

Bij het adviseren van de financiering van energiebesparende maatregelen komt het nodige kijken, niet alleen voor de klant, maar ook voor jou als adviseur. Dek de vergoeding voor een consumptief krediet bijvoorbeeld jouw advieskosten en ben je bereid om hierin eventueel concessies te doen voor een duurzaam advies?

Duurzaam advies

TEKST RICHARD MEINDERS, SVC GROEP

Inmiddels kan het niemand meer zijn ontgaan; we moeten verduurzamen. Dat geldt niet alleen voor ons vervoer, maar ook voor onze eigen woning. Voor veel consumenten zal het niet mogelijk zijn om deze investeringen uit eigen middelen te financieren. In sommige gevallen kan de financiering samenvallen met de aankoop van een nieuwe/andere woning. Ook zien wij het inmiddels gebeuren dat consumenten gaan oversluiten in verband met de lage rente en hierbij gelijk deze investeringen meenemen. Is dit de juiste oplossing? Wellicht wel, maar er zitten ook wat haken en ogen aan. In dit artikel beschrijf ik de aandachtspunten bij het financieren van energiebesparende maatregelen.

Door spouwmuurisolatie, zonnepanelen en een zonneboiler heeft mijn woning inmiddels een Energielabel A. Naast deze maatregelen hebben wij er de afgelopen jaren voor gekozen om in plaats van op gas op inductie te gaan koken en een slimme thermostaat met dito thermostaatkranen te installeren. Hierdoor worden alleen die ruimtes verwarmd die je daadwerkelijk gebruikt. En en-passant ook gelijk de CV-ketel maar vervangen, omdat deze inmiddels ook al tien jaar oud was. Met al deze maatregelen zijn we nog steeds niet van het gas af, maar is de energierekening gedaald van 225 naar 75,00 euro in de maand. Dit scheelt ons dus netto 150 euro in de maand. Deze maatregelen hebben bij elkaar een investering van ruim 18.000 euro gevraagd, onder aftrek van de BTW-teruggave en subsidie op de zonneboiler betreft het een netto investering van 15.900 euro.

Met een besparing van 150,00 euro per maand is de terugverdientijd acht jaar en tien maanden. Hierbij ga ik ervan uit dat we tegen hetzelfde tarief kunnen blijven terugleveren aan het net en de energiekosten gelijk blijven. Dit is puur op investering versus opbrengst. Het spaargeld op de bank levert momenteel ook (nagenoeg) niets op, dus als je een dergelijke investering uit eigen middelen financiert, kun je op deze manier rekenen. Ga je een lening aan voor een duurzaamheidsinvestering, dan moet je natuurlijk de kosten van de lening meetellen voor het berekenen van de terugverdientermijn.

**‘Stem duur
financiering
zorgvuldig af
op levensduur
technische
maatregelen’**

ROL ADVISEUR

Stel ik vraag advies aan een hypotheekadviseur voor het financieren van deze maatregelen. Dan heeft hij in feite twee mogelijkheden:

de adviseur voert een integraal advies uit, waarbij hij mijn volledige financiële positie, kennis, ervaring, risicobereidheid en doelstellingen inventariseert. Mijn risico's beoordeelt en vergelijkende producten analyseert. Vervolgens stelt de adviseur een adviesrapport op en gaat hij voor mij bemiddelen. De ervaring leert dat een dergelijk advies gemiddeld 2.500 euro kost;

de adviseur voert een opdracht van specifiek overeengekomen werkzaamheden voor mij uit. De opdracht laat zich omschrijven als: 'Het uitsluitend onderzoeken van de mogelijkheden om een financiering te verkrijgen om energiebesparende maatregelen door te voeren in uw woning en het bemiddelen van een eventueel krediet.'. Dit is een zogenaamde 'Opdracht op maat'. De adviseur hoeft in dit geval alleen die informatie in te winnen die relevant is voor de adviesvraag. Een uitgebreide inventarisatie en analyse kan hierbij achterwege blijven. Ik ga ervan uit dat een dergelijk advies circa 750 euro kost.

Naast dat de adviseur heeft vastgesteld welke investering de consument wenst te doen en welke besparing deze maatregelen opleveren, is het raadzaam om te inventariseren wat de economische levensduur van deze maatregelen is en of er nog ruimte zit in de hypothecaire inschrijving bij het Kadaster. Vanuit de Wft is het raadzaam om altijd de kennis en ervaring van de consument te



toetsen, omdat hij wel moet kunnen begrijpen welke risico's verbonden zijn aan deze investering.

Blijkt er geen ruimte aanwezig in de hypothecaire inschrijving, dan moet je je als adviseur afvragen of het verhogen van een hypothecair krediet in het belang van de klant is. De extra kosten die het traject dan met zich meebrengt, verlengen alleen maar de terugverdientermijn van de klant. Een consumptief krediet kan dan uitkomst bieden. Dit heeft wel weer gevolgen voor de adviseur, omdat rechtstreekse beloning op consumptief krediet niet is toegestaan. De advieskosten zullen dus door middel van provisie over het uitstaand saldo moeten worden terugverdiend.

Ik maak een aantal rekenvoorbeelden om een en ander inzichtelijk te maken. In deze rekenvoorbeelden ga ik uit van 250 euro bankkosten. Voor een annuïtair hypothecair krediet bij de bank tel ik 2,5 procent rente per jaar, voor een consumptief krediet 4,4 procent.

	Integraal advies / verhogen bestaande lening	Advies op maat / verhogen bestaande lening	Advies op maat / consumptief krediet
Energiebesparende maatregelen	15.900	15.900	15.900
Kosten bank	250	250	
Kosten adviseur	2.500	750	
Totaal kosten	18.650	16.900	
Rente annuïteit	2,50%	2,50%	4,40%
Terugverdientermijn	12 jaar	10 jaar en 8 maanden	12 jaar en 2 maanden

In alle gevallen is de terugverdientermijn verlengd ten opzichte van financieren uit eigen middelen. Bij advies op maat en de mogelijkheid om de bestaande financiering te verhogen, is het nog acceptabel, maar in de andere vormen komt de terugverdientermijn al dicht bij de economische levensduur

van enkele onderdelen van de technische installaties. Denk aan de CV-ketel en de zonneboiler.

KEUZES

Belangrijk is ook om in geval van een consumptief krediet financiering altijd te kiezen voor een persoonlijke lening. De lening kent immers een specifieke doel en daarvoor is een persoonlijke lening de enige geschikte oplossing. Bij een hypothecaire lening bestaat de neiging om de looptijd van het duurzaamheidskrediet gelijk te laten lopen met de looptijd van de bestaande hypotheek. Dit kan bij een kortere periode betekenen dat de maandlasten hoger worden dan de energiebesparing. In dat geval moet je wel goed beoordelen of de consument de financiële ruimte heeft om deze hogere lasten op te vangen. Als de looptijd langer is, zullen de maandlasten lager worden, maar dan loop je het risico dat er weer opnieuw moet worden geïnvesteerd, terwijl de huidige investeringen niet zijn afgelost. Het advies is om de duur van de financiering zorgvuldig af te stemmen op de levensduur van de technische maatregelen. ■

NUTTIGE WEBSITES

Er zijn enkele websites met zinvolle informatie of woningverduurzaming, kijk hier eens op voor meer informatie:

www.nhg.nl (Consument/Verduurzaming)

www.rvo.nl (Subsidies & Financiering)

www.eigenhuis.nl (Energie)

www.nibud.nl (zoekopdracht: verduurzaming)