
Objectgebonden financiering

van verdergaande energiebesparende maatregelen
(bij grondgebonden woningen)



Een dynamisch
overzichtsdocument
met de **stand** van **zaken**
februari 2018



stroom
versnelling

In 2050 moeten alle huizen van het aardgas af zijn. Was het regeerakkoord op dit punt al helder; deze regering laat middels in gang gezette acties zien dat het haar ernst is. Dit schept duidelijkheid naar huishoudens, de markt en financiers. Inmiddels werken veel professionele partijen aan het waarmaken van deze ambitie en ook steeds meer eigenaar-bewoners worden enthousiast en actief.

Om de doelstellingen waar te maken moeten nog wel veel knelpunten worden opgelost. Bouwers moeten hun (woon)producten verbeteren en voor de consument aantrekkelijker maken, monitoring van prestaties en garanties op het product moeten vertrouwen wekken en de (kost)prijs zal nog verder naar beneden moeten. Ook op het punt van regelgeving, hoogte van leges en de wijze waarop vergunningen worden verstrekt, zullen afspraken gemaakt moeten worden om het beoogde tempo te kunnen realiseren.

Over de precieze oplossingen, scenario's en de wijze waarop al deze dingen geregeld moeten worden, bestaat nog discussie. Maar een knelpunt dat in elk scenario terugkomt, is de financiering voor eigenaar-bewoners. Ook als de businesscase voor hen uit kan, is een aardgasloze woning lang niet voor iedereen zo maar weggelegd omdat men de financiering niet rond krijgt. Wil de energietransitie slagen, moeten we anders naar financiering(sruimte) kijken en onderzoeken of we (bestaande) geldstromen slimmer kunnen aanwenden. Vanuit Stroomversnelling maken we ons daar al langere tijd, samen met onze partners, hard voor. Een nieuwe vorm van financiering is cruciaal om particuliere woningeigenaren een handelingsperspectief te bieden zodat ook zij mee kunnen gaan in de energietransitie.

Als we het over financiering voor het van het gas afhaken van particuliere woningen hebben, zullen we een aantrekkelijke financieringsconstructie moeten scheppen. Eentje die breed toepasbaar is. We hebben het over een relatief grote investering en deze zal over een langere periode gefinancierd moeten worden. Alleen zo blijven de maandelijkse lasten behapbaar, want min of meer woonlastenneutraal. Uiteindelijk zullen immers alle woningen op een financieel draagbare wijze van het aardgas losgekoppeld moeten worden, ongeacht wie er woont. Dat brengt ons op een woning- of objectgebonden financiering.

Stroomversnelling en haar partners ijveren al geruime tijd voor een objectgebonden financiering. In de Tweede Kamer is de afgelopen jaren regelmatig aan de regering gevraagd mogelijkheden voor objectgebonden financiering te regelen. Recent stelde Ed Nijpels dat als zo'n objectgebonden financiering er zou komen, dit een doorbraak zou zijn in de eigenwoningsector. In het regeerakkoord van 2017 is afgesproken dat uitgewerkt zal worden welke vormen van gebouwgebonden financiering gebruikt zullen worden om voor particuliere woningeigenaren besparingsopties aantrekkelijk te maken. De huidige regering kondigde aan dat indien het nodig zou zijn, de Wet Financieel Toezicht en bepalingen in het Burgerlijk Wetboek rond de bescherming van de consument bij financiering aan te passen, dit zal worden gedaan. Kortom, voor objectgebonden financiering is breed draagvlak ontstaan.

Met dit voorliggende document wil Stroomversnelling een overzicht geven van de mogelijke aanknopingspunten om objectgebonden financiering verder uit te kunnen werken. Uiteindelijk is de Rijksoverheid een beslissende factor in de

haalbaarheid en de schaalbaarheid ervan. Het is om die reden zeer gewenst dat we op korte termijn verschillende vormen van objectgebonden financiering beproeven. Daarbij zal dan blijken welke vormen door de woningeigenaar worden gewaardeerd en hoe de noodzakelijke wet- en regelgeving ingericht moeten worden. Ik doe dan ook een dringende oproep snel met pilots te starten

en actief op zoek te gaan naar de vormen voor objectgebonden financiering die breed uitrolbaar en aantrekkelijk zijn voor woningeigenaren, maatschappelijk geaccepteerd worden en opschaling van de energietransitie mogelijk maken.

Leen van Dijke, voorzitter Stroomversnelling





Inhoud

Voorwoord	2
Hoofdstuk 1: Wat en Waarom?	5
- De maatschappelijke context	5
- Wat is objectgebonden financiering?	6
- Is dat allemaal wel verantwoord?	8
Hoofdstuk 2: Kern van de zoektocht	11
- Vinden van een juridische grondslag	11
Hoofdstuk 3: Aanknopingspunten voor een juridische grondslag	14
- Via de netwerkkosten die de netbeheerder volgens het gereguleerd kader mag berekenen	14
- Via een baatbelasting die de gemeente mag heffen	17
- Via een kwalitatieve verplichting	21
- Via Opstalrecht	24
- Via een Vereniging van Eigenaren	27
- ... overige	30
Hoofdstuk 4: Leer- en ontwikkelprogramma met ruimte voor experimenten en pilots	33
Bijlage ontwerpuitgangspunten en selectiecriteria	35
- Ontwerpuitgangspunten	35
- Selectiecriteria / optimalisatie / beoordelingsaspecten	35
Colofon	36

Uit de praktijk:

Ron Sint Nicolaas - regisseur duurzame energie gemeente Deventer	10
Sharon van Ede - adviseur duurzaamheid bij de NVB	13
Paul Schumacher - plaatsvervangend directeur Beleid & Vereniging bij Bouwend Nederland	16
Tijmen Smit - wethouder in Laren	20
Bart Rozemijer - hoofd van het Woonbedrijf Westvoorne	23
Bob de Rooij - projectmanager Team Vastgoedprojecten bij HW Wonen	23
René Pie - adviseert en helpt bij energetische renovaties	32



Wat en Waarom?

De maatschappelijke context

Een betrouwbare, duurzame, betaalbare energiezuinige of zelfs energieneutrale woning is nog niet voor iedereen toegankelijk en dat zorgt voor sociaalgeografische verschillen. De markt kan deze verschillen niet oplossen. Woningeigenaren met voldoende spaargeld of financieringsruimte kunnen (als ze willen, én hun investeringshorizon lang genoeg is) investeren in duurzame energie en verregaande energiebesparing, terwijl huisbezitters zonder die ruimte de broodnodige investering niet kunnen opbrengen.

Dit terwijl de huidige energietransitie en de overgang naar een aardgasvrije CO2 neutrale woningvoorraad, grote energetische verbetering van alle woningen, met betrokkenheid van alle inwoners, vereist. De noodzakelijke ingrepen zullen flinke investeringen met zich meebrengen maar hebben tegelijk een langjarige positieve impact op de energielasten.

Het maatschappelijk belang van de energietransitie is dusdanig groot dat deze zou moeten uitstijgen

boven individuele investeringsafwegingen zoals 'een nieuwe wasmachine, een vakantie, óf een energetische verbetering van de woning'. Helemaal wanneer de maandelijkse kosten voor de energetische verbetering weggestreept kunnen worden tegen de maandelijkse besparing op energiekosten en dus aan de maandlasten nauwelijks iets hoeft te veranderen.

Woningcorporaties zetten al stappen maar hebben de afgelopen jaren flink wat woningen verkocht waardoor in woningblokken zowel corporatiewoningen als particuliere woningen aanwezig zijn. Dit zogenaamde 'gespikkeld' bezit willen zij ook graag aanpakken maar de particulieren, kunnen zonder passende financiering vaak niet meedoen. Wat dan gebeurt is dat de woningcorporatie haar plannen niet uitvoert of de ambities naar beneden bijstelt. Of het gebeurt dat in een gerenoveerde straat één ongerenoveerd huis overblijft van een particuliere woningeigenaar. Een verliessituatie voor zowel de woningcorporatie als de particuliere eigenaar.



Een financieel instrument

Het ontbreekt aan een oplossing die het voor iedere huiseigenaar mogelijk maakt om - tegen een maandlast die in balans is met de weggenomen energielast - verregaande energetische maatregelen te treffen; maatregelen die langdurig impact hebben op het verlagen van het energieverbruik maar ook een (even)lange terugverdientijd hebben. Gemeenten gaan steeds serieuzer aan de slag met regionale en lokale energietransitie plannen, bijvoorbeeld met een wijkgerichte aanpak van het aardgasvrij maken van de woningvoorraad. Wil de uitvoering van deze plannen tot wasdom komen, is het belangrijk dat iedereen mee kan doen en dat ook doet. Een laagdrempelig en breed toegankelijk financieel instrument kan grote toegevoegde waarde hebben en is momenteel dan ook een centraal vraagstuk bij veel gemeenten.

Een objectgebonden financiering is zo'n instrument. Velen (gemeenten, financiële instellingen, bouwpartijen, woningcorporaties en netwerkbedrijven) menen dat hiermee meer regie en het noodzakelijke handelingsperspectief ontstaan om op bovengenoemde punten in te grijpen. Met een objectgebonden financiering wordt de energietransitie in de gebouwde omgeving toegankelijker, socialer en zal in meerdere opzichten versnellen.

Wat is objectgebonden financiering?

In de eenvoudigste definitie verstaan we onder objectgebonden financiering een manier van (voor)financieren waarbij in geval van eigendomsoverdracht / verhuizing de nog resterende betalingsverplichting voor de termijnbetalingen in relatie tot de financiering (van rechtswege) overgaat naar de volgende eigenaar / bewoner. De vorige eigenaar / bewoner is op deze wijze niet meer verantwoordelijk voor de betalingen en loopt géén risico t.a.v. de dan actuele waardering van de door hem gerealiseerde investering ('restschuld risico'). Dit voordeel blijft optreden bij elke volgende woningoverdracht.



“Verdien ik die investering wel terug?”

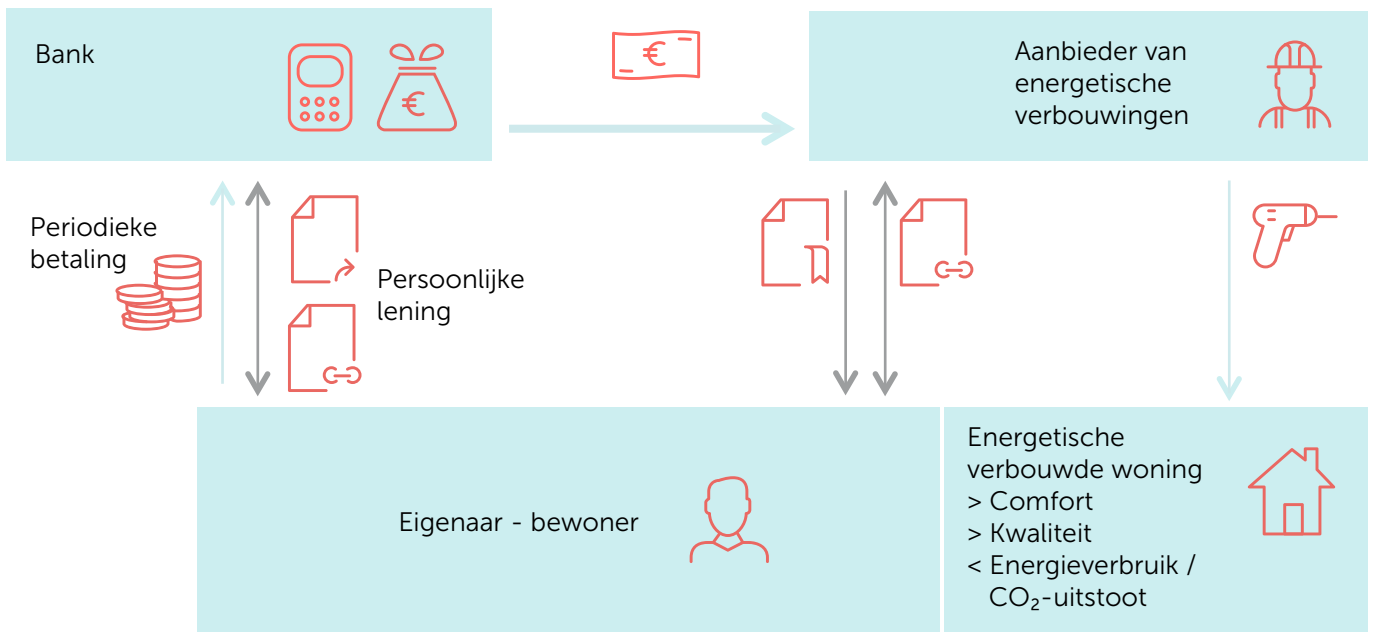
Veel woningeigenaren vragen zich af of ze een investering in energiebesparende maatregelen wel terugverdienen. Of de investering zich vertaalt naar een grotere waarde van de woning.

Hoewel de taxatie van energiebesparende maatregelen zich ontwikkelt, is het in een volatiele woningmarkt altijd onzeker of een bepaalde stijging of daling van de woningwaarde aan één specifiek aspect is toe te schrijven. De markt kan altijd veranderen, ongeacht of je net wel of niet in je woning hebt geïnvesteerd.

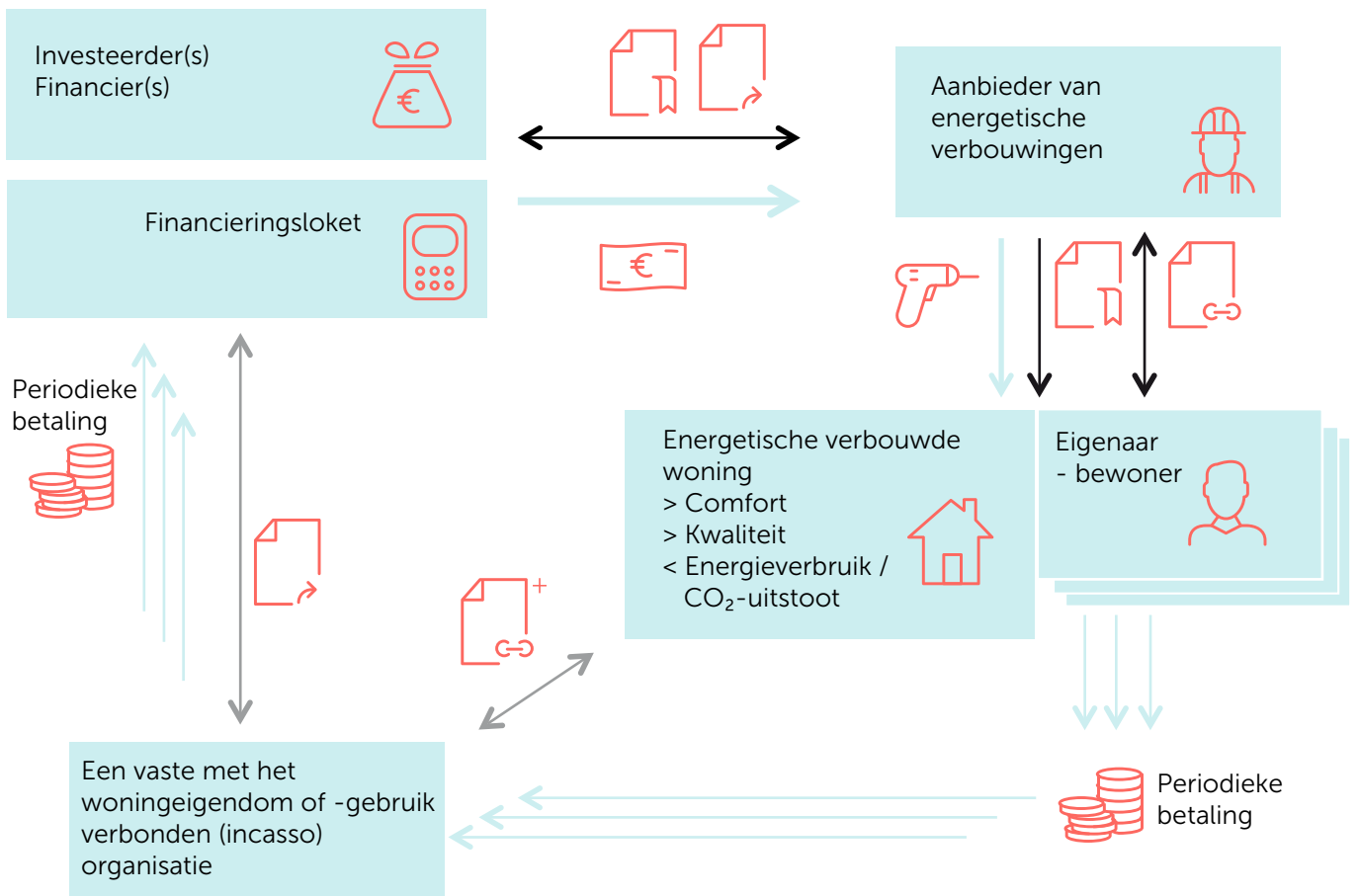
Objectgebonden financiering neemt die zorg en onzekerheid weg. De investering in energiebesparende maatregelen hoeft niet meer één op één aanwijsbaar terugverdiend te worden met de woningwaarde.

Uiteraard moet daarbij wel de nieuwe (vaste) maandlast in balans zijn met de weggenomen energielast.

Van persoonlijke financiering



naar objectgebonden financiering



Figuur: Indicatieve schets van het verschil tussen een persoonsgebonden financiering en een objectgebonden financiering

Met een objectgebonden financiering loopt de woningeigenaar geen risico t.a.v. de waardering van zijn investering in energiebesparende maatregelen (geen restschuld risico) en worden de lasten gelijkmatig verdeeld over de levensduur van de maatregelen, ongeacht hoe lang iemand in de woning woont (geen *split incentive* in de tijd). Elke eigenaar betaalt zijn eerlijke aandeel voor de bekostiging van de maatregelen, die ook tijdens hún periode van eigenaarschap en bewoning bijdragen aan lagere energielasten. Voor de financier wordt het risico beperkt tot het risico op de kasstroom, de maandelijkse betalingen, in plaats van op de hoofdsom. Afhankelijk van de uitvoering kan zelfs dat risico verder worden verkleind.

Is dat allemaal wel verantwoord?

Een belangrijk onderwerp is verantwoorde financiering. We willen borgen dat eigenaar-bewoners niet met een schuld en maandlasten komen te zitten die zij niet kunnen betalen. Daarom hebben we in Nederland, voordat mensen een lening aan kunnen gaan, een goed en uitgebreid systeem van toetsen op kredietwaardigheid. De energielasten zijn echter (nog) niet op een goede manier meegenomen in de huidige krediettoetsen. Iedereen heeft maandelijkse energielasten en deze worden door het gros van de woningeigenaren netjes elke maand voldaan. Maar een fikse maandelijkse besparing op energiekosten leidt niet altijd tot de mogelijkheid om voor de benodigde investering een lening af te sluiten waarvan de maandlasten ongeveer net zo hoog zijn als de vermeden energiekosten. Dat lijkt vreemd, maar is verklaarbaar vanuit de gedachte dat je mensen wilt behoeden voor een (te) grote langlopende lening waarbij ze te allen tijde persoonlijk verantwoordelijk blijven voor het afbetalen van de volledige hoofdsom. Een objectgebonden financiering geeft op een andere manier invulling aan het mensen behoeden voor te grote financiële risico's. In dit geval gaat het niet om een lening die is gekoppeld aan de persoon maar om een financiering die vast zit op

het object, het huis. De woningeigenaar is daarom niet tot in lengte van dagen verantwoordelijk voor de aflossing. Bovendien gaat het om financiering van energetische maatregelen: tegenover de uitgaven staan ook besparingen. Zolang de hoogte van het maandbedrag van de objectgebonden financiering ongeveer even groot is als de (al dan niet genormeerde) oude energierekening, verandert er voor de eigenaar-bewoner (vrijwel) niets aan de maandelijkse lasten. De combinatie van deze twee aspecten maakt, mits goed uitgewerkt, een objectgebonden financiering van energiebesparende maatregelen een verantwoorde financiering.

Objectgebonden financiering klinkt niet sexy...

De term objectgebonden financiering zal het grote publiek nog niet over de streep trekken. Daar zijn straks andere bewoordingen voor nodig; objectgebonden financiering moet met andere ingrediënten worden samengevoegd tot een aantrekkelijk aanbod, waarbij objectgebonden financiering op de achtergrond een belangrijke smaakmaker is.

Net als dat een goed motorblok belangrijk is voor een auto (sommige merken voeren zelfs eenzelfde motorblok) maar de klant uiteindelijk op basis van het totaalpakket en de marketing daarvan, aangaat tot aankoop van de auto.

Dit document gaat over het ontwerp van een stukje van de 'motor'. Dat is in eerste instantie misschien technisch en saai maar als het ontwerp klaar is en werkt, kan hij straks in tal van sexy proposities worden geïntegreerd.

Dit geldt niet alleen voor de huidige eigenaar-bewoner maar voor elke volgende eigenaar-bewoner. Bij volgende eigenaren geldt bovendien dat tijdens het reguliere aankoop- en financieringsproces sowieso wordt gecontroleerd of de betreffende persoon de lasten die met de woningaankoop zijn gemoeid, kan dragen. Daarin verschillen situaties met of zonder objectgebonden financiering in principe niet: in beide situaties zou rekening gehouden moeten worden met een bedrag ter hoogte van de (al dan niet genormeerde) reguliere maandlast t.a.v. energie - waar de eigenaar-bewoner van is verlost op het moment dat hij de woning verkoopt.

De noodzaak is er

Tot slot kunnen we ons afvragen: Hoe verantwoord is het om de woningvoorraad niet te renoveren? Als een woningeigenaar het financiële risico van

een investering niet aandurft of niet aan kan, blijft hij zitten in een woning van slechte kwaliteit, met een uiteindelijk lagere marktwaarde. Met een woning die niet klaar is voor een aardgasvrije warmtevoorziening, een woning waarvoor de energierekening, door de CO₂-beprijzing van aardgasgebruik, in de toekomst steeds hoger wordt. Hoe kan een woningeigenaar met onvoldoende financieringsruimte zijn maandlasten dan op een verantwoord niveau houden?

Omdat uiteindelijk bijna alle woningen energetisch gerenoveerd moeten worden, is een objectgebonden financiering een logische aanliegroute. In het grotere maatschappelijke plaatje is de energetische woningrenovatie géén individuele persoonlijke keuze die gefinancierd zou moeten worden door degene die 'toevallig' op het moment van renovatie eigenaar is van de woning.



Ron Sint Nicolaas

regisseur duurzame energie gemeente Deventer

"We lopen allemaal tegen dezelfde belemmerende 'onderstromen' aan, dat moet zo snel mogelijk veranderen."

Ron Sint Nicolaas is regisseur duurzame energie voor de gemeente Deventer en heeft in deze hoedanigheid meegewerkt aan het woningabonnement. Een makkelijke manier van financieren waarbij huiseigenaren per maand een bedrag betalen om hun investering in energiebesparende maatregelen te bekostigen. Helaas loopt hij tegen een aantal beperkingen aan.

"Het woningabonnement is zo opgezet dat het de belemmeringen weghaalt van de complexiteit van een financiering voor duurzame maatregelen. En het biedt energiebespaargarantie op de maatregelen voor 15 jaar. Het is mensen zo makkelijk mogelijk gemaakt. Mensen kiezen gemiddeld voor een pakket maatregelen van rond de 10.000 euro, volledig naar eigen keuze. Op die manier maken ze op zijn minst drie labelstappen zonder dat de overheid dit voorschrijft."

Het eerste pakket, uitgevoerd door WOAB in Deventer, wordt gefinancierd door Energiefonds Overijssel (goed voor 600 mensen). Helaas loopt Ron Sint Nicolaas tegen een aantal grote obstakels aan. "De eerste is dat als men verhuist het contract niet overgedaan kan worden aan de volgende eigenaar. Dit zou opgelost kunnen worden

door het via de netbeheerder te laten lopen. De netbeheerders in onze regio hebben al aangegeven dat ze bereid zijn hier een rol in te spelen. Er is alleen nog geen regelgeving voor..."

"Een tweede belemmering is dat het bureau kredietregistratie (BKR) niet gelooft in de hardheid van energiebesparing. Zij zien nog steeds de besparing op de energierekening door energiebesparende maatregelen niet als een vermindering op de kosten. Op die manier staat het contract/lening van 800.000 mensen eigenlijk als onnodig hoog ingeschreven bij het BKR."

"Dit alles werkt ook weer door naar financiers. Het is in de markt haast niet te doen om aan een financiering te komen. Er is een minstens 1.100 pagina's tellend contract voor nodig, dat is toch van de gekke!"

"Al met al zijn er te veel belemmeringen waar we vanaf moeten en niet weer via een of andere subsidie. We willen opschalen en tempo maken! Met het initiatief in Deventer en Overijssel en met de Citydeal Woningabonnement, in het kader van de Agenda Stad, proberen we dan ook een vuist te maken. We lopen allemaal tegen dezelfde belemmerende 'onderstromen' aan en dat moet zo snel mogelijk veranderen. Het is winst dat deze zaken ook expliciet in het regeerakkoord staan. Maar nu van woorden daden maken"



Hoofdstuk 2

Kern van de zoektocht

Vinden van een juridische grondslag

De gedachte achter objectgebonden financiering is dat een partij de kosten voor de energetische renovatie voorfinanciert en dit gedurende de technische of economische levensduur van de renovatie terugbetaald krijgt middels periodieke betalingen van de zittende eigenaar-bewoner. De kern van de zoektocht is het vinden en werkbaar maken van een juridische grondslag waarmee deze periodieke betalingsplicht daadwerkelijk kan worden gekoppeld aan de zittende eigenaar-bewoner; aan woningeigendom of woninggebruik, in plaats van aan de persoon. Dit brengt ons tot de vraag:

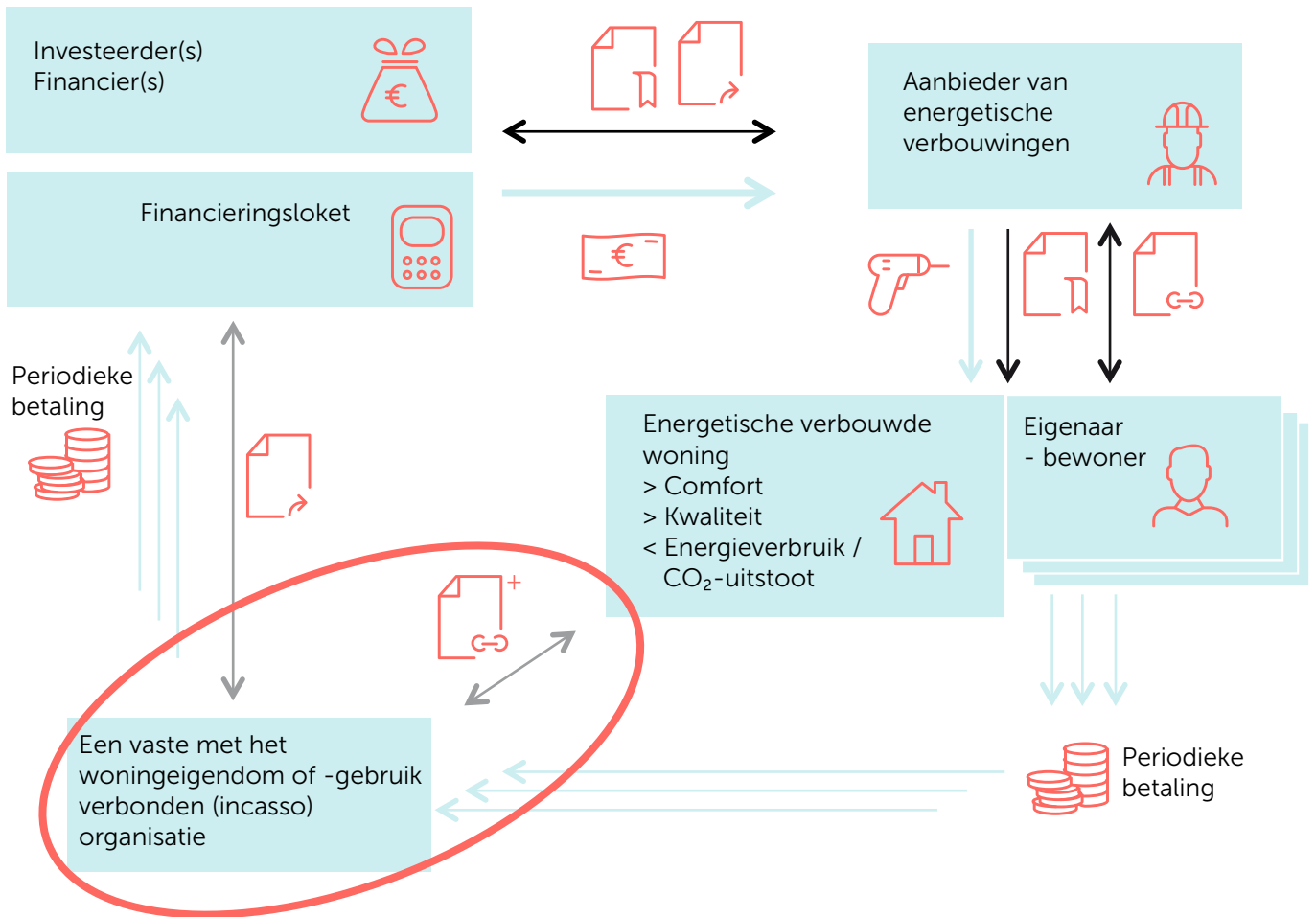
Wat voor soort organisatie kan op basis van welke grondslag periodiek en over een langere periode een factuur sturen aan de eigenaar-bewoner van een woning, ongeacht wie dat is?

Wanneer deze juridische grondslag is gevonden, kan de rest van de keten worden ingevuld: Wie financiert wie? Welke organisatie doet de incasso? Hoe worden bepaalde risico's verdeeld?

En: Wie ontwikkelt de aanbiedingen richting de woningeigenaar? Welke garanties zijn nodig? Waar vraagt de woningeigenaar de financiering aan? Hoe ziet de administratieve organisatie eruit?

Het moet een solide systeem zijn met een voor alle betrokkenen haalbare businesscase.





Figuur: Indicatieve schets van de kern van de zoektocht naar een juridische grondslag voor een objectgebonden financiering



Sharon van Ede

adviseur duurzaamheid bij de NVB

“Als bankensector moet je ook je verantwoordelijkheid nemen en aan oplossingen werken.”

Het bestuur van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) publiceerde in de aanloop naar het klimaatakkoord van Parijs het Klimaatstatement Banken. De NVB besloot een proactieve rol aan te nemen in de energietransitie. Tegelijk signaleerde de NVB de vraag uit de maatschappij voor een alternatief voor de traditionele hypotheek zodat ook particulieren, die niet meer kunnen of willen lenen, hun huis kunnen verduurzamen.

“We zagen die vraag uit de markt en wilden dit zelf oppakken. Wij vinden dat je als bankensector je verantwoordelijkheid moet nemen in het zoeken naar oplossingen,” zegt Sharon van Ede, adviseur duurzaamheid bij de NVB. De daad is bij het woord gevoegd. De NVB onderzoekt samen met de VNG en andere partijen hoe een objectgebonden financiering zou kunnen werken.

Juridisch gezien is het nog niet helemaal rond, er wordt hard gewerkt om het sluitend te krijgen. Van Ede: “Daarnaast moet de complexe financiële materie achter de schermen vertaald worden naar een verantwoord en makkelijk te snappen product voor de woningeigenaar. Het moet wel wervend zijn, dan pas krijgen we particulieren mee. Ook de mensen die het financieel minder breed hebben.”

“De noodzaak voor een objectgebonden financiering is nú al aanwezig omdat grotere investeringen in verduurzaming in de regel niet terug te verdienen zijn voordat het huis van eigenaar wisselt. Maar ik verwacht dat het in de nabije toekomst nog belangrijker wordt,” vervolgt van Ede. “Energiebesparende maatregelen worden nu alleen nog maar gestimuleerd op basis van vrijwilligheid, door de overheid en ook door banken. We zien dat dit nog te weinig oplevert. Als de overheid straks dwingender wordt, zoals al gebeurt in de markt voor kantoren, moeten er gewoon financieringsoplossingen zijn voor alle woningeigenaren.”



Hoofdstuk 3

Aanknopingspunten voor een juridische grondslag

Objectgebonden financiering is een paraplueterm voor alle financieringsconcepten die aan het object in plaats van aan de persoon zijn gekoppeld. In dit hoofdstuk lopen we de verschillende juridische aanknopingspunten langs en beschrijven we de bijbehorende concepten die op dit moment (februari 2018) in beeld zijn.

Via de netwerkkosten die de netbeheerder volgens het gereguleerd kader mag berekenen (aanknopingspunt: [elektriciteitswet 1998](#), meer specifiek: [artikel 7a](#))

In dit concept betaalt de zittende eigenaar-bewoner de termijnbetalingen voor de objectgebonden financiering via zijn reguliere energierekening en ontvangt de financier deze termijnbetalingen via de netbeheerder.

Binnen een geografisch gebied is altijd maar één netbeheerder actief die de elektriciteitsaansluiting verzorgt en daar kosten voor in rekening brengt. Ongeacht wie de eigenaar-bewoner van die woning is en ongeacht wie de leverancier van elektriciteit aan die woning is.

De netbeheerder heeft dus een natuurlijk monopolie en is daarom ook sterk gereguleerd. Binnen dit gereguleerde kader heeft de netbeheerder een aantal taken en mag kosten in rekening brengen via de energierekening van de aangeslotenen. Hier zou objectgebonden financiering een additioneel element in kunnen zijn. De huidige elektriciteitswet (en de verwachte wet VET), artikel 7a biedt de mogelijkheid om hier middels een Algemene Maatregel van Bestuur experimenteerruimte voor te bieden.

Praktisch gezien, zou de eigenaar-bewoner de kosten voor de energetische renovatie via zijn reguliere elektriciteitsrekening terugbetalen. Hij behoudt daarbij net als nu alle vrijheid ten aanzien van de keuze voor de energiemaatschappij waar

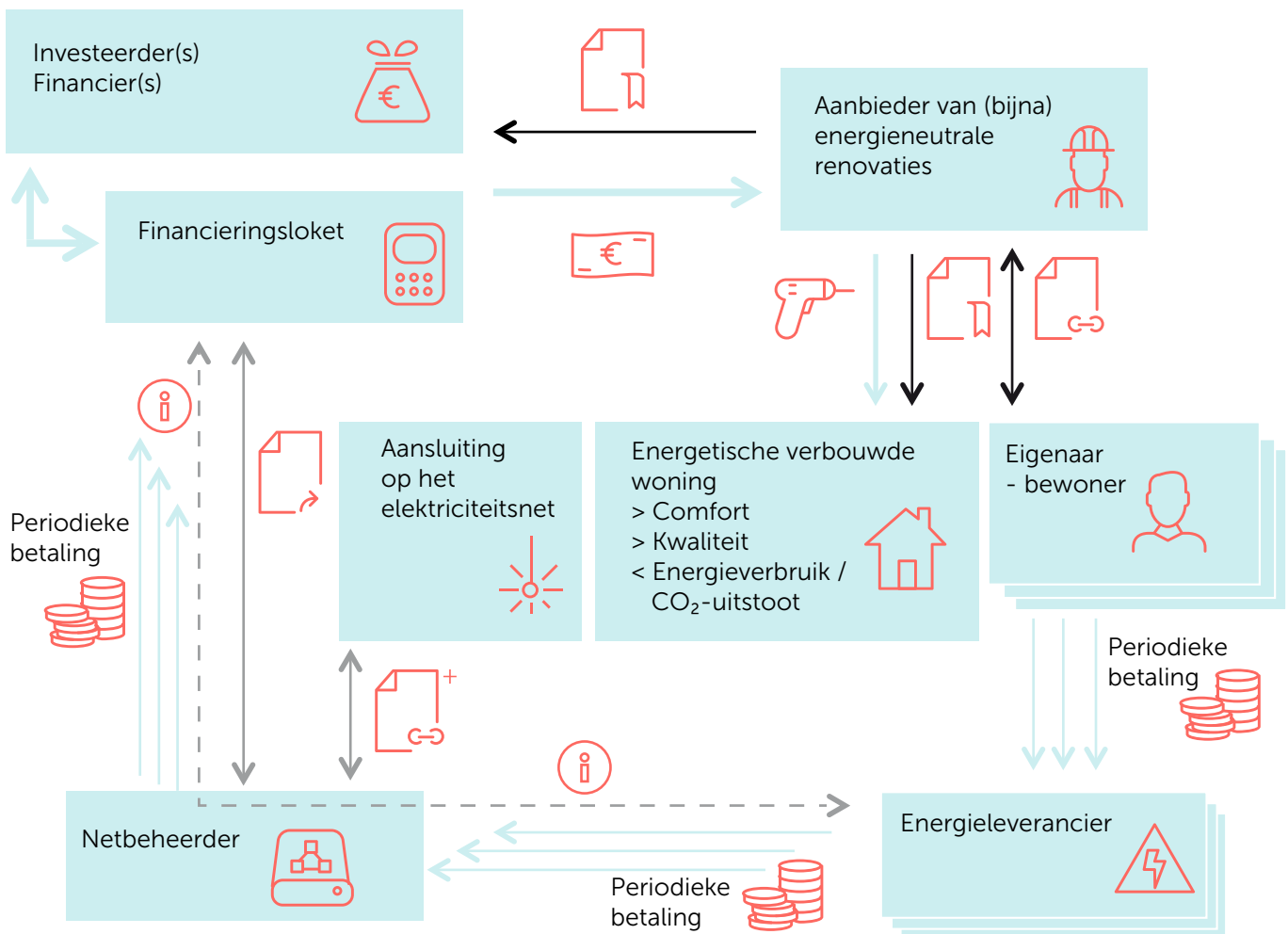
hij zijn energie inkoop en/of de zelf opgewekte energie aan verkoopt/teruglevert. De desbetreffende energiemaatschappij incasseert de maandelijkse termijnen namens de netbeheerder net zoals dat nu ook gebeurt voor de reguliere netbeheerderskosten. In de ideale situatie is de besparing op kosten voor energielevering minstens zo groot als de verhoging van de netbeheerderskosten, waardoor het totaal van de energierekening niet verandert. Hij betaalt dan dus niet meer dan vóór de renovatie. Daarom is het verstandig wel eisen te stellen aan de prestaties en garanties van de maatregelen die in aanmerking komen voor deze vorm van financiering.

Het is in dit concept overigens expliciet niet de bedoeling dat de netbeheerder zelf energiebesparende maatregelen gaat aanbieden of financieren. Dat is aan de markt. Ook moet bij deze veranderde opbouw van de energierekening zorgvuldig worden gekeken naar de verdeling van de incassorisico's.

Een voordeel van dit concept is dat er geen aanpassingen nodig zijn met betrekking tot de rechtstoestand van de woning. Ook is de energierekening een bij de woningeigenaar bekend fenomeen en een logische plek om kosten en besparingen t.a.v. energie naast elkaar te zetten. Een aandachtspunt is dat de volgende woningeigenaar juridisch gezien niet verplicht is

een elektriciteitsaansluiting te nemen. Echter, wanneer hij deze wel neemt (en die kans is groot - want de woning is niet autarkisch) zal hij gebruik moeten maken van de bestaande aansluiting met

bijbehorende tarief. Om deze te wijzigen of op te zeggen, kunnen wijzigings- of afsluitkosten in rekening gebracht.



Figuur: Indicatieve schets van de mogelijke betalingsstromen en onderlinge afspraken in het concept via de netwerkkosten op de energierekening.

Wetswijziging nodig?	De elektriciteitswet biedt de mogelijkheid om middels een AMvB bij wijze van experiment uitzonderingen te creëren. In die zin is op korte termijn dus geen aanpassing nodig van wetgeving, maar kan eerst bij wijze van experiment worden gestart.
Aanpassing rechtstoestand van de woning nodig?	n.v.t.
Complexiteit voor de eigenaar-bewoner?	Geen, hij krijgt (administratief) een ander soort elektriciteitsaansluiting en verder ontvangt hij net als voorheen gewoon zijn energierekening.
Betalingsorde schuldeisers?	Energieleveranciers en netbeheerders zijn zogenaamde dwangschuldeisers. Voor de financier, wiens incasso via deze weg zal verlopen, is dat mogelijk een extra zekerheid.
Opschaalbaarheid?	Voor het elektriciteitsnet zijn er zeven netbeheerders voor heel Nederland. Zodra operationeel, is met een uitbreiding naar zeven organisaties het hele land gedekt.

Paul Schumacher

plaatsvervangend directeur **Beleid & Vereniging** bij **Bouwend Nederland**

“Als je particuliere woningeigenaren fasegewijs een totaalaanbod met maatregelen en financiering woonlastenneutraal kan aanbieden, dan kan je echt gaan opschalen en stappen zetten naar energieneutraal.”

Paul Schumacher, plaatsvervangend directeur **Beleid & Vereniging** bij **Bouwend Nederland**, houdt zich al 12 jaar bezig met het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Zowel voor particulieren als woningcorporaties. Hij kent de ambities maar ook de weerbarstigheid om deze te realiseren maar al te goed. “Er is weinig animo bij particulieren om hun huis te verduurzamen op het niveau van de ambities in beleidsafspraken. Men isoleert wel het een en ander en plaatst een zonnepaneeltje hier en daar maar energieneutraal is zelden een doel,” zegt Schumacher. “De bestuurlijke wens staat ver af van de behoeftes van woningeigenaren daarom moet je het dus extra aantrekkelijk maken om wél voor verregaande energiebesparing te kiezen.”

Schumacher pleit vanuit **Bouwend Nederland** voor een loket waar je zowel de maatregelen als de financiering kan vinden, een totaalaanbod dus. Schumacher: “Een netbeheerder als onafhankelijke partij zou zo’n loketfunctie kunnen vervullen. Zij hebben al een relatie met alle eigenaren. Achter het loket kan een pensioenfonds of een bank staan voor de financiering maar daar heeft de woningeigenaar niks mee te maken. Die krijgt via het loket zijn totaalaanbod. Het moet zo makkelijk mogelijk, zonder complexe regelingen.”

“Het aanbod zou bovendien woonlastenneutraal moeten zijn,” vervolgt Schumacher. “Kijk welke maatregelen nu binnen dat uitgangspunt passen en zet daar breed op in. Over 8 à 10 jaar kan je dan het volgende pakket aanbieden. Als je zo fasegewijs een totaalaanbod met maatregelen en de financiering woonlastenneutraal kan aanbieden, dan kan je echt gaan opschalen en stappen zetten naar energieneutraal.”

Via een baatbelasting die de gemeente mag heffen

(aanknopingspunt: [artikel 222 van de Gemeentewet](#))

In dit concept betaalt de zittende eigenaar-bewoner de termijnbetalingen voor de objectgebonden financiering via een baatbelasting die de gemeente heft, en ontvangt de financier de termijnbetalingen via de gemeente.

De gemeente kan middels een baatbelasting de door haar gemaakte kosten voor een bepaalde voorziening, uitgespreid over een periode van maximaal 30 jaar, verhalen bij zittende eigenaren van onroerende zaken die gebaat zijn bij die voorziening. In dit geval zou de energetische renovatie moeten worden gezien als de voorziening en de eigenaar-bewoner als degene die daarbij gebaat is.

De gemeente zou hier nu al mee aan de slag kunnen gaan, ware het niet dat op basis van de bestaande rechtspraak en de rechtsliteratuur een energetische verbetering aan een woning zeer waarschijnlijk niet zal worden gezien als 'voorziening' zoals de wet die heeft bedoeld. Dat betekent dat er gerede kans bestaat dat een volgende eigenaar-bewoner de baatbelasting succesvol aanvecht bij de belastingrechter.

Wil de baatbelasting een adequate grondslag bieden om de kosten voor energetische maatregelen in woningen in de loop van de tijd bij opvolgende eigenaar-bewoners te verhalen, dan zou de gemeentewet hierop aangepast moeten worden. Vooruitlopend daarop kan een gemeente wel kleinschalig experimenteren met dit instrument en de vormgeving van het proces eromheen. Objectgebonden is de financiering dan nog niet: zolang de wet nog niet is aangepast, moet – om onverantwoorde financiële risico's voor de gemeente uit te sluiten – in het experiment nog contractueel worden afgesproken dat de eigenaar-bewoner bij verhuizing het nog openstaande bedrag in één keer afbetaalt. Een alternatief zou zijn dat, ter afdekking van het risico voor de

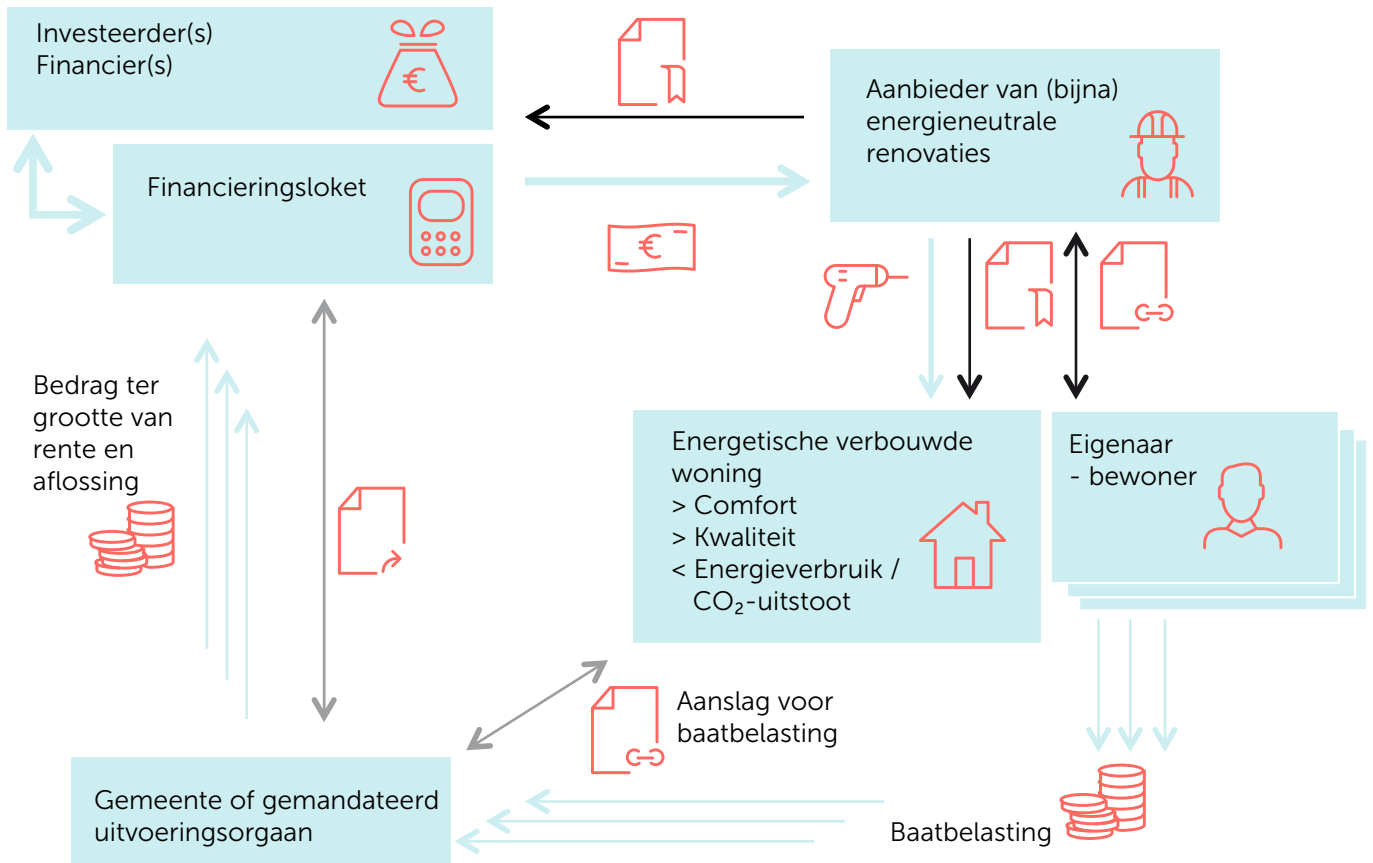
individuele gemeente, een provinciaal of landelijk waarborgfonds wordt gevormd ter grootte van de financieringssom van een beperkt aantal experimenten.

Praktisch gezien zou de eigenaar-bewoner de energetische renovatie dus via een gemeentelijke baatbelasting betalen. In de ideale situatie is de besparing op energiekosten minstens zo groot als deze baatbelasting, waardoor er in zijn huishoudboekje niet veel verandert.

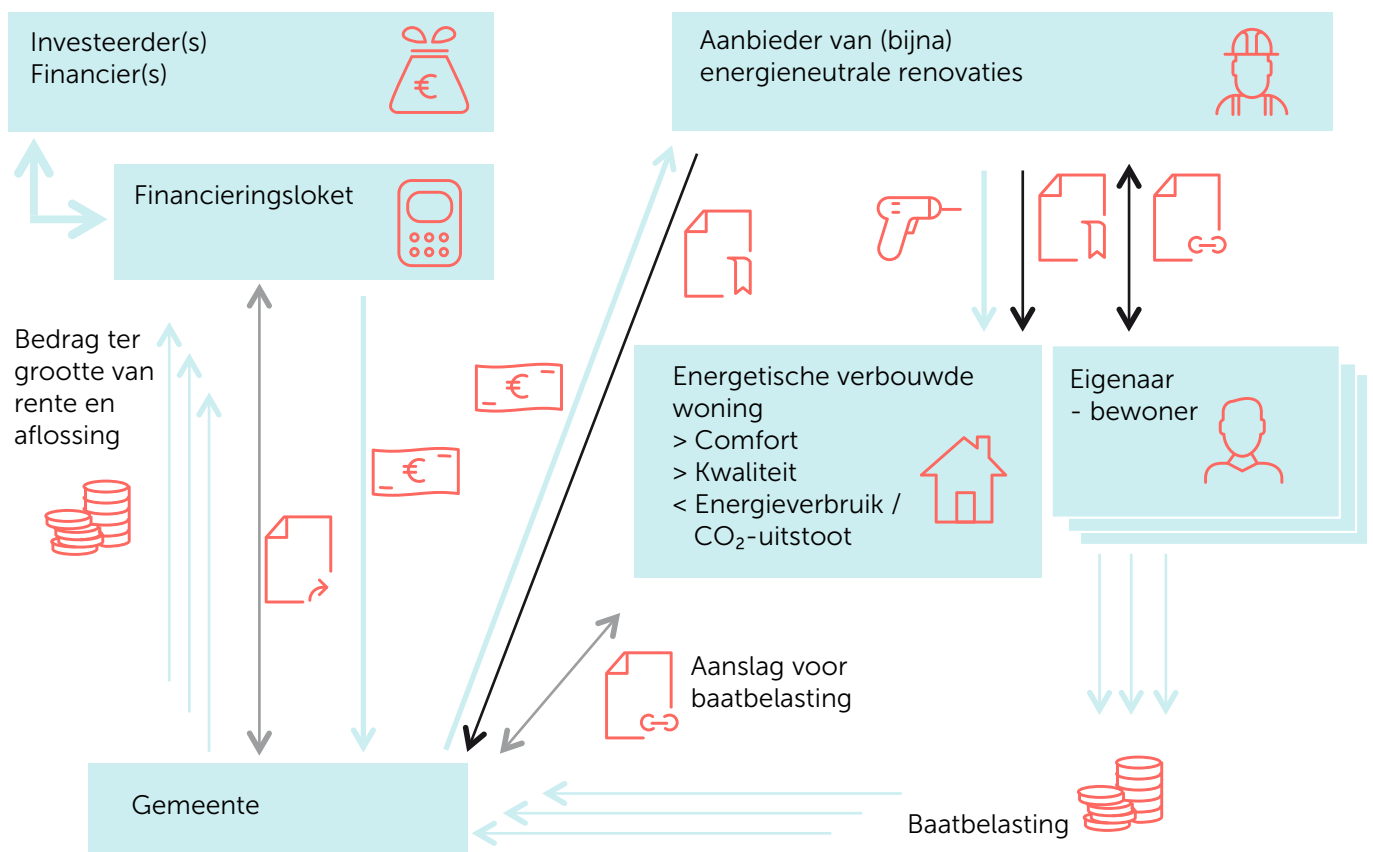
Het is aan de gemeente zelf om te bepalen welke rol zij wil spelen in financiering; financiert zij zelf of is zij 'slechts' de partij in wiens naam wordt geïncasseerd. De gemeente bepaalt daarnaast ook zelf welke rol zij speelt bij het aanbieden van de maatregelen. Het is verstandig om in ieder geval eisen te stellen aan de prestaties en garanties van de maatregelen die in aanmerking komen voor deze vorm van financiering.

Een voordeel van dit concept is dat er geen aanpassingen nodig zijn met betrekking tot de rechtstoestand van de woning en dat de gemeente een rol kan spelen als onafhankelijke en betrouwbare lokale partner. Nadeel is dat de eigenaar-bewoner die hier gebruik van wil maken, afhankelijk is van de bereidheid van de individuele gemeente om dit instrument in te zetten. Voor landelijke werking is wellicht meer nodig.





Figuur: Indicatieve schets van de mogelijke betalingsstromen en onderlinge afspraken in het concept via de baatbelasting waarbij de gemeente niet zelf financiert.



Figuur: Indicatieve schets van de mogelijke betalingsstromen en onderlinge afspraken in het concept via de baatbelasting waarbij de gemeente wel zelf een rol speelt in de financiering

Wetswijziging nodig?	Artikel 222 van de Gemeentewet zou moeten worden aangepast. Vooraf moet bestudeerd worden wat de meest wenselijke vorm van deze aanpassing zou zijn. Vervolgens kunnen gemeenten gebruik maken van de aangepaste wet en via de reguliere weg van gemeentelijke besluitvorming baatbelasting gaan heffen.
Aanpassing rechtstoestand van de woning nodig?	n.v.t.
Complexiteit voor de eigenaar-bewoner?	Geen, hij krijgt via de reguliere kanalen een extra belastingaanslag.
Betalingsorde schuldeisers?	De gemeente heeft vele mogelijkheden om openstaande vorderingen te innen. Van aanmaning tot dwangbevel en in beslagname van goederen. In sommige situaties ook zonder tussenkomst van een rechter. Voor de financier wiens incasso via deze weg zal verlopen, is dat een extra zekerheid.
Opschaalbaarheid?	Er zijn 388 gemeenten in Nederland. Elke gemeente zal in de raad de benodigde besluiten moeten nemen. Om schaalvoordelen in de financiering te creëren, is het wenselijk de besluiten en uitvoeringsorganisaties gelijksoortig in te richten zodat met één of enkele fondsen gewerkt zou kunnen worden.

Noot: Voor de verdere uitwerking kan inspiratie worden opgedaan bij het PACe programma uit de Verenigde Staten. In december 2017 start een Horizon2020 project om de ervaringen daarvan te vertalen naar Europa, te beginnen in Olot (Spanje).



Tijmen Smit

wethouder in Laren

"Zodra bekend werd dat de gemeente Laren bezig is met een objectgebonden financiering, belden er al mensen op die hun huis willen verduurzamen."

Tijmen Smit is wethouder in Laren, de eerste gemeente die daadwerkelijk aan de slag gaat met een objectgebonden financiering via de baatbelasting. Zo gauw dit bekend werd, belden er al mensen op die hun huis willen verduurzamen. Zij staan te trappelen om met de nieuwe manier van financieren hun woning aan te pakken.

"Het belangrijkste dat we moeten doen om woningeigenaren ook mee te krijgen in de energietransitie is ontzorgen. Het moet makkelijk zijn om je woning aan te pakken; praktisch qua aanbod én qua financiering. Daarnaast moet dit worden aangeboden door een betrouwbare partij, wij denken dat mensen het minste wantrouwen hebben naar de gemeente toe. Daarom zijn wij begonnen met het ontwikkelen van een totaalaanpak via de baatbelasting."

De aanpak moet innovatief en zo makkelijk mogelijk te benaderen zijn voor de

huiseigenaren, vindt de wethouder. "Mensen moeten op één aanspreekpunt kunnen vertrouwen, voor zowel het hele pakket aan maatregelen als de financiering, zich daarbij geen zorgen makend over de kleine lettertjes. We willen bovendien dat de reductie op de kosten van de energierekening hoger is dan de te betalen baatbelasting. Mensen gaan er dus per maand op vooruit!"

Een loket zien ze in Laren niet zitten, dat is te algemeen vindt Smit. "Het moet echt maatwerk zijn. Wij zijn nu bezig met een app waar mensen relevante informatie met betrekking tot Laren vinden maar ook hun huidige energieverbruik in kaart kunnen brengen. Daarna komt er iemand thuis om een voorstel te kunnen doen op maat."

Er is nu nog geen wettelijke ruimte om objectgebonden financiering via de baatbelasting te regelen daarom gaat er een briefing naar de minister. "Om aan de slag te gaan, hebben we rugdekking nodig die de financiële risico's op kan vangen. Als we dat hebben, kunnen we vast aan de slag. Ondertussen kan dan de wetgeving worden aangepast."

Via een kwalitatieve verplichting

(aanknopingspunt: [BW 6 artikel 252](#))

In dit concept betaalt de zittende eigenaar-bewoner de termijnbetalingen voor de objectgebonden financiering direct aan de financier of een intermediair die deze vertegenwoordigt. De eigenaar-bewoner is daar juridisch aan gebonden vanwege een speciaal hiervoor opgemaakte notariële akte ten aanzien van deze betalingsverplichting, die is ingeschreven in de openbare registers en daardoor het registergoed (de woning) volgt.

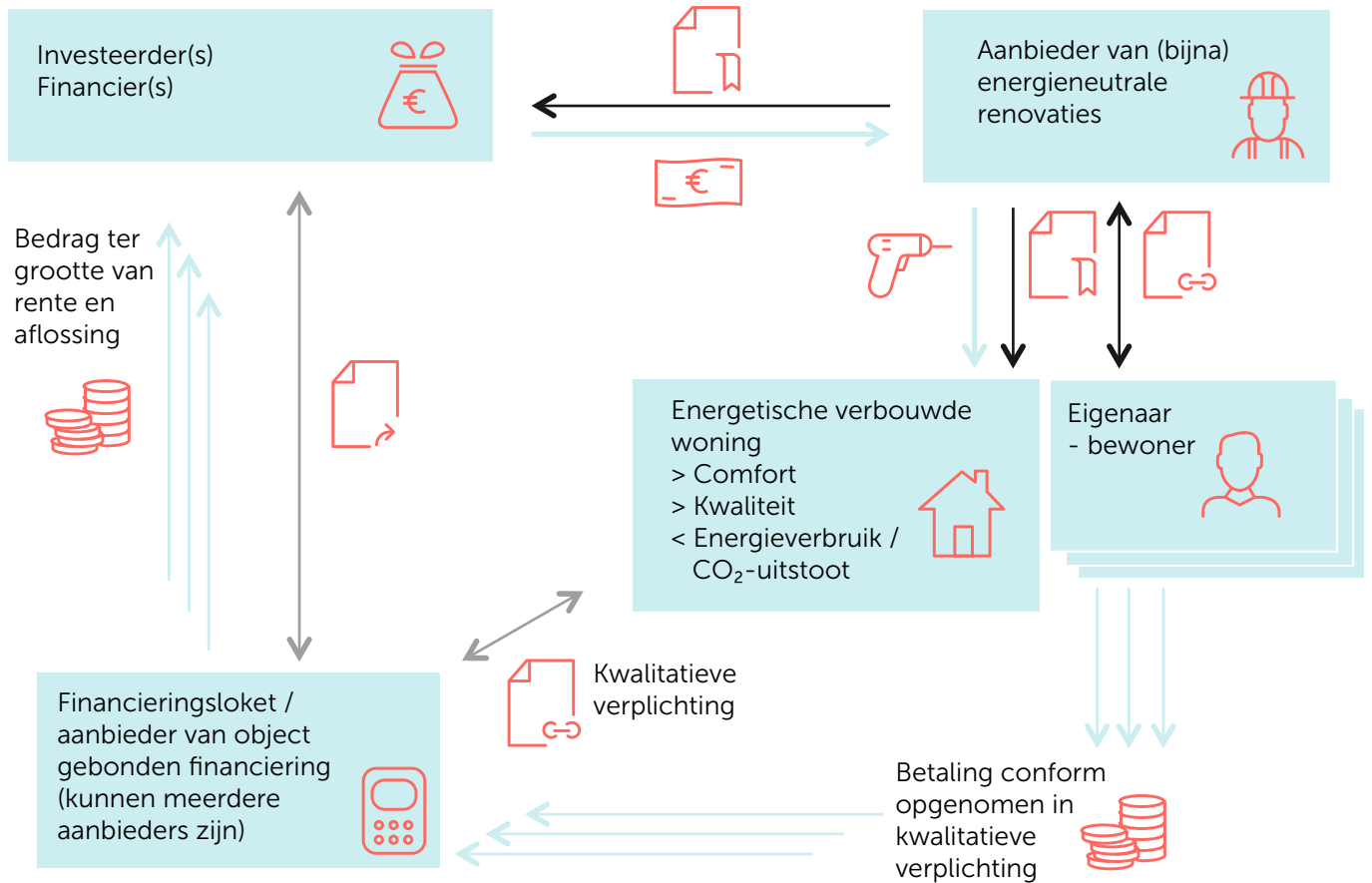
De juridische grondslag voor deze verplichting zou kunnen worden gezocht in de kwalitatieve verplichting zoals beschreven in BW 6 artikel 252. Echter, de wet stelt dat met een kwalitatieve verplichting aan het eigendom van een onroerend goed alleen een 'plicht tot dulden' en niet een 'plicht tot doen' kan worden gekoppeld. De reden daarvoor is dat het eigendomsrecht - een van de meest absolute rechten in de zin van beschikkingsvrijheid - daarmee te veel zou worden beperkt. Dat betekent dat, zelfs al zou een notaris bereid zijn de verplichting in te schrijven in de openbare registers, een volgende eigenaar-bewoner deze onder het huidige recht succesvol kan aanvechten bij de rechter.

In het regeerakkoord van 10 oktober 2017 is aangegeven dat, indien nodig, bepalingen in het Burgerlijk Wetboek rond de bescherming van de consument bij financiering aangepast kunnen worden. In dit licht zou kunnen worden bekeken of het wenselijk is BW6 artikel 252 dusdanig aan te passen dat een kwalitatieve verplichting ook een actieve (betalings-) verplichting kan zijn. Mits deze, bijvoorbeeld, is gerelateerd aan een maatschappelijk gezien wenselijke energetische renovatie én de betalingsverplichting op voorhand inzichtelijk is. Wanneer deze wettelijke mogelijkheid ontstaat, kunnen in principe meerdere aanbieders van objectgebonden financiering ontstaan. De eigenaar-bewoner die de energetische renovatie

laat uitvoeren, bepaalt zelf welk financieringsaanbod hij het meest aantrekkelijk vindt. Hij bepaalt dus ook zelf ten aanzien van welke partij hij een kwalitatieve verplichting in de openbare registers laat inschrijven. Praktisch gezien, betaalt de eigenaar-bewoner de energetische renovatie vervolgens via een periodieke factuur van die partij. In de ideale situatie is de besparing op energiekosten minstens zo groot als deze factuur, waardoor er in zijn huishoudboekje niet veel verandert.

Een aandachtspunt bij dit concept is dat er een aanpassing nodig is m.b.t. de rechtstoestand van de woning (notariële akte in openbare registers). Wanneer er een hypotheek op de woning rust, is formele toestemming van de hypotheekverstrekker nodig.

De kwalitatieve verplichting wordt bijvoorbeeld gebruikt om te zorgen dat - als de gemeente met een eigenaar van een perceel overeenkomt dat hij zal dulden dat er riolering mag liggen - ook de volgende eigenaar van het perceel daaraan gebonden is. Of als bijvoorbeeld bij de splitsing van een perceel wordt afgesproken dat de eigenaar van perceel A het uitzicht van de eigenaar van perceel B vrij zal laten, te zorgen dat de volgende eigenaar van perceel A daar ook aan gebonden is.



Figuur: Indicatieve schets van de mogelijke betalingsstromen en onderlinge afspraken in het concept met een kwalitatieve verplichting

Wetswijziging nodig?	BW6 artikel 252 zou gewijzigd moeten worden. Vooraf moet bestudeerd worden wat de mogelijkheden hiertoe zijn en wat de effecten ervan kunnen zijn. Vervolgens zullen verschillende marktpartijen gebruik gaan maken van de aangepaste wet zonder dat daar nader toezicht op is.
Aanpassing rechtstoestand van de woning nodig?	De kwalitatieve verplichting moet middels een notariële akte in de openbare registers worden opgenomen. Eventuele hypotheekverstrekkers moeten hiermee akkoord gaan.
Complexiteit voor de eigenaar-bewoner?	Hij gaat afspraken maken met een tot dan toe voor hem onbekende soort partij en moet daar vertrouwen in krijgen. Voor deze afspraken moet hij ook naar de notaris.
Betalingsorde schuldeisers?	De financier is waarschijnlijk een concurrerende schuldeiser zonder bijzondere vorderingsmogelijkheden.
Opschaalbaarheid?	In één klap landelijk opschaalbaar mits er een (of meer) financiële aanbieder opstaat die dat wil doen. Om schaalvoordelen in de financiering te creëren is het wenselijk de formuleringen van de kwalitatieve verplichting te uniformeren en aanbiedende organisaties gelijksoortig in te richten zodat met één of enkele fondsen gewerkt zou kunnen worden.



Via Opstalrecht

(aanknopingspunt: [BW5, artikel 101 lid 3](#))

In dit concept blijft een derde partij tot nader orde eigenaar van de energetische maatregelen. Daarvoor vestigt hij - via een notariële akte en inschrijving in de openbare registers - gedurende een bepaalde periode een opstalrecht op en aan de woning. Ook spreekt hij met de eigenaar-bewoner een regelmatige periodieke betaling af die de eigenaar-bewoner gedurende die bepaalde periode steeds aan hem moet voldoen.

De juridische grondslag voor deze periodieke betaling zou kunnen worden gezocht in het opstalrecht zoals dat in BW5 artikel 101 is beschreven. In lid 3 van dit wetsartikel staat echter alleen dat de degene die het opstalrecht krijgt, de verplichting kan worden opgelegd om op regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom/retributie aan de woningeigenaar te betalen. In het licht van het regeerakkoord van 10 oktober 2017 kan worden onderzocht of het wetsartikel kan worden aangepast zodat dit, al dan niet onder voorwaarden, met rechtszekerheid ook andersom kan worden afgesproken.

Burgerlijk Wetboek 5, Titel 8, artikel 101:

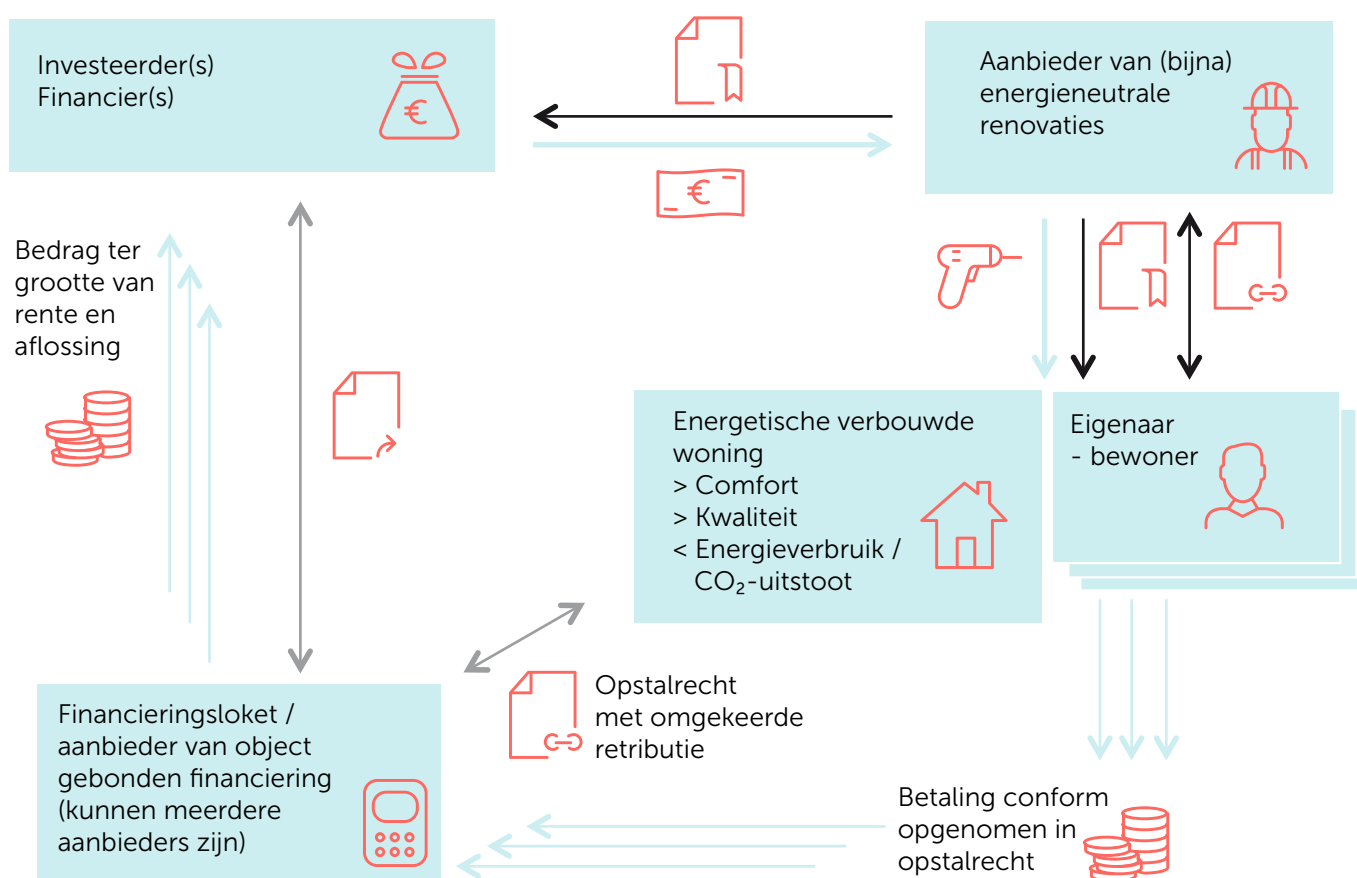
- 1** Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.
- 2** Het recht van opstal kan zelfstandig dan wel afhankelijk van een ander zakelijk recht of van een recht van huur of pacht op de onroerende zaak worden verleend.
- 3** In de akte van vestiging kan de opstaller de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de retributie - te betalen.

Het recht van opstal wordt bijvoorbeeld gebruikt om zendmasten of zonne-energieinstallaties op iemands dak te plaatsen, zonder dat diegene daar ook eigenaar van wordt.

Wanneer deze wettelijke mogelijkheid ontstaat, kunnen in principe meerdere aanbieders van objectgebonden financiering ontstaan. De eigenaar-bewoner die de energetische renovatie laat uitvoeren bepaalt zelf welke aanbod hij het meest aantrekkelijk vindt en welke eisen hij daarbij stelt aan de prestaties en garanties. Hij bepaalt dus zelf welke partij een opstalrecht op zijn woning mag vestigen. Praktisch gezien, betaalt de eigenaar-bewoner de energetische renovatie vervolgens via een 'omgekeerde retributie' aan die partij. In de ideale

situatie is de besparing op energiekosten minstens zo groot als deze 'omgekeerde retributie', waardoor er in zijn huishoudboekje niet veel verandert.

Aandachtspunten van dit concept zijn dat het type energetische maatregelen het vestigen van een opstalrecht moet toelaten, en dat er een aanpassing nodig is m.b.t. de rechtstoestand van de woning (notariële akte in openbare registers). Wanneer er een hypotheek op de woning rust, is formele toestemming van de hypotheekverstrekker nodig.



Figuur: Indicatieve schets van de mogelijke betalingsstromen en onderlinge afspraken in het concept met een kwalitatieve verplichting

Wetswijziging nodig?	BW5 artikel 101 zou gewijzigd moeten worden. Vooraf moet bestudeerd worden wat de mogelijkheden hiertoe zijn en wat de effecten ervan kunnen zijn. Vervolgens zullen verschillende marktpartijen gebruik gaan maken van de aangepaste wet zonder dat daar nader toezicht op is.
Aanpassing rechtstoestand van de woning nodig?	Het opstalrecht moet middels een notariële akte in de openbare registers worden opgenomen. Eventuele hypotheekverstrekkers moeten hiermee akkoord gaan.
Complexiteit voor de eigenaar-bewoner?	Hij gaat afspraken maken met een tot dan toe voor hem onbekende soort partij en moet daar vertrouwen in krijgen. Voor deze afspraken moet hij ook naar de notaris. Het kan vreemd voelen dat de verbouwing (nog) niet direct van hem is. Voordeel is dan weer dat de verantwoordelijkheid voor onderhoud en vervanging bij de opstaller kan blijven liggen.
Betalingsorde schuldeisers?	Normale concurrerende schuldeisers maar met als mogelijke betaalincentive dat de energetische renovatie feitelijk geen eigendom is van de woningeigenaar. Bij wanbetaling kunnen (installatietechnische) maatregelen worden uitgezet of zelfs worden verwijderd.
Opschaalbaarheid?	In één klap landelijk opschaalbaar mits er financiële aanbieders opstaan die dit willen aanbieden en de technische concepten toestaan dat er een recht van opstal wordt gevestigd. Om schaalvoordelen in de financiering te creëren is het wenselijk de formuleringen van de rechten van opstal te uniformeren en aanbiedende organisaties gelijksoortig in te richten zodat met één of enkele fondsen gewerkt zou kunnen worden.

Bij woningen die zijn uitgegeven op basis van erfpacht is een aangepaste variant van dit concept met opstalrecht mogelijk. Hiervoor is geen wetswijziging nodig maar wel een actieve rol van de eigenaar die de erfpacht uitgeeft ofwel de erfverpachter. Dit is vaak een gemeente of een woningcorporatie die de woning met koopgarant heeft verkocht. Deze constructie moet dan wel passen binnen het beleid en de mogelijkheden van die erfverpachter. In deze variant investeert de erfverpachter in de energiebesparende maatregelen en vestigt daarop een 'afhankelijk recht van opstal' die om niet wordt overgedragen

aan de woningbezitter. De woningbezitter is nu de eigenaar van het afhankelijke recht van opstal én moet de retributie betalen. Het afhankelijke recht van opstal is gekoppeld aan de erfpacht: wordt de betreffende erfpachtwoning verkocht, dan volgt het opstalrecht. De toepasbaarheid lijkt vooralsnog situatieafhankelijk maar kan in bepaalde gevallen een oplossing bieden. Voor de woningeigenaar is het een relatief complex verhaal dat goed uitgelegd moet worden. Het opstalrecht moet middels een notariële akte in de openbare registers worden opgenomen. Eventuele hypotheekverstrekkers moeten hiermee akkoord gaan.

Bart Rozemijer,

hoofd van het Woonbedrijf Westvoorne

"Ik hoop dat onze oplossing een aanjager is om ook voor woningcorporaties de hobbels weg te nemen als het gaat om het verduurzamen van hun gespikkelde bezit."

In Westvoorne wordt een hele wijk nul-op-de-meter. De meeste woningen zijn van het Woonbedrijf, een van de laatste gemeentelijke woonbedrijven in Nederland. Er zit ook een aantal koopwoningen tussen, en daar lag een uitdaging. De oplossing is gevonden in een afhankelijk recht van opstal voor de gevel. Bart Rozemijer, hoofd van het Woonbedrijf: "Het realiseren hiervan was nog niet makkelijk, hier hebben we hard op gebroed maar bewoners wilden of konden niet meedoen zonder een oplossing voor de financiering dus de noodzaak was hoog."

Het Woonbedrijf heeft samen met VBTM-advocaten gezocht naar een manier voor de financiering van de renovatiekosten. Omdat de woningen met Koopgarant - gebaseerd op een vorm van erfpacht - waren verkocht, ligt de oplossing uiteindelijk in een afhankelijk recht van opstal. "Het woonbedrijf realiseert de NOM-voorziening en vestigt daarvoor een opstalrecht. In de vestigingsakte van dit opstalrecht is een retributie opgenomen. Het opstalrecht is 'om niet' aan de erfpachter van de woning overgedragen en nu dus eigendom van deze erfpachter, de eigenaar-bewoner dus," legt Rozemijer uit. "De erfpachter, oftewel de eigenaar-bewoner, heeft nu dus de verplichting om de retributie te voldoen. Het woonbedrijf heeft de hoogte van de retributie ongeveer gelijk gesteld aan de energieprestatievergoeding die de burens met een huurwoning betalen. Als mensen hun woning, ofwel hun erfpachtrecht, verkopen, volgt het afhankelijke opstalrecht het verkochte erfpachtrecht. Dat betekent dat

ook de volgende woningeigenaar de retributie moet betalen."

Het Woonbedrijf is nu bezig met de tweede pilot en daarna volgt de rest van de wijk. "Er staan nog zeven koopwoningen maar alle eigenaren hebben al een keer aangegeven dat ze geïnteresseerd zijn in de constructie. Er moet alleen nog worden getekend."

"Wij konden als Woonbedrijf creatief zijn met de regels omdat we meer vrijheden hebben dan een woningcorporatie. Voor hen is het dus lastiger om te gaan met gespikkeld bezit, ik hoop dan ook dat onze overeenkomst een aanjager is om ook voor hen de hobbels weg te nemen."

Bob de Rooij,

projectmanager Team Vastgoedprojecten bij HW Wonen:

"In de Hoeksche Waard hebben we veel versnipperd bezit. Daar moet echt een oplossing voor komen, zonder kunnen we onze ambities t.a.v. energiebesparing en klimaat niet waarmaken. Anders dan Woonbedrijf Westvoorne hebben we de door ons verkochte woningen niet met Koopgarant verkocht. De oplossing zoals ze daar hebben gevonden, is dus helaas bij ons niet toepasbaar. Bovendien hebben wij als woningcorporatie te maken met andere regelgeving waardoor we niet zonder meer een rol kunnen spelen in de financiering bij particulier bezit. We zijn nu concreet bezig met de voorbereiding van een mogelijke NOM-renovatie van een blok van 51 woningen, waarvan 7 in particulier eigendom. Dat is nog een flinke uitdaging. Een breed uitrolbare objectgebonden financieringsoplossing is echt urgent."

Via een Vereniging van Eigenaren

(aanknopingspunt: [appartementrecht BW 5](#))

In dit concept ontvangt de financier de termijnbetalingen via een Vereniging van Eigenaren (VvE), met wie hij een overeenkomst is aangegaan. De VvE verwerkt deze betalingsverplichting in de aan de VvE periodiek verschuldigde bijdragen door de leden.

De juridische grondslag voor deze periodieke betalingsverplichting kan worden gevonden in BW 5 artikel 125 lid 2, waarin staat dat appartementseigenaren van rechtswege lid zijn van de VvE, en in BW 5 artikel 112 lid 1a en 2c, waarin is beschreven dat er een reglement moet zijn waarin staat welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen en hoe hoog de door de appartementseigenaars te storten bijdragen zijn.

VvE's kunnen momenteel gebruik maken van het Nationaal Energie Bespaarfonds (NEF), die 15-jaars financiering biedt. Langjarige financiering (looptijd langer dan 15 jaar) voor VvE's is er op dit moment niet. Om de hoogte van de maandlasten die zijn gemoeid met de investeringen in duurzame woningverbetering acceptabel te houden, is dit wel nodig.

Het NIA en Stroomversnelling onderzoeken daarom met partners in de regio financieringsoplossingen, waaronder uitbreiding van het NEF naar 30 jaar en een waarborgfonds voor VvE's.

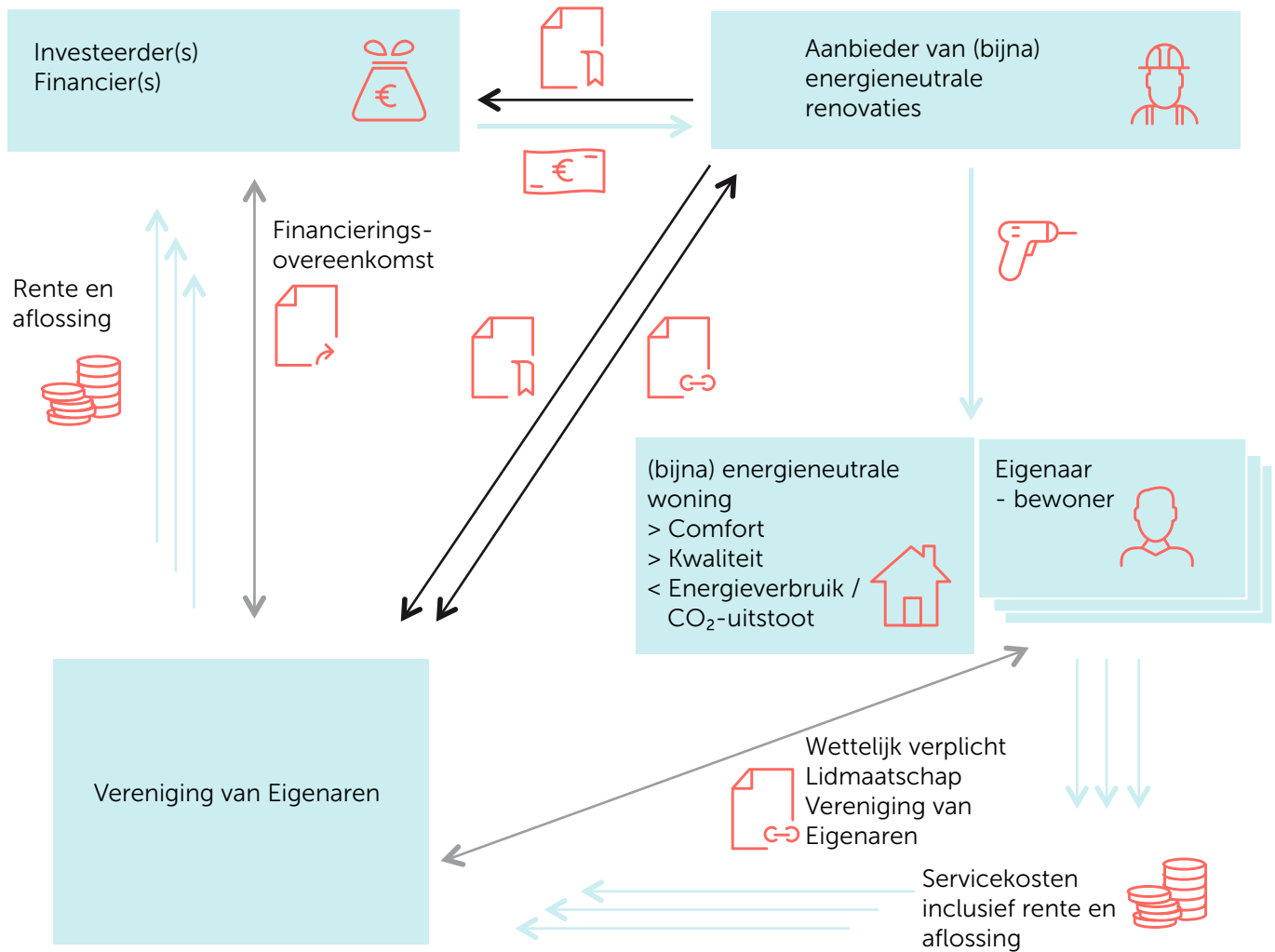
Het gros van de grondgebonden woningen in Nederland behoort echter niet tot een VvE. Om bovenstaande toch toe te kunnen passen op deze woningen, zal een aantal van deze woningen (minimaal twee) met de grond waarop de woningen staan, moeten worden samengevoegd en gesplitst

in appartementsrechten. Daarbij moet dan een VvE worden opgericht met een reglement dat het collectief nemen van energetische maatregelen mogelijk maakt. Vervolgens neemt de VvE collectief de energetische maatregelen en verhaalt de (financierings)kosten via de servicekosten (ook wel voorschot-bijdragen genoemd).

Deze constructie lijkt juridisch nu al mogelijk. Er is op dit moment echter nog geen langjarige financiering (> 15 jaar) voor VvE's. Het is raadzaam dat eerst op te lossen en de ontwikkelingen nauw te volgen. De vraag is wel of individuele eigenaar-bewoners bereid zullen zijn om in een VvE te stappen. Dit behelst meer dan alleen het eenmalig collectief nemen van energetische maatregelen.

Een aandachtspunt bij dit concept is dat een fundamentele aanpassing nodig is m.b.t. de rechtstoestand van de woning (notariële akte in openbare registers). Wanneer er een hypotheek op de woning rust, is formele toestemming van de hypotheekverstrekker nodig. Daarnaast is de constructie relatief complex en brengt het voor de toekomst een grote afhankelijkheid mee van andere VvE-leden; de eigenaar-bewoner verliest toch een bepaalde mate van zeggenschap over zijn eigen woning.





Figuur: Indicatieve schets van de mogelijke betalingsstromen en onderlinge afspraken in het concept via een Vereniging van Eigenaren



Wetswijziging nodig?	Er is geen wetswijziging nodig
Aanpassing rechtstoestand van de woning nodig?	Het woningeigendom moet worden omgezet in een appartementsrecht en als zodanig bij notariële akte worden geregistreerd in de openbare registers.
Complexiteit voor de eigenaar-bewoner?	Hij gaat serieuze afspraken maken met mensen die tot dan toe slechts zijn burens/ buurtgenoten waren en moet daar vertrouwen in krijgen. Deze afspraken dienen notarieel te worden vastgelegd en eventuele hypotheekverstrekkers moeten hiermee akkoord gaan. De eigenaar bewoner moet zijn (relatieve) autonomie t.a.v. zijn woning opgeven en collectief bij meerderheid van stemmen besluiten gaan nemen over het complex waar zijn woning onderdeel van is.
Betalingsorde schuldeisers?	Openstaande schulden (over het afgelopen en lopende boekjaar) aan de VvE zijn praktisch preferent aan die aan een hypotheekverstrekker (bij executoriale verkoop van de woning).
Opschaalbaarheid?	Voor elke situatie/buurt/blok moet een VvE worden opgericht en beheerd. In principe kunnen alle aaneengesloten woningen dit concept toepassen maar zodra er eentje niet mee doet, wordt het al lastig. VvE's vinden nu geen financiering via een bank. Daardoor is snelle opschaling in de praktijk niet mogelijk. Aangeraden wordt hiervoor eerst oplossingen te creëren alvorens specifiek voor de financiering van energiebesparende maatregelen een VvE op te richten. Om schaalvoordelen in de financiering te creëren is het wenselijk voor banken om onder meer helderheid te krijgen over de te hanteren zorgplicht ten aanzien van VvE's en om de splitsingsaktes en financieringsaanvragen te uniformeren zodat het voor financiers makkelijk wordt hier op in te springen.



... overige

Er is veel aandacht en interesse voor het onderwerp objectgebonden financiering, helemaal nu het regeerakkoord aangeeft dat er concrete vormen zullen worden uitgewerkt. Het is niet uit te sluiten dat in het veld nog meer aanknopingspunten worden gevonden om mee te nemen in de zoektocht. Of dat verschillende concepten met elkaar vermengd zullen worden.

Gedurende 2017 heeft een werkgroep, onder leiding van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, zich gebogen over de verschillende aanknopingspunten voor een juridische grondslag voor het verbinden van financiering aan het object in plaats van aan de persoon, wanneer het gaat om een energetische renovatie.

Naast de genoemde opties in deze publicatie kwamen bij de werkgroep ook het kettingsbeding, erfpacht of aparte speciaal hiervoor ingerichte wetgeving aan bod. Na bestudering hiervan werden deze door verschillende leden van de werkgroep echter vooralsnog als minder kansrijk bestempeld. Daarom gaat de focus in eerste instantie uit naar de in deze publicatie genoemde aanknopingspunten.





Algemene noties bij alle concepten

- **Kenbaarheid voor opvolgende eigenaren**

In het kader van een transparante woningmarkt en consumentenbescherming is het bij de uitwerking van alle concepten belangrijk dat een koper bij aankoop van de betreffende woning weet dat hij te maken krijgt met een alternatieve woonlast waar in principe een besparing op energiekosten tegenover staat.

- **Energieprestaties**

Omdat de financiering door de tijd heen over verschillende eigenaar-bewoners wordt uitgesmeerd, is het belangrijk dat de energetische maatregelen ook door de tijd heen en bij de verschillende eigenaar-bewoners correct functioneren en de beloofde prestaties leveren. Dat betekent dat idealiter alleen maatregelen worden gefinancierd die - al dan niet met onderhoud - gedurende de volle looptijd van de financiering zullen werken. Hiertoe moeten eisen aan de energieprestaties worden geformuleerd en geborgd.

- **Recht op versnelde aflossing**

Het is denkbaar dat een eigenaar-bewoner tijdens de looptijd van de objectgebonden financiering wil overgaan op volledige of gedeeltelijke versnelde afbetaling, bijvoorbeeld vanuit gepercipieerde voordelen bij verkoop van de woning of de wens om maandlasten te reduceren. De mogelijkheden hiertoe zouden moeten worden geborgd.

- **Onrendabele top**

Objectgebonden financiering is een *game changer* daar waar het gaat om financiering en het doorbreken van individuele investeringsbesluiten. Een nieuwe financieringsvorm is echter geen oplossing voor maatregelen die zich nooit 'terugverdienen'; de onrendabele top wordt er niet door opgelost. Dat vraagt andere oplossingen.

René Pie

adviseert en helpt bij energetische renovaties

“Op het moment dat je de grote investeringsdrempel wegneemt, gaan mensen zich openstellen.”

René Pie houdt zich in vele rollen bezig met energieneutrale woningrenovaties. In de wijk Alandsbeek in Leusden bijvoorbeeld informeerde Pie de mensen over NOM-renovaties en helpt hij met de voorbereiding. Om het financieerbaar te krijgen, werkt Pie aan een alternatieve financiële constructie via een VvE. In Eemnes is hij bezig om verregaande energiebesparing mogelijk te maken via de baatbelasting. In Leusden haalde Pie meer dan 100 intentieverklaringen met handtekeningen op: al deze mensen zouden kiezen voor een NOM-renovatie als dat met gelijke woonlasten kan middels een objectgebonden financiering met een looptijd van 30 jaar.

“De intentie om mee te doen met NOM-renovaties is er wel degelijk, dat is gebleken in verschillende gemeentes. De grote investeringsdrempel is letterlijk de drempel waar mensen tegen aan lopen. Ook de politiek beaamt dit. We moeten dus echt zorgen dat mensen volgens de norm woonlastenneutraal kunnen gaan renoveren. Objectgebonden financiering is hierbij essentieel. Mensen willen niet meer betalen uit klimaatoverwegingen, vaak kunnen ze dat

ook niet eens. Op het moment dat je die grote investeringsdrempel wegneemt, wordt het pas echt bereikbaar en gaan mensen zich ervoor openstellen.”

“Daarnaast,” gaat Pie verder, “moeten we van het subsidie-infuus af, ook als het gaat om de begeleiding van zo’n proces. Bij een ingrijpende renovatie heb je gewoon begeleiding nodig, denk aan de voorbereiding maar ook advies en het op elkaar afstemmen van concepten etc. Nu wordt daar vaak op beknipt waardoor het niet goed uitpakt, dingen worden dan vergeten of niet goed uitgevoerd. Dat kan niet in dit land! Het moet gewoon voor de komende 40 jaar goed zijn! De kosten hiervoor kunnen ook worden meegenomen bij een objectgebonden financiering, als je het dan uitsmeert over 30 jaar is dat maar een paar euro per maand.”

“Voordat men een financiering wil afgeven moet je wel eisen stellen voor de komende 30 jaar. De kwaliteit moet gewaarborgd zijn. Ook de buitendeur moet goed sluiten de komende 30 jaar, want anders heb je een warmtelek wat extra energiekosten met zich meebrengt. En je wilt voorspelbare woonlasten. Dit is te allemaal te borgen via deze vorm van financieren.”

Hoofdstuk 4

Leer- en ontwikkelprogramma met ruimte voor experimenten en pilots

Nu de verschillende aanknopingspunten voor objectgebonden financiering zich lijken te ontvouwen, is het zaak de kaders te schetsen voor een breed landelijk leer- en ontwikkelprogramma waarin de verschillende concepten verder worden uitgewerkt, getoetst en doorontwikkeld.

Het leer- en ontwikkelprogramma moet op korte termijn perspectief bieden voor partijen om over te gaan op de praktische uitwerking en te beginnen met voorbereidingen voor de uitvoering van pilots. Pas met pilots in het vooruitzicht en aan de hand van concrete casussen zal het werkelijke gesprek tussen de verschillende stakeholders ontstaan over hoe zij zich tot elkaar willen en kunnen verhouden. Een ontwikkelprogramma met ruimte voor experimenten en pilots biedt een veilige omgeving om te onderzoeken of en in welke mate partijen buiten de hen bekende paden kunnen treden en nieuw soort samenwerkingen durven aan te gaan.

Idealiter biedt het programma ruimte aan verbindingen tussen de verschillende concepten en uitvoeringsvormen. Zo kan gezamenlijk kennis worden opgedaan en van elkaar worden geleerd. Alle concepten zullen namelijk voor een groot deel met min of meer dezelfde aspecten te

maken gaan krijgen. Bovendien zorgt verbinding voor kruisbestuiving en wellicht interessante mengvormen.

Op basis van voorgaande informatie, ligt het voor de hand in het leer- en ontwikkelprogramma in ieder geval aan de slag te gaan met het concept via de energierekening en via de baatbelasting.

Het concept via een VvE kan in eerste instantie via financiering van reguliere VvE's worden doorontwikkeld om vervolgens te experimenteren met nieuw op te zetten VvE's voor grondgebonden woningen.

Voor de concepten via opstalrecht en kwalitatieve verplichting moeten eerst de juridische implicaties nader worden bestudeerd. Ondertussen kunnen pilots met opstalrecht bij woningen met koopgarant nauw worden gevolgd.

Aspecten waar de concepten mee te maken krijgen

A. De nadere uitwerking van het concept:

- Energieprestatie-eisen en de borging daarvan in de tijd.
- Businesscases voor elk van de stakeholders: woningeigenaar, financier, bouwer, gemeente, netbeheerder, energieleverancier, overige (al dan niet nieuw op te richten) entiteiten.
- Vormen van de klantpropositie.
- Inrichting van het aanbodstraject / contact met de klant.
- Inschatting verschillende soorten risico's en de verdeling daarvan over de deelnemende partijen.
- Onderlinge contractuele relaties.
- Inzicht in aanpalende wet- en regelgeving en correcte invulling daarvan.
- ...

B. De voorbereiding van de uitvoering:

- Pilotgebieden selecteren, samenwerking met lokale stakeholders.
- Rolverdeling van de verschillende partijen in de uitvoering.
- Financiering van de pilots: procesbegeleiding en garantstelling.
- Specifieke aspecten i.r.t. het mogelijk experimentele karakter van de pilots;
 - verantwoorde exit-strategie (experiment kan tijdelijk zijn, maar we testen een financiering die langdurig loopt).
- ...

C. De praktijk:

- Testen en finetunen organisatie van het traject.
- Testen en finetunen klantzijde van het traject.
- Testen en finetunen businesscases, risicoverdeling, contracten.
- Marktonderzoek (enquête en vignet-methode).
- ...

D. De evaluatie en conclusies:

- Vergelijking resultaten ten opzichte van verwachte resultaten.
- Opties en implicaties vaststellen bredere inbedding in de praktijk (stakeholder specifiek).
- ...

E. De resultaten bespreken met organisaties van de betrokken stakeholders en overheid.

F. De conclusies en aanbevelingen overdragen aan bestuur van de betrokken organisaties en overheid.

Bij voorkeur krijgt elk concept de ruimte om te experimenteren met meerdere uitvoeringsvormen. Dit zorgt ervoor dat diverse partijen hun verschillende smaken en kleuren in de praktijk kunnen toetsen. En die ruimte is belangrijk. Door de complexiteit van de materie kunnen ogenschijnlijke details immers sleutelfactoren blijken voor het falen of slagen van een concept, zonder dat het afdoet aan de essentie van het objectgebonden concept. Omdat objectgebonden financiering an sich niet het probleem van een onrendabele top oplost, zou in het leer- en ontwikkelprogramma ruimte moeten zijn om de eventuele onrendabele top bij de koplopers te subsidiëren. Ook zou vanuit het programma gezorgd kunnen worden voor een generieke exit-strategie. Op die manier komt geen van de deelnemende eigenaar-bewoners voor onverwacht hoge uitgaven

te staan in het geval een experiment of pilot wordt beëindigd voor het einde van de geplande looptijd van de objectgebonden financiering, noch dat financiers onacceptabele risico's zouden lopen vanwege het feit dat het om een experiment of pilot met een mogelijk beperkte looptijd gaat. Naast bovenstaande zou het programma kunnen faciliteren met procesbegeleiders die de projectleiders van de experimenten en pilots ondersteunen bij het multi-stakeholderproces. Kennismakelaars kunnen de kennisuitwisseling tussen de verschillende uitvoeringsvarianten bevorderen. Tot slot biedt een samenhangend programma de context om concepten onderling te vergelijken en uiteindelijk te sturen op brede uitrol van de maatschappelijk beste optie.

Ontwerpuitgangspunten

- Bij verhuizing gaat de **betalingsverplichting** voor de termijnbetalingen voor de resterende periode (van rechtswege) naar de **volgende eigenaar-bewoner** (géén persoonlijke lening).
- De eigenaar-bewoner heeft steeds de mogelijkheid om het totaal van de nog resterende verplichting tussentijds geheel of gedeeltelijk versneld af te betalen
- De huidige woningeigenaar heeft **vrijheid in het kiezen van de uitvoerder** van de energetische renovatie (mits die voldoet aan nader te bepalen **prestatiegaranties**, die ook overgaan op een volgende woningeigenaar)
- De eindgebruiker behoudt volledige **vrijheid in de keuze voor energieleverancier** en type contract
- **Verantwoorde lasten**: geen ongewenst (negatief) effect op de eerdere cashflow-situatie van de woningeigenaar
- **Landelijk opschaalbaar**
 - brede herkenbaarheid en uniformiteit in (en dus vertrouwen van) de woningmarkt
 - groot volume voor investeerders
 - laagst mogelijke (systeem)kosten, laagst mogelijke kosten voor gebruiker
 - (na opstartfase) geen (of nauwelijks) financiële garantstelling nodig van overheden

Selectiecriteria / optimalisatie / beoordelingsaspecten

- **Gemak en eenvoud** voor de eigenaar-bewoner
 - Zo min mogelijk gedoe
 - Eenvoudigste 'customer journey'
 - Bruikbaar voor in principe alle eigenaar-bewoners, ongeacht persoonlijke financieringsruimte
- **Maximale (betalings)zekerheid** voor financier (en incassant)
 - Laagst mogelijke risico-opslag, laagst mogelijke kosten voor gebruiker
- **Vertrouwen wekkende incasso** voor zowel consument als financier met zo laag mogelijke additionele lasten
 - landelijk bekende structuur
 - bestaande structuur (met zo min mogelijk lastenverzwarende aanpassingen)
 - kans: energierekening als logische plek voor de consument; kosten en besparingen komen via dezelfde rekening.
- **Minst complexe traject** t.a.v. eventuele benodigde aanpassingen in **wet- en regelgeving**
- **Minste impact** op gangbare werkprocessen van en vereisten aan **betrokken stakeholders**

Uitgave in opdracht van Stroomversnelling

Auteurs: Jolein Schorel i.s.m. Ivo Opstelten (Stroomversnelling)

Met medewerking van Fleur Elderhorst en Klaas Vegter (Stroomversnelling).

Met speciale dank aan: Sharon van Ede, Paul Schumacher, Tijmen Smit, Bart Rozemeijer, René Pie, Ron Sint Nicolaas en Bob de Rooij.

Eindredactie: Marieke Buijs

Vormgeving: Joeri Rook

Februari 2018

De informatie in deze publicatie is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie worden ontleend. Hoewel Stroomversnelling zorgvuldigheid in acht genomen heeft bij het samenstellen van deze publicatie kan zij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. Stroomversnelling wijst iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid, volledigheid, actualiteit van de geboden informatie uitdrukkelijk van de hand.