

Vergaderjaar 2009–2010

**30 196**

**Duurzame ontwikkeling en beleid**

**Nr. 109**

**BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 juni 2010

Tijdens het Algemeen Overleg, van 15 oktober 2009, over duurzame ontwikkeling en in de brief aan uw Kamer van 8 december jl. (kamerstuknr. 30 196, nr. 91) heeft mijn ambtsvoorganger u toegezegd de mogelijkheden te onderzoeken van het voorstel van kamerlid Van der Burg, met betrekking tot de wijziging van de normen voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) ten behoeve van hypotheekverstrekking in het kader van energiebesparingsmaatregelen. Tevens is toegezegd uw Kamer het aanvullend onderzoek met betrekking tot de financieringslastpercentages voor verschillende typen woningen te verstrekken. Dit onderzoeksrapport treft u bijgaand aan<sup>1</sup>. De resultaten van het onderzoek vormen de basis voor gedeeltelijke beantwoording van de vraag. Voor volledige beantwoording van de vraag is nader onderzoek door het WEW (uitvoeringsorganisatie van de NHG) en overleg met het Ministerie van Financiën vereist.

De kern van het voorstel van kamerlid Van der Burg is de mogelijkheid om op een verantwoorde wijze een hogere hypotheek te verstrekken bij een energiezuiniger woning. Zij pleit ervoor te bezien of het hypotheekbedrag onder NHG ten behoeve van de financiering van energiebesparende maatregelen kan worden verhoogd naar 15.000 euro of zelfs 25.000 euro voor energieneutrale woningen. Op het tweede onderdeel van de vraag, de koppeling van investeringen in energiezuinige voorzieningen ten behoeve van het verbeteren van de labelling van een woning, ben ik al ingegaan in bovenvermelde brief van 8 december jl.

Eerder onderzoek («Energie labels en hypotheekverstrekking, Nibud 2008») wees uit dat bij energiezuinige woningen de energierekening significant lager is. Hierdoor is er meer ruimte in het huishoudbudget voor hypotheeklasten. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek en vanuit de overweging dat het aansluit bij het beleid rondom energiebesparende maatregelen bestaat er op dit moment binnen de NHG de mogelijkheid om voor maximaal 6.500 euro extra (ongeacht het inkomen) hypotheek te verkrijgen voor het treffen van energiebesparende maatregelen. De in

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

2008 uitgevoerde analyse is herhaald met de cijfers die gelden voor 2010. Uitgangspunt voor het begin dit jaar gehouden onderzoek is het gebouwgebonden energieverbruik van een woning. De volledige uitgangspunten en resultaten staan in het bijgesloten onderzoeksrapport van het Nibud «Financieringslastpercentages voor verschillende woningtypen». In het rapport is doorgerekend wat een verantwoorde hogere hypotheek zou kunnen zijn voor verschillende typen woningen en energielabels.

Alvorens een standpunt in te nemen inzake de mogelijkheid tot een hogere hypotheek voor energiebesparende maatregelen heb ik betreffend rapport aan het WEW ter beoordeling voorgelegd.

Het is aan de Stichting Waarborg Eigen Woningen (WEW) om het initiatief te nemen tot een wijziging van de NHG-voorwaarden en normen (NHG-V&N). Indien zij een aanpassing van de NHG-V&N, binnen de door het NIBUD aangegeven marges wenselijk en mogelijk acht, kan zij een voorstel tot wijziging van de NHG-V&N aan mij ter instemming voorleggen. Het is goed gebruik dat er tussen mijn ministerie en het WEW afstemming plaatsvindt over de in te voeren wijzigingen van de NHG-V&N. Dit onderwerp is dan ook meegenomen in de besprekingen over de NHG-V&N voor 2011. Het WEW zal verdere uitwerking van de wenselijkheid en mogelijkheid van een hypotheekverhoging in het kader van energiebesparing ter hand nemen.

Ik merk tevens op dat het Ministerie van Financiën al langere tijd in gesprek is met de AFM over aanscherping van de regels om overkreditering bij hypotheekverstrekking te kunnen tegengaan. Financiën heeft aangegeven het toetskader hypothecaire kredietverlening op korte termijn te zullen opnemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Uitgangspunt is dat het nieuwe toetskader in werking zal treden begin 2011. Alvorens te komen tot een oordeel over een eventueel voorstel van het WEW in dit kader zal dus tevens afstemming dienen plaats te vinden met het Ministerie van Financiën.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
E. van Middelkoop