



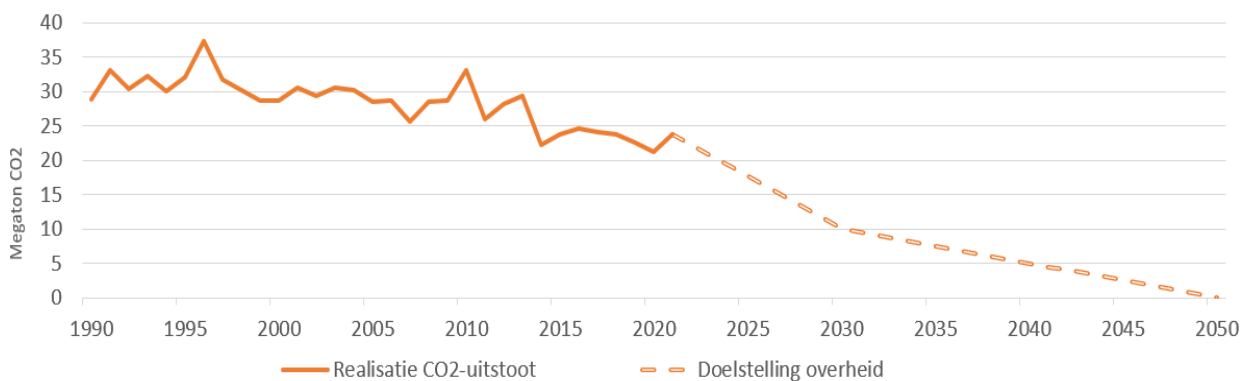
Duurzaamheid in
de Nederlandse
woningvoorraad

De Nederlandse woningvoorraad moet verduurzamen en in 2050 CO₂-neutraal zijn. Deze doelstelling wordt breed gedragen door zowel de overheid, woningbezitters en de financiële sector. Dit whitepaper bespreekt de *road to net zero* voor de Nederlandse woningvoorraad. Daarbij gaan we in op de volgende vragen:

- Hoe duurzaam is de Nederlandse woningvoorraad momenteel?
- Welke drempels worden ervaren bij het verder verduurzamen van de woningvoorraad? En hoe kunnen deze drempels worden weggenomen?
- Welke rol kan de financiële sector spelen in de energietransitie?

Hoofdstuk 1 – De stand van zaken

De overheid heeft, in lijn met het Klimaatakkoord¹, als doel de CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving te beperken tot maximaal 10 megaton in 2030. Dit betekent dat de CO₂-reductie in een versneld tempo zal moeten plaatsvinden de komende jaren.



Grafiek 1: Realisatie en doelstelling CO₂ uitstoot gebouwde omgeving (Bron: Rijksoverheid)

De overheid heeft daarom voor nieuwbouwwoningen vastgelegd dat vanaf 2021 alle woningen een 'Bijna EnergieNeutraal Gebouw' moeten zijn. Dit komt overeen met een A+++ energielabel. Ook alle verbouwingen van bestaande woningen moeten plaatsvinden volgens vastgestelde normen die duurzaamheid borgen.

Het bouwen van nieuwbouwwoningen lijkt op papier een mooie duurzaamheids slag. Echter is de grootste winst te halen bij het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Hierover zullen we dan ook met name spreken in dit whitepaper. Daarnaast betekent het ontwikkelen van nieuwbouw ook vaak dat een groene omgeving bebouwd wordt en dus natuur wordt onttrokken aan planten en dieren. Dit heeft negatieve gevolgen voor de biodiversiteit.

Nederland kent voornamelijk geen verplichte vereisten rondom biodiversiteit bij het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen. Deze zijn wel in de maak en zullen bijdragen aan verdere verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. Bij nieuwbouw is het ook belangrijk om rekening te houden met de CO₂-uitstoot die gepaard gaat met de productie en het transport van bouwmaterialen. Het gebruik van hout of andere natuurlijke materialen wordt daarom steeds aantrekkelijker als alternatief voor traditionele bouwmethoden, omdat houtbouw een lagere CO₂-uitstoot heeft dan steen- en betonbouw.

Kortom, strenge eisen rondom de ontwikkeling van nieuwbouw is een belangrijke stap. Maar om tot grootschalige verandering te komen zal meer nodig zijn.

¹ [Klimaatakkoord 2022](#)

Bestaande woningvoorraad

Energielabels zijn de meest gebruikte indicator voor het duurzaamheidsprofiel van Nederlandse woningen. De onderliggende doelstelling van energielabels is het inzichtelijk maken van het primaire fossiele energieverbruik van een woning en daarmee ook de CO₂-uitstoot. Er zijn twee soorten energielabels in Nederland: *voorlopige* en *definitieve* energielabels.

In 2015 is aan elke woning een voorlopig energielabel toegekend. Het voorlopig energielabel is gebaseerd op een grove schatting op basis van woningtype en bouwjaar.

Definitieve labels zijn tot 2021 vastgesteld door middel van (online) bewijs dat werd aangeleverd over de getroffen verduurzamingsmaatregelen.

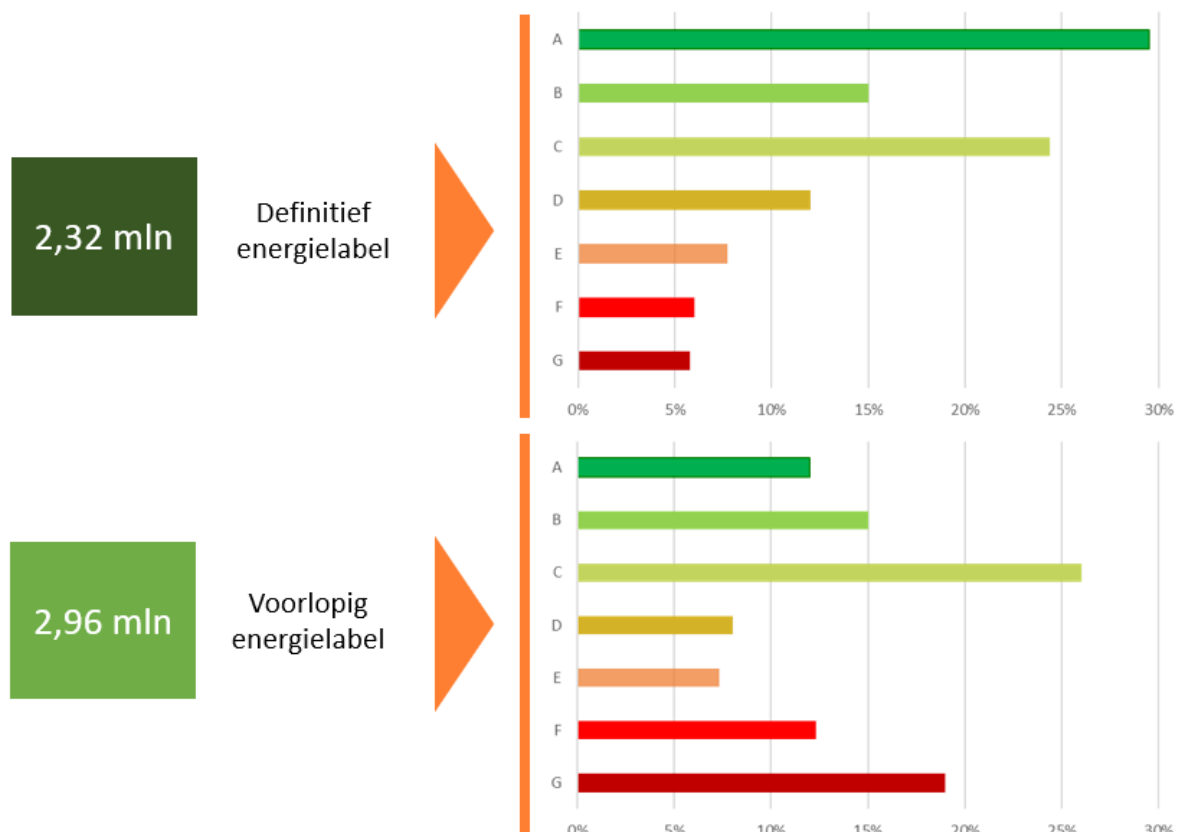
Sinds 2021 is een energielabel verplicht wanneer een woning wordt verkocht, verhuurd of opgeleverd. Een energielabel kan alleen worden vastgesteld door een bezoek aan de woning door een energieadviseur die een nauwkeurige meting doet van bijvoorbeeld de afmetingen, de aanwezige isolatie en de installaties zoals een cv-ketel of zonnepanelen. Deze labels geven een concrete indicator van het gebruik van primaire fossiele brandstoffen bij het verwarmen van de woning. Dit is niet het geval voor labels die zijn uitgegeven voor 2021.

Hoewel met deze aanpak de inschatting van het energieverbruik van een woning verbetert, zijn de kosten van een dergelijk huisbezoek met zo'n €200 tot €300 substantieel.

Gebruik en beperking energielabels

De Nederlandse woningvoorraad telt 8,3 miljoen woningen, waarvan 3 miljoen in de publieke huursector en 5,3 miljoen in particulier bezit (koopwoningen en particuliere huur). Van de woningen in particulier bezit heeft momenteel 45% een definitief energielabel. Hiervan heeft 30% een A-label, 25% een C-label, en één op de tien een F- of G-label.

Wanneer we echter kijken naar voorlopige energielabels ontstaat een ander beeld: daarbij zien we dat ruim een op de drie woningen een F- of G-label heeft. De voorlopige energielabels zijn inschattingen



Grafiek 2: Verdeling definitieve en voorlopige energielabels woningen in particulier bezit (Bron: RVO)

waarbij het bouwjaar van een woning veelal leidend is. Een vijfde van de woningvoorraad is vooroorlogs, wat automatisch een relatief slecht energielabel oplevert in deze methode. Getroffen verduurzamingsmaatregelen zijn hier bovendien veelal niet meegenomen, waardoor het beeld vertekend is.

Het is dus belangrijk om te realiseren dat een energielabel geen perfecte weergave is van het duurzaamheidsprofiel van Nederlandse woningen, aangezien:

- Niet elke woning een definitief energielabel heeft en voorlopige energielabels een incompleet beeld geven;
- Energielabels veelal niet up-to-date zijn. Het hebben van een energielabel is vooralsnog niet verplicht in Nederland, tenzij je een woning verkoopt of verhuurt; en
- Energielabels niet het daadwerkelijke energieverbruik reflecteren. Dat is namelijk afhankelijk van het gedrag van de bewoner.

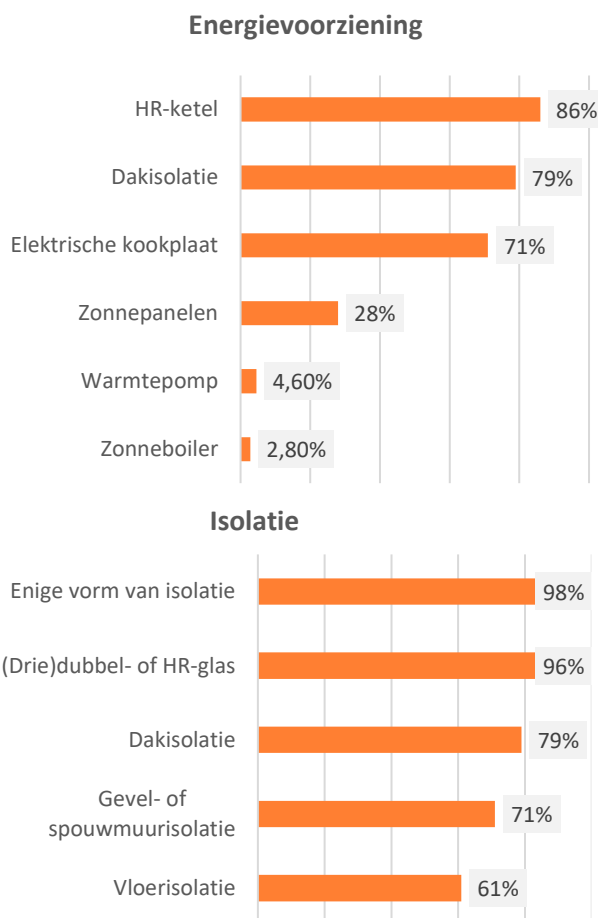
Betere inzichten

Een realistischer beeld kan worden gevonden in andere databronnen. Onderzoek van het CBS² geeft aan dat 86% van de woningen een hoogrendementsketel heeft en 98% van de huishoudens in het verleden ook enige vorm van isolatie aan de woningen heeft aangebracht.

Verder zijn bijna alle (96%) eengezinskoopwoningen geheel of gedeeltelijk voorzien van dubbel-, driedubbel- of HR-glas. Van 79% is het dak (gedeeltelijk) geïsoleerd en 71% heeft gevel- of spouwmuurisolatie. Ook heeft Nederland in Europees opzicht de meeste zonnepanelen op woningen. Positief is daarnaast dat bijna 90% van de huishoudens in Nederland een slimme meter heeft. Dit bevordert het inzicht van huishoudens in hun energieverbruik en kan bijdragen aan een grotere bewustwording van het belang van verduurzaming.

Volgens het CBS had maar 1,5% van de eengezinskoopwoningen in 2020 geen enkele maatregel getroffen om te verduurzamen en had bijna de helft van de woningen alle standaard isolatiemaatregelen genomen.³

De totale uitstoot van de gebouwde omgeving⁴ is in 2021 door alle verduurzamingsmaatregelen gedaald van 30 megaton CO₂ in 1990 naar 24,5 megaton CO₂.⁵ CBS cijfers over gas- en energieverbruik tonen een licht dalende trend in het gebruik



Grafiek 3: Energiebesparende maatregelen (Bron: CBS onderzoek)

² CBS, 2021

³ Voor kleinere woningen is dit onderzoek niet beschikbaar.

⁴ Onderdeel van de gebouwde omgeving zijn ook huurwoningen, overheidsgebouwen, kantoren etc. Ook voor deze gebouwen treft de overheid maatregelen om te verduurzamen.

⁵ RIVM (2023) en CBS (2023)

van fossiele brandstoffen, mede ingegeven door een flinke stijging van door huishoudens geproduceerde zonnestroom.⁶

Samengevat, bijna alle Nederlandse huishoudens hebben isolatiemaatregelen genomen en het aantal zonnepanelen op woningdaken is hoog. Dit heeft geleid tot een dalende trend van het energieverbruik en daarmee de CO₂-uitstoot. Tegelijkertijd is er nog veel ruimte voor verbetering.

Hoofdstuk 2 – Hobbels op de weg

Hoewel voor een deel van de bestaande Nederlandse woningvoorraad goede stappen zijn gezet, lopen woningbezitters met goede intenties ook tegen problemen aan. Met de huidige technische mogelijkheden is lang niet elke woning geschikt voor verduurzaming naar een A-label. Voorbeelden van technische beperkingen zijn:

- Het isoleren van woningen met een enkelsteensmuur. Dit is zeer ingrijpend en kostbaar, met name omdat het ten koste gaat van het woningoppervlak. In steden met hoge vierkantemeterprijzen is dat niet aantrekkelijk;
- Niet alle daken zijn bouwtechnisch geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen of kennen niet de juiste zonlocatie;⁷ en
- Bij Rijksmonumenten werpt regelgeving extra kosten en beperkingen met zich mee.

Daarnaast zijn sommige technieken al wel beschikbaar, maar nog onvoldoende renderend of te duur. Zoals batterijen voor energieopslag aan huis of zonnepanelen (zonnepanelen geïntegreerd in dakpannen).

Dure investering en lange terugverdiertijden

Voor woningen die geen technische beperkingen kennen was lange tijd het voornaamste argument tegen verduurzaming dat de terugverdiertijd te lang is. Dit wordt steeds minder relevant door de hogere energieprijzen en de toename van beschikbare subsidies. De substantiële groei in zonnepanelen op de daken van Nederlandse woningen bevestigt deze trend.⁸

Desondanks gaf 47% van de ondervraagden in een recente enquête van ABN Amro⁹ aan de kosten van verdere verduurzaming nog te hoog te vinden. Onder eigenaren van appartementencomplexen geeft ook drie op de tien VvE's¹⁰ aan dat het complex niet wordt verduurzaamd, omdat er geen overeenstemming kan worden bereikt tussen bewoners. Met name kosten zijn een belangrijke reden waarom geen actie wordt ondernomen. Daarnaast geven senioren aan dat investeringen in verduurzaming wél als nuttig wordt gezien, maar gezien hun eigen leeftijd niet meer voor hen.¹¹ Ook stellen ze dat het te lang duurt voordat de voordelen van zulke investeringen zich voor ouderen manifesteren.

Om bezwaren rond terugverdiertijd te adresseren is de basis van het Klimaatakkoord dat het verduurzamen van bestaande woningen woonlastenneutraal moet plaatsvinden. Oftewel: de investering in de verduurzaming moet kunnen worden terugverdiend door een lagere energierekening. Dit is erop gericht om de duurzame transitie voor woningeigenaren financieel aantrekkelijker te maken.

⁶ De toename in elektriciteitsverbruik van woningen in recente jaren is gedreven door een toename in het gebruik van warmtepompen, maar ook de stijging in het aantal elektrische auto's dat thuis wordt opgeladen.

⁷ Dit geldt volgens onderzoek van het CBS voor 19% van de ondervraagde woningbezitters.

⁸ In augustus 2022 telde Nederland ruim 1.5 miljoen woningen met zonnepanelen (NOS).

⁹ [ABN AMRO \(2022\)](#)

¹⁰ [Eigen Huis \(2022\)](#)

¹¹ [PBL \(2019\)](#)

Om een woonlastenneutrale transitie mogelijk te maken heeft het PBL berekend dat verduurzaming van het eigenwoningbezit financieel niet haalbaar is zonder subsidies.¹² Daarom zijn er vanuit de overheid verschillende subsidies beschikbaar gesteld:

- Algemene verduurzamingssubsidie voor particulieren bij het treffen van twee of meer isolatiemaatregelen aan de woning;
- Subsidie energiebesparing (SEEH) en energiebespaarlening van het warmtefonds specifiek voor appartementen (VvE's). Daarnaast kunnen VvE's advies inwinnen bij gemeentes en kiezen sommige gemeentes er ook voor om actief VvE's te benaderen;
- De BTW op zonnepanelen kan door particulieren worden teruggevraagd en er wordt een verlaagd BTW-tarief gehanteerd op isolatiewerkzaamheden; en
- Tot 2025 geldt de salderingsregeling, waarbij overtollige zonne-energie wordt teruggeleverd aan het elektriciteitsnet en verrekend met de energierekening van de huiseigenaar.

Deze maatregelen stimuleren verduurzaming door het wegnemen van financieringsdrempels en het verlagen van de terugverdientijd van de investering. Dit neemt veel van de eerdergenoemde bezwaren weg. Daar staat wel tegenover dat het ook een optie is voor huiseigenaren om te wachten op (hogere) overheidssubsidies. Zolang verduurzaming voor niet woonlastenneutraal plaatsvindt zullen sommige huishoudens de voorkeur houden om te blijven wachten.

De EU wil in het kader van de European Green Deal per 2030 echter een verbod op woningen met een F- of G-label. Hoe dit concreet ingevuld gaat worden is vooralsnog onduidelijk. Wel is helder dat de EU deze verplichte transitie op twee manieren zal ondersteunen: met subsidies aan huishoudens en met subsidies voor onderzoeken naar technologische innovaties die de energietransitie vergemakkelijken.

Dit betekent niet alleen dat nieuwe technologieën worden ontwikkeld, maar vooral dat huidige technieken worden doorontwikkeld. Denk bijvoorbeeld aan het ontwikkelen van krachtige zonnepanelen in dakpannen of het produceren van betaalbare en efficiënte woningbatterijen. Hierdoor kan de energietransitie tegen lagere kosten plaatsvinden.

Onvoldoende financiële slagkracht huishouden voor transitie

Naast huishoudens die een weloverwogen financiële afweging kunnen maken om te verduurzamen, zijn er ook huishoudens die simpelweg onvoldoende financiële middelen hebben. NIBUD¹³ stelt vast dat 2% van de woningeigenaren helemaal geen middelen heeft om te verduurzamen. Dit loopt op tot 8-16% bij verduurzamingskosten tot € 50.000 EUR.

Geen middelen betekent dat er geen spaargeld beschikbaar is, noch dat er ruimte is om de hypotheek te verhogen. Met name jongeren, die overigens wel vaak het meest gemotiveerd zijn om te verduurzamen, hebben de minste financiële ruimte in zowel overwaarde van de woning, als inkomen en eigen middelen.

Calcasa brengt regelmatig in kaart hoe inkomens en energielabels zich tot elkaar verhouden. Opvallend is dat woningbezitters met hogere inkomens vooral woonachtig zijn in woningen met een A-label, maar ook in vooroorlogse woningen met lagere energielabels.¹⁴ Het veelgehoorde geluid dat lagere inkomens vooral wonen in de slechtst geïsoleerde woningen, sluit niet aan bij de dagelijkse praktijk. Mensen met lagere inkomens wonen gemiddeld vaker in B- tot D-label woningen. Positief is dat bij deze woningen een beperktere investering nodig is om verder te verduurzamen.

Om deze huishoudens wel de mogelijkheid te geven om te verduurzamen, biedt de overheid twee soorten ondersteuning aan:

¹² [PBL \(2020\)](#)

¹³ [Nibud \(2020\)](#)

¹⁴ [Calcasa \(2022\)](#)

1. Een energiebespaarlening van €25.000 - oplopend tot €65.000 voor A++++ woningen. Deze lening is een consumptief krediet, maar de kosten zijn vergelijkbaar met een hypotheek. Enkele gemeentes bieden de mogelijkheid om energiebespaarleningen tegen een aanvullende rentekorting af te sluiten. Daarnaast kunnen woningeigenaren met een laag inkomen (tot €45.000) sinds het najaar van 2022 een lening tegen 0% rente afsluiten; en
2. De energiebespaarhypotheek tot een leenbedrag van maximaal €5.000. Deze lening is voor woningeigenaren die niet voldoen aan de eisen van een 'gewone' energiebespaarlening. Maandelijkse aflossing en rente hangen af van wat de woningeigenaar in overleg kan betalen. Het uitgangspunt is dat woningeigenaren door deze extra lening financieel niet in de problemen komen.

De energiebespaarhypotheek biedt de minst draagkrachtige Nederlandse woningeigenaren de mogelijkheid om te verduurzamen zonder inbreng van eigen middelen. Hierdoor kunnen woningeigenaren met een C-label bijvoorbeeld in ieder geval verduurzamen naar een B-label. De overheid wil hiermee voorkomen dat de energietransitie leidt tot energiearmoede en zorgen voor een inclusieve transitie waarbij met name kwetsbare huishoudens minder risico lopen op hoge energielasten.

Naast deze maatregelen richt de overheid zich ook op voorlichting van huishoudens. Diverse websites en kennisplatforms bieden laagdrempelige tips om energiegebruik te verlagen, zoals het vaker sluiten van de gordijnen of het aanbrengen van tochtstrips.

Van het gas af – maar hoe?

Een van de belangrijkste bijdragen om naar *net-zero* te komen, is het vervangen van aardgas door duurzame verwarmingsmethodes zoals zonne-energie. Door isoleren kan een substantiële reductie worden gerealiseerd, maar voor oudere woningen is het teruggaan naar nul uitstoot niet realistisch. Daarom is een tweesporenbeleid nodig: isoleren en een transitie naar duurzame energiebronnen.

Het overgrote deel van de Nederlandse woningen (93% in 2020) maakt nog gebruik van aardgas voor het verwarmen van de woning. Dat een woning met aardgas wordt verwarmd, is overigens geen belemmering voor het verkrijgen van een A-label.

De overheidsdoelstelling is om in 2050 alle woningen van het gas af te hebben. Het streven is om vanaf 2021 jaarlijks 200.000 woningen aardgasvrij te maken. Dit zijn ambitieuze doelstellingen omdat de kosten van het vervangen van aardgas als warmtebron hoog zijn. Bij vooroorlogse woningen komen de kosten, nadat de subsidie is verrekend, al snel uit rond de €30.000 netto. Daarnaast is het bij een matig geïsoleerde woning, wat vaak het hoogst haalbare is bij vooroorlogse woningen, noodzakelijk een waterpomp te gebruiken die tot een hoge temperatuur kan verwarmen.

Het energiegebruik van een dergelijke warmtepomp is dusdanig dat de energiekosten en CO₂-uitstoot niet of nauwelijks afnemen. Het is in deze gevallen vaak een financieel aantrekkelijker optie voor woningeigenaren om voorlopig af te wachten: wellicht kunnen de kosten door technologische verbeteringen en/of hogere subsidies worden teruggebracht.

Om de kosten te reduceren van deze 'gas'-transitie heeft de overheid vooralsnog gekozen voor een aanpak op wijkniveau. Hele wijken worden gelijktijdig omgezet naar een nieuwe verwarmingsmethode. Door collectieve inkoop en grootschalige transitieën kunnen kosten worden bespaard. Per wijk wordt bepaald wat de beste oplossing is voor warmte en stroom: warmtenetten, warmtepompen, volledig elektrisch of misschien op termijn zelfs waterstofgas.

Wat de uiteindelijke route gaat worden om aardgas op grote schaal te vervangen, moet nog worden besloten. In de tussentijd is het plan om belasting op gas te verhogen en op elektriciteit te verlagen. Daarnaast wordt het vanaf 2026 verplicht om bij vervanging van een cv-ketel minimaal een hybride warmtepomp aan te schaffen. Ook investeert de overheid in onderzoek naar het bijmengen van biogas aan aardgas, waarmee op korte termijn CO₂-reductie wordt gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 – De rol van hypotheekverstrekkers in de energietransitie

De financiële sector heeft steeds meer aandacht voor verduurzaming. Niet alleen doordat de overheid deze aandacht afdwingt, maar ook door het brede besef dat de sector een belangrijke rol heeft te spelen in de verduurzaming. Hypotheekverstrekkers kunnen met zeer praktische middelen een tastbare bijdrage leveren aan de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad.

Extra lenen voor verduurzaming tegen aantrekkelijke voorwaarden

De belangrijkste maatregel voor hypotheekklanten is dat op basis van een uitzondering in de verstrekkingnormen €9.000 extra financiering mogelijk is voor verduurzaming van de woning zonder dat dit bedrag wordt meegenomen bij de inkomenstoets.¹⁵ Dit gedrag kan oplopen tot €25.000 voor een energieneutrale woning. Daarnaast is ook voorlichting door de hypotheekadviseur over de mogelijkheid om te verduurzamen en dit mee te financieren bij de hypotheek, een belangrijk instrument om de energietransitie van Nederlandse woningen te versnellen.

Vanuit MUNT Hypotheken zien we het proactief aangaan van de dialoog met klanten als een van onze belangrijkste speerpunten van het ESG-beleid. We kunnen klanten niet dwingen om te verduurzamen, maar wel wijzen op de mogelijkheden. Het is opvallend dat veel mensen zich niet bewust zijn van de optie om energiebesparende maatregelen mee te kunnen financieren¹⁶ en/of aangeven nooit te zijn geïnformeerd over hun hypotheekverstrekker over deze mogelijkheid.¹⁷ Hier ligt dus een grote uitdaging voor hypotheekverstrekkers.

Het kopen van een woning is een logisch moment om na te denken over verbeteringen. Verduurzaming wordt dan ook vooral overwogen bij het aankopen van de woning. Hypotheekadviseurs dienen duurzaamheid daarom als vast onderdeel van hun adviesgesprek te maken. Het groeiende aantal adviseurs met een specifieke verduurzamingsopleiding toont aan dat dit onderwerp leeft.¹⁸ In een recente enquête van MUNT Hypotheken geven adviseurs aan dat in 93% van de gevallen verduurzaming onderdeel is van het adviesgesprek. In 51% van de gevallen wordt het onderwerp zelfs uitgebreid besproken met de klant. Dit begint zijn vruchten af te werpen. In 2021 heeft inmiddels meer dan 20% van de NHG hypotheek een energiebesparingsbudget bij een verhoging van de hypotheek of (her)financiering van een woning.¹⁹

Verduurzaming op een later tijdstip dan aanschaf van de woning wordt vaak gefinancierd vanuit eigen middelen. Meer dan 85% van de ondervraagden in een AFM-onderzoek geeft aan duurzaamheidsmaatregelen zelf te financieren.²⁰ Slechts 10% gaat hiervoor naar hun hypotheekverstrekker. De AFM heeft ook vastgesteld dat veel huishoudens (30% in 2021) geen liquide middelen beschikbaar hebben voor verduurzamingsmaatregelen en daar ook geen lening voor willen afsluiten.

Het is ook mogelijk dat huishoudens niet bereid zijn de overwaarde in hun woning in te zetten om deze te verduurzamen. Voor huishoudens met een lager inkomen en veel vermogen in de woningen, zoals senioren, kunnen de stijgende energieprijzen wel een doorslaggevende reden zijn om toch een lening aan te gaan en de woning te verduurzamen.

¹⁵ Om overkreditering te voorkomen, mag de totale leningsom incl. verduurzaming niet >106% LtV zijn. De grens van €9.000 is vastgesteld door het NIBUD, omdat bij dit bedrag de stijging van de hypotheeklasten en de verwachte daling van de energielasten nagenoeg gelijk zijn. Hierdoor stijgen de lasten van een huishouden niet en hoeft dus geen inkomenstoets plaats te vinden.

¹⁶ 57% op basis van een enquête ABN AMRO

¹⁷ 95% op basis van [onderzoek AFM \(2022\)](#)

¹⁸ [Vastgoedactueel \(2022\)](#)

¹⁹ [NHG \(2022\)](#)

²⁰ [AFM \(2023\)](#)

MUNT Hypotheken vindt het belangrijk om de drempel bij bestaande klanten te verlagen voor het aanvragen van een duurzaamheidsdepot. Daarom bieden we klanten de mogelijkheid om zelf online een duurzaamheidsdepot aan te vragen zonder dat hypotheekadvies nodig is.²¹ Dit maakt het aanvragen van een depot niet alleen gemakkelijk, maar bespaart ook substantiële kosten die verbonden zijn aan het afsluiten van een aanvullende lening bij een lopende hypotheek zoals het taxatierapport, notariskosten en advieskosten. Hiermee bespaart de klant al snel € 3.000.

Hiermee pogen we vooral bestaande klanten over de streep te trekken die willen verduurzamen, maar nog geen actie hebben ondernomen. En met succes: in twee jaar tijd heeft deze aanpak, in combinatie met de hoge energieprijzen, geleid tot meer dan een verdubbeling in aanvragen voor duurzaamheidsdepots. Dit soort successen tonen aan dat hypotheekverstrekkers moeten na blijven denken over nieuwe oplossingen en procesverbeteringen waardoor drempels om te verduurzamen verder worden weggenomen.²²

Het hanteren van een rentekorting

Een ander instrument om verduurzaming te versnellen is het bieden van een rentekorting voor woningen met een goed energielabel. Door het bieden van een rentekorting wordt de terugverdientijd van duurzaamheidsmaatregelen namelijk korter. Vanuit hypotheekverstrekkers wordt hier steeds frequenter over gesproken en de eerste proposities zijn op de markt gebracht.

De meeste verstrekkers die een rentekorting hebben, hanteren een korting bij woningen met een A- en in sommige gevallen een B-label. Het gaat hier meestal om een korting van 0,1-0,15%. Deze hypotheken zijn logischerwijs aantrekkelijk voor eigenaren van nieuwbouwwoningen.

Onderzoek van de Nationale Hypotheekbond laat ook zien dat met name huishoudens met een A-label woning hebben geprofiteerd van het oversluiten van hun hypotheek met een duurzaamheidskorting.²³ Hierdoor is er geen directe duurzame impact, maar met name een verplaatsing van hypotheken tussen hypotheekverstrekkers. Ook laat onderzoek van NHG²⁴ zien dat vooral hogere inkomens verduurzamen, waardoor duurzaamheidskortingen vaak bij deze huishoudens terecht komen. Dit vergroot de kans op inkomensongelijkheid, zeker indien het geven van A-labelkorting leidt tot hogere rentes op slechte labels.

Een bijkomend nadeel van een rentekorting voor A-labels is dat het huiseigenaren met een lager label niet stimuleert om kleine ingrepen te doen. Kleine aanpassingen, zoals het isoleren van een spouwmuur, worden immers niet beloond. Er zijn ook partijen die daarom een oplopend rentetarief hebben bij slechtere labels. Het hanteren van een staffeltarief op basis van energielabels bestraft echter ook huishoudens die niet de financiële middelen of technische mogelijkheden hebben om te verduurzamen. Met name jongeren kunnen daardoor niet een stap op de duurzaamheidsladder zetten.

Rentekorting lijkt op het eerste oog een goed instrument om verduurzaming te stimuleren. Wie kapitaalkrchtig genoeg is om te verduurzamen, kan hier goed van profiteren. Maar juist de groepen waar de meeste winst te behalen is – eigenaren met lagere labels en minder bestedingsruimte – kunnen minder snel in aanmerking komen voor een rentekorting. Dat zijn nadelige bijeffecten die niet uit het oog moeten worden verloren.

²¹ Om te voldoen aan wet- en regelgeving gelden de volgende voorwaarden: voldoende ruimte onder de hypothecaire inschrijving, bewijs dat het inkomen niet is veranderd sinds afsluiten van de hypotheek en de klant heeft de hypotheek minder dan 5 jaar geleden afgesloten.

²² [Vereniging Eigen Huis \(2022\)](#)

²³ [Hypotheekrente \(2021\)](#)

²⁴ [NHG \(2022\)](#)

Hoofdstuk 4 – De verduurzamingslag is ingezet, maar we zijn er nog niet

In de afgelopen jaren heeft de Nederlandse woningvoorraad een grote verduurzamingslag gemaakt. Toch voldoen veel woningen nog altijd niet aan de ambities die de Nederlandse overheid en diverse supranationale instanties hebben uitgesproken. Er is dus meer actie nodig om de *net zero*-bestemming te bereiken.

De overheid en de EU spelen een essentiële rol in verduurzaming. Technologische vooruitgang is een bepalende factor in dit dossier. Door op Europees niveau technologische vernieuwing te stimuleren, kunnen de kosten van de energietransitie beheersbaar worden gehouden.

Hierdoor wordt het verduurzamen van een woning steeds aantrekkelijker voor woningeigenaren, waardoor zij financieel meer gemotiveerd zijn om hun woning energiezuiniger te maken. Ook moeten technologische verbeteringen helpen om eventuele beperkingen weg te nemen die nu ondervonden worden bij de verduurzaming van de woning.

De belangrijkste transitie is echter dat de Nederlandse woningvoorraad van het gas af moet. De overheid heeft daarbij een bepalende rol. Zolang de kosten van woningeigenaren substantieel zijn om gasvrij te worden en de eindoplossing onduidelijk is, zullen individuele huishoudens geneigd zijn om dergelijke investeringen uit te stellen. Pas bij een eenduidige collectieve aanpak, in combinatie met subsidies, zal het mogelijk zijn de Nederlandse woningvoorraad van het gas te krijgen.

Voor de overheid, maar ook de financiële industrie, is het van groot belang om een energietransitie na te streven met specifieke aandacht voor huishoudens met beperkte financiële middelen. Een inclusieve aanpak is noodzakelijk om te voorkomen dat huishoudens met beperkte financiële middelen een groter risico lopen om geraakt te worden door energiearmoede.

Een inclusieve energietransitie betekent bijvoorbeeld dat lage inkomens voldoende toegang hebben tot subsidies en financiering. Daarnaast zouden ook woningeigenaren voldoende toegang tot aantrekkelijke hypotheekrentes moeten houden, ongeacht het energielabel van hun woning. Financiële instellingen dienen expliciet te voorkomen dat het verduurzamingsbeleid van kapitaalkrachtige groepen zoveel voorrang krijgt dat het collectieve sociale beleid uit het oog wordt verloren.



Als marktleider in het beleggen in Nederlandse woninghypotheken verzorgt DMFCO regelmatig whitepapers en marktanalyses over ontwikkelingen in de Nederlandse woning- en hypotheekmarkt.



Evelien van Hilten

Hoofd Portfolio Management

E: vanhilten@dmfco.nl



Jelte Bemelman

Analist Investor Relations

E: bemelman@dmfco.nl

www.dmfco.nl

www.munthypothekeken.nl

Bezuidenhoutseweg 16B

2594 AV Den Haag

