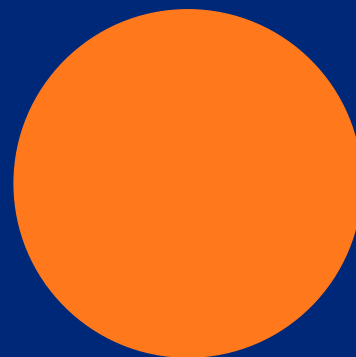


juli 2013

# Extra hypotheek voor energieneutrale woningen

# Nibud

Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting



Auteurs  
Marcel Warnaar  
Jasja Bos

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>METHODE</b> .....	<b>4</b>
2.1	Inleiding .....	4
2.2	Energielasten in de standaard berekening .....	4
2.2.1	Gasverbruik .....	5
2.2.2	Energiekosten .....	6
2.3	Aanpassingen voor energieneutrale woningen .....	7
<b>3</b>	<b>EXTRA HYPOTHEEK VOOR ENERGIENEUTRALE WONINGEN</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>ENERGIELASTEN UIT DE OVERIGE UITGAVEN</b> .....	<b>10</b>
	<b>BIJLAGE: VERSCHIL MAXIMALE HYPOTHEEK ENERGIENEUTRAAL</b> .....	<b>13</b>

# 1 Inleiding

In dit rapport gaan we dieper in op de mogelijkheid extra hypotheek te verstrekken voor energieneutrale woningen. In het standaard-advies wordt rekening gehouden met een extra bedrag aan financiering voor een aantal energiebesparende maatregelen en voor woningen met energielabel A+++. In dit rapport kijken we naar een mogelijk extra bedrag voor energieneutrale woningen, dat wil zeggen voor woningen die helemaal geen energiekosten hebben.

Verder bekijken we hoe de standaardtabel eruitziet, wanneer ook de basisbedragen voor energie meebewegen met de aard van de woning. In de standaardmethodiek wordt ervan uitgegaan dat huishoudens met een maximale hypotheek bezuinigen op de overige uitgaven, dus ook op de energierekening. Daarom kan niet het gehele voordeel van een energiezuinige woning worden doorgerekend naar een hogere hypotheek: er wordt immers al uitgegaan van een initiële besparing.

In hoofdstuk twee wordt besproken hoe de kosten van energie in de standaardberekening van de financieringslasttabellen worden meegenomen. In hoofdstuk drie staan de resultaten voor de energieneutrale woningen en in hoofdstuk vier staan de resultaten voor de alternatieve berekening.

## 2 Methode

### 2.1 Inleiding

In de huidige regeling is er een mogelijkheid om een bepaald bedrag aan hypotheek buiten de toetsing te houden, wanneer het gaat om energiezuinigheid. De energiezuinigheid wordt hierbij uitgedrukt als een woning met een A-label of als er sprake is van een maatregel die staat op een lijst van energiezuinige maatregelen.

Het bedrag dat geldt voor een woning met een A-label wordt vastgesteld aan de hand van de besparing die een huishouden kan realiseren op zijn energierekening bij een woning met een energielabel A ten opzichte van een woning met een energielabel C. Energielabel C is het label waarmee de standaardtabel financieringslastpercentages wordt berekend. Het bedrag dat geldt voor de lijst wordt vastgesteld aan de hand van de besparing die een huishouden kan realiseren op zijn energierekening bij een woning met een energielabel A, B ten opzichte van een woning met een energielabel D, E, F, G.

Omdat er inmiddels woningen worden gepland die nog veel energiezuiniger zijn dan energielabel A aangeeft, bestaat er behoefte te bekijken hoe veel extra hypotheek voor dergelijke woningen, waarbij de energierekening terug kan naar 0, verstrekt kan worden. Dat zullen we in dit hoofdstuk doen. Daartoe leggen we eerst uit welke rol de energielasten in de standaardberekening spelen.

### 2.2 Energielasten in de standaard berekening

Het energieverbruik van een huishouden hangt van twee factoren af: de aard van de woning en het gedrag van de bewoners. Voor het berekenen van de reguliere financieringslastnormen wordt voor het gedrag van de bewoners een bij het inkomen passend gemiddelde gekozen. Dit is niet anders dan voor andere uitgavenposten als kleding, recreatie e.d. Een aanpassing van de financieringslastnormen kan normaliter alleen afhangen van het gebouwgebonden gedeelte van het energieverbruik. Uit eerder onderzoek blijkt dat het gasverbruik zeer sterk afhangt van de aard van de woning en vrijwel niet van de samenstelling van het huishouden. Bij elektriciteitsverbruik is dit precies andersom: dit hangt sterk af van de samenstelling van het huishouden; de aard van de woning heeft nauwelijks invloed. Er is daarom voor gekozen om in principe alleen het gasverbruik mee te nemen bij differentiëring van de normen.

### 2.2.1 Gasverbruik

Agentschap NL heeft uitgerekend wat het gemiddelde gebouwgebonden gasverbruik is naar woningtype (vrijstaand, twee-onder-een-kap, tussenwoning, meergezinswoning (flat)), bouwjaar en energielabel. Deze verbruikscijfers zijn berekend op grond van de theoretische besparingsmogelijkheden van verschillende maatregelpakketten.

Met behulp van de landelijke verdeling van bouwjaren en woningtypen voor koopwoningen is een gewogen gemiddelde berekend van het gebouwgebonden gasverbruik per label per woningtype.

Met de gemiddelde gastarieven van de afgelopen vier jaar zijn de maandelijkse kosten berekend die horen bij deze verbruikscijfers. Deze middeling over vier jaar is analoog aan de berekening van de hoogte van andere uitgaven van huishoudens.

Om de ruimte te berekenen die voor hypotheek beschikbaar is, maakt het Nibud gebruik van twee typen referentiebedragen voor de overige uitgaven. Als eerste minimale bedragen, basisbedragen genoemd, en als tweede bedragen die passen bij het inkomen. Deze laatste worden voorbeeldbedragen genoemd. De methode werkt vervolgens zo, dat bij een maximale hypotheek de ruimte voor de overige uitgaven precies op het gemiddelde van het basisbedrag en het voorbeeldbedrag ligt. Bij een maximale hypotheek levert de consument dus net zo veel in op het voorbeeldbedrag als dat hij overhoudt ten opzichte van het basisbedrag.

De basisbedragen zijn gebaseerd op pakketten goederen en diensten die het Nibud voor iedereen in Nederland noodzakelijk acht. Ze zijn onafhankelijk van het inkomen. In dit pakket zit het gasverbruik dat hoort bij een meergezinswoning met energielabel C. Dit varieert dus niet naarmate het inkomen hoger wordt.

Zoals gezegd hangen de voorbeeldbedragen wel samen met het inkomen. Bij een hoger inkomen kopen mensen immers extra producten, duurdere varianten, etc. Dit geldt ook voor de gaskosten en wel op de volgende manier. Deze gaskosten hangen samen met het type woning. De verdeling van woningtypen varieert sterk met de waarde van de woning. Bij een lage woningwaarde zijn relatief veel flats en weinig vrijstaande woningen en bij een hoge woningwaarde is dat net andersom. Met behulp van de relatieve verdelingen van woningtypen naar woningwaarde (gegevens CBS), wordt een koppeling gemaakt tussen de woningwaarde en de gaskosten. Aangezien de woningwaarde gekoppeld is aan de hoogte van de hypotheek, is er ook een koppeling tussen de gaskosten en de maximale hypotheek. Hierbij wordt steeds uitgegaan van energielabel C.

Aangezien bij een maximale hypotheek de niet-woonuitgaven precies op de helft tussen basisbedragen en voorbeeldbedragen uitkomen, worden de extra gaskosten bij duurdere woningen voor de helft meegenomen in de noodzakelijke kosten. Voor de andere helft vallen ze in de extra ruimte voor een hypothecaire lening.

Deze systematiek gaat er dus van uit, dat huishoudens met een maximale hypotheek bezuinigen op de overige uitgavenposten ten opzichte van wat voor hun inkomen gebruikelijk is. Op welke posten individuele huishoudens precies bezuinigen en hoe veel, blijft een individuele keuze. Maar we gaan er van uit dat dit ook de energierekening betreft.

### **2.2.2 Energiekosten**

De kosten van elektriciteit hangen niet af van de woning, maar vooral van de samenstelling van het huishouden. De financieringslastnormen worden berekend aan de hand van een tweepersoonshuishouden. De kosten van elektriciteit die meegenomen worden, zijn dus ook die van een tweepersoonshuishouden. Voor het voorbeeldbedrag worden de gemiddelde elektriciteitskosten gehanteerd. Deze kosten zijn gebaseerd op de verbruikscijfers van EnergieNed vermenigvuldigd met de gemiddelde tarieven, zoals die verkregen worden van Agentschap NL. Het basisbedrag wordt berekend als 90% van het gemiddelde bedrag.

## 2.3 Aanpassingen voor energieneutrale woningen

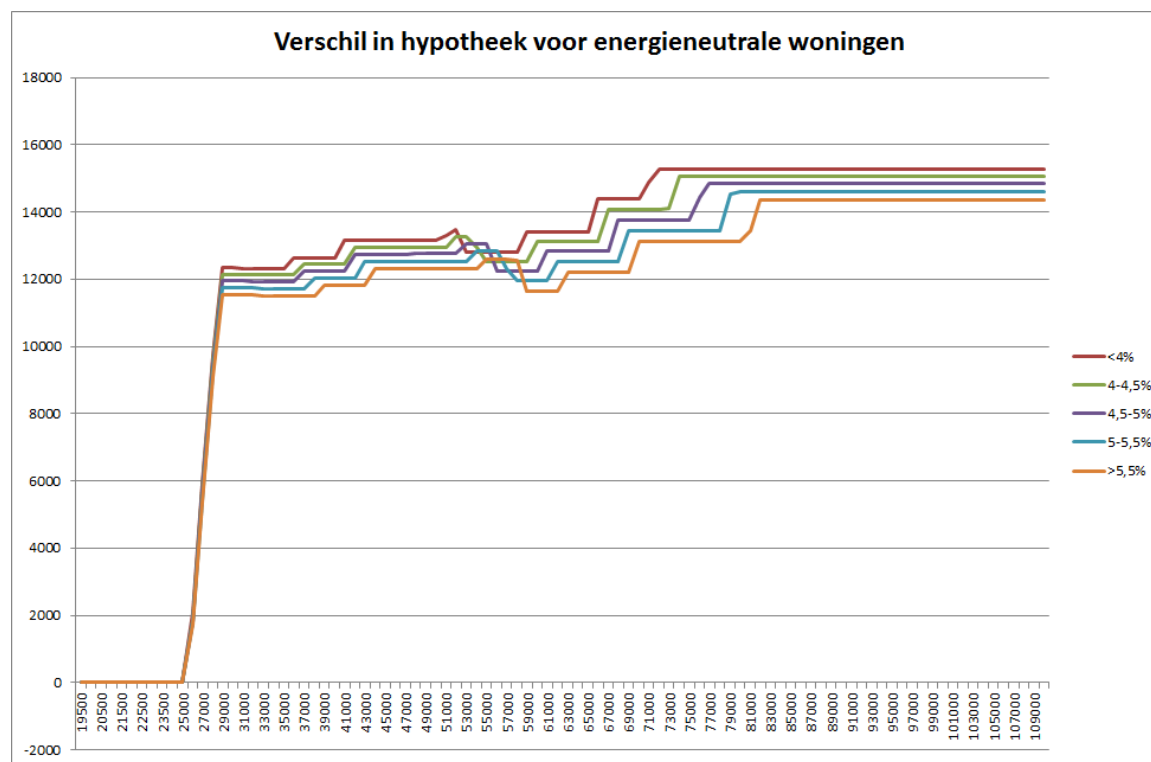
Bij energieneutrale woningen gaan we er vanuit, dat er geen variabele kosten zijn voor gas en elektriciteit. Gas en elektriciteit worden zelf opgewekt. Wel dient het huishouden voor zowel gas als elektriciteit vastrecht te betalen, maar krijgt het ook de teruggaaf van de energiebelasting. In totaal betaalt een huishouden in een energieneutrale woning in 2012 211 (gemiddeld vastrecht gas) + 292 (gemiddeld vastrecht elektriciteit) – 386 (teruggaaf energiebelasting) = 117 euro per jaar aan energiekosten. Dit is 1.203 euro per jaar minder dan een tweepersoonshuishouden in een flatwoning met label C.

Zoals hierboven beschreven, wordt voor de reguliere tabel steeds uitgegaan van woningen met energielabel C. Door uit te gaan van het energieverbruik dat hoort bij een energieneutrale woning, zijn de overige uitgaven van een huishouden lager en daarmee de ruimte voor hypotheekbetaling hoger. Op die manier kunnen financieringslasttabellen en maximale hypotheek berekend worden die passen bij energieneutrale woningen. Hierbij wordt dezelfde methodiek gehanteerd als bij het samenstellen van de reguliere tabel. Dat wil zeggen dat de basisbedragen niet worden aangepast aan de energiekosten, maar de voorbeeldbedragen wel.

Aangezien het bedrag aan energiekosten bij energieneutrale woningen constant is en niet afhangt van het type woning, geldt dat het verschil in energiekosten met een energieneutrale woning voor hogere inkomens/duurdere woningen groter is dan voor lagere inkomens/goedkopere woningen.

### 3 Extra hypotheek voor energieneutrale woningen

De maximale hypotheek ligt bij energieneutrale woningen hoger dan bij gebruik van de reguliere tabel, vanwege de extra ruimte in het budget voor hypotheeklasten als gevolg van de lagere kosten voor energie. In figuur 3 staan deze verschillen grafisch weergegeven. De verschillen zijn berekend op basis van de niet-afgeronde gegevens, d.w.z. zonder dat eisen van evenwijdigheid en niet-dalendheid zijn opgelegd. Deze eisen worden opgelegd om inconsistente overgangen in de tabel te voorkomen en zijn niet van belang bij de berekening voor de extra maximale hypotheek. In bijlage 2 zijn deze extra hypotheekbedragen weergegeven.



Figuur 3: Extra hypotheek voor energieneutrale woningen



De hoogte van de extra hypotheek hangt af van rentestand en inkomen. Bij een hogere rentestand is de extra hypotheek lager dan bij een lagere rentestand.

Tot een inkomen van 25.000 euro zijn de verschillen tussen de reguliere tabel en de energieneutrale tabel nihil. Dit komt vanwege een extra correctie van de financieringstabellen om de basisbedragen van 2013 beschikbaar te houden in plaats van de gemiddelde basisbedragen van de afgelopen vier jaar. Verder is er enigszins grillig verloop van de energielasten in relatie tot de waarde van de woning. Dit verloop is gelijk bij verschillende energielabels, maar wordt niet verondersteld bij de energiebesparing voor energieneutrale woningen.

Vanaf een inkomen van 29.000 euro zijn de verschillen in maximale hypotheek bij elk inkomen redelijk gelijk.

De extra hypotheek ten opzichte van een hypotheek bij een woning met label C, berekend vanaf een inkomen van 29.000 euro over 82 inkomens en vijf rentestanden, bedraagt bij energieneutrale woningen gemiddeld 13.590 euro. Dit bedrag varieert tussen 12.994 euro en 14.155 euro.

Bij inkomens van 29.000 euro of hoger kan daarmee verantwoord een extra bedrag van 13.500 euro aan hypotheek verstrekt worden voor energieneutrale woningen.

In 2011 heeft het Nibud deze berekening ook uitgevoerd in opdracht van Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Toen resulteerde een bedrag van 15.500 euro. Dat het bedrag nu lager uitvalt wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het verschil berekend wordt met een tabel met lagere rentestanden.

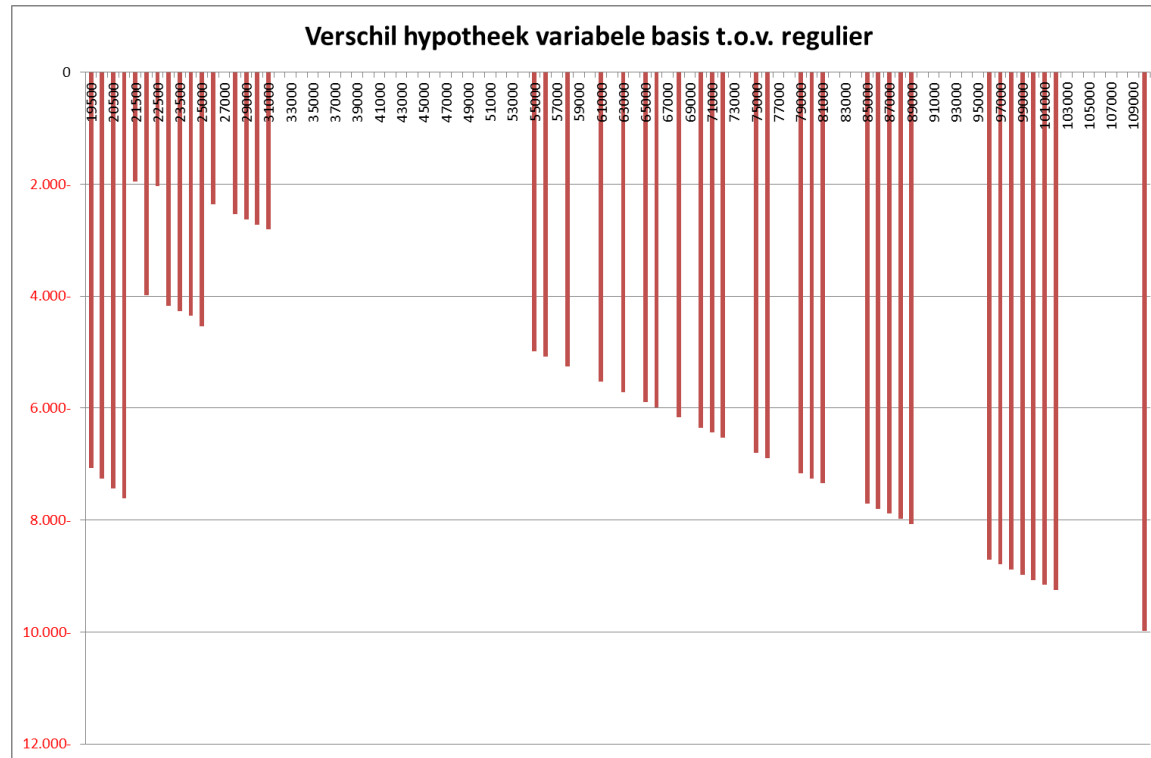
## 4 Energielasten uit de overige uitgaven

Bij de berekening van de extra hypotheek voor energieneutrale woningen in de voorgaande paragrafen, wordt de energiebesparing alleen in mindering gebracht op de voorbeeldbedragen van de overige uitgaven en niet op de basisbedragen. De redenatie hierachter is dat het basisbedrag altijd gewaarborgd moet blijven. Hierdoor wordt het normbedrag voor overige uitgaven slechts voor de helft verruimd met het voordeel dat de energiebesparing oplevert. Aan de andere kant moet bedacht worden dat de systematiek van de normuitgaven ervan uit gaat dat er al bezuinigd wordt op de overige uitgaven, waaronder de energierekening.

Er kan ook beredeneerd worden dat de energiekosten van een woning ook bij de basisbedragen een rol dienen te spelen. Het gaat immers om een specifieke woning met specifieke kenmerken. Bij een energiezuinige woning heeft men lagere energielasten en blijven de noodzakelijke overige uitgaven betaalbaar. Hierdoor kan bij energiezuinige woningen de norm verruimd worden met het hele bedrag aan energiebesparing.

Als rekening wordt gehouden met de energielasten van de woning in de basisbedragen, dan betekent dat ook dat de reguliere tabel aangepast moet worden. In de basisbedragen wordt nu rekening gehouden met de energielasten van een flatwoning met label C. De energielasten van andere woningtypen zijn hoger dan van een flatwoning. In de berekening van de basisbedragen wordt dan, net als bij de voorbeeldbedragen, rekening gehouden met een verdeling van woningtypen op basis van de waarde van de woning. Dat betekent dat de financieringslastpercentages van de reguliere tabel lager uitvallen dan nu het geval is.

Figuur 4 illustreert dit. De financieringslastpercentages blijven gelijk of vallen een half procent lager uit dan volgens de huidige methode. Voor de laagste inkomens leidt dit tot een daling in de maximale hypotheek. Ook bij de inkomens vanaf 55.000 daalt bij sommige inkomens de maximale hypotheek tot een bedrag van ca. 8000 euro bij inkomens rond de 100.000 euro.



Figuur 4: Verschil maximale hypotheek volgens de huidige methode (flat label C; 2014) en methode rekening houdend met variabele basisbedragen label C (2014a), rente 3,75%

Wanneer we met deze alternatieve methode werken, kunnen we opnieuw de verschillen berekenen in maximale hypotheek voor energiezuinige woningen.

Het extra hypotheekbedrag voor een labelsprong van een woning met DEFG-label naar een label A of B varieert volgens deze methode van 14.085 tot 16.849 euro ten opzichte van de aangepaste tabel en is gemiddeld 15.410 euro.

Ook de extra hypotheek voor woningen met een A++ label verschilt bij deze methode van het bedrag volgens de huidige systematiek. Dit bedrag varieert volgens deze methode van 17.184 euro tot 22.068 euro ten opzichte van de aangepaste tabel en is gemiddeld 19.787 euro.

De totale extra hypotheek voor een energieneutrale woning ten opzichte van de alternatieve tabel varieert tussen 24.191 euro en 26.448 euro. Gemiddeld komt het extra hypotheekbedrag volgens deze methode op 25.344 euro.

Dit zijn dus de verschillen ten opzichte van de alternatieve tabel. Wanneer de uiteindelijke maximale hypotheek vergeleken worden met de maximale hypotheek volgens de reguliere tabel voor 2014, dan zien we het volgende.

De extra hypotheek voor woningen met een A++ label varieert ten opzichte van de reguliere tabel 2014 volgens deze methode van 9.454 euro tot 13.477 euro ten opzichte van de aangepaste tabel en is gemiddeld 11.929 euro.

De totale extra hypotheek voor een energieneutrale woning varieert ten opzichte van de standaardtabel tussen 18.300 euro en 23.191 euro. Gemiddeld komt het extra hypotheekbedrag volgens deze methode op 21.555 euro.

## Bijlage: Verschil maximale hypotheek energieneutraal

Tabel 1: Verschil maximale hypotheek energieneutraal t.o.v. label C

	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%
19500	0	0	0	0	0
20000	0	0	0	0	0
20500	0	0	0	0	0
21000	0	0	0	0	0
21500	0	0	0	0	0
22000	0	0	0	0	0
22500	0	0	0	0	0
23000	0	0	0	0	0
23500	0	0	0	0	0
24000	0	0	0	0	0
25000	0	0	0	0	0
26000	2095	1872	1842	1810	1720
27000	5922	5834	5740	5455	5355
28000	9749	9604	9449	9286	9116
29000	12335	12152	11956	11749	11534
30000	12335	12152	11956	11749	11534
31000	12307	12152	11956	11749	11534
32000	12307	12124	11929	11749	11534
33000	12307	12124	11929	11722	11507
34000	12307	12124	11929	11722	11507
35000	12307	12124	11929	11722	11507
36000	12628	12124	11929	11722	11507
37000	12628	12441	12241	11722	11507
38000	12628	12441	12241	12029	11507
39000	12628	12441	12241	12029	11808
40000	12628	12441	12241	12029	11808
41000	13150	12441	12241	12029	11808
42000	13150	12955	12746	12029	11808
43000	13150	12955	12746	12525	11808
44000	13150	12955	12746	12525	12296

<b>45000</b>	13150	12955	12746	12525	12296
<b>46000</b>	13158	12955	12746	12525	12296
<b>47000</b>	13158	12963	12746	12525	12296
<b>48000</b>	13158	12963	12754	12525	12296
<b>49000</b>	13158	12963	12754	12533	12296
<b>50000</b>	13158	12963	12754	12533	12303
<b>51000</b>	13287	12963	12754	12533	12303
<b>52000</b>	13472	13272	12754	12533	12303
<b>53000</b>	12795	13272	13058	12533	12303
<b>54000</b>	12795	12946	13058	12832	12303
<b>55000</b>	12795	12517	13058	12832	12597
<b>56000</b>	12795	12517	12233	12832	12597
<b>57000</b>	12795	12517	12233	12313	12597
<b>58000</b>	12795	12517	12233	11945	12564
<b>59000</b>	13413	12517	12233	11945	11657
<b>60000</b>	13413	13122	12233	11945	11657
<b>61000</b>	13413	13122	12824	11945	11657
<b>62000</b>	13413	13122	12824	12523	11657
<b>63000</b>	13413	13122	12824	12523	12220
<b>64000</b>	13413	13122	12824	12523	12220
<b>65000</b>	13413	13122	12824	12523	12220
<b>66000</b>	14391	13122	12824	12523	12220
<b>67000</b>	14391	14078	12824	12523	12220
<b>68000</b>	14391	14078	13759	12523	12220
<b>69000</b>	14391	14078	13759	13435	12220
<b>70000</b>	14391	14078	13759	13435	13111
<b>71000</b>	14875	14078	13759	13435	13111
<b>72000</b>	15271	14078	13759	13435	13111
<b>73000</b>	15271	14126	13759	13435	13111
<b>74000</b>	15271	15062	13759	13435	13111
<b>75000</b>	15271	15062	13759	13435	13111
<b>76000</b>	15271	15062	14423	13435	13111
<b>77000</b>	15271	15062	14834	13435	13111
<b>78000</b>	15271	15062	14834	13435	13111
<b>79000</b>	15271	15062	14834	14529	13111
<b>80000</b>	15271	15062	14834	14592	13111



---

<b>81000</b>	15271	15062	14834	14592	13456
<b>82000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>83000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>84000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>85000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>86000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>87000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>88000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>89000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>90000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>91000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>92000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>93000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>94000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>95000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>96000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>97000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>98000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>99000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>100000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>101000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>102000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>103000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>104000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>105000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>106000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>107000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>108000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>109000</b>	15271	15062	14834	14592	14339
<b>110000</b>	15271	15062	14834	14592	14339

---



