

Bestaande klant met slecht energielabel heeft grootste urgentie

Op dit moment heeft ruim 38 procent van de NHG-portefeuille een energielabel D of slechter. Landelijk ligt dit percentage op 27 procent. Dit betekent dat klanten met een NHG-hypothek vaker in een slecht geïsoleerde woning wonen en het hardst worden geraakt door de energiecrisis. “Als we niets doen dan wordt de groep woningeigenaren met een verhoogd risico op kwetsbaarheid op korte termijn alleen maar groter. Woningverduurzaming is hiervoor dé oplossing”, aldus Carla

Muters, bestuurder NHG en gastdocent Stichting LEF.

Voor NHG is woningverduurzaming sowieso al een belangrijk thema. “Enerzijds omdat dit van invloed is op de woningwaarde en anderzijds omdat dit het onderwerp betaalbare woonlasten raakt”, vertelt Muters. Door de stijgende energiekosten en andere vaste lasten staat die betaalbaarheid onder druk.

Betaalbaarheid in het geding
Figlo heeft onlangs op 20 willekeurige dossiers uit hun eigen database een energielastenscan losgelaten op basis van het netto besteedbaar inkomen

Nathan Brouwer
Enterprise Account Executive bij Figlo en voorzitter Stichting LEF

(Nibud). En een vergelijking gemaakt van de betaalbaarheid van de hypotheek nú en de betaalbaarheid van de hypotheek na het verhogen van de energielasten. Daaruit bleek dat een stijging van energielasten in

basis van de geldende normering kopen c.q. ze konden er blijven wonen, maar op basis van het netto besteedbaar consumptief inkomen zakten ze door de nullijn. De hypotheek- en energielasten kunnen dan

Nathan Brouwer (Figlo): “De energielastenscan laat zien dat de gestegen energielasten een probleem vormen voor de betaalbaarheid van de woonlasten”

een aantal gevallen al een probleem vormt voor de betaalbaarheid van de woonlasten. Nathan Brouwer, Enterprise Account Executive bij Figlo en voorzitter Stichting LEF: “Die mensen konden de woning op

nog wel betaald worden, mits er op andere uitgaven bezuinigd wordt.”

In andere dossiers zag de softwarebouwer ook dat er vermogen aanwezig is

om de hogere lasten op te vangen of wat ingezet kan worden om de woning te verduurzamen en daarmee de maandlast structureel te verlagen. “In het kader van klantbeheer zou het goed zijn als advi-

wordt volgens Muters veroorzaakt door de NHG-kostengrens (2022: € 355.000 euro, 2023: € 405.000 euro) die achterloopt bij de ontwikkeling van de gemiddelde woningwaarde. Het zijn vaak de ‘betaalbare’

Carla Muters (NHG): “Als we niets doen dan wordt de groep woningeigenaren met een verhoogd risico op kwetsbaarheid op korte termijn alleen maar groter”

seurs hun klanten op deze manier ‘doorlichten’ en ze vervolgens gericht kunnen adviseren over hun financiële situatie. Vanuit de techniek staat hiervoor niets in de weg en zijn alle denkbare signalen en berekeningen beschikbaar. Daar moet dan vervolgens wel iets mee gedaan worden”, aldus Brouwer.

Kwetsbare woningeigenaren
Bij de klanten met een NHG-hypothek valt groene winst te behalen. De nieuwe instroom van NHG-hypotheeken bestaat namelijk vaker uit een slecht energielabel, vertelt Muters. Op dit moment heeft ruim 38 procent van de NHG-portefeuille een energielabel D of slechter. Landelijk ligt dit percentage op 27 procent. Dat verschil

woningen die slecht geïsoleerd zijn en de oorzaak zijn van een hoge energierekening voor de bewoners ervan.

Het zijn deze woningeigenaren die het hardst worden geraakt door de energiecrisis. Muters: “Binnen het aandeel NHG-woningen met slechte energielabels zien we ook een bovengemiddeld aantal woningeigenaren met een lager inkomen. We zien dat deze woningeigenaren sterk achterblijven bij het meefinancieren van verduurzamingsmaatregelen, maar maatregelen ook niet uit eigen middelen kunnen betalen. Als we niets doen dan wordt de groep woningeigenaren met een verhoogd risico op kwetsbaarheid op korte termijn alleen maar groter. Woningverduurzaming

is hiervoor dé oplossing en door de energiecrisis nog urgenter geworden. Toch zien we dat slechts 36 procent van de mensen die een nieuwe NHG-hypothek afsluiten of de bestaande hypotheek oversluiten of verhogen, op dat moment ook kiezen voor het meefinancieren van verduurzamingsmaatregelen. Dat kunnen ze bijvoorbeeld doen met het Energiebespaarbudget van NHG, waarmee tot 106 procent van de woningwaarde extra geleend kan worden. Daarmee kunnen ze de maandelijkse energiekosten structureel verlagen. Dat percentage van 36 procent kan omhoog en we zien ook interesse bij geldverstrekkers en onze ketenpartners om dit te verbeteren, al is dat niet makkelijk. In het verbeteren hiervan ligt een belangrijke taak voor de hypotheekadviseur. Aan de adviestafel zou het veel meer mogen gaan over verduurzaming in relatie tot woningwaarde, woonlasten en wooncomfort.

Zeker als het de financiering van een woning met een slecht energielabel (D, E, F of G) betreft.”

Groene vragen

Adviseurs die Figlo Hypotheken gebruiken worden al sinds de zomer van 2021 tijdens het adviesgesprek – hét moment dat

Carla Muters
Voorzitter Raad van Bestuur NHG en o.a. gastdocent Stichting LEF