

Vergaderjaar 2017–2018

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 330**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 februari 2018

Hierbij doe ik u het antwoord toekomen op de aanvullende vraag<sup>1</sup> van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken die is gesteld naar aanleiding van de beantwoording samenhangende met de Najaarsnota (Kamerstuk 34 845 XVIII, nr. 3): «Hoe het kan dat slechts 1% van de NHG'ers (Nationale Hypotheek Garantie) de extra leenruimte voor energiebesparende maatregelen gebruikt?»

Bovenop de maximale Loan-to-Value (LTV) van 100%<sup>2</sup>, dat is de maximale lening ten opzichte van de waarde van de woning, mag aanvullend tot 106% geleend worden ten behoeve van verduurzaming. In de toenmalige beantwoording is aan u bericht dat ultimo oktober 2016 bij 1% en ultimo oktober 2017 bij 2,3% van de afgegeven NHG-garanties gebruik wordt gemaakt van deze extra leenruimte voor verduurzaming. Het is inmiddels bekend dat over heel 2017 gemiddeld bij 2,1% van de afgegeven NHG-garanties gebruik is gemaakt van de extra leenruimte voor energiebesparende maatregelen. Er lijkt sprake van een stijgende trend; in het laatste kwartaal was dit percentage gemiddeld 3,2%. Deze extra leenruimte geldt overigens ook voor niet-NHG-hypotheken.

Het daadwerkelijke percentage huishoudens dat bij de aankoop energiebesparende maatregelen treft ligt waarschijnlijk hoger. Voor hypotheek met een LTV onder het maximum is namelijk niet uitgesloten dat huishoudens ook hier energiebesparende maatregelen hebben getroffen. Doordat in zo'n geval geen gebruik wordt gemaakt van de extra leenruimte is dit niet altijd zichtbaar in de boeken van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW, de uitvoerder van de NHG). Het WEW noemt daarnaast meerdere mogelijke oorzaken voor het beperkte gebruik van de wettelijke mogelijkheid om voor verduurzaming tot 106% te financieren. Belangrijke factoren hierin zijn dat veel hypotheekadviseurs slechts

<sup>1</sup> Brief van 28 december 2017.

<sup>2</sup> In 2017 was deze nog 101%.

bepaalde kennis hebben van de mogelijkheden om verduurzamingsinvesteringen mee te financieren. Ook bij de klant zijn de voordelen van verduurzaming en de financiële mogelijkheden niet altijd bekend. Tevens kunnen ook huishoudens die tegen de maximale LTV financieren, duurzaamheidsinvesteringen uit eigen vermogen doen, mogelijk aangevuld met (gemeentelijke) subsidies.

Het WEW heeft in 2017 verschillende initiatieven genomen om energiebesparing nadrukkelijker op de agenda te zetten bij hypotheekadviseurs, geldverstrekkers en klanten. Zo zijn er verschillende trainingen voor adviseurs georganiseerd in samenwerking met marktpartijen om het kennisniveau over de financiering van verduurzamingsinvesteringen te verhogen. Met de introductie door het WEW van het «Energiebespaarbudget» kan de klant op basis van een eenvoudige specificatie een verduurzamingsbouwdepot laten aanmaken door de geldverstrekker. De klant kan bij de daadwerkelijke realisatie van de energiebesparende maatregelen, indien gewenst, afwijken van deze specificatie, mits uiteraard sprake is van investeringen gericht op verduurzaming.

Om financiering van energiebesparende maatregelen eenvoudiger en aantrekkelijker te maken is in 2014 tevens het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) gestart met het verstrekken van consumptieve leningen voor energiebesparing. Het NEF loopt steeds beter. In het jaar 2017 zette het voor 73 miljoen euro aan energiebesparingsleningen uit bij eigenaar-bewoners en Verenigingen van Eigenaren (VVE's).

Voor de verduurzamingsopgave die in het regeerakkoord (bijlage bij Kamerstuk 34 700, nr. 34) is geformuleerd, is het verder van belang dat huishoudens tijdens de aanvraag van een hypotheek goed geïnformeerd worden over de mogelijkheden om te verduurzamen. Daarnaast is het van belang dat hypotheekverstrekkers en adviseurs de mogelijkheden onderzoeken om ook de huidige eigenaar-bewoners te motiveren om te verduurzamen. Ik ben hierover in gesprek met de sector via het *platform hypotheek*, een overlegorgaan dat binnen de driehoek Rijk, toezicht en sector zoekt naar oplossingen voor knelpunten rondom hypotheekverstrekking.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren