbeeld in de vorm van een abonnement of servicekosten van de VvE.

Bij verkoop van het huis gaan deze kosten over naar de nieuwe eigenaar. Ook hierbij gaat het om een krediet. De verplichting (bestaande uit rente en aflossing) wordt in dezelfde termijn afgelost als de economische levensduur van de investering.

Deze financieringsmogelijkheden worden verderop toegelicht. —

Peter Verheggen, gemeente Zoetermeer:

In de startblokken

'In de gemeente Zoetermeer is inmiddels de eerste particuliere renovatie voltooid. Wij staan in de startblokken om verder te gaan. Veel belangstellenden lopen nog tegen financieringsproblemen aan. Wij hopen dat er snel oplossingen komen om de financiering voor een brede doelgroep mogelijk te maken. De beste optie is gebouwgebonden financiering, waarbij de energieprestatie-

kening via de energierekening wordt geïnd. Die gebouwgebonden oplossing gaat bij verkoop van de woning over naar de nieuwe eigenaar. Gemeenten kunnen niet voor bank spelen, maar in de pilotfase kunnen we mogelijk wel een bedrag inleggen of deels garant staan. Op die manier kunnen we massa maken en een breed draagvlak behalen.' •

Thomas Dekker, Rabobank:

Duurzaamheid in hypotheekgesprekken

'De Rabobank geeft actief invulling aan Stroomversnelling door passende financiële producten en diensten te leveren. Wij nodigen al onze particuliere klanten uit voor een 'Slim verbouwen-event' in hun regio. Doelstelling is dat in februari 2016 de helft van alle lokale Rabobanken zo'n event heeft gehad. Daarnaast integreren wij het onderwerp energiebesparing in onze hypotheekgesprekken. Ook zijn we in zes gemeenten met pilotprojecten gestart. Die pilots zijn nog in de start-up-fase. We bekijken hoe we deze projecten kunnen financieren.

Een belangrijke hobbel voor de financiering is de waardeontwikkeling van gerenoveerde woningen. Taxateurs durven doorgaans niet de volledige kosten van een NOM renovatie bij de woningwaarde op te tellen. Op 1 april 2016 wordt het protocol voor woningwaardetaxatie aangepast. Taxaties worden dan meer eenduidig. Daarna zullen we goed documenteren of woningen bij verkoop opleveren wat erin geïnvesteerd is. Op den duur zal de taxatiewaarde navenant stijgen.' •

WAT DOEN DE BANKEN VOOR STROOMVERSNELLING

Stand van zaken eind 2015

Aanbod en acties banken:

- **Masterclasses financiering**
Financieel adviseurs en intermediairs worden actief geïnformeerd over Stroomversnelling, bijvoorbeeld via 'Masterclasses financiering'. Zij worden toegerust om potentiële klanten actief te informeren over de mogelijkheden voor financiering van energiebesparingsconcepten, waaronder de NOM renovaties.
- **Actief aanbod van financieringsmogelijkheden voor energiebesparing**
Klanten die interesse hebben in energiebesparingsconcepten krijgen in een hypotheekgesprek informatie over de mogelijkheden voor financiering uit eigen vermogen, een persoonsgebonden lening of een gebouwgebonden krediet.
- **27.000 euro extra leenruimte voor NOM.**
Op basis van berekeningen van het Nibud is in de wettelijke regeling bepaald dat woningeigenaren die een NOM renovatie willen, hiervoor extra leenruimte krijgen bij hypothecaire kredietverstrekking. Dit is vanaf 2016 maximaal 27.000 euro, tot maximaal 106 procent van de marktwaarde van de woning. De banken kijken of klanten hiervoor in aanmerking komen binnen de wettelijk toegestane kaders.
- **Rentekorting gekoppeld aan energieprestatie woning.**
Enkele banken bieden klanten korting op de hypotheekrente gerelateerd aan de energieprestatie van het huis. Andere banken gaan dit ook doen. Hoe beter het energielabel, hoe lager de hypotheekrente. Voor NOM woningen geldt bij de Triodos Bank zelfs een extra scherpe rente. Daarmee

geven banken klanten een financiële prikkel om voor energiebesparing te kiezen.

- **Uitoefening zorgplicht.**
Banken hebben de plicht hun klanten te beschermen tegen de risico's van overfinanciering. Maar banken beseffen ook dat de blijvende betaalbaarheid van woonlasten verbeterd als die woonlasten stabiel blijven. Een aanzienlijk deel van de woonlasten bestaat uit energiekosten. De energieprijzen zijn afhankelijk van de ontwikkelingen op de energiemarkt en kunnen fluctueren. In een NOM woning hebben bewoners daar geen last van. Gemiddeld genomen hebben zij geen energiekosten meer; bij gemiddeld verbruik/gedrag staat de energierekening op nul. De woonlasten zijn stabiel: de te betalen rente en aflossing voor de hypotheek en het renovatiekrediet liggen vast.
- **Stimuleren NOM-normen**
Banken moedigen de projectontwikkelaars en bouwers met wie zij contact hebben aan om te bouwen volgens NOM-normen en informeren hen over de financieringsmogelijkheden.

Daarnaast doet Stroomversnelling onderzoek naar:

- **Standaard rekensystematiek voor persoonsgebonden lening**
Er wordt onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om consumenten binnen de randvoorwaarden van verantwoord financieren toch te kunnen laten investeren in een NOM renovatie, rekening houdend met de totale impact op woonlasten (mede bepaald door de energetische staat van de woning) en de aflosbaarheid van de lening.
- **Gebouwgebonden financiering**
Er lopen diverse pilots met gebouwgebonden financiering, bijvoorbeeld in de vorm van servicebijdragen en abonnementen. Het gaat hierbij om een krediet met een vaste looptijd. Een mogelijk breed toepasbare, eenvoudige en daardoor ook kansrijke oplossing is een constructie via de netwerkbedrijven. De netwerkbedrijven (beheerders van energienetten) investeren

niet zelf in de renovatie, maar faciliteren de investeerders door hen een (bestaand) kanaal te bieden voor de maandelijkse facturatie: de energierekening. Bewoners blijven een vastrechtvergoeding betalen voor hun aansluiting op het energienetwerk. Dat vastrecht wordt verhoogd met het bedrag dat de eigenaar-bewoner maandelijks aan de investeerder betaalt voor de geleverde energieprestatie (Nul op de Meter). Dit bedrag is even hoog of zelfs lager dan de energierekening die de bewoner vóór de renovatie betaalde. Groot voordeel van deze constructie is dat de (verhoogde) vastrechtbetaling bij verkoop van de woning automatisch overgaat naar de volgende eigenaar. Deze optie

wordt momenteel door Stroomversnelling bestudeerd. Daarbij wordt ook gekeken naar aspecten als:

- juridische consequenties voor de bewoner
- effecten op de waarde en verkoopbaarheid van de woning
- voorwaarden voor belastingaftrek.

De uitkomsten van deze onderzoeken worden gedeeld en besproken met de Taskforce Financiering Koopwoningen. Aan de hand daarvan wordt een beslissing genomen over de toepasbaarheid van de genoemde standaard rekensystematiek en de gebouwgebonden financiering. —

Marcel de Graaf, ABN AMRO:

Meer voorlichting en bewustwording

'Onze klanten en wijzelf hebben belang bij een goed onderhouden en comfortabele woning, en dus bij de duurzame verbetering daarvan. De afgelopen jaren was ons thema 'zorgeloos wonen en verantwoord leven'. Dat had alles te maken met de crisis. Ik kan me voorstellen dat een van de thema's voor de toekomst wordt: hoe kun je klanten helpen met duurzame verbetering van hun huis? Persoonlijke financiering biedt veel kansen, die we nog veel beter kunnen benutten. Op het gebied van voorlichting en bewustwor-

ding is nog een wereld te winnen. Er is veel onbekendheid, alleen al met de bestaande financieringsmogelijkheden. Consumenten willen uiteindelijk gewoon weten wat ze per maand kwijt zijn. Hoe hoog hun hypotheek precies is, is minder relevant. Adviseurs zouden dus beter kunnen zeggen: na een NOM renovatie liggen je verantwoorde maandlasten 50 of 75 euro hoger. Ging de bank eerst uit van een verantwoorde hypotheeklast van bijvoorbeeld 1000 euro, dan wordt dat dus 1075 euro.' •

Zonder verantwoorde
financieringsmogelijkheden
komt renovatie voor veel
woningeigenaren niet
binnen bereik





Jan Jennissen,
woningeigenaar Zoetermeer:

'De komende jaren zit ik op rozen'

Jan Jennissen is de eerste particuliere woningeigenaar in Zoetermeer met een Nul op de Meter woning. Zijn huis wekt alle energie op die het zelf nodig heeft. Dankzij de zonnepanelen op het dak misschien wel meer. En nog belangrijker: het is binnen een stuk comfortabeler geworden.

De oude gevels zijn vervangen door nieuwe gevels, 33 cm dik, die het huis zwaar isoleren. Ook is er een warmtepomp geïnstalleerd. Die warmtepomp voorziet het huis in de winter van warmte, in de zomer van koelte en zorgt ook voor warm water. Het nieuwe ventilatiesysteem regelt automatisch de verse lucht in elke ruimte. Het huis is voor de komende tien onderhoudsvrij en gegarandeerd Nul op de Meter. Tot grote tevredenheid van Jennissen: 'Ik zit op rozen, want ik heb er geen omkijken naar'.

De renovatie is in 2015 in samenwerking met de gemeente Zoetermeer, een architect, bouw- en installatiebedrijven tot stand gekomen en dient als voorbeeldproject

voor andere particuliere woningeigenaren. Buurtbewoners en vrienden zijn volgens Jennissen onder de indruk. 'Ze zien dat het echt kan: Nul op de Meter. Het enige wat hen afschrikt om het ook te doen, zijn de kosten. Het is een hele investering. Maar het mooie is: in principe kost het helemaal niks extra's, want je ruilt je energierekening in voor een extra hypotheek.'

Zijn ervaring is dat banken niet zo bereidwillig zijn om een extra hypotheek te verstrekken. 'Kennelijk zien zij niet dat een lagere energierekening hun risico ook beperkt. Hopelijk wordt de financiering makkelijker als dit soort renovaties vaker wordt uitgevoerd. Misschien krijgen de netwerkbedrijven een andere rol en kunnen zij die leningen mogelijk maken.'

Hij houdt geregeld open huis voor mensen die met eigen ogen willen zien wat een NOM renovatie met een woning doet. 'Ik vind het heel belangrijk dat we doen wat mogelijk is om de CO₂-uitstoot structureel te verlagen.'

MOGELIJKHEDEN VOOR EIGEN FINANCIERING

De markt voor energiebesparingsconcepten, zoals de NOM renovatie, ontwikkelt zich snel. Aan de ene kant komt er steeds meer aanbod van bouwers: de prototypes worden steeds beter, de kosten dalen en de garanties worden aantrekkelijker. Aan de andere kant is er ook steeds meer vraag en interesse van woningeigenaren, omdat hun woning nodig aan renovatie toe is. Zij willen primair meer wooncomfort, maar vinden het ook heel prettig dat hun woning energieneutraal is én dat de woonlasten gelijk blijven. Stroomversnelling voldoet aan alle verwachtingen: bij een NOM renovatie gaat de kwaliteit van de woning fors omhoog en blijven de woonlasten gelijk.

Er zijn verschillende mogelijkheden om een NOM renovatie te financieren. De eerste en beste optie is financiering uit eigen vermogen. Aangezien de rente en daarmee het rendement op spaargeld momenteel laag is, levert een investering in een NOM renovatie al snel een hoger rendement op. Dat maakt deze optie dus zeer aantrekkelijk.

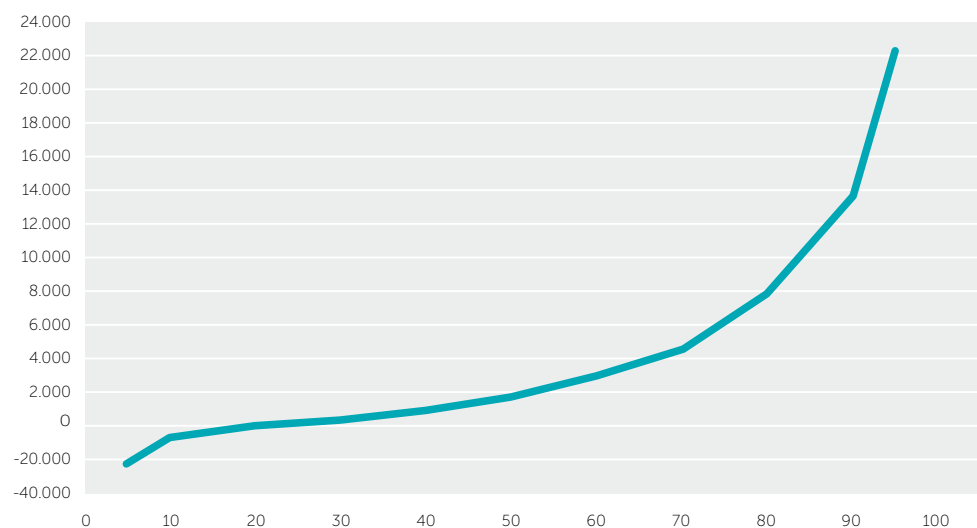
Voldoende spaargeld?

Nibud heeft in 2015 onderzocht of eigenaar-bewoners die hun woning willen renoveren daarvoor een lening nodig hebben of zelf vrij beschikbaar vermogen hebben. Het Nibud heeft daarbij onder meer gekeken naar spaargeld en naar de LTI (loan to income): de verhouding tussen hypotheek en inkomen. De uitkomst van dat onderzoek is: 50 procent van de doelgroep van Stroomversnelling heeft een liquide eigen vermogen van minstens 18.000 euro. Een kwart heeft zelfs meer dan 60.000 euro (zie figuur 1).

Rekenvoorbeeld

Een investering van eigen vermogen in een NOM renovatie levert meer rendement op

Figuur 1
Liquide eigen vermogen van woningbezitters in de doelgroep (bron: Nibud)



20

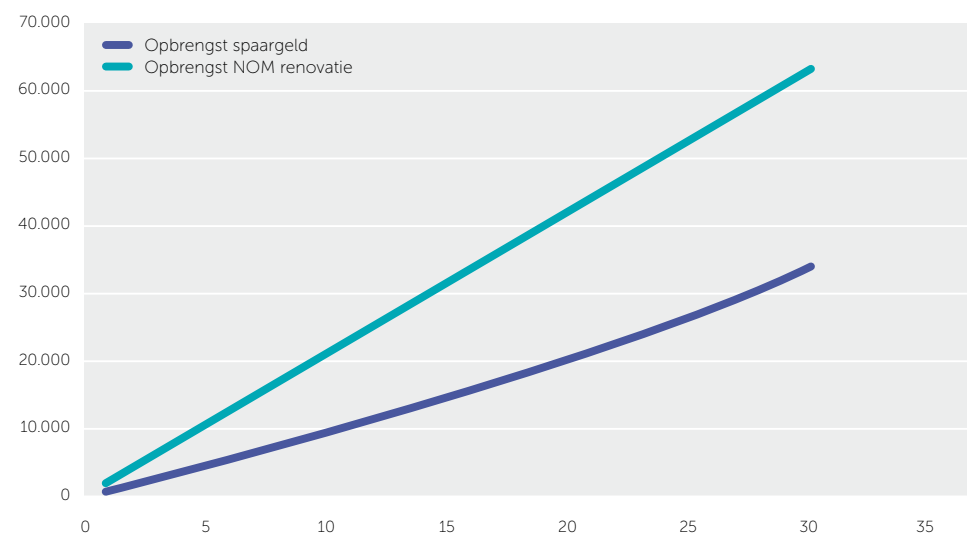
dan wanneer het geld op de bank staat. De spaarrente voor vrij opneembaar spaargeld ligt op dit moment (eind 2015) rond de 0,5 à 1 procent. Voor depositorekeningen geldt een hogere rente, tot wel 1,9 procent, maar in dat geval staat het spaargeld tien tot vijftien jaar vast. Neem een rijwoning met zo'n 175 euro aan maandelijkse energielasten.

kan het rendement op de NOM renovatie oplopen tot wel 85.000 euro. Dit zou overeenkomen met een rentepercentage van meer dan 3,7 procent op het spaartegoed. —

Het indicatieve investeringsbedrag dat nodig is om deze woning te renoveren naar Nul op de Meter, is 45.000 euro. Figuur 2 toont de ontwikkeling van het rendement van het spaartegoed naast het rendement van de investering in een NOM renovatie (met verminderde maandelijkse energielast van 175 euro).

In dit voorbeeld is het uitgangspunt dat de energieprijzen stabiel blijven. In werkelijkheid zijn de energieprijzen niet stabiel. Volgens CBS-gegevens zijn de energielasten de afgelopen drie jaar voor gas met gemiddeld 2,5 procent en voor elektriciteit met gemiddeld 0,4 procent toegenomen. Bij een gemiddelde energieprijsstijging van 2 procent

Figuur 2
Ontwikkeling rendement op spaartegoed en NOM renovatie (bron: Stroomversnelling)



21

Een investering van eigen vermogen
in een NOM renovatie levert meer
rendement op dan het geld op de
bank laten staan



MOGELIJKHEDEN PERSOONS- GEBONDEN LENING

Voor huishoudens met een inkomen boven de 33.000 euro (2016) heeft de overheid een regeling getroffen die een extra hypotheek mogelijk maakt voor energiebesparende maatregelen aan de eigen woning. De hoogte van deze extra hypotheek is op basis van berekeningen van het Nibud voor 2016 vastgesteld op maximaal 27.000 euro.

Dit geldt voor een NOM woning waarvoor een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar. Binnen de doelgroep van Stroomversnelling is deze regeling voor 984.000 woningeigenaren relevant (zie tabel 1). Het gaat om woningen die tussen 1945 en 1990 zijn gebouwd, met uitzondering van de vrijstaande woningen.

Tabel 1
Aantallen woningen (x 1000) van huishoudens met bruto inkomen boven 30.000 euro, onderscheiden naar bouwjaar en woningtype (bron: Nibud)

Woningtype	1945-1959	1960 - 1969	1970 - 1979	Totaal
Twee-onder -1-kap	59	64	115	239
Hoekwoning	31	64	118	213
Tussenwoning	48	102	211	361
Etagewoning	35	54	48	138
Overige woning	7	10	17	34
Totaal	181	295	508	984

Criteria voor extra lening

Bij financiële beslissingen over de aanschaf of de renovatie van een woning kijken banken

naar de blijvende betaalbaarheid van de hypotheeklasten. Dat heeft alles te maken met hun zorgplicht. Om de woningeigenaar te beschermen, checken de banken of de woningeigenaar geen negatieve BKR-registratie of andere persoonlijke leningen heeft. Daarnaast moet de hypotheekaanvraag twee toetsen doorstaan:

- De loan-to-income-toets (LTI): kan de hypotheeknemer (koper) de maandelijkse lasten voor de aflossing van de hypotheek en de bijbehorende rente betalen? De maximale LTI ligt in de meeste gevallen tussen 4,5 en 5.
- De loan-to-value-toets (LTV): is de woning waarvoor de hypotheek wordt verstrekt de hoogte van het leenbedrag waard? De lening is gemaximeerd tot 106 procent van de waarde van de woning (inclusief renovatie). Dit betreft een wettelijke uitzondering voor energiebesparende maatregelen.

Loan to Income

Het Nibud heeft bij zijn onderzoek in 2015 niet alleen naar spaargeld gekeken maar ook naar de LTI (loan to income): de verhouding tussen hypotheek en inkomen (zie figuur 3).

De uitkomst van dat onderzoek is:

- bij 760.000 woningeigenaren ligt de LTI tussen 0 en 4
- bij 119.000 woningeigenaren ligt de LTI tussen de 4 en 5
- bij 105.000 woningeigenaren ligt de LTI daarboven.

Het Nibud concludeert hieruit dat 760.000 eigenaren met een LTI onder de 4 hun huidige woning naar Nul op de Meter kunnen brengen, uitgaande van een indicatieve investering van 45.000 euro. Ofwel met eigen spaargeld, ofwel met de extra lening van maximaal 27.000 euro. Voor woningeigenaren met een LTI boven de 4 geldt dat zij in de meeste gevallen niet voldoende leenruimte hebben voor de extra lening. Zij moeten de renovatie met hun spaargeld financieren, als ze dat hebben.

Van de totale doelgroep van Stroomversnelling (1,25 miljoen woningen) komen twee op de drie eigenaren op basis van betaalbaarheid (LTI) in aanmerking voor persoonsgebonden financiering.

Voorbeeld businesscase

De leidende gedachte achter Stroomversnelling is: meer kwaliteit, gelijke woonlasten. Het bedrag dat in dertig jaar aan energieverbruik zou worden betaald, wordt omgezet in een krediet waarmee de renovatie wordt betaald. Dat krediet wordt vervolgens in maandelijkse termijnen (rente en aflossing) afbetaald. De bewoners hebben een comfortabeler, gezonder en mooier huis, terwijl

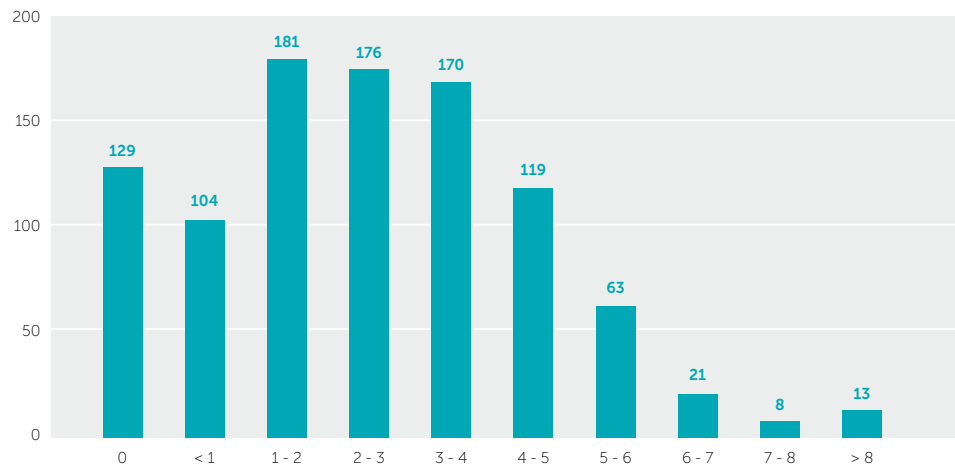
de woonlasten gelijk blijven. De businesscase sluit als een bus.

Om de businesscase te berekenen, is onderzocht wat een gemiddelde bewoner in de loop van dertig jaar aan energieverbruik zou betalen. Het energieverbruik van een woning blijkt vooral afhankelijk van het type woning, de oppervlakte van de woning en de energiekwaliteit (wel of niet geïsoleerd). Dus niet zozeer van het inkomen van de bewoners of het aantal bewoners.

Op basis van het energieverbruik is vervolgens de annuïtaire leningwaarde berekend. Dit bedrag is beschikbaar om de renovatie te financieren en wordt in de loop van 30 jaar maandelijks afbetaald. Uitgangspunt is dat de aflossing en rente van een annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar niet hoger zijn dan wat daarvoor aan variabele energielasten werd betaald. Figuur 4 toont de energielasten voor woningen van verschillende grootte met een F- of G-label en de bijbehorende annuïtaire leningwaarde.

Voor het gemak gaat de businesscase uit van een gemiddelde rijwoning van 120 m², gebouwd tussen 1950 en 1980, met een >>

Figuur 3
Loan to income (LTI) voor doelgroep Stroomversnelling (bron: Nibud 2015)

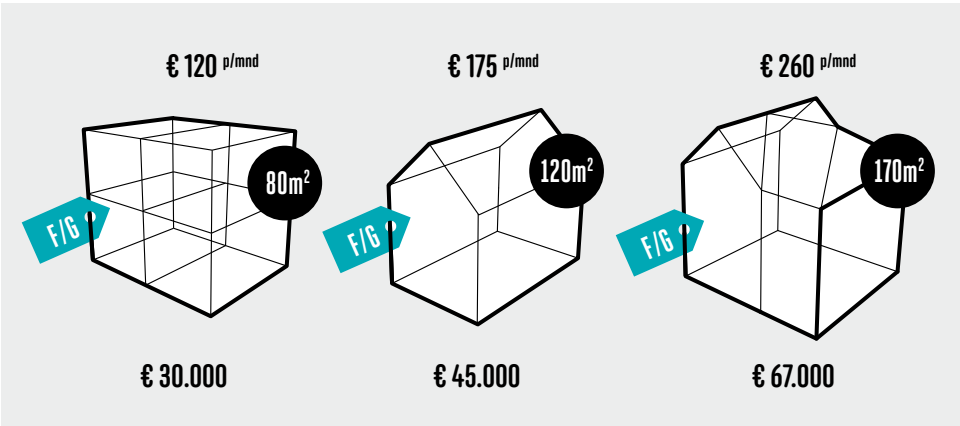


energielabel F/G. Deze gemiddelde woning heeft een energierekening van 175 euro per maand (exclusief vastrecht en heffingskorting). Als dit bedrag netto contant wordt gemaakt, is er een bedrag van 45.000 euro beschikbaar voor een Nul op de Meter upgrade.

Bij een investering van 45.000 euro blijven de maandelijkse kosten voor aflossing en

rente gelijk of zijn ze zelfs lager dan de energiekosten vóór de renovatie. Het rentepercentage waarmee is gerekend, is marktconform voor een 25 jaar-rentevast periode: 3,9 procent (2015). Er is uitgegaan van een belastingtarief van 42 procent. De rente op een lening voor woningverbetering is aftrekbaar voor de belasting. Tabel 2 toont de financiële berekening hiervan.—

Figuur 4
Energieverbruik en annuïtaire leningwaarde bij F/G-label woningen van verschillende grootte



Tabel 2
Berekening businesscase rijwoning 120 m²

H = E/[af*(1-bt)+bt]/n], waarin:	
h = hypotheek jaarrente	h = 3,9%
i = maandpercentage lening = h/12	i = 0,00325
n = looptijd in maanden (hier: 360)	n = 360
af = annuïteitsfactor = [i*(1+i)^n / ((1+i)^n - 1)]	af = 0,004716682
bt = belastingtarief voor hypotheekrenteaf trek	bt = 42%
E = energiebesparing per maand	E = € 175,00
H = hypotheekequivalent	H = € 44.844,86

Arie Blokland, Triodos Bank:

Scherpe rente voor NOM woning

‘In de hele samenleving groeit het bewustzijn dat energiebesparende maatregelen lonen. Toch merken wij dat veel woningeigenaren nog huiverig zijn om een langdurige lening aan te gaan. Het zijn nog vooral de early adopters die hun woning actief verduurzamen tot NOM. Om woningeigenaren toch te motiveren hun woning te verduurzamen, geven wij een extra financiële prikkel in de vorm van een lagere rente voor energiezuinige en energieneutrale woningen. Hoe beter je energielabel, hoe lager de hypotheekrente. Per energielabel-stap

ontvangt de woningeigenaar een rentevoordeel van 0,1 procent. We zijn net een pilot gestart waarbij NOM woningen nog eens 0,1 procent extra korting krijgen. Voor een NOM woning krijg je dus de aller scherpste rente. We zien langzamerhand dat mensen op die financiële prikkel reageren. Wat ons betreft is dat een stimulans voor een groeiend intrinsiek bewustzijn tot verduurzaming van de woningmarkt waarin bewust met energieverbruik wordt omgegaan en energiestromen van fossiel naar duurzaam worden getransformeerd.’ •

Gert Crielaard, SNS:

Zorgplicht vraagt balans

‘SNS heeft zich gecommitteerd aan het meedenken en -ontwikkelen van passende financieringsproducten. Dat geldt ook voor onze hypotheekverstrekker BLG Wonen. BLG Wonen werkt met onafhankelijke financieel adviseurs; 150 van die adviseurs zijn inmiddels getraind om in de hypotheekgesprekken energiebesparende maatregelen aan te kaarten: van zonneboilers tot een complete NOM renovatie. Wij denken dat gebouwgebonden financiering de meeste

kans biedt om massa te maken, omdat zo’n financiering bij het huis hoort. Daarnaast zou het helpen als in taxaties de waarde van energiebesparende maatregelen wordt verdisconteerd. Het is zoeken naar de balans tussen verantwoorde financiering en zo duurzaam mogelijke oplossingen. Dat laatste valt wat ons betreft onder het begrip ‘zorgplicht’: niet alleen voor onze huidige klanten, maar ook richting toekomstige generaties.’ •



Twee op de drie eigenaren in de
Stroomversnelling-doelgroep komen op
basis van betaalbaarheid in aanmerking
voor persoonsgebonden financiering

MOGELIJKHEDEN GEBOUW- GEBONDEN FINANCIERING

Financiering in de vorm van eigen vermogen of een persoonsgebonden lening is niet voor iedereen beschikbaar. Voor een deel van de doelgroep van Stroomversnelling zou een gebouwgebonden financiering een aantrekkelijk alternatief kunnen zijn. De mogelijkheden hiervoor worden momenteel door Stroomversnelling onderzocht.

Bij een gebouwgebonden oplossing is er een juridische entiteit die de investering van de NOM renovatie financiert. De renovatie wordt dus niet door de bewoner zelf, maar door een (particuliere) investeerder gefinancierd. In ruil daarvoor betaalt de zittende eigenaar-bewoner een periodieke vergoeding, bijvoorbeeld via een Energie Prestatie Rekening (EPR). Deze EPR is gelijk aan of lager dan de kosten van de oude energierekening. Dit betekent dat de woonlasten gelijk blijven. Bij verkoop van de woning gaat de EPR automatisch over naar de nieuwe eigenaar. Na aflossing van de investering gaat de EPR omlaag.

Rol voor netbeheerder

Op dit moment doet Stroomversnelling onderzoek naar een eenvoudige, mogelijk algemeen toepasbare constructie. Bij deze oplossing worden de netbeheerders betrokken. Een netbeheerder beheert een energienet en is verantwoordelijk voor het transport van elektriciteit of gas over dat net. De netbeheerders hebben via de netaansluiting een vaste relatie met elke woning. Zij investeren niet zelf in de renovatie, maar faciliteren de investeerder door hem een bestaand kanaal te bieden om de EPR te innen, bijvoorbeeld via verhoogd vastrecht of een abonnement.

Deze constructie heeft veel voordelen:

- De netbeheerder heeft via de netaansluiting een vaste relatie met elke woning. De kosten voor vastrecht worden via de bijbehorende energierekening verrekend, ongeacht wie de bewoner en de energieleverancier zijn. Dit vastrecht kan worden verhoogd met de maandelijkse EPR.
- Er is een bestaande structuur voor facturatie. Deze structuur is ook al bekend bij de bewoners.
- Er is grote betalingszekerheid; het percentage wanbetalers voor energie is minimaal.
- De bewoner blijft volledig vrij in zijn keuze voor energieleverancier (het bedrijf dat de elektriciteit of het gas levert) en type contract, en is ook vrij in het kiezen van de uitvoerder van de NOM renovatie.

Aantrekkelijke oplossing

De gebouwgebonden oplossing is een aantrekkelijke optie voor bouwers en investeerders. Aanbieders kunnen hun NOM producten hierdoor makkelijker en op grotere schaal vermarkten, investeerders krijgen hiermee een kanaal met voldoende schaalgrootte en zekerheid om de energieprestatierekening (EPR) te innen. Daarmee kan de NOM renovatie voor een brede doelgroep toegankelijk worden gemaakt.

Om die reden is Stroomversnelling deze constructie verder aan het onderzoeken, mede naar aanleiding van een door de

Tweede Kamer aanvaarde motie*. Daarbij wordt ook gekeken naar alle haken en ogen: hoe weet de klant dat het om een krediet gaat? Hoe zit het met de aftrekbaarheid van de rentecomponent in de EPR-maandlasten? Hoe zit het met de eisen aan kredietaanbieder/-investeerder en wat zijn de juridische risico's?

* <http://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2015Z18328&did=2015D37426>

Effect op hypotheekruimte

Een gebouwgebonden oplossing kan invloed hebben op de hypothecaire ruimte (LTI-toets) en op de waarde van het onderpand (LTV-toets). De hypotheekverstrekkers blijken daar verschillend mee om te gaan:

- LTI-toets: sommige banken nemen erfpacht mee in de LTI-toets, maar servicekosten of vastrecht niet. Andere banken nemen de servicekosten en het vastrecht wel mee in de toetsing. Dit kan dus van invloed zijn op het maximaal te lenen bedrag.
- LTV-toets: de waarde van het onderpand is uiteraard ook van belang voor hypotheekverstrekkers. Banken erkennen dat de NOM renovatie waarde toevoegt aan de woning (qua woningverbetering en comfort). Er is echter nog geen duidelijkheid over wat de gebouwgebonden oplossing doet met de waarde van de woning, omdat er nog geen referenties zijn. Overigens verwachten de hypotheekverstrekkers in het algemeen een positief effect op de waarde van hun onderpand (LTV).

HOGERE WONINGWAARDE

Duurzame woningen zijn meer waard en blijken sneller te verkopen. Dit blijkt uit onderzoek van het TIAS VastgoedLAB. Een ongunstig G-label verlaagt de prijs met 16.000 euro, terwijl een gunstig A-label juist ruim 6.000 euro prijspremie oplevert. Makelaars en taxateurs houden deze ontwikkeling nauwlettend in de gaten.

Per 1 april 2016 treedt een nieuw taxatiemodel in werking waarin de netto contante waarde van energiebesparende maatregelen inzichtelijk worden gemaakt en het effect van de maatregelen wordt meegenomen bij de waardebepaling van de woning. De netto contante waarde is de naar het heden terugerekende waarde van een investering op basis van de impact op toekomstige opbrengsten, rekening houdend met rente en inflatie. Makelaars en taxateurs gaan het rekenmodel op zogenoeten 'velddagen' toetsen.

Alle NOM woningen worden opgenomen in een database. Over een aantal jaar kan hieruit worden opgemaakt welk deel van de investering terug komt in de waarde van de woning. Makelaars en taxateurs die NOM expert willen worden, kunnen zich via www.nom-taxatie.nl aanmelden voor een velddag. •

(Bron: Tias; 'Groen Energielabel versnelt en verhoogt de woningverkoop', 7 september 2015)

<https://www.tias.edu/kennisgebieden/detail/vastgoed/detail/groen-energielabel-versnelt-en-verhoogt-de-woningverkoop>



Henk Otgaar,
franchisenemer De Hypotheker, Zoetermeer e.o.

'Vergroot de leenruimte voor mensen die het kunnen betalen'

'Het energieneutraal maken van je woning scheelt enorm in de woonlasten. Het belang van energiebesparing wordt alleen maar groter. Ik verwacht dat energiezuinige en energieneutrale woningen al snel voor een hoger bedrag worden verkocht dan vergelijkbare woningen die niet zijn aangepast. Alle reden dus om op zoek te gaan naar financiering voor Nul op de Meter renovaties. Ik heb dat voor een aantal klanten in Zoetermeer gedaan. Bij sommigen is het gelukt, bij de meesten helaas niet. Een groot struikelblok is de bovengrens van 106 procent van de woningwaarde als maximum dat de bank wil financieren. Mensen die het qua inkomen prima kunnen betalen, krijgen daardoor toch

geen financiering voor een renovatie. Dat is frustrerend. Ik denk dat het goed zou zijn die grens van 106 procent te verhogen en daarmee de leenruimte te vergroten voor mensen die het kunnen betalen.

Misschien kan de overheid daarnaast een landelijke regeling invoeren voor de financiering van dit soort renovaties. Nu hebben allerlei gemeenten een eigen regeling bedacht, maar daardoor ben je als huizenbezitter afhankelijk van het beleid en de financiële ruimte van je gemeente. Als de overheid energiebesparing zo belangrijk vindt, zou zij dat beter kunnen faciliteren.' •

VOORBEELDEN UIT DE PRAKTIJK

In diverse gemeenten zijn 'eigen' gebouwgebonden constructies bedacht om de NOM renovatie te bekostigen, zonder dat de woonlasten van de eigenaar-bewoners stijgen. Hieronder een aantal voorbeelden.

Servicekostenconstructie

Het Asser Servicekostenmodel richt zich op de eigenaar-bewoners verenigd in een Vereniging van Eigenaren. De kosten voor de NOM renovatie worden verrekend in de servicekosten en voldaan uit de besparing op de energielasten en de toekomstige besparing op onderhoud. Als de woning wordt verkocht, zijn de servicekosten voor de volgende woningeigenaar.

Erfpachtconstructie

De BV Betaalbare Koopwoningen Zaanstad is een erfpachtconstructie. BKZ biedt aan specifieke doelgroepen de mogelijkheid om een eigen huis te kopen, terwijl het inkomen dat (nu) nog niet toelaat. De grond waarop de woning staat, blijft in eigendom van BKZ, de bewoner krijgt het recht van erfpacht. De eigenaar koopt een percentage van de erfpachtwaarde ('stenen') en betaalt een canon ('vergoeding over de grond'). Zowel het percentage erfpacht als de canon zijn inkomensafhankelijk. Hierdoor kunnen koop-som en canon worden afgestemd op de doelgroep.

Woningabonnement

In Deventer is een constructie bedacht waarbij op basis van een analyse van verbruik en besparing op de energierekening samen met de eigenaar wordt bepaald welke maatregelen in een woning gewenst zijn. De aanbieder levert de producten en diensten (tegen marktconforme tarieven) en geeft een energieprestatiegarantie. De eigenaar krijgt hiervoor een woningabonnement en betaalt maandelijks voor de geleverde prestatie. De abonnementskosten zijn even hoog als het bedrag dat hij voorheen betaalde aan energiekosten.

De looptijd van een abonnement is doorgaans 15 á 20 jaar, maar kan worden aangepast aan de wensen van de consument.

Kasstroomconstructie

Stichting [H]eerlijk Wonen (SHW) heeft in samenwerking met verschillende partijen ook een financieringsmethode uitgewerkt. Het gaat om een kasstroomfinanciering van investeerders aan particuliere woning-eigenaren, onder het motto 'Ruilen zonder Huilen'. De energielasten over een periode van 30 jaar worden gekapitaliseerd (netto contant gemaakt) om de investering in de NOM woning te bekostigen. De bewoner krijgt de upgrade, en daarmee een comfortabeler, gezondere woning die ook nog eens een hogere waarde heeft. In ruil daarvoor draagt hij het bedrag dat hij maandelijks aan de energiekosten betaalde af aan de SHW, in plaats van aan de energieleverancier. •

De bewoner krijgt een comfortabeler en betere woning, die ook nog eens een hogere waarde heeft





Bouwe Dol,
bewoner Nieuw-Buinen:

‘Wij zijn laaiend enthousiast’

‘Mijn vrouw en ik zijn laaiend enthousiast over de renovatie. In deze buurt zijn dertig woningen gerenoveerd. Sommige burens zagen er tegenop, maar nu het klaar is, is iedereen blij. Het is binnen een stuk comfortabeler geworden, ik zit ‘s avonds met een T-shirt aan op de bank. En alles is elektrisch. In plaats van een gasfornuis hebben we een inductiefornuis gekregen en meteen ook nieuw pannen. Ik kook elke dag voor zeven mensen. De kinderen en kleinkinderen eten hier ook.

De hele operatie viel ons geweldig mee. In een paar dagen was alles binnen klaar. Buiten hebben we een nieuwe overkapping gekregen. Daar staat mijn scootmobiel onder, maar we zitten er zelf ook de hele zomer, zo lang het kan. Het is allemaal prachtig in orde gekomen.

Ons huis heeft een bruine houten gevel met grijze kozijnen en een donkerbruine voordeur. Alsof we in een nieuw huis zijn komen wonen. De huizen hier tegenover zijn zwart met witte kozijnen. Op ons dak liggen 49 zonnepanelen. Ik verwacht dat we meer energie opwekken dan gebruiken.

De hele wijk wordt momenteel opgeknapt. Er worden nieuwe huizen gebouwd, een kanaal gegraven en er komen nieuwe bomen. Onze straat krijgt straks zelfs een andere straatnaam. Dan wonen wij ineens in de Akelei, in plaats van in de Chrysantstraat. Dat is prima hoor, maar ik heb hier altijd met plezier gewoond. Al 35 jaar. In deze buurt staat iedereen altijd voor elkaar klaar.’ •

Stroomversnelling is er voor bouwers, woningcorporaties, banken, gemeenten, makelaars en andere geïnteresseerden. Via de website www.stroomversnelling.nl is voor de verschillende doelgroepen veel kennis en informatie beschikbaar.

Stroomversnelling biedt leden verschillende diensten aan, waaronder:

- ontmoetingsmomenten rond business en propositieontwikkeling
- een pool van experts en coaches
- een kennisdatabase
- een keurmerk en advies over de branding van concepten
- communicatiemiddelen
- voortdurende aandacht voor verruiming van de handelingsmogelijkheden in wet- en regelgeving en financiering.

Stroomversnelling organiseert ook masterclasses financiering voor de financiële experts van banken en intermediairs.

Wilt u meer weten en meedoen?

Kijk op de website of neem direct contact op met Stroomversnelling:
T 085 -0250055
E info@stroomversnelling.nl
w www.stroomversnelling.nl

Dit is een uitgave van Stroomversnelling, Taskforce Financiering Koopwoningen

Leen van Dijke, voorzitter (Brede) Stroomversnelling
Wijnand van de Beek (AFM)
Arie Blokland (Triodos Bank)
Gert Crielaard (SNS Bank)
Thomas Dekker (Rabobank)
Marcel de Graaf (ABN Amro)
Ivo Opstelten (Platform 31, Hogeschool Utrecht)
Karin van Rooij (Platform 31, secretaris Taskforce)
Paul Schuiling (AFM)
Peter Verheggen (gemeente Zoetermeer)
Marcel Warnaar (adviseur Taskforce vanuit Nibud)
Rein Wispelweij (SNS)

Tekst

Corien Lambregtse (voorallesiseenwoord.nl)

Fotografie

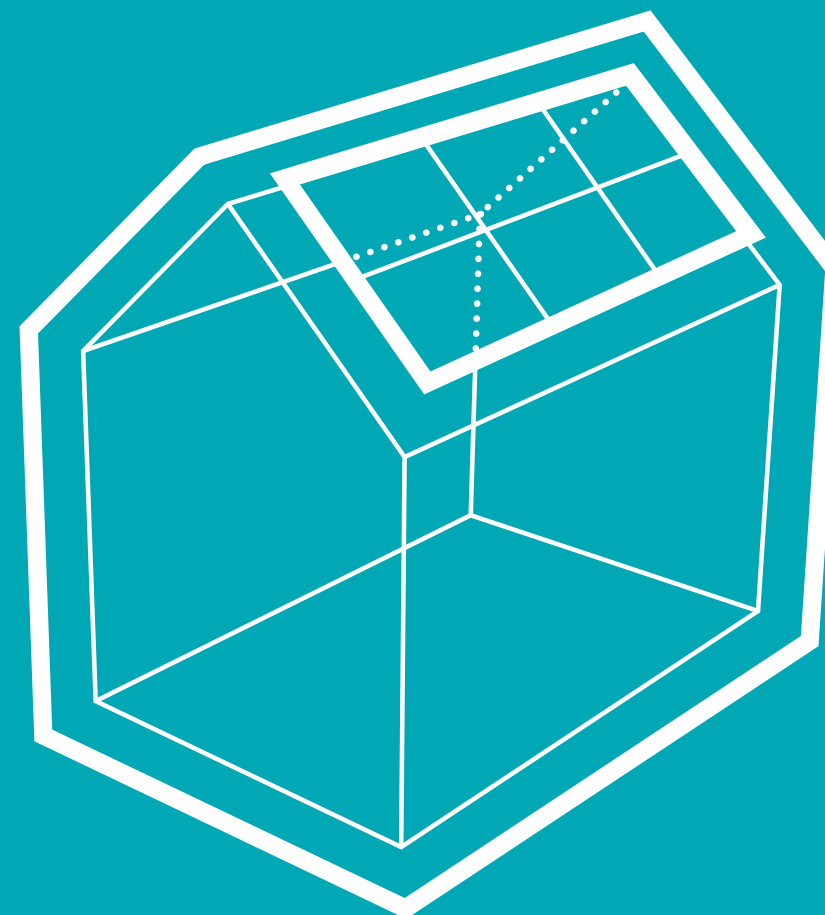
Frank Hanswijk
Rogier Bos
Marco De Swart

Ontwerp

Rienk Post

Drukwerk

Jubels





**stroom
versnelling**