

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan de Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 200818
2500 EA Den Haag

**Directoraat-generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Directie Stad en Bouw
Energiebeleid Gebouwde
Omgeving

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

Kenmerk
SB2009062224

Datum 8 december 2009
Betreft toezeggingen AO Verstedelijkingsbeleid 22 september 2009, het AO
Woonwagens en woonschepen 23 september 2009 en het AO
Energiebeleid Gebouwde Omgeving 15 oktober 2009

Geachte Voorzitter,

Zoals toegezegd in het Algemeen Overleg energiebeleid gebouwde omgeving van 15 oktober jl., doe ik u hierbij de voor december toegezegde antwoorden toekomen op uw vragen. Ik maak meteen van de gelegenheid gebruik te reageren op twee eerdere toezeggingen met betrekking tot de NHG die ik aan uw Kamer heb gedaan.

Op verzoek van uw Kamer heb ik de suggestie onderzocht om de waardering van het energielabel in het woningwaarderingstelsel (WWS) te relateren aan de vloeroppervlakte.

Om tot de puntenwaardering te komen zoals aangegeven in de brieven van 2 juli 2009 en 27 augustus 2009 (respectievelijk 30196, 72 en 73), is overleg gevoerd met de verschillende partijen van het Landelijk Overleg Huurders en Verhuurders. Dit overleg leidde tot twee belangrijke uitgangspunten.

Een daarvan was het streven naar een eenvoudig stelsel waarbij zo veel mogelijk recht wordt gedaan aan fundamentele verschillen tussen woningtypen, in het bijzonder tussen eengezins- en meergezinswoningen.¹

Het tweede uitgangspunt was een waardering voor het energielabel gerelateerd aan de investeringskosten om energiebesparende maatregelen aan te brengen. Hiervoor zijn verschillende uitwerkingen gezien, waarna ik samen met Aedes en de Woonbond heb gekozen voor uitsluitend een onderscheid tussen de eengezins- en meergezinswoning.

Naar aanleiding van het AO is de gekozen puntenwaardering nogmaals gezien op basis van de hiervoor aangegeven uitgangspunten.

Allereerst zijn er maatregelen waarvan de kosten (praktisch) niet worden beïnvloed door de oppervlakte van een woning. Dit geldt bijvoorbeeld voor installaties zoals

¹ Dit uitgangspunt is opgenomen in het met Aedes en de Woonbond afgesloten Convenant Energiebesparing Corporatiesector (31 700 XVIII, 4).

een HR-ketel. Een ander belangrijk voorbeeld is de oppervlakte van de schil, zoals muren en dak. Investerings in de schil komen bij meergezinswoningen, meer dan bij eengezinswoningen, ten goede aan afzonderlijke woningen. Dit betekent dus dat er geen eenduidige relatie bestaat tussen uitsluitend de oppervlakte van de woning en de kostenomvang van energiebesparende maatregelen.

**Directoraat-generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Stad en Bouw
Energiebeleid Gebouwde
Omgeving

De eenvoud van het WWS is van belang voor de duidelijkheid die het een huurder en verhuurder moet bieden over de redelijkheid van een huurprijs. De relatie tussen het puntenaantal voor het energielabel en de oppervlakte verkleint deze duidelijkheid echter. Enkel kennis over het energielabel kan dan namelijk niet direct leiden tot een puntentoekenning. Daarbij zal een discussie over de exacte oppervlakte van de woning tevens gaan leiden tot discussie over de puntentoekenning voor het energielabel.

Datum
8 december 2009

Kenmerk
SB2009062224

Na het AO hebben Aedes en de Woonbond nogmaals de uitgangspunten en uitwerking daarvan nader bezien en aangegeven vast te willen houden aan het thans aangebrachte onderscheid tussen eengezins- en meergezinswoning. Los van de vraag of een expliciete relatie met de oppervlakte dus op enigerlei wijze mogelijk is, constateer ik dat een dergelijke aanpassing het nodige overleg vergt met de diverse partijen om met een concrete aanpassing van het WWS te komen die, net als nu, op een breed draagvlak kan rekenen. Ik acht het in dat geval echter niet realistisch om de wijziging van het WWS per 1 juli 2010 in te laten gaan. Een wijziging van het WWS per deze datum acht ik echter gewenst vanwege de stimulans die hiervan moet uitgaan op het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Al met al wil ik bij de waardering van het energielabel in het WWS vasthouden aan het onderscheid meergezins- en eengezinswoning.

Op verzoek van uw Kamer heb ik gekeken naar de mogelijkheid om een verwijzing naar de klachtencommissie op het energielabel op te nemen. Ten tijde van het AO op 15 oktober was de beoordelingsrichtlijn 9500 reeds vastgesteld en ook het notificatietraject in Brussel reeds opgestart. Het hele proces op weg naar de aanwijzing van het nieuwe energielabel per 1 januari 2010 staat onder zeer grote tijdsdruk. Ik heb ervoor gekozen om dit proces niet te verstoren omdat anders het risico bestaat dat het vernieuwde label niet tijdig kan worden aangewezen. Te meer daar sinds medio 2008 in de beoordelingsrichtlijn 9500 de verplichting is opgenomen dat energieadviseurs in de aanbiedingsbrief van het energielabel aan de gebouweigenaar uitdrukkelijk moeten verwijzen naar de klachtenregeling. Op het energielabel wordt wel verwezen naar een informatiesite. Hierop zal ik ook nog uitdrukkelijk verwijzen naar de klachtenregeling inclusief het klachtenloket en de geschillencommissie.

In het AO van 15 oktober heeft u geïnformeerd naar het gebruik van de Energie-investeringsaftrek (EIA) voor huurwoningen. Dit is een maatregel uit het crisispakket en betreft de tijdelijke verruiming van de EIA voor huurwoningen, die met terugwerkende kracht per 1 juni 2009 in werking is getreden en tot 1 december 2010 loopt.

De corporaties spelen een belangrijke rol binnen de gehele huurwoningvoorraad, maar zijn niet de enige zakelijke verhuurders die een beroep op de tijdelijke EIA-

subsidie kunnen doen. Eind oktober heb ik een telefonische ronde langs corporaties laten doen. In de inventarisatie gaf ruim de helft van de ondervraagden aan in 2009 gebruik van de EIA te zullen maken. Een beperkt aantal corporaties heeft tot nog toe EIA-subsidie aangevraagd. Dit hangt mede samen met het feit dat slechts investeringen die na 1 juni jl. zijn gedaan kunnen worden gemeld. Dergelijke projecten vergen een behoorlijke voorbereidingstijd en planning.

Ik verwacht een grote stroom aanvragen vanaf begin volgend jaar. Zoals ik tijdens het AO heb aangegeven, zal ik begin volgend jaar de Kamer nader informeren over het gebruik van de EIA (aantal verhuurders dat een aanvraag heeft ingediend; het investeringsbedrag dat hiermee is gemoeid; en het aantal woningen dat is verbeterd met twee labelstappen of naar het niveau energielabel B).

**Directoraat-generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Stad en Bouw
Energiebeleid Gebouwde
Omgeving

Datum
8 december 2009

Kenmerk
SB2009062224

De voorstellen voor aanvullende stimuleringsmaatregelen van het Kamerlid Van der Burg (VVD) heb ik op verzoek van uw Kamer op haalbaarheid onderzocht. Mevrouw Van der Burg stelde een tweetal varianten voor om woningbezitters massaal over de streep te trekken om hun huis energiezuiniger te maken en de bouwsector een steuntje in de rug te geven. Dit door het mogelijk te maken dat binnen de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) een bedrag van 15.000 tot 25.000 euro extra kan worden opgenomen als de nieuwe woning energieneutraal wordt of de bestaande woning twee energiestappen zuiniger wordt.

In de tweede variant stelt zij voor het voor huiseigenaren mogelijk te maken om, wanneer de woning met minimaal twee energiestappen energiezuiniger wordt, de hypotheek over te sluiten naar een hypotheek die onder het NHG valt.

De kern van de eerste variant van het voorstel van mevrouw Van der Burg is de mogelijkheid om op een verantwoorde wijze een hogere hypotheek te verstrekken bij een energiezuiniger woning. Dit wordt onderbouwd door een onderzoek in het kader van hypotheekverstrekkingen van het Nibud in 2008, in opdracht van SenterNovem. De conclusie van het Nibud-onderzoek is dat de energiezuinigheid van een woning een rol kan spelen bij de hypotheekverstrekking. Een huishouden dat een zuinige woning koopt heeft immers meer ruimte over voor woonlasten en kan daardoor meer hypotheek afsluiten.

Op basis van voornoemd Nibud-onderzoek uit 2008 is in de NHG-norm 2009 de mogelijkheid geïntroduceerd om maximaal € 6.500,- extra te lenen voor het nemen van energiebesparende maatregelen. Dit extra bedrag wordt door NHG buiten de toetsing voor de maximale financieringslast gehouden.

Het Nibud-onderzoek geeft onderbouwing aan een voorstel om te variëren in de hoogte van de hypotheek op basis van de energiekwaliteit van een woning. De door de VVD genoemde bedragen van 25.000,- euro komen echter nog niet als resultaat uit het betreffende onderzoek. Reden hiervoor is onder andere dat de energielabelklassen gegroepeerd met elkaar zijn vergeleken. Thans loopt een vervolgonderzoek hiernaar waarvan de eerste resultaten begin 2010 beschikbaar zullen komen. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek zal ik de mogelijkheden van het voorstel van mevrouw Van der Burg nader beoordelen.

Hierbij merk ik op dat in het huidige voorstel van de AFM voor de wijziging van de normen voor hypotheekverstrekking het onmogelijk zullen maken om op basis van energiekwaliteit van woningen een hogere hypotheek af te sluiten.

Over de tweede variant kan ik uw Kamer het volgende melden. Conform de NHG-voorwaarden bestaat op dit moment de mogelijkheid om bij een woning tot € 265.000,- bij kwaliteitsverbetering van de woning de hypotheek over te sluiten naar een hypotheek onder NHG-garantie. De mogelijkheid tot oversluiten in de vorm, zoals aangegeven, bestaat dus al binnen deze prijsgrens. Met het oog op stimulering van de woningmarkt, is per 1 juli jl. de NHG-kostengrens voor de aankoop van woningen in het kader van de crisismaatregelen (tijdelijk) verhoogd naar € 350.000,-. Zittende eigenaren komen bij deze hogere grens dus niet in aanmerking voor het oversluiten van de hypotheek bij kwaliteitsverbetering omdat dit niet bijdraagt tot stimulering van de woningmarkt.

In het algemeen overleg met uw Kamer op 22 september jl. heeft het lid Jansen (SP) gevraagd naar de kostprijsdekkende premie van de Nationale Hypotheek Garantie mede in verband met de tijdelijke verhoging van de kostengrens. Voor de tijdelijke verhoging van de kostengrens verwijs ik naar mijn brief van 6 juli jl. (27.562, nr. 38) en naar het rapport van het CPB dat als bijlage bij die brief is verstuurd. In dat rapport gaat het CPB uitgebreid in op de kostendekkende premie van de NHG. Het CPB bespreekt in haar rapport het scenario-analysemodel van actuariel bureau ORTEC, dat jaarlijks het risico voor het WEW doorrekent. Jaarlijks wordt aan de hand van deze berekeningen de premiestelling voor nieuwe NHG's bepaald. Het CPB geeft aan dat het huidige premiepercentage van 0,45% dat door het WEW wordt berekend op lange termijn voldoende zal zijn om de schades die voortvloeien uit de borgstelling te dekken. De premie is dus op lange termijn kostendekkend. Het waarborgfonds berekent naast een kostprijsdekkende premie ook een risico-opslag, om daarmee een serie van opeenvolgende slechte economische jaren te kunnen opvangen. Beide componenten van de premie zorgen voor een buffer in de vorm van het garantievermogen. De omvang van het garantievermogen van het waarborgfonds is dermate groot dat op korte termijn geen tekorten worden verwacht. Het is mogelijk dat in uitzonderlijke (slechte) omstandigheden het waarborgfonds een beroep moet doen op de achtervang. In dat geval worden achtergestelde, renteloze leningen verstrekt aan het waarborgfonds. Dit is het wezen van de overheidsachtervang: het afdekken van een kleine kans op een hele grote schade voor het waarborgfonds. Overigens heeft het waarborgfonds met mijn instemming en die van de VNG de premie vanaf 1 januari 2010 verhoogd naar 0,55% met het oog op de verwachte toename van het aantal verliezen en de wens om meer buffervermogen op te bouwen.

Overigens maak ik, in aansluiting op bovenstaande passage met betrekking tot de NHG, van de gelegenheid gebruik om mijn toezegging op het gebied van de kostengrens NHG voor woonwagens terug te komen. Tijdens het Algemeen Overleg van 27 mei jl. (27 562,nr.34) heb ik in vervolg op eerdere toezeggingen aangegeven de Kamer tijdens het Algemeen Overleg van 23 september over woonwagens en woonschepen (32 123 XVIII, nr 11.) te zullen informeren over de voortgang van het overleg met de VNG om te komen tot verhoging van de kostengrens voor woonwagens. Helaas is deze informatie tijdens het overleg van 23 september niet

aan bod gekomen. Ik kan u mededelen dat inmiddels overeenstemming met de VNG is bereikt en dat de NHG-kostengrens voor woonwagens per 1 januari 2010 naar € 180.684 zal worden verhoogd. De kostengrens voor een woonwagen en een woonwagenstandplaats gezamenlijk is hiermee gelijk gesteld aan de kostengrens zoals gesteld in de BEW, met dien verstande dat de kostengrens voor een woonwagenstandplaats wordt verhoogd van € 45.000 naar € 50.000 en het resterende bedrag (€ 130.684) wordt toegerekend aan de kostengrens voor woonwagens.

Ten slotte informeer ik uw Kamer als volgt over de doelstelling van 2% energiebesparing bij de RGD. Doelstelling van het kabinet is om in de gehele rijkshuisvesting, in beheer bij de Rijksgebouwendienst, gemiddeld jaarlijks 2% energiebesparing te bereiken tot 2020. Een jaarlijkse energiebesparing van 2%, steeds ten opzichte van voorafgaand jaar, resulteert in (afgerond) 25% besparing in 2020 ten opzichte van 2006. Dit is gewisseld tijdens het begrotingsdebat Wonen en Wijken. U heeft reeds aangegeven dat daarmee de toezegging afdoende afgehandeld is.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan

**Directoraat-generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Stad en Bouw
Energiebeleid Gebouwde
Omgeving

Datum
8 december 2009

Kenmerk
SB2009062224