



Financieringslastpercentages voor verschillende soorten woningen

Verschillen naar woningtype en energielabel

Financieringslastpercentages voor verschillende soorten woningen

*Verschillen naar woningtype en energielabel
Nibud, februari 2010*

Inhoud

1. INLEIDING	2
2. METHODIEK	3
3. RESULTATEN.....	7
4. CONCLUSIE	12
BIJLAGE: MAATREGELPAKKETTEN.....	13

1. Inleiding

Dit rapport geeft de uitgangspunten van de berekeningen van financieringslastpercentages voor verschillende typen woningen en energielabels. De percentages kunnen gebruikt worden om veel gericht een passend hypotheekbedrag vast te stellen. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Agentschap NL.

Het Nibud berekent de financieringslastpercentages waarbij een hypotheek verantwoord is. Deze financieringslastpercentages worden gebruikt bij de Nationale Hypotheek Garantie en in de Gedragscode Hypothecair Financiers.

De financieringslastpercentages worden berekend zonder onderscheid naar woningtype of energiezuinigheid van de woning. Als ijkpunt wordt een flatwoning met energielabel C gebruikt.

In dit project hebben we dit onderscheid wel gemaakt:

We hebben de meest gebruikte financieringslasttabellen (voor huishoudens onder de 65 jaar met volledige renteaftrek) berekend voor de labels A++, A+, A, B, C, D, E, F en G.

Daarbij is onderscheid gemaakt naar vier woningtypen: vrijstaand (gemiddelde van <math><150\text{m}^2</math> en $>150\text{m}^2$), hoekwoning/twee onder een kap, rijtjeswoning en flat/appartement (gemiddelde van maisonnette, galerij, portiek en overig flat). Er is geen onderscheid gemaakt naar bouwjaar. Ook zijn financieringslasttabellen gemaakt per label, waarbij een gemiddelde over alle woningtypen is genomen.

In hoofdstuk 2 wordt de methodiek beschreven. In hoofdstuk 3 worden enige resultaten in grafiekvorm getoond. De financieringslasttabellen zelf zijn als Excel-bestanden opgeleverd.

2. Methodiek

Het Nibud adviseert de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) over de financieringslastnormen voor de Nationale Hypotheekgarantie. Onderdeel daarvan zijn de financieringslasttabellen die aangeven welk percentage van het bruto inkomen aan hypotheeklasten besteed kan worden. Zie voor het verbruik van deze tabellen de Voorwaarden en Normen van de Nationale Hypotheekgarantie (zie www.nhg.nl). Gebruik van de tabellen is ook een onderdeel van de Gedragscode Hypothecaire Financiering.

Deze financieringslastpercentages worden berekend zonder onderscheid naar woningtype of energiezuinigheid van de woning. Als ijkpunt wordt een flatwoning met energielabel C gebruikt.

Bij energiezuinige woningen is de energierekening echter lager. Daardoor zou er meer ruimte in het budget voor hypotheeklasten kunnen zijn. Dat dit effect significant kan zijn, wees eerder onderzoek uit¹. In opdracht van Agentschap NL hebben we deze analyse herhaald met de meest actuele cijfers. Tevens is nu ook onderscheid gemaakt naar woningtype. Hieronder staan de uitgangspunten van de berekening beschreven.

Verbruik

Voor verschillende woningtypen, bouwjaren en energielabels is in 2007 door DGMR het gebouwgebonden energieverbruik geschat. Gebouwgebonden energieverbruik wil zeggen dat afgezien wordt van andere kenmerken die het energieverbruik kunnen beïnvloeden, zoals huishoudgrootte of inkomen.

Dit gebouwgebonden energieverbruik bestaat uit gebouwgebonden *gasverbruik* en gebouwgebonden *elektriciteitsverbruik*. Het gebouwgebonden elektriciteitsverbruik varieert per type woning, maar nauwelijks met het energielabel. Omdat het hier voornamelijk gaat om de verschillen naar labels, is er voor gekozen alleen te kijken naar de verschillen in het gebouwgebonden gasverbruik voor de verschillende labels en woningtypes. Bij de labels A+ en A++ speelt elektriciteitsverbruik wel een rol. In de volgende paragraaf gaan we dieper in op hoe daarmee wordt omgegaan.

¹ Energielabels en hypotheekverstrekking, Nibud, 2007.

Zeer energiezuinige woningen

Voor zeer energiezuinige woningen bestaan de labels A+ en A++. Ook hiervoor is het gebouwgebonden energieverbruik geschat. In 2009 zijn door Builddesk op basis van de methodiek voor het vernieuwde energielabel berekeningen gemaakt voor verschillende maatregelpakketten, woningtypes en bouwjaarklassen. Hiermee is ook het gebouwgebonden energieverbruik bepaald.

Er is een standaardpakket van maatregelen gebruikt voor de bepaling van de verbruiken van de energielabels A tot en met G. Voor de verbruiken bij de energielabels A+ en A++ zijn extra maatregelen aan het standaardpakket toegevoegd. Dit is gedaan door maatregelen te simuleren die leiden tot het energieverbruik dat hoort bij dat betreffende label. Bij deze labels wordt het energieverbruik verminderd door maatregelen als warmtepompen, PV-cellen of HRe-ketels. Deze maatregelen hebben niet alleen effect op het gebouwgebonden gasverbruik, maar ook op het gebouwgebonden elektriciteitsverbruik. Een warmtepomp kost bijvoorbeeld veel meer elektriciteit, terwijl zonnecellen er voor kunnen zorgen dat het elektriciteitsverbruik zelfs negatief wordt.

Voor de labels A+ en A++ kijken we dan ook niet alleen naar het gebouwgebonden gasverbruik, maar ook naar het gebouwgebonden elektriciteitsverbruik. Dit doen we door te kijken hoe veel meer (of minder) het gebouwgebonden elektriciteitsverbruik is bij het betreffende label ten opzichte van het gebouwgebonden elektriciteitsverbruik van dezelfde woning bij label C. Voor label C is gekozen, omdat dat het ijkpunt is voor de reguliere financieringstabel.

Voor vrijstaande woningen en voor hoekwoningen/twee-onder-een-kap woningen waren (nog) geen gegevens beschikbaar voor het doorrekenen van de effecten van A++-woningen..

In de bijlage staan de maatregelpakketten gedetailleerd uitgewerkt.

Tarief

Als gasprijs is hetzelfde tarief aangenomen als gehanteerd is bij het vaststellen van de reguliere financieringslastpercentages voor de NHG. Dat was de in januari 2009 verwachte prijs voor het eerste half jaar 2009. Hoewel de prijs in de tweede helft van 2009 gedaald is, was het algeheel gemiddelde tarief voor 2009 niet veel lager (vooral omdat de meeste kubieke meters in de eerste maanden van het jaar verstookt worden). Voor alle woningen is er van uitgegaan dat er een gasaansluiting is, en dat er dus vastrecht betaald moet worden. Bij de zeer energiezuinige woningen is een gasaansluiting geen vereiste, maar om de vergelijking tussen de labels zuiver te houden, rekenen we wel het vastrecht mee.

Ook voor de elektriciteitsprijs is het prijspeil van januari 2009 gehanteerd.

Woningtypen

De volgende vier woningtypen zijn onderscheiden:

- vrijstaand (gemiddelde van <150m² en >150m²),
- twee-onder-een-kap (gemiddelde van hoekwoning en twee-onder-een-kap),
- rijtjeswoning (tussenwoning)
- meergezinswoning (gemiddelde van maisonnette, galerij, portiek en overig flat).

Hiermee wordt aangesloten bij de indeling van woningtypen die bij het energielabel gebruikelijk is. Er is geen onderscheid gemaakt naar bouwjaar.

Ook zijn financieringslasttabellen gemaakt per label, waarbij een gemiddelde over alle woningtypen is genomen.

Voor de middeling van de verschillende bouwjaaren is per woningtype gewogen met de relatieve verdeling van de verschillende bouwjaarclassen van koopwoningen.

Ook voor het vaststellen van de financieringslasttabellen voor het gemiddelde van alle woningtypen is gebruik gemaakt van een gewogen gemiddelde, met de marktaandelen per woningtype voor koopwoningen als gewichten.

In onderstaande tabel zijn de extra kosten aan energie per maand samengevat.

Tabel: Extra kosten in euro's per maand t.o.v. ijkpunt (meergezinswoning met label C)

	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Vrijstaand		17	33	53	80	118	157	206	279
Twee-onder-een-kap		-6	10	24	42	68	96	128	177
Rijtjes-tussenwoning	-46	-23	-3	9	24	44	66	93	121
Meergezinswoning	-51	-36	-19	-9	0	13	28	42	61
Gemiddeld	-49	-9	9	23	41	67	94	127	172

Financieringslasttabellen

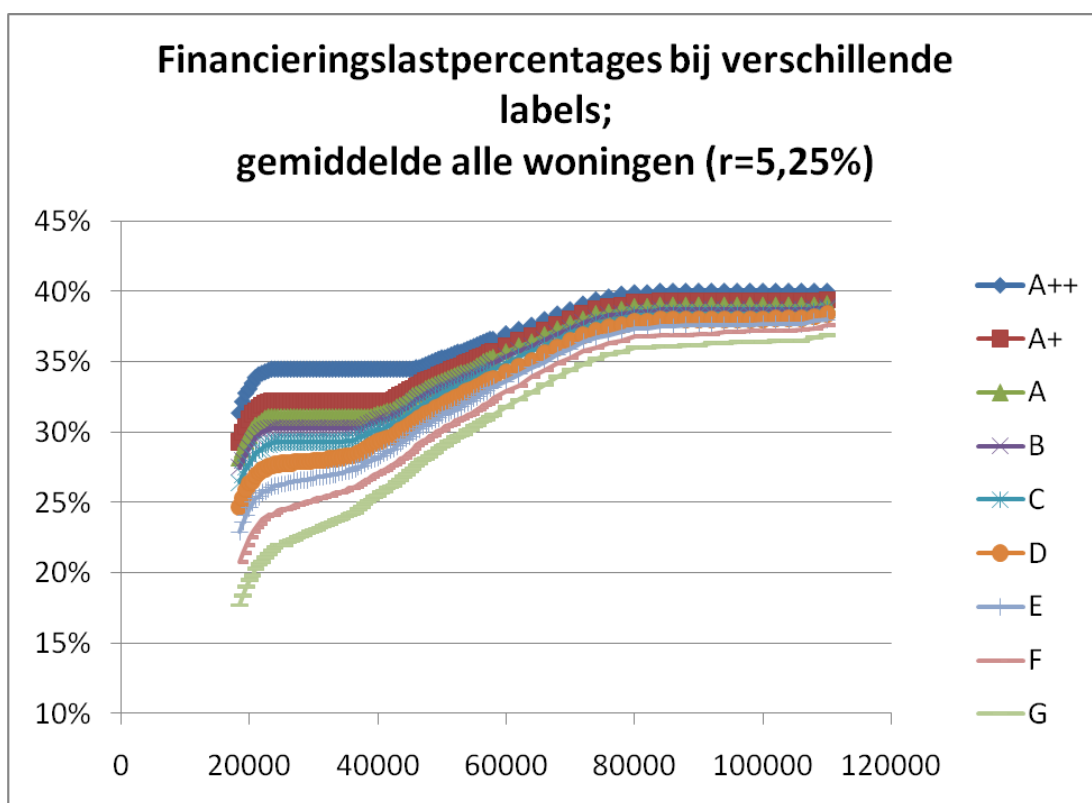
De financieringslasttabellen zijn gecorrigeerd voor niet-dalendheid en evenwijdigheid, zoals dat ook gebeurt voor de reguliere financieringslasttabel.

De tabellen gaan uit van de situatie van 2009. Hierop zijn de financieringslasttabellen voor 2010 gebaseerd.

3. Resultaten

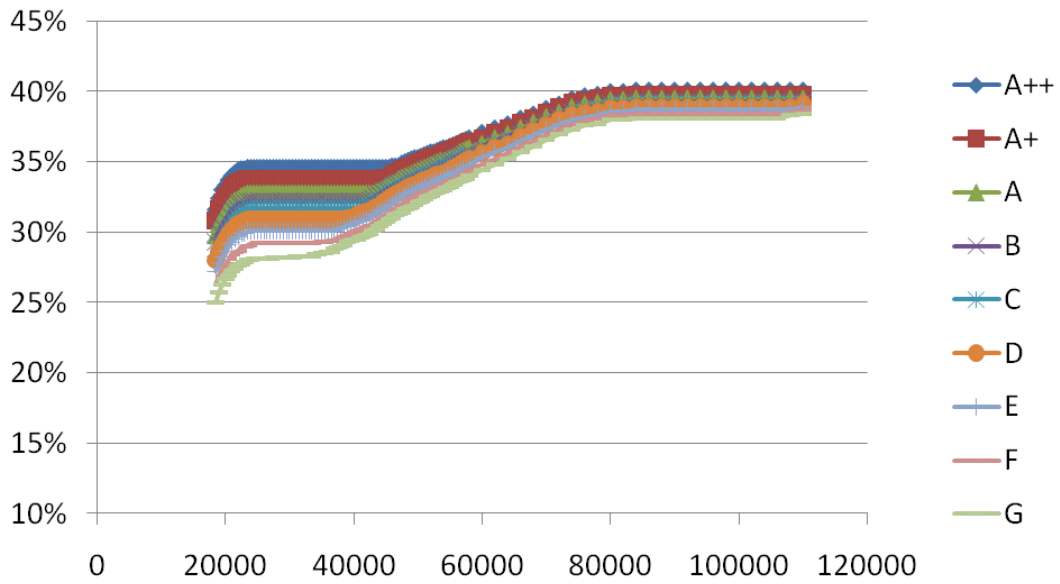
In totaal gaat het hierbij om 43 verschillende financieringslasttabellen. Deze tabellen zijn in Excel opgeleverd en niet als bijlage bij dit rapport.

Aan de hand van grafieken laten we patronen in de uitkomsten zien. Onderstaande grafiek toont de financieringslastpercentages voor een gemiddelde koopwoning bij verschillende labels. Te zien is dat deze bij lage inkomens sterk oploopt. Dit heeft te maken met het feit dat de energiebesparing in euro's is gegeven. Dat effect is procentueel veel groter bij lagere inkomens dan bij hogere inkomens.

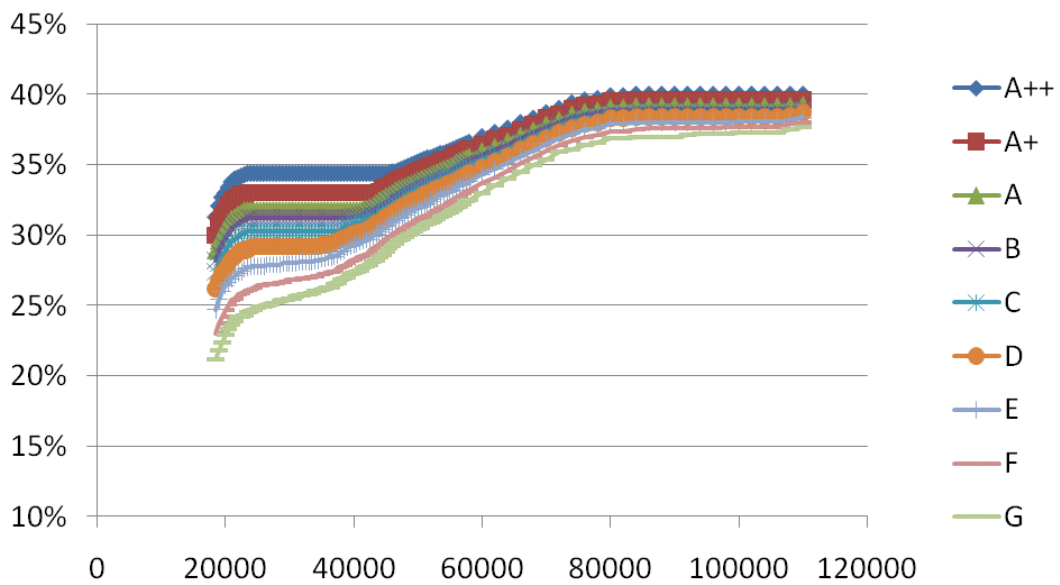


In onderstaande vier grafieken staan per woningtype de financieringslastpercentages voor verschillende energielabels. Bij vrijstaande woningen liggen de lijnen verder uit elkaar dan bij meergezinswoningen. Dit komt omdat de verschillen tussen de labels in euro's bij vrijstaande woningen veel hoger zijn.

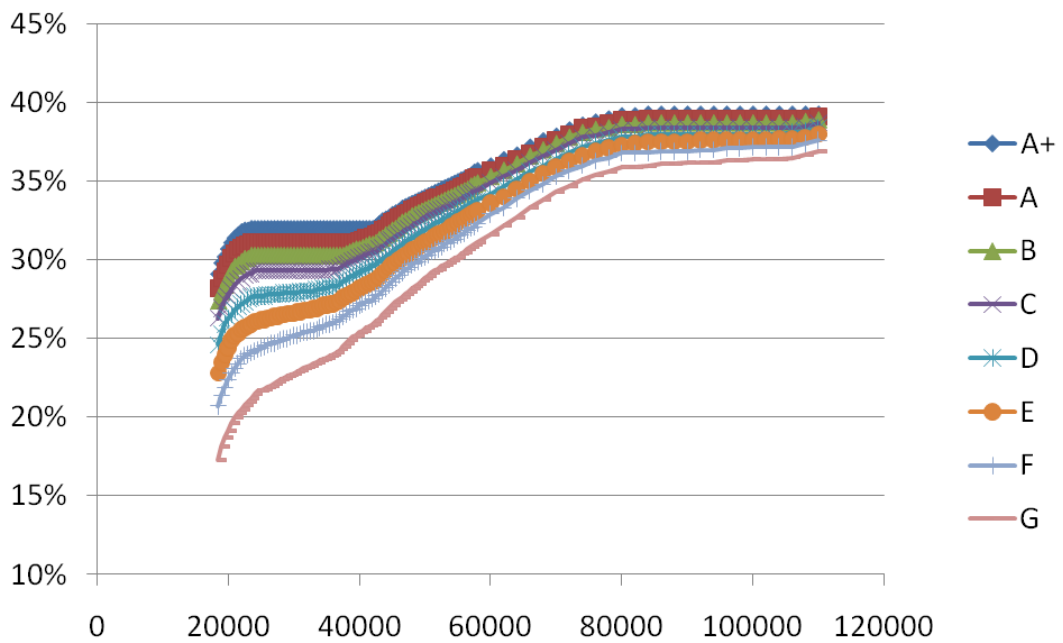
Financieringslastpercentages bij verschillende labels; flats (r=5,25%)



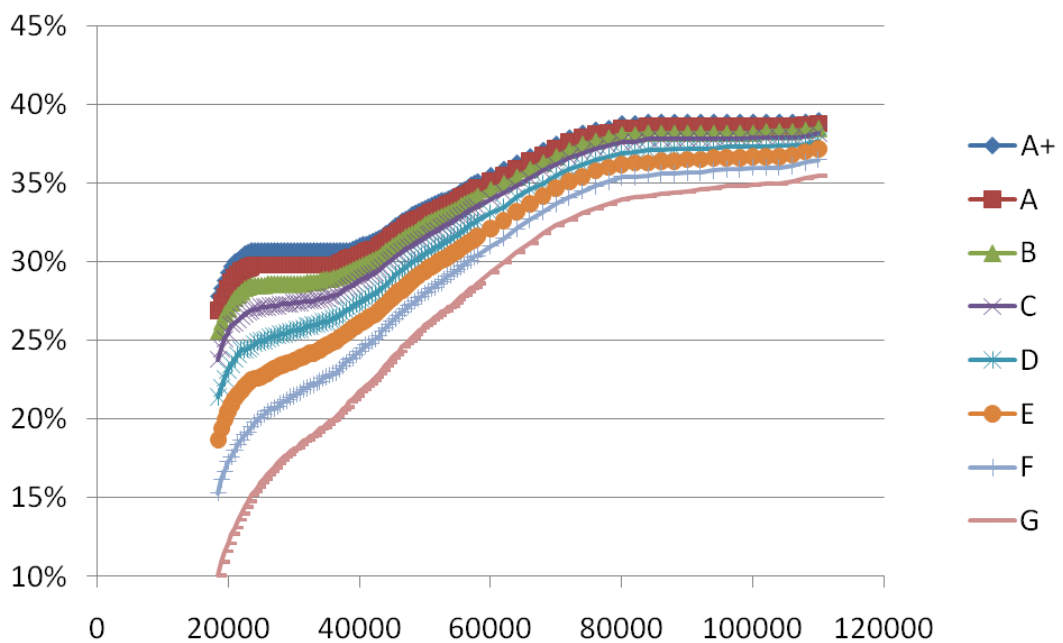
Financieringslastpercentages bij verschillende labels; rijwoning-tussen (r=5,25%)



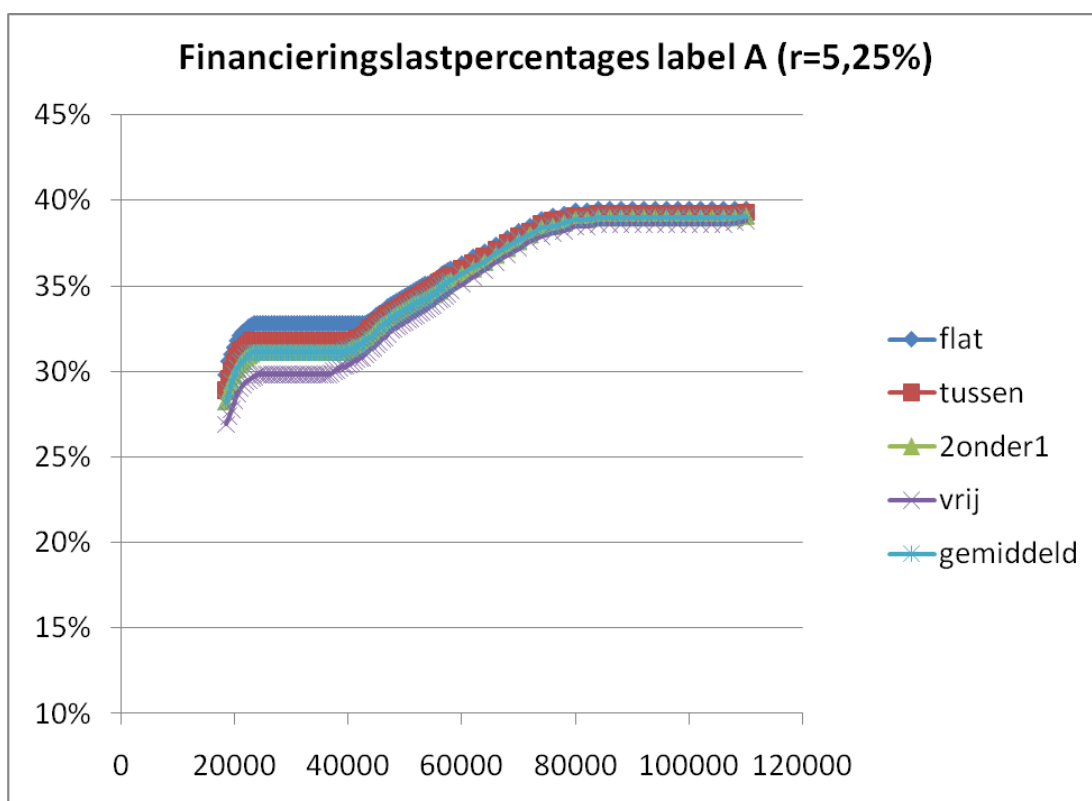
**Financieringslastpercentages bij verschillende labels:
hoekwoning/twee onder een kap (r=5,25%)**

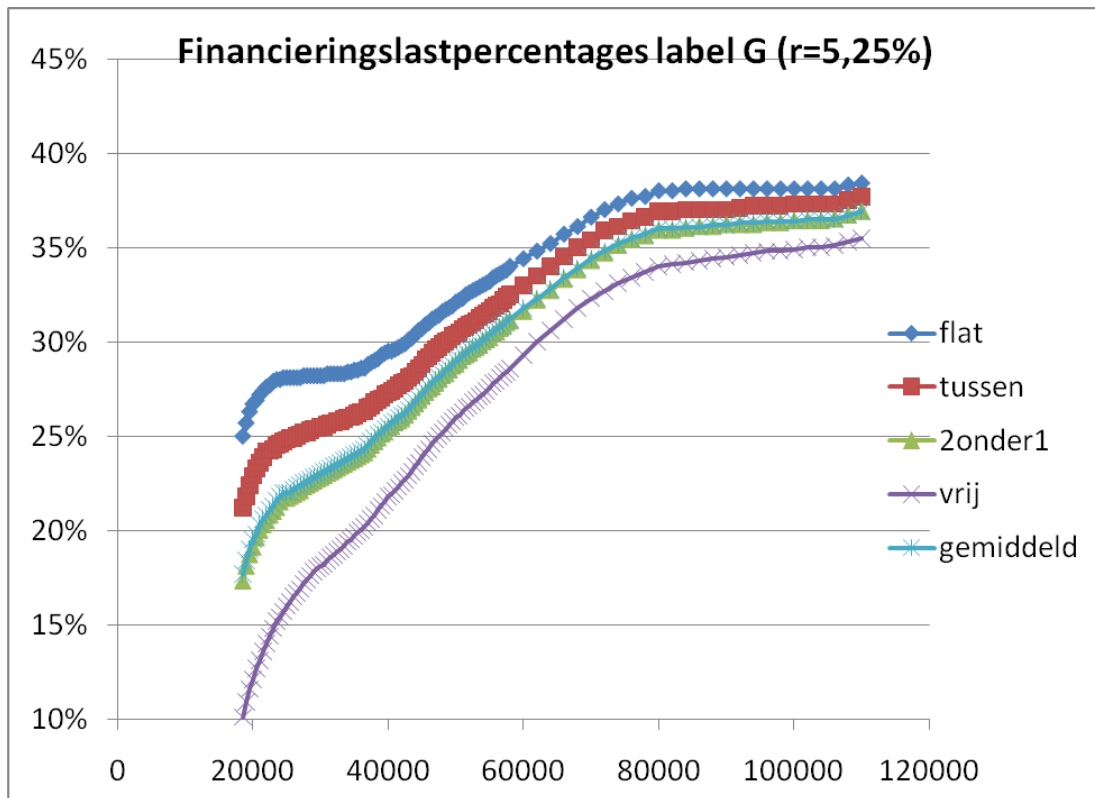


**Financieringslastpercentages bij verschillende labels;
vrijstaande woningen (r=5,25%)**



In onderstaande twee grafieken staan de financieringslastpercentages voor één label bij verschillende woningtypen. We tonen alleen de extremen (label A en label G). De verschillen bij label G zijn duidelijk groter dan bij label A.





4. Conclusie

Er zijn duidelijke verschillen tussen de financieringslastpercentages bij verschillende woningtypen en energielabels.

De verschillen in percentages zijn het grootst bij de lagere inkomens. Hun bestedingsruimte wordt immers procentueel het meest verruimd door een lagere uitgave aan energie.

De verschillen in mogelijke extra hypotheek kunnen groot zijn. Als voorbeeld geven we het meest extreme geval: De maximale hypotheek bij een inkomen van 40.000 euro en een rentestand van 5,25% zou bij een flat met energielabel A++ 208.860 euro zijn, terwijl bij een vrijstaande woning met energielabel G een hypotheek van 131.594 euro mogelijk is.

In dit onderzoek zijn 43 verschillende financieringslasttabellen berekend. Voor een hypotheekadvies dat zo dicht mogelijk aansluit bij de individuele wensen en behoeften van de consument kan dit bruikbaar zijn.

Voor de dagelijkse praktijk van hypotheekadvisering en -verstrekking zal een methode gevonden moeten worden om de informatie uit deze 43 tabellen makkelijk hanteerbaar te laten zijn.

Gezien de spreiding in gebouwgebonden energieverbruik tussen de verschillende labels en woningtypen, lijkt het tot dit moment gehanteerde ijkpunt voor het opstellen van de reguliere financieringstabel (een flat met energielabel C) niet de meest geëigende te zijn.

Nu deze cijfers beschikbaar zijn, is het te overwegen om voor de reguliere financieringstabel over te gaan op het gemiddelde energieverbruik van alle woningen bij label C.

Bijlage: Maatregelpakketten

A. Standaardpakket, toegepast voor de energielabels A tot en met G

Voor de negen woningtypen en zes bouwperiodes zijn energielabelberekeningen uitgevoerd. Daarbij zijn vijf verschillende typen maatregelen in al hun mogelijke combinaties doorgerekend. De maatregelen die doorgerekend zijn, zijn hieronder weergegeven.

Isolatie van de dichte delen

Voor alle woningen zijn de maatregelen vloerisolatie, dakisolatie en gevelisolatie doorgerekend. Hierbij zijn steeds drie niveaus onderscheiden (geen isolatie, matige isolatie (naisolatie) en goede isolatie).

Toepassing van dubbelglas en HR-glas

De niveaus voor ramen lopen van 1 tot 6.

1=100% enkel glas

2=50% enkel glas - 50% dubbel glas

3=100% dubbel glas

4=50% dubbel glas - 50% HR⁺⁺-glas

5=100% HR⁺⁺-glas

6=50% enkel glas - 50% HR⁺⁺-glas

Installaties

Bij alle woningtypen komt een groot aantal verschillende installaties voor. Bij meergezinswoningen is er nog een verschil mogelijk tussen individuele en collectieve installaties. Hiermee rekening houdend, zijn voor de eengezinswoningen 5 varianten en voor de meergezinswoningen 8 varianten doorgerekend. De varianten zijn bij alle bouwjaarklassen toegepast.

De varianten voor ruimteverwarming en tapwater zijn vermeld in de tabel:

Tabel 1: Installatiekenmerken verwarming en tapwater

woningtype	verwarming	tapwater
eengezinswoning	lokale gasverwarming	keukengeiser
eengezinswoning	CR ketel	combiketel
eengezinswoning	VR ketel	combiketel
eengezinswoning	HR107 ketel	combiketel
eengezinswoning	HR107 ketel	combiketel met zonneboiler
meergezinswoning	lokale gasverwarming	keukengeiser
meergezinswoning	CR ketel	combiketel
meergezinswoning	VR ketel	combiketel
meergezinswoning	HR107 ketel	combiketel
meergezinswoning	HR107 ketel	combiketel met zonneboiler
meergezinswoning	collectieve CR ketel	collectief
meergezinswoning	collectieve VR ketel	collectief
meergezinswoning	collectieve HR107 ketel	collectief

Ventilatie

In de woningen van vóór 1988 wordt uitgegaan van natuurlijke ventilatie. De woningen na 1988 zijn voorzien van mechanische afzuiging met wisselstroomventilatoren. Dit is conform de beschrijving van de voorbeeldwoningen. (Voorbeeldwoningen bestaande bouw, SenterNovem 2007)

B. Uitgebreid maatregelpakket, toegepast voor de energielabels A+ en A++

Voor de negen woningtypen en zes bouwperioden zijn energielabelberekeningen uitgevoerd. Daarbij zijn vijf verschillende typen maatregelen in al hun mogelijke combinaties doorgerekend. En alleen geselecteerd als hiermee label A+ of A++ wordt bereikt.

Isolatie van de dichte delen

Voor alle woningen zijn de maatregelen vloerisolatie, dakisolatie en gevelisolatie doorgerekend. Hierbij zijn steeds drie niveaus onderscheiden (geen isolatie, matige isolatie (naisolatie) en goede isolatie).

Toepassing van dubbelglas en HR-glas

De niveaus voor ramen lopen van 1 tot 6.

- 1=100% enkel glas
- 2=50% enkel glas - 50% dubbel glas
- 3=100% dubbel glas
- 4=50% dubbel glas - 50% HR⁺⁺-glas
- 5=100% HR⁺⁺-glas
- 6=50% enkel glas - 50% HR⁺⁺-glas

De installaties lopen van 1 tot 37 (1-11 voor egw en 20-37 voor mgw).

- 1=installatie--egz--lokaal + geiser
- 2=installatie--egz--VR-ketel + geiser
- 3=installatie--egz--CR-combi
- 4=installatie--egz--VR-combi
- 5=installatie--egz--HR-combi
- 6=installatie--egz--VR-combi + zonneboiler
- 7=installatie--egz--HR-combi + zonneboiler
- 8=installatie--egz--wpbodem + warmtepompboiler
- 9=installatie--egz--wp lucht + warmtepompboiler
- 10=installatie--egz--HRe ketel
- 11=installatie--egz--stadsverwarming
- 20=installatie--mgz--lokaal + geiser
- 21=installatie--mgz--CR-combi
- 22=installatie--mgz--VR-combi
- 23=installatie--mgz--HR-combi
- 24=installatie--mgz--VR-combi + zonneboiler
- 25=installatie--mgz--HR-combi + zonneboiler
- 26=installatie--mgz--HR-ketel + warmtepompboiler

27=installatie--mgz--WP lucht + warmtepompboiler
28=installatie--mgz--HRe ketel
29=installatie--mgz--collectief CR + collectief tapwater
30=installatie--mgz--collectief VR + collectief tapwater
31=installatie--mgz--collectief HR + collectief tapwater
32=installatie--mgz--collectief VR-ketel + individueel geiser
33=installatie--mgz--collectief VR-ketel + individueel elektrische boiler
34=installatie--mgz--collectief HR-ketel + individueel geiser
35=installatie--mgz--collectief HR-ketel + individueel elektrische boiler
36=installatie--mgz--collectief wpbodem + individueel warmtepompboiler
37=installatie--mgz--stadsverwarming

De ventilatie loopt van 1 tot 4.

1=natuurlijke ventilatie
2=mechanische afzuiging
3=gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning
4=decentrale mechanische ventilatie

PV cellen is 1 (nee) of 2 (ja).

Het oppervlak van de PV panelen is 15 m² indien aanwezig.