

Vergaderjaar 2019–2020

**32 847****Integrale visie op de woningmarkt****32 813****Kabinetsaanpak Klimaatbeleid****R/ nr. 646****BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Ter griffie van de Eerste en van de Tweede Kamer der Staten-Generaal ontvangen op 13 mei 2020.

Aan de Voorzitters van de Eerste en van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

De wens om over de voorgenomen privaatrechtelijke rechtshandeling nadere inlichtingen te ontvangen kan door of namens één van de Kamers of door ten minste vijftien leden van de Eerste Kamer dan wel dertig leden van de Tweede Kamer te kennen worden gegeven en uiterlijk op 12 juni 2020.

Den Haag, 13 mei 2020

De privaatrechtelijke rechtshandeling kan niet eerder worden gedaan dan op 13 juni 2020 dan wel binnen veertien dagen na het verstrekken van de in de vorige volzin bedoelde inlichtingen.

In mijn brief van 17 december 2019 (Kamerstuk 32 847, nr. 585) heb ik u geïnformeerd over de wijze waarop ik woningeigenaren beter in staat wil stellen om hun woning te verduurzamen. In de nu voorliggende brief ga ik nader in op de financiering van het Warmtefonds voor woningeigenaren die niet in aanmerking komen voor reguliere financiering.

**Breed palet financieringsmogelijkheden voor woningeigenaren**

Aantrekkelijke en toegankelijke financiering voor woningeigenaren is een voorwaarde voor een succesvolle energietransitie in de gebouwde omgeving. Dit vraagt gezien de uiteenlopende situaties van woningeigenaren om een breed palet van aantrekkelijke, toegankelijke en verantwoorde financieringsmogelijkheden. In de brief van december heb ik dit palet geschetst. Woningeigenaren kiezen vaak voor de inzet van spaargeld, het meefinancieren in de hypotheek bij de aankoop van een woning en het ophogen van de bestaande hypotheek als financieringsmogelijkheden.

Het Warmtefonds is een belangrijke aanvulling op dit palet. Het Warmtefonds verstrekt sinds februari 2020 financiering met een looptijd van maximaal 20 jaar voor woningeigenaren en maximaal 30 jaar voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's) vanaf acht appartementen. De looptijd moet passen bij de levensduur van de duurzaamheidsmaatregelen. De rente voor de financiering varieert momenteel, afhankelijk van de looptijd, van 1,6% (7 jaar) tot 2,1% (20 jaar) voor woningeigenaren en van 2,0% (10 jaar) tot 2,8% (30 jaar) voor VvE's. Deze financiering maakt het voor meer woningeigenaren en VvE's mogelijk om woonlastenneutraal te verduurzamen.

## Financiering Warmtefonds voor bijzondere doelgroepen

Er zijn woningeigenaren die nu op de markt niet terecht kunnen voor financiering, ook niet voor de bovengenoemde financiering van het Warmtefonds. Dit kan onder meer komen doordat zij hun maximale leenruimte al benutten. De extra maandlasten van financiering zijn te hoog in verhouding tot hun inkomsten en overige maandelijks uitgaven. In de brief van december heb ik aangegeven voor deze doelgroep met een financieringsproduct te komen om op verantwoorde wijze financiering beschikbaar te stellen als in hun buurt sprake is van een wijkaanpak voor verduurzaming. Datzelfde geldt wanneer hun koopwoning onderdeel is van een aaneengesloten rij woningen of een appartementencomplex met veel corporatiewoningen, het zogeheten gespikkeld bezit, en de woningcorporatie de huurwoningen wil gaan verduurzamen. In dit soort gevallen wil ik ook mensen met een koopwoning die normaal gesproken niet in aanmerking komen voor financiering, in staat stellen om mee te doen en hun woning te verduurzamen.

Bij de vormgeving van deze financiering is geborgd dat woningeigenaren niet in de problemen komen door de financiering. De financiële positie van de aanvragers bepaalt in welke mate de financiering maandelijks terugbetaald kan worden (financiering naar draagkracht). Dit betekent dat zij maandelijks rente en aflossing betalen voor zover zij daar nog ruimte voor hebben op basis van de leennormen zoals opgenomen in de Regeling hypothecair krediet. Het deel van de aflossing dat niet in hun leenruimte past, blijft onderdeel van de uitstaande schuld. Daarover wordt geen rente berekend. Voor deze vorm is gekozen omdat overkreditering altijd moet worden voorkomen, maar het wel wenselijk is dat deze groep aan financiering kan komen.

Een aanpassing van de Regeling hypothecair krediet is in voorbereiding om het onder voorwaarden mogelijk te maken om bij deze maatwerkfinanciering meer te lenen dan de maximale Loan-to-Value van 100%, hierdoor mag er meer geleend worden dan de waarde van de woning. Het maximale financieringsbedrag is 25.000 euro. De kosten van het aanvragen en het afsluiten van de financieringsovereenkomst, zoals voor de toetsing en administratie, worden voor deze doelgroep gedragen door het Warmtefonds. In hoeverre een dergelijke financiering voldoet aan de voorwaarden voor een eigenwoningschuld en recht geeft op fiscale aftrek van het deel van de rente dat wel wordt betaald bij de maatwerkfinanciering, is in dit stadium nog niet duidelijk. Dit wordt getoetst door de Belastingdienst.

Met deze financieringsvorm kan ook voor de bijzondere doelgroepen een interessant aanbod ontstaan. Het gaat om een investering in de verduurzaming van de eigen woning, zodat de woningeigenaar zijn investering mogelijk kan terugverdienen via de energierekening of via waardevermeerdering van de woning. De woningeigenaar kan de financiering van het Warmtefonds ook combineren met beschikbare generieke subsidies, zoals de Investeringssubsidie duurzame energie en de Subsidie energiebesparing eigen huis of met gemeentelijke regelingen, bijvoorbeeld vanuit het budget voor de proeftuinen aardgasvrije wijken.

Een concreet voorbeeld van hoe het Warmtefonds kan werken: een gemeente organiseert met bewoners en bouwbedrijven een wijkaanpak waarbij in woningen isolatie en een aansluiting op een warmtenet worden gerealiseerd. Een woningeigenaar in dit voorbeeld wil, na aftrek van subsidiebijdragen, nog een bedrag van 9.000 euro financieren via het Warmtefonds. Op basis van de in Nederland geldende leennormen kijkt het Warmtefonds of de woningeigenaar in aanmerking komt voor een reguliere financiering

via het Warmtefonds: sinds februari 2020 verstrekt het Warmtefonds consumptief krediet dat met een looptijd tot 20 jaar beschikbaar is. Wanneer de woningeigenaar niet in aanmerking komt voor reguliere financiering, kan hij wel de hypothecaire maatwerkfinanciering bij het Warmtefonds afsluiten om de isolatie en aansluiting op het warmtenet te financieren. Als de woningeigenaar zijn maximale leenruimte al geheel heeft benut, hoeft hij maandelijks geen rente en aflossing aan het Warmtefonds te betalen. Het bedrag van 9.000 euro blijft dan een uitstaande schuld aan het Warmtefonds. Periodiek wordt gekeken of de situatie van de woningeigenaar ten opzichte van de geldende leennormen is verbeterd en er inmiddels wel (gedeeltelijk) rente en aflossing betaald kan worden. Wanneer de woningeigenaar gedurende de looptijd van de financiering zijn woning verkoopt, wordt de uitstaande schuld aan het Warmtefonds, na de betaling van hypotheekverstrekkers die voorgaan, voor zover mogelijk voldaan uit de opbrengst van de woningverkoop. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, wordt de restschuld kwijtgescholden. Op deze manier blijft een woningeigenaar niet met een restschuld aan het Warmtefonds zitten.

Het is ook mogelijk dat een woningeigenaar op basis van de leennormen uit de Regeling hypothecair krediet en gezien zijn concrete financiële situatie bijvoorbeeld wel de maandlast kan dragen die behoort bij financiering van 4.500 euro via het Warmtefonds (maandlast 23 euro), maar het overige deel niet. In dat geval krijgt de woningeigenaar voor 4.500 euro een financiering waarvoor wel rente en aflossing wordt betaald en voor de overige 4.500 euro de maatwerkfinanciering die in het eerdere voorbeeld is beschreven.

Ook woningeigenaren uit de betreffende wijk die voldoende leenruimte hebben om het gehele bedrag te financieren, kunnen tegen aantrekkelijke voorwaarden terecht bij het Warmtefonds.

De Ministeries van Financiën en BZK, het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten hebben de maatwerkfinanciering voor woningeigenaren in overleg uitgewerkt. Tevens is regelmatig met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten besproken hoe een verantwoorde en effectieve financieringsvorm in het kader van de wijkaanpak eruit zou moeten zien. Er zijn, naast het hebben van onvoldoende leenruimte, andere redenen waarom sommige woningeigenaren nu niet in aanmerking komen voor reguliere financiering. Zo wil ik het Warmtefonds vanaf januari 2021 openstellen voor senioren die op grond van hun leeftijd bij een marktpartij geen financiering (meer) kunnen krijgen. Ook wordt gekeken naar een financieringsaanbod voor VvE's met minder dan acht appartementen. Wanneer de maatwerkfinanciering van het Warmtefonds beschikbaar is, kunnen woningeigenaren in een kleine VvE in ieder geval individueel gefinancierd worden. In zeer kleine VvE's van 2 of 3 appartementen is dat vermoedelijk ook aantrekkelijker dan een financiering op VvE-niveau.

### **Start maatwerkfinanciering Warmtefonds**

Naar verwachting zal het Warmtefonds in juli 2020 de precieze voorwaarden van de maatwerkfinanciering publiceren, zodat woningeigenaren en gemeenten helderheid hebben over het product. Kort daarna wordt een voorinschrijving voor de maatwerkfinanciering mogelijk gemaakt in de proeftuinen aardgasvrije wijken. Het Warmtefonds kan in januari 2021 starten met het verstrekken van de maatfinanciering aan woningeigenaren in wijkaanpakken en aan

individuele woningeigenaren met een koopwoning in gespikkeld bezit van een woningcorporatie dat wordt verduurzaamd.

Voor gespikkeld bezit in een VvE bestaat overigens meestal de mogelijkheid om bij het Warmtefonds VvE-financiering aan te vragen. Deze mogelijkheid wordt in het kader van de Urgenda-aanpak in 2020 voor gemengde VvE's met veel corporatiewoningen verder verruimd. De verwachting is dat de eerste jaren de maatwerkfinanciering van het Warmtefonds in beperkte mate zal worden gebruikt, omdat het aantal koopwoningen dat daadwerkelijk met een wijkaanpak van het gas af wordt gehaald nog beperkt is. Wanneer conform het Klimaatakkoord steeds meer woningen wijksgewijs van het gas af gaan, zal de maatwerkfinanciering richting 2030 steeds vaker worden gebruikt en kunnen uiteindelijk tienduizenden financieringen worden verstrekt.

### **Warmtefonds bouwt voort op structuur Nationaal Energiebespaarfonds**

Net als bij de eerste stap van het Warmtefonds in februari 2020 zal ik voor de bijzondere doelgroepen van het Warmtefonds zoveel mogelijk de structuur van het huidige NEF benutten. Het bestuur van het NEF zal dit voorbereiden. De naam van het fonds wordt stap voor stap omgezet naar Warmtefonds.

Omdat er nog ervaring moet worden opgebouwd met het verstrekken van financiering aan woningeigenaren zonder leenruimte en omdat het waarschijnlijk nog om lage aantallen financieringen gaat, zal de bekostiging voor deze doelgroepen in de eerste jaren plaatsvinden met publieke middelen. Een deel van de door het kabinet voor het Warmtefonds beschikbaar gestelde reeks van 900 miljoen euro tot en met 2030 wordt hiervoor ingezet. Een deel van het budget voor de bijzondere doelgroepen zal revolveren (terugkeren naar het Warmtefonds om meerdere malen ingezet te worden) en een deel zal opgaan aan kosten. In welke verhouding is nu nog niet met zekerheid te zeggen. De bedoeling is om, zodra meer ervaring is opgedaan met deze financieringsvorm en deze doelgroep, ook privaat geld in te zetten. Het budget van 900 miljoen euro wordt ingezet voor de financiering van het Warmtefonds voor zowel woningeigenaren die over leenruimte beschikken en VvE's als voor de bijzondere doelgroepen.

Voor het verstrekken van budget aan het Warmtefonds voor al deze doelgroepen doe ik bij deze, op grond van artikel 4.7 eerste lid, onderdeel b van de Comptabiliteitswet, een kennisgeving aan de Eerste Kamer en Tweede Kamer van het verstrekken van eigen vermogen en leningen met wezenlijke kenmerken van eigen vermogen aan een privaatrechtelijke rechtspersoon.

Bij de vormgeving van de monitoring en informatievoorziening aan uw Kamer over het Warmtefonds zal ik, gelet op het rapport «Zicht op revolverende fondsen van het Rijk» van de Algemene Rekenkamer (Kamerstuk 31 865, nr. 133), bijzondere aandacht besteden aan een goed inzicht in de inzet van en de verantwoording over de publieke middelen in het Warmtefonds, inclusief de daarmee bereikte maatschappelijke resultaten. Eind 2020 zal ik u informeren over de periodieke monitoring en informatievoorziening over het Warmtefonds.

Met de financieringsmogelijkheden van het Warmtefonds voor woningeigenaren en VvE's zoals beschreven in de brief van december en de nu voorliggende brief, voldoe ik aan de oproep uit de motie van het lid Yesilgöz-Zegerius c.s. (Kamerstuk 32 813, nr. 349) om bij de vormgeving van het Warmtefonds de subsidie- en leenvoorwaarden zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor alle bewoners en huiseigenaren. Bij de eerste evaluatie van het Warmtefonds in 2022 zal ik voldoen aan de oproep in de motie van het lid Yesilgöz-Zegerius c.s. om regelmatig na te gaan of het huidige budget toereikend is en of er voldoende privaat kapitaal aange-

trokken kan worden. Tot op heden is het aantrekken van voldoende privaat geld voor VvE's en woningeigenaren met leenruimte voor het NEF geen probleem geweest.

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