**1. Wie ben je, waar werk je en wat is de visie van jouw organisatie op het thema verduurzaming van de woningmarkt?**

**Colinda Rosenbrand, OvFD**

Duurzaamheid wordt de komende jaren alleen maar belangrijker en is tot 2050 een topprioriteit. Niet alleen in maatschappelijke zin, maar juist ook specifiek voor de woning- en hypotheekmarkt. Hypotheekadviseurs hebben daarin een sleutelrol omdat zij de meest aangewezen partij zijn om consumenten niet alleen bewust te maken van het belang en de mogelijkheden op het gebied van verduurzaming maar ze ook te adviseren over de verschillende financieringsmogelijkheden. Dat moet verantwoord gebeuren, want er is toch wel een spanningsveld tussen verduurzaming en verantwoorde kredietverlening.

Om consumenten optimaal te kunnen informeren over duurzaamheid is het van belang dat alle partijen in de koopketen samenwerken en eenduidige informatie verstrekken. Wij zijn daarom ook betrokken bij het convenant dat de verschillende partijen in de koopketen onder auspiciën van het ministerie BZK sluiten voor verduurzaming woningvoorraad.

Wij willen hypotheekadviseurs op verschillende manieren stimuleren om bij het hypotheek-adviestraject aandacht te besteden aan verduurzaming, bijvoorbeeld door samen met leden ook kennis en tools te ontwikkelen om verduurzaming op een zo gemakkelijk mogelijke wijze integraal onderdeel te maken van de dienstverlening of door trajecten te ondersteunen om drempels in wetgeving weg te nemen die adviseurs ervaren bij advies over verduurzaming. Lobby voor relevantere kredietnormen, meer maatwerkmogelijkheden. Problemen die adviseurs ervaren bij ministerie, binnen het platform hypotheken en AFM bespreekbaar maken etc.

**2. Waar lopen we in wet- en regelgeving tegenaan?**

**Binnen de leennormen zou veel meer moeten worden uitgegaan van een minder energiezuinige woning.** De extra mogelijkheden voor verduurzaming in de wet- en regelgeving zijn vrijwel volledig gericht op zeer energiezuinige huizen zoals 0-op-de-meter woningen terwijl een groot deel van de woningvoorraad juist niet energiezuinig is. Het lijkt me belangrijker om een huis van energielabel G naar B te krijgen, dan van B naar A. Het is gek dat de regelgeving daar niet op gericht is terwijl daar de belangen het grootst zijn en wellicht ook de meeste winst valt te behalen.

**Een probleem is ook dat de investeringen in duurzaamheid moeten opwegen tegen de besparingen.** De wetgeving gaat ervan uit dat energiebesparende voorzieningen binnen 30 jaar kunnen worden terugverdiend en ook de AFM en DNB vinden woonlastenneutraliteit bepalend. Gezien het onderzoek dat het Planbureau voor de Leefomgeving heeft gedaan naar de kosten en opbrengsten van de verduurzaming van eigen woningen, waarin het Planbureau concludeert daarin dat woonlastenneutraliteit voor vrijwel geen enkele huiseigenaar haalbaar is, is het echter maar de vraag of de extra leenruimte verantwoord is.

**Wij vrezen verder dat de wel heel gedetailleerde definitie van energiebesparende voorzieningen het (hypotheek)advies en de mogelijkheden tot het nemen van energiebesparende voorzieningen nodeloos compliceert en beperkt.** Wij geven in overweging om - mede gezien het rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving - wat algemenere richtlijnen op te stellen waar energiebesparende voorzieningen aan moeten voldoen. Dit voorkomt dan ook dat de definitie door nieuwe innovatieve ontwikkelingen wellicht jaarlijks moet worden aangepast.

**3. Wat is er strategisch nodig?**

Ik denk dat het gestelde doel (iedereen van het gas af) voor veel mensen niet te overzien is, waardoor je nu ook ziet dat het draagvlak om van het gas af te gaan afneemt. Het Planbureau voor de Leefomgeving komt met een kritisch rapport over de investeringen en besparingen en zegt zelfs dat het verduurzamen van de eigen woning financieel onaantrekkelijk is. Dat zorgt er natuurlijk niet voor dat mensen geënthousiasmeerd worden.

**Kortom; strategisch minder focus op het einddoel aardgasvrij, een meer stapsgewijze benadering, meer duidelijkheid via eenduidige informatie en vooral ook veel meer realisme, ook over de financiële gevolgen.** Als woonlastenneutraliteit niet haalbaar is, wees eerlijk en als je woonlastenneutraliteit beloofd, dan moet dat ook mogelijk zijn. Misschien is het ook beter om stapsgewijs naar het doel toe te werken zodat de tussentijdse doelen beter te overzien zijn. De verwachting is ook dat er de komende jaren veel meer innovatieve mogelijkheden ontstaan waardoor het einddoel gemakkelijker kan worden behaald.

Daarvoor zullen dan extra subsidies nodig zijn. Zorg ook dat er veel betere eenduidige informatie komt over subsidies, want dat is nu een lappendeken aan lokale en landelijke subsidies.

Wat wel goed is dat alle partijen in de koopketen nu onder auspiciën van het ministerie van Binnenlandse Zaken bezig zijn om een convenant te sluiten voor verduurzaming van de woningvoorraad. Het gaat om alle partijen die contact hebben met de klant als ze een huis kopen of verbouwen, of een hypotheek willen oversluiten of afsluiten. Deze partijen hebben op dat moment een perfect moment om verduurzaming met de klant te bespreken.

**4. Moet het onderwerp verduurzaming een integraal onderdeel zijn van de koopketen, voor nieuwe en bestaande klanten?**

Ja, absoluut. Iedere woningeigenaar krijgt met duurzaamheid te maken. Nieuwe klanten is logisch bij

koop, maar ook bij bestaande klanten is het belangrijk om het belangrijk om verduurzaming te

bespreken bij verbouwing, oversluiting van een hypotheek.

**5. Moet er een standaard komen of moeten er tools komen om het onderwerp door adviseurs bespreekbaar te maken met klanten? Soort verduurzamingsscenario**

Ja, het zou bijvoorbeeld mooi zijn als verduurzaming in ieder geval wordt geïntegreerd in de hypotheekadviessoftware, waarbij het onze voorkeur heeft dat er een paar standaardvragen worden ontwikkeld, waarmee je als adviseur snel inzicht krijgt in de situatie bij de klant. Een soort verduurzamingsscenario. Met die standaard willen we dan ook voorkomen dat adviseurs bij iedere aanbieder weer andere vragen moeten beantwoorden.

**6. Is er een platform Duurzaamheid nodig?**

Ja, en er komt ook een Landelijk Digitaal Platform. Het is belangrijk om op die manier meer

duidelijkheid te creëren en dat de klant op één plek eenduidige informatie vindt over welke

verduurzamingsmogelijkheden er zijn, welke subsidiemogelijkheden en hoe kan je het

financieren. Verduurzaming is voor veel klanten nu een aardig doolhof en via het Landelijk Digitaal

Platform kan hij straks beter het juiste pad kiezen.

**7. Wat verstaan we eigenlijk onder verduurzaming van de woningmarkt?**

Volgens het Klimaatakkoord werken we toe aan aardgasvrij en daar zit naar mijn idee ook veel teveel

focus op. Ik vind het belangrijker dat iedere woningeigenaar gaat bekijken welke maatregelen hij nu kan treffen waardoor zijn woning duurzamer wordt en daardoor ook comfortabeler. De focus is dus teveel op het einddoel en niet zozeer op allerlei tussenstappen die kunnen worden genomen.

**8. Wat is de visie vanuit jullie organisatie op verduurzaming?**

Duurzaamheid wordt de komende jaren alleen maar belangrijker en is tot 2050 een topprioriteit. Niet alleen in maatschappelijke zin, maar juist ook specifiek voor de woning- en hypotheekmarkt. Hypotheekadviseurs hebben daarin een sleutelrol omdat zij de meest voor de hand liggende partij zijn om tijdens het hypotheekgesprek consumenten bewust te maken van het belang en de mogelijkheden op het gebied van verduurzaming en consumenten te informeren over de verschillende financieringsmogelijkheden.

Om consumenten optimaal te kunnen informeren over duurzaamheid is het van belang dat alle partijen in de koopketen samenwerken en eenduidige informatie verstrekken. Wij zijn daarom ook betrokken bij het convenant dat de verschillende partijen in de koopketen onder auspiciën van het ministerie BZK sluiten voor verduurzaming woningvoorraad.

Wij willen hypotheekadviseurs op verschillende manieren stimuleren om bij het hypotheek-adviestraject aandacht te besteden aan verduurzaming, bijvoorbeeld door samen met leden ook kennis en tools te ontwikkelen om verduurzaming op een zo gemakkelijk mogelijke wijze integraal onderdeel te maken van de dienstverlening of door trajecten te ondersteunen om drempels in wetgeving weg te nemen die adviseurs ervaren bij advies over verduurzaming. Lobby voor relevantere kredietnormen, meer maatwerkmogelijkheden. Problemen die adviseurs ervaren bij ministerie en AFM bespreekbaar maken etc.

**9. Is er voldoende hypotheekruimte (LTI en LTV)?**

Ik denk dat er al veel mogelijkheden zijn of het voldoende is, is afhankelijk van het doel. Via LTI en LTV meer hypotheekruimte (naast subsidies, warmtefonds etc.). Maar het doel, volledig aardgasvrij, vergt grote investeringen en dat zal in veel gevallen niet te doen zijn via deze extra hypotheekruimte. Ik denk dat je de extra hypotheekruimte meer moet zien voor maatregelen die voor consumenten ook wat meer te overzien zijn zoals isolatie, zonnepanelen en HR glas. Zo realistisch moeten we ook zijn.

**Meer maatwerk:**

Feitelijk zou binnen de leennormen meer maatwerk mogelijk moeten zijn als het gaat om de financiering van verduurzaming. Huishoudens met een inkomen lager dan 33.000 euro hebben feitelijk geen extra ruimte terwijl uit onderzoek blijkt dat in meer dan 40% van de 3 miljoen woningen met een E,F of G label een huishouden woont met een inkomen beneden modaal. Zij besteden een groter deel van hun inkomen aan energiekosten en zijn dus kwetsbaar voor een (verdere) stijging van de energielasten. Juist deze groep is gebaat bij extra mogelijkheden om verduurzaming te kunnen financieren, maar is afhankelijk van individueel maatwerk, terwijl geldverstrekkers in de praktijk terughoudend zijn in het verstrekken van maatwerk.

**De investeringen in duurzaamheid moeten opwegen tegen de besparingen. Huiseigenaren die duurzaamheidsmaatregelen financieren moeten niet in de problemen komen wanneer de energiebesparing tegenvalt.**

In de nieuwe TRHK zijn energiebesparende voorzieningen die niet binnen 30 jaar kunnen worden terugverdiend geschrapt. Het is voor huiseigenaren ook belangrijk dat de maatregelen een besparing op de energierekening opleveren die gelijk is aan de kosten van de investering. Gezien het onderzoek dat het Planbureau voor de Leefomgeving heeft gedaan naar de kosten en opbrengsten van de verduurzaming van eigen woningen, waarin het Planbureau concludeert daarin dat woonlastenneutraliteit voor vrijwel geen enkele eigenaar-bewoner haalbaar is, is het echter maar de vraag of de extra leenruimte verantwoord is. Dit moet veel duidelijker worden.

**10. Wat moet de rol van de bank/geldverstrekker zijn?**

Goed verduurzamingsaanbod met bijvoorbeeld een rentekorting op duurzaamheidsleningen, tussentijds boetevrij aflossen en standaard een Energiebespaarbudget opnemen. Het grote voordeel is dat de klant dan bij het afsluiten van de hypotheek dan nog niet hoeft te beslissen welke maatregelen hij wil nemen omdat er geen (kosten)specificatie vooraf nodig is. Verder heeft de klant dan geen taxatierapport nodig van de woningwaarde na verbouwing.

**11. Wat moet de rol van de adviseur zijn? Adviseur en Regisseur**

**Ik zie de rol van de hypotheekadviseur als adviseur en regisseur.**

Los van het feit dat hypotheekadviseurs de meest voor de hand liggende partij zijn om consumenten bewust te maken van het belang en de mogelijkheden op het gebied van verduurzaming en ze te informeren over de verschillende financieringsmogelijkheden, denk ik dat de rol van de hypotheekadviseur nog belangrijker kan zijn. Veel consumenten zien nu door de bomen het bos niet meer en ik denk dat de hypotheekadviseur bij uitstek de partij is om de consument te ontzorgen en dat hoeft niet door alles zelf te doen maar meer door de regie voor de klant te nemen en ze bij de hand te nemen.

Zij kunnen er op die manier ook voor zorgen dat het draagvlak toeneemt en het inzicht over de

mogelijkheden van verduurzaming en de financiering daarvan groeit.

We zien ook in de cijfers terug dat adviseurs verduurzaming steeds vaker meenemen in het

adviesgesprek. Dus dat is een positieve ontwikkeling.

**12. Moeten we aansluiten bij gemeentes?**

**www.energiesubsidiewijzer.nl**

Ja, ik denk dat het wel belangrijk is om aangesloten te zijn bij gemeenten. Zij hebben tenslotte de regierol in de wijkgerichte aanpak en adviseurs kunnen ook op dit punt qua bewustwording een grote rol spelen. Hypotheekadviseurs zullen dit aspect wel moeten meenemen. Ik denk dat we moeten nadenken over de wijze waarop we dit ook voor hypotheekadviseurs zo inzichtelijk mogelijk kunnen maken via bijvoorbeeld VNG bespreken.

**13. Moeten de leennormen worden aangepast?**

Zie ook vraag 9

Ik zie niet onmiddellijke noodzaak om de leennormen aan te passen, behalve ze misschien wat minder eenzijdig te richten op de meest energiezuinige woningen. Ik denk dat het belangrijker is dat er meer maatwerkmogelijkheden komen.

Hoe je het ook wendt of keert zijn de bestaande leennormen voor verduurzaming toch beperkt, terwijl de investeringen fors zijn. De bestaande leennormen zouden meer gericht moeten zijn op niet energiezuinige huizen. Daarnaast denk ik dat we de bestaande leennormen beter kunnen gebruiken voor meer maatwerk.Uit onderzoek blijkt dat in meer dan 40% van de 3 miljoen woningen met een E,F of G label een huishouden woont met een inkomen beneden modaal. Zij besteden dus een groter deel van hun inkomen aan energiekosten en zijn dus kwetsbaar voor een (verdere) stijging van de energielasten. Juist deze groep is gebaat bij extra mogelijkheden om verduurzaming te kunnen financieren, maar is afhankelijk van individueel maatwerk, terwijl geldverstrekkers in de praktijk terughoudend zijn in het verstrekken van maatwerk.

**Tegen schrappen kennis- en ervaringstoets**

Waar wij wel tegen zijn is het vervallen van dekennis- en ervaringstoets in het geval dat een consument via execution only, dus zonder advies, een aanvullend krediet van maximaal € 25.000 wil afsluiten voor de financiering van energiebesparende voorzieningen (EBV’s)zoals in het Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2021 wordt voorgesteld. De consument loopt daarmee, zelfs als het gaat om een verhoging voor duurzaamheidsmaatregelen, financiële risico’s. De OvFD vindt het belangrijk dat woningeigenaren EBV’s kunnen financieren via hun hypotheek, maar dat moet dan wel op een verantwoorde wijze geschieden. Wij vinden het voorstel om de kennis- en ervaringstoets te laten vervallen onverantwoord en absoluut niet in het belang van de consument. De OvFD pleit daarom voor het handhaven van de kennis- en ervaringstoets.

**14. Hoe zit het met gebouw gebonden financiering versus persoonsgebonden financiering?**

De minister heeft hier al een streep door gezet omdat het te ingewikkeld en te duur is. Het is

juridisch gewoon te gecompliceerd. Gebouwgebonden financiering is – zoals de naam al zegt –

gebonden aan het gebouw, terwijl financieringen nu gebonden zijn aan de persoon. Zowel

Nederlandse als Europese wetgeving verhindert op dit moment de verkoop van hypotheken aan iets

anders dan consumenten, dus ook niet aan gebouwen. Het kost jaren om die wetgeving aan te

passen.

Omdat het te complex is, wordt het ook te duur en zullen kredietverstrekkers niet in staat zijn om

een product aan te bieden dat voldoende aantrekkelijk is ten opzichte van de al bestaande

financieringsopties voor verduurzaming. De rente zou waarschijnlijk flink hoger zijn dan bij een

normale hypotheek, dus dat heeft geen zin.

**15. Moeten de NHG garanties worden uitgebreid?**

Dat mogen de adviseurs in deze groep vertellen.

**16. Is er gevaar van overkreditering (stapelen van extra ruimtes à AFM zit hier dicht op (2021 thema bij starters)**

**Er is wel een spanningsveld tussen verduurzaming en verantwoorde kredietverlening.**

Aan de ene kant kan voor bepaalde groepen door een kleine verhoging van de

financieringslast, de woonlast omlaag en dat is mooi, maar aan de andere kant praat bij een

overgang naar aardgasvrij over hele grote investeringen waarvan ook het Planbureau voor de

Leefomgeving aangeeft dat die niet woonlastenneutraal zijn. Het is natuurlijk niet goed als

huishoudens met geleend geld hebben geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen en dan in de

problemen komen omdat de energiebesparing uiteindelijk tegenvalt.

Of erger nog als huishoudens, die normaal niet kunnen lenen, toch gedwongen worden om

bijvoorbeeld via het Warmtefonds te lenen. Maar ja, als de wijk van het aardgas afgaat dan moeten

zij toch mee en daar zie ik wel gevaren.

Wij zijn vanwege het gevaar voor overkreditering overigens ook geen voorstander van het afschaffen

van de kennis- en ervaringstoets voor verduurzaming. Het is in mijn ogen belangrijker dat de kleine

doelen, die veel beter haalbaar zijn voor consumenten, zoals het goed isoleren van woningen niet

uit het oog worden verloren doordat men te gefocust is op iets wat financieel misschien niet

haalbaar is.

Uit onderzoek blijkt ook dat in meer dan 40% van de 3 miljoen woningen met een E,F of G label een huishouden woont met een inkomen beneden modaal. Zij besteden dus een groter deel van hun inkomen aan energiekosten en zijn dus kwetsbaar voor een (verdere) stijging van de energielasten. Juist deze groep is gebaat bij extra mogelijkheden om verduurzaming te kunnen financieren, maar is afhankelijk van individueel maatwerk, terwijl geldverstrekkers in de praktijk terughoudend zijn in het verstrekken van maatwerk. Dus deze mensen zijn afhankelijk van twee kwaden: overkreditering of groter deel van het inkomen gebruiken aan energiekosten.

**Warmtefonds tot 25.000 euro**

Warmtefonds toegankelijk ook voor degenen die nu geen toegang hebben tot financiering.

* **Wat zijn mogelijke drempels voor klanten?**

Mogelijke drempels zijn dat heel erg gefocust wordt op het doel ‘aardgasvrij’ waardoor individuele

verduurzaming te ingewikkeld en duur kan worden. Ik denk dat de drempels voor klanten lager

worden als de doelen gemakkelijker te bereiken kunnen worden.

Hoeveel mensen in energielabel d t/m g?

Drempels kunnen er ook zijn als mensen een nieuw huis kopen en direct moeten beslissen of ze duurzaamheid willen meenemen terwijl ze er nog niet wonen. Maak het mogelijk dat consumenten een Energiebespaarbudget mee kunnen financieren waarmee ze op een later tijdstip kunnen beslissen om duurzaamheidsmaatregelen te treffen.

* **In hoeverre moet de adviseur ontzorgd worden na het financiële vraagstuk…  (subsidies die aangevraagd moeten worden, etc.)?**

Ik weet niet of het de adviseur is die ontzorgd moet worden of de klant. Als ik kijk hoe complex het toch is om bijvoorbeeld voor zonnepanelen de BTW terug te vragen.

* **In hoeverre gaat het verduurzamingsadvies (tot het regelen van de financiële ruimte?).**

Hypotheekadviseurs zijn gespecialiseerd op financieringsvraagstukken en niet op duurzaamheidsadvies. Het is wel noodzakelijk om kennis over dit vraagstuk op te doen bijvoorbeeld via de opleiding Adviseur Duurzaam Wonen. Mooi dat inmiddels zoveel hypotheekadviseurs (80%) die opleiding hebben gevolgd. Maar hypotheekadviseurs moeten ook weten waar hun grenzen liggen en waar ze bijvoorbeeld een samenwerking moeten opzoeken met een onafhankelijke energieadviseur. Zonnepanelen is bijvoorbeeld altijd een hot item, maar daar heb je niets aan als je huis niet is geisoleerd.

* **Wat heb je zelf aan verduurzaming gedaan?**

Ik heb gisteren toevallig het energielabel aangevraagd en we hebben blijkbaar energielabel A. Het voorlopig energielabel was B. We zijn nu bezig met zonnepanelen.

* **Wat ga je morgen anders doen op dit thema?**

Eigenlijk niet veel, ben al vrij bewust bezig met verduurzaming. Ik heb gisteren toevallig het energielabel aangevraagd en we hebben blijkbaar energielabel A.

* **Kun je als geldverstrekker dwingend sturen naar het bespreekbaar maken van het thema bij klanten door adviseurs?**

Nee, wij zijn er geen voorstander van dat geldverstrekkers dit dwingend gaan opleggen. Het is de taak en verantwoordelijkheid van de adviseur. Hij zit bij de klant en kan inschatten wat wel en niet mogelijk is. Het dwingend sturen betekent ook dat je het moet bespreken met mensen waar het direct duidelijk is dat het niet nodig of niet mogelijk is. Indien adviseurs vragen moeten gaan beantwoorden om het maar bespreekbaar te maken, dan krijgt dat uiteindelijk ook zijn effect op de advieskosten voor de consument.