

Onderzoeksrapport





# Duurzaamheid in de oversluitmarkt

In welke mate draagt een gunstig energielabel van een woning bij aan het financieel voordelig oversluiten van de hypotheek?

November 2021  
Hypotheekonderzoek.nl

 Hypotheekonderzoek.nl

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>Onderzoekopzet en uitvoering</b>	<b>4</b>
<b>Resultaten</b>	<b>5</b>
 Bijna een kwart van de huishoudens kan door oversluiten geld besparen	5
 Voor vier op de tien is een hypotheek met duurzaamheidskorting het gunstigst	5
 Een hypotheek met duurzaamheidskorting bespaart gemiddeld € 9.407,-	5
 Een kwart kan direct profiteren van de laagste duurzame rente	6
<b>Conclusie</b>	<b>7</b>

# Duurzaamheid in de oversluitmarkt

## Inleiding

De afgelopen jaren zijn steeds meer woningen duurzaam gebouwd of via energiebesparende maatregelen verduurzaamd. De Nederlandse overheid stimuleert dit, o.a. met fiscale maatregelen en subsidies. Ook commerciële partijen – banken en andere geldschieters – bieden huiseigenaren extra gunstige voorwaarden bij het financieren van woningen met een gunstig energielabel. Tegelijkertijd daalde de hypotheekrente naar steeds nieuwe records, voor veel consumenten reden om hun lopende hypotheek over te sluiten om te profiteren van lagere maandlasten.

Voor Hypotheekonderzoek.nl was dit aanleiding tot een onderzoek met als kernvraag:

*In welke mate draagt een gunstig energielabel van een woning bij aan het financieel voordelig oversluiten van de hypotheek?*

## Samenvatting

Hypotheekonderzoek.nl onderzocht voor hoeveel huiseigenaren het oversluiten van hun hypotheek financieel voordeel biedt, en in welke mate een gunstig energielabel daaraan bijdraagt. Uit alle hypotheekdossiers in beheer bij de Nationale Hypotheekbond zijn er ruim honderdduizend willekeurig geselecteerd. Met de Hypotheekbond Oversluitcheck is per dossier doorgerekend welke van alle bestaande hypotheekproducten het beste scoort qua besparing.

In bijna een kwart van de gevallen blijkt oversluiten financieel voordelig te zijn.

**Voor bijna 40% van de dossiers biedt een hypotheekproduct met een duurzaamheidskorting de hoogste besparing op bij het oversluiten. Binnen deze groep komt een kwart van de consumenten daar direct voor in aanmerking omdat hun woning een energielabel-A heeft. Overstappen naar een hypotheek met duurzaamheidskorting bespaart in de nieuwe rentevaste periode gemiddeld € 9.407,-.** De gangbare kosten voor taxatie, advies, notaris en een eventuele boeterente zijn hierin meegenomen. Aanbieder Woonnu komt met hun Energielabel-A propositie het vaakst naar voren als voordeligste duurzame overstap. De gemiddelde besparing is € 9.889,- wat € 1.451,- meer is dan het gunstigste reguliere alternatief.

Zo'n vier op de tien dossiers waarvoor oversluiten naar een duurzame geldschieter de hoogste besparing oplevert betreft een woning met een energielabel-B of -C. Voor eigenaren van dergelijke woningen kan het lonen om via energiebesparende maatregelen een energielabel-A te bemachtigen. Naast de laagste hypotheekrente zorgt dit voor een besparing op de energiekosten, meer wooncomfort en een waarde stijging van de woning. Alle aanleiding dus voor zowel consumenten en als hypotheekkantoren om duurzaamheid op de agenda te zetten in het adviesgesprek omtrent oversluiten.

Voor 60% van de dossiers levert een hypotheekproduct met Nationale Hypotheek Garantie de hoogste besparing op. Dat betreft praktisch altijd een hypotheekproduct zonder duurzaamheidskorting.

## Onderzoeksopzet en uitvoering

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van hypotheekdossiers van advieskantoren die zijn aangesloten bij de Nationale Hypotheekbond. De geanonimiseerde, *random* steekproef betreft 107.191 huishoudens die hun hypotheek na 1 januari 2013 afsloten. Dit gaat om zowel annuïtaire, lineaire als aflossingsvrije hypotheek. Doorgerekend is wat de financiële gevolgen zijn bij het oversluiten van de hypotheek. Hiervoor is per dossier gebruik gemaakt van de Oversluitcheck, een bestaande rekentool van de Nationale Hypotheekbond.

Onderzocht is:

1. Kan het huishouden besparen op de woonlasten door het (duurzaam) oversluiten van de hypotheek?
2. Welk hypotheekproduct levert in dat geval financieel het grootste voordeel op?
3. Hoe groot is dit voordeel (gemiddeld)?
4. Hoe vaak is een hypotheek met duurzaamheidskorting het meest voordelig?
5. Hoeveel huishoudens komen daar direct voor in aanmerking (of na het nemen van beperkte energiebesparende maatregelen)?

Uitgangspunten:

- De nieuwe rentevaste periode is 20 jaar  
*dit is het geval bij de meeste de aanvragen (58% volgens HDN nieuws, 01-03-2021)*
- De oversluitkosten worden annuïtair meegefinancierd  
*dit betreft de gangbare kosten voor taxatie, advies, notaris en eventuele boeterente*
- De marktrente per de onderzoeksdatum bij alle geldverstrekkers van nieuwe hypotheekrentes fluctueren voortdurend, de uitkomsten kunnen na deze momentopname afwijken
- De looptijdrente volgens de voorwaarden van de geldverstrekkers per onderzoeksdatum de looptijdrente houdt rekening met het wel/niet automatisch verlagen van de risico-opslag

Bij de uitwerking van de resultaten is behalve onderscheid naar hypotheekproducten met of zonder duurzaamheidslabel ook gekeken of dossiers wel of niet in aanmerking komen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie. Reden hiervoor is dat de rentetarieven van proposities met NHG flink verschillen van die zonder.

## Resultaten

Het doorrekenen van alle dossiers in de steekproef resulteerde in de volgende uitkomsten.

### Bijna een kwart van de huishoudens kan door oversluiten geld besparen

Bij 26.481 van de 107.191 onderzochte dossiers zorgt oversluiten voor een besparing op de hypotheeklasten. De bedragen variëren, maar bijna een kwart van de huishoudens (24,7%) verdient de oversluitkosten meer dan terug binnen de gekozen rentevaste periode van 20 jaar. Ook als er sprake is van een boeterente én bij financiering van de kosten middels een annuïtaire hypotheek – spaargeld is daarmee geen voorwaarde voor oversluiten.

### Voor vier op de tien is een hypotheek met duurzaamheidskorting het gunstigst

10.125 (38,2%) van de 26.481 dossiers die baat hebben bij oversluiten halen de hoogste besparing via een hypotheek met een duurzaamheidskorting. Dit is vrijwel nooit in combinatie met NHG.

Hoogste besparing bij oversluiten	aantal	aandeel
<b>Duurzaam-label product</b>	<b>10.125</b>	<b>38,2%</b>
zonder NHG	10.023	37,8%
met NHG	102	0,4%
<b>Regulier product</b>	<b>16.356</b>	<b>61,8%</b>
zonder NHG	877	3,3%
met NHG	105.479	58,5%
<b>totaal</b>	<b>26.481</b>	<b>100,0%</b>

Andersom geldt: wanneer een hypotheekproduct zonder duurzaamheidskorting de hoogste besparing realiseert (61,8%) geeft een combinatie met NHG juist veelal de doorslag.

### Een hypotheek met duurzaamheidskorting bespaart gemiddeld € 9.407,-

Van de huishoudens die het beste af zijn met een overstap naar een geldverstrekker die duurzaamheidskorting geeft is de besparing op de hypotheeklasten gemiddeld € 9.407,-. Uiteraard loopt de concrete maximale besparing per dossier uiteen. Dat kan iets of veel minder zijn, of iets of veel meer.

Bij net iets meer dan de helft van de dossiers levert Woonnu met hun energielabel-A product de hoogste besparing op. Gemiddeld komt deze uit op bijna € 10.000,-. Dit is, ook weer gemiddeld, circa € 1.500,- meer dan het meest gunstige reguliere product (zonder duurzaamheidskorting).

Triodos Bank is een goede tweede, met de hoogste besparing in bijna de helft van de dossiers. Wel is de besparing daarbij gemiddeld € 1.000,- minder, net als het verschil versus het gunstigste reguliere product. Nog geen 1% komt uit bij ABN Amro, met een besparing net boven de € 4.000,- gemiddeld.

### Top-3 duurzaamheidslabels

		aantal oversluiters	gemiddelde besparing	verschil met 1e reguliere product
<b>Woonnu</b>	Energielabel A	5.093	€ 9.889	€ 1.451
<b>Triodos Bank</b>	Triodos (Energielabel A)	4.859	€ 9.078	€ 564
<b>ABN AMRO</b>	Duurzaam Wonen en Budget*	91	€ 4.138	€ 811

*\*) Voor ABN AMRO zijn twee groen-label producten gecombineerd die in de ranking op plaatsen 3 en 4 staan, gerekend is met de tarieven inclusief huisbank- en duurzaamheidskorting.*

### Een kwart kan direct profiteren van de laagste duurzame rente

Binnen de ruim 10.000 dossiers waarbij een duurzaamheidslabel de hoogste besparing biedt is de verdeling naar het huidige energielabel van de woning als volgt:

Energielabel	A	B	C	D	E	F	G
Percentage	25.84%	18.13%	21.89%	9.88%	5.06%	8.55%	10.66%

Een woning met energielabel-A kwalificeert direct voor in de markt gangbare hypotheek met duurzaamheidskorting. Dat is het geval voor ruim een kwart van de onderzochte huishoudens.

Nog eens 40% van de dossiers waarvoor een duurzaam-label product de hoogste besparing oplevert betreft een woning met energielabel-B of -C. Het zetten van labelstappen via energiebesparende maatregelen kan voor deze huishoudens de moeite waard zijn, mede gelet op de verdere voordelen van verduurzaming: een lagere energierekening, meer comfort, een hogere woningwaarde<sup>1</sup> en uiteraard een bijdrage aan een beter milieu. De kosten van de maatregelen zijn gedaald en het rendement nam en neemt toe, zeker gezien de huidige stijging van de energieprijzen.

<sup>1</sup> bron: [2021 Q1 WOX kwartaalbericht](#)

## Conclusie

Het oversluiten van de hypotheek levert bijna een kwart van de consumenten financieel voordeel op. Bij vier op de tien biedt een duurzaam-label product de hoogste besparing. Een kwart van de huishoudens binnen deze groep heeft een woning met energielabel-A en kan daar direct van profiteren. De gemiddelde besparing via oversluiten is dan ruim € 9.400,-. Dat is ongeveer € 1.000,- meer dan het meest gunstige reguliere product (zonder duurzaamheidskorting) – dit varieert per situatie.

De resultaten zijn gebaseerd op onderzoek binnen ruim 100.000 hypotheekdossiers vanaf 2013 en betreffen een momentopname. Het doorrekenen gebeurde met de Hypotheekbond Oversluitcheck.



***voor meer informatie:***

**Hypotheekonderzoek.nl**  
Diemermere 1, 1112 TA Diemen

E-mail [info@hypotheekonderzoek.nl](mailto:info@hypotheekonderzoek.nl)  
Web [www.hypotheekonderzoek.nl](http://www.hypotheekonderzoek.nl)

Tel. 020 - 758 2111

Hypotheekonderzoek.nl is een onderdeel  
van de Nationale Hypotheekbond