

Beleidsaanbevelingen financieringsconstructies voor de verduurzaming van de woning

Onderstaande beleidsaanbevelingen volgen uit onderzoek dat onderzocht hoe huiseigenaren diverse financieringsconstructies voor de verduurzaming van hun woning percipiëren, en wat volgens woningeigenaren belangrijke criteria zijn voor het al dan niet overwegen van financieringsproducten. Deze inzichten kunnen worden gebruikt om (beleid rondom) de ontwikkeling van financieringsproducten te verbeteren. Het onderzoek is uitgevoerd in 2020. Deze aanbevelingen zijn gemaakt om (beleid rondom) de ontwikkeling van financieringsproducten te helpen verbeteren. In het onderzoek hebben bijna 3000 woningeigenaren een vragenlijst ingevuld. Daarnaast zijn vijftien verdiepende interviews en twee focusgroepen gehouden. TNO sprak mensen met en zonder ervaring met het financieren van hun woningaanpassing.

In het onderzoek richtten we ons zowel op financieel kwetsbare als op financieel niet-kwetsbare groepen in Nederland. Financieel kwetsbare groepen zijn huishoudens die moeilijk kunnen lenen (mensen van 76+ jaar oud en/of een netto maandinkomen van minder dan 2000 euro per huishouden) en huishoudens die geldstress ervaren. We bekeken de invloed van deze kwetsbaarheden op hun percepties en wensen aangaande het regelen van financiering in het algemeen en de afzonderlijke financieringsopties specifiek. De onderstaande beleidsaanbevelingen volgen uit de resultaten. Deze zijn aangescherpt op basis van reacties van relevante experts uit zowel de publieke als de private sector.

- 1. Adviseurs¹ zetten in de communicatie en advies over financieringsconstructies voor verduurzaming het doel, "verduurzaming van de woning", centraal. Financiering is dan een middel dat de eigenaar-bewoners ondersteunt bij het bereiken van dit doel.**

Uit ons onderzoek blijkt dat er sprake is van leenaversie en dat de houding ten opzichte van lenen afhankelijk is van het doel. Uit ons onderzoek blijkt ook dat een meerderheid van de eigenaar-bewoners positief staan tegenover verduurzaming. Verduurzaming van de woning wordt gezien als een belangrijk doel en een goede reden om financieringsopties, inclusief lenen, te overwegen. Wanneer woningeigenaren geïnformeerd worden over financiering moet het verduurzamingsdoel daarom gekoppeld worden aan de mogelijke financieringsproducten.

Ons onderzoek bevestigt de bestaande theorie dat mensen al of niet bewust specifieke spaarpotjes maken (mental accounting). De meeste huiseigenaren overwegen voor de verduurzaming van hun woning spaargeld te gebruiken en/of subsidie aan te vragen. Een deel van de huiseigenaren wil starten met sparen voor het specifieke doel om de woning te verduurzamen. Echter heeft niet iedereen de financiële ruimte om te sparen. Huiseigenaren die deze ruimte niet hebben, zijn dan ook negatiever over het verduurzamen van de woning (zie aanbeveling 2).

Communicatie over financiering moet zich richten op het bereikbaar maken van het achterliggende doel. Dat betekent dat het advies over financiering gecombineerd moet worden met het (technische) advies over de verduurzaming van de woning. Zo'n gesprek moet zich richten op het doel wat de bewoner wil bereiken, bijvoorbeeld een milieuvriendelijkere, comfortabelere woning of lagere energielasten, en op de technische maatregelen die hiervoor ingezet kunnen worden. Er moet ook ruimte zijn om de woning tegelijk te verbeteren op andere aspecten (zoals een nieuwe dakkapel, keuken, groter maken van de woning), aangezien de meeste huiseigenaren die de woning verduurzamen ook andere woningverbeteringen doorvoeren. Het moet duidelijk worden hoe zo'n aanpak, direct aan de woningaanpassing gekoppeld, financieel haalbaar gemaakt kan worden voor de huiseigenaar. Wat de betalingsbereidheid is om gebruik te maken van deze opties vormde geen onderdeel van dit onderzoek.

¹ Adviseurs kunnen banken of andere aanbieders van financiële producten zijn, financiële of technische adviseurs, maar ook informatieve websites of wie ook contact legt met eigenaar-bewoners over dit thema.

Niet elke partij zal de kennis of capaciteit in huis hebben om technische en praktische adviezen over het verduurzamen van de woning te combineren met financiële adviezen. Samenwerking van partijen achter de schermen kan helpen om deze kennis gebundeld aan te kunnen bieden. Een voorbeeld is de Rabobank die in haar bankieren app en in de financiële gesprekken gebruik maakt van verduurzamingskennis van technische adviseurs.

Niet elke woningeigenaar zal via dezelfde route het proces van verduurzaming doorlopen. Sommige zullen via hun bank of makelaar worden gewezen op de mogelijkheid tot verduurzaming. Anderen zullen via gemeentelijke informatie of een website gaan nadenken over verduurzaming. Het digitaal loket dat de Rijksoverheid wil opzetten moet zoveel mogelijk informatie uit de 'klantreis' bundelen op één plek. Dit platform kan helpen om woningeigenaren, ongeacht de wijze waarop ze in aanraking komen met verduurzaming, te informeren over de voor hun passende financieringsvormen. Ook hier is het van belang om het te realiseren doel centraal te stellen en de financiering als middel daartoe te presenteren.

In zo'n verduurzamingsadvies moet ook gekeken worden naar de mogelijkheid om verschillende financieringsopties te combineren. Uit ons onderzoek blijkt dat elke financieringsoptie zowel positieve als negatieve associaties oproept. Zo is men positief over sparen, en onderkent men dat het lang kan duren voor het benodigde bedrag bij elkaar gespaard is. Door lenen kan het geld eerder beschikbaar komen (lenen is snel, makkelijk, betrouwbaar), maar dit wordt als risicovoller en duur gezien. Subsidie helpt bij de betaalbaarheid van de optie. Een slimme combinatie die aansluit bij de mogelijkheden en wensen van de huiseigenaar kan de voordelen van de verschillende opties versterken en de nadelen beperken. Voor elke losse financieringsoptie gelden andere regels en andere aanbieders. Om te voorkomen dat bewoners zichzelf verliezen in administratieve rompslomp, moeten adviseurs als tussenpersoon optreden. Zo kunnen verschillende opties eenvoudiger tot één aanbod aan de woningeigenaar worden gecombineerd.

Niet voor iedereen is verduurzaming een aantrekkelijk doel. Sommige huiseigenaren hebben vraagtekens bij het doel om de woningvoorraad van Nederland aardgasvrij te maken. Hoewel we in dit onderzoek expliciet hebben gekozen voor verduurzaming van de woning i.p.v. aardgasvrij maken van de woning, kwam er sterke vraagtekens naar boven bij een deel van respondenten van dit onderzoek die te maken hebben met de aardgasvrije agenda. Communicatie over de manier van financiering, dient rekening te houden met dit sentiment. Verder is bekend dat voor sommige huiseigenaren andere woningverbeteringen een belangrijkere motivatie zijn om ook de woning te verduurzamen dan het aardgasvrij maken van de woning. Zet hier in de communicatie op in door niet alleen te spreken over verduurzaming van de woning en de aardgasvrije agenda, maar ook te spreken met huiseigenaren over andere voordelen die verduurzaming van het huis biedt, zoals het verhogen van wooncomfort, financieel voordeel (rendement) en bijdragen aan beter milieu.

2. Aanbieders van financieringsconstructen, gemeenten, energiecoöperaties en anderen houden bij het bespreken en aanbieden van financieringsopties voor verduurzaming van woningen aan ouderen, rekening met de afwijkende percepties die deze groep heeft over verduurzaming en financieringsmogelijkheden.

Een financieel advies is maatwerk, ook als het gaat om verduurzaming van de woning. Uit ons onderzoek blijkt dat sommige percepties, behoeften en mogelijkheden doelgroep-specifiek zijn. Het is belangrijk om hier rekening mee te houden in het aanbod van financieringsopties.

Ouderen overwegen minder financieringsopties voor het verduurzamen van hun woning. Het aantal opties dat men overweegt neemt al af vanaf 55 jaar. Uit ons onderzoek kunnen we geen onderscheid maken tussen ouderen die opzien tegen het verduurzamen zelf en ouderen die wel willen verduurzamen, maar tegen beperkingen aanlopen bij de financiering. Betreffende de eerste groep: het is aan te bevelen om apart beleid te maken voor ouderen die negatief staan tegenover het verduurzamen van hun woning. Voor hen en ook voor de tweede groep (de ouderen die wel willen maar barrières ervaren vanwege hun leeftijd) is het aan te bevelen om specifieke informatie te geven over de opties die wel bereikbaar zijn voor hen.

We hebben in dit onderzoek niet gekeken welke feitelijke barrières gelden voor ouderen om duurzaamheidsmaatregelen te financieren. Wel hebben we gekeken naar de ervaren onmogelijkheden van ouderen. Meerdere ouderen denken dat spaargeld gebruiken en subsidie aanvragen voor hen de enige opties zijn. Velen willen hun spaargeld echter anders besteden waardoor zij spaargeld (en subsidie, waar ook spaargeld voor nodig is) niet overwegen. Ouderen boven de 65 jaar bleken wel vaker gebouwgebonden financiering te overwegen. Het is wenselijk om verder te onderzoeken of er extra financieringsopties gemaakt moeten worden voor ouderen en of het nodig is om aanpassingen te doen aan de huidige opties specifiek voor ouderen.

3. Mogelijke verschillen in perceptie van financieringsopties tussen mannen en vrouwen verdient aandacht en aanvullend onderzoek.

Uit onderzoek van het SCP blijkt dat vrouwen zich meer zorgen maken over het milieu dan mannen (Scholte & et. al., 2020) en over het algemeen positiever staan tegenover het nemen van duurzaamheidsmaatregelen (Kuizenaar & et al., 2020). Vrouwen zijn dus mogelijk een kansrijke doelgroep voor aanvullend beleid, hoewel het SCP ook waarschuwt dat niet uit elk onderzoek zo eenduidig sekseverschillen naar voren komen. Uit ons onderzoek blijkt echter ook dat vrouwen het regelen van financiering als grotere drempel ervaren dan mannen: vrouwen lijken dit stressvoller te vinden dan mannen. Ook de vrouwelijke respondenten blijken in ons onderzoek iets vaker geldstress te ervaren. Met geldstress bedoelen we o.a. dat huiseigenaren vaak geld tekort komen, zich hierover zorgen maken en het gevoel hebben weinig controle te hebben over hun financiën. In ons onderzoek zijn we niet dieper ingegaan op deze sekseverschillen en wat dit zou kunnen betekenen in het uitwerken van financieringsconstructen. Het is voorbarig om hier conclusies uit te trekken. Het is wel wenselijk om verder te onderzoeken hoe sekseverschillen van invloed zijn op percepties over (het regelen van) financieringsopties en of het nodig is om aanpassingen te doen in huidig beleid.

4. Partijen die actief zijn in de wijkaanpak bieden meer ondersteuning en zekerheid voor huiseigenaren met een laag inkomen en/of weinig eigen vermogen (spaargeld) zodat zij zich minder zorgen hoeven te maken over de mogelijke gevolgen van financiering van verduurzaming van hun woning.

Een specifieke doelgroep waar meer aandacht voor nodig is, zijn de woningeigenaren met een laag inkomen en/of een laag vermogen. Ons onderzoek laat zien dat deze groep specifieke kenmerken heeft die het moeilijker maken om hen te bereiken met financieringsopties om te verduurzamen. Huiseigenaren met een laag inkomen (<€2 000 per maand) en/ of een laag eigen vermogen (<€5 000):

- Zijn negatiever over verduurzamen en over het regelen van financiering.
- Hebben weinig tot geen vrij besteedbaar vermogen (spaargeld). Dat maakt niet alleen dat ze verduurzamingsmaatregelen niet zelf kunnen financieren, maar ook dat ze niet gebruik kunnen maken van subsidies die slechts een deel van de kosten dekken.
- Overwegen dus minder vaak subsidie aan te vragen.
- Hebben iets vaker voorkeur voor gemeente als aanbieder van financiering.

Om huiseigenaren met een lager inkomen en weinig eigen vermogen ook daadwerkelijk te bereiken moeten zij extra geholpen worden. Het gaat dan om zowel hulp en advies bij het regelen van financiering, bijvoorbeeld via een persoonlijk gesprek en/of één actief aangeboden aanspreekpunt voor de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen en het regelen van financiering. Daarnaast moeten ook de financieringsopties zelf goed aansluiten bij de (on)mogelijkheden van deze groep. Het gaat daarbij om het bieden van zekerheid dat deze groep ook in de toekomst niet in de financiële problemen komt door nu een financiering aan te gaan. Garanties en flexibele terugbetaalopties kunnen hierbij helpen.

5. Partijen actief in de wijkaanpak en adviseurs sluiten bij het bespreken en aanbieden van financiële ondersteuning voor de verduurzaming van woningen, zoveel mogelijk aan bij bestaande relaties die eigenaar-bewoners al hebben met hun financiële dienstverleners.

In ons onderzoek hebben wij gevraagd naar de ervaringen van mensen met financiering en naar de perceptie van mogelijke financiering in de toekomst. Men blijkt positiever over de opties en aanbieders van financieringsconstructen die men al eerder heeft gekozen. Bijvoorbeeld, als men eerder een hypotheek heeft afgesloten zou men dat eerder nogmaals doen. Bekend maakt bemind. Het is aan te bevelen om bij een aanbod voor financiering waar mogelijk aan te sluiten bij de opties en kanalen die men al kent en netwerken van bestaande aanbieders te benutten. Hierbij kan worden gedacht aan het uitbreiden van een bestaande hypotheek, of een aanvulling bij een bestaande duurzaamheidslening. Ontzorg huiseigenaren daarbij met eenvoudige manieren om die aanvulling of uitbreiding aan te vragen. Er zou dus wel degelijk een markt moeten zijn voor zogenaamde Energy Service Companies (ESCO) die een leaseconstructie gecombineerd met een woonlastengarantie en ontzorging aanbiedt, terwijl uit ons onderzoek juist blijkt dat leasen (ESCO) niet aantrekkelijk wordt gevonden. Mogelijk dat deze opties voor woningen nog niet bekend zijn. Bij het verkopen van auto's is er wel ook een enorme opmars van 'private lease' opties te zien (Groot & Molenaar, 2019). Als reden worden de vaste maandelijkse kosten, zekerheid en gemak daarvoor aangedragen. Er is meer onderzoek nodig waarom de 'private lease' opties in de verkoop van auto's wel werken en bij de woningmarkt niet, om daar eventueel van te leren.

6. De overheid maakt het makkelijk en sneller voor woningeigenaren om subsidies aan te vragen.

In algemene zin vinden de deelnemers aan ons onderzoek subsidie een aantrekkelijke optie, maar toch zijn er ook kritische geluiden. In focusgroepen kwam naar voren dat men de huidige regels als beklemmend, sturend en onhandig of niet passend bij hun situatie ervaart. Dan gaat het bijvoorbeeld om de strikte eisen die gesteld worden aan de minimale hoeveelheid isolatie. Ook ervaart men onzekerheid over of subsidie nog beschikbaar is. Huiseigenaren zijn bang dat als zij de beslissing hebben genomen om te gaan verduurzamen, het na een tijd blijkt dat er toch geen subsidie meer beschikbaar is. Subsidies zouden aantrekkelijker gevonden kunnen worden als de financiering voor de maatregelen waarvoor de subsidie bestemd is, sneller beschikbaar zou komen voor de huiseigenaren dan dat het op de huidige manier bij huiseigenaren beland. Het sneller beschikbaar komen kan bijvoorbeeld door het in delen aan huiseigenaren over te maken of tussentijds, in plaats van het hele bedrag achteraf. Dit verkleint de kans dat er na het nemen van verduurzamingsmaatregelen geen subsidie meer beschikbaar is.

7. Banken maken het ophogen van een hypotheek voor duurzame maatregelen simpeler. De Rijksoverheid maakt dit wettelijk mogelijk.

De meeste woningeigenaren hebben al ervaring met financiering via de hypotheek. Zoals eerder aangegeven maken woningeigenaren graag gebruik van opties die zij al kennen. Uit ons onderzoek blijkt wel dat men problemen ziet in de 'rompslomp' die dit met zich mee kan brengen. De kosten voor hypotheekadvies, taxatie- of notariskosten worden genoemd als drempel om gebruik te maken van deze opties. Als er mogelijkheden gecreëerd worden om het proces voor de verhoging van de hypotheek te versimpelen, dan kan dit een aantrekkelijke optie worden voor woningeigenaren.