

Subject Perspectief Rabobank
OurRef /
Date 04-03-2024
Appendixes Slidedeck Bewonersberaad Hogenkamp

Scenario: Niets doen

Dit scenario brengt het grootste risico voor onze particuliere hypotheekklanten en bank. Er is te zien dat dat huizen met een slecht energielabel relatief een lagere marktwaarde hebben. Dit zal naar verwachting nog verder worden versterkt, doordat sinds dit jaar het energielabel ook meetelt in het maximaal te lenen bedrag.

De verwachting is dat in de toekomst er strengere wet- en regelgeving komt omtrent de verkoop slechte energielabel woningen, dan wel aangescherpt beleid van banken. Denk daarbij aan de uitsluiting van de financiering van deze woningen. Dit zal grote impact hebben op eigenaren van deze woningen; de verkoopbaarheid daalt sterk en daarmee de marktwaarde. Er is een kans op een restschuld bij verkoop.

Scenario: Isoleren

Dit scenario is t.o.v. de andere scenario's het meest overzichtelijk. Al blijft ook dit complex. De twee grootste zorgen hebben te maken met:

- Het besluitvormingsproces; als eigenaar van het appartement ben je afhankelijk van de meerderheid van de VvE.
- Vanuit zorgplicht; wat te doen met de huishoudens die nu al net wel/niet hun woonlasten kunnen betalen en door een verhoging bijdrage VvE in de problemen komen?

De financiering komt in principe op naam te staan van de VvE en staat los van de eigen hypotheek. Op de volgende manieren kan dit toch invloed hebben op de individuele hypotheek:

- Door verbetering van het energielabel wijzigt soms ook de hypotheekrente. Steeds meer banken hanteren een duurzaamheidskorting op de hypotheek.
- Door de verduurzaming kan ook de marktwaarde van de woning positief beïnvloed worden en daarmee ook de verhouding tussen openstaande leensom en waarde woning (loan-to-value). Een bank loopt daarbij minder risico en waarbij er in sommige gevallen een risico-opslag van de financiering af kan.
- Rabo hypotheekklanten met energielabel F/G dan komen in aanmerking voor €1.000,- coöperatief isolatiebudget, wanneer ze een individuele isolatiemaatregel gaan toepassen na het afnemen van een energieadvies. Zie: [Rabo Coöperatief Isolatiebudget - Rabobank](#)

In het scenario is de optie van financiering bij het Warmtefonds Financiering opgenomen. Dit is inderdaad het meest voor de hand liggend. Twee aandachtspunten vanuit eerdere ervaringen met Warmtefonds:

- Het aanvraagproces is ingewikkeld met o.a. veel aanvraagdocumenten.

- Het is uitdagend om de geldigheid van de financieringsofferte uit te lijnen met de geldigheid van de offertes van aannemers/installateurs en het besluitvormingsproces binnen een VvE.

Tip: Fiona Hamberg is accountmanager bij het Nationaal Warmtefonds en komt graag een keer vertellen over de financieringsopties bij het Warmtefonds.

De financieringsopties voor de verduurzaming van VvE's op een rij:

1. **VvE Energiebespaarlening van Het Warmtefonds** - Te gebruiken voor verduurzamen en noodzakelijk onderhoud. Max looptijd tot 360 maand. Rente tussen 2,46-3%. De lening komt op naam van VvE te staan en de lasten worden doorberekend aan individuele huishoudens via verhoging VvE bijdrage. Er is een quick scan aanwezig.
2. **Stimuleringslening vanuit SVn** - Zowel te gebruiken voor verduurzaming als onderhoud. Max. looptijd is 180 maanden, rente 2,5%. De lening komt op naam van VvE te staan en de lasten worden doorberekend aan individuele huishoudens via verhoging VvE bijdrage. Let op: de gestelde voorwaarden door provincie zijn nu nog niet passend: enkel bestemd indien publieke ruimte en max leensom is beperkt, namelijk 200.000,-.
3. **Eenmalige inleg door eigenaren** - Individuele appartementseigenaren leggen eenmalig bedrag in vanuit eigen vermogen of individuele lening.
4. **Eigen vermogen** - VvE heeft voldoende eigen vermogen.

Rabobank biedt momenteel geen financieringsopties aan VvE's aan i.v.m. ontbreken cashflow en onderpand.

Scenario: Warmtenet

Het financieren van een warmtenet is in principe een zakelijke financiering. Toch kan dit op de volgende punten de individuele hypotheek raken:

- Worden er kosten gemaakt voor het aanpassen van het appartementen en/of aansluitkosten en voor wiens rekening komen die?
- Door verbetering van het energielabel wijzigt soms ook de hypotheekrente. Steeds meer banken hanteren een duurzaamheidskorting op de hypotheek.
- Door de verduurzaming kan ook de marktwaarde van de woning positief beïnvloed worden en daarmee ook de verhouding tussen openstaande leensom en waarde woning (loan-to-value). Een bank loopt daarbij minder risico en waarbij er in sommige gevallen een risico-opslag van de financiering af kan.
- Rabo hypotheekklanten met energielabel F/G dan komen in aanmerking voor €1.000,- coöperatief isolatiebudget, wanneer ze een individuele isolatiemaatregel gaan toepassen na het afnemen van een energieadvies. Zie: [Rabo Coöperatief Isolatiebudget - Rabobank](#).

De financiering van warmtenetten gebeurt momenteel nog voornamelijk vanuit BNG. Rabobank is momenteel wel een passend financieerbeleid aan het ontwikkelen, waarbij er o.a. meer rek in looptijd is die past bij de levensduur van een warmtenet. We blijven dan ook graag aangehaakt, mocht dit scenario worden gekozen. In ruil kunnen we kennis bieden vanuit eigen specialist en/of vanuit opgedane ervaringen uit het land met bijv. Energiek Nagele.

Scenario: Optoppen

Het optoppen van VvE's is in Nederland nog relatief onbekend. Dat maakt dat we als bank ook nog het één en ander uit te zoeken hebben. Wel zien we hier veel potentie en we hebben dan ook intern een werkgroep opgericht dat casussen uit de praktijk gebruikt om te kijken wat dit scenario vraagt van ons beleid.

Nog openstaande vraagstukken:

- Wordt het oude appartement verkocht en krijgt de bewoner de optie om een nieuw appartement terug te kopen? Dan wordt de oude hypothecaire financiering met oude voorwaarden en rente afgelost. Welke verkoopprijs wordt er gerekend? Vanuit welk potje wordt deze betaald? Wat als er een restschuld is? Bij aankoop zal er een nieuwe hypotheekaanvraag ingediend moeten worden. Dit is een nieuw toetsmoment. Wat als de klant dan niet aan de voorwaarden voldoet? Of de nieuwe rente dan hoger is? Vanuit onze zorgplicht willen we hier wel goed over nadenken.
- Wordt het bestaande appartement aangehouden, maar worden de appartementsrechten binnen de VvE uitgebreid? Moet elke hypotheekhouder dan apart toestemming geven? Op basis van welke uitgangspunten wordt dit dan beoordeeld? Wat is de impact? Wat doet waarde van het onderpand? Wat zijn de risico's? Moet de klant tijdelijk zijn woning verlaten? Wat gaat hij dan wonen? Hoe betaald hij voor eventuele dubbele woonlasten?
- Wil een particulier een nieuw optop-appartement aankopen? Hoe gaan we dit beoordelen? Als nieuwbouw, transformatiebouw, bestaande bouw of anders? Komen tot beleid hierover kan tijdrovend zijn door vooruitkijken is key.

Ook hierbij gelden de volgende punten

- Door verbetering van het energielabel wijzigt soms ook de hypotheekrente. Steeds meer banken hanteren een duurzaamheidskorting op de hypotheek.
- Door de verduurzaming/renovatie kan ook de marktw waarde van de woning positief beïnvloed worden en daarmee ook de verhouding tussen openstaande leensom en waarde woning (loan-to-value). Een bank loopt daarbij minder risico en waarbij er in sommige gevallen een risico-opslag van de financiering af kan.
- Rabo hypotheekklanten met energielabel F/G dan komen in aanmerking voor €1.000,- coöperatief isolatiebudget, wanneer ze een individuele isolatiemaatregel gaan toepassen na het afnemen van een energieadvies. Zie: [Rabo Coöperatief Isolatiebudget - Rabobank](#).

Tips:

- Als agri-bank zijn we ook veel bezig met biobased bouwen. Houwbouw is licht van gewicht en daardoor een oplossing om op een bestaande constructie te plaatsen. We hebben binnen en buiten onze organisatie expertise opgebouwd. Laat gerust weten als je hier gebruik van wilt maken.
- We zijn erg geïnteresseerd in dit onderwerp en pakken graag een casus beet. Er is financiering nodig voor projectontwikkeling = zakelijke financiering. Hierin denken we graag mee. Wie zal daadwerkelijk gaan ontwikkelen? Daarbij kunnen we ook de connectie leggen met BPD (ontwikkelaar) en Rabo Smartbuilds (flexibele woningbouw).