

Alleen energielabel A-woningen financieren is A-sociaal

Het klinkt natuurlijk mooi, een hypotheekpropositie voor alleen energielabel A-woningen. Als we het energieverbruik van de Nederlandse woningen willen verlagen, is verduurzaming van de oude woningvoorraad echter de snelste route, ook als er géén A-label kan worden behaald. Door de oude woningvoorraad van financiering uit te sluiten, wordt het de woningzoeker daarnaast nóg moeilijker gemaakt.

Er komen steeds meer energielabel A-proposities op de hypotheekmarkt en dat is niet gek. Het is fijn voor een bepaalde groep consumenten; die kan rekenen op hypotheekrentekorting. Daarnaast is het prettig voor de investeerder, want die kan aantonen dat er groen wordt belegd. Bovendien stijgt de waarde sneller, wordt er meer overboden bij verkoop en is een label A-onderpand sneller verkocht in vergelijking met woningen met een slechter energielabel, blijkt uit een recent NVM-rapport¹. Het uitsluiten van minder energiezuinige woningen kent dus vele voordelen tegen overzichtelijke gederfde rente-inkomsten.

Maar wat is de impact van een energielabel A-propositie? De stelling dat de impact dicht tegen de nullijn aanschuurt, valt prima te verdedigen. Ten eerste, voor label A-proposities zijn verduurzamingsmaatregelen nauwelijks aan de orde. Het zijn namelijk meestal woningen die na 2014 zijn gebouwd en al een A-label hebben. Of het zijn woningen met bijvoorbeeld een B-label, die met een beperkte investering een label A-woning kunnen worden. Impact in termen van verduurzaming van de woningvoorraad is dus nauwelijks van toepassing. Waar kan nou juist een grote slag worden gemaakt in termen van duurzaamheid en daarmee impact? Dat zijn nu juist de woningen met een slecht label. Zoals bijvoorbeeld een G-label. Deze woningen zijn niet of nauwelijks geïsoleerd en hebben meestal ook nog enkelglas.

Ten tweede hebben hypotheekaanbieders met het financieren van woningen ook een

maatschappelijke taak, ofwel de S van ESG. Daarvan is bij het uitsluitend financieren van label A-woningen nauwelijks sprake. Die zitten veelal in het hogere segment. Starters worden dus niet geholpen bij hun toetreding tot de woningmarkt. Daarnaast hebben starters, gegeven het tekort van 400.000 woningen, andere prioriteiten dan het energielabel. Die zijn blij met elke betaalbare woning, onafhankelijk van het energielabel. Als laatste, voor een deel van de markt is het heel lastig om te verduurzamen, zoals bij appartementen binnen een VVE en bij monumentale panden. Binnen een VVE moet de meerderheid akkoord geven voor duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast maakt de monumentenwet, met goede redenen natuurlijk, het praktisch onmogelijk om een monumentaal pand duurzaam te maken.

Ook schuilt er een gevaar in het uitsluiten van woningen met een slechter energielabel als label A-proposities in populariteit blijven winnen. Het wordt daarmee voor potentiële kopers van niet-label A-woningen steeds lastiger om een hypotheek te krijgen. En hoe werkt dat voor herfinanciering met een relatief slecht energielabel? Loopt deze groep mensen straks ook tegen een muur aan?

De maatschappij en het klimaat zijn gebaat bij het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, want juist hier kunnen snel meters worden gemaakt. En dat is nou juist zo hard nodig. Het huidige en oplopende woningtekort van 400.000 heeft echte impact op de maatschappij. Partners moeten samenwonen uitstellen, 18+'ers die zelfstandig willen wonen, moeten deze wens vooruitschuiven en ook stellen die uit elkaar willen gaan, wordt het leven nog moeilijker gemaakt. Daarom kan de maatschappij zich een dergelijk selectiebeleid helemaal niet veroorloven. Hypotheekverstrekkers moeten hier hun maatschappelijke rol pakken en niet alleen maar de krenten uit de pap halen. Immers, elke woning en elke bewoner telt mee. ■

dmpm.nl



Door **Marck Bulter**,
Portfolio Manager
bij Dutch Mortgage
Portfolio Management

¹ <https://www.nvm.nl/media/w3xm2oy0/bijlage-4-energielabels-op-de-woningmarkt-themaonderzoek-bij-nvm-kwartaalcijfers-2024-1.pdf>