

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2901

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het kwartaalbericht van de Nationaal Hypotheek Garantie (NHG); «minder verlies en lagere restschulden, maar hogere risicobereidheid consument om een huis te kopen» en het bezoek aan de NHG* (ingezonden 6 april 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), meden namens de Minister van Financiën (ontvangen 30 mei 2022).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «minder verlies en lagere restschulden, maar hogere risicobereidheid consument om een huis te kopen»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Bent u bereid te onderzoeken hoe de kansen van starters met een studieschuld om betaalbaar te wonen verbeterd kan worden, zonder dat zij daarbij in de problemen komen als de huizenprijzen dalen en/of de hypotheekrente stijgt? Zo ja, wanneer kunnen we de resultaten van dit onderzoek verwachten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

De zoektocht van starters naar een betaalbare koopwoning is in de afgelopen jaren steeds ingewikkelder geworden, met name door het tekort aan beschikbare woningen en de sterk gestegen huizenprijzen. Een (hoge) studieschuld helpt daarbij niet, omdat de maandelijkse aflossing leidt tot een lager bedrag dat maandelijks beschikbaar is voor de hypotheeklast, waardoor het bedrag dat verantwoord geleend kan worden lager wordt. Het kabinet ziet de ernst in van de problemen waar de huidige generatie jongeren tegenaan loopt en heeft verschillende maatregelen aangekondigd om de positie van jongeren te verbeteren. Zo voeren we de basisbeurs in voor alle studenten. Ook zet het kabinet zich op verschillende manieren in om starters aan een

¹ NHG, «Kwartaalbericht: Minder verlies en lagere restschulden, maar hogere risicobereidheid consument om een huis te kopen», 23 februari 2022, www.nhg.nl/nhg-actueel/kwartaalbericht-minder-verlies-en-lagere-restschulden-maar-hogere-risicobereidheid-consument-om-een-huis-te-kopen/.

betaalbare woning te helpen. Bijvoorbeeld doordat zij geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen en invoering van de opkoopbescherming. Ook is in het coalitieakkoord opgenomen dat voor koopstarters bij het aanvragen van een hypotheek de actuele stand van de studieschuld bepalend wordt. Het Nibud onderzoekt, in het kader van het jaarlijkse adviesrapport over de leennormen, hoe dit vormgegeven kan worden. In het najaar zal dit rapport naar de Kamer worden gestuurd.

Vraag 3

Is de borging van een starterslening via de NHG een beter alternatief dan borging via de gemeente, gezien de meerjarige expertise van de NHG op dat gebied en het feit dat borging via de gemeente – in tegenstelling tot de NHG – politiek gekleurd is, zodat starters ook ongeacht de gemeente waar ze (wensen te) wonen te allen tijde een geborgde lening kunnen krijgen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 3

De starterslening en een hypotheek met NHG zijn twee verschillende producten. Ook verschilt de doelstelling van NHG met de Starterslening: de NHG is bedoeld als vangnet op het moment dat huishoudens door baanverlies of echtscheiding niet meer aan de betalingseisen van hun hypotheekverstrekker kunnen voldoen.

De Starterslening is een lening waarmee starters extra kunnen lenen voor het aankopen van hun eerste woning. De Starterslening overbrugt – tot een bepaald maximum – het verschil tussen de prijs van het huis en de maximaal te verkrijgen hypotheek bij de bank. De Starterslening wordt aangeboden door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en wordt gefinancierd met geld van de gemeente, provincie of corporatie. Deze lening gebruikt de koper om zijn eerste woning aan te kopen en wordt afgesloten naast een reguliere hypotheek bij een bank. SVn vestigt, net als de bank, een hypotheekrecht op de woning. Dit houdt in dat de koper SVn een onderpand geeft voor de lening. Hierdoor krijgt SVn het geleende geld doorgaans terug. Een Starterslening kan alleen in combinatie met een hypotheek met NHG worden afgesloten. NHG is daarentegen geen additionele lening die boven op de hypotheek komt, zoals bij de Starterslening het geval is.

Het acceptatiebeleid voor de Starterslening van SVn wijkt op een aantal punten af van de Voorwaarden & Normen van de NHG. SVn houdt bij de berekening van de (maximale) hoogte van de Starterslening geen rekening met lasten uit overige kredieten, bijvoorbeeld een doorlopend krediet of creditcard. De eerste geldverstrekker houdt hier wel rekening mee. Hierop vormt een studieschuld een uitzondering. De SVn lening kan het verschil aanvullen tussen de benodigde hypotheek en de (lagere) maximale hypotheek als dat verschil het gevolg is van de aflossingsverplichting van een studielening.

De verschillende aanvullende voorwaarden die gemeenten ten aanzien van de Starterslening hanteren, acht ik een kwestie van gemeentelijke beleidsvrijheid.

Gemeenten zetten de Starterslening heel gericht in voor de goedkopere segmenten van de woningmarkt en groepen starters en hanteren daarbij verschillende prijsgrenzen. Gemeenten maken zelf de afweging of de starterslening een effectief instrument is in hun regio om de starter de koopwoningmarkt op te helpen.

Vraag 4

Verwacht u grote problemen nu consumenten meer financiële risico's nemen om een huis te kopen waardoor zij geen gebruik kunnen maken van het vangnet dat de NHG biedt bij financiële problemen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 4

Ik snap dat mensen een huis willen kopen dat zo veel mogelijk aansluit op hun wensen en hun persoonlijke situatie. Tegelijkertijd mag de aanschaf van een geschikte woning niet leiden tot onverantwoorde financiële risico's voor huishoudens. De hypothecaire leennormen zorgen ervoor dat mensen geen onverantwoord hoge kredieten aangaan. Ik zie dat consumenten in de huidige woningmarkt steeds meer lenen ten opzichte van hun inkomen.

Mensen die een woning kopen met een NHG-hypothek kunnen gebruik maken van het vangnet van NHG bij financiële problemen als gevolg van ingrijpende levensgebeurtenissen, zoals het overlijden van een partner of een relatiebreuk. Met name voor doelgroepen als starters, senioren, ondernemers en huishoudens met een laag inkomen is van belang dat zij toegang tot NHG houden. Hiervoor heeft NHG diverse initiatieven opgezet. Daarbij wordt rekening gehouden met het beperkte woningaanbod en het feit dat dergelijke initiatieven niet moeten leiden tot te hoge maandlasten voor nieuwe kopers, omdat deze prijsopdrijvend kunnen werken.

Ik zie ook dat consumenten geneigd zijn om risicovoller gedrag te vertonen, zoals het kopen zonder voorbehoud van financiering. Ik wil mij de komende tijd voor inzetten om deze risico's te beperken. In het programma betaalbaarheid geef ik hieraan invulling.

Vraag 5

Waarom heeft u geen aandacht in uw bouw- en woonagenda voor de financiering van initiatieven van coöperaties en samenwerkingsverbanden van bijvoorbeeld starters die gezamenlijk een woongroep willen starten of senioren die samen zorgvastgoed willen realiseren?

Antwoord 5

De komende tijd geef ik invulling aan de acht door mij geformuleerde programma's, die zijn aangekondigd in de Nationale Woon- en Bouw Agenda. Ik kom op dit onderwerp in de uitwerking van de programma's terug. Voor starters doe ik dit in het programma Betaalbaar wonen en voor senioren in het programma Wonen en ouderen.

Ook is er de bestaande regeling «Ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting». Dit betreft een subsidieregeling gefinancierd vanuit de Woningbouwimpuls om een financiële bijdrage te geven aan de bouwkosten voor een ontmoetingsruimte in een nieuwe of bestaande geclusterde woonvorm voor ouderen. Met ouderen wordt hier bedoeld dat minimaal de helft van de bewoners 55 jaar of ouder dient te zijn, maar een mix van leeftijden is zeker mogelijk. Het beroep op deze regeling kan door zowel woningcorporaties-ontwikkelaars als bewonersinitiatieven worden gedaan.

Vraag 6

Bent u bereid alsnog meer aandacht te geven aan samen koop en coöperatieve initiatieven zodat mensen bijvoorbeeld als collectief een complex kunnen kopen of bouwen met borging vanuit de NHG of anderszins, zodat dit soort initiatieven meer kans van slagen krijgt? Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Op dit moment richt NHG zich op financiering van particulieren. NHG onderzoekt de mogelijkheid om ook voor collectieven die een eigen woning kopen garant te staan. Zoals ik in antwoord 5 heb aangegeven kom ik op dit onderwerp terug.

Vraag 7

Bent u bereid te onderzoeken hoe ouderen met een groot perceel of een grote woning maar een laag inkomen hebben, een financiering met NHG kunnen aantrekken als zij ruimte willen bieden voor woningzoekenden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 7

NHG heeft aangegeven bereid te zijn dit te onderzoeken. Er zijn ook al diverse mogelijkheden voor ouderen die een NHG-hypothek willen afsluiten. Voor ouderen met een laag inkomen heeft NHG specifieke normen opgesteld: de «Verhuisregeling» en de «Tijdelijk Tekort Regeling». Hierdoor is het voor deze groep eenvoudiger om door te stromen naar een meer passende woning. Dit is zowel goed voor de doorstroming als de woningmarkt als passend bij de wens van veel ouderen om langer zelfstandig te wonen. Een NHG-hypothek dient wel te passen binnen de kostengrens van € 355.000,-.

Vraag 8

Bent u bereid om zelf meer initiatieven die samenwerkingsverbanden centraal stellen te ontwikkelen?

Antwoord 8

Zoals ik onder vraag 5 heb aangegeven, heb ik al een initiatief ontwikkeld voor een subsidiemogelijkheid voor ontmoetingsruimten voor ouderen, waarbij ook ruimte is voor een mix van ouderen en jongeren. Daarnaast heb ik via Platform31 begeleiding beschikbaar gesteld voor wooncoöperaties. Ook heb ik CoopLink, de vereniging van alle wooncoöperaties en initiatieven, een subsidie verstrekt voor het jaar 2022. Daarnaast heb ik Finance Ideas onderzoek laten doen naar de financierbaarheid van wooncoöperaties en Ecorys een internationaal vergelijkend onderzoek laten uitvoeren. Finance Ideas is op dit moment bezig met een additioneel onderzoek naar de financierbaarheid van wooncoöperaties in het middensegment. Dit onderzoek zal ik, net als de andere onderzoeken, voor de zomer naar uw Kamer sturen.

Vraag 9

Kunt u tevens onderzoeken of het bijvoorbeeld mogelijk is om het risico voor geldverstrekkers te verminderen door wooncoöperaties of collectieven van zorgvastgoed gebruik te laten maken van een NHG hypotheek?

Antwoord 9

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 6 richt NHG zich op financiering van particulieren. NHG onderzoekt reeds de mogelijkheid om ook voor collectieven die een eigen woning kopen garant te staan. Garant staan voor vastgoed met een maatschappelijke bestemming, zoals zorgvastgoed, kent een ander risicoprofiel en beoordelingskader dan NHG nu heeft. Deze mogelijkheid wil ik daarom niet onderzoeken. Wel zijn er andere regelingen beschikbaar voor dergelijke initiatieven, zoals de regeling Wonen en Zorg.

Vraag 10

Heeft u overwogen om een bepaald percentage/aantal van alle nieuwbouw via wooncoöperaties zonder winstoogmerk te laten realiseren, aangezien u woningcorporaties en commerciële marktpartijen wel apart benoemd als partijen die de nieuwbouw moeten realiseren? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 10

Zoals eerder is aangegeven in mijn brief van 21 juni 2021² over een internationaal vergelijkend onderzoek naar wooncoöperaties, zal de wooncoöperatie niet significant bijdragen aan de het oplossen van de grote uitdagingen op de woningmarkt in Nederland. Ik heb daarom ook niet overwogen om wooncoöperaties als apart categorie voor de nieuwbouw te benoemen. Woningcorporaties en commerciële marktpartijen hebben ervaring met het op grote schaal bouwen van nieuwe woningen. Wooncoöperaties zijn een kleinschalig initiatief waarbij veel gevraagd wordt van de deelnemers en de doorlooptijden relatief lang zijn. Wooncoöperaties kunnen voornamelijk een toegevoegde waarde hebben voor het realiseren van specifieke woonwensen. Daar kan op gemeentelijk niveau aandacht voor zijn, zoals bijvoorbeeld in de gemeente Amsterdam.

Vraag 11

Deelt u de mening dat de grondprijs voor wooncoöperaties zonder winstoogmerk gelijk gesteld dient te worden aan de grondprijs voor sociale nieuwbouw? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 11

Initiatieven die willen bouwen, bepalen zelf hun programma van eisen en nemen voor dit plan, evenals andere bouwers, contact op met hun gemeente. Gemeenten bepalen aan de hand van hun eigen grondbeleid wat de grondprijs dient te zijn voor deze woningen.

² Kamerstuk 29 453 nr. 538

Vraag 12

Bent u bereid om een duidelijkere handreiking aan de gemeente te doen om burgerinitiatieven zoals de wooncoöperatie beter beschermen nu gemeenten als gevolg van het «Didam-arrest» onterecht angstig zijn om grond uit te geven aan bewonersinitiatieven die een maatschappelijke functie hebben? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 12

Op de website van mijn ministerie kunt u onder «Factsheet uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen»³ uitgebreide informatie vinden over de kwestie of een gemeente ruimte moet bieden aan alle potentiële gegadigden om mee te dingen naar dezelfde kavel. Uit deze informatie blijkt dat het hierbij reeds voldoende is dat andere partijen mogelijk belangstelling hebben om de onroerende zaak te kopen. Dit neemt niet weg dat de gemeente criteria mag stellen aan de (potentiële) koper en zo de kring van potentiële gegadigde op voorhand kan afbakenen. Voor nadere informatie verwijs ik u naar bovengenoemde website. Ook de VNG heeft deze informatie aan alle gemeenten verstrekt.

Vraag 13

Bereiken u signalen dat commerciële marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, burgerinitiatieven dwarsbomen als zij bijvoorbeeld een wooncoöperatie willen realiseren? Zo ja, wat gaat u hiertegen doen?

Antwoord 13

Mij zijn geen praktijken bekend van commerciële marktpartijen die burgerinitiatieven dwarsbomen als zij een wooncoöperatie willen realiseren. Ik ga ervan uit dat, als dit het geval is, dergelijke praktijken bij gemeenten worden gemeld.

Vraag 14

Bent u bereid te onderzoeken of een landelijk revolverend fonds voor wooncoöperaties zonder winsttoegmerk mogelijk is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 14

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 8 zal ik binnenkort verder in gaan op de financieringsaspecten van wooncoöperaties. Hierbij wordt, naast algemene financieringsaspecten, aandacht besteed aan mogelijkheden om financiering haalbaar te maken zoals bijvoorbeeld het inbrengen van eigen vermogen door de leden van de wooncoöperatie. Zonder op de conclusies vooruit te lopen ben ik niet voornemens een fonds in te stellen voor de financiering van wooncoöperaties.

Vraag 15

Deelt u de mening dat landelijke expertisecentra extra ondersteuning vanuit het Rijk kunnen gebruiken om wooncoöperaties tot een succes te kunnen maken? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 15

De afgelopen drie jaar heb ik subsidie verleend aan Cooplinc en aan pilots van Platform31. Onderdeel van deze subsidieverstrekking is dat Cooplinc zorgt voor een eigen inkomstenbron en niet afhankelijk is van overheidssubsidie. CoopLink heeft met behulp van de subsidie stappen gemaakt en is nu een volwaardige organisatie. De subsidie loopt eind van het jaar af en CoopLink zal vanaf dan zonder subsidie verder moeten gaan.

Vraag 16

Bent u bereid om beleid te ontwikkelen, bijvoorbeeld door NHG hypotheek bij life events meer mogelijk te maken zodat mensen hun woning kunnen behouden als zij hun baan verliezen of door gestegen rente de woonlasten niet meer kunnen betalen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

³ Factsheet uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

Antwoord 16

NHG kijkt doorlopend naar haar beleid om woningbehoud voor mensen met een NHG-hypothek mogelijk te maken, waar dit voor hen financieel verantwoord is. Het aantal consumenten met betaalproblemen is momenteel echter erg laag. Zij worden door de leennormen al beschermd tegen een rentestijging. Ook bieden geldverstrekkers diverse maatwerkoplossingen om woningbehoud waar verantwoord mogelijk te maken bij betalingsproblemen. Dit doen ze voor consumenten met en zonder NHG-hypothek. Denk aan het aanpassen van de lening, veranderen van de rente of tijdelijk inzetten van een betaalpauze. Voor consumenten met een NHG-garantie, ondersteunt NHG geldverstrekkers hierbij door de borgstelling te laten mee veranderen bij dergelijke oplossingen. Ook zijn consumenten bij bepaalde life events door NHG verzekerd tegen een potentiële restschuld mocht een verkoop in hun belang zijn.

Vraag 17

Bent u bereid om te bezien hoe woningbehoud structureler kan worden ingepast, bijvoorbeeld als onderdeel van de functie van NHG, nu de rente en de maandlasten stijgen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 17

Woningbehoud, mits passend bij de financiële positie van de consument, is al een belangrijker pijler binnen NHG. In de leennormen wordt gezorgd dat consumenten worden beschermd tegen een rentestijging. Ook sluiten veel consumenten een langlopend rentecontract, waardoor hun maandlasten niet veranderen bij een rentestijging. Geldverstrekkers ontwikkelen, soms samen met NHG, manieren om consumenten met betalingsproblemen, mits financieel verantwoord, hun woning te kunnen behouden.

Vraag 18

Bent u bereid om samen met de NHG te bekijken hoe kopers beter beschermd kunnen worden nu u betaalbare koopwoningen als woningen tot de NHG-grens gedefinieerd hebt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 18

Voor kopers van woning die ik als betaalbaar heb gedefinieerd geldt dat de consument een NHG-garantie kan afsluiten en daardoor al extra bescherming geniet. Dit doet NHG onder andere door, zoals in antwoord op vraag 16 genoemd, maatwerkoplossingen bij betalingsproblemen te faciliteren.

Vraag 19

Wat vindt u van de multiproblematiek waar kwetsbare woningeigenaren tegelijkertijd mee geconfronteerd (kunnen) worden? Kunt u hierbij ingaan op onderwerpen zoals verduurzaming, funderingsherstel, achterstallig onderhoud, overstromingsrisico's en hitte?

Antwoord 19

Ik vind het belangrijk dat kwetsbare woningeigenaren voldoende ondersteund worden als het gaat om de multiproblematiek waar uw Kamer naar verwijst. Voor woningeigenaren waar dit financieel verantwoord is, is het mogelijk een extra hypothek af te sluiten. Dit kan al dan niet met NHG. Daarnaast wordt voor veel van de afzonderlijke vraagstukken, zoals verduurzaming, funderingsproblematiek, klimaatadaptatie, er in meeste gevallen via gemeentelijke loketten afzonderlijke ondersteuning geboden. Het is echter niet wenselijk dat kwetsbare woningeigenaren steeds met verschillende loketten van doen krijgen. Binnen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) ontwikkelen we samen met gemeenten en corporaties in de stedelijke vernieuwingsgebieden aanpakken waarmee kwetsbare mensen in koop- en huurwoningen kunnen deelnemen aan onder andere het verduurzamen van hun woning. Hierbij is aandacht voor ontzorging, passende financieringsvormen en de wijze waarop het Nationaal Isolatie Programma (NIP) en Volkshuisvestingsfonds (VHF) complementair zijn. Hierin staat centraal een persoonlijke en gebiedsgerichte benadering, die aansluit bij de vraagstukken van kwetsbare huishoudens. De centrale doelstelling van het NPLV is om de leefbaarheid en veiligheid van de meest kwetsbare gebieden in Nederland in 15–20 jaar tijd op orde te

brengen en het perspectief van de bewoners te verbeteren. Om deze doelstelling te realiseren zet dit programma in op het verbeteren van de fysieke leefomgeving, het bieden van een beter perspectief en het vergroten van de veiligheid. De resultaten komen ook ten goede van kwetsbare woningeigenaren met een laag inkomen.

Vraag 20

Bent u bereid te onderzoeken hoe kwetsbare woningeigenaren met een laag inkomen die te maken krijgen met multiproblematiek ondersteund kunnen worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 20

Voor woningeigenaren die in financiële problemen (dreigen te) komen, bieden geldverstrekkers met maatwerk de mogelijkheid om de woning te behouden, verduurzamen of onderhouden. Mits dit passend is bij de financiële situatie van de consument. In het platform hypotheek van afgelopen jaar heb ik hierover ook gesproken met partijen uit de hypotheeksector, met name over consumenten met schuldproblematiek. Ik zal uw Kamer voor de zomer informeren over de uitkomsten.

Ook ben ik bereid tot het nader onderzoeken van ondersteuning van deze groep. Ik ben hier ook al mee bezig, onder andere in het kader van het NPLV. Ruim 550 duizend huishoudens in Nederland hebben te maken met energiearmoede. Door de sterk gestegen gas en elektriciteitsprijzen zal het inmiddels om meer dan 550 duizend huishoudens gaan. Voor deze groeiende groep wordt het steeds moeilijker om de energierekening te kunnen betalen. Het kabinet heeft in januari 2022 150 miljoen euro overgemaakt naar gemeenten om de huishoudens die het hardst getroffen worden op korte termijn te ondersteunen met energiebesparende maatregelen. Het gaat om zowel huur- als koopwoningen. Gemeenten bepalen grotendeels zelf hoe ze de middelen besteden. De aanpak kan variëren van maatregelen die direct effect hebben zoals energiedisplays en radiatorfolie tot een bijdrage aan grotere isolatiemaatregelen zoals vloer- en spouwmuurisolatie. Het is mogelijk om aan te sluiten bij een al bestaande aanpak. Gemeenten, woningcorporaties, energiecoöperaties, bedrijven en bewoners zijn op dit moment druk bezig met het aanbrengen van deze energiebesparende maatregelen in de woningen bij de doelgroep. In de zomer van 2022 zal er nog eens een vergelijkbaar bedrag beschikbaar komen voor extra ondersteuning voor deze groepen.

Het grootste deel van mensen in energiearmoede, te weten 87%, woont in huurwoningen, waarvan 75% in sociale huurwoningen. In de prestatieafspraken die momenteel gemaakt worden tegenover het afschaffen van de verhuurderheffing is reeds afgesproken dat de slechtst geïsoleerde woningen (label EFG) voor 2028 nagenoeg uitgefaseerd zijn. Hiernaast is er voor deze groep ondersteuning en ontzorging op maat mogelijk in het kader van het Nationaal Isolatieprogramma⁴.

Specifiek voor funderingsherstel is er het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF), voor eigenaar/bewoners van panden die geen lening voor funderingsherstel op de markt kunnen krijgen. Hiervoor kunnen bewoners van gemeenten die zijn aangesloten bij het fonds een beroep op doen.

Vraag 21

Bent u voornemens om in uw programma Veiligheid en Leefbaarheid aandacht te besteden aan het toekomstbestendig maken van particuliere woningen in eigendom van mensen met een laag inkomen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 21

Binnen het NPLV worden verschillende programma's betrokken om de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken te verbeteren. Eén daarvan is het VHF. Met behulp van de eerste tranche van dat fonds kunnen de komende negen jaar 22 duizend woningen van particulieren met kleine beurs in kwetsbare gebieden toekomstbestendig worden gemaakt. Met de nieuwe middelen VHF die vanaf 2023 beschikbaar komen, zal naar verwachting nog eens een vergelijkbaar aantal woningen verbeterd kunnen worden.

⁴ Kamerstuk 30 196, nr. 787

Binnen het NPLV ontwikkelen we daarnaast samen met gemeenten en corporaties in de stedelijke vernieuwingsgebieden aanpakken waarmee kwetsbare mensen in koop- en huurwoningen kunnen deelnemen aan het verduurzamen van hun woning. Hierbij is aandacht voor ontzorging, passende financieringsvormen en de wijze waarop het NIP en VHF complementair zijn.

Vraag 22

Deelt u de mening dat inkomensongelijkheid ertoe leidt dat woningeigenaren met een laag inkomen minder snel hun woningen kunnen verduurzamen of verbouwen, waardoor hun woningen weer minder waard worden, wat vervolgens de vermogensongelijkheid weer doet toenemen? Zo ja, op welke manier kunt u deze ongelijkheid verkleinen en kan de NHG hier een rol in spelen?

Antwoord 22

Nee, die mening deel ik niet. Ook consumenten met een laag inkomen, maar voldoende financieringsruimte, kunnen een lening krijgen voor verbouwing of verduurzaming. Deze lening kunnen zij krijgen bij het Warmtefonds, maar ook met een hypotheek. Indien ze voldoen aan de voorwaarden van NHG (zoals de kostengrens) kan dit ook een NHG-hypotheek zijn. Er zijn consumenten waarbij het niet verantwoord is een extra hypotheek af te sluiten of de hypotheek op te hogen. Bijvoorbeeld omdat ze onvoldoende bestedingsruimte hebben. Deze groep helpen we niet met inzet van NHG. Ook bij een NHG-hypotheek dient er immers voldoende leenruimte te zijn om de maandelijkse rente en aflossing van de lening te betalen. Voor deze groep heb ik, naast mogelijke subsidies, de Energiebespaarhypotheek bij het Warmtefonds in het leven geroepen. Deze houdt rekening met de beperkingen in hun leenruimte, zodat ze niet meer lenen dan verantwoord is. Ook onderzoek ik de mogelijkheid om voor de laagste inkomens bij het Warmtefonds tegen 0% rente te lenen.

Vraag 23

Klopt het dat regelingen voor Energie Besparende Maatregelen in 2009 nog voor 35% naar lage inkomens ging en in 2021 nog maar slechts voor 1,7%? Zo ja, deelt u de mening dat dit direct moet veranderen? Zo ja, hoe gaat u eventueel samen met uw collega bewindslieden dit bewerkstellingen?

Antwoord 23

Deze cijfers zijn mij niet bekend. Welk deel van subsidies ten goede komt aan lage inkomens zal sterk verschillen per regeling. Aangezien het merendeel van mensen met lage inkomens in een huurwoning woont, zullen de budgetten voor verduurzaming van huurwoningen, zoals de Regeling Vermindering Verhuurderheffing-verduurzaming (RVV), de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) en de Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP) overwegend ten goede komen aan lage inkomens. Daarnaast wordt in (actielijnen 1 en 4 van) het NIP samen met gemeenten ingezet op het isoleren van koopwoningen met slechte labels en het ondersteunen van kwetsbare huishoudens. Vice versa komen subsidies voor bewoners van koopwoningen vaker ten goede aan midden en hoge inkomens. Dit blijkt ook uit de evaluatie van de Subsidieregeling Energiebesparing Eigen Huis (SEEH), waarvoor tot 2021 ook particuliere woningeigenaren in aanmerking kwamen. Dit is een belangrijke aanleiding geweest om de regelingen voor koopwoningen toegankelijker te maken voor lage inkomens. Een belangrijke wijziging is daarom dat het per 2023 in zowel de SEEH als de Investeringsubsidie Duurzame Energie (ISDE) ook mogelijk wordt om subsidie aan te vragen voor enkelvoudige maatregelen die na 2 april 2022 zijn getroffen. Daarnaast worden de mogelijkheden in het Nationaal Warmtefonds verbeterd voor lage inkomens. Tegelijkertijd blijft het belangrijk dat iedereen, ook midden en hoge inkomens, zijn woning verduurzaamt. Het is daarom belangrijk dat subsidieregelingen generiek zijn en iedereen een prikkel tot verduurzaming geven.

Vraag 24

Deelt u de mening dat regelingen voor Energie Besparende Maatregelen voornamelijk ingezet moet worden voor woningen met een energielabel D of slechter, omdat daar de meeste winst valt te behalen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 24

Ja ik ben ook van mening dat er nog meer focus moet komen op woningen met een energielabel D of slechter. Zoals aangegeven in het NIP is de ambitie om 2,5 miljoen woningen te isoleren met de nadruk op de slechtst geïsoleerde woningen (label E, F en G). Uit de evaluatie van de SEEH blijkt dat de subsidie in de onderzoeksperiode vooral terecht is gekomen bij woningen met slechte labels. Dus de bestaande subsidieregelingen hebben al de focus op de lagere labels. Ook de lokale aanpak die is aangekondigd in het NIP zal zich zoveel mogelijk richten op woningen met slechte labels. Er zijn met Aedes prestatieafspraken⁵ gemaakt dat uiterlijk in 2028 woningen met een E, F en G label zijn verdwenen. Dit betreft zo'n 250.000 woningen. Ik geef hier in de nieuwe landelijke afspraken concreet vervolg aan.

Vraag 25

Welke adviezen heeft u van de NHG meegekregen en welke adviezen bent u bereid serieus te onderzoeken?

Antwoord 25

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 9 onderzoekt NHG de mogelijkheid om ook voor collectieven van woningeigenaren borg te kunnen staan. Ook onderzoekt NHG doorlopend of hun instrumenten (voorwaarden, normen, kostengrenzen, provisie) aansluiten bij de doelgroep en bij de missie van NHG om te zorgen voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten in kwetsbare situaties.

⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/convenanten/2021/12/16/prestatieafspraken-tariefverlaging-verhuurderheffing-per-1-1-2022>