



**NIBUD**

# Kunnen woningeigenaren energie-investeringen betalen?

Jasja Bos, Marjan Verberk, Marcel Warnaar  
10-9-2020



# Aanleiding

---

- Een van de klimaatmaatregelen is het energiezuiniger maken van woningen
- Dit heeft een aantal facetten:
  - Betere isolatie
  - Aardgasvrij maken van woningen
  - Opwekken van eigen energie
- Bij nieuwbouwwoningen wordt dit afgedwongen via kwaliteitseisen
  - Bewoners betalen het in de aankoopprijs van een nieuwbouwwoning
- Bij bestaande woningen vergt dit investeringen van de eigenaar
  
- Doel onderzoek:
  - Kunnen eigenaar-bewoners dergelijke investeringen opbrengen?

# Financieringsmogelijkheden

---

- Van goedkoop naar duur:
- Direct kosten nemen
  - Spaargeld / eigen vermogen
- Kosten uitspreiden over langere periode
  - Via hypothecair krediet (langere looptijd)
  - Via consumptief krediet (hogere rente)
- Geld kunnen besteden aan verduurzaming wil nog niet zeggen dat mensen het er ook aan willen besteden

# Kosten investeringen

---

- Kleinere investeringen zoals spouwmuur- of dakisolatie, HR++ of triple glas of zonnepanelen kosten vaak voor 5 tot 10 duizend euro (bron: Milieu Centraal).
- Grotere investeringen voor bijvoorbeeld het gasloos maken van een woning, kost al snel 15 tot 20 duizend euro (bron: Milieu Centraal).
- In combinatie met kleinere investeringen, is voor grotere investeringen dus 20 tot 30 duizend euro nodig.
- Daarom maken we voor verschillende eenmalige uitgaven inzichtelijk hoeveel eigenwoningbezitters die kunnen betalen. We werken niet met specifieke verduurzamingspakketten.

# Uitwerking

---

- We werken niet met specifieke verduurzamingspakketten, maar alleen met de eenmalige uitgaven daaraan.
- We rekenen met de volgende uitgavenhoogtes:
  - 5.000 euro
  - 10.000 euro
  - 15.000 euro
  - 20.000 euro
  - 25.000 euro
  - 30.000 euro
  - 50.000 euro
- Het gaat om extra uitgaven voor verduurzaming. Regulier onderhoud van de eigen woning is opgenomen in standaard Nibud-budgetten en buffer
- Opbrengsten van de maatregelen op termijn (lagere energierekening, hogere waarde woning) zijn niet meegenomen

# Databron Woon 2018

---

- Representatieve steekproef met 37.641 woningeigenaren
- Brondata van CBS aangekoppeld
  - Bijvoorbeeld inkomen en vermogen
- Via weegfactoren kunnen we uitspraken doen over aantallen Nederlandse huishoudens

# Financieringsmogelijkheden

---

1. Spaargeld, eigen vermogen
  - Mensen die gespaard hebben of overwaarde vorig huis verzilverd
2. Verhoging hypothecair krediet
  - Mensen met ruimte in hun budget of hypotheek (deels) afgelost
3. Consumptief krediet
  - Mensen met ruimte in hun budget

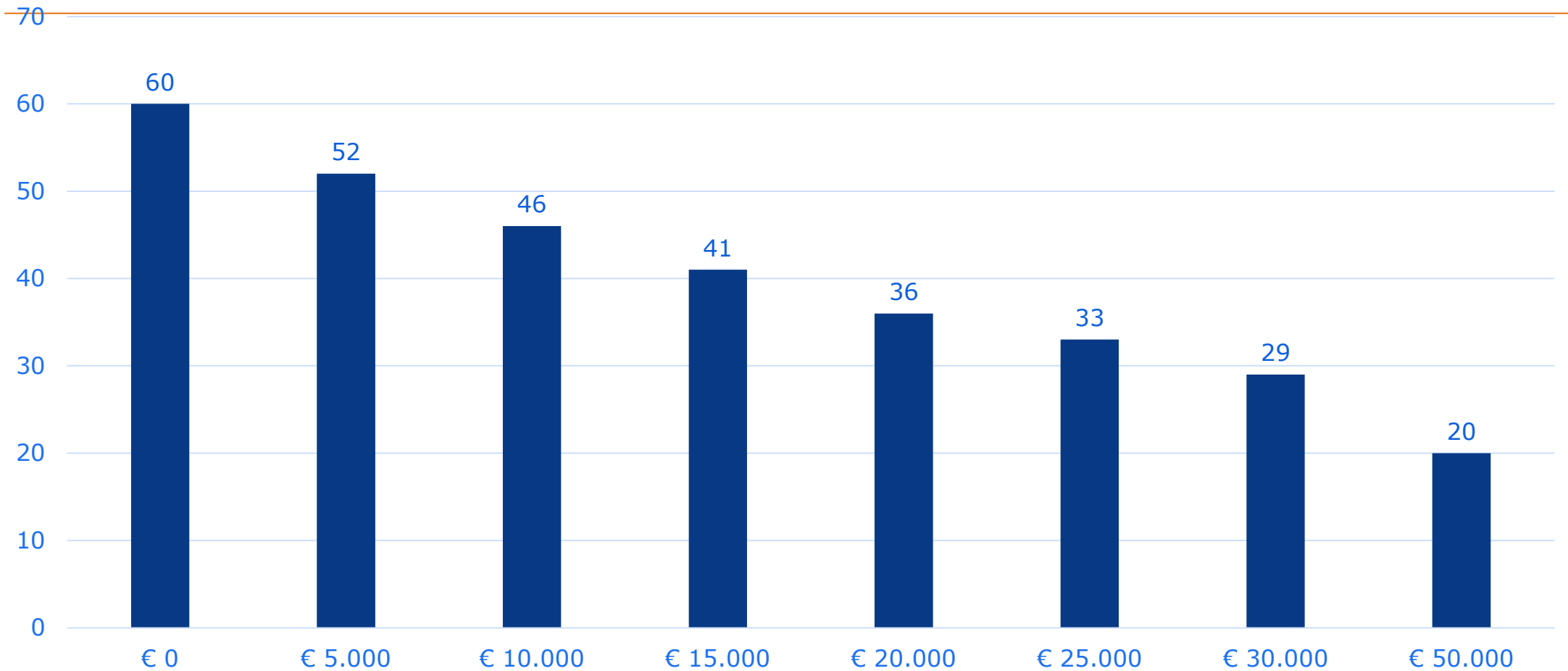
# Via spaargeld, eigen vermogen

---

- We gaan uit van alleen liquide vermogen
  - Spaartegoeden, waarden aandelen en obligaties
  - Dus geen deelnemingen (box2) of overwaarde huidige eigen woning
  - Geen verrekening met kortlopend krediet
  - Huishoudens dienen te blijven beschikken over de Nibud-referentiebuffer
    - Zodat direct een aantal noodzakelijke goederen vervangen kunnen worden
    - Inclusief basisonderhoud woning
    - Buffer is voor elk huishouden apart berekend
  - Deze buffer is **niet** voor opvangen inkomensterugval
    - Daarvoor mogelijk meer nodig (afhankelijk van sociale en andere verzekeringen)
- **Beschikbaar vermogen = liquide vermogen – referentiebuffer**
- In totaal hebben ruim 2,6 miljoen woning-eigenaren ruimte in het eigen beschikbare vermogen om enige kosten van verduurzaming te betalen

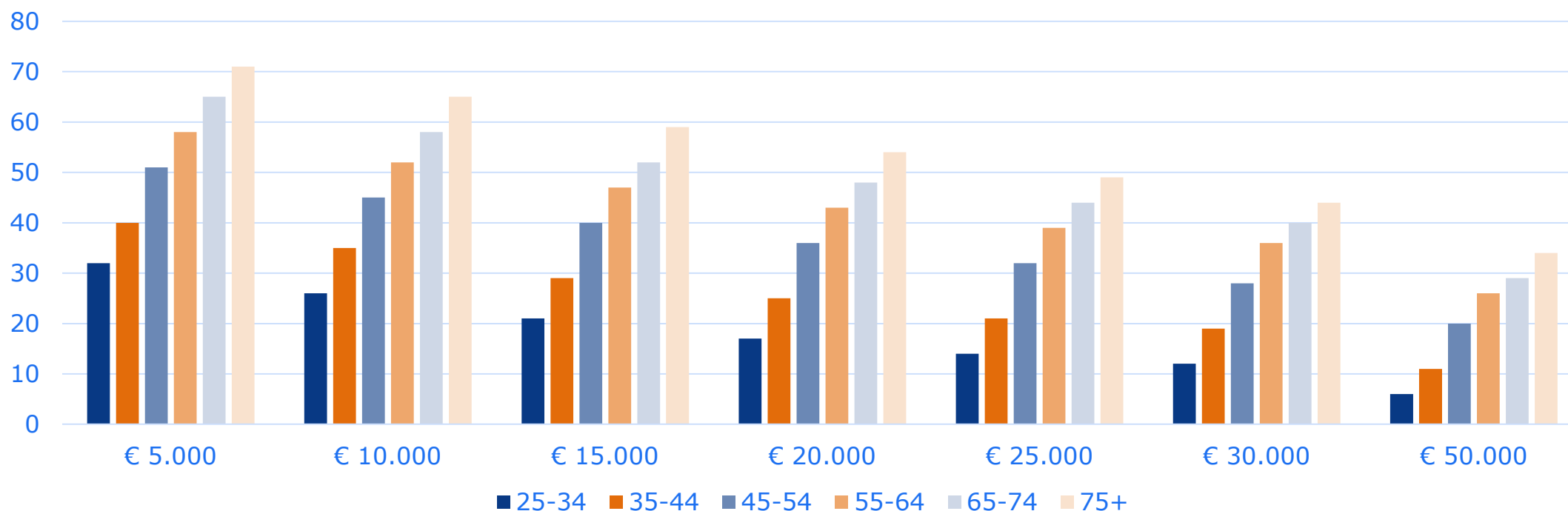


% eigen-woningbezitters dat voldoende **vrij beschikbaar liquide vermogen** heeft voor investering van bedrag x



# Verskil naar leeftijd

% woningeigenaren die voldoende beschikbaar vermogen hebben voor investeringsbedrag x naar leeftijd

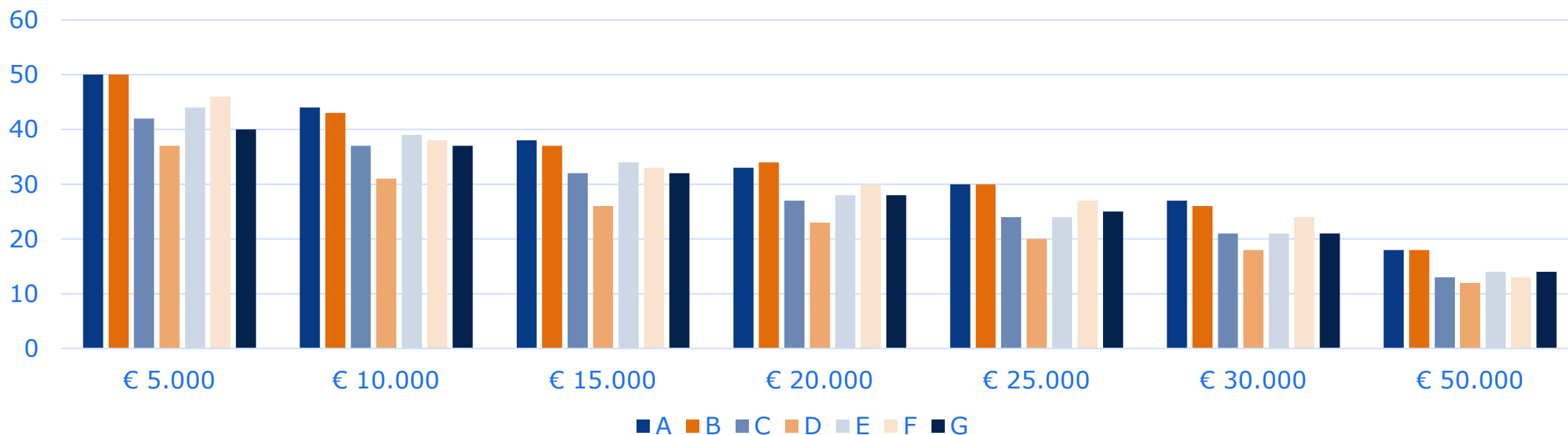


Conclusie: de ruimte in het eigen vermogen neemt toe met de leeftijd, ouderen hebben de meeste ruimte

# Verskil naar energielabel

% woningeigenaren die voldoende beschikbaar vermogen hebben voor investeringsbedrag x naar definitief energielabel\*

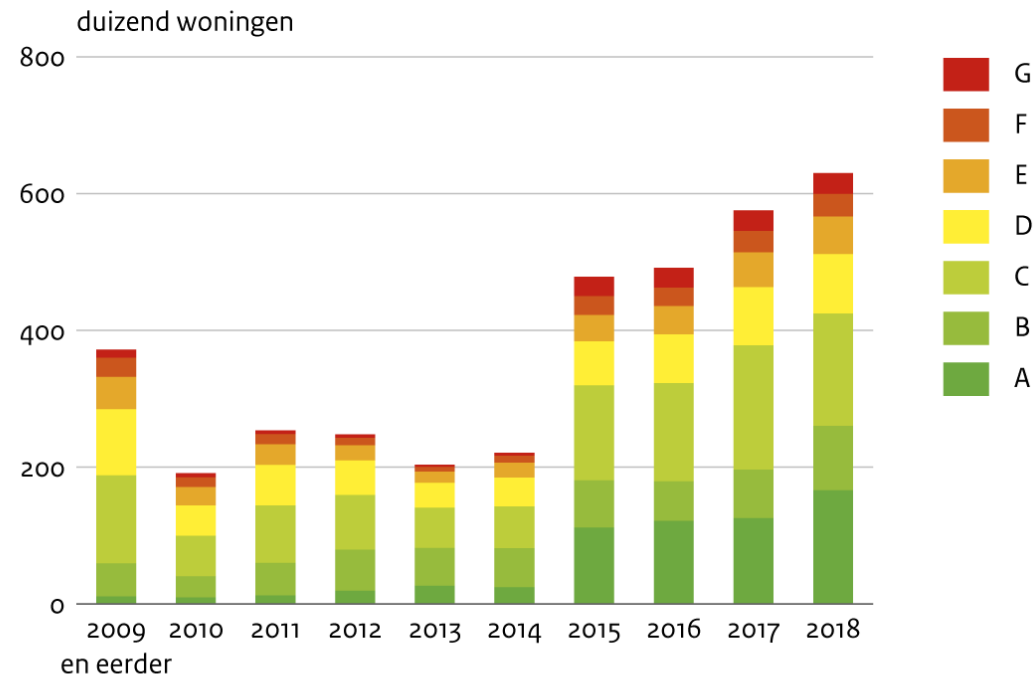
*\* cijfers zijn gebaseerd op gegevens van 22% van de woningeigenaren*



Conclusie: Huiseigenaren met label A en B hebben de meeste ruimte in het vermogen, bij label D is dit het minste.

# Verdeling definitieve energielabels

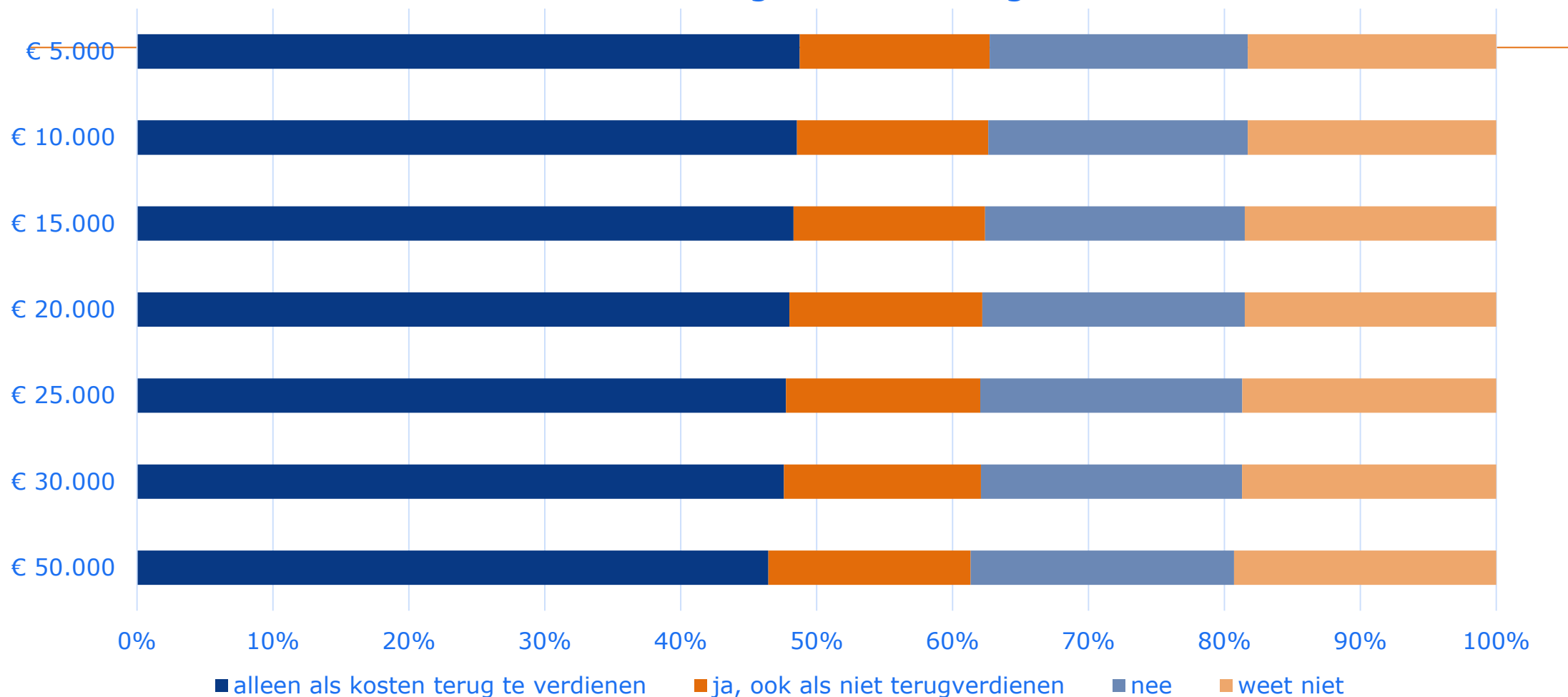
Energielabels woningen naar jaar van opname



Bron: RVO

PBL/mrt19  
[www.clo.nl/nl055607](http://www.clo.nl/nl055607)

## Verdeling bereidheid meer energie investeringen te doen naar eigen vermogen van bedrag x



Conclusie: Bereidheid om te investeren hangt nauwelijks af van vermogen

# Hypothecair krediet: eis 1 (inkomen)

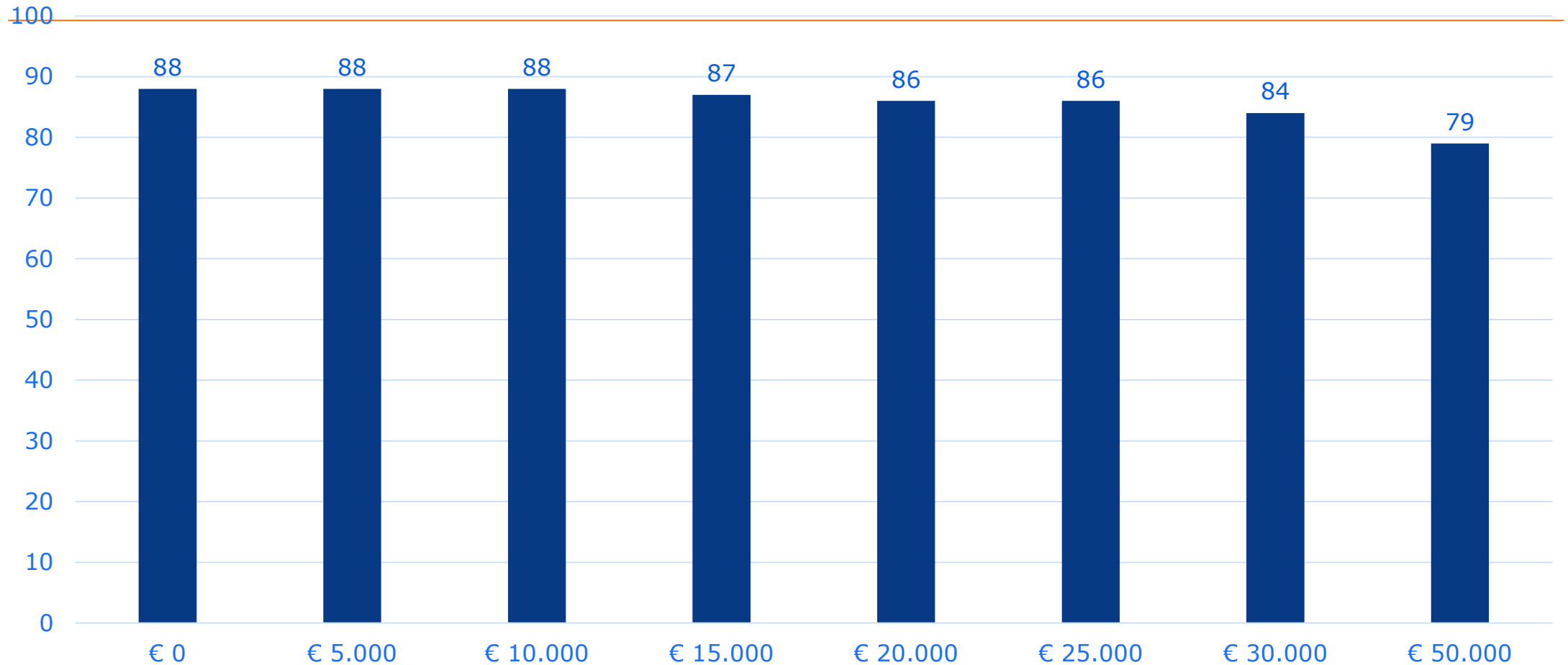
---

- Toetsen aan bestaande hypotheekregels
- Betekent extra advieskosten en investering uitsmeren over 30 jaar
  - Niet altijd in overeenstemming met levensduur maatregel
  - Lage maandlast, maar totale kosten hoger (zeker bij hoger rentepercentage)
- Op databestand kan geen precieze hypotheekberekening gedaan worden
  - Inkomensgegevens niet precies
  - Beperkte aanwezigheid persoonlijke verplichtingen
- Getoetst aan platte LTI-verhouding
  - Inkomen < €24.500: LTI < 3
  - Inkomen €24.500 - €54.000: LTI < 4
  - Inkomen > €54.000: LTI < 5

In totaal hebben 4,0 miljoen huishoudens ruimte voor verhoging van het hypothecair krediet

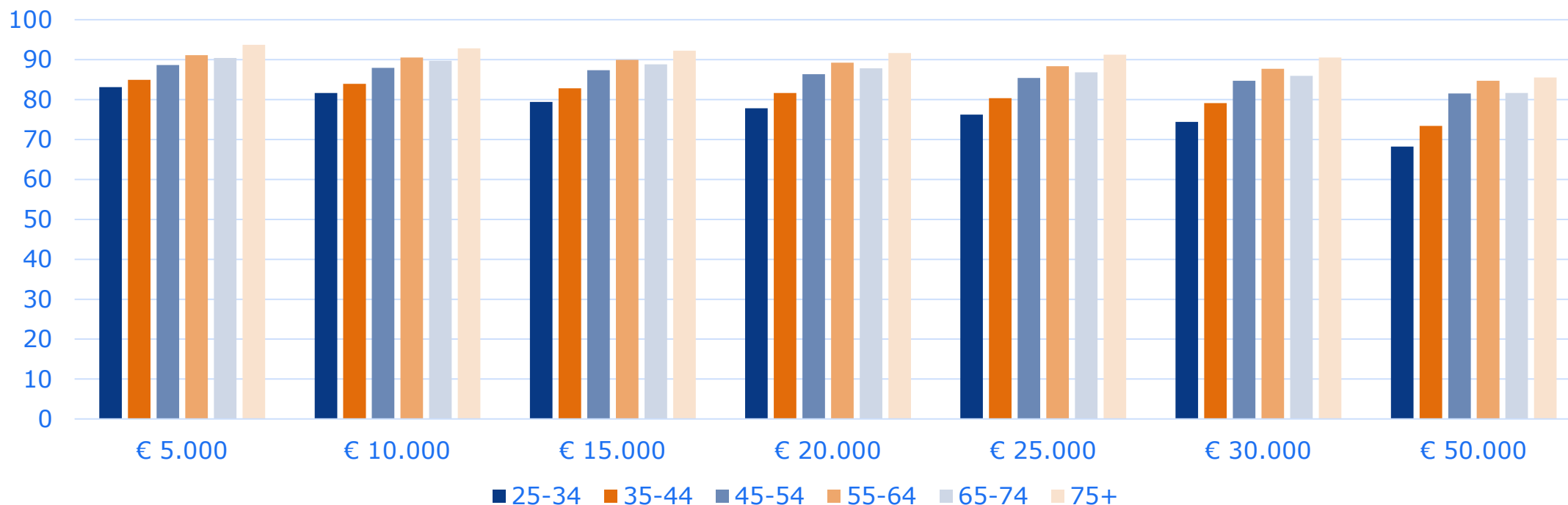
---

## % eigen-woningbezitters dat voldoende hypothecaire ruimte heeft voor investering van bedrag x



# Verskil naar leeftijd

% woningeigenaren die voldoende hypotheekruimte in inkomen hebben voor investeringsbedrag x naar leeftijd



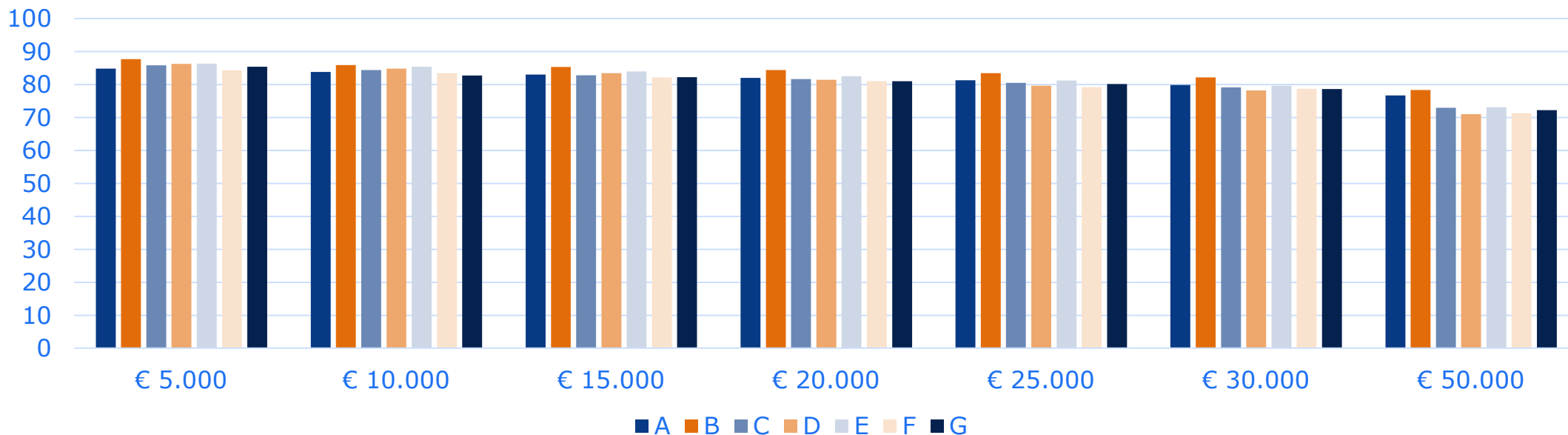
Conclusie: hypothecaire ruimte neemt toe met de leeftijd.



# Verskil naar energielabel

% woningeigenaren die voldoende hypothecaire ruimte in inkomen hebben voor investeringsbedrag x naar definitief energielabel\*

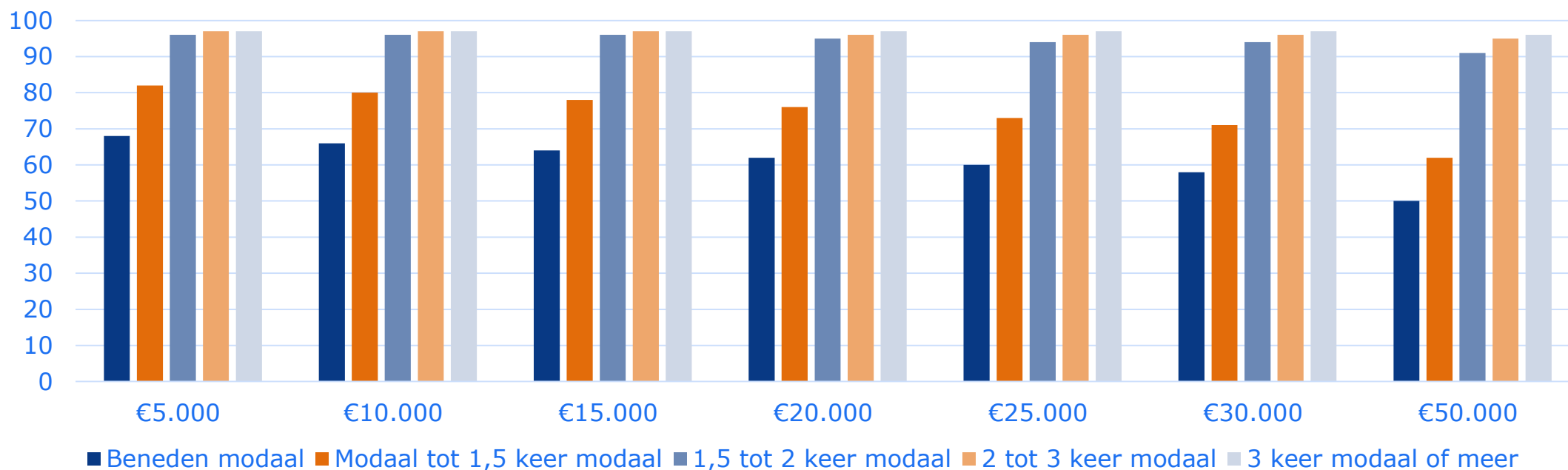
*\* cijfers zijn gebaseerd op gegevens van 22% van de woningeigenaren*



Conclusie: hypothecaire ruimte onafhankelijk van energielabel, behalve bij hoge bedragen

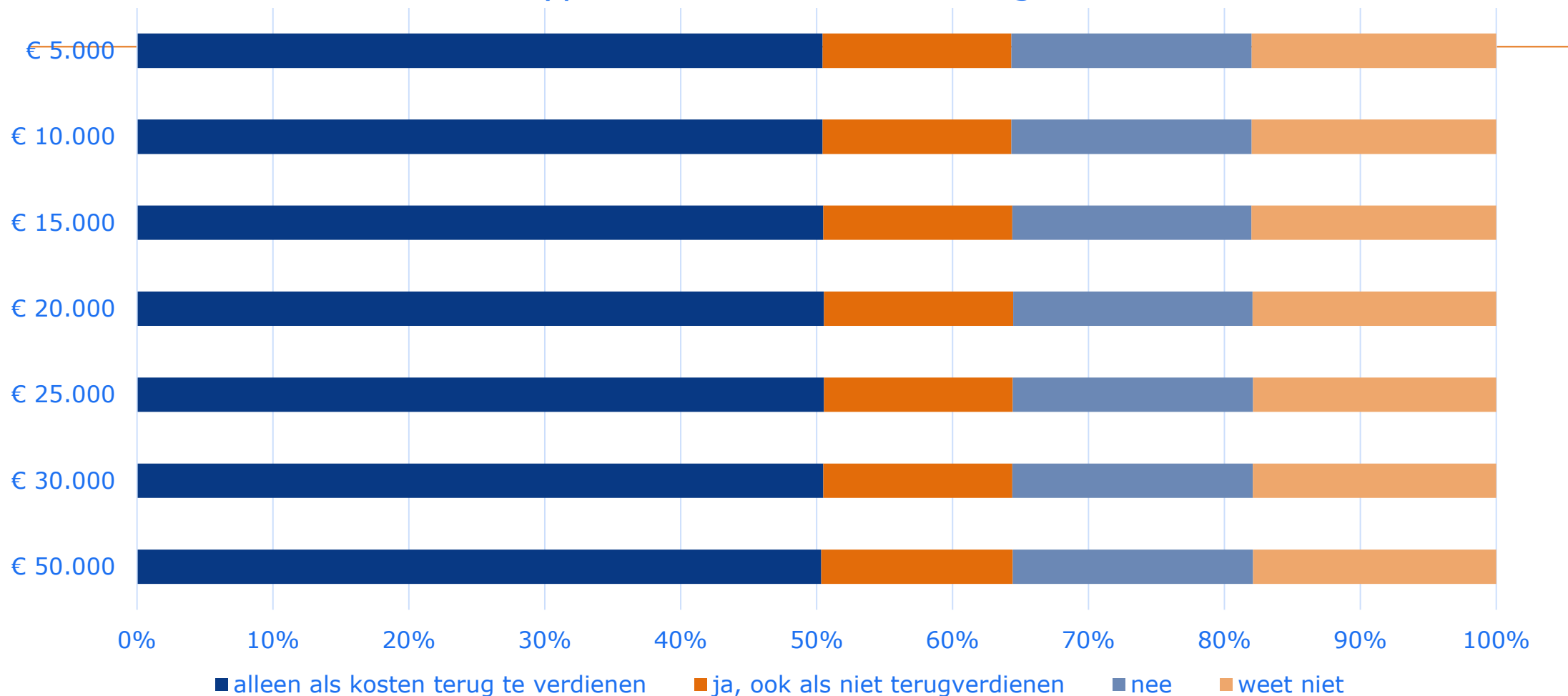
# Verskil naar inkomen

% woningeigenaren die voldoende hypothecaire ruimte in inkomen hebben voor investeringsbedrag x naar inkomensklasse



Conclusie: lage inkomens minder ruimte, maar groep met ruimte blijft gelijk, ook bij hogere investeringsbedragen

## Verdeling bereidheid meer energie investeringen te doen naar hypotheekruimte van bedrag x



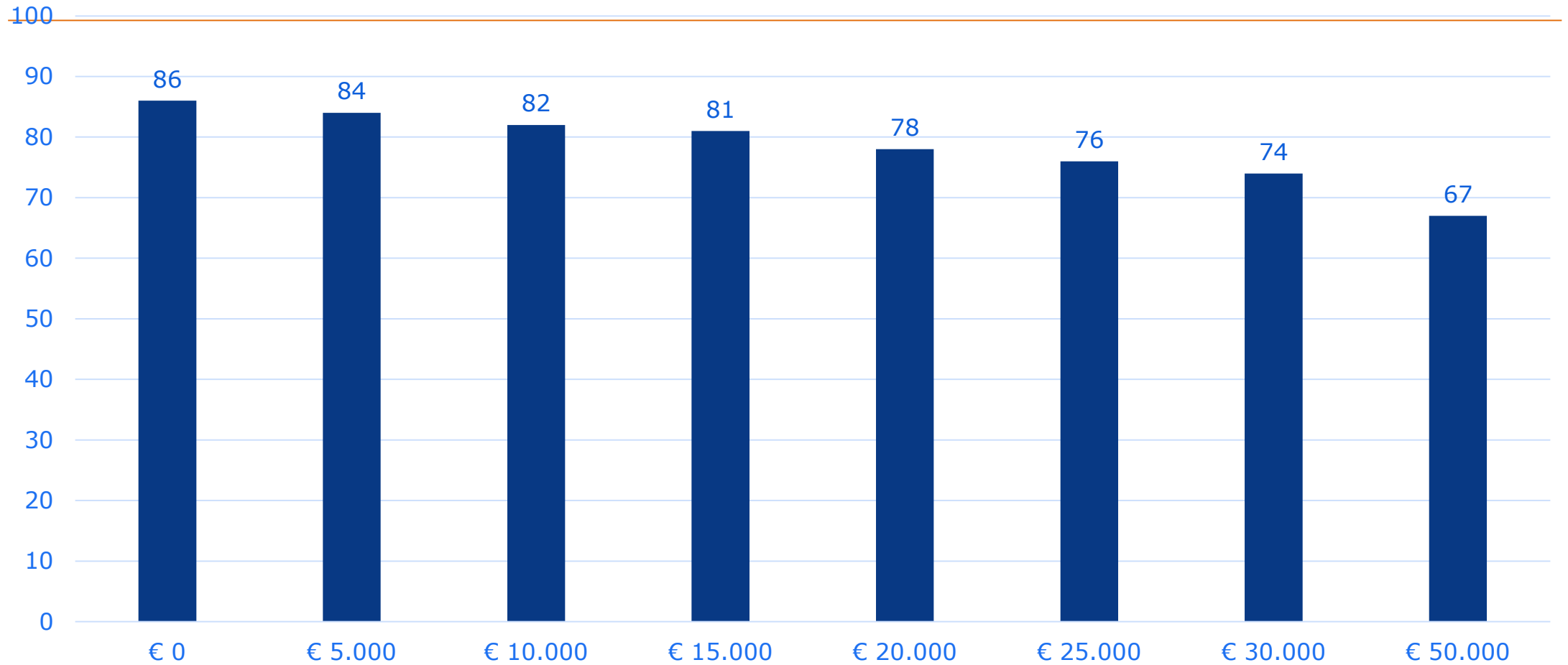
Conclusie: De bereidheid tot investeringen is onafhankelijk van het investeringsbedrag

# Hypothecair krediet: eis 2 (waarde)

---

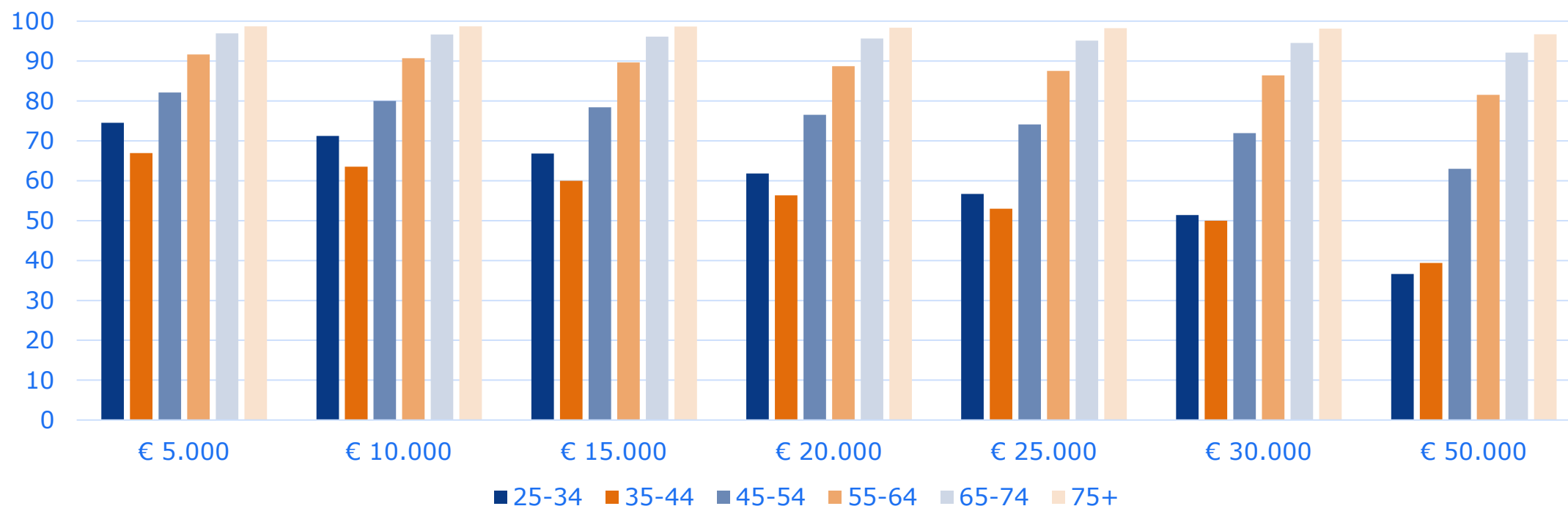
- Hypotheek mag niet meer zijn dan waarde woning
- Uitzondering: voor energiezuinige maatregelen hypotheek niet meer dan 106 procent van de waarde
- Operationalisering
  - Ruimte = 106 procent \* WOZ-waarde minus bestaande hypotheekschuld
- NB. Door sterke stijging huizenprijzen sinds 2018 mogelijk meer huishoudens met mogelijkheden.

## % eigen-woningbezitters dat voldoende overwaarde heeft voor hypotheek van bedrag x



# Verskil naar leeftijd

% woningeigenaren die voldoende overwaarde hebben voor hypotheek x naar leeftijd

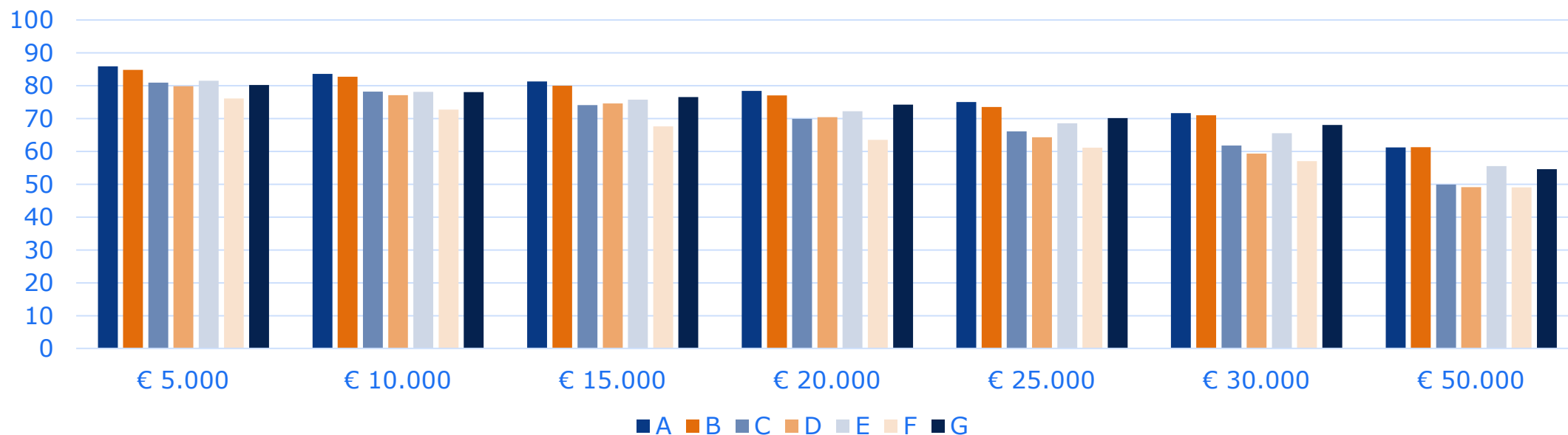


Conclusie: jongeren hebben niet voldoende overwaarde voor grote aanpassingen

# Verskil naar energielabel

% woningeigenaren die voldoende overwaarde hebben voor hypotheek x naar definitief energielabel\*

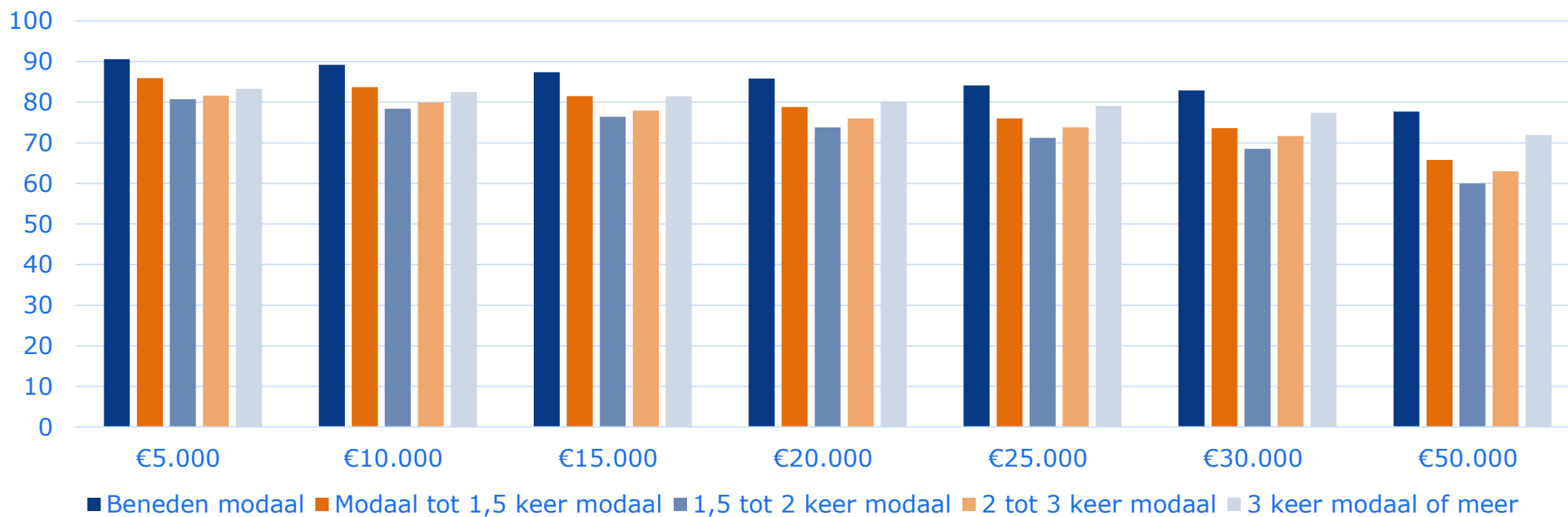
*\* cijfers zijn gebaseerd op gegevens van 22% van de woningeigenaren*



Conclusie: hypothecaire ruimte onafhankelijk van energielabel. Bij label G financiële mogelijkheden

# Verskil naar inkomen

% woningeigenaren die voldoende overwaarde hebben voor hypotheek  
x naar inkomensklasse



Conclusie: inkomen en overwaarde hebben nauwelijks samenhang. Waarschijnlijk door leeftijdseffect.

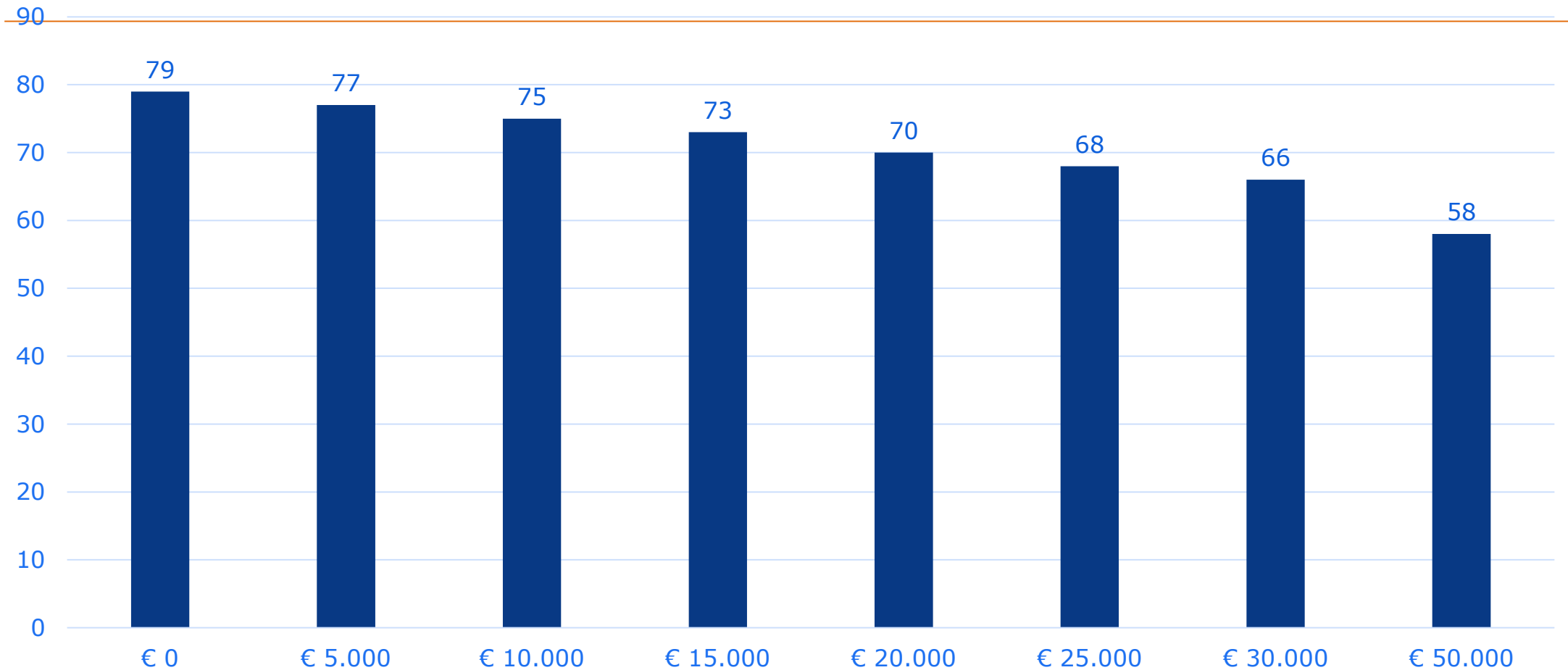


# Hypothecair krediet combinatie

---

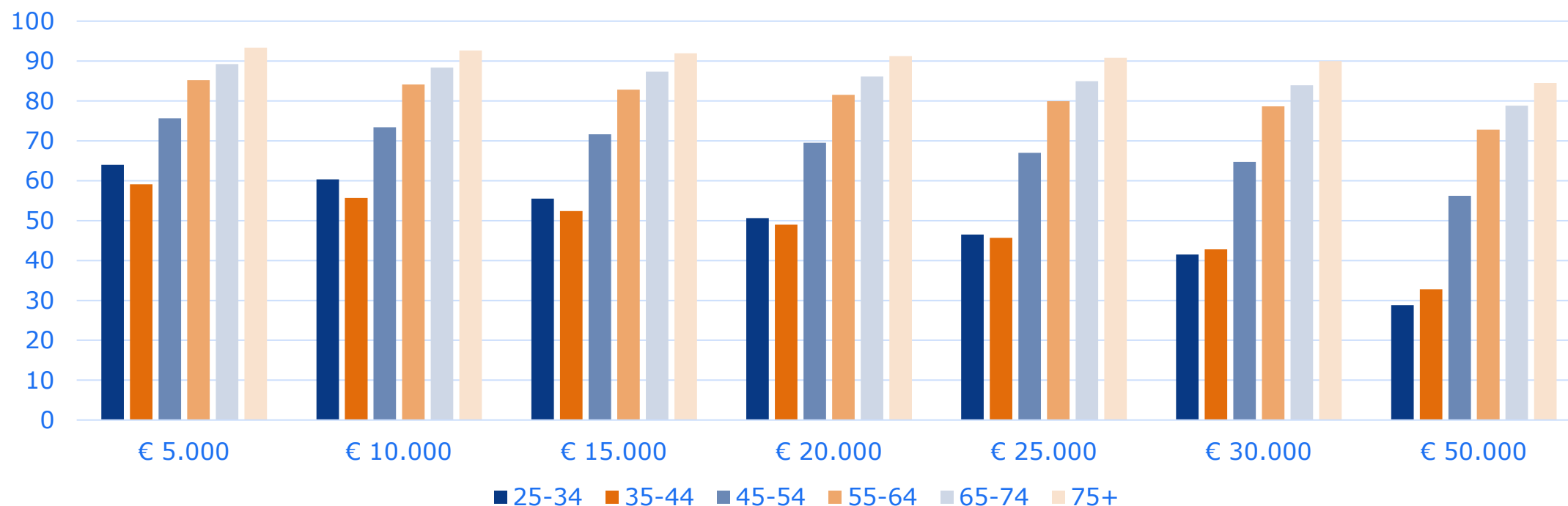
- Hypotheek is mogelijkheid als aan beide eisen voldaan wordt
  - Ruimte in budget (LTI)
  - Voldoende overwaarde (LTV)

## % eigen-woningbezitters voor wie hypotheekbedrag x mogelijk is (voldoet aan beide voorwaarden)



# Verskil naar leeftijd

% woningeigenaren voor wie hypotheekbedrag x mogelijk is  
naar leeftijd

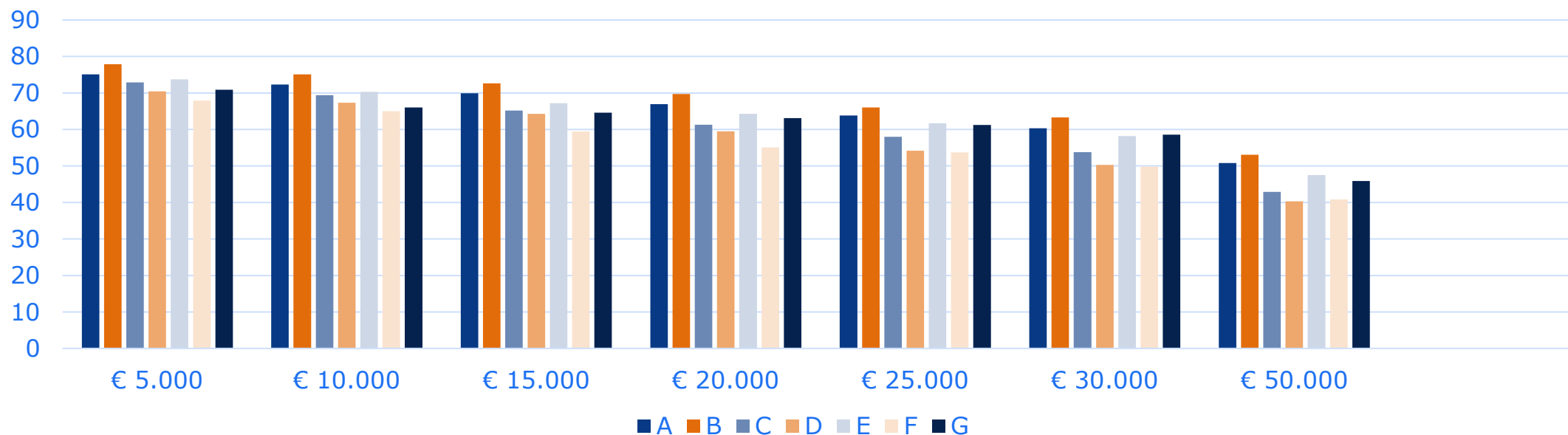


Conclusie: voor jongeren is opvangen hypotheek moeilijk

# Verskil naar energielabel

% woningeigenaren voor wie hypotheekbedrag x mogelijk is naar definitief energielabel\*

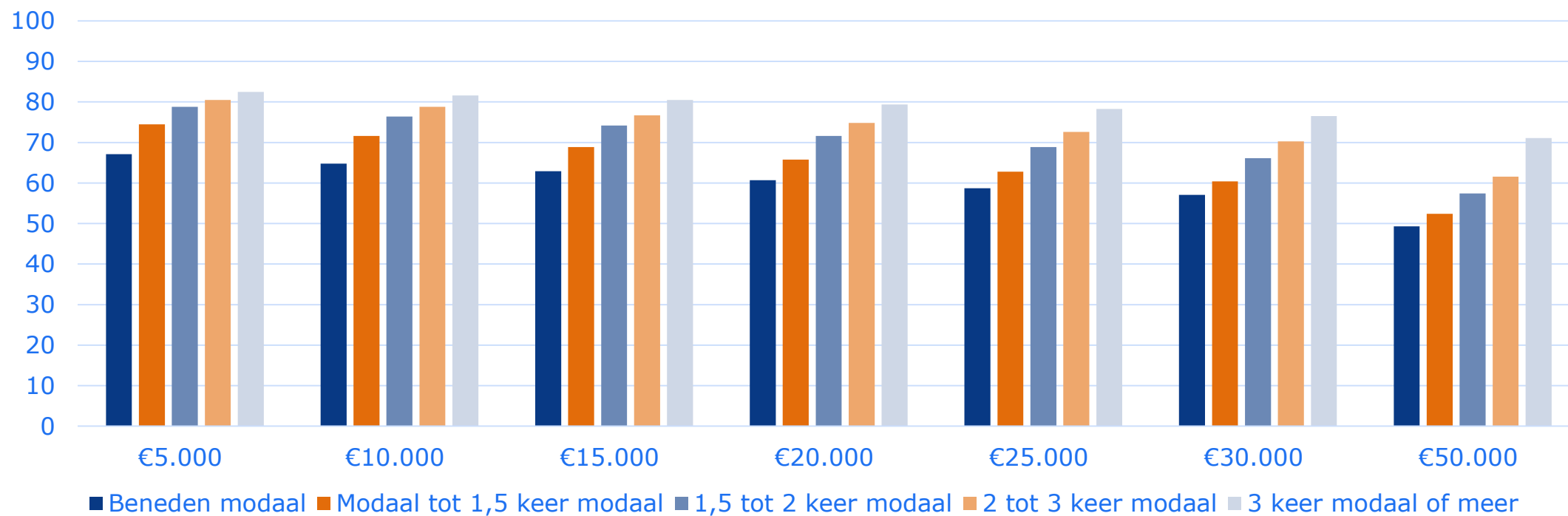
*\* cijfers zijn gebaseerd op gegevens van 22% van de woningeigenaren*



Conclusie: mogelijkheid hypotheek onafhankelijk van energielabel.

# Verskil naar inkomen

% woningeigenaren voor wie hypotheekbedrag x mogelijk is  
naar inkomensklasse



Conclusie: voor lage inkomens is hypotheek minder een mogelijkheid

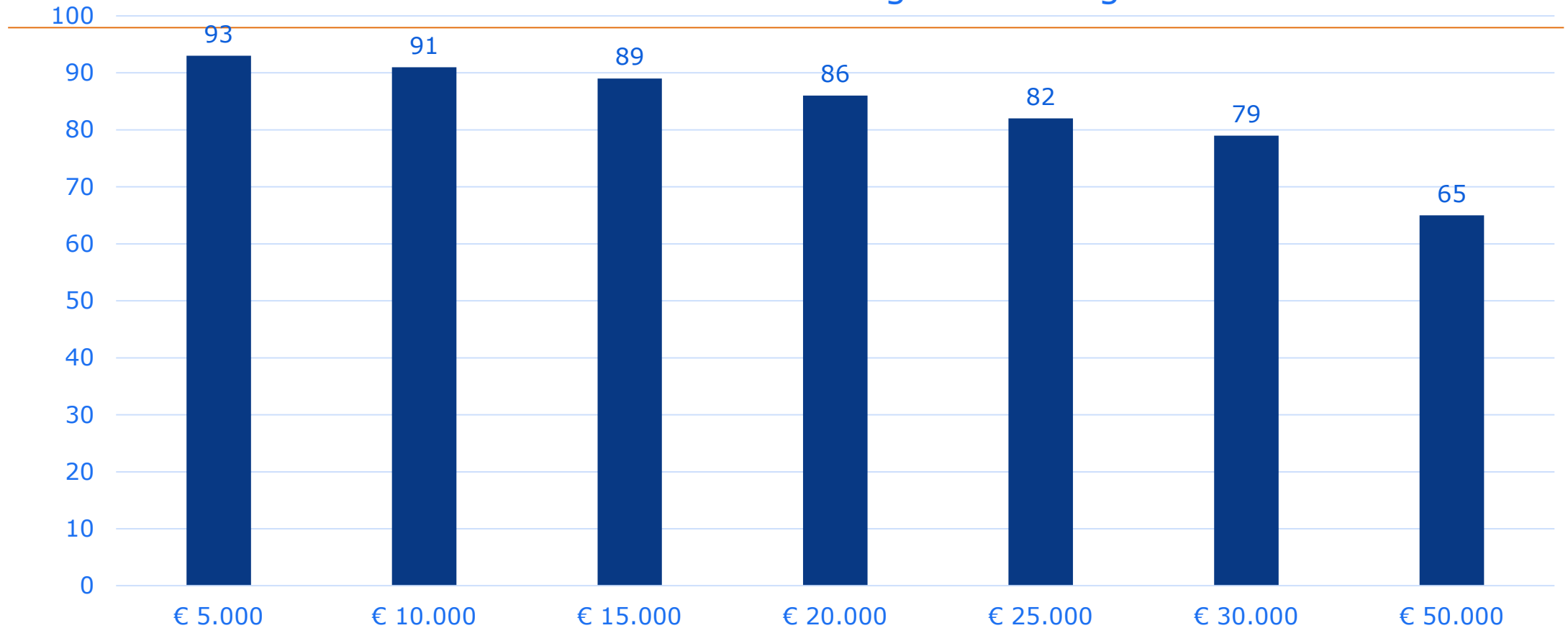
# Via consumptief krediet

---

- Uitgaande van bestaande gedragscode consumptief krediet
- Ruimte in budget hangt af van:
  - Inkomen
  - Gezinssamenstelling
  - Woonlasten
  - Bestaande verplichtingen (**deze niet meegenomen**)
- Maximaal krediet is 50x maandruimte in budget
  - Dit betekent dat maandbedrag aan rente en aflossing gelijk is aan 2% van de hoofdsom, ongeacht daadwerkelijke rentestand
  - Getoetst op looptijd 8 jaar (= maximum volgens gedragscode)
- Mogelijk is voor verduurzaming een ruimere variant mogelijk. Dit is niet uitgewerkt.
- **NB. Regeling van 2018. Inmiddels zijn kredietnormen voor huiseigenaren aangescherpt.**

In totaal hebben ca. 4.3 miljoen huishoudens met een koopwoning ruimte om een consumptief krediet af te sluiten.

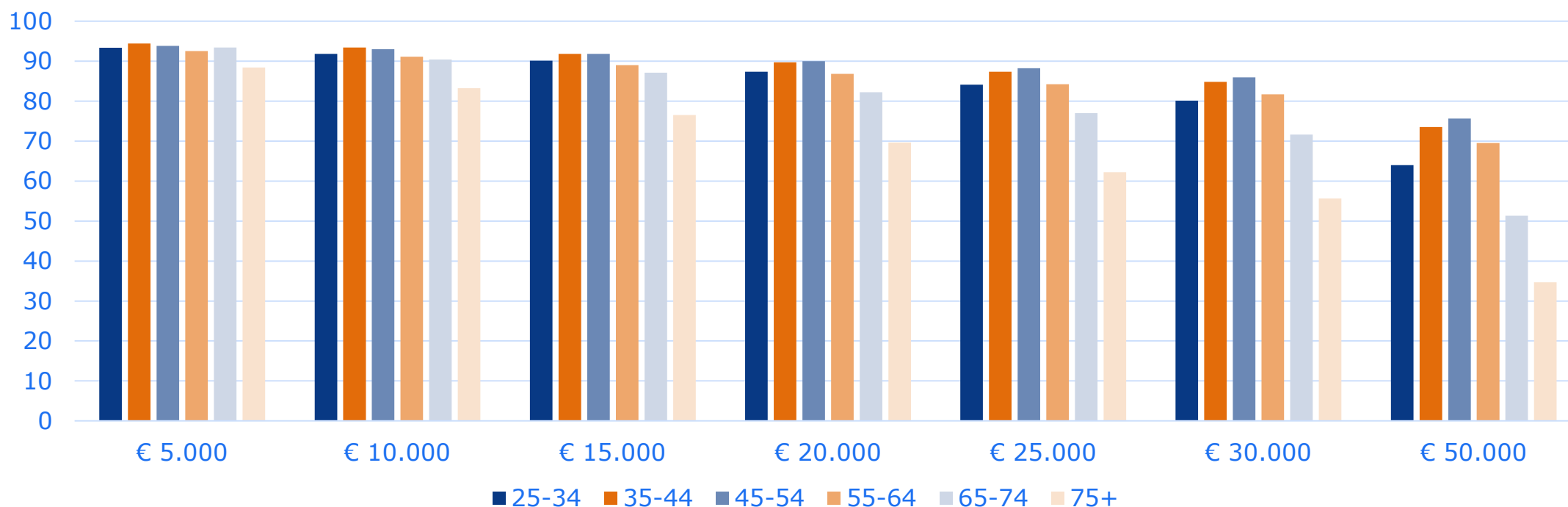
## % eigen-woning bezitters dat ruimte heeft voor **consumptief krediet** voor investering van bedrag x



Conclusie: Het merendeel heeft ruimte op basis van het inkomen en woonlasten. Doordat huishoudens in werkelijkheid vaak overige financiële verplichtingen hebben, zal er in werkelijkheid minder vaak ruimte zijn.

# Verskil naar leeftijd

% woningeigenaren die voldoende consumptief-krediet ruimte hebben voor investeringsbedrag x naar leeftijd



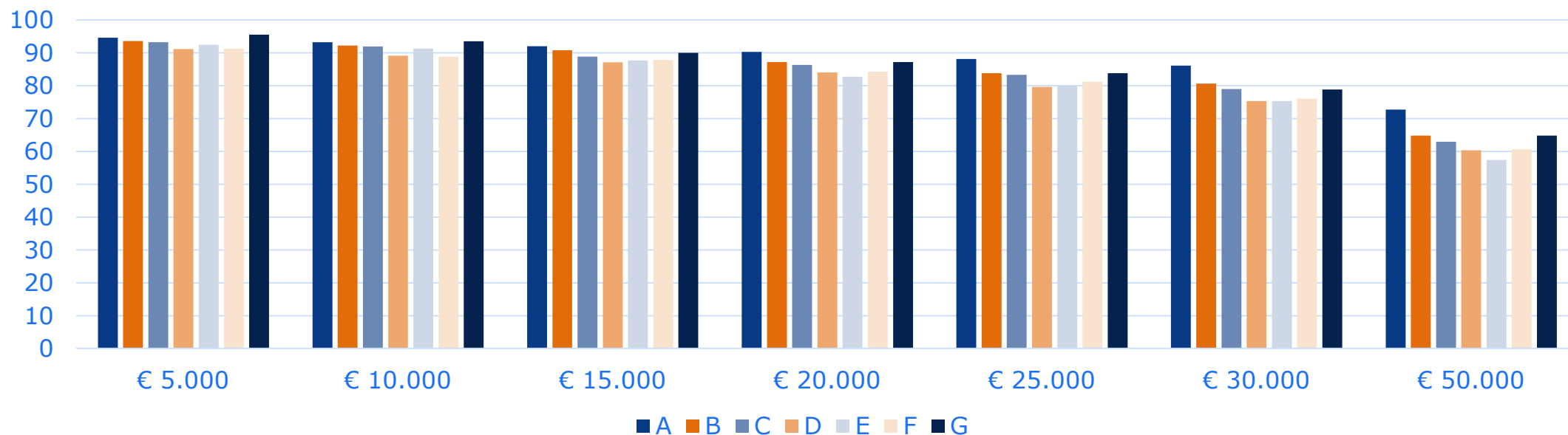
Conclusie: alle leeftijdsgroepen veel ruimte en de groep met ruimte voor consumptief krediet neemt af bij hogere investeringsbedragen. Bij ouderen snellere daling van beschikbare ruimte dan bij jongeren



# Verskil naar energielabel

% woningeigenaren die voldoende consumptieve krediet ruimte hebben voor investeringsbedrag x naar definitief energielabel\*

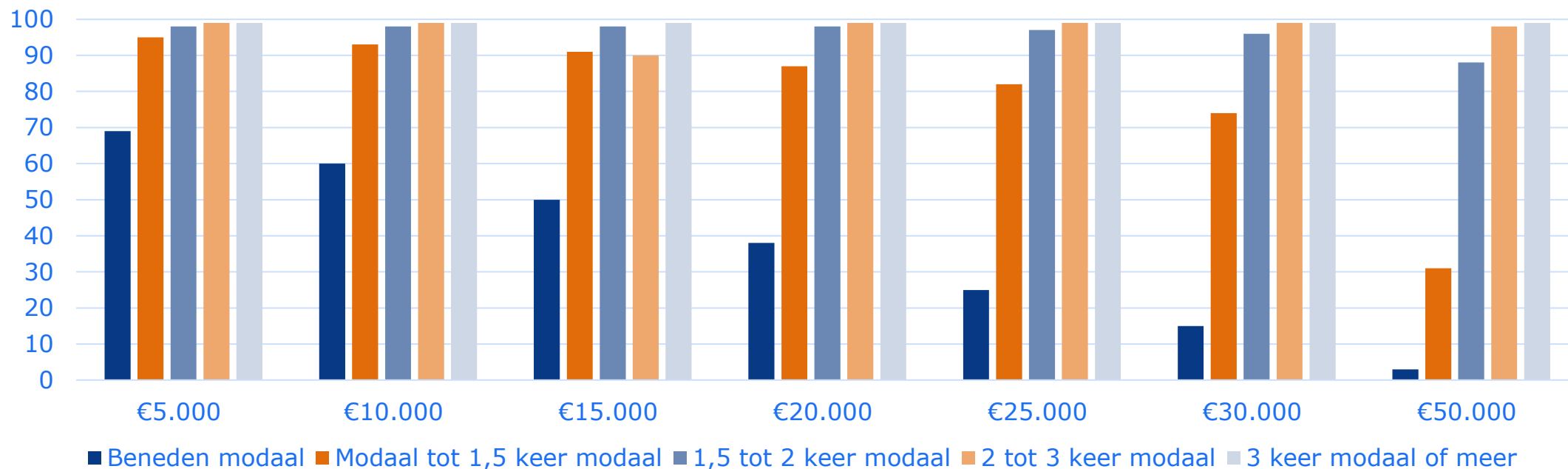
*\* cijfers zijn gebaseerd op gegevens van 22% van de woningeigenaren*



Conclusie: Ruimte voor consumptie krediet onafhankelijk van energielabel

# Verskil naar inkomen

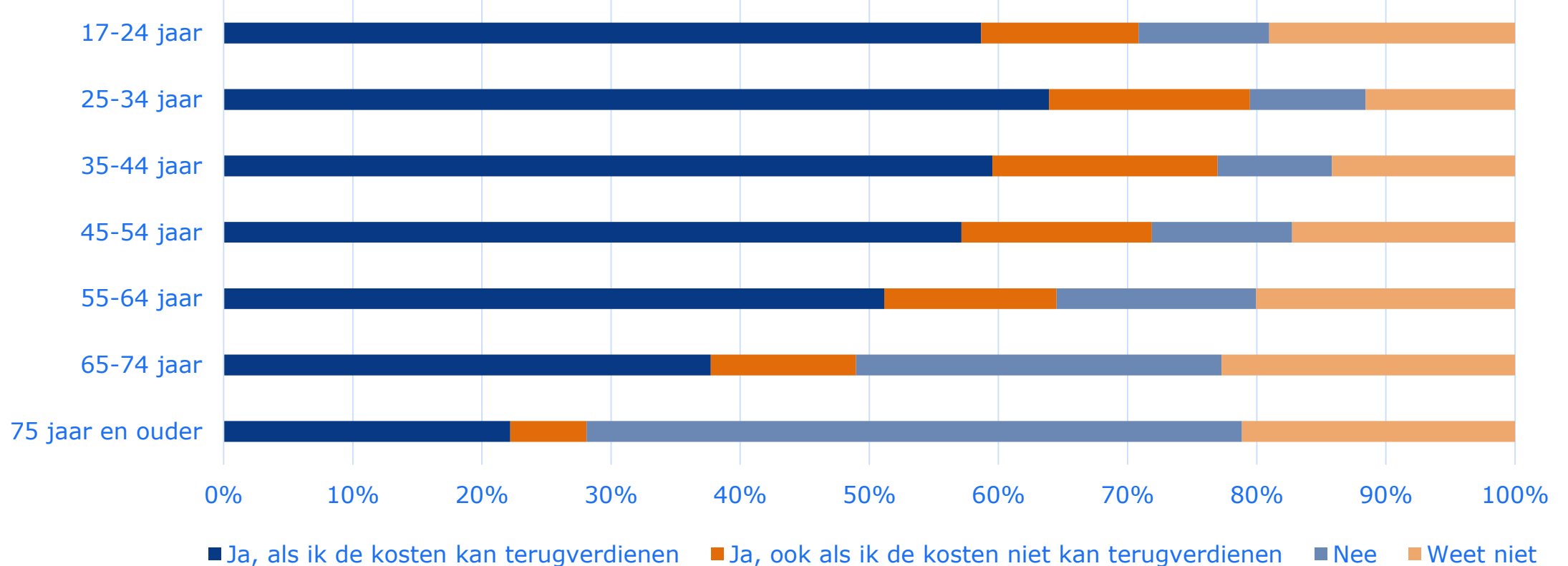
% woningeigenaren die voldoende consumptief-krediet ruimte hebben voor investeringsbedrag x naar inkomensklasse



Conclusie: mogelijkheden nemen snel af voor lage inkomens, vanaf 1,5 keer modaal heeft vrijwel iedereen ruimte ongeacht het investeringsbedrag

# Bereidheid voor energie investeringen

Verdeling bereidheid meer energie investeringen te doen naar leeftijd

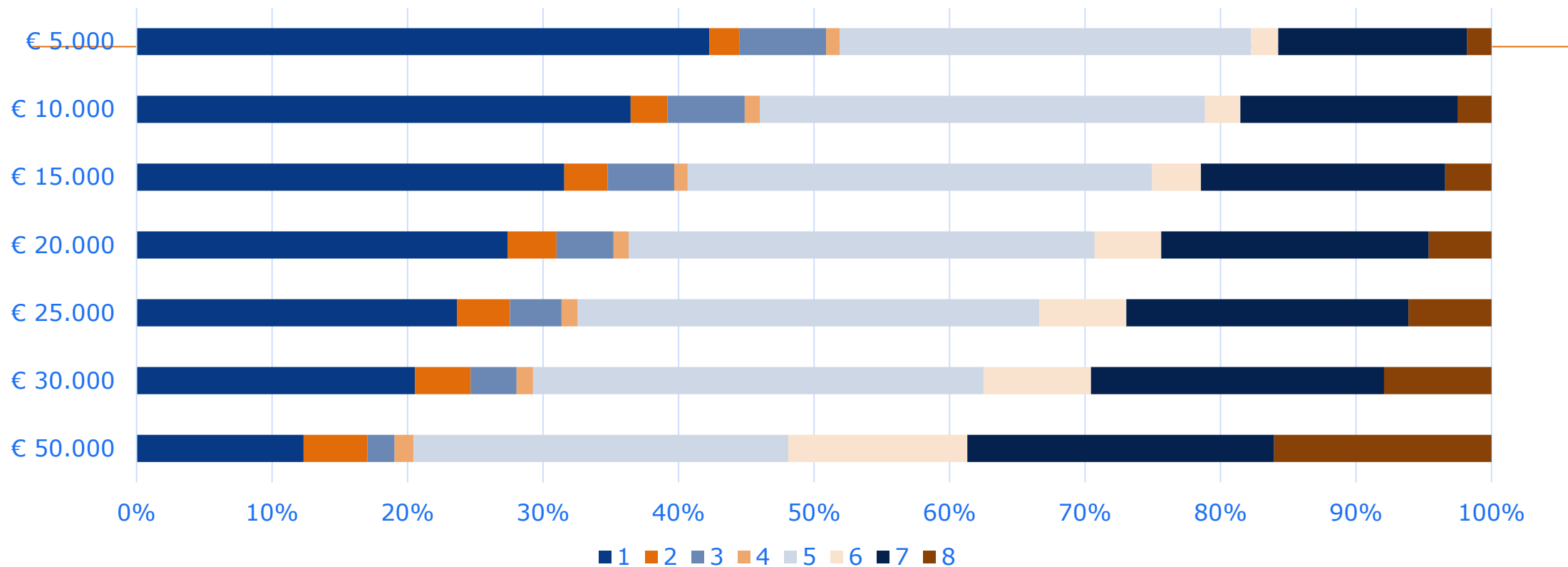


De bereidheid om niet te willen investeren neemt af naarmate men ouder is.  
De bereidheid tot investeringen is onafhankelijk van het investeringsbedrag.

# Combinaties 1

Van kansrijk naar kansloos		Wel ruimte in consumptief krediet	Geen ruimte in consumptief krediet
Wel ruimte in vermogen	Wel ruimte in hypotheek	<b>1</b>	<b>2</b>
	Geen ruimte in hypotheek	<b>3</b>	<b>4</b>
Geen ruimte in vermogen	Wel ruimte in hypotheek	<b>5</b>	<b>6</b>
	Geen ruimte in hypotheek	<b>7</b>	<b>8</b>

## Verdeling alle woning-eigenaren in mogelijkheden voor investering van bedrag x



### Conclusie:

Bij hoge bedragen is krediet in een of andere vorm noodzakelijk.  
Hypotheek wordt dan relatief moeilijker, ook vanwege LTV-eis.

Groep die lasten krediet niet kan opbrengen groeit mee.

## Aantal woning-eigenaren (x1000) in mogelijkheden voor investering van bedrag x

Groep	€ 5000 betaalbaar	€ 10.000 betaalbaar	€15.000 betaalbaar	€ 20.000 betaalbaar	€ 25.000 betaalbaar	€ 30.000 betaalbaar	€ 50.000 betaalbaar
1 Alles	1.901	1.641	1.419	1.231	1.063	926	557
2 Vermogen & hypotheek	100	122	144	164	177	183	211
3 Vermogen & krediet	290	255	220	188	171	152	91
4 Alleen vermogen	45	48	47	49	53	55	62
5 Hypotheek & krediet	1.366	1.481	1.541	1.547	1.533	1.496	1.243
6 Alleen hypotheek	90	118	164	222	289	356	594
7 Alleen krediet	624	722	812	888	936	974	1.018
8 Niet	82	111	152	208	276	355	722

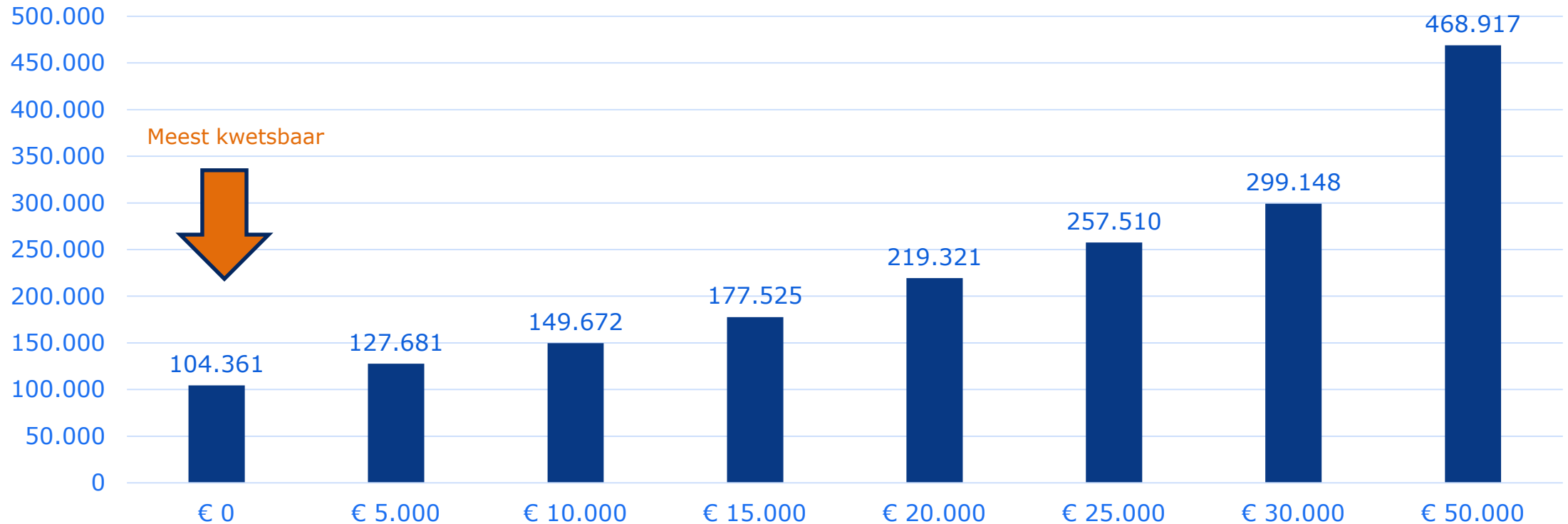
# Combinaties 2

---

- Ruimtes in verschillende financieringsopties combineren:
- Deel uit vermogen, deel uit hypothecaire ruimte, deel uit consumptieve ruimte combineren om tot het investeringsbedrag te komen
- Dit zijn heel kwetsbare groepen, waarbij je alle mogelijkheden uitput. Het Nibud raadt dat niet aan.

# Wie kunnen niet verduurzamen?

Aantal eigen-woning bezitters dat geen ruimte heeft voor investering van bedrag x, ook niet met combinatie van financieringsopties

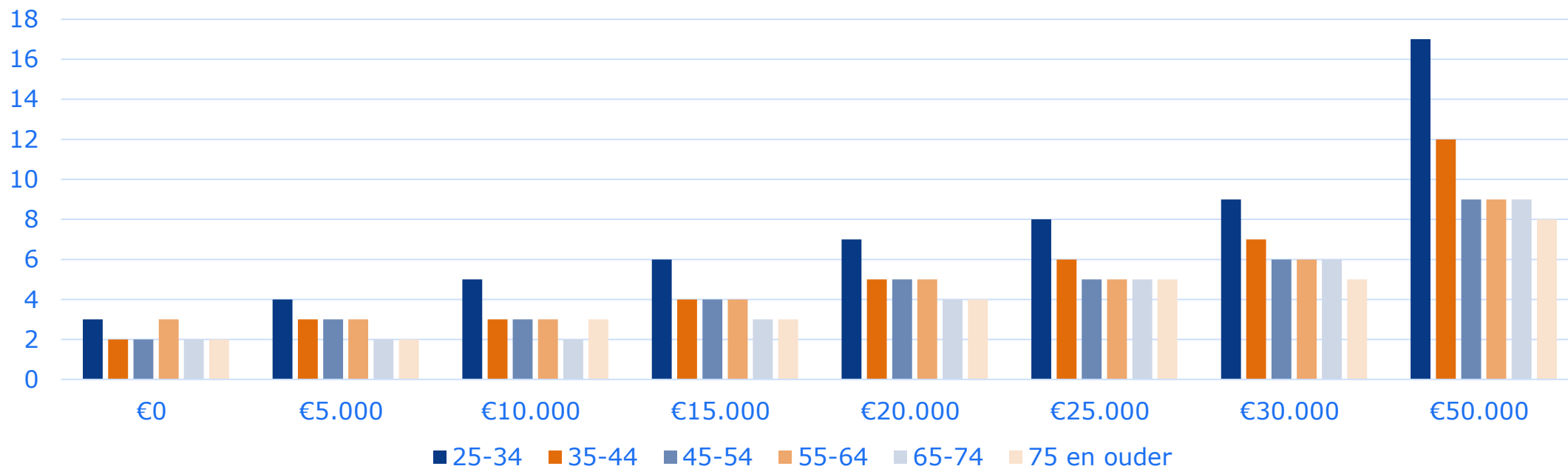


Conclusie: Ruim 2 procent van de huiseigenaren heeft op geen enkele manier financiële ruimte om te kunnen verduurzamen



# Verskil naar leeftijd

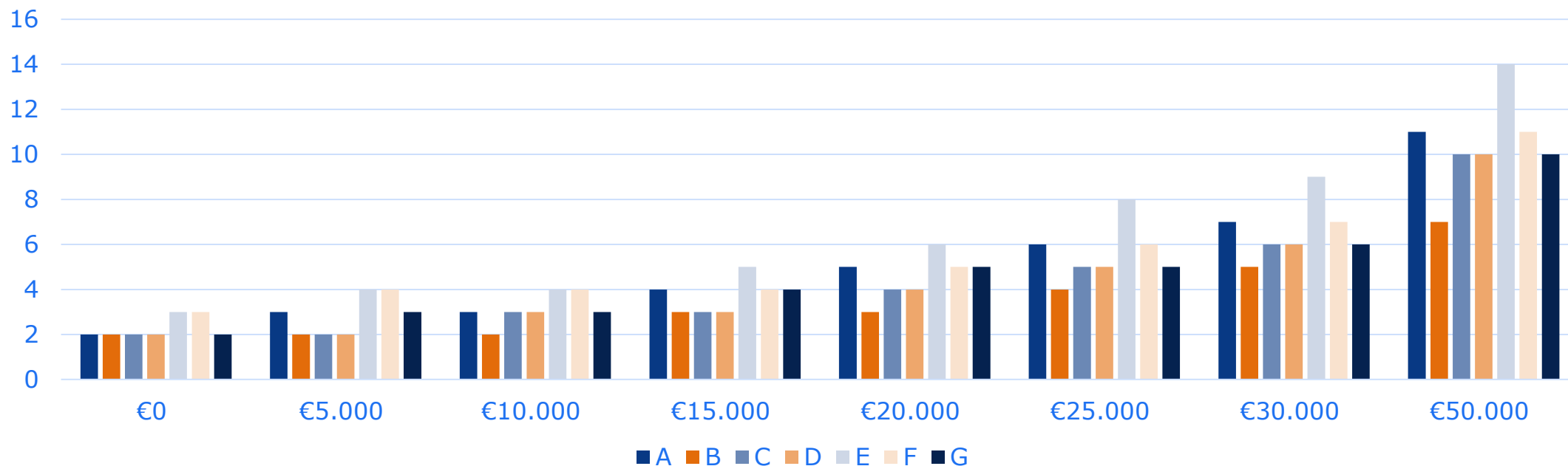
% woningeigenaren die geen enkele financiële ruimte hebben voor investeringsbedrag x naar leeftijd



Conclusie: vanaf een investeringsbedrag van €10.000 zijn het vooral jongeren die vaker geen enkele financiële ruimte hebben om de kosten van verduurzaming te kunnen betalen

# Verskil naar energielabel

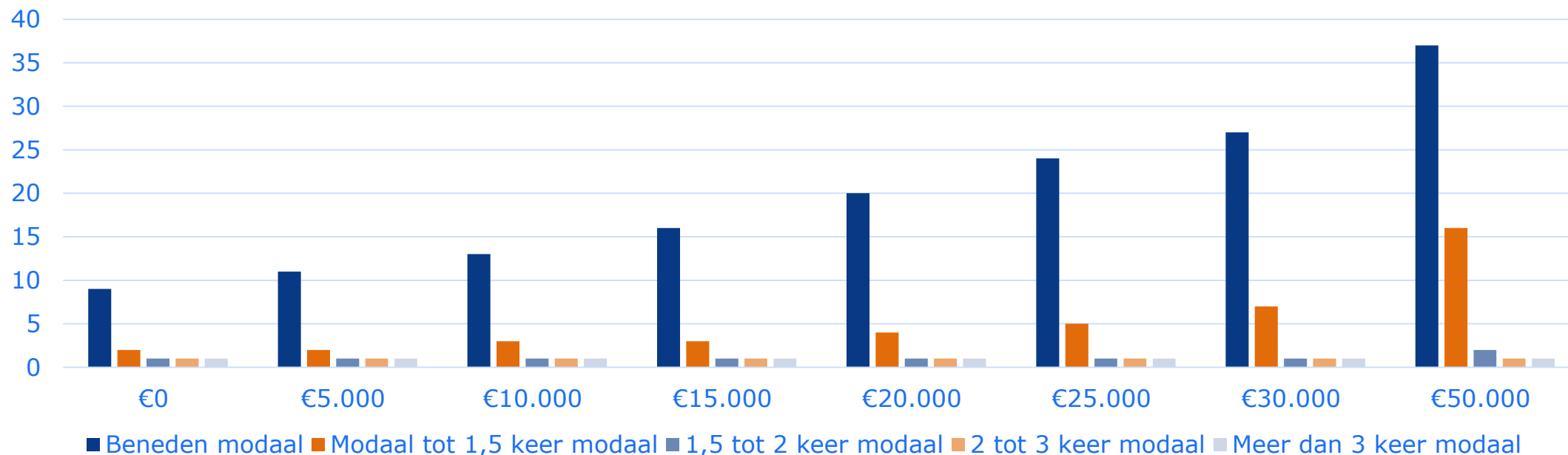
% woningeigenaren die geen enkele financiële ruimte hebben voor investeringsbedrag x naar energielabel



Conclusie: grootste groep woningeigenaren zonder enige financiële ruimte bij label E, maar ook een grote groep bij label A.

# Verskil naar inkomen

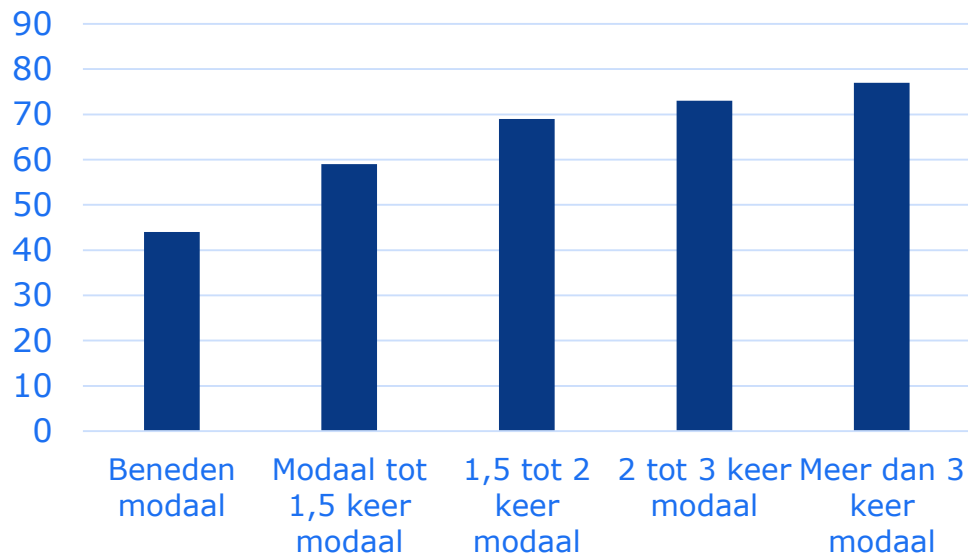
% woningeigenaren die geen enkele financiële ruimte hebben voor investeringsbedrag x naar inkomensklasse



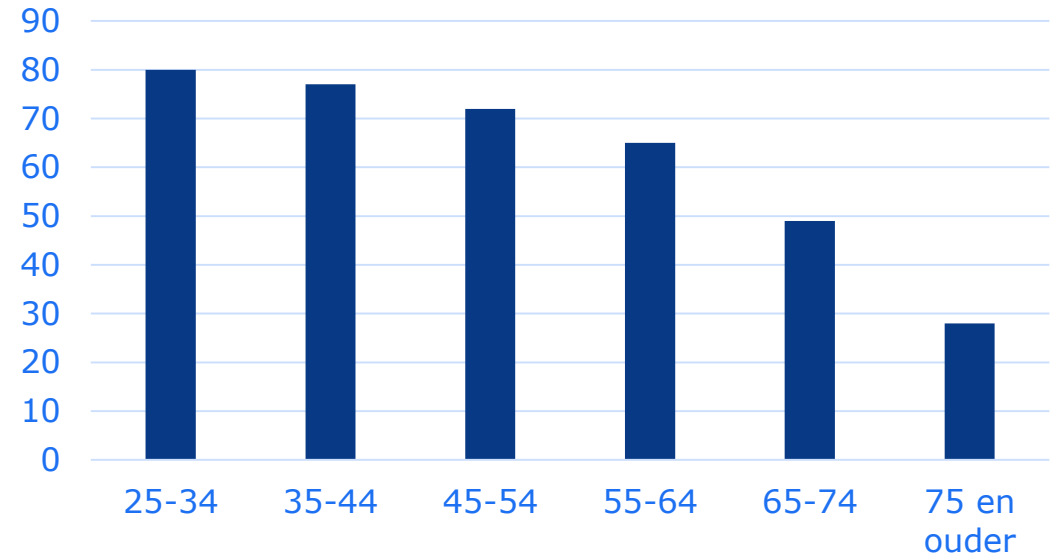
Conclusie: huishoudens met een inkomen beneden modaal duidelijk vaker op geen enkele manier financiële ruimte voor verduurzaming. Vanaf 1,5 keer modaal is er altijd wel een manier om de kosten te kunnen betalen.

# Wie willen verduurzamen?

Bereidheid tot verduurzamen naar  
inkomen



Bereidheid tot verduurzamen naar  
leeftijd

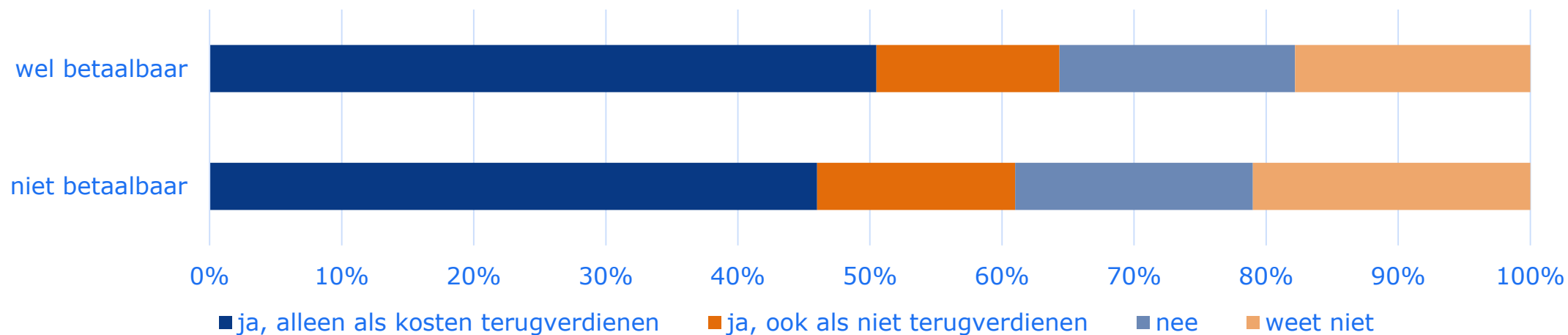


Gemiddeld wil 65 procent van de eigen-woningbezitters verduurzamen. Dit zijn vooral huishoudens met een hoog inkomen en jongeren. De bereidheid loopt snel terug met de leeftijd.

Weinig verschillen in bereidheid naar energielabel. Label A iets hoger dan gemiddeld (68%) en label E iets lager dan gemiddeld (62%)

# Willen versus kunnen

Verdeling bereidheid energie investeringen te doen naar financiële ruimte



Conclusie: huishoudens die op geen enkele manier financiële ruimte hebben, willen even vaak als huishoudens die wel ruimte hebben energiebesparende maatregelen nemen. Zij geven zelfs iets vaker aan dat ze bereid zijn te investeren ook als dit zich niet terugverdient.

# 104.000 zeer kwetsbare huishoudens

---

- Vooral huishoudens onder modaal
- Geen kredietruimte, dus inkomen  $\leq$  noodzakelijke uitgaven
- Deze huishoudens gebruiken nu overlevingstechnieken
  - Niet reserveren
  - Bezuinigen op noodzakelijke uitgaven (voeding, gezondheid)
  - Rekeningen niet betalen, schulden maken
  - Illegale inkomsten
- Bij tegenslag (bijvoorbeeld wasmachine kapot)
  - Niet voldoende buffer
  - Geen kredietmogelijkheden, of tegen hoge rentes
  - Bijzondere bijstand lastig bij eigen huis
  - Financiële stress

# Extra lenen onverantwoord

---

- Omdat noodzakelijke uitgaven nu al niet gedaan kunnen worden en een eventueel aanwezige buffer vaak erg laag is, vindt het Nibud extra lenen onverantwoord.
- Investering voor deze kwetsbare groep is alleen mogelijk met subsidie of met een voorschot dat niet voor hogere maandlasten zorgt, bijvoorbeeld via een jaarlijkse draagkrachtmeting en kwijtschelding na/tijdens passende looptijd.
- Maar dan nog: bereidheid voor duurzame investeringen bij huishoudens beneden modaal duidelijk lager.

# Jongeren

---

- Meer bereid om investeringen in verduurzaming te doen
- (Nog) te weinig vermogen opgebouwd, lage buffers
- (Nog) maximaal hypothecair gefinancierd
  
- Ruimte in budget komt vanzelf bij doorgaande aflossingen hypotheek
- Maar ook bij deze groep is extra lenen op de korte termijn onverantwoord.



# Consumenten afwachtend

---

- Uit onderzoek van het Nibud uit 2019 bleek dat 43 procent van de Nederlandse huiseigenaren niet van plan is om binnen nu en vijf jaar de woning te verduurzamen. Belangrijkste reden hiervoor is dat zij niet weten welke financiële regelingen zij vanuit de overheid kunnen verwachten.
- Daarnaast denken huiseigenaren dat het verduurzamen van huizen in de toekomst goedkoper wordt.
- Uit dit onderzoek bleek ook dat huiseigenaren die hun energielabel niet weten minder vaak van plan zijn om te verduurzamen.

# Betaalbaarheid investeringen

---

- Voor kleinere investeringen van 5 tot 10 duizend euro geldt:
  - Dat 82 duizend eigen-woningbezitters niet 5 duizend euro kunnen investeren en 624 duizend kan dit alleen via consumptief krediet.
  - Een investering van 10 duizend euro kan door 722 duizend eigen-woningbezitters alleen gefinancierd worden via consumptief krediet.
- Voor grotere investeringen van 15 tot 20 duizend euro geldt:
  - Dat 152 duizend eigen-woningbezitters niet 15 duizend euro kunnen investeren en 812 duizend kan dit alleen via consumptief krediet.
  - Een investering van 20 duizend euro kan door 888 duizend eigen-woningbezitters alleen gefinancierd worden via consumptief krediet.
- Veel eigen-woningbezitters zijn dus aangewezen op consumptief krediet om investeringen te kunnen doen om hun woning te verduurzamen.

# Conclusie betaalbaarheid

---

## Kunnen eigenaar-bewoners investeringen voor verduurzaming opbrengen?

- Voor financiering met hypothecair of consumptief krediet is veel ruimte, maar bij financiering met eigen vermogen lopen de mogelijkheden snel terug.
- Jongeren hebben vaak de minste financiële ruimte, behalve bij consumptief krediet. 80 procent is echter wel bereid te verduurzamen. Ouderen hebben vaak de meeste ruimte, maar slechts 28 procent van de 75-plussers is nog bereid te verduurzamen.
- Energielabel heeft geen invloed op de financiële ruimte.
- Via consumptief krediet of hypothecair krediet kan ongeveer 60 procent van de eigenaar-bewoners een bedrag van €50.000 nog opbrengen. Via eigen vermogen is dit 20 procent.

# Conclusie kwetsbare groep

---

## Kunnen eigenaar-bewoners investeringen voor verduurzaming opbrengen?

- Ruim 2 procent van de eigenaar-bewoners kan de kosten voor verduurzaming op geen enkele manier opbrengen. Dit zijn ruim 104 duizend huishoudens. Het betreft met name jongeren en huishoudens met een inkomen beneden modaal.
- Huishoudens die op geen enkele manier financiële ruimte hebben, willen even vaak als huishoudens die wel ruimte hebben energiebesparende maatregelen nemen. Zij geven zelfs iets vaker aan dat ze bereid zijn te investeren, ook als dit zich niet terugverdient. Vooral onder jongeren is de bereidheid groot.

# Conclusie lenen voor verduurzamen

---

- Veel eigen-woningbezitters zijn aangewezen op consumptief krediet om investeringen te kunnen doen om hun woning te verduurzamen.
- Een lening kan een goed alternatief zijn voor investeren via eigen vermogen zolang de kosten zijn op te brengen en opwegen tegen de energiebesparing.
- Een lening brengt echter risico's met zich mee. Ook als er bijvoorbeeld een inkomensdaling plaatsvindt moeten de maandlasten betaald blijven worden.
- Het is de vraag of deze risico's opwegen tegen het niet verduurzamen van de woning. Een lening is waarschijnlijk minder flexibel dan een energie onzuinig huis.

# Aanbeveling Nibud

---

- Omdat bij de kwetsbare groep van ruim 104.000 huishoudens te weinig financiële ruimte is om de minimaal noodzakelijke uitgaven te kunnen doen en een eventueel aanwezige buffer vaak erg laag is, vindt het Nibud extra lenen voor die groep onverantwoord.
- Investering voor deze kwetsbare groep is alleen mogelijk met subsidie of met een voorschot dat niet voor hogere maandlasten zorgt, bijvoorbeeld via een jaarlijkse draagkrachtmeting en kwijtschelding na/tijdens passende looptijd.