

Whitepaper

Hoe financier ik de verduurzaming van mijn woning?



Hoe financier ik de verduurzaming van mijn woning?

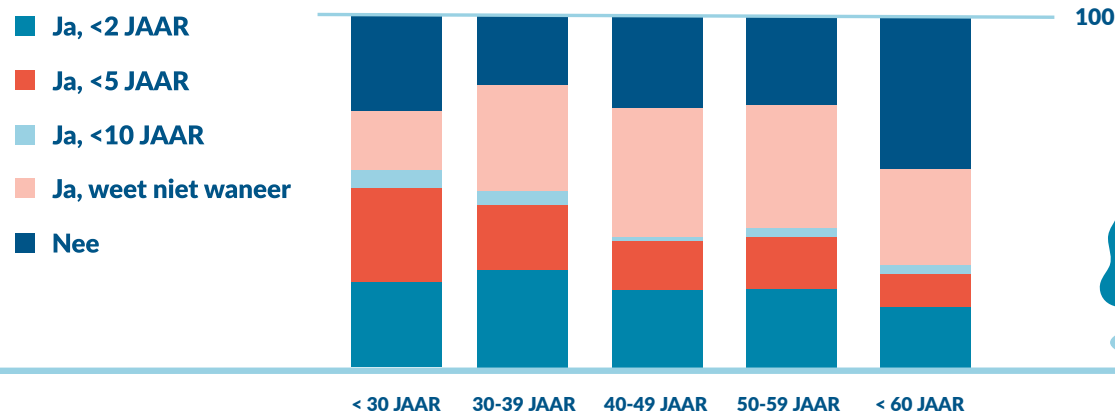
De waarde van de financieel adviseur wordt nog onvoldoende verzilverd

Stel dat ik mijn woning wil verduurzamen: Wat levert dat me op? En hoe financier ik het? Betaal ik het met spaargeld, kies ik voor een lening of zal ik misschien mijn hypotheek oversluiten? Kan ik het dan nog wel terugverdienen en wordt mijn huis door al die aanpassingen wel echt meer waard?

Het is wel duidelijk dat verduurzamen geen hobby van de happy few en wereldverbeteraars meer is, dat het de overheid menens is en dat bovendien het klimaat een beroep doet op ieders individuele verantwoordelijkheid. Ongetwijfeld heeft

70 procent van de woningbezitters mede daarom plannen om met de verduurzaming van de eigen woning aan de slag te gaan. Dit hoge percentage toont onderzoek van Panelwizard aan. Omniplan liet het uitvoeren onder 800 Nederlandse woningbezitters. Van die 70 procent geeft bovendien ruim de helft (51%) aan binnen nu en maximaal vijf jaar concreet aanpassingen aan de woning te gaan doen om de duurzaamheid ervan te verbeteren. Kortom, het onderwerp houdt Nederlandse woningbezitters erg bezig.

Wil je op termijn je woning verduurzamen?

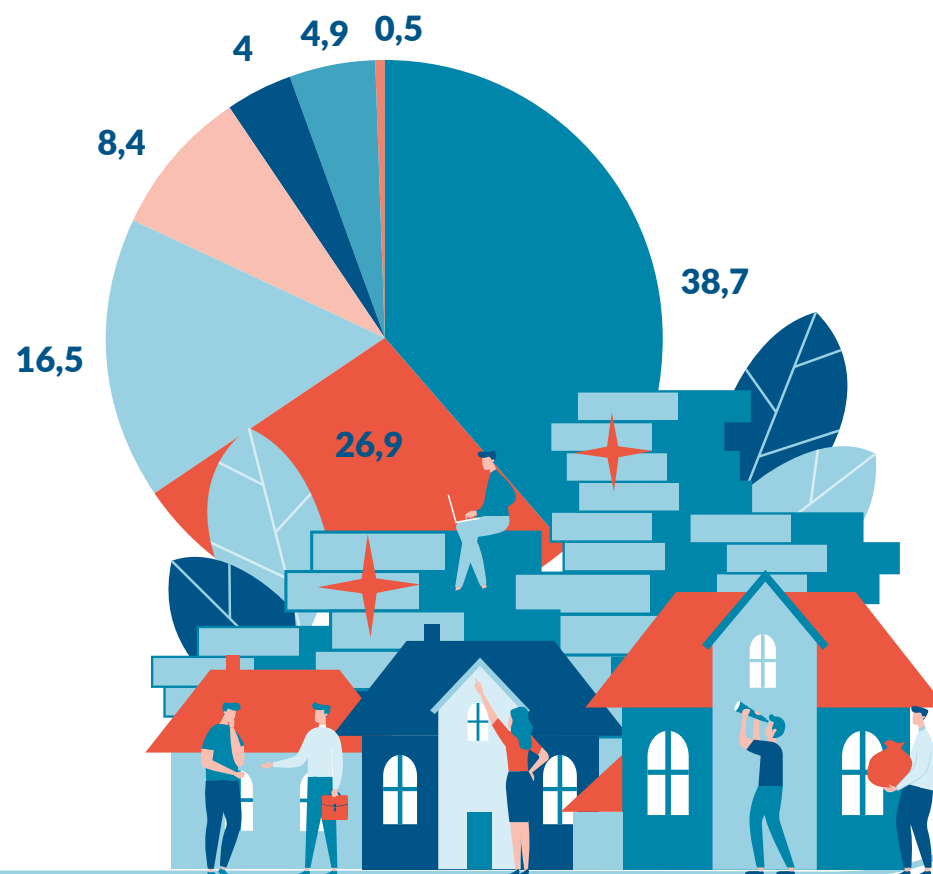


Verduurzamen om te besparen

De redenen waarom huizenbezitters willen verduurzamen, lopen uiteen. De belangrijkste reden is niet verrassend: het besparen op energiekosten. Voor bijna 39 procent van de ondervraagden is dit argument nummer één. Daarna volgt het extra woongenot (26,9 procent) en op drie de voordelen voor het milieu (16,5%). De waardeimpuls die verduurzaming kan geven aan een woning is opvallend genoeg veel minder vaak een argument om te verduurzamen. Waardevermeerdering van de woning is voor slechts 8,4 procent van de respondenten de belangrijkste reden om te verduurzamen en 4 procent verduurzaamt omdat het de woning aantrekkelijker maakt om te verkopen of omdat het fiscaal aantrekkelijk is.



Om welke reden verduurzaam je je huis?



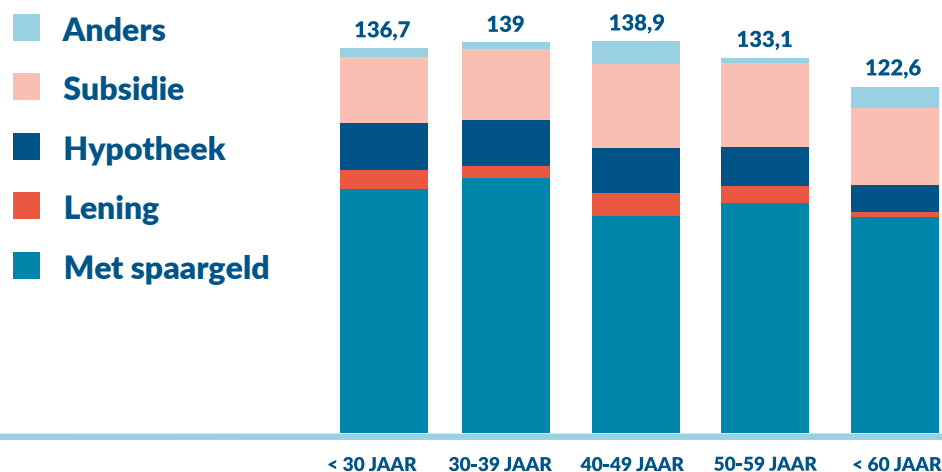
De vele dimensies van het verduurzamingsvraagstuk

Ondanks de goede voornemens en motivaties, wordt elke huiseigenaar geconfronteerd met de veelzijdigheid van het verduurzamingsvraagstuk. Het vraagt om te beginnen om een investering die op diverse manieren te financieren is. Bovendien heeft het verduurzamingsvraagstuk een technisch aspect dat om bouwkundige kennis vraagt. En om kennis van de verschillende manieren waarop je je huis in meer of mindere mate kunt verduurzamen. Want: ga ik isoleren, zonnepanelen leggen, een

warmtepomp installeren, van het gas af? En wat levert dit dan aan besparing op? En dan zijn er ook nog subsidies en fiscale voordelen die onder invloed van overheidsbeleid continu veranderen. Kortom, de verduurzaamheidsmarkt heeft veel weg van een doolhof waarin het niet per definitie eenvoudig is om als consument je weg te vinden en een objectief advies te krijgen. Ook op het vlak van financiering zijn er diverse mogelijkheden.

Dus is het belangrijk dat je als consument een goed advies krijgt. Een financieel adviseur kan hieraan een waardevolle bijdrage leveren.

Hoe wil je het verduurzamen van je woning financieren?



Verduurzaming financieren met een hypotheek wordt nauwelijks overwogen

Wat in het marktonderzoek opvalt, is dat de overgrote meerderheid van de respondenten (81,5%) het verduurzamen van de woning wil financieren met eigen spaargeld. Zo'n 28 procent hoopt (ook) een beroep op subsidies te doen. Slechts 14 procent overweegt de verduurzaming te financieren met behulp van een hypotheek. Dat slechts een zeer beperkte groep deze laatste mogelijkheid overweegt, zelfs in een markt met de allerlaagste hypotheekrente ooit, is opmerkelijk. Blijkbaar is men zich nog niet bewust van het feit dat bij het oversluiten van een hypotheek voor verduurzamingsdoelstellingen, het mes aan twee kanten snijdt. Allereerst zorgen de verduurzamingsmaatregelen tot een afname van de energiekosten. En daarnaast leidt het oversluiten van de hypotheek tot een lagere rente en lagere maandlasten. Ten derde blijft het eigen spaargeld beschikbaar voor andere wensen en doelen.

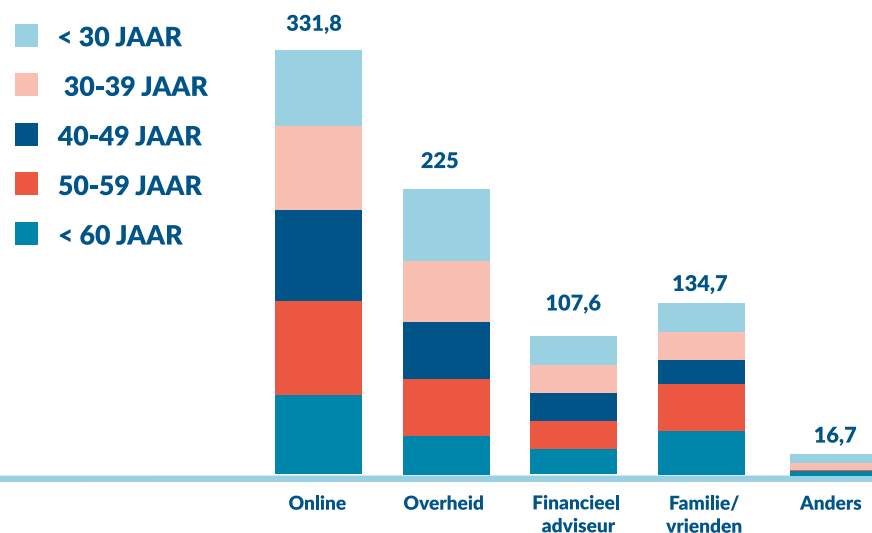


Populaire informatiebronnen

Het is op basis van uitkomsten aannemelijk dat er sprake is van een kennisgat: woningbezitters weten niet hoe groot het voordeel is dat zij mogelijk kunnen pakken bij het financieren van verduurzaming met behulp van hun hypotheek. Op de vraag waar respondenten hun vragen stellen of naar informatie zoeken over het financieren van verduurzaming van de woning, antwoorden zij als volgt:

Onlinebronnen, familie en vrienden worden vaker geraadpleegd voor informatie over een grote aankoopbeslissing als deze, dan dat er hulp van een financieel adviseur wordt ingeroepen. Veel consumenten weten klaarblijkelijk nog niet dat verduurzaming van de woning een vast onderdeel is geworden van het adviesgesprek met een financieel adviseur.

Waar haal je je informatie vandaan?



Een voorbeeld

In onderstaand voorbeeld laten we zien dat het oversluiten van een hypotheek een zeer aantrekkelijke manier kan zijn om verduurzaming van de woning te realiseren. Een calculatie als deze is integraal verwerkt in de Omniplan Adviesplanner.

Igor (41) en Suzanne (36) zijn getrouwd en hebben twee kinderen, Emma van 11 en Bo van 6. Ze wonen in een hoekwoning in een middelgroot dorp onder de rook van Nijmegen. Het huis heeft een waarde van € 250.000. Ze hebben bij de aankoop op 1 januari 2005 een annuïteitenhypotheek met een hoofdsom van € 200.000 afgesloten. Deze loopt af op 1 januari 2035 en ze hebben tot die einddatum een vaste rente van 3%.

Een gezin met opgroeiende kinderen brengt de nodige uitgaven met zich mee. Het besteedbaar inkomen van Igor en Suzanne bedraagt € 54.000 per jaar en dit bedrag hebben ze ook nodig om van te leven.

Ze sparen momenteel geen substantiële bedragen.

Naast een eigen huis hebben Igor en Suzanne € 60.000 aan spaargeld op hun spaarrekening. Een deel van dit spaargeld hebben ze in de toekomst nodig voor extra uitgaven als de kinderen gaan studeren. Bovendien willen ze in 2048 samen met pensioen gaan. Igor is dan 68 en Suzanne 63. Samen ontvangen ze dan € 28.000 pensioen per jaar. Vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd ontvangen ze daarnaast ieder hun AOW. Het spaargeld hebben ze nodig als aanvulling op hun pensioeninkomen.

Omdat hun woning in de jaren zestig is gebouwd, willen Igor en Suzanne binnenkort gaan renoveren, zodat ze energie besparen en hun woongenot kunnen vergroten. Ze denken aan zonnepanelen, dakisolatie, isolatie van de spouwmuren en de vloer en het vervangen van glas voor HR++ glas. In totaal gaat het om een investering van € 20.500.

Ze vragen zich af: 'Wat is wijsheid? Gaan we dit betalen vanuit ons eigen spaargeld of kiezen we voor een financiering? En als we voor financieren kiezen, is het dan lucratief om de huidige hypotheek over te sluiten? Of is dit niet interessant, rekening houdend met de boeterente die ons dan te wachten staat?'

▶ **Mogelijkheid 1: Verduurzaming financieren met eigen middelen**

Wanneer Igor en Suzanne ervoor kiezen om de verduurzaming met eigen middelen te financieren, neemt het saldo op de spaarrekening direct af met € 20.500.

Dit betekent dat er onvoldoende spaargeld overblijft voor de studie van de kinderen en als aanvulling op het pensioen-inkomen.

Doordat de bestaande woningfinanciering verder niet verandert, blijven de woonlasten gelijk: de bruto maandlast bedraagt € 843 en de netto maandlast is in jaar 2022 € 784. Vanwege de hypotheekvorm (een annuïtaire lening) stijgen de netto maandenlasten tot einde van de looptijd van de lening).

▶ **Mogelijkheid 2: Verduurzaming financieren door verhoging lening**

Wanneer Igor en Suzanne een extra lening van € 20.500 afsluiten met een rente van 1,5% voor 30 jaar vast, hoeven ze hun spaargeld niet aan te spreken. Het grote voordeel is dat het eigen spaargeld hierdoor volledig beschikbaar blijft voor de studie van de kinderen en om eerder te stoppen met werken. Bovendien profiteren ze van 30 jaar extra renteaftrek voor de nieuwe lening. Het nadeel van deze oplossing is dat de bruto en netto maandlasten hoger zijn dan bij financiering uit eigen middelen. De bruto maandlast wordt € 908 en de netto maandlast bedraagt in jaar 2022: € 839 (stijgend).

▶ **Mogelijkheid 3: Financiering met oversluiten**

Vanwege de huidige lage rentestand is het interessant om te kijken wat de financiële gevolgen zijn als de bestaande hypotheek overgesloten wordt naar een nieuwe rente van 1,2% en de verduurzaming gefinancierd wordt met een nieuwe lening met een looptijd van 30 jaar en een rente van 1,5%.

Wanneer Igor en Suzanne de bestaande hypotheek oversluiten, zijn ze boeterente verschuldigd. De hoogte van de boeterente kan je berekenen middels een online rekentool. De boeterente bedraagt eenmalig € 5.589. Omdat deze boeterente fiscaal aftrekbaar is, is de netto-investering stukken lager: € 3.517!

De financiële voordelen van de wijze van financiering zijn interessant:

Ten eerste blijft het spaargeld volledig beschikbaar voor de studie van de kinderen en als aanvulling op de pensioenvoorziening.

Daarnaast zijn de bruto woonlasten lager dan bij financiering met eigen middelen.

De bruto maandlast bedraagt € 826 en de netto maandlast in jaar 2022 is € 812 (stijgend).

Conclusie

Dit voorbeeld waarin een financieel adviseur de consument de diverse mogelijkheden inzichtelijk maakt, laat een aantal dingen zien.

- Verduurzaming van je woning hoeft niet ten koste te gaan van andere financiële plannen op de korte en langere termijn.
- Wanneer je je woning duurzamer wilt maken, kan het financieel interessant zijn om deze investering te financieren bij de bank in plaats van eigen spaargeld te gebruiken.
- Door gebruik te maken van de huidige lage hypotheekrente en het rentecontract open te breken, kunnen de totale bruto maandlasten lager worden dan de huidige woonlasten.
- Doordat de boeterente aftrekbaar is, is de netto-investering van het oversluiten lager (eenmalige IB-teruggave).

- Het spaargeld blijft beschikbaar voor onvoorziene uitgaven, studiekosten voor de kinderen, aanvulling op het pensioen en andere doelen.
- Daarnaast leiden de energiebesparende maatregelen tot lagere energiekosten en een waardestijging van de woning.

Een markt vol kansen

Tellen we de uitkomsten uit het onderzoek bij elkaar op en zetten we deze af tegen bovenstaande case, dan volgt daaruit de uitkomst dat er voor financieel adviseurs grote kansen liggen. Daarbij komt nog dat het volle potentieel van de verduurzamingsmarkt nog lang niet in beeld is. Banken zijn hier steeds meer mee bezig met producten als de groenhypotheek en het verlenen van extra financieringen bij nieuwbouw, wanneer er sprake is van een groenverklaring. Dit soort hypotheek hebben aantrekkelijke voorwaarden, zoals lagere rentes en ruimere financieringsnormen.

Er zijn echter ook grote uitdagingen:

- Woningbezitters hebben nog onvoldoende in de gaten welke financiële mogelijkheden er zijn om hun verduurzamingsvraagstuk in te vullen. Hun beeld is niet compleet.
- Woningbezitters hebben steeds meer behoefte om zelfstandig antwoorden te vinden op vragen over hun hypotheek. Ze willen zelf online dingen kunnen uitzoeken. Hier kleeft het grote risico aan dat het zelf construeren van een compleet beeld (via diverse bronnen) leidt tot verkeerde inzichten of het combineren van onjuiste gegevens.
- De financieel adviseur als sparringpartner voor verduurzamingsvraagstukken staat nog maar zeer beperkt op het netvlies. Onlinebronnen worden tegelijkertijd wel veel geraadpleegd. Dat betekent dat een potentiële klant hoogstwaarschijnlijk aan tafel komt met veel voorinformatie waarvan de betrouwbaarheid en volledigheid van tevoren niet goed te bepalen is.

Omniplan

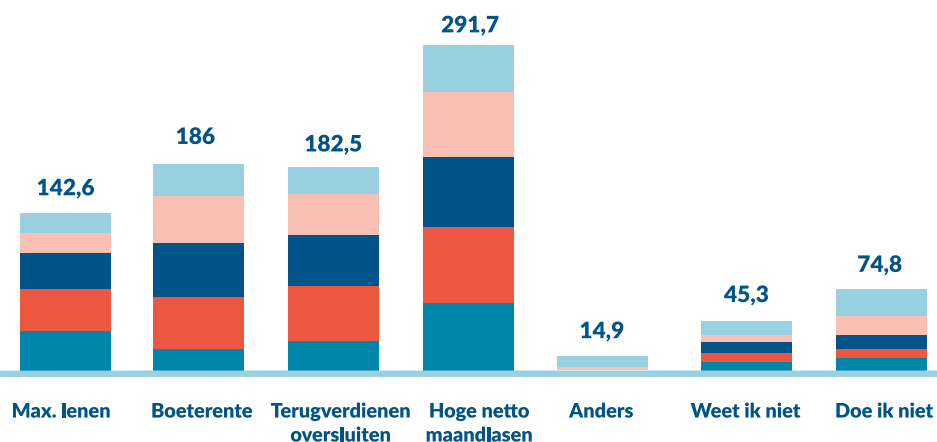
Delivering Personal Finance

De hele customer journey

Het afsluiten van een hypotheek is voor veel mensen een spannende aangelegenheid, zeker als het gepaard gaat met de koop van een nieuwe woning of het aanbrengen van verbeteringen aan het huis. Een goed advies is daarom ontzettend belangrijk. Het zorgt niet alleen voor de beste oplossing, maar kweekt ook vertrouwen. Een zorgvuldig ingericht adviesproces draagt sterk bij aan dat vertrouwen, aan het begrijpelijk maken van ingewikkelde materie en aan het managen van verwachtingen.

Juist nu het proces van advisering sterk verandert en de online en offline wereld steeds verder in elkaar overvloeien, is de behoefte aan goed advies extra groot. In elke fase, ongeacht of die offline of online plaatsvindt, wil de consument goed geïnformeerd en geadviseerd worden.

Wat wil je zelf online uitrekenen m.b.t. je hypotheek?



De wonen services van Omniplan maken het voor jouw organisatie mogelijk om snel op de veranderende realiteit van financieel advies in te spelen.

Met behulp van onze webservices stel je consumenten in staat om de eigen financiële zaken online te regelen, of om samen met de adviseur in een hybride samenwerking een compleet hypotheekadvies te doorlopen.

De customer journey van het hypotheekadviestraject is op te delen in drie fasen:

- **Oriëntatie**
- **Advies**
- **Beheer**

Al deze fasen ondersteunen wij met verschillende berekeningen of services, waarmee je binnen de organisatie ‘look and feel’ je eigen customer journey creëert op bijvoorbeeld de website, in de “mijn-omgeving” of in de beheeromgeving.

Grondig rekenwerk

Van oriëntatie en advies tot aan beheer, de Advies-planner helpt financieel adviseurs met het geven van een goed advies. De berekeningen zijn gebaseerd op alle relevante fiscale wet- en regelgeving in Nederland. Hierdoor ben je verzekerd van de juiste doorrekeningen.

Geïnteresseerd in wat Omniplan voor u kan betekenen?
Neem contact met ons op!

Tel: 020-50 50 310

E-mail: info@omniplan.nl

Website: www.omniplan.nl

Postadres

Postbus 2150

1000 CD Amsterdam

Bezoekadres

Piet Heinkade 133-135

1019 GM Amsterdam

Piet Hein Buildings Gebouw Blauw