

Zo sterk als de zwakste schakel

Hypotheekverstrekkers als essentiële link in de verduurzaming van de koopwoningmarkt

Financiers en de vastgoedketen

De grote verduurzaming van de woningmarkt is nog niet begonnen. Uit onderzoek van de Rabobank blijkt dat slechts de helft van de nieuwe hypothecaire klanten in de afgelopen vijf jaar in duurzaamheid investeerde. Dit terwijl slimme verduurzaming zorgt voor een lagere energierekening en een hogere woningwaarde. Niet voor niets krijgen dit soort investeringen het adjectief ‘no-regret’.

Dat er nog weinig gebeurt, lijkt voor een deel te liggen aan de perceptie van woningeigenaren. Uit hetzelfde onderzoek van de Rabobank blijkt namelijk dat een groot deel van de hypotheeknemers niets doet omdat zij de eigen woning al duurzaam vinden. Maar hoewel we het gemiddelde label van Nederlandse woningen, label C, al ‘groen’ noemen is dit te laag om een woning comfortabel van het gas af te halen. De perceptie van wat groen is, verdient daarom aanscherping. Een boodschap die de verschillende schakels in de vastgoedketen (afbeelding 1) zouden moeten ondersteunen met prikkels en plichten.

Banken en pensioenfondsen zijn als financiers van hypotheek essentiële schakels in de vastgoedketen. Met hun lange termijn financiële belangen hebben zij een natuurlijk belang bij verduurzaming, ook in de woningmarkt. Met de juiste financiële prikkels kunnen zij krachtige signalen afgeven binnen de vastgoedketen. Maar op dit moment is het (verbeteren van het) label bij veel hypothecair financiers nog van onderschikt belang en maakt geen deel uit van de standaard acceptatievoorwaarden.

Om deze reden richten we onze lens op de rol van de financier in de verduurzaming van de koopwoningmarkt. Wij gingen in gesprek met experts op het gebied van duurzame financieringsrisico's om te begrijpen wat financiers drijft en weerhoudt om energiezuinigheid mee te nemen. Tijdens deze bijeenkomsten deden wij vijf inzichten op, die we hieronder achtereenvolgens bespreken.

Afbeelding 1: De vastgoedketen

- 
- de hypotheekbelegger
 - de centrale bank
 - het Nibud
 - de bank
 - de hypotheekintermediair
 - de taxateur
 - de notaris
 - de makelaar
 - de installateur
 - de ontwikkelaar
 - de architect
 - de koper

1

“Hypotheekverstrekkers zijn het aan zichzelf en aan klanten verplicht om rode risico's in te prijzen.”

Hypothecair financiers zijn de natuurlijke poortwachters van de verduurzaming. De kern van hun bedrijfsmodel ligt in het correct schatten van kansen en risico's en het alloceren van kapitaal naar de investeringen met de beste perspectieven. Een investering die zich niet terugverdient, krijgt geen financiering. Een groter risico kost meer. Echter, de risico's en

kansen van verduurzaming worden nu nog te weinig meegenomen door financiers. Dit is wel nodig om de rol van poortwachter te vervullen.

Hypotheekverstrekkers hebben bovendien een wettelijke zorgplicht naar hun klanten. Dit betekent dat zij de klant zo goed en volledig mogelijk moeten informeren de lening die zij afsluiten. Daar horen de risico's en de kansen van verduurzaming bij. Een lagere rente voor een verduurzaamde woning zet deze boodschap kracht bij. Boter bij de vis!

2

“Samenwerking in de keten is nodig om de woningeigenaar zo goed mogelijk van dienst te zijn.”

Het samenspel van de verschillende schakels in de vastgoedketen kan de consument ertoe bewegen om actie te ondernemen. Zo voorziet de taxateur zijn taxatierapport vanaf 1 juli 2021 standaard van de verschillende mogelijkheden om de woning te verduurzamen. De consument ontvangt hiermee een menukaart van

verduurzamingsopties. Financiers kunnen hierop aanhaken door het effect van de ingreep op het rentepercentage inzichtelijk te maken. “Trekt u de woning op van label G naar A? Dan betaalt u bij ons een lagere hypotheekrente.”

3

“Ook woningeigenaren met een kleine portemonnee moeten de mogelijkheid hebben om te verduurzamen.”

Een evenredige verdeling van lasten is essentieel voor het draagvlak voor de energietransitie. Financiers moeten voorkomen dat woningeigenaren met een kleine portemonnee de dupe zijn van rode risico’s. Een bijeffect van een renteprikkel is dat huishoudens die een slecht geïsoleerde woning betrekken (meestal zijn dat de lagere-

inkomensgroepen) meer moeten betalen voor hun hypotheek. Naast een hogere energierekening krijgen zij dan een hoger rentepercentage voor de kiezen. Het aanbieden van financiering voor verduurzamingsinvesteringen en daarmee de mogelijkheid om te verduurzamen biedt uitkomst. Hiervoor is wel een aanpassing van de leennormen nodig, zoals we onder het volgende punt laten zien.

4

“De leennormen houden te weinig rekening met energielasten.”

De huidige leennormen verkleinen de mogelijkheden voor huizenkopers om te verduurzamen. Dit ligt met name aan de Loan to Income (LTI) ratio. De LTI houdt in de huidige vorm namelijk geen rekening met de energierekening.

Verduurzaming kan de energierekening met honderden, soms duizenden euro’s per jaar verlagen, wat zorgt voor meer ruimte in het inkomen om aan de hypotheeklasten te voldoen. Dit is op te lossen door de LTI mede afhankelijk te maken van het energielabel. Nog beter is om de LTI in te ruilen voor een ratio die de hypotheeklasten plus theoretische energierekening uitdrukt als percentage van het inkomen.

De huidige regels voor de Loan to Value (LTV) bieden voldoende ruimte voor verduurzamingsinvesteringen. Onderzoekers van DNB (2019) becijferden dat een investering in een labelstap tot en met label B ongeveer één op één terugkomt in de waarde¹. Dit betekent dat bij een financiering van de aankoop inclusief verduurzaming, de verduurzamingsinvestering niet tot een LTV hoger dan 100% hoeft te leiden. De investering resulteert immers in een hogere waarde. Voor verduurzamingsinvesteringen mag de LTV bovendien oplopen tot 106%, wat de onzekerheidsmarge uit het DNB-onderzoek dekt.

5

“Naast de juiste prikkels zijn ook plichten vanuit de overheid en toezichthouders nodig.”

Een helder transitiepad vanuit de Rijksoverheid jaagt investeringen in duurzaamheid aan. In de woningmarkt kan een labelplicht voor aankoop gaan gelden, vergelijkbaar met de labelplicht bij verhuur. Het is dan voor iedereen helder dat

¹ DNB Buletin (2019) Energie-efficiëntie wordt goed ingeprijsd in de Nederlandse woningmarkt. DNB Buletin

een woning met bijvoorbeeld een label lager dan B steeds minder waard wordt. Door dit punt ver in de toekomst te leggen, zeg 2035 of 2040, hebben huiseigenaren voldoende mogelijkheid om de woning op een goed moment te verduurzamen. Ondanks de lange tijdshorizon geeft deze ingreep een duidelijk signaal af aan kopers, banken en taxateur.

Ook toezichthouders kunnen een duit in het zakje doen. Rode risico's in de hypotheekportefeuille kunnen zich vertalen in hogere kapitaalbuffers voor banken en een hoger vereist eigen vermogen voor pensioenfondsen. Zo wordt niet alleen de consument geprikkeld, maar ook de partijen in de vastgoedketen. Voor hen is het bovendien eenvoudiger te verantwoorden waarom zij voor een hypotheek met een label G een hoger rentepercentage in rekening brengen.

Tot slot

Zoals deze vijf inzichten laten zien vraagt het energiezuiniger maken van woningen niet om radicale ingrepen in de woningmarkt. Het vraagt wel om een versterking van de rollen die er al zijn. Financiers moeten rode risico's doorberekenen in hun prijzen en samen met taxateurs de kopers informeren over de duurzame kansen. De overheid kan de leennormen aanscherpen en helderheid verschaffen over het transitiepad. Toezichthouders spelen een rol in de kapitaalvereisten voor banken en pensioenfondsen. Wanneer alle schakels meewerken versterkt dat uiteindelijk de volledige vastgoedketen, waardoor de tractie richting klimaatdoelen kan worden opgeschaald.

Over de Auteurs

Dirk Brounen is hoogleraar vastgoedeconomie aan de Universiteit van Tilburg en bij TIAS Business School, **Piet Eichholtz** is hoogleraar financiering en vastgoed aan de universiteit Maastricht en mede-oprichter van Finance Ideas, **Max van Son** is adviseur bij Finance Ideas.