

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

32 813

Kabinetsaanpak Klimaatbeleid

Nr. 980

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 november 2022

In het beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving (PVGGO) wordt uitgewerkt hoe minimaal 55% CO₂-reductie in 2030 behaald kan worden. Onderdeel hiervan is het isoleren van 1,5 miljoen koopwoningen, waarvan 750.000 door middel van een lokale aanpak via gemeenten en 750.000 op eigen initiatief van woningeigenaren. Om deze ambitie voor de koopsector te kunnen halen, worden zoveel mogelijk woningeigenaren in staat gesteld hun woning te verduurzamen. Er zijn verschillende voorzieningen en regelingen die woningeigenaren daarbij ondersteunen, zoals subsidies, het digitaal platform www.verbeterjehuis.nl, gemeentelijke energieloketten, bewonersinitiatieven, advies en aanbod van bouw-, isolatie- en installatiebedrijven of collectieve inkoopacties van diverse partijen. Wie niet met eigen geld kan of wil verduurzamen, kan hiervoor de hypotheek verhogen of een energiebespaarlening bij het Nationaal Warmtefonds afsluiten. Vanaf 1 november 2022 biedt het Warmtefonds financiering met 0% rente voor woningeigenaren met een laag inkomen. Ook woningeigenaren zonder leenruimte kunnen terecht bij het Nationaal Warmtefonds. Zij betalen naar draagkracht en het restschuldrisico wordt gedragen door het Nationaal Warmtefonds.

Al enige jaren pleiten verschillende spelers in de energietransitie in de gebouwde omgeving ervoor om naast deze instrumenten een zogenoemde gebouwgebonden financiering voor het verduurzamen van de eigen woning te ontwikkelen. Zoals in eerdere Kamerbrieven toegevoegd, is het realiseren daarvan steeds weerbarstig gebleken. Het lukte tot op heden niet om gebouwgebonden financiering zo uit te werken dat het zowel voldoet aan de eisen van consumentenbescherming als uitvoerbaar is voor kredietverstrekkers en betaalbaar en aantrekkelijk voor consumenten. Zoals toegezegd in de Commissiedebatten Klimaatakkoord

gebouwde omgeving van 6 oktober 2021 en 13 april 2022¹ en in antwoorden op Kamervragen van het lid Bontenbal² en naar aanleiding van de recente oproep van een aantal gemeenten, provincies en brancheorganisaties om gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsconcepten mogelijk te maken³, heb ik het vraagstuk in overleg met de Minister van Financiën, de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de Minister voor Klimaat en Energie en de Minister voor Rechtsbescherming opnieuw bekeken. Met deze brief informeer ik uw Kamer over de uitkomst daarvan. Ik geef hiermee ook invulling aan moties van de leden Boulakjar en Grinwis⁴ en de leden Boucke en Boulakjar⁵.

De meerwaarde van gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsconcepten

Het uitgangspunt van gebouwgebonden financiering is dat deze gekoppeld is aan de woning in plaats van de persoon. Dit betekent ten eerste dat de betalingsverplichtingen bij verkoop in principe overgaan op de volgende eigenaar. Daarnaast is de gedachte dat de maandelijkse financieringslast is gekoppeld aan en wordt betaald uit de verwachte besparing op de energierekening. Woningeigenaren worden zoveel mogelijk ondersteund bij het maken van keuzes en het regelen van de verduurzamingsmaatregelen en de financiering. De verwachting is dat gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsconcepten voor bepaalde groepen woningeigenaren drempels kunnen wegnemen om de woning te verduurzamen, bijvoorbeeld voor mensen die binnen een paar jaar verwachten te verhuizen, die de terugverdientijd van de investering in verduurzaming te lang vinden of voor mensen die niet meer willen investeren wegens hoge leeftijd. Bovendien vinden veel woningeigenaren verduurzamen ingewikkeld en weten zij niet goed waar te beginnen. Ontzorgende proposities waarbij de woningeigenaar van A tot Z wordt begeleid, één partij de verduurzaming coördineert of uitvoert, desgewenst de financiering regelt en de beloofde energieprestatie garandeert, kunnen woningeigenaren over de streep trekken.⁶ Een gegarandeerde energieprestatie is een belangrijke voorwaarde voor gebouwgebonden financierings- én ontzorgingsconcepten: financieren op basis van de verwachte energiebesparing is alleen verantwoord als die besparing vooraf met gevalideerde methoden wordt berekend én langjarig wordt gegarandeerd. Dat kan alleen als één of enkele aanbieders de verantwoordelijkheid nemen om de woning integraal te verduurzamen.

De ondertekenaars van de recente brief geven in hun oproep aan behoefte te hebben aan gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsconcepten ter ondersteuning van hun regierol in de energietransitie in de gebouwde omgeving en om planmatig te kunnen sturen op het verduurzamen van wijken. Veel gemeenten helpen woningeigenaren met laagdrempelig energieadvies, doorverwijzing naar lokale marktpartijen of het organi-

¹ Kamerstuk 32 813, nr. 873 en Kamerstuk 32 847, nr. 885.

² Aanhangsel Handelingen II 2021/22, nr. 4065.

³ Provincie Utrecht, «Gezamenlijk oproep: Rijk, geef meer handvatten om woningen te verduurzamen!», 21 juni 2022. <https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/gezamenlijke-oproep-rijk-geef-meer-handvatten-om-woningen-te-verduurzamen>.

⁴ Kamerstuk 32 813, nr. 701.

⁵ Kamerstuk 21 501-33, nr. 889.

⁶ Onderzoek bevestigt de belangstelling voor gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsconcepten bij bepaalde groepen woningeigenaren, zie bijvoorbeeld: TNO, Subsidie is een suikeroom. En lening een lange man in een jas. Een onderzoek naar de perceptie van huiseigenaren van financieringsconstructen voor de verduurzaming van de woning, 2020, (<http://resolver.tudelft.nl/uuid:2f4643e7-1e61-48f9-b86a-2bf1d2dd037a>); Independent Minds, Verslag van online focusgroepen onder huiseigenaren over verduurzaming van de eigen woning, juni 2022 (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/30/verduurzaming-van-het-eigen-huis-exploratief-onderzoek-voor-bzk>).

seren van collectieve inkoopacties, maar willen woningeigenaren ook graag volledige ontzorging aanbieden, door de verduurzaming én de financiering uit handen te nemen. Het mogelijk maken van gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsconcepten stimuleert naar verwachting een bepaalde ontwikkeling in de markt: er is nu nog relatief weinig verduurzamingsaanbod gericht op het in één keer verduurzamen van de woning richting de isolatiestandaard of aardgasvrij en het halen van integrale prestaties op het vlak van energie, comfort en gezondheid. Door bij gebouwgebonden financiering gegarandeerde energieprestaties te eisen, wordt dergelijk marktaanbod actief gestimuleerd.

Oplossingsrichting

Het kabinet heeft het voornemen een wetsvoorstel uit te werken dat een robuuste juridische basis geeft voor gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsconcepten. De basis voor het wetsvoorstel is artikel 1:20, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op het financieel toezicht. Dit artikel bepaalt dat de wet niet van toepassing is als een krediet krachtens een wettelijke bepaling wordt aangeboden aan een beperkt publiek met een doelstelling van algemeen belang, tegen een lagere rente dan op de markt gebruikelijk of een rente die niet hoger is dan de marktrente en onder gunstigere voorwaarden. De belangrijkste uitgangspunten zullen daarbij zijn:

- De financiering mag uitsluitend worden aangeboden aan een beperkt publiek.
- Financiering op basis van een zogenoemde «woonlastenimpacttoets» waarbij de maandlast is gemaximeerd op de verwachte besparing op de energierekening na verduurzaming van de woning. Deze toets komt in plaats van de reguliere krediettoets waarbij de inkomsten en uitgaven van de consument leidend zijn.
- Waarborgen voor consumentenbescherming gelijkwaardig aan reguliere kredietverlening. Van belang zijn in ieder geval: een gevalideerde berekening van de verwachte energiebesparing, een langlopende energieprestatiegarantie van een aanbieder, een garantieregeling als vangnet bij betalingsproblemen en informatieverplichtingen vergelijkbaar met die bij reguliere kredietverlening.
- De financiering gaat bij verkoop van de woning in principe over op de volgende woningeigenaar. Gekeken zal worden hoe dat vorm kan krijgen. Verkoper en koper kunnen ook overeenkomen dat de verkoper de openstaande lening aflost of dat de koper deze lening herfinanciert middels de hypotheek. Betrokkenheid van de notaris borgt zorgvuldige afhandeling.

Vervolg en de korte termijn

Inzet is met deze route gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsoplossingen mogelijk te maken en een robuust juridisch kader te verschaffen voor initiatieven die voldoen aan de genoemde uitgangspunten. Het streven is de wetswijziging in 2025 in werking te laten treden. In Europese regelgeving ruimte creëren voor dergelijke initiatieven acht het kabinet niet kansrijk. Ik begrijp ook de wens van een aantal gemeenten, betreffende initiatieven en belangstellende woningeigenaren om al op korte termijn aan de slag te gaan, niet in de laatste plaats omdat het instrument een bijdrage kan leveren aan het voorkomen of aanpakken van energietoernooi. Vooruitlopend op inwerkingtreding van het wetsvoorstel kunnen gemeenten en andere partijen bezien of zij al voorbereidingen kunnen treffen voor de uitrol van gebouwgebonden financierings- en ontzorgings-

oplossingen en of er met onderdelen van die oplossingen al ervaring kan worden opgedaan binnen de bestaande juridische kaders. Ik zal hen betrekken bij de uitwerking van het wetsvoorstel.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge