

Per e-mail verzonden aan de leden van
de Commissie Financiën van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Datum 26 april 2011
Referentie 2011.153
Betreft Aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening

Geachte mevrouw, geachte heer,

Op woensdag 27 april vindt er een rondetafelgesprek plaats van de Commissie Financiën over de aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening. Hoewel de NEPROM, vereniging voor projectontwikkelaars, niet is uitgenodigd voor dit gesprek vinden wij het van belang u te informeren over onze visie hierop.

De NEPROM telt ruim 60 leden; het zijn de grotere, professionele ontwikkelaars die jaarlijks circa 50% van de totale nieuwbouw woningproductie voor de markt ontwikkelen. Tevens ontwikkelen de NEPROM-leden ongeveer 65% van alle nieuwe kantoren en 75% van alle nieuwe winkelcentra voor de markt.

De nieuwbouwwoningproductie is hard geraakt door de crisis. In de jaren voor de crisis werden jaarlijks ruim 40.000 nieuwe koopwoningen en enige duizenden nieuwe vrije sector huurwoningen gebouwd. Tijdens het dieptepunt van de crisis was dat aantal in eerste kwartaal van 2009 met circa 65% (!) teruggelopen. Door het aanpassen van de woningbouwprogramma's en door zich meer te richten op de startersmarkt stabiliseerde de nieuwbouwproductie zich in 2010 op circa 75% van de woningaantallen van voor de crisis. Daarbij deed zich een enorme verschuiving richting goedkopere woningen voor. Voorafgaand aan de crisis was zo'n 20% van het nieuwe aanbod goedkoper dan 200.000 euro. In 2010 is dit opgelopen tot circa 40%. De stagnatie op de woning- en vastgoedmarkt heeft ertoe geleid dat binnen de projectontwikkelsector inmiddels ongeveer 40% van het personeel is afgevoerd.

Coördinatie en regie

Consumentenvertrouwen is essentieel voor de woningmarkt in deze tijden. De verschillende maatregelen, voorstellen en ideeën van onder andere DNB, de AFM en de Nederlandse Vereniging van Banken, die vanuit hun functie voor banken en consumenten een groot belang hebben bij stabiliteit op de woningmarkt, hebben dat consumentenvertrouwen echter sterk aangetast.

Daarnaast heeft het verscherpte toezicht van de AFM ertoe geleid dat hypotheekverstrekkers veel terughoudender zijn geworden en ook niet langer de beleidsvrijheid durven te benutten die de AFM in principe biedt.

Wij pleiten ervoor dat waar mogelijk met veel meer kracht vanuit het Rijk deze geluiden gecoördineerd en geregisseerd worden en er juist in deze moeilijke tijden geen onnodige onzekerheid en onrust worden gecreëerd. Want welke redenen er vanuit stabiliteit op de financiële markt op lange termijn ook mogen zijn om bepaalde maatregelen te nemen, op dit moment zijn de woningmarkt en financiële markt gediend bij rust.

Verscherpte hypotheekregels voor financiering met NHG

Met ingang van 1 januari 2011 zijn nieuwe financieringstabellen van het Nibud van kracht geworden. Het Nibud heeft berekend dat Nederlandse huishoudens in 2011 meer geld kwijt zijn aan zorgpremies, pensioenpremies en energiekosten. Omdat het wonen sluitpost is in het Nibud-model leidt dit ertoe dat huishoudens in 2011 fors minder budget beschikbaar hebben voor wonen. Conform de bijgestelde tabellen van het Nibud zijn ook de NHG-regels voor hypotheekverstrekking per 1 januari 2011 aangescherpt, waardoor benedenmodale inkomens tot zo'n 25% minder aan hypotheekkrediet kunnen verkrijgen. Ook voor niet NHG-hypotheekvolgen de banken met ingang van 1 januari 2011 via hun gedragscode de nieuwe Nibud-tabellen.

De vreemde situatie doet zich nu voor dat dankzij Europese regels huurders met een inkomen van € 33.000 of hoger worden verwezen naar een woning in de vrije sector met een huur van minimaal € 650 per maand, terwijl kopers met hetzelfde inkomen geen hypotheek mogen afsluiten met maandlasten hoger dan € 450 (woningonderhoud etc. buiten beschouwing gelaten).

De verwachting is dat bovenstaande tot een forse beperking van de hypotheekverstrekking heeft geleid in de afgelopen maanden – met name in het starterssegment – en dat dit binnenkort ook in de verkoopcijfers van de nieuwbouw zal zijn terug te vinden.

NEPROM-lidbedrijven hebben ons laten weten dat zij reeds een stijging waarnemen van het aantal ontbonden koopovereenkomsten vanwege het niet rond krijgen van de financiering.

Hoewel wij grote waardering hebben voor het Nibud en het instituut van groot belang vinden, zijn wij van mening dat gezien de grote impact van de Nibud-tabellen het noodzakelijk is dat vanuit onafhankelijke hoek de Nibud-modellen en de aannamen die daaraan ten grondslag liggen tegen het licht worden gehouden. Wij verwijzen in dat verband naar bijgaande notitie die wij recentelijk opstelden ten behoeve van een rondetafelgesprek van de Tweede Kamer over het energielabel, waarin wij wijzen op specifieke aannamen in het model die ervoor zorgen dat het financiële voordeel dat optreedt door energiebesparende maatregelen te treffen, slechts voor 50% mag worden meegenomen ten behoeve van een hogere hypotheek.

Scherpere Gedragscode Hypothecaire Financiering

Met ingang van 1 augustus 2011 treedt de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering van de Nederlandse Vereniging van Banken in werking en wordt de financiering van tophypotheekaan banden gelegd. Tevens mag niet meer dan 50% van de lening in de vorm van een aflossingsvrije hypotheek worden verstrekt. Met deze maatregel wordt opnieuw de financieringsruimte van woningen ingeperkt. Daarbij wordt de nieuwbouwsector wellicht onbewust en onbedoeld onevenredig hard geraakt.

Volgens de nieuwe Gedragscode van de Nederlandse Vereniging van Banken mag de hypotheek per 1 augustus 2011 niet meer dan 104% van de marktwaarde van de woning bedragen, vermeerderd met eventueel 6% overdrachtsbelasting. Bij aankoop van een bestaande woning kan dus maximaal 110% van de marktwaarde gefinancierd worden, voor een nieuwbouwwoning is dit maximaal 104%.

De marktwaarde van een woning wordt daarbij als volgt gedefinieerd:

1. de koopprijs van de woning zoals blijkt uit een schriftelijke door de consument en de verkoper(s) ondertekende koopovereenkomst, een akte van levering of een veilingakte;
1. de koop- en aanneemsom vermeerderd met:
 - waarde of koopprijs van de grond
 - bouwkosten
 - meerwerk
 - bouwrente (rente verschuldigd aan de aannemer over vervallen termijnen)
 - alle waardevermeerderende onroerende zaken (keuken, badkamer, vloer etc)
 - roerende installaties
2. de meest recente WOZ-waarde;
3. een door de hypotheekfinancier terzake deskundig geachte taxateur vastgestelde marktwaarde (eventueel na verbouw), blijkend uit een recent taxatierapport.

Meerwerk, de waardevermeerderende inrichting van de woning en bouwrente (!) vallen dus onder de woningwaarde van een nieuwbouwwoning en hoeven niet gefinancierd te worden met een tophypotheek. Navraag bij de Nederlandse Vereniging van Banken wijst echter uit dat rente tijdens de bouw níet onder de marktwaarde valt! Op dit moment kiezen de meeste huishoudens ervoor om de rente tijdens de bouw mee te laten financieren in de hypotheek. Onder de nieuwe Gedragscode zou de rente tijdens de bouw binnen de resterende 4% top moeten worden gefinancierd. In de praktijk biedt die 4% top daar onvoldoende ruimte voor. Dat betekent dat nieuwbouw extra benadeeld wordt. Huishoudens die relatief weinig eigen geld kunnen inbrengen (waaronder veel starters) dreigen hierdoor een nieuwbouwwoning niet te kunnen financieren, maar een bestaande woning met dezelfde woningwaarde en vergelijkbare bijkomende kosten wel.

Uit onze contacten met de NVB hebben wij begrepen dat het vermoedelijk geen bewuste keus is geweest om nieuwbouwwoningen te benadelen ten opzichte van bestaande woningen. Wij pleiten ervoor om ook de rente tijdens de bouw op te nemen in de marktwaarde, zodat nieuwbouwwoningen en bestaande woningen gelijkwaardig worden behandeld bij kredietaanvragen.

Maximaal 50% aflossingsvrij

In de nieuwe Gedragscode van de Nederlandse Vereniging van Banken is bepaald dat slechts maximaal 50% van de marktwaarde van de woning aflossingsvrij mag worden gefinancierd. De NVB heeft deze maatregel ingebracht als antwoord op het voorstel van de AFM om verplicht te stellen dat de top van een hypotheek binnen zeven jaar wordt afgelost, wat een nog verdere beperking van de hypotheekverstrekking zou hebben betekend.


De indruk wordt gewekt dat wanneer het huidige niveau van hypotheekverstrekking zou worden doorgezet de stabiliteit van de bankensector in Nederland in gevaar zou komen. Maar voor de banken is de bestaande hypotheekportefeuille gezien de omvang veel belangrijker. Daar is de verhouding 'loan-to-value' veel gunstiger dan in vergelijking met de meeste buitenlanden. Vandaar dat wij in Nederland nog steeds een zeer laag aantal gedwongen woningverkoppen hebben: naar schatting 1300 in 2010 volgens cijfers van NHG.

De woningmarkt werkt nu zeker niet perfect. Maar bij mooi weer dient men het dak te repareren, niet als het regent. Koopstarters zijn de katalysator van het woningmarktherstel. Zij zouden juist in deze periode van gedaalde woningprijzen gestimuleerd moeten worden om een woning te kopen en niet ontmoedigd, zoals met de huidige voorstellen het geval is.

Afsluitend

Tot zover onze toelichting. Bijgaand zoals gezegd ook onze notitie ten behoeve van het rondetafelgesprek met de Tweede Kamer op 14 april over het energielabel en in relatie daarmee een pleidooi voor ruimere hypotheekverstrekking voor de nieuwbouw.

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema
directeur NEPROM

Energiebesparing woningbouw

Inbreng NEPROM Rondetafel Tweede Kamer 14 april 2011

Samenvatting

De NEPROM pleit ervoor om snel tot handhaving over te gaan van het verplichte energielabel. Tevens zijn wij voorstander van het snel invoeren van verplichte energielabels voor de nieuwbouw en het vaststellen van een eenvoudige beoordelingsrichtlijn daartoe. Ten slotte pleiten wij ervoor banken toe te staan om voor zeer energiezuinige woningen ruimere hypotheekleningen te verstrekken. Wij hebben onderbouwd dat voor huidige nieuwbouwwoningen, type rijtjeswoning met een A++ label, op basis van het energiebesparingsvoordeel, een ruim 20.000 euro hogere hypotheek beschikbaar kan worden gesteld.

De NEPROM vertegenwoordigt de professionele ontwikkelaars die jaarlijks circa 50% van alle nieuwbouwwoningen op de markt brengen, 65% van alle nieuwe kantoren en 75% van alle nieuwe winkelcentra. NEPROM is participant in het Lente-akkoord, naast Bouwend Nederland, NVB, Aedes en het Rijk (BZK/WWI en I&M). Onze inbreng vandaag is zo veel mogelijk afgestemd met onze partners en heeft primair betrekking op de nieuwbouw.

In het Lente-akkoord is afgesproken dat de energieprestatie van alle nieuwbouw met 50% verbeterd wordt in de periode 2008 – 2015. Voor woningbouw betekent dit dat de EPC met ingang van 2011 verlaagd is naar 0,6. In 2015 gaat dit naar 0,4. Marktpartijen hebben het Lente-akkoord vrijwillig ondertekend en hebben toen zeer bewust die stap gezet. Tot die tijd wezen we vooral naar de oudere, onzuinige gebouwenvoorraad, omdat daar de meeste energie werd gebruikt en omdat daar met geringere investeringen meer energie kan worden bespaard. Wat ons betreft hebben we de ‘circle of blame’ toen doorbroken door een verbetering van de energieprestatie met 50% in zeven jaar af te spreken. Een enorme ambitie. Ons is geen andere sector bekend die zich daarop heeft vastgelegd. Dat hebben we vrijwillig gedaan, maar beslist niet vrijblijvend. Want achter de vrijwillig overeengekomen verbeteringen aan wordt ook het Bouwbesluit steeds aangescherpt. Het is voor de nieuwbouw wel essentieel dat ook in de bestaande voorraad die besparingsdoelstellingen serieus ter hand worden genomen, om de concurrentieachterstand van de nieuwbouw niet verder te vergroten. Daar is echter nog niet zo veel van terecht gekomen. Wij vertrouwen erop dat ook deze Kamer de energiebesparingsdoelstellingen serieus neemt en ook in de bestaande voorraad serieuze maatregelen treft. Het verplichte energielabel – dat dan ook daadwerkelijk gehandhaafd wordt – is daarbij een kleine, maar wezenlijke stap.

Meerwaarde energielabel voor nieuwbouw

Nieuwbouw is fors energiezuiniger dan bestaande bouw. Volgens Nibud (februari 2010) heeft een nieuwbouw rijtjeswoning zo'n 70 euro lagere energielasten per maand dan een vergelijkbare woning met een C-label. Met een energielabel voor nieuwbouw kunnen ontwikkelaars aan de koper/huurder duidelijk maken hoe energiezuinig het nieuwe gebouw is. Van nieuwbouw zijn immers nog geen energierekeningen beschikbaar. De labelsystematiek is een helder en eenduidig communicatie-instrument richting de bewoner/gebruiker die daarmee een goede indruk krijgt van de energielasten betreffende het gebouwgebonden energiegebruik. De waarde van zo'n communicatie-instrument staat of valt bij de algemene acceptatie. Het energielabel van een huis moet voor de bewoners iets vanzelfsprekends zijn. Daarom hebben wij er bij de minister op aangedrongen om vaart te maken met het handhaven van de verplichting tot het hebben van een energielabel. Ook hebben wij er bij de minister op aangedrongen om snel een energielabel voor de nieuwbouw beschikbaar te krijgen, omdat dat er op dit moment nog niet is. Wij zijn ervan overtuigd dat ontwikkelaars bij beschikbaarheid van het energielabel daarvan op grote schaal uit eigener beweging gebruik gaan maken bij de verkoop van hun woningen. Het energielabel, als

onafhankelijk instrument, is bij uitstek geschikt voor commerciële partijen om aan de afnemer duidelijk te maken hoe het met de energiekwaliteit is gesteld en hoe die zich verhoudt tot gebouwen/woningen in de bestaande voorraad.

Handhaving verplicht label noodzakelijk

Hoewel onze leden doorgaans niet staan te juichen bij nieuwe regelgeving, zijn wij in dit geval wel positief over de verplichting van het energielabel. De in de loop der jaren sterk verbeterde energiekwaliteit van nieuwe woningen leidt tot hoge kosten voor de ontwikkelaar. Door de kopers (of huurders) wordt die energiekwaliteit niet of nauwelijks herkend en gewaardeerd. Keer op keer blijkt dat kopers (huurders) geen geld over hebben voor investeringen in de energiekwaliteit van de nieuwbouwwoning. Voor zakelijke, professionele gebruikers van kantoren, winkels en andere utiliteitsgebouwen is dat snel aan het veranderen, daar ontstaat die bereidheid wel. Op het moment dat via een breed geaccepteerde labelsystematiek de energiekwaliteit van woningen ook voor de consument gaat leven, verwachten wij dat hiermee nieuwbouw ten opzichte van de bestaande voorraad aan aantrekkelijkheid gaat winnen. Een volgende stap zou zijn om ook in de bestaande voorraad eisen aan de hoogte van het energielabel te stellen en de vrijblijvendheid te laten varen.

De thans beschikbare EPC-waarde zegt de consument/gebruiker helemaal niets en daarmee kunnen ontwikkelaars niets richting de consument. Daar waar ontwikkelaars zelf het te verwachten energiegebruik aan hun klant voorleggen lopen ze tegen het probleem aan dat daarbij verschillende methodieken worden gehanteerd en dat de consument geen vergelijkingen kan maken en dus weinig waarde aan die getallen kan hechten. Voor de communicatie richting de klant is een eenduidige, onafhankelijk en betrouwbaar instrument essentieel. Het energielabel heeft de potentie om daarin te voorzien, maar dan is verplichting en handhaving van die verlichting noodzakelijk.

Snelheid geboden

Wellicht kunnen er op dit moment nog kanttekeningen geplaatst worden bij de kwaliteit van het toekennen van de energielabels in de bestaande bouw. Voor de nieuwbouw ligt dit een stuk eenvoudiger. Naar onze mening dient de EPC-berekening – die bij de bouwaanvraag overlegd wordt – de basis te vormen voor het toe te kennen label, zo nodig aangevuld met een beperkte keuring bij oplevering.

Wij hebben de minister voorgesteld om snel de labels voor de nieuwbouw vast te stellen. Conform de voorstellen van de NEN Commissie/beleidsgroep Energieprestatie zou dan de huidige nieuwbouw met een EPC=0,6 een A++ label krijgen. Het ministerie heeft inmiddels laten weten dat men voornemens is om snel met labels voor de nieuwbouw te komen. Vervolgens moet er nog een beoordelingsrichtlijn worden opgesteld, voordat bij de nieuwbouw daadwerkelijk gecertificeerde labels kunnen worden toegekend. Wij hebben gevraagd daar haast mee te maken, ook al omdat vanaf 1 juli 2012 bij de oplevering van nieuwe woningen een energielabel moet worden overlegd, terwijl de beoordelingsrichtlijn daarvoor nog niet klaar is en de bouw van die woningen inmiddels wel gestart is. Wij vinden het wel van groot belang dat die beoordelingsrichtlijn eenvoudig is en niet allerlei nieuwe bureaucratie met zich meebrengt. Bij projectgewijze ontwikkeling zou een eenvoudige steekproef bij oplevering voldoende moeten zijn om aan alle woningen in het project een label toe te kennen.

Extra hypotheekruimte voor energiezuinige woningen gevraagd

Het realiseren van een woning met een hoog energielabel vergt forse investeringen; dat geldt zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. Daar staan fors lagere energielasten tegenover. Nieuwbouwwoningen met een fors energiebesparingspakket zijn dus duurder, maar die meerkosten worden voor een belangrijk deel gecompenseerd door lagere energielasten. Tot voor kort waren de Nibud-regels en de wijze waarop banken omgaan met de regels nog geen grote belemmering voor hypotheekverstrekking. Nu de hypotheekverstrekking zo sterk verkrappt is kun-

nen veel kopers geen hypotheek meer krijgen. Hun inkomen zou onvoldoende zijn om de woonlasten te dragen, maar daarbij wordt niet of te weinig rekening gehouden met de lagere energielasten. Niet uitgesloten is dat het Nibud aan het eind van het jaar de tabellen nog verder naar beneden zal bijstellen als gevolg van tal van lastenverzwaringen, waarbij wonen een sluitpost is binnen de systematiek van het Nibud. De lagere energielasten in een woning met een groen energielabel zouden aanleiding moeten zijn om voor energiezuinige woningen bij een bepaald inkomen een hogere hypotheeksom toe te staan. De Nibud-systematiek staat dat ook toe, maar daarbij is de maximum extra hypotheek onder NHG in de praktijk beperkt tot 6.500 euro per woning. Naar onze mening is dat een te beperkte benadering. Daarbij worden alle type woningen over één kam geschoren en wordt het besparingpotentieel in het appartement als uitgangspunt genomen voor alle woningtypen. Meergezinswoningen hebben een compacte bouwvorm en zijn daardoor in essentie al redelijk energiezuinig. Hier valt dus niet meer heel veel te besparen. Maar dit type woning is wel het uitgangspunt voor alle hypotheekberekeningen. Terwijl in rijtjeswoningen, tweeeonder-een-kappers en vrijstaande woningen in absolute zin een hoger energielabel veel meer besparing oplevert en dus meer ruimte voor een hogere hypotheek zou bieden. Daarnaast hanteert Nibud een zeer bijzondere methodiek, waarbij in het model slechts 50% van de energiebesparing besteed mag worden aan een hogere hypotheek. Recente berekeningen van Nibud (2011), waarbij ook naar A+ en A++ is gekeken, komen inmiddels op een gemiddelde hypotheekruimte voor A++ tussen de 7976 en 9448 euro voor een appartement. Een van de NEPROM-leden, Bouwfonds, heeft zeer recentelijk met de Nibud-methodiek voor andere woningtypen berekend hoeveel de extra energiebesparing zou bedragen bij verschillende labels en hoeveel extra hypotheekruimte dat volgens de Nibud-methodiek zou opleveren. De resultaten daarvan staan in bijgaande tabellen vermeld. Volgens die berekeningen zou dat bij rijtjeswoningen kunnen oplopen tot ruim 11.000 euro extra hypotheekruimte bij A++. Daarbij tekenen wij aan dat wordt uitgegaan van de bijzondere Nibud-methodiek waarbij slechts de helft van de uitgespaarde energielasten aan de hogere hypotheek besteed mag worden. Als dat uitgangspunt wordt losgelaten en het energievoordeel geheel aan de hypotheek zou mogen worden besteed, dan zou zelfs ruim 20.000 euro extra aan hypotheekbedrag beschikbaar komen voor dit type woning. Bij woningen met een EPC van 0,4 – de volgende horde waaraan NEPROM-leden nu werken – zou zelfs meer dan 30.000 euro extra beschikbaar komen.

Wij pleiten er daarom voor dat de Nibud-tabellen worden gedifferentieerd naar verschillende woningtypen. Tevens stellen wij voor het uitgangspunt los te laten dat slechts 50% van de energiebesparing ingezet mag worden voor extra hypotheekruimte. Wij vinden het van groot belang dat op korte termijn banken wordt toegestaan om voor energiezuinige woningen (waaronder A++ en A+++) ruimere hypotheek te verstrekken.

Nadruk op bouwkwiteit en robuustheid

Tijdens het AO met de minister op 16 maart 2011 werd ook gesproken over onvoldoende schilisolatie van de nieuwbouwwoning. Ook de partners in het Lente-akkoord zijn voorstander van de aanscherping van de normen in het Bouwbesluit op dit terrein. De praktijk is dat de meeste nieuwbouwwoningen inmiddels wel op dit hogere niveau zitten. Wij zijn bezig onder de vlag van 'robuuste maatregelen' een pakket op woningniveau samen te stellen waarbij de energiebesparing veel minder afhankelijk is van bewonersgedrag en installaties in de woning. Wij zullen ons ervoor inspannen om dit pakket breed te promoten.

In dat verband willen wij wel alvast uw aandacht voor het volgende vragen. Bij verdere aanscherping van de energieprestatie op woningniveau komt wat betreft gebouwgebonden voorzieningen de grens van het zinvolle in zicht. Bij een woning van EPC=0,4 waarbij schilisolatie en warmterugwinning op een zeer hoog niveau zijn gebracht, is de resterende energievraag zo beperkt dat het er vooral om gaat die energie zo veel mogelijk duurzaam op te wekken. Te denken valt aan PV-cellen, warmtecollectoren, warmtepompen op individueel en collectief niveau en warmtenetten. Of eventueel het resterende, zeer bescheiden gasverbruik ten behoeve van ruimteverwarming

en tapwaterverwarming te compenseren met teruglevering van elektriciteit afkomstig van PV-cellen. Overigens zullen grootschalige warmtenetten – stadsverwarming – in de nieuwbouw met dergelijke EPC-waarden een minder zinvolle toepassing vinden, omdat het energieverbruik ten behoeve van verwarming dan zodanig laag is dat de zeer hoge en langlopende investeringen in het stadsverwarmingsnet niet meer tegen redelijke lasten voor de bewoners terugverdiend kunnen worden. Kortom, op termijn exit stadsverwarming en wat ons betreft ook exit verplichting tot aansluiting daarop. Van belang om daar bij de volgende aanscherping van het Bouwbesluit aandacht voor te hebben.

Gebouwgebonden energiegebruik, energielasten en extra leencapaciteit bij verschillende woningtypen en verschillende energielabels.

Gebouwgebonden energiegebruik in MJ per label en woningtype

Label	EPC	Appartement	Rijwoning	Hoek/2 ¹ kap
C		62989 MJ	85901 MJ	102875 MJ
A	0,8	34750 MJ	42608 MJ	51108 MJ
A ⁺⁺	0,6	27782 MJ	33640 MJ	38202 MJ
A ⁺⁺⁺	0,4	22192 MJ	27636 MJ	29511 MJ

Jaarlijkse energielasten in euro's per label en woningtype

Label	EPC	Appartement	Rijwoning	Hoek/2 ¹ kap
C		1.819	2.207	2.532
A	0,8	1.273	1.383	1.554
A ⁺⁺	0,6	1.138	1.223	1.314
A ⁺⁺⁺	0,4	830	893	934

Extra leencapaciteit per woningtype en energielabel

Label	EPC	Appartement	Rijwoning	Hoek/2 ¹ kap
C				
A	0,8	7.725	8.909	8789
A ⁺⁺	0,6	9.622	11.175	12128
A ⁺⁺⁺	0,4	13.984	15.835	17552

Bron: Bouwfonds Woonlastencalculator, 2011.

Bij deze berekeningen zijn de Nibud-rekenregels gevolgd. Dat betekent dat bij de berekening van de extra leencapaciteit slechts 50% van de jaarlijkse besparing in energielasten daar aan toe is gerekend. Wanneer van 100% zou worden uitgegaan, dan zou bijna een verdubbeling van de vermelde extra leencapaciteit beschikbaar komen.