

Meefinancieren van energiebesparende voorzieningen

De mogelijkheden bij BLG Wonen

Versie mei 2019

Energiebesparende voorzieningen zijn in meerdere opzichten interessant:

- Structurele besparing op de energierekening en dus meer geld te besteden.
- Comfortabeler woonklimaat qua temperatuur en geluid.
- Beter voor het milieu.
- Waardestijging van het onderpand

Door energiebesparende voorzieningen in uw adviestraject mee te nemen kunt u zich onderscheiden als adviseur. U biedt hiermee toegevoegde waarde voor de klant.

Algemeen: Regeling Hypothecair Krediet

Welke zijn de energiebesparende voorzieningen?

De volgende aanpassingen aan een bestaande woning staan in de Regeling Hypothecair Krediet als energiebesparende voorzieningen:

Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen en/of deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie inclusief hoog-rendement-ventilatoren, HR ketels, warmteterugwinning, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan.

Wat is een NulopdeMeter-woning?

De Regeling Hypothecair Krediet geeft daarvan de volgende definitie: een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

1. 3.150 kWh als het een vrijstaande of half vrijstaande woning is; of
2. 2.700 kWh als het een rijwoning is; of
3. 1.780 kWh als het een appartement is.

Een NulopdeMeter-woning voorziet dus bij een normaal gebruik tenminste in de opwekking van de gebouw- en gebruikersgebonden energie samen. De energie die daarvoor nodig is verschilt per type woning.

Meer informatie over de Regeling Hypothecair Krediet leest u op overheid.nl.

Wat is gebouwgebonden energie?

Gebouwgebonden energie is de energie voor verwarmen, koelen, verlichten en ventileren van het huis.

Wat is gebruikersgebonden energie?

Gebruikersgebonden energie is energie die afhankelijk is van het gebruik van een ruimte. Hieronder vallen bijvoorbeeld TV, computer, keukenapparatuur, wassen etc.

De mogelijkheden en voorwaarden verschillen per situatie

1. Uw klant koopt of heeft een bestaande woning en gaat energiebesparende voorzieningen uitvoeren.

Extra leencapaciteit (LTI): Het gedeelte van de hypotheek dat betrekking heeft op het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen (EBV) mag buiten de inkomenstoets worden gelaten. Hiervoor geldt wel een maximum van € 9.000. Hierbij geldt wel dat sprake dient te zijn van een toetsinkomen van minimaal € 33.000,-.

Extra leencapaciteit (LTV): de kosten van de energiebesparende voorzieningen kunnen worden meefinancierd tot maximaal 106% van de marktwaarde van de woning na verbouwing (lees: na toepassing van EBV). Zie tevens rekenvoorbeelden aan einde van dit document. We houden de begrote kosten voor energiebesparende voorzieningen (Energiebespaarbudget) in bouwdepot.

N.B.: de extra financiële ruimte (Energiebespaarbudget) mag uitsluitend gebruikt worden voor het financieren van de energiebesparende voorzieningen. Het is niet zo dat wanneer men voor € 100 HR++ glas laat plaatsen er € 9.000 extra (of de volledige 6% extra op de LTV) gebruikt mag worden voor niet-energiebesparende maatregelen.

Welke bewijstukken zijn nodig?

Voor acceptatie: een specificatie (dus geen offerte) voor energiebesparende voorzieningen of een taxatierapport waaruit deze verbeteringen blijken. Tip: laat taxateur in taxatierapport de marktwaardes voor en na verbouwing (na toepassing EBV) vermelden.



Voor uitbetaling: uitbetaling uit bouwdepot kan alleen als de nota's overeenkomen met het taxatierapport of de specificatie voor energiebesparende voorzieningen.

2. Uw klant koopt een woning met een A++ energielabel

Extra leencapaciteit (LTI): zonder dat sprake is van het treffen van energiebesparende voorzieningen kan bij aankoop van een A++ woning of een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6 maximaal € 9.000 buiten de inkomenstoets worden gehouden. Hierbij geldt wel dat sprake dient te zijn van een toetsinkomen van minimaal € 33.000,-.

Welke bewijsstukken zijn nodig?

Voor acceptatie (alleen indien het een bestaande woning en een aanvraag met NHG betreft):

- Een energieprestatiecertificaat waaruit blijkt dat het een A++ woning is
- Een maatwerkadvies energiebesparing waaruit blijkt dat het een A++ woning is
- Een EPC berekening waaruit blijkt dat de woning een EPC van 0,6 of lager heeft

N.B.: Voor de aankoop van een A++ woning geldt gewoon de normale LTV-norm van 100%. De 106% norm geldt alleen als er nog energiebesparende voorzieningen aan de woning aangebracht moeten worden.

Voorbeeld energieprestatiecertificaat:

Een maatwerkadvies energiebesparing (ook wel Energie Prestatie Advies (EPA) genoemd) of een EPCberekening mogen ook gebruikt worden als een bewijsstuk voor een A++ woning.

Alle woningen waarvan de bouwvergunning op 1-1-2011 of later is aangevraagd moeten gebouwd worden met een EPC van 0,6 of lager, wat gelijk staat aan een A++ label. Bij deze woningen kan dus over het algemeen gebruik gemaakt worden van de extra € 9.000 ruimte.

Een EPC-berekening of een gewaarmerkt afschrift daarvan kan opgevraagd worden bij bouwver of projectontwikkelaar. Als deze de EPC-berekening niet kan leveren, kan deze ook opgevraagd worden bij de gemeente. Voor nieuwbouwwoningen zonder NHG hoeft geen EPC-rapport aangeleverd te worden.

EPC (woningbouw)	Label
$EPC \leq 0,2$	A++++
$0,2 < EPC \leq 0,4$	A+++
$0,4 < EPC \leq 0,6$	A++
$0,6 < EPC \leq 0,8$	A+
$0,8 < EPC < 1,05$	A

3. Financiering van een NulopdeMeter-woning bij een toetsinkomen van minstens € 33.000.

Extra leencapaciteit: als de hypotheek betrekking heeft op een NulopdeMeter-woning kan een bedrag van € 25.000 (mits energieprestatiegarantie is afgegeven voor minstens 10 jaar, anders max € 15.000) buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. De gedachte hierachter is dat de consument bij een dergelijke woning geen energielasten heeft.

Welke bewijsstukken zijn nodig?

Voor acceptatie:

1. Een energieprestatiecertificaat of maatwerkadvies energiebesparing waaruit het maximale energieverbruik blijkt.
Of,
2. Een EPC-berekening waaruit blijkt dat de woning een EPC heeft van 0 + een additionele opwekcapaciteit (die niet in de EPC berekening is meegenomen) heeft van:
 - a. 3.150 kWh als het een vrijstaande of half vrijstaande woning is; of
 - b. 2.700 kWh als het een rijwoning is; of
 - c. 1.780 kWh als het een appartement is.
 Of,
3. Een energieprestatiecontract dat NulopdeMeter garandeert.

N.B.: Voor de aankoop van een NulopdeMeter woning geldt gewoon de normale LTV norm (100%). De 106% norm geldt bij een NulopdeMeter-woning niet. De hogere waarde van een NulopdeMeter-woning zal al verrekend zijn in de prijs bij aankoop van de woning en er is daarom geen reden om af te wijken van de normale LTV.

Als een woning verbouwd wordt van een 'normale woning' tot een NulopdeMeter-woning gelden gewoon de regels voor het treffen van energiebesparende voorzieningen met als uitzondering dat er in plaats van € 9.000, € 25.000 extra (op LTI) geleend kan worden.

Of sprake is van een NulopdeMeter-woning moet blijken uit een energieprestatiecertificaat, met expliciete vermelding van het totaal te verwachten jaargemiddelde netto energiegebruik en met een energieprestatiegarantie van minstens 10 jaar.



Rekenvoorbeelden

Zonder verbouwing, alleen EBV

Regel 1: maximale lening is 100% MW voor verbouwing en de kosten EBV

Regel 2: maximale lening mag niet hoger zijn dan 106% MW na verbouwen (lees toegenomen waarde EBV)

Uitgangspunten:

- Marktwaaarde (voor verbouwing) € 200.000
- Kosten EBV € 8.000
- MW na verbouwing € 205.000 (lees marktwaaarde na EBV)

Maximale lening obv LTV is dan:

- Regel 1: € 200.000 MW + € 8.000 EBV = € 208.000
- Regel 2: € 205.000 X 1.06 = € 217.300

Conclusie: (laagste van de 2 is van toepassing) dus € 208.000 is de maximale lening

Met verbouwing en EBV

Regel 1: maximale lening is MW na verbouwen (minus waardevermeerdering EBV, plus de kosten EBV)

Regel 2: maximale lening niet meer dan 106% MW na verbouwen

Uitgangspunten:

- Marktwaaarde voor verbouwing € 200.000
- Verbouwing € 12.000
- Kosten EBV € 8.000
- Marktwaaarde na verbouwing € 210.000

Maximale lening obv LTV is dan:

- Regel 1: bepaal toegenomen waarde door EBV, $(\text{kosten EBV} / \text{kosten totale verbouwing} \times \text{toegenomen waarde}) = (\text{€ } 8.000 / \text{€ } 20.000) \times \text{€ } 10.000 = \text{€ } 4.000$
- Invullen in de regel: MW na verbouwen (minus waarde EBV, plus kosten EBV) = € 210.000 - € 4.000 + € 8.000 = € 214.000
- Regel 2: € 210.000 X 1.06 = € 222.600

Conclusie: (laagste van de 2 is van toepassing) dus € 214.000 is de maximale lening.

