

Vergaderjaar 2017–2018

29 453

Woningcorporaties

Nr. 458

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 oktober 2017

In het debat van 14 september jl. over de energiedoelen van corporaties (Handelingen II 2016/17, nr. 103, item 6) heb ik toegezegd om u voor de begrotingsbehandeling schriftelijk te informeren over de volgende drie onderwerpen:

1. een project van ABN/Maas Capital gericht op investeringen in zonnepanelen voor sociale huurwoningen in het Verenigd Koninkrijk en de mogelijkheden voor de Nederlandse situatie;
2. de vraag of de woningmarktregio's een belemmering vormen voor de verduurzamingsopgave;
3. redenen waarom het Fonds Energiebesparing Huursector (FEH) niet is gewijzigd.

Wat betreft het project over de zonnepanelen in het Verenigd Koninkrijk is dit tegelijkertijd mijn reactie op de motie van de leden Beckermann (SP) en Van Raan (Partij voor de Dieren) over hetzelfde onderwerp. Bij het laatste onderwerp betrek ik mijn toezegging uit het wetgevingsoverleg Jaarverslag 2016 van 14 juni jl. (Kamerstuk 34 725, nr. 11) om u dit jaar nog te informeren over de inzet en voorwaarden van de FEH. In genoemd wetgevingsoverleg hebben de fracties van D66 en CDA ervoor gepleit om de ongebruikte FEH-middelen in te zetten voor verduurzaming en de doelgroep zo nodig te verbreden, bijvoorbeeld door de inzet voor de regeling voor huiseigenaren.

1. Zonnepanelen op daken Engelse huurwoningen

Het Kamerlid Beckerman (SP) heeft een voorbeeld uit het Verenigd Koninkrijk aangehaald waarbij het Nederlandse bedrijf Maas Capital, onderdeel van ABN AMRO, investeert in zonnepanelen op daken van huurwoningen. Ik heb toegezegd u te informeren over dit project en in te gaan op de mogelijkheden voor de Nederlandse situatie. Dit is tegelij-

kertijd mijn reactie op de motie van de leden Beckermann (SP) en Van Raan (Partij voor de Dieren) over hetzelfde onderwerp.¹ Het betreft hier een project waarbij op zo'n 800.000 woningen zonnepanelen worden geplaatst met een totale investering van zo'n 160 miljoen pond (zie <http://www.bbc.com/news/business-41122433>). Onderdeel van dit project is een subsidie van de Britse overheid voor de duurzame opwekking van elektriciteit. Daardoor kunnen de huurders minder betalen aan elektriciteit (op de website van de BBC wordt een gemiddelde besparing van 240 pond per jaar genoemd). Navraag bij het bedrijf leerde dat een dergelijk project in Nederland nog niet in de rede ligt omdat er geen investeringssubsidie beschikbaar is. Op dit moment stimuleert het kabinet stroomopwekking door zonnepanelen bij kleinverbruikers via de salderingsregeling (waarbij de financiële opbrengst voor de bewoner is via een lagere energierekening). De Minister van Economische Zaken heeft de salderingsregeling geëvalueerd en de Tweede Kamer op 3 januari 2017 geïnformeerd over de bevindingen.² In de brief van 12 juli 2017 heeft de Minister verschillende alternatieven geïdentificeerd.³ Een eventuele aanpassing is aan het volgende kabinet.

2. Woningmarktregio's en verduurzamingsopgave

Het lid Van Veldhoven (D66) vroeg of de regels voor de woningmarktregio's een belemmering vormen voor de verduurzamingsopgave. Dat is niet het geval. Buiten hun eigen kernwerkgebied mogen corporaties niet langer nieuwbouw realiseren of bezit aankopen. Het onderhouden, renoveren en verduurzamen van bestaand bezit buiten hun eigen kernwerkgebied is toegestaan. De pilots van Aedes, waar het lid Van Veldhoven ook naar vroeg, hebben betrekking op samenwerking en collegiale hulp tussen corporaties op verschillende terreinen. Het doel van de pilots is om in kaart te brengen welke manieren van samenwerking en collegiale hulp denkbaar zijn, en welke eventuele wettelijke belemmeringen spelen. De pilots bevinden zich in de opstartfase. Het is nog niet bekend wanneer de eerste resultaten van de pilots bekend gemaakt kunnen worden.

3. Wijzigingen Fonds Energiebesparing Verhuurders

Het Kamerlid Van Veldhoven heeft gevraagd waarom het Fonds Energiebesparing Verhuurders (FEH) niet eerder is aangepast. Het antwoord hierop is dat is afgewacht of de invoering van de energieprestatievergoeding (EPV) per september 2016 tot meer aanvragen zou leiden. Juist de zeer energiezuinige woningen (zoals Nul-op-de-meter-woningen) waarop de EPV betrekking heeft, komen in aanmerking voor het FEH. Van een toename in het aantal aanvragen bleek in de periode tot het voorjaar van 2017 geen sprake.

In het wetgevingsoverleg Jaarverslag 2016 Wonen en Rijksdienst van 21 juni dit jaar hebben de fracties van D66 en CDA ervoor gepleit om de ongebruikte FEH-middelen in te zetten voor verduurzaming en de doelgroep zo nodig te verbreden, bijvoorbeeld door de inzet voor de regeling voor huiseigenaren.⁴ Hierop heb ik toegezegd om u dit jaar nog te informeren. Hierbij bied ik die informatie. Tegelijkertijd geef ik aan dat gezien de demissionaire status van het huidige kabinet de besluitvorming over een andere inzet dan wel doelgroep aan een volgend kabinet is.

¹ Kamerstukken 29 453, 451.

² Kamerstukken 31 239 en 34 497, nr. 251.

³ Kamerstuk 31 239, nr. 263.

⁴ Kamerstuk 34 725, XVIII, nr. 11.

Redenen voor geringe belangstelling FEH

Door een combinatie van factoren is de belangstelling van verhuurders voor het FEH beperkt. De marktrente is sterk gedaald sinds de invoering van FEH. Het belangrijkste voordeel van FEH (een laagrentende lening) is daardoor flink kleiner geworden. FEH biedt daardoor geen aantrekkelijke financieringsvorm meer voor sociale verhuurders. Een laagrentende lening vanuit FEH voor maximaal 25% van de projectkosten vormt geen stimulans. De partiële projectfinanciering van FEH sluit niet goed aan bij de praktijk van corporaties, die doorgaans financiering afsluiten op portefeuilleniveau en niet op (individuele of specifieke) projecten zoals FEH vereist. Bij particuliere verhuurders lijkt vooral de geringe belangstelling voor het doen van zeer energiezuinige renovaties een belangrijke rol te spelen. Daarnaast zijn er met name bij de kleinere verhuurders weinig tot geen mogelijkheden om grote renovaties te financieren. Maximaal 25% van de investering kan uit FEH worden verstrekt. De overige 75% moet door eigen middelen of externe financiering worden gedekt.

Aanpassen voorwaarden en/of doelgroep FEH

In gesprekken met de sectorpartijen ontstond al snel de consensus dat aanpassen van de parameters van de FEH weinig effect zal sorteren. De rente op een FEH-lening kan nauwelijks lager dan de huidige 0,5%. Verder is het de vraag of een verhoging van het deel van de FEH-lening in de totale financiering van de renovatie tot meer belangstelling zou leiden. Gezien de huidige lage marktrente is het voor woningcorporaties zonder FEH ook al mogelijk gunstige financiering af te sluiten op de voor hen gebruikelijke voorwaarden.

Bij het aanpassen van de parameters is ook gekeken om in plaats van een laagrentende lening een subsidie te verstrekken. Dan komt de FEH in het vaarwater van de STEP-regeling terecht waarbij verhuurders ten minste 2 labelstappen moeten realiseren om voor subsidie in aanmerking komen. De grotere professionele sociale en commerciële verhuurders kunnen over het algemeen goed uit de voeten met de STEP. Bij kleinere particuliere verhuurders is er behoefte aan een subsidie met een lagere drempel dan de 2 labelstappen bij de STEP.

Op verzoek van de fracties van D66 en CDA heb ik gekeken naar de inzet van de FEH-middelen voor de Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH). Op grond van deze regeling is subsidie beschikbaar gesteld voor huiseigenaren die ten minste twee isolatiemaatregelen nemen. Deze maatregelen moeten aan minimumeisen voldoen om in aanmerking te komen voor subsidie. In een periode van 9 maanden zijn er subsidies ten bedrage van het gehele beschikbare budget van 44 miljoen euro aangevraagd. In april 2017 is de SEEH daarom stopgezet voor nieuwe aanvragen van individuele huiseigenaren. Voor VvE's is een aparte pot ingericht. Daar zit nog ruim 10 miljoen in, wat voor deze doelgroep genoeg is. Het is denkbaar om de SEEH te verlengen. De regeling draagt bij aan de benodigde intensivering van energiebesparing in de koopsector. Door de eis van minimaal twee maatregelen worden zowel de aanbod- als de vraagzijde gestimuleerd om grotere pakketten van maatregelen in één keer aan te brengen. Dit is nodig om een stap te zetten naar de langetermijn doelstellingen van energiebesparing. Met de ongebruikte FEH-middelen zou de regeling voor eigenaar-bewoners desgewenst heropend kunnen worden. De gemiddelde subsidie voor een eigenaar-bewoner in de SEEH is circa 2.000 euro. Met de inzet van de ongebruikte FEH-middelen (73 mln) zouden daarmee ruim 30.000 woningen kunnen worden verduurzaamd. Daarbij kan ook gekeken worden om kleine particuliere verhuurders in aanmerking te laten komen.

Verder kan gezien worden hoe de SEEH nog effectiever en efficiënter kan worden ingezet.

Gezien de demissionaire status van het huidige kabinet ligt het niet voor de hand dat er op dit moment een beslissing wordt genomen over een andere inzet van de FEH-middelen. Die beslissing is aan het volgende kabinet.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk