Woonlasten-benadering bij financiering verduurzaming woningen

23 december 2020

Auteurs: Dr. Ivo J. Opstelten en Drs. Jolein S. Schorel

Door: Stroomversnelling
De werkzaamheden zijn onderdeel van EBU's participatie
in het project RESETTLE! – mede mogelijk gemaakt door EIT Climate KIC

Door: Stroomversnelling
De werkzaamheden zijn onderdeel van EBU's participatie
in het project RESETTLE! - mede mogelijk gemaakt door EIT Climate KIC

Woonlastenbenadering bij financiering verduurzaming woningen

Auteurs: Dr. Ivo J. Opstelten en Drs. Jolein S. Schorel 23 december 2020

Summary

The impact of investments, used to improve the sustainability of houses, on the monthly living expenses of the residents, is one of the key indicators determining the pace and even the success or failure of the energy transition in the build environment. Both in national approaches, such as the Dutch Climate Agreement, and international programs such as the European Renovation Wave, it is crucial that responsible financing products are set in place for private home owners. In financing, the financial capacity of consumers to pay monthly instalments for repayment and interest, determines if a consumer can get a loan for investing in their houses or not. In this paper the concept of 'neutral living expenses' with respect to the economic impact of investments in improving the sustainability of houses is worked out. A definition is given and the methodology, how this can be applied in testing the financial capacity of consumers for investments in sustainability, is elaborated. Some specific examples have been worked out, illustrating the importance for a no-regret approach to realising a energy- or carbon neutral build environment by the middle of this century.

Inleiding

Wijk voor wijk gaan Nederlandse woningen de komende jaren van het aardgas af en wordt de CO_2-emissie door energiegebruik in de woningen verlaagd. Uiterlijk in 2030 moeten de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen van het aardgas af zijn en in 2050 zou de gebouwde omgeving CO_2-neutraal moeten worden. Steeds meer huishoudens zullen de komende jaren dus overstappen op alternatieven voor aardgas. De kosten van de verduurzamingsmaatregelen mogen in principe niet hoger zijn dan de besparingen die ze opleveren, is de afspraak uit het Klimaatakkoord. Zolang dat niet lukt, zal de Rijksoverheid wellicht met extra (financiële) ondersteuning moeten bijspringen.

De energietransitie in de gebouwde omgeving slaagt alleen als iedereen mee kan doen. Daarvoor moet ze ook voor iedereen betaalbaar zijn. Woonlastenneutraliteit is daarbij het uitgangspunt, stelt het Klimaatakkoord. Woonlastenneutraliteit betekent – heel eenvoudig gezegd - dat voor huiseigenaren en huurders de woonlasten vóór en na verduurzaming met elkaar in balans zijn; de lasten ná verduurzaming moeten niet hoger worden. Een mooi uitgangspunt, maar de concrete invulling brengt een groot aantal vraagstukken met zich mee. Want over welke lasten gaat het eigenlijk precies? Hoe blijven die na verduurzaming in balans? Volgens welke criteria bereken je dat? Wat betekent dit voor de financiering? Moeten huiseigenaren zelf spaargeld bijdragen? Hoe ga je om met het verschil tussen investeringen die sowieso noodzakelijk zouden zijn om de woningprestaties in stand te houden en investeringen waarmee de woningprestaties verbeteren? Hoe bepaal je de

looptijd van een lening als de technische levensduur van de verschillende verduurzamingsmaatregelen anders zijn? En zo zijn er nog veel meer vragen te bedenken.

Uit de ervaringen opgedaan in het overheidsprogramma Energiesprong (2010-2016) en de ervaringen van Stroomversnelling is gebleken dat de bestaande financieringsmogelijkheden om woningen aardgasvrij en energieneutraal (of CO_2-neutraal) te maken veelal te kort schieten. Dit blijkt onder andere terug te leiden op de huidige bepalingsmethode die gehanteerd wordt om de gebruikers en de verleners van financiering te beschermen tegen de mogelijke gevolgen van overkreditering. De nieuwe woonlastenbenadering zal nieuwe financieringsvoorwaarden en dus mogelijk ook financieringsconstructies met zich meebrengen. Financiële instellingen, bouwers, corporaties en/of subsidieverleners zullen met (financiering)proposities willen kunnen komen die een woonlastenneutrale verduurzaming mogelijk maken. Vóórdat het zover is, zal er eerst consensus moeten zijn over woonlastenneutraliteit. Wat is de definitie van woonlastenneutraliteit? En hoe zou die definitie gehanteerd moeten worden bij een toets op woonlasten, op het moment dat financiering wordt aangegaan voor een verduurzamingsingreep?

Binnen Stroomversnelling is de laatste jaren ruime ervaring opgebouwd met woonlastenneutraliteit bij toepassing van duurzame nieuwbouw- en renovatieconcepten. Denk hierbij aan de Energieprestatievergoeding binnen de huursector waarvoor Stroomversnelling geijverd heeft en de ontwikkeling van Nul-op-de-Meter (NOM)-woningen, waarbij woonlastenneutraliteit eveneens het uitgangspunt is (zie kadertekst). Vanuit die kennis en ervaring levert Stroomversnelling graag zijn bijdrage aan de ontwikkeling van een methodiek rond de bepaling van woonlastenneutraliteit die leidend kan zijn bij het verstrekken van krediet ten behoeve van verduurzaming. Op basis daarvan kunnen banken of andere partijen zelf hun eigen proposities ontwikkelen, zonder dat dit leidt tot onduidelijkheid omtrent woonlastenneutraliteit als basis voor het kunnen verkrijgen van verantwoorde financiering.

Woonlastenneutraliteit in de huursector: de EnergiePrestatieVergoeding
Ook in de huursector heeft Stroomversnelling zich er voor ingespannen om woonlastenneutraliteit als uitgangspunt voor verduurzaming te hanteren. Dit leidde tot de introductie van de Energieprestatievergoeding (EPV). Een woningcorporatie die een nul-op-de-meterwoning verhuurt kan aan de huurder een vergoeding vragen voor de getroffen energiemaatregelen. De corporatie verdient hiermee de meerkosten bij investering in energiezuinige nieuwbouw of renovatie terug. De huurder is per saldo niet meer kwijt omdat de maandelijkse energierekening navenant daalt. Hoe een en ander werkt is wettelijk bepaald. Om te bepalen wat de maximale EPV is die in rekening gebracht mag worden voor de woning is de volgende invulling van het begrip woonlastenneutraliteit gehanteerd om de maximale hoogte van de EPV te bepalen:

Een verduurzaming ingreep is woonlastenneutraal als, in het jaar van de verduurzaming, de som van:
a. de vaste en variabele jaarenergielasten,
b. de netto huurlasten,
c. de servicekosten,
in de referentiesituatie, gelijk zijn aan de nieuwe situatie (Nul-op-de-Meter) met de som van:
1. de vaste en variabele jaarenergielasten,
2. de netto huurlasten,
3. de servicekosten,
4. de energieprestatievergoeding

De woonlastenbenadering, c.q. het toetsen op woonlastenneutraliteit heeft aantoonbaar gewerkt voor de huursector. De kennis en ervaring die daar is opgedaan zijn de grondslag voor de vertaling naar de mogelijke werking van woonlasten bij financiering in de koopsector in dit document.

In deze paper staan onze aanbevelingen voor een definitie van woonlastenneutraliteit in deze context, met uitgangspunten en onderbouwing. De totstandkoming van deze paper en de onderliggende instrumenten ter onderbouwing zijn mede mogelijk gemaakt dankzij een financiële ondersteuning vanuit het door Climate KIC gecofinancierde EU project "Resettle!", waarvan de Economic Board Utrecht de coördinator is.

Algemene uitgangspunten verantwoorde financiering

Bij financieringen is het, zowel vanuit het perspectief van de gebruiker als het perspectief van de verlener van een financiering, gewenst dat de financieringsruimte verantwoord is. Dat impliceert dat er bepaalde zekerheden worden gewaarborgd voor de gebruiker van een financieringsconstructie en voor de financiers zelf.

Zekerheden gebruiker van financiering

- Betaalbaarheid
Verantwoorde financiering betekent voor de gebruiker dat hij niet teveel risico loopt, zekerheden geboden krijgt. De gebruiker moet er op kunnen vertrouwen dat hij de maandelijkse termijnbetalingen kan doen zonder financieel in de problemen te komen door de overige woonlasten.

- Restschuldrisico
Als de bewoner verhuist, moet hij zo goed mogelijk behoed worden voor grote restschuld.

- Mogelijkheid tot vervroegd aflossen
Omdat de toekomst lastig te voorspellen is, is het fijn als de woningeigenaar de mogelijkheid heeft om een deel of het geheel van een aflossingsverplichting versneld kan verminderen. Dat biedt immers ook meer ruimte voor later.

Zekerheden verlener van financiering

- Voorspelbaarheid betalingen.
De financier zal het risico van een negatieve kasstroom willen vermijden en moet daarom weten wanneer hij zijn geld ontvangt.

- Waarborg(en) bij niet betalen.
De financier moet er van verzekerd zijn dat gebruiker zijn rente en aflossing (kan) voldoe(n)t. Zekering hiervan zit in een combinatie van het maximeren van de hoogte van de lening tot een bedrag waarbij rente en aflossing betaalbaar worden geacht voor de gebruiker en aanvullende waarborgen als de gebruiker niet betaalt. Traditioneel gebeurt dit in de vorm van een recht op een onderpand, maar dit kan wellicht ook op andere wijzen worden gezekerd.

- Winstgevendheid
Financiële producten moeten voor de financier renderen, ieder gezond bedrijf maakt winst. Binnen de maatschappelijke context van de verduurzamingsopgave is het echter niet wenselijk dat financiers maximaal winst gaan maken over de rug van de consument. Een niet onbelangrijk aandachtspunt.

Landelijk inzetbaar

Bij de aanpassing van bestaande vormen van financiering of de ontwikkeling van nieuwe financieringsconstructies voor woningverduurzaming is het van belang dat deze in het hele land inzetbaar zijn. De energietransitie in de gebouwde omgeving slaagt alleen als iedereen mee kan doen. Daarvoor moet ze voor iedereen betaalbaar en ook toegankelijk zijn. Bovendien moeten eventuele wijzigingen in voorwaarden en berekeningsmethode altijd rekenschap geven van het

Europese wettelijk kader, de MCD en CCD richtlijnen, waarin is vastgelegd dat de financier de financiële positie van de gebruiker van de financiering moet toetsen (met name rond betaalbaarheid en restschuldrisico).

Daarnaast is het van belang dat institutionele financiers (banken, pensioenfondsen) bereid zijn aan de aanpassing en/of opzet van financieringsconstructies mee te werken. Er zullen wellicht ook nieuwe toetreders op de markt voor woningverduurzamingsfinanciering verschijnen, zoals in Nederland het NEF wat in 2020 overgaan is in het Warmtefonds, maar zonder de bestaande partijen zal een grootschalige, landelijke verduurzaming van de woningvoorraad weinig kans van slagen hebben. Draagvlak onder, c.q. handelingsperspectief voor, bestaande financiers is dus van groot belang. Ook voor de gebruiker moeten de aangepaste/nieuwe financieringsmogelijkheden, behalve verantwoord, aantrekkelijk zijn. Gemeenten, bouwbedrijven en/of andere partijen zouden hier een rol in kunnen nemen door de gebruiker te 'ontzorgen'. Bijvoorbeeld door een propositie voor verduurzaming aan te bieden waarbij de financiering achter de schermen reeds geregeld is. De gebruiker heeft hier dan verder dan geen omkijken meer naar.

Bouwen aan een gedegen woonlastenbenadering

Woningen verduurzamen kost veel geld, wat geregeld de spaartegoeden van individuele consumenten te boven gaat. Banken en andere hypotheekverstrekkers faciliteren energiezuinige maatregelen aan een woning door leenruimte te bieden. Als toets, om te zien of de leenruimte verantwoord is, hanteren zij nu hierbij de Loan to Income (LTI) en (in geval van hypotheken ook) de Loan to Value (LTV) toets(en). De LTI is een betaalbaarheidstoets op basis van inkomen van de gebruiker van de lening en de LTV is een marktwaardetoets, die borgt dat de omvang van de hypotheek in lijn is met de waarde van het huis. De LTI is bedoeld om te toetsen of het inkomen toereikend is, in relatie tot de lasten die de koper krijgt als hij de woning koopt. Vanuit dat perspectief zouden ook de te verwachten onderhouds- en energielasten meegewogen moeten worden, want die hangen direct samen met het type woning dat gekocht c.q. verbouwd wordt. Daarbij maakt het nu eenmaal verschil of het om een oude, slecht onderhouden vrijstaande woning of een modern, goed geïsoleerd appartement gaat. Bij het verstrekken van een financiering voor de investering (bijvoorbeeld in de vorm van een hypothecaire lening) wordt echter onvoldoende rekening gehouden met de grote verschillen in te verwachten kosten tussen de verschillende type woningen. Financiers hanteren het door de overheid gekozen uitgangspunt dat deze lasten meebewegen met het inkomen, en daar gelijke tred mee houden. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger de uitgaven - ook voor energie- en onderhoudslasten - die iemand doet, is hierbij de aanname. Dit veronderstelt dat het inkomen een goede graadmeter is voor de energie- en onderhoudslasten die iemand heeft.

Het inkomen is niet maatgevend

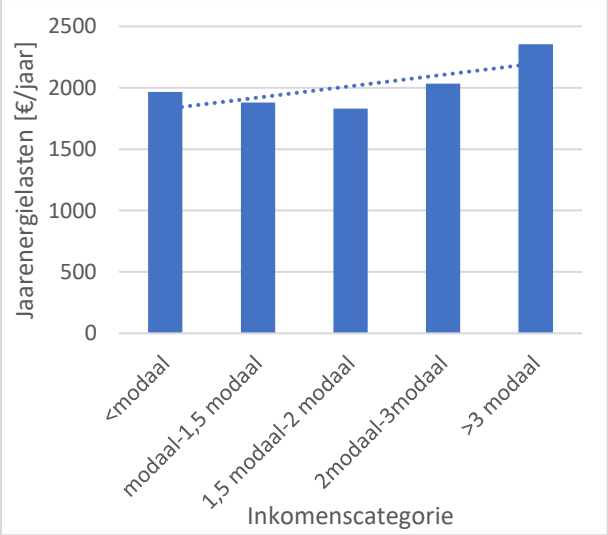
Data-analyse van Stroomversnelling, op basis van resultaten uit het WOON-praktijkonderzoek uitgevoerd in opdracht van de overheid, laat echter een ander beeld zien. Uit die analyse blijkt dat er niet of nauwelijks samenhang is tussen energielasten en inkomen. In plaats daarvan bewegen de energielasten - som van jaarlijkse gas- en elektriciteitskosten - voor 100 procent mee met de grootte van de woning, ongeacht het inkomen van de bewoner (zie Figuur 1). Wanneer de energielasten gecorrigeerd worden naar de grootte (het gebruiksoppervlak) van de woning (energielasten per m^2

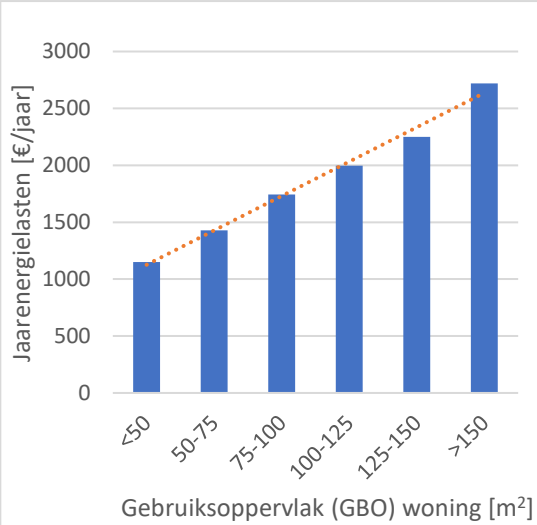
dus), blijkt het inkomen helemaal niet meer maatgevend te zijn voor de energielasten (zie Figuur 2, links). Naast de grootte van de woning correleren de energielasten (al dan niet gedeeld door grootte van de woning) ook met het energielabel, een maat voor de energetische kwaliteit van de woning (zie Figuur 2, rechts). Hieruit kunnen we de conclusie trekken dat oppervlak en kwaliteit van de woning twee veel belangrijkere parameters zijn dan het inkomen als het gaat om de voorspelling van het aspect energielasten binnen de totale woonlasten. Hoewel dit gegeven al sinds 2014 bekend is, wordt bij het bepalen van de LTI-ruimte nog steeds vrijwel uitsluitend bepaald op basis van het inkomen (zie ook kader).

Kader: Aanzet tot een woonlastenbenadering bij koopwoningen
Bij Nul-op-de-Meter (NOM)-woningen wordt sinds enkele jaren al wél het effect van (in dit geval netto geen) energielasten separaat meegenomen in de hypotheekruimtebepaling. Een NOM-woning is een woning (nieuwbouw of gerenoveerd) waarbij de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur op jaarbasis per saldo nul is, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten onderbouwd door Nederlandse normen. Wie een NOM-woning koopt of renoveert, mag een extra bedrag lenen. Het gaat om een vast bedrag van 25.000 euro, bovenop de 'normale' LTI-ruimte. Dit bedrag is afgeleid van de verwachtte energiekostenbesparing ten opzichte van de energielasten van een gemiddelde woning. Ook bij een Label A-woning mag sinds 2013 extra geleend worden (in 2020 9.000 euro). Bovendien geldt voor deze categorieën duurzame woningen dat de LTV toets ook meer ruimte biedt (tot maximaal 106% van de waarde van de woning zonder investering in energiebesparende voorzieningen).

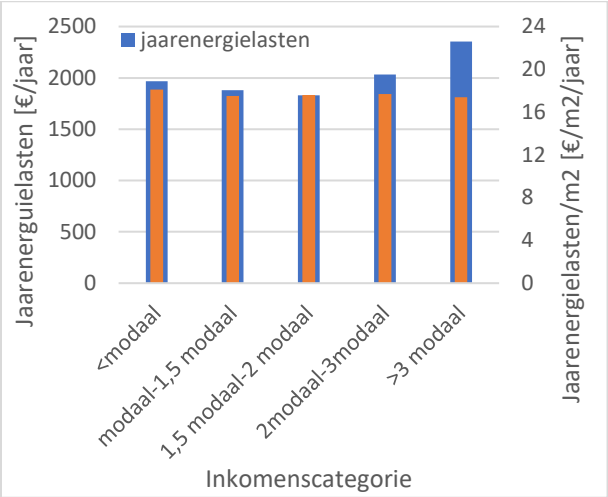
Naast de energielasten correleren ook de onderhoudslasten met het oppervlak van de woning en de kwaliteit van de woning en niet met het inkomen. Het zou dan ook logisch zijn om ook de onderhoudslasten mee te wegen bij het bepalen van de hypotheekruimte en het gewicht daarvan af te leiden van de grootte (en kwaliteit c.q. technische afschrijftermijn) van de woning. Het wordt tijd dat we bij financiering van aanschaf en/of verbetering van de woning hier dus anders naar gaan kijken, zeker nu Nederland op grote schaal zijn woningen moet gaan verduurzamen.

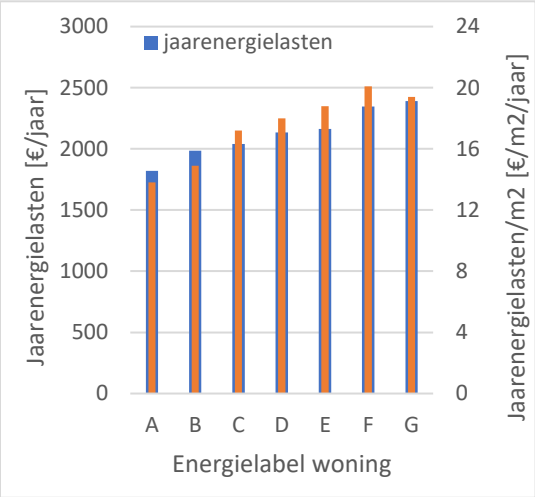
Het moge duidelijk zijn dat een betaalbaarheidstoets essentieel is om te komen tot verantwoorde financiering van de verduurzamingsopgave. Uit het bovenstaande kunnen we echter concluderen dat de huidige wijze van leenruimtebepaling nog onvoldoende rekenschap geeft van de rol die jaarenergielasten en onderhoudslasten daarin spelen, welke bepaald worden door de grootte en de energetische prestatie van de woning in plaats van het inkomen. Voor het bepalen van leenruimte op basis van betaalbaarheid vanuit een <u>woonlastenbenadering</u> zijn dit dus essentiële ingrediënten om wél mee te nemen.





Figuur 1. Invloed van inkomenscategorie (links) en gebruiksoppervlak van de woning (rechts) op de jaarenergielasten.





Figuur 2. Invloed van inkomenscategorie (links) of label van de woning (rechts) op jaarenergielasten (linker as) en jaarenergielasten gecorrigeerd voor de grootte van de woning (rechter as)

Woonlastenneutraal: definitie

De energietransitie in de gebouwde omgeving slaagt alleen als iedereen mee kan doen. Daarvoor moet ze ook voor iedereen betaalbaar zijn. Woonlastenneutraliteit is daarbij het uitgangspunt, stelt het Klimaatakkoord. Woonlastenneutraliteit betekent – heel eenvoudig gezegd - dat de integrale woonlasten vóór en ná verduurzaming even hoog, met elkaar in balans, zijn.

Woonlastenneutraal gaat dus vooral over betaalbaarheid. En niet zozeer over totale kosten. Die hangen daar zeker wel mee samen, maar belangrijker is hoe deze kosten gespreid over de tijd kunnen worden gedragen: of de last behapbaar is. Dat is de essentie van de woonlastenbenadering. Het streven naar woonlastenneutraliteit in relatie tot woningverduurzaming betekent daarmee dat de lasten ná verduurzaming niet zwaarder te dragen mogen zijn dan ervoor. De lastenbenadering gaat uit van een praktisch vergelijk op een bepaald moment in de tijd.

Dat betekent ook dat bijvoorbeeld argumenten als comfortverbetering en verwachtingen ten aanzien van woningwaardestijging geen directe rol spelen in de woonlastenbenadering. Immers: comfortverbetering heeft in het algemeen geen aantoonbaar direct effect op de reguliere woonlasten en de vruchten van een eventuele woningwaardestijging laten zich in het algemeen pas plukken op het moment van woningverkoop.

Op basis van deze uitgangspunten valt woonlastenneutraliteit als volgt in het kort te duiden:

Een verduurzamingsingreep is woonlastenneutraal als, in het <u>jaar van de verduurzaming</u>, de som van de aan de <u>woning-gerelateerde woonlasten</u> in de referentiesituatie gelijk is aan de som van de aan de woning-gerelateerde woonlasten in de nieuwe situatie

Jaar van verduurzaming

Net als bij het aangaan van een hypotheek of ander type financiering wordt voor de inschatting van betaalbaarheid alleen gekeken naar de (impact op de) financiële positie van de gebruiker van de financiering in het jaar dat een financiering wordt aangegaan. Hoewel de algemene consensus is dat energieprijzen (waaronder inbegrepen belastingen) de komende jaren gemiddeld genomen zullen stijgen, kan niemand de toekomst met zekerheid voorspellen. Daar komt bij dat ook andere omstandigheden, veranderingen op het gebied van overheidsbeleid of in de persoonlijke sfeer, de financiële draagkracht kunnen beïnvloeden, maar onvoorspelbaar zijn. Om die reden wordt voor de definitie en toetsing op woonlastenneutraliteit alleen gekeken naar de impact in het jaar van verduurzaming. De woningeigenaar kan bij het nemen van zijn verduurzamingsbeslissing uiteraard zelf wel meewegen wat zijn persoonlijke visie is op de toekomst.

Woning-gerelateerde woonlasten

Met woonlasten kan gedacht worden aan een scala aan posten, zoals energie, voeding, abonnementen, etc. etc. Echter, met het oog op de introductie van het begrip woonlastenneutraliteit in het kader van de verduurzaming van de woningvoorraad, wordt voor de definitie bewust gesproken over woning-gerelateerde woonlasten.

Om eenduidigheid te creëren waarmee ook gerekend/getoetst kan worden, volgt hieronder een formulering van de definitie voor woonlastenneutraliteit, waarbij de woning-gerelateerde posten expliciet zijn benoemd:

Een verduurzaming ingreep is woonlastenneutraal als, in het jaar van de verduurzaming, de som van: a. de vaste en variabele jaarenergielasten, b. de prestatie-onderhoudslasten van de woning en zijn installaties, in de referentiesituatie (*), gelijk zijn aan de nieuwe situatie** met de som van: 1. de vaste en variabele jaarenergielasten, 2. de prestatie-onderhoudslasten van de woning en zijn installaties, 3. de financieringslasten voor de upgrade, voor zover gekoppeld aan verduurzaming van woning en/of installaties.

(*) De 'referentie-situatie' in bovenstaande definitie verwijst naar de verschillende situaties waarvan sprake zal zijn bij (de financiering van) verduurzaming. Voorbeelden zijn: koop nieuwbouw woning met upgrade-optie voorbij de het referentie "BENG" niveau al dan niet met aardgasaansluiting; upgrade van dak en/of gevel van een jaren '60 woning in oorspronkelijke staat; een al in het verleden verbeterde jaren '30 woning met dubbel glas; etcetera, etcetera. Dergelijke verschillen in referentiesituatie beïnvloeden immers in hoge mate de woonlasten.

(**) de 'nieuwe situatie' in bovenstaande definitie verwijst naar de situatie na de verduurzamingsingreep.

Woonlastenneutraal: uitwerking van deelposten

De woning-gerelateerde posten die volgens de definitie de woonlasten bepalen, zijn de volgende drie categorieën:

1. Energie
2. Prestatie-onderhoud
3. Financiering

Voor elk van deze categorieën hebben we hieronder nader uitgewerkt om welke posten dat zou moeten gaan bij een toets op de woonlastenimpact voor het aangaan van een financiering:

1. Energie

De jaarenergielasten omvatten de som van vaste en variabele jaarenergielasten, rekening houdend met:
- het energieverbruik in kWh, m3 gas of GJ warmte
- De energieprijs, afgeleid uit marktgemiddelden;
- Vastrecht, afgeleid uit marktgemiddelden;
- Netbeheerkosten die horen bij de netbeheerder van de regio waar de woning staat;
- Restitutie energiebelasting.

Verduurzamingsmaatregelen veranderen de woning en leiden tot een ander energieverbruik. Voor de impact op de woonlasten moet dus gekeken worden naar het verschil tussen de jaarenergielasten in de referentiesituatie en de nieuwe situatie. Omdat het nieuwe energieverbruik niet van tevoren kan worden gemeten, moet dit worden berekend. Stroomversnelling adviseert daarom het energieverbruik voor en na verduurzaming te berekenen volgens een breed toegepaste en algemeen aanvaarde rekenmethode.

2. Prestatie-onderhoud

Prestatie-onderhoud is een nieuw begrip. Het betreft niet slechts het bekende reguliere onderhoud van bestaande installaties. Het gaat hier om maatregelen die samenhangen met het in stand houden van de prestaties van de woning. Hierbij gaat het nadrukkelijk om het *effect*, de prestaties, van de isolatie, het (waterdichte) dak, de zonnepanelen, de warmtepomp, het HR-glas en de (mechanische) ventilatie en niet zozeer de specifieke apparaten of bouwelementen zelf. Deze benadering is des te belangrijker omdat bestaande en nieuwe wetgeving steeds meer prestatiegericht gaat zijn, zoals de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en de Omgevingswet. Ook is in het nationaal Klimaatakkoord afgesproken dat er wetgeving komt waarin bepaald wat het standaardniveau voor de maximale warmtevraag van (alle) woningen moet worden, zodat de totale warmtevraag van woningen in 2050 volledig duurzaam kan worden opgewekt. Dergelijke wetgeving zal niet voorschrijven hoe dik vloer- of dakisolatie behoort te zijn, maar wel wat het effect van de isolatie zou moeten zijn (in dit geval op de warmtebehoefte van de woning). Het gaat dus om de prestatie, en die moet dan ook onderhouden worden. Het in stand houden van de noodzakelijke prestaties van de woning brengen prestatie-onderhoudslasten met zich mee. Deze lasten bestaan uit de volgende componenten:

- Regulier onderhoud

Deze hebben betrekking hebben op instandhouding van de prestaties binnen de technische

levensduur. Hierbij moet vermeld dat de referentiekosten niet noodzakelijkerwijs de kosten zijn die een individuele bewoner nu elke maand maakt, maar de kosten (of reserveringen) die deze zou moeten maken om te voorkomen dat de prestaties niet meer geleverd kunnen worden nog voor het einde van hun reguliere technische levensduur door gebrek aan onderhoud.

- Vervanging c.q. afschrijving
Installaties en bouwelementen hebben een bepaalde technische levensduur. Om hun prestaties te behouden moeten deze aan het einde van de levensduur vervangen dan wel gerenoveerd worden. Dit brengt kosten met zich mee. Dergelijke kosten treden dus niet letterlijk elk jaar op, maar voor een goede afweging in de balans moeten de (al dan niet impliciete) jaarlijkse lasten hiervoor wel worden meegenomen om de impact op woonlasten door verduurzaming zuiver te kunnen bepalen.

Om de referentiekosten voor deze post te bepalen, is het relevant mee te nemen wat op het moment van de energetische ingreep de nog resterende technische levensduur is van de betreffende installatie of bouwelement. Immers: wanneer deze precies op hetzelfde moment aan vervanging toe zou zijn, is de situatie voor de woningeigenaar heel anders dan wanneer het bouwelement juist recent zou zijn vernieuwd.

Het is niet redelijk om te veronderstellen dat maatschappelijke kosten gemaakt moeten worden voor instandhouding van de oorspronkelijke prestaties van de woning en zijn installaties, maar desinvesteringen onder het mom van woonlastenneutraliteit zijn ook niet de bedoeling! Daarom adviseert Stroomversnelling als referentiewaarde voor de vervangingskosten slechts te hanteren de reeds afgeschreven waarde van het betreffende bouwelement of installatie (lineair over de technische levensduur), gebaseerd op kentallen uit objectieve bronnen. Immers, theoretisch gezien zouden dát de kosten zijn om het element weer in de oorspronkelijke nieuwstaat te brengen. Kosten waar iedere woningeigenaar sowieso voor zou staan, ook zonder een nationaal of internationaal klimaatakkoord.

Stroomversnelling adviseert om de referentie vervangingskosten te vertalen naar een jaarlast door deze te delen door de technische levensduur van het betreffende element in nieuwstaat. Dit is in feite in analogie met reguliere afschrijvingen, c.q. het treffen van reserveringen voor vervanging aan het einde van de afschrijvingsperiode. Dit past tevens bij de benaderingswijze van het Nibud, waarbij voor de bepaling van de maximale leenruimte ervan uit wordt gegaan dat regulier onderhoud én vervanging kunnen worden bekostigd zonder daar een aparte aanvullende lening voor af te sluiten.

- Upgrade naar aardgasvrij
Al voor het klimaatakkoord is besloten[1] dat de warmtevoorziening in woningen vanaf 2050 zonder aardgas zal moeten gebeuren. Om warm te kunnen blijven, moet uiteindelijk elke woning dus van een andere warmtebron worden voorzien. Nog los van eventuele overige aanpassingen aan de woning om deze comfortabel, en de energiekosten beheersbaar, te houden.

Omdat de precieze warmtebron per buurt kan verschillen, adviseert Stroomversnelling om, bij afwezigheid van zekerheid omtrent de nieuwe bron en de bijbehorende aansluit/installatiekosten, te werken met een forfaitair bedrag in de ordegrootte van een gemiddelde warmtenetaansluiting of installatie van MT-warmtepomp. Het forfaitaire bedrag kan naar een jaarlast worden vertaald door

[1] Energieagenda: naar een CO_2-arme energievoorziening | Rapport | Rijksoverheid.nl / Kamerbrief over gaswinning Groningen | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

deze te delen door het aantal jaar tot 2050, het jaar waarin de overstap sowieso moet hebben plaatsgevonden.

3. Financiering

Energie-jaarlasten worden direct afgerekend bij de energieleverancier en behoeven in de regel geen aparte financiering met bijbehorende financieringslasten. Voor de prestatieonderhoudskosten en dan met name het onderdeel vervangingskosten kan dat anders liggen.

In de praktijk zal een woningverduurzaming gefinancierd worden, zeker in de situaties waarin woonlastenneutraliteit belangrijk wordt geacht[2]. Financieringslasten van de verduurzaming worden daarom wel meegenomen in de balans. We gaan uit van de volgende financieringslasten:
- Rente en aflossing (annuïtair, met de daadwerkelijke rente uit het financieringsvoorstel);
- Gebaseerd op een looptijd gelijk aan de werkelijke looptijd van de beoogde lening danwel, als deze korter is, de technische levensduur van verduurzamingsmaatregelen die verwacht mag worden bij de reguliere onderhoudskosten waarmee is gerekend.

Voor de referentiesituatie zijn de opties voor financiering van de kosten talloos; van de inzet van spaargeld tot leningen met een variatie aan looptijden en rentekosten. Het uitgangspunt van Nibud is dat regulier onderhoud en vervanging uit de normale budgetten worden bekostigd zonder dat daar additionele financiering voor wordt ingezet. Daarom adviseert Stroomversnelling voor de referentiesituatie geen aparte financieringslasten op te voeren. De hoogte van de referentielasten wordt daarmee behouden ingestoken.

Rekenen aan woonlastenneutraliteit

Om de woonlastenimpact voor verschillende verduurzamingsaanpakken te kunnen bepalen heeft Stroomversnelling binnen het Resettle! Project een rekentool ontwikkeld. Het rekenmodel maakt gebruik van de in hoofdstuk "Woonlastenneutraal: uitwerking van deelposten" gehanteerde uitgangspunten bij de definitie van woonlastenneutraliteit.

Voor gebruik van het model zijn inputgegevens nodig vanuit andere instrumenten, zoals het verwacht energiegebruik voor en na de ingreep, bij gestandaardiseerd gedrag en klimaatomstandigheden, de technische basisgegevens en offertekosten die samenhangen met de ingreep en looptijd en rente van het financieringsproduct. Een nadere beschrijving hoe met het model gewerkt kan worden staat beschreven in "201109 - Toelichting Woonlastentoets - integrale verduurzamingsovereenkomst".

Toelichting bepaling referentiekosten op natuurlijk/niet-natuurlijk mutatiemoment

Voor de bepaling van de referentie instandhoudingskosten / prestatieonderhoudskosten wordt in het model gewerkt met gegevens gebaseerd op de Kostenkengetallen Arcadis 2020 (excl BTW)[3] + BTW, op een zelfstandig moment minus de kostenposten die te maken hebben met verduurzaming, en met

[2] Wanneer een woningeigenaar de verduurzaming uit eigen spaargeld zou bekostigen, zal hij niet denken in termen van woonlasten en is een toets op de impact op de woonlasten ook niet relevant.
[3] Om precies te zijn is gewerkt met de Arcadiskostengetallen in het excel-bestand met de naam "Begrotingen ZM+NM (23april2020)" - tabblad "KK op zichzelf staand".

enkele andere aanpassingen omdat de kostenkengetallen van Arcadis op het moment van dit schrijven nog niet volledig zijn toegespitst op gebruik voor dit doel. Voor een uitgebreidere beschrijving van de bepaling van de verschillende kostenposten wordt ook verwezen naar: "201109 - Toelichting Woonlastentoets - integrale verduurzamingsovereenkomst".

In Tabel 1 staan de referentie investeringskosten en technische levensduur voor de belangrijkste onderdelen van de woning en zijn installaties die de woonlasten kunnen beïnvloeden bij verduurzaming. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen hellend dak binnenzijde en hellend dak buitenzijde, zowel omdat de invetseringskosten van beide significant kunnen verschillen maar ook omdat beide ingrepen een verschillende logische aanleiding kunnen hebben voor een upgrade: einde technische levensduur van de dakpannen of de vervanging van de binnenafwerking van de zolder bij een verhuizing of aanpassing tot slaapkamer of werkkamer, dan wel vanuit brandveiligheid (zachtboard platen).

Volgens de op pagina 8 beschreven methodiek de referentie prestatie-onderhoudskosten voor het onderdeel "vervanging c.q. afschrijving" berekend zoals die gelden op een natuurlijk moment dan wel (als voorbeeld) 10 jaar voor het natuurlijk moment (10 jaar voor einde technische levensduur). In het laatste geval wordt in feite de volgende correctie doorgevoerd op de referentiekosten natuurlijk moment:

*Referentiekosten (y jaar voor natuurlijk moment) = (levensduur – y)/levensduur) * Referentiekosten (natuurlijk moment).*

De resulterende referentiekosten i.v.m. vervanging c.q. afschrijving voor instandhouding oorspronkelijke prestaties staan weergegeven in Tabel 2.

Tabel 1: Investeringskosten per m2 bouwdeel dan wel woning als geheel voor instandhouding oorspronkelijke prestaties van verduurzaming-gerelateerde bouw- en installatiedelen.

Te verduurzamen onderdeel woning	Gemiddelde technische levensduur* [jaar]	Investeringskosten gemiddelde woning		kosten per
Hellend dak buitenzijde - Referentie	40	€	121,73	m2
Hellend dak binnenzijde - Referentie	40	€	52,03	m2
Plat dak buitenzijde - Referentie	25	€	185,40	m2
Gevel buitenzijde - Referentie	30	€	81,72	m2
Kozijnen Hout - Referentie	50	€	404,10	m2
Enkelglas - Referentie	75	€	119,66	m2
Dubbelglas - Referentie	20	€	122,27	m2
Binnenvloer beganegrond (geen tegels) - Referentie	15	€	21,01	m2
Kierdichting bij gecombineerde maatregelen	40	€	245,21	woning
Ventilatiesysteem vervanging C1	15	€	898,54	woning
Ventilatiesysteem vervanging D1	15	€	1.902,26	woning
Ventilatiesysteem vervanging D3	15	€	1.997,66	woning

Tabel 2. Referentiekosten(per jaar) i.v.m. vervanging c.q. afschrijving voor instandhouding oorspronkelijke prestaties.

Te verduurzamen onderdeel woning	gemiddelde levensduur	Referentiekosten op natuurlijk moment	Referentiekosten 10 jaar voor natuurlijk moment
Hellend dak buitenzijde - Referentie	40	€ 227,03	€ 170,27
Hellend dak binnenzijde - Referentie	40	€ 97,03	€ 72,78
Plat dak buitenzijde - Referentie	25	€ 388,60	€ 233,16
Gevel buitenzijde - Referentie	30	€ 248,71	€ 165,81
Kozijnen Hout - Referentie	50	€ 176,19	€ 140,95
Enkelglas - Referentie	75	€ 34,78	€ 30,14
Dubbelglas - Referentie	20	€ 133,28	€ 66,64
Binnenvloer beganegrond (geen tegels) - Referentie	15	€ 77,60	€ 25,87
Kierdichting bij gecombineerde maatregelen	40	€ 6,13	€ 4,60
Ventilatiesysteem vervanging C1	15	€ 59,90	€ 19,97
Ventilatiesysteem vervanging D1	15	€ 126,82	€ 42,27
Ventilatiesysteem vervanging D3	15	€ 133,18	€ 44,39

Toepassing rekentool op voorbeelden van verduurzamingsingrepen

Elk jaar is ca. 2% van de woningvoorraad (ca. 150.000 woningen) toe aan een serieuze ingreep omdat de woning of grote bouwkundige onderdelen daarvan aan het einde van hun technische levensduur zijn (gelet op het verval van de prestaties daarvan). Dat is het natuurlijke moment voor bijvoorbeeld een:

A) Losse maatregel: Hoog niveau dakisolatie
B) Combinatie maatregel: minimaal noodzakelijk isolatieniveau voor verwarmen op 50 °C met bestaande afgiftesysteem (radiatoren)
C) Systeem aanpak naar eindprestatie: Nul-op-de-Meter

De overwegingen voor een eigenaar-bewoner om te kiezen voor de ene of de andere aanpak, kan gedreven zijn door technische noodzaak (onderdelen van de woning vertonen ernstige gebreken), economie (vanuit zorgen omtrent stijging van energielasten en/of de wens om opgebouwde spaartegoeden effectief in te zetten nu de rente vrijwel nihil is), sociaal (verhuizing, gezinsuitbreiding, thuiswerken) of een combinatie daarvan.

Wat de motivatie ook is, voor deze voorbeelden wordt er van uitgegaan dat de ingreep min of meer samenvalt met het natuurlijk moment vanuit bouwtechnisch oogpunt.

Voor elk van deze situaties wordt hieronder een rekenvoorbeeld gepresenteerd. In alle berekeningen is gewerkt met:

- de warmtevraag na renovatie, zoals bepaald met behulp van de EnergieBespaarVerkenner van RVO. In de nabije toekomst is het gebruik van de NTA8800 of hetgeen gegarandeerd wordt in prestatiecontract meer voor de handliggend,
- de energieprijzen van 2020,
- worden eventuele subsidies buiten beschouwing gelaten, evenals mogelijke renteaftrek bij het aangaan van een lening voor de te treffen maatregelen,
- inschatting van de offertekosten aan de hand van de kostenkentallen op zelfstandig moment van Arcadis, omdat er geen concrete offertes voor de voorbeelden voor handen waren. In de praktijk moet uiteraard altijd gewerkt worden met echte offertes, wil de woonlastentoets ingezet worden voor akkoord op financiering,

- een rekenrente van 2,3% en een looptijd van maximaal 30 jaar, of zoveel korter als volgt uit de maximale technische levensduur van de maatregel, voor het bepalen van de financieringskosten die horen bij de ingeschatte offertekosten.

Alle verduurzamingsvarianten zijn toegepast op dezelfde voorbeeldwoning.

Basisgegevens voorbeeldwoning

Het betreft een eind jaren "60 / begin jaren "70 woning met de volgende relevante afmetingen:

- Hellend dak: 65,4 m2
- Dichte gevel: 40,6 m2
- Kozijnen met dubbel glas: 16,3 m2
- Kozijnen met enkel glas: 10,3 m2
- Begane grond vloer met kruipruimte: 52 m2
- Totale gebruiksoppervlak: 106 m2

Van deze woning zijn het dak, de gevel inclusief kozijnen en glas en de vloer sinds de bouw niet vervangen of ge-upgrade. De oorspronkelijke ketel is sinds de bouw wel (meermaals) vervangen, en is nu een HR-ketel die ca. 15 jaar oud is. De woning heeft geen aansluiting aan een warmtenet.

Voor de berekening van de energieprestatie(verbetering) van de voorbeeldwoning en de verschillende verduurzamingsmaatregelen is voor deze exercitie gebruik gemaakt van de EnergieBespaarVerkenner van RVO.

Het berekende jaarlijkse energiegebruik van de voorbeeldwoning voordat verduurzamings-maatregelen zijn doorgevoerd betreft ca. 1600 m^3 gas voor ruimteverwarming, ca. 200 m^3 gas voor warm tapwater bereiding en ca. 40 m^3 gas voor koken. Daarnaast wordt er ca. 2800 kWh elektriciteit gebruikt voor hulpenergie en huishoudelijke apparatuur.

De energielasten vóór de verduurzaming zien er daarmee als volgt uit:

Jaarenergieverbruik referentiesituatie = bij huidige staat van de woning			
elektriciteitsaansluiting	ja	2800 kWh	(NB: netto teruglevering als negatief getal invoeren)
warmteaansluiting	nee	0 GJ warmte	
gasaansluiting voor verwarmen	ja	1842 m3 gas	
gasaansluiting voor koken	ja		
	Totale energiekosten (per jaar)	**€ 2.654**	(excl teruggaaf e-belasting)
		€ 2.127	(incl teruggaaf e-belasting)

A) Losse maatregel - Hoog niveau dakrenovatie

In het kader van een stapsgewijze aanpak, dan wel om aan te sluiten op een collectieve inkoop, kiest de woningeigenaar in dit voorbeeld voor een buitenzijdige hoog-niveau dakrenovatie, in plaats van

alleen het vervangen van de dakpannen. Het dak van 65,5 m2 wordt buitenzijdig geïsoleerd met een Rc waarde van 8 en een PV-systeem met 3 kWp aan opwekvermogen.

De referentiekosten voor het prestatieonderhoud (regulier onderhoud, kosten gerelateerd aan (reservering voor) vervanging/afschrijving en forfaitaire post voor aardgasvrij maken) gerelateerd aan de bouwdelen die door de verduurzaming worden vervangen:

prestatieonderhoudslast per jaar zoals gebruikt als referentiesituatie (op dit moment)	
€	***199***

De energiekosten van deze woning nadat de dakrenovatie is doorgevoerd zijn als volgt opgebouwd:

Jaarenergieverbruik ná energie-upgrade				
elektriciteitsaansluiting	ja		280	kWh
warmteaansluiting	nee			GJ warmte
gasaansluiting voor verwarmen	ja		1428	m3 gas totaal
gasaansluiting voor koken	ja			
	Totale energiekosten (per jaar)	**€**	**1.739**	(excl teruggaaf e-belasting)
		€	**1.212**	(incl teruggaaf e-belasting)

Het stroomverbruik is bijna nul, dankzij het PV-systeem.

Op basis van de Arcadis kostenkentallen zijn de investeringskosten voor deze verduurzamings-maatregel geschat op € 21.422,-. Uitkomst van de woonlastenneutraaltoets, te gebruiken bij financiering (rekening houdend met lasten van rente en aflossing), en de indicatie van de woonlastenimpact zien er dan als volgt uit:

Uitkomst van de toets:	**voldoet**
indicatie effect bij gemiddelde bewoning:	€ 8 per maand

Dit houdt in dat de woonlasten volgens de uitwerking van de definitie zullen dalen.

B) Combinatie maatregel – vraagreductie voor verwarming op 50 °C

Om de referentiewoning qua energetische prestatie geschikt te maken om op termijn comfortabel verwarmd te worden met een aanvoertemperatuur van maximaal 50 °C is een pakket van maatregelen toegepast, waarbij alle bouw- en installatieonderdelen op het minimaal noodzakelijke isolatie/prestatie niveau is gebracht, voor zover ze dat niet al waren vanuit de oorspronkelijke situatie.

De onderdelen van de woning die met de ingreep worden vervangen staan in onderstaande tabel, evenals de omvang van dat onderdeel:

52m2 kruipruimte rc 3,5
25,6 m2 triple glas in nieuwe kozijnen
65,4 m2 dak naar Rc3,5
Kierdichting
Ventilatiesysteem 4c
40,6 m2 spouwmuurisolatie
geisoleerde deur

De referentiekosten voor het prestatieonderhoud (regulier onderhoud, kosten gerelateerd aan (reservering voor) vervanging/afschrijving en forfaitaire post voor aardgasvrij maken) gerelateerd aan de bouwdelen die door de verduurzaming worden vervangen:

prestatieonderhoudslast per jaar zoals gebruikt als referentiesituatie (op dit moment)	
€	*897*

De energiekosten van deze woning nadat deze een upgrade heeft gekregen zodat deze ook met een aanvoer temperatuur van maximaal 50 °C comfortbal verwarmd kan worden, bedragen:

Jaarenergieverbruik ná energie-upgrade				
elektriciteitsaansluiting	ja		2950	kWh
warmteaansluiting	nee			GJ warmte
gasaansluiting voor verwarmen	ja		800	m3 gas totaal
gasaansluiting voor koken	ja			
	Totale energiekosten (per jaar)	**€**	**1.845**	(excl teruggaaf e-belasting)
		€	**1.318**	(incl teruggaaf e-belasting)

De lichte toename van stroomverbruik in dit voorbeeld is afkomstig van het ventilatiesysteem.

Op basis van de Arcadis kostenkentallen zijn de totale investeringskosten voor de verduurzamingsmaatregelen geschat op € 25.097,-. Uitkomst van de woonlastenneutraaltoets, te gebruiken bij financiering (rekening houdend met lasten van rente en aflossing), en de indicatie van de woonlastenimpact zien er dan als volgt uit:

Uitkomst van de toets: **voldoet niet**	
indicatie effect bij gemiddelde bewoning:	*-€ 14 per maand*

Dit houdt in dat de woonlasten volgens de uitwerking van de definitie zullen stijgen.

C) Systeemaanpak: renovatie naar Nul-op-de-Meter met 'nieuwe jas'

Om de referentiewoning qua energetische prestatie het predicaat Nul-op-de-Meter te kunnen geven moeten alle in- en uitgaande energiestromen per saldo nul zijn onder standaard klimaatcondities en bij gemiddeld gebruik van woning en huishoudelijke apparatuur. Voor dit voorbeeld wordt ervan uitgegaan dat de woning all-electric wordt uitgevoerd, met een compleet nieuwe buiten schil, en dat de opwekking van de benodigde energie met behulp van zonnepanelen op het eigen dak wordt gerealiseerd.

De onderdelen van de woning die met de ingreep worden vervangen staan in onderstaande tabel, evenals de omvang van dat onderdeel:

52m2 kruipruimte rc 3,5
68,4 m2 integrale gevelvervanging (incl kunststof kozijnen en triple glas)
65,4 m2 dak naar Rc8
Lucht-water warmtepomp
PV-systeem ca. 5,6 kWp
Balansventilatie met WTW

De referentiekosten voor het prestatieonderhoud (regulier onderhoud, kosten gerelateerd aan (reservering voor) vervanging/afschrijving en forfaitaire post voor aardgasvrij maken) gerelateerd aan de bouwdelen die door de verduurzaming worden vervangen:

prestatieonderhoudslast per jaar zoals gebruikt als referentiesituatie (op dit moment)	
€	*1.473*

De energiekosten van deze woning nadat deze een upgrade heeft gekregen tot all-electric Nul-op-de-ziet er als volgt uit:

Jaarenergieverbruik ná energie-upgrade				
elektriciteitsaansluiting	ja		-30	kWh
warmteaansluiting	nee			GJ warmte
gasaansluiting voor verwarmen	nee		0	m3 gas totaal
gasaansluiting voor koken	nee			
	Totale energiekosten (per jaar)	**€**	**281**	(excl teruggaaf e-belasting)
		€	**-246**	(incl teruggaaf e-belasting)

Op basis van de Arcadis kostenkentallen zijn de totale investeringskosten voor de verduurzamingsmaatregelen geschat op € 66.190[4]. Uitkomst van de woonlastenneutraaltoets, te gebruiken bij financiering (rekening houdend met lasten van rente en aflossing), en de indicatie van de woonlastenimpact zien er dan als volgt uit:

Uitkomst van de toets: **voldoet**	
indicatie effect bij gemiddelde bewoning:	€ 13 per maand

Dit houdt in dat de woonlasten volgens de uitwerking van de definitie zullen dalen.

Conclusies uit de voorbeelden

Vanuit de verschillende voorbeelden kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De hoogte van de investering zegt weinig over de impact van de woonlasten: ten opzichte van de andere voorbeelden zijn de totale investeringskosten voor verduurzaming op het natuurlijke moment van de Nul-op-de-Meter aanpak veruit het hoogst. Toch leidt die aanpak wel tot de meest positieve woonlasten impact voor de eigenaar-bewoner van de drie voorbeelden. Dat hangt o.a. samen met de keuze om het natuurlijk moment waarop grote kosten voor de vervanging van de dakpannen, het voegen van de gevel en het (bijna) natuurlijke moment voor kozijnvervanging plaatsvindt, dit benut wordt voor het uitvoeren van een integrale upgrade van al deze onderdelen. De afgeschreven c.q. gereserveerde bedragen i.v.m. instandhouding van deze onderdelen worden hiermee nuttig te gelde gemaakt voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning. Dit nog afgezien van de upgrade die dit oplevert op andere prestaties zoals gezondheid, binnenmilieu en esthetiek.
- Met slimme stappen in plaats van alles-in-1-keer kan ook prima werken: en aanpak in stappen, in dit geval één waarmee begonnen wordt met alleen hoog-niveau dakrenovatie kan ook woonlastenneutraal worden doorgevoerd, terwijl een doorstap naar Nul-op-de-Meter niveau daarmee ook nog mogelijk blijft.
- Focus op vraagreductie alleen is moeilijker woonlastenneutraal te realiseren: Het voorbeeld met een pakket van maatregelen waarmee de woning wordt voorbereid op verwarming op 50 °C, maar ook niet meer dan dat, komt voor deze voorbeeld woning niet woonlastenneutraal uit. Een eventuele upgrade later naar Nul-op-de-Meter wordt bovendien ook economisch lastig de volgende paar decennia, in verband met de afschrijvingstermijn van de aangepakte bouwdelen.

Bovenstaande inzichten illustreren het belang van de impact op de energieprestaties bij serieuze investeringen. Stroomversnelling adviseert dan ook, zowel vanuit risicobeheersing van financier als consument om te werken met (in de praktijk nameetbare) energieprestatiegaranties.

[4] Op basis van een rondgang bij ontwikkelaars van industriele gevel- en dakoplossingen, komt naar voren dat de kosten ca. € 5.000,- tot € 7.500,- lager kunnen zijn dan waar hiermee is gerekend.

Woonlastenneutraliteit: toepassingsmogelijkheden

Het resultaat van de vergelijking maakt inzichtelijk of de verduurzamingsingreep woonlastenneutraal kan worden uitgevoerd. Dit inzicht kan op verschillende manieren worden toegepast, bijvoorbeeld door:

1. Financiers: bij het bepalen van (additionele) financieringsruimte voor een specifieke verduurzamingsingreep
2. Warmtefonds: bij het bepalen van de betaalcapaciteit voor rente en aflossing voor de nieuwe Energie Bespaar Hypotheek, zodat minder maatschappelijke garanties hoeven worden gegeven
3. Gemeenten/PAW: bij het bepalen van gerechtvaardigde subsidie voor een specifieke verduurzamingsingreep

Hiermee wordt woonlastenneutraliteit niet alleen een doel of vereiste maar ook een middel.

De reguliere toets voor het bepalen van financieringsruimte zorgt ervoor dat de lasten voor rente en aflossing voor de lening niet te hoog zijn, zodat je ook nog je gewone vaste lasten zoals die voor je energierekening en woningonderhoud moet kunnen betalen. Voor deze vaste lasten wordt als referentie uitgegaan van gemiddelden en forfaitaire waarden gerelateerd aan het inkomen. Bovendien wordt ervan uit gegaan dat de aangevraagde lening zal worden aangewend voor consumptieve goederen en niet voor zaken die ook geld op brengen. De woonlastentoets maakt echter inzichtelijk wat het effect is van de renderende verduurzamingsingreep op de overige vaste lasten, zoals energierekening en woningonderhoud en gaat daarbij voor de referentie uit van gemiddelden en forfaitaire waarden gerelateerd aan de te verduurzamen woning – welke, zoals eerder beschreven, een betere graadmeter zijn voor de werkelijke maandlasten. De relatie met de woning is zeker ook van belang met het oog op toepasbaarheid van deze toets bij een eventuele vorm van Gebouw Gebonden Financiering.

Het Warmtefonds lanceert in 2021 een nieuw financieringsproduct voor woningeigenaren, de EnerhgieBespaarHypotheek (EBH), die binnen de reguliere regels onvoldoende financieringsruimte hebben. Wanneer woningeigenaren in aanmerking komen voor dat product, wordt de maandelijkse rente en aflossing alleen in rekening wordt gebracht voor zover zij die op basis van de betaalbaarheidsnormen kunnen dragen. Het resterende deel moet worden voldaan bij woningverkoop. Wanneer aan het einde van de looptijd van de EBH de woningeigenaar in de woning blijft wonen of indien de overwaarde bij woningverkoop niet voldoende financiële ruimte biedt om de restschuld te voldoen, dan wordt de restschuld kwijtgescholden en komt ten laste van de borgstelling van de gemeenschap. Wanneer een vorm van de woonlastenimpacttoets zou worden toegepast bij het bepalen van de betaalcapaciteit, kan dit bijdragen aan een reductie van maatschappelijke kosten van verduurzaming. Immers, in de huidige opzet kan het zo zijn dat men – ondanks besparing op energiekosten – toch geen rente en aflossing hoeft te betalen en dat het risico daarvoor volledig maatschappelijk wordt gedragen. De vraag rijst of we niet onnodig veel maatschappelijk geld spenderen door de woonlastenimpacttoets niet sowieso breed in te voeren. Dan zou het aandeel dat leidt tot mogelijke kwijtschelding (en dus door de gemeenschap betaald in plaats van de woningeigenaar) een stuk kleiner zijn.

Het is goed om te beseffen dat het huidige subsidie instrumentarium voor woningeigenaren in het algemeen generiek ter stimulering van verduurzaming is en niet bedoeld om de betaalbaarheid van de energietransitie te borgen. Het is dan ook nog niet op maat gemaakt voor een gemeentelijke wijkaanpak of andere aanleiding waarbij woningeigenaren heel gericht worden benaderd om hun

woning voor een bepaalde deadline van het aardgasnet af te sluiten. In die situaties is woonlastenneutraliteit een belangrijke factor en lijkt het rechtvaardig in ogenschouw te nemen in welke mate de verduurzamingsingreep op een natuurlijk moment komt en woonlastenneutraal kan worden uitgevoerd. Als dat het geval is, is er qua betaalbaarheid géén argument om subsidie te verlenen. In andere gevallen kan de woonlastentoets behulpzaam zijn bij het bepalen van de hoogte van de subsidie of beschikbaar stellen van andere faciliteiten die kunnen bijdragen aan de woonlastenneutraliteit. Hiermee kan niet alleen negatieve woonlastenimpact voorkomen worden, maar ook inzicht verkregen in, en draagvlak gerealiseerd voor, de realisatie van een haalbare en betaalbare energietransitie in de wijk.

Tot slot

Concrete implementatie van dergelijke inzichten is een vraagstuk apart maar het begint bij het goede gesprek en verkenning van de mogelijkheden. Daar wil deze paper een aanzet toe zijn. De geïntroduceerde rekenmethode is in grote mate te standaardiseren.

In het Klimaatakkoord is ook speciale aandacht gevraagd voor de groep 'niet-kunners', eigenaar-bewoners die geen financiering kunnen krijgen voor de noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen aan hun woning en/of installaties, voortkomend uit implicaties van het Klimaatakkoord zoals de transitie naar aardgasvrije wijken en de introductie van een 'isolatie-standaard'. Separaat aan deze paper heeft Stroomversnelling een notitie geschreven over de (on)mogelijkheden om hun woning te verduurzamen voor mensen die onvoldoende financieringsruimte hebben en in welke mate de woonlastenimpacttoets kan bijdragen aan een verantwoorde oplossing daarvoor.