

1

SPECIAL
ENERGIE, WONEN
& WAARDE

www.vastgoedactueel.nl

jaargang 00
editie 1

februari 2015

Vastgoed

Onafhankelijk
platform voor
woningmakelaars



VASTGOED GEMEENTERANKING

Hoe doet uw gemeente het op de huizenmarkt

REAL ESTATE CONNECT 2015

De belangrijkste ontwikkelingen in de VS

ONBEKEND MAAKT ONBEMIND

Wat weet de consument van het energielabel

FRISO DE ZEEUW, HOOGLERAAR TU DELFT EN DIRECTEUR NIEUWE MARKTEN BOUWFONDS:

‘Bureaucratie en betutteling vertragen energiesprong’



ROL VOOR DE MAKELAAR

‘Promotie extra hypotheekruimte energiezuinige woning moet beter’

Goede ideeën maar de uitvoering laat te wensen over. Zo zou je de mening van hoogleraar Friso de Zeeuw over het verplichte Energielabel en de extra leencapaciteit voor energiezuinige woningen kunnen samenvatten. Op het vlak van energie en duurzaamheid valt zeker veel winst te behalen, maar de uitwerking van de maatregelen verzandt helaas in statische bureaucratie en vooral “een hoop gedoe”.

Hij heeft veel passies en noemt dit zelf een vorm van overleven. Friso de Zeeuw combineert de functie van directeur Nieuwe Markten bij BPD, het voormalige Bouwfonds Ontwikkeling, met een hoogleraarschap aan de TU Delft en nog een paar bestuursfuncties en commissariaten. Daarnaast heeft De Zeeuw belangstelling voor politiek, infrastructuur, (Duitse) geschiedenis en Nederlandstalige lichte muziek tot 1960. Hij heeft een hekel aan alles dat neigt naar saaiheid en is allergisch voor bureaucratie. “Dat laatste vormt natuurlijk een onbegonnen strijd. Maar alleen al een bijdrage om te voorkomen dat het nog erger wordt, acht ik de moeite waard.”

Hoe staat het met de duurzaamheid van Nederlandse woningen?

“Ten aanzien van nieuwbouw gaat het steeds beter. We zijn hard op weg naar nul-op-de-meter. Positief is ook dat er een pad is vastgelegd in het Energie- en het Lente-akkoord. Het bedrijfsleven en het kabinet hebben afgesproken welk traject ze gaan volgen als

het gaat om nieuwbouw. Maar de grootste sprong die gemaakt kan en moet worden als het gaat om energiezuinigheid, is toch in de bestaande woningvoorraad. Maar juist die ontwikkeling is lange tijd gestokt geweest. Daar komt bij dat kopers en consumenten alle aandacht voor duurzaam- en energiezuinigheid niet altijd als een plus ervaren. Ze kijken - naast wooncomfort - vooral naar hun portemonnee en de terugverdientijd van de extra kosten die ze maken om energiezuiniger te wonen.”

Het energielabel voor woningen is sinds 1 januari verplicht. Een goede ontwikkeling?

“Daar sta ik enigszins neutraal in; ik ben er niet uitgesproken over. Het is een beetje een bureaucratisch instrument. Het is weer een extra document dat een huizenbezitter moet hebben, er zijn kosten mee gemoeid en het is vrij statisch. Maar ik hoop dat het aanzet vormt voor een meer actieve woonlastenbenadering.”

>>>

• Friso de Zeeuw

1953

1967 - 1970

1970 - 1976

1998 - heden

2006 - heden

Nevenfuncties

- Geboren te Rotterdam
- Gymnasium
- Nederlands Recht, Vrije Universiteit Amsterdam
- Directeur Nieuwe Markten, BPD
- Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling, TU Delft
- Voorsitter Raad van Commissarissen Movares, Commissaris Spring Architecten,
 - Lid dagelijks bestuur Instituut voor Bouwrecht (IBR),
 - Lid Raad van Toezicht Economisch Instituut voor de Bouw (EIB),
 - Lid Adviescommissie natuur en landelijk gebied voor de Omgevingswet,
 - Lid bestuur Stichting Leergang Intensief Meervoudig Ruimtegebruik,
 - Voorsitter Actieteam 'Ontslakken gebiedsontwikkeling',
 - Et cetera

'Ministerie, AFM
en Nederlandsche
Bank vertonen
paternalistische
trekjes'



>>> **Kopers van een energiezuinige woning kunnen vanaf begin dit jaar negenduizend euro extra lenen. Duizend euro meer dan in 2014.**

"Dat is heel eenvoudig te beredeneren en te begrijpen. Op het moment dat je minder maandelijkse lasten hebt omdat je energierekening lager wordt, is dit in wezen extra kapitaal dat je in je zak houdt. Dat je meer kan lenen omdat je maandelijkse vaste lasten vermindert, dat begrijpt iedereen. Zelfs de financiële toezichthouders."

Is het een zinvol instrument om meer energiezuinige woningen te realiseren?

"Het is een voornamelijk een tegenhanger van de striktere leennormen die zijn vastgesteld als gevolg van het jaarlijkse Nibud-advies. Het maximale bedrag dat iemand mag lenen voor een huis is op advies van het Nibud fors omlaag gegaan; mensen moeten volgens het instituut een extra buffer aanhouden voor financiële tegenvallers. Daardoor gaat de leencapaciteit vijf tot acht procent omlaag en wordt het interessant om te kijken of er dankzij een lage energienota meer te lenen valt. Ik begrijp ook dat er langzamerhand meer interesse komt voor deze regeling. Dat kan erop wijzen dat de verhoging van de leencapaciteit voor een energiezuinige woning een goede zet is."

Er worden ook bedragen genoemd in de orde van 13.500 euro of zelfs 25.000 euro aan extra hypotheekruimte. Hoe zit dat?

"Het hypotheekbedrag dat eigenaren van een nul-op-de-meter woning extra kunnen lenen, wordt verhoogd van 13.500 euro naar 25.000 euro. Het gaat dan om het energiezuinigste soort woning, een woning zonder energierekening. De bouw moet dan tenminste tien jaar de energieprestatie van die woning garanderen."

Ik hoorde ook een bedrag van 45.000 euro noemen...

"Daar leek op enig moment inderdaad even sprake van. Maar ik zie het niet meer terug. Toch denk ik dat het bedrag van 25.000 euro - op basis van de berekeningen die gemaakt zijn - hoger zou mogen zijn. De nieuwe Nibud-norm heeft een wel heel paternalistisch kantje; allemaal de weerslag van de crisis. Dit komt voornamelijk vanuit de financiële wereld, of moet ik zeggen: het financiële machtsblok? Het ministerie van Financiën, de toezichthouder AFM en de Nederlandsche Bank zijn de instanties die hierop

gezamenlijk zitten te drukken. Want die willen de financiële risico's voor de mensen beperken.

Ze willen stabiliteit en in die ijver vertonen ze paternalistische trekjes. Je kan spreken van een foute vertaling van de crisis. Maar goed, dat is nu eenmaal een politiek feit; daar kan geen minister tegenop. Voorzichtigheid is troef. Betalingsproblemen zijn vaak pas aan de orde wanneer mensen hun werk verliezen of in het geval van een echtscheiding. Dit speelt door alle inkomens heen. Dit heeft niets te maken met de betaaldiscipline van mensen, want die is behoorlijk hoog in Nederland."

Zijn de voorwaarden voor de extra hypotheekruimte voor energiezuinige woningen duidelijk of is het complex?

"Ik moet je zeggen dat er een enorme complexiteit bij is gekomen. Als je de extra leencapaciteit van voorheen achtduizend euro - nu negenduizend euro - neemt, dan was die voorheen gekoppeld aan de EPC, de energieprestatie coëfficiënt. Dat is een bekend begrip in het vakwereldje. Maar nu hebben ze bedacht dat dit niet meer gerelateerd wordt aan de EPC, maar aan de energie-index. En dat is vrij ingrijpend. Het is onbekend welke EPC voldoende is om aan de vereiste index van 0,6 procent te voldoen en onduidelijk welke consequenties het heeft wanneer die index wordt toegepast op nieuwe woningen; dit moet allemaal met software worden uitgerekend. Men baalt hier enorm van - ook bij mijn collega's bij BPD hoor ik forse krachttermen. De energie-index wordt het domein van de energielabel-adviseurs; de erkende deskundigen. Dat is een groot nadeel en betekent een hoop gedoe."

Worden de mogelijkheden voor extra hypotheekruimte voldoende gepromoot door de banken?

"Nee, dat kan beter. Ik denk dat er wat dat betreft een slag gemaakt moet worden. Er wordt nog te weinig gebruik van gemaakt. Het is een inspanningsopgave voor iedereen in de branche om dat meer te doen."

En de makelaar. Wat voor rol kan die daar in spelen?

"Ik denk zeker dat die aan het einde van de keten iets te doen staat. Hij of zij moet geen enkele mogelijkheid onbenut laten om huizenkopers erop te wijzen dat deze extra mogelijkheid bestaat. En ik herhaal: de regeling wordt extra van belang nu het reguliere leenbedrag stevig wordt ingesnoerd door de toepassing van de nieuwe normbepalingen van het Nibud." ■



'Het koppelen van extra leenruimte aan de nieuwe energie-index in plaats van aan de welbekende EPC is een groot nadeel'