

Aan : Vaste commissie voor Economische Zaken en Klimaat, Tweede Kamer  
Van : Jeroen Pels, Hoofd Hypotheken Triodos Bank Nederland  
Betreft : Rondetafelgesprek Klimaattafel Gebouwde Omgeving  
Datum : 21 maart 2019

Triodos Bank levert graag een bijdrage aan het rondetafelgesprek over de Klimaattafel 'Gebouwde Omgeving', en dankt u hartelijk voor de geboden gelegenheid. Aan de Sectortafel 'Gebouwde Omgeving' heeft Triodos Bank zich met name toegelegd op financieringsvraagstukken rondom het verduurzamen van particuliere woningen.

In dit position paper wordt achtereenvolgens ingegaan op;

- 1) de financiële risico's van het níet verduurzamen van de eigen woning
- 2) het aanpassen van de woonlasten redenatie
- 3) de verantwoordelijkheid van de keten
- 4) de gebouwgebonden financiering.

Om onduidelijkheid te voorkomen markeren wij graag dat Triodos Bank de financieringsoplossingen en keteninitiatieven zoals beschreven in het concept Klimaatakkoord volledig ondersteunt. Door middel van dit position paper brengen wij bovendien onder de aandacht op welke onderdelen verdere aanscherping, wat Triodos Bank betreft, wenselijk zou zijn.

## **1. Het níet verduurzamen van een huis is pas écht een financieel risico**

Triodos Bank hecht grote waarde aan de rol van de financieringsketen bij het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad. Zoals ook vastgelegd in het concept Klimaatakkoord. Een hypotheek heeft doorgaans een looptijd van 30 jaar, hetgeen betekent dat een woning doorgaans tijdens de hypotheeklooptijd verduurzaamd zal worden. Uitgangspunt moet zijn dat maatregelen zich binnen een 'redelijke' termijn terugverdienen. Deze zogenoemde 'no-regret'-maatregelen zijn investeringen waarvan je vrijwel zeker weet dat je ze betrekkelijk snel weer terugverdient. Triodos Bank vindt dat de financieringsketen vanuit haar zorgplicht op dit thema een proactieve houding moet aannemen; het níet verduurzamen van een woning vormt in onze ogen immers een direct financieel risico. Zelfs als er geen additionele maatregelen volgen, zal het woningbestand aan steeds hogere duurzaamheidsnormen voldoen. De markt zal huizen met een slecht energielabel gaan afwaarderen; de zogenaamde 'Brown Discount'. Deze woningen worden vaak bewoond door mensen uit de lagere inkomenscategorieën. Partijen in de financieringsketen nemen het thema thans vooral 'inspiratief' mee in hun hypotheekadvisering. Het activeren tot verduurzaming zou echter een vast onderdeel van de zorgplicht moeten zijn, gelijk aan risico's die voortvloeien uit de kans op overlijden, arbeidsongeschiktheid en werkloosheid. No-regret maatregelen zouden structureel aan bod dienen te komen bij ieder hypotheekaanbod. Niet vrijblijvend maar verplicht.

## **2. Hoogte van hypotheek moet rekening houden met energielasten**

Toezichthouders maken zich, logischerwijs, zorgen over extra leenruimte ten behoeve van verduurzaming (zie o.a. de consultatie Regeling hypothecair krediet 2019). We wonen immers in een land waar de hypotheekschuld toch al torenhoog is, en we maar langzaam 'afkicken' van de hypotheekrenteaf trek. Echter juist vanuit risicoperspectief moet een bank, gesteund door de wet en toezichthouders, de leenruimte voor verduurzaming faciliteren. Dit roept de vraag op wat een maatschappelijk, economisch verstandige manier is om leenruimte voor de noodzakelijke verduurzaming van woningen te creëren? Op dit moment bepaalt het NIBUD de genormeerde lasten. Een oplossing ligt in een aanpassing naar een woonlasten-redenatie. De maximale leencapaciteit moet ons inziens gebaseerd worden op basis van de optelsom van de energie- + hypotheeklasten (later; woonlastenbenadering). Beide kostenposten zijn aan de woning gebonden en doen recht aan de totale woonlasten van de woningeigenaar. Een eigenaar van

een duurzame woning kan meer lenen door ruimte in het besteedbaar inkomen, een eigenaar met een minder duurzame woning kan minder lenen. Een woonlastenbenadering bij het bepalen van de maximale leensom, leidt naast een prudenter verstrekingsbeleid tevens tot een meer natuurlijke en betere waardering van energieprestaties van woningen. Deze leenmethodiek voorkomt overkreditering ten behoeve van mensen met hoge energielasten en doet recht aan de maandlasten van particulieren met een lage energierekening. Een rechtvaardiger en holistische aanpak. Als leennormen meer rekening zouden houden met de energieprestaties van de woning, voorkomen we overkreditering en bevorderen we de noodzakelijk woning-verduurzaming. Tot onze vreugde merkte op 5 maart jl. ook het Financieel Stabiliteitscomité (FSC) op dat naast de bestaande mogelijkheid om extra te lenen voor zeer energiezuinige woningen, een aanpassing van de leennormen overwogen zou kunnen worden voor woningen die juist erg onzuinig zijn. Triodos Bank stelt een consistente en kloppende aanpak voor.

### **3. Rol van de keten; makelaars/taxateurs, bouwers, installateurs & adviseurs**

De verbouwingsopgave is enorm maar ook te organiseren: 7,6 miljoen huishoudens dienen in 2050 aardgasvrij te zijn. Nederland staat voor een grote opdracht, waarbij er diverse afhankelijkheden zijn in de keten. Zonder de bouwers en installateurs komt de verbouwing niet van de grond, zonder de financiers wordt de verbouwing niet betaalbaar, et cetera. Triodos Bank vindt het van belang dat alle ketenpartijen op natuurlijke momenten (verplicht en afdwingbaar) de particuliere woningeigenaar wijzen op energiebesparende no-regret maatregelen. Omdat veel particuliere woningeigenaren door gebrek aan kennis en inzicht en door onbekendheid met financieringsmogelijkheden nog terughoudend zijn met verduurzamen, zou het tevens waardevol zijn als toezichthouders op banken het niet verduurzamen van een woning als een financieel risico (op termijn) zouden gaan wegen en binnen het mandaat laten vallen. Voor taxateurs en de makelaardij geldt dat zelfregulering mogelijk te vrijblijvend is.

### **4. Gebouwgebonden financiering: randvoorwaarden en transparantie cruciaal**

Het instrument 'gebouwgebonden financiering' is geholpen bij scherpe randvoorwaarden en transparantie. Zoals geformuleerd in het Klimaatakkoord. Zo is zekerheid nodig over de te realiseren energiebesparing. Triodos Bank vraagt aandacht voor de juiste interpretatie van de term woonlastenneutraliteit. De juiste definitiebepaling is van cruciaal belang; bespaarde energielasten dienen te gaan meewegen in de leennormen. Daarbij luistert de definitie van woonlastenneutraliteit nauw, namelijk 'zonder jaarlijkse indexatie op de maandlast en met inbegrip van rente & aflossing'. Zodat duurzaamheidsmaatregelen binnen de levensduur van de lening kunnen worden afgelost en de kosten niet tijdens de looptijd oplopen, terwijl initiële investeringen door kostenreducties juist zouden kunnen afnemen. Zorg tevens voor prudent beleid om de transitie te bevorderen en gelijktijdig de consument te beschermen (inclusieve transitie). De looptijd dient te zijn gekoppeld aan de (gemiddelde) technische levensduur, afschrijvingstermijnen of de met de aanbieder overeengekomen garantieperiode van (een pakket van) energiebesparende voorzieningen. Een gebouwgebonden financieel product dient flexibel te zijn: de woningeigenaar die het product in eerste instantie afsluit, moet tussentijds vrij kunnen aflossen.

#### **Tot slot**

Wetgever en toezichthouders mogen hun ogen niet sluiten voor de groeiende impact van de energietransitie op de courantheid en waardeontwikkeling van miljoenen huizen. Waar duurzame woningen zorgen voor meer comfort, betere gezondheid en energiebesparing, vormen niet-duurzame woningen op termijn juist een financieel risico.

Relevante artikelen

- [Opinie Dagblad Trouw: Banken, het niet verduurzamen van een huis is pas echt een financieel risico](#)
- [Artikel Volkskrant: De klimaatrevolutie met extra schuld betalen, is dat wel zo'n goed idee](#)