

Naar duurzame appartementen

Financieringsoplossing voor de verduurzaming van VvE-complexen



Auteurs:

Caspar Boendermaker
Fleur Elderhorst
Dick Hagoort
Frank Huizinga
René Pie
Stef Röell

Datum: 06-12-2018

Voorwoord

Gesprekken en rapporten over verduurzaming van de woningvoorraad gaan vaak over grondgebonden koopwoningen of bezit van woningcorporaties. Appartementen in beheer bij VvE's (verenigingen van eigenaren) zijn minder in beeld. Toch gaat het hier om 1,2 miljoen wooneenheden, die in 2015 ook alle CO2-arm en aardgasvrij moeten zijn. Dat betekent een flinke investeringsopgave.

Dit rapport draagt een oplossing aan voor een belangrijk knelpunt voor energiebesparende renovatie van VvE-complexen: het ontbreken van de beschikbaarheid van langlopende leningen. Ook werkt dit rapport een propositie uit voor de overgang naar een volwassen markt voor de financiering aan VvE's. Het ministerie van BZK, diverse provincies en gemeenten, en maatschappelijke organisaties hebben NIA/Invest-NL (in opbouw) gevraagd hierop de regie te pakken. Dat is bekrachtigd met het gezamenlijk ondertekenen van een verklaring op 15 maart 2018.

Aan dit rapport hebben drie medewerkers van respectievelijk Segon, Stroomversnelling en Eeyoo een belangrijke bijdrage geleverd. Zij waren elk afzonderlijk betrokken bij een van de drie koplopers onder de VvE's die een bijna energieneutrale renovatie hebben gerealiseerd. Dankbaar is gebruik gemaakt van hun inzet, expertise en ervaringen.

Het verheugt mij dat de uitgewerkte oplossingsrichting breed draagvlak vindt en geland is in het klimaatakkoord. Invest-NL (in opbouw) levert hiermee precies waarvoor het in het leven is geroepen: het bijeenbrengen van partijen, bundelen van expertise, uitwerken van een financieringsoplossing voor een relevante maatschappelijk vraagstuk, en op termijn mogelijk ook het inzetten van risicodragend kapitaal. We zetten ons graag in om de oplossing die in dit rapport voorgesteld wordt tot een succes te maken, het gebruik van de gesuggereerde faciliteiten op de voet te volgen en de hier voorgestelde aanpak daar waar mogelijk te verbeteren en op te schalen.

Wouter Bos

Directeur Opbouwfase en Beoogd Bestuursvoorzitter (CEO) Invest-NL

Inhoud

Samenvatting	5
1. Inleiding.....	8
Meer aandacht nodig voor verduurzaming van VvE-complexen.....	8
Beschikbaarheid van financiering is cruciaal	8
Naar een financieringsoplossing passend bij klimaatdoelstelling 2050	9
Relatie met klimaatakkoord.....	11
Woonlastenneutraliteit.....	12
Effecten verduurzaming op woningwaarde.....	13
2. De verduurzamingsopgave voor VvE-complexen	14
Een kwestie van miljarden	14
Veel gemengd bezit, maakt het ingewikkelder.....	15
3. Uitdagingen bij verduurzaming VvE's	17
Financiering belangrijk maar niet het enige aspect.....	17
De kern van het financieringsprobleem.....	17
4. Huidige financierings- en bekostingsmogelijkheden	19
Financiering.....	19
NEF: de VvE-energiebespaarlening.....	19
Duurzaamheids- of stimuleringslening	19
Banken en institutionele beleggers	19
Bekostiging: subsidies	19
5. De ontwikkeling in de vraag naar verregeande verduurzaming	21
Koploper VvE's	21
VvE Ellen.....	21
VvE Hamershof.....	21
VvE Lindenhove.....	21
Overige VvE's	21
VvE Nolensstraat.....	21
Andere VvE's die volgen.....	21
6. Redenen waarom financiering niet van de grond komt	22
Onbekendheid.....	22
Onzekerheid over techniek en prestaties.....	22
Zorgplicht	22
Hoge handlingskosten.....	22
Rente risico	22
Geen onderpand	22

7. Elementen voor een oplossing.....	24
Beter inzicht in risico's VvE's en mogelijkheden voor risicobeheersing	24
Woonlastenneutraliteit: niet meer dan nu.....	24
Financiering van prestaties in plaats van individuele maatregelen.....	25
Helderheid over de reikwijdte van de zorgplicht.....	27
Andere zekerheden dan hypothecair onderpand.....	27
Standaarden ter beperking van de uitvoeringskosten	28
Een voorziening voor restrisico's	28
8. Belangrijkste risico's en risicobeheersingsmaatregelen in de bouwfase en daarvoor	29
Communicatie en informatieverstrekking aan bewoners	29
Besluitvormingsvereisten.....	29
Technische aspecten en energie besparingen.....	29
Inhoud van de offerte	30
Vergunningen en subsidies	30
Vormgeving afname- en onderhoudsovereenkomst, prestatiegaranties	30
Verzekeringen	30
9. Belangrijkste risico's en risicobeheersingsmaatregelen tijdens de gebruiksfase	31
Onderhoud- en energieprestaties	31
Inhoud en naleving van MJOP.....	32
Bestuur en beheer van de VvE gedurende de looptijd	33
10. Restrisico's	34
Betalingsgedrag VvE en haar leden	34
Renterisico	35
Externe factoren	35
11. Route naar opschaling	36
Stap 1: Uitbreiding en vernieuwing NEF	36
Stap 2: Naar een structurele oplossing.....	37
Energie Service Company: een optie?	38
De 'niet-kunners' binnen de VvE	45
14. Conclusies en aanbevelingen.....	46

Bijlagen:

1. Vereiste documenten voor financieringsaanvraag
2. Risicomatrix
3. Waarborgfondsen
4. Aanbevelingen toepassing zorgplicht bij 30-jarige financiering
5. Voorstel criteria voor 30-jaars financiering VvE's door NEF
6. Standaarden en modelcontracten
 - a. Model afnameovereenkomst
 - b. Model onderhoudsovereenkomst
 - c. Model prestatiegarantiecertificaat

De Blauwe tabel is te vinden via <https://www.energielinq.nl/wp-content/uploads/2018/09/13-Voorbeeld-Uitvraag-VvE-Topstraat.pdf>. Op energielinq zijn ook rekenmodellen, voorbeeldcontracten, handreikingen en ervaringen met NOM(-Ready) renovatie van onder meer VvE's te vinden.

Samenvatting

In Nederland zijn 1,2 miljoen appartementen in beheer van VvE's (vereniging van eigenaren). Deze moeten in 2050 CO₂-arm en aardgasvrij zijn. Dat betekent een forse investeringsopgave.

Er zijn al veel VvE's die energiemaatregelen hebben genomen. Denk aan isolatie van muren en ramen en aan het aanbrengen van PV-installaties. VvE's hebben daarvoor gebruik kunnen maken van subsidies en leningen. Dat leidt dan tot verbetering van het energielabel.

De belangstelling onder VvE's voor verduurzaming is groeiende, mede door de aankondiging van het kabinet te stoppen met de aardgaswinning. Inmiddels zijn er in Nederland ook steeds meer VvE's die niet willen volstaan met één of enkele labelstappen, maar verdergaande ambities hebben. Vaak speelt dat op een moment dat grootschalig onderhoud of renovatie aan de orde is.

Het zal kostenefficiënter zijn om dan meteen de stap te zetten naar een Nul op de Meter (NOM-) renovatie, NOM-Ready of Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG-renovatie). Met de schilrenovatie (isolatie van dak, vloer, zij- achter en voorgevels, inclusief glas) kunnen naast meer energiebesparingen dan ook meer onderhoudsbesparingen gerealiseerd worden. Hoe slechter het energielabel is, hoe meer energiewinst er behaald kan worden en hoe kostenefficiënter dat doorgaans is.

Een besluit tot zo'n integrale verduurzaming is niet zomaar genomen. Er moet uiteraard voldoende draagvlak zijn onder de eigenaar-bewoners van het appartementencomplex. Men zal willen weten waar men aan toe is, niet alleen wat betreft de organisatie, uitvoering en prestaties, maar ook wat betreft de betaalbaarheid.

Woonlastenneutraliteit is daarvoor een belangrijke voorwaarde: de verhoging van de servicekosten als gevolg van de energiebesparende renovatie moet op te brengen zijn uit de besparing op de energierekening en onderhoudslasten (bij gelijkblijvend gebruik). Als het complex niet alleen verduurzaamd moet worden maar ook anderszins opgeknapt of verfraaid, en/of daarvoor is onvoldoende gereserveerd, zal het moeilijker worden een stijging van de woonlasten te voorkomen. De norm moet dan zijn: niet meer dan *anders* in plaats van niet meer dan *nu*.

VvE's kunnen voor financiering van de maatregelen energiebespaarleningen aangaan via het NEF¹ of lokale duurzaamheidsleningen aantrekken. Deze hebben een maximale looptijd van 15 jaar.

Een belangrijk knelpunt is dat voor VvE's in Nederland geen leningen met een looptijd van 30 jaar beschikbaar zijn. Dat is wel nodig om tegen acceptabele lasten (dat wil zeggen: zoveel mogelijk woonlastenneutraal) een verregaande verduurzaming te realiseren.

Voor zover NOM(-Ready) renovaties met langjarige financiering tot stand gebracht zijn (in Assen, Apeldoorn en Leusden) is dat gebeurd met garanties of leningen van decentrale overheden. Dat is geen schaalbare oplossing.

Banken bieden geen leningen aan met een dergelijke lange looptijd en financieren überhaupt niet aan VvE's, vanwege:

- afwezigheid van hypotheccair onderpand (VvE die de lening aangaat is immers geen eigenaar van de appartementsrechten);
- onbekendheid met VvE's en verduurzaming appartementencomplexen;

¹ NEF: Nationaal Energiebespaarfonds, uitgevoerd door SVN

- hoge handlingkosten;
- onzekerheid over techniek en prestaties;
- onduidelijkheid ten aanzien van de reikwijdte van de zorgplicht t.a.v. VvE's.

Dit rapport biedt een oplossing voor het financieringsprobleem van VvE's. In de aanvangsfase is daarvoor nog een rol weggelegd voor de overheid, maar uiteindelijk zal de markt (banken, institutionele beleggers) op eigen kracht de financiering van verregaande verduurzaming moeten leveren.

Noodzakelijke voorwaarden daarvoor zijn:

- beter inzicht bij financiers in de risico's en de mogelijkheden voor risicobeheersing bij verduurzaming VvE's (in de bouwfase en de gebruiksfase);
- voorspelbare woonlasten (niet meer dan nu of niet meer dan anders) als uitgangspunt;
- financiering van prestaties in plaats van individuele maatregelen bij integrale renovaties (dit stelt eisen aan de kwaliteit van het MJOP²);
- helderheid over de reikwijdte van de zorgplicht voor financiers;
- andere zekerheden dan hypotheekonderpand;
- standaarden (templates) ter beperking van de handlingkosten;
- een voorziening voor restrisico's.

In dit rapport (en de bijlagen) zijn de geïnventariseerde risico's en mogelijkheden voor risicobeheersing opgetekend. Daarnaast zijn standaarden ontwikkeld ten behoeve van beperking van de handlingskosten. Opgedane praktijkervaringen met de verduurzaming van koploper VvE's hielpen daarbij. De analyse is dat met het hanteren van een aantal heldere uitgangspunten, de restrisico's beperkt zullen zijn. Dat strookt ook met de huidige ervaringen dat VvE's goede betalers zijn. Over de reikwijdte van de zorgplicht is een voorstel ontwikkeld waarover met de AFM afstemming gaande is.

Voor de opschaling en de transitie naar een marktfinanciering wordt de volgende route ingezet.

1. Vernieuwing en uitbreiding NEF: Inmiddels is overeengekomen het NEF te continueren en 40 miljoen euro rijksbijdrage aan het NEF toe te voegen. De 40 miljoen rijksbijdrage (opvang first loss) tezamen met de inmiddels teruggevloede rente en aflossing, maakt het mogelijk extra vreemd vermogen (bankfinanciering) aan te trekken en daarmee het bedrag aan uitstaande leningen uit te breiden tot een omvang van 600 miljoen euro (NEF II). Het voornemen van het NEF is met ingang van 2019 ook 30-jarige leningen te gaan verstrekken aan VvE's. In dit rapport wordt een aantal aanbevelingen gedaan (aan het NEF) voor 30-jarige prestatiefinanciering aan VvE's (zie ook bijlage 5). In de uitwerking van de nieuwe opzet van het NEF verwachten wij dat deze aanbevelingen worden overgenomen. De nieuwe fondsomvang geeft voorlopig voldoende lucht en kan zo nodig met inzet van risicodragend kapitaal van Invest-NL (second loss) in 2020 uitgebreid worden tot 1 miljard euro aan uitstaande leningen NEF III). Een zodanige uitbreiding biedt de mogelijkheid meer ervaring op te doen met financiering van VvE's, ook voor integrale verduurzamingsaanpakken, en meer zicht (empirie) te krijgen op de daadwerkelijke risico's van renovaties in de eerste – en dat zijn de belangrijkste – jaren.
2. Structurele marktoplossing: waarborgfonds. Uitbreiding van NEF is een goede tussenoplossing. Maar de opgave is eenvoudigweg te groot - de volledige verduurzaming van VvE-complexen vergt vele miljarden - en vergaande overheidsbetrokkenheid in de financiering is niet wenselijk. Op langere termijn is er het streven en de noodzaak dat er meer marktwerking met een open speelveld ontstaat. Het verzamelen en delen van data door het NEF, en de mogelijkheid voor banken om 'mee te lopen' met het NEF, waardoor bij

² MJOP: meerjarig onderhoudsplan

de banken meer kennis over en comfort bij VvE-financiering ontstaat, kan helpen bij de transitie naar financiering van verduurzaming door marktpartijen. Als zekerheidsstelling en om renterisico opslagen te vermijden, kan een met premies gevoed waarborgfonds van betekenis zijn. Dit kan ook een bestaand waarborgfonds zijn. In de komende jaren zal moeten blijken of de premie gefinancierde waarborg nog een – in omvang gelimiteerde – publieke achtervang behoeft. Het waarborgfonds kan comfort bieden in:

- a. Het afdekken van het risico op wanbetaling door borging van de maandelijkse rente- en aflossingstermijn.
- b. Het creëren van duidelijkheid en zekerheid over solvabiliteitsbeslag bij financiële instellingen, mede vanuit gebrek aan onderpand, en daarmee een rentedrukkend effect realiserend.
- c. Het borgen van een handelswijze bij financiers waarmee de zorgplicht voldoende is ingevuld.
- d. Het uitbouwen van een kennisfunctie (data, analyses, standaarddocumentatie, richtlijnen).

Met o.a. het Waarborgfonds Eigen Woning vinden verkennende gesprekken plaats over de opzet van een dergelijk (privaat) waarborgfonds

Financiering van prestaties is uitgangspunt bij langjarige financiering. Een VvE die voor langjarige financiering in aanmerking wil komen dient een visie met plan te hebben van de aanbieder dat a) de te leveren prestatie bevat, b) de kosten van de ingreep, c) de onderhoudsfrequentie, d) de vervangingsmomenten, e) de kosten gemoeid met onderhoud en vervanging, en f) de prestatieniveaus van de aanbieding. Dit zal zijn vertaling moeten krijgen in een MJOP (meerjarig onderhoudsplan) met een financiële en energetische doorrekening van de effecten van de ingreep voor de bewoners.

In de eerstkomende jaren zal ook zeker nog subsidie nodig zijn, zowel voor procesbegeleiding als kostprijsverlaging. Ten aanzien van dat laatste punt is veel te winnen bij stroomlijning en vereenvoudiging van het huidige subsidie-instrumentarium (nu versnipperd over overheidslagen) en ongewenst onderscheid tussen koop- en (sociale) huursegmenten. Dat geldt zeker daar waar sprake is van gemengd bezit (koop/huur) in appartementencomplexen.

De oplossingen die in dit rapport worden aangedragen hebben betrekking op VvE-complexen met 10 of meer appartementen. Dat is tevens de ondergrens die het NEF hanteert. De Tweede Kamer heeft op 21 november 2018 een motie aangenomen waarin wordt verzocht te verkennen of deze ondergrens verlaagd kan naar 6 appartementen. Hierover vindt overleg plaats bij en met het NEF.

Dan resteert er nog een opgave ten aanzien van de kleinste VvE's <6. De risico's bij deze doelgroep zijn verhoudingsgewijs groter omdat wanbetaling door een van de leden door een kleiner aantal leden moet worden opgevangen. De komende periode zal hiervoor een aparte (individuele of VvE-) financieringsoplossing ontwikkeld moeten worden.

1. Inleiding

Meer aandacht nodig voor verduurzaming van VvE-complexen

In Nederland is veel aandacht voor de verduurzaming van woningen. Dan gaat het vooral over grond gebonden koopwoningen van particulieren en huurwoningen van woningcorporaties. Appartementen in complexen van Verenigingen van Eigenaren (VvE's) zijn minder in beeld.

Dat is niet terecht. Een belangrijk deel van de woningvoorraad in Nederland bestaat uit woningen in een gebouw met een VvE. Namelijk 1,2 miljoen van de in totaal 7 miljoen woningen. Deze zijn verantwoordelijk voor een niet te verwaarlozen aandeel in de totale CO2 uitstoot in Nederland.

De verduurzaming van VvE-appartementencomplexen is een enorme uitdaging. De aanwezigheid van gemeenschappelijk bezit (daken, trappenhuis, etc.) betekent dat over noodzakelijke verbouwingen en aanschaf van nieuwe installaties in gezamenlijkheid moet worden besloten. Dat geldt ook voor de financiering. Het past bij de aard van de vereniging om voor een verduurzaming van het complex een lening aan te gaan. Verhoging van individuele hypotheke voor dergelijke investeringen is geen optie gebleken omdat niet elke bewoner hiervoor een financiering zal krijgen waardoor de renovatie van het gehele complex wordt gedwarsboomd.

Vaak wordt een VvE geassocieerd met 'moeilijk en ingewikkeld'. Het valt niet te ontkennen dat besluitvorming door de leden in een Algemene Leden Vergadering (ALV) complex is. Binnen de vastgelegde procedures is het niet altijd makkelijk om tot een besluit te komen. Om tot een rechtsgeldig besluit te komen moet een gekwalificeerde meerderheid aanwezig zijn en van de aanwezigen weer een gekwalificeerde meerderheid instemmen.

Maar daar staat tegenover dat VvE's juist ook goede kansen bieden vanwege het grote aantal woningen dat met een vergaande renovatie van een gebouw in een keer wordt verduurzaamd, en bewoners kunnen verhuizen maar de VvE, als kredietnemer, continuïteit biedt.

De overheid stimuleert verduurzaming van VvE-complexen met subsidies en goedkope leningen (energie bespaarleningen). De toename van het aantal aanvragen voor en verstrekkingen van energie bespaarleningen aan VvE's weerspiegelt dat er een groeiende belangstelling is voor verduurzaming onder VvE's. De maatregelen die uitgevoerd worden, zijn, mede door gebrek aan langjarige financiering, tot dusver nog beperkt qua ambitieniveau (labelstappen).

Beschikbaarheid van financiering is cruciaal

Er zijn VvE's (en/of gemeenten) die veel verder zouden willen gaan, en die, als groot onderhoud aan de orde is, gelijk de stap willen zetten het appartementencomplex (bijna) energieneutraal te maken. Dit vanuit het perspectief dat in 2050 de gebouwde omgeving energieneutraal moet zijn, maar ook vanuit de gedachte dat dit het meest kostenefficiënt is.

Uit een onderzoek van Platform 31 en Stroomversnelling³ blijkt dit veelal een betere investering dan het treffen van enkelvoudige maatregelen: duurzame woningverbetering leidt tot substantiële besparing op energie (en onderhoudskosten). Als wordt gekozen voor enkelvoudige maatregelen, veelal de aanpak bij instandhouding van het gebouw, dan is de VvE op termijn veel duurder uit en worden de kosten voor de leden van de VvE op termijn onbetaalbaar. Dat geldt in het bijzonder voor de complexen met slechte energielabels (G/F/E). Bij die complexen is vaak ook sprake van achterstallig onderhoud. Een integrale aanpak zal dan veel kostenefficiënter zijn dan het nemen van individuele maatregelen. Dit staat overigens lang niet altijd zo helder op het netvlies bij VvE's en VvE-beheerders.

In diverse regio's zijn er concrete voornemens en plannen voor een grote stap. Om tegen acceptabele lasten een dergelijke ingrijpende renovatie te kunnen doen, is echter 30-jarige financiering nodig. En die is er (nog) niet. Banken verstrekken dergelijke (non-hypothecaire) langjarige leningen niet - althans, niet zonder overheidsgarantie - en zijn sowieso niet actief op de markt van VvE-leningen. De enige financieringsbron die er is, is de energiebespaarlening van het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF). Deze leningen zijn wel voor VvE's beschikbaar maar hebben een maximale looptijd van 15 jaar. Dat is niet toereikend.

Naar een financieringsoplossing passend bij klimaatdoelstelling 2050

Met steun van het ministerie van BZK, Stroomversnelling en regionale overheden (Utrecht, Drenthe, Gelderland, MRDH) werken wij, een team van experts onder leiding van NIA (straks Invest-NL), aan (condities voor) een structurele financieringsoplossing voor VvE's die vergaand willen verduurzamen. In maart 2018 hebben het ministerie, Stroomversnelling, provincies, diverse gemeenten, en maatschappelijke organisaties een verklaring getekend waarin zij deze aanpak ondersteunen. In dit rapport geven wij onze bevindingen en conclusies weer.

De focus in dit rapport ligt op het creëren van condities voor het realiseren van een langjarige *financieringsoplossing*. Dit is een noodzakelijke voorwaarde om te komen tot vergaande verduurzaming van appartementencomplexen. Maar het is uiteraard niet het enige dat van belang is (zie hoofdstuk 3).

De voorgestelde oplossingen richten zich op het mogelijk maken van (de financiering van) NOM(-Ready) en BENG renovaties. Dat past bij de ambitie van een klimaatneutrale gebouwde omgeving en verduurzaamde woningen in 2050. Aan het einde van deze inleiding staat uitgelegd wat onder de begrippen NOM, NOM-Ready en BENG verstaan wordt.

De ervaringen die zijn opgedaan bij NOM(-Ready) renovaties door een aantal koploper VvE's, zijn uitgangspunt geweest bij het opstellen van dit rapport. De verschillende ervaringen hebben een aantal knelpunten aan het licht gebracht, maar ook zicht gegeven op de mogelijkheden om veel van die knelpunten weg te nemen. De experts die nauw betrokken zijn geweest bij de aanpakken in Assen, Leusden en Apeldoorn hebben met de totstandkoming van dit rapport en alle bijlagen, hun kennis en ervaringen gebundeld waarmee condities worden gecreëerd om tot 30-jarige financieringsoplossingen door financiële instellingen te komen. Dit heeft in samenwerking met medewerkers van het NIA/Invest-NL (in opbouw) plaatsgevonden en in afstemming met overheden en financiers.

³ Betreft onderzoek van Platform 31 en Stroomversnelling in de periode 2015-2018: "Programma VvE's naar Nul op de Meter, Wat zijn onze ervaringen en wat kunnen we daarvan leren? Bron: Energielinq en Platform31.

Vertegenwoordigers van het Rijk, gemeenten en provincies, Stroomversnelling, Nationaal Energiebespaarfonds, banken en VvE-belang zijn uitgebreid geconsulteerd over de inhoud van het rapport.

Bij een **Nul Op de Meter (NOM)** woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur (incl. verlichting) op jaarbasis per saldo nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten onderbouwd door Nederlands normen. Voor wat betreft de normen gaat het dan om de norm EnergiePrestatieGebouwen (NEN7120⁴) en de onderliggende normen waaronder o.a. de norm referentie klimaatjaar (NEN 5060:2008).

Een woning van een particuliere woningeigenaar wordt binnen de VNG-regeling aangemerkt als Nul op de Meter wanneer deze voldoet aan de definitie vastgelegd in de ministeriële regeling voor hypothecair krediet: *“een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon⁵ op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiksgebonden energie van ten minste:*

- 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft;”

Het verschil met de definitie voor een energieneutrale woning is dat daar de minimale omvang van duurzame energieopwekking voor het gebruiksgebonden elektriciteitsgebruik niet is voorgeschreven.

NOM-Ready is een definitie voor Product Markt Combinaties (PMC's) welke onderdeel uitmaken van een no-regret route naar volledig NOM. Een propositie voor een gebouwgreep met een pakket van maatregelen c.q. een PMC kan worden aangemerkt als NOM-Ready indien:

1. Zowel de ingreep zelf als de vervolgingrepen, waarmee de woning volledig Nul op de Meter gemaakt kan worden op een later tijdstip, leidt tot gegarandeerde functionele prestatieverbeteringen ten aanzien van energie, binnenmilieu, bouwfysica, wooncomfort en onderhoud én
2. Een overdraagbaar plan van aanpak, waarmee de complete Nul op de Meter gebouweigenschappen (als gedefinieerd binnen het NOM-keur) in de toekomst gerealiseerd kunnen worden zonder desinvesteringen, bouwkundige en bouwfysische risico's, en andere beperkingen in het wooncomfort bij gemiddeld gebruik van de woning, onderdeel uitmaakt van de propositie én
3. Inzichtelijk wordt gemaakt aan de afnemer wat de impact is van de ingreep op (verandering in) woonlasten voor zover gekoppeld aan energiekosten, installatie-onderhoudskosten, financieringskosten (bijvoorbeeld aflossing en rente), vervangingskosten en einde-levensduur-kosten (denk aan sloop/afvoer).

Onder **BENG** wordt verstaan Bijna Energie Neutrale Gebouw. Een BENG renovatie gaat gepaard met het aanbrengen van een extra isolatie op de bestaande schil. Uitgangspunt is:

1. Energiebehoefte: max. 25 kWh/m²;
2. Primair fossiel energieverbruik: max. 25 kWh/m²;
3. Aandeel hernieuwbare energie: min. 50%

Relatie met klimaatkoord

Inmiddels zijn de contouren van het klimaatkoord voor de gebouwde omgeving bekend. Deze houden voor Nederland een wijkgerichte aanpak in. Juni 2019 moet er per regio een (concept) regionale energiestrategie (RES) zijn. Binnen de kaders van de RES komt de gemeente (met behulp van een afwegingsleidraad) tot een transitievisie warmte op wijkniveau (uiterlijk 2021). Dat wordt vervolgens uitgewerkt in een uitvoeringsplan. Een en ander in nauwe samenspraak met bewoners en gebouwde eigenaren.

De in het klimaatkoord neergelegde aanpak heeft uiteraard ook consequenties voor de verduurzaming van VvE-complexen. De keuzes die per wijk gemaakt worden zijn medebepalend voor de manier waarop en het tempo waarin de appartementencomplexen in die wijk verduurzaamd

⁴ Zodra de NTA8800 wordt doorgevoerd, zal deze ook de berekeningsmethodiek zijn op dit aspect binnen de NOM-definitie.

⁵ De uitdrukking 'normaal leefpatroon' relateert aan het gebruikspatroon van de woning als vastgelegd in de Nederlandse norm NEN7120 en het landelijk gemiddelde energiegebruik voor gebruiksgebonden energie. Het landelijk gemiddelde energiegebruik voor gebruikersgebonden energie is afgeleid van de energiemodule van het WoON 2012 onderzoek en de RVO voorbeeldwoningen.

kunnen worden. Anderzijds zijn het bouwjaar, de staat, de hoogte, en het aantal appartementencomplexen in de wijk weer medebepalend voor de keuze van de aanpak in die wijk.

Zeker is dat de uiteindelijk beoogde volledige verduurzaming van appartementencomplexen op verschillende manieren gestalte zal krijgen. In het ene geval zal de aanpak bestaan uit een schilrenovatie in combinatie met de installatie van warmtetechnieken (warmtepompen, zonneboilers, zon-PV, biomassaketels, etc.). Elders, waar er een warmtenet is, zal de aansluiting op dit warmtenet onderdeel van de oplossing zijn (vooral bij hoogbouw en in dichtbebouwde stedelijke gebieden).

De keuzes hebben ook consequenties voor de financieringsbehoefte. Niet voor alle maatregelen die ingezet gaan worden op weg naar volledige verduurzaming van appartementencomplexen is 30-jaars financiering nodig. Maar zeker is dat dit voor een substantieel deel wel het geval zal zijn. Dat betekent dat dit rapport bijdraagt aan het realiseren van één van de doelstelling uit het klimaatakkoord. Het is dan ook goed dat er in het klimaatakkoord aandacht is voor dit vraagstuk en steun voor het aanpakken hiervan.

Woonlastenneutraliteit

Voor het draagvlak onder de bewoners is het van vitaal belang dat de verduurzamingsmaatregelen niet leiden tot hogere kosten. In dit rapport hanteren we het principe van woonlastenneutraliteit (in hoofdstuk 7 is dit nader uitgewerkt). Dat is ook een belangrijk uitgangspunt in het klimaatakkoord. In essentie betekent dit dat een verhoging van de servicekosten voor bewoners ten behoeve van de verduurzaming, opgebracht kan worden uit de besparing op de energierekening. Als de verbouwingskosten kunnen dalen door opschaling, innovatie en industrialisatie, zouden de maandlasten van de lening voor de verduurzaming niet hoger hoeven zijn dan het voordeel dat geboekt wordt op de energierekening (en de besparing op toekomstig onderhoud). Dat lukt misschien niet in elk individueel geval, maar daar is indien nodig dan subsidie of andere ondersteuning voor. Een schuif in de energiebelasting kan er bovendien voor zorgen dat renovaties of bijvoorbeeld (hybride) warmtepompen zich relatief sneller terugverdienen en warmtenetten aantrekkelijker worden.

Het uitgangspunt dat bewoners na de verduurzamingsingreep niet meer betalen betekent niet dat alle bewoners er op vooruit zullen gaan dan wel alle bewoners evenveel zullen besparen. De besparing op het gebouwgebonden energieverbruik zal immers niet voor alle bewoners gelijk zijn. Een hoekappartement zal immers over het algemeen een hogere besparing genieten dan een midden appartement. Desalniettemin zal verdeling van de financieringslasten op objectieve maatstaven moeten plaatsvinden conform de in de splitsingsakte opgenomen collectieve lastenverdeling. Dit betekent over het algemeen per breukdeel.

Het uitgangspunt dat bewoners na de verduurzamingsingreep niet meer betalen dan nu, is moeilijker te realiseren als er in het verleden onvoldoende is gereserveerd voor de instandhouding van het gebouw, en het realiseren van de huidige onderhoudsopgave ook is inbegrepen in de renovatie.

Dit leidt tot een dilemma: juist voor VvE's met een grote onderhoudsopgave is een integrale oplossing als NOM, NOM-Ready of BENG het meest kosten efficiënt. Bij appartementencomplexen met slechte energielabels vallen immers de hoogste energie- en onderhoudsbesparingen te realiseren: het zijn veelal de beste business cases, maar strikte woonlastenneutraliteit (niet meer betalen dan nu) is niet of moeilijker waar te maken.

VvE's met een vaak nog niet zichtbare achterstand in de onderhoudsopgave zijn ook vaak VvE's die onvoldoende gereserveerd hebben, met eigenaren die bovendien relatief weinig financiële armslag hebben.

Met beschikbaarheid van langjarige financiering kan voor een grote groep VvE's een dubbele slag geslagen worden: in één keer verduurzaming naar energieneutraliteit én een forse kwaliteitsslag in het structureel op orde krijgen van beheer, woongenot en wijkverbetering. Door aan de financiering voorwaarden te stellen, zoals in dit rapport wordt voorgesteld, worden de risico's juist gematigd in plaats van vergroot. Maar de norm van woonlastenneutraliteit vraagt in deze gevallen wel aanpassing van de servicekostenbijdragen, voor het feit dat in het verleden onvoldoende is gereserveerd voor instandhouding van het gebouw.

Effecten verduurzaming op woningwaarde

In dit rapport worden de effecten van verduurzaming op de woningwaarde buiten beschouwing gelaten. De belangrijkste reden hiervoor is dat er momenteel te weinig data beschikbaar zijn om een betrouwbaar oordeel over deze effecten op zowel de korte als lange termijn te kunnen geven. Energiebesparende maatregelen en energiestatistiek zijn vooralsnog niet opgenomen in taxaties en ook de positieve en negatieve effecten op de waarde van een woning door een gebouwgebonden financiering aan een VvE waarin de woning zich bevindt, zoals hier het geval is, zijn onvoldoende onderzocht. In negatieve zin zou aangevoerd kunnen worden dat een VvE met schulden lager wordt gewaardeerd door de potentiële koper. Verbetering van de woning en een complex met een frisse uitstraling die bovendien voldoet aan de energietransitie doelstellingen, zou bij verkoop een positief effect op de waarde van het appartement kunnen hebben, in het bijzonder in vergelijking met woningen die niet verduurzaamd zijn (en daardoor waarschijnlijk minder waard worden). Op dit moment is nog onvoldoende aan te tonen hoe deze effecten per saldo tot uitdrukking komen in de waarde van de woning.

2. De verduurzamingsopgave voor VvE-complexen

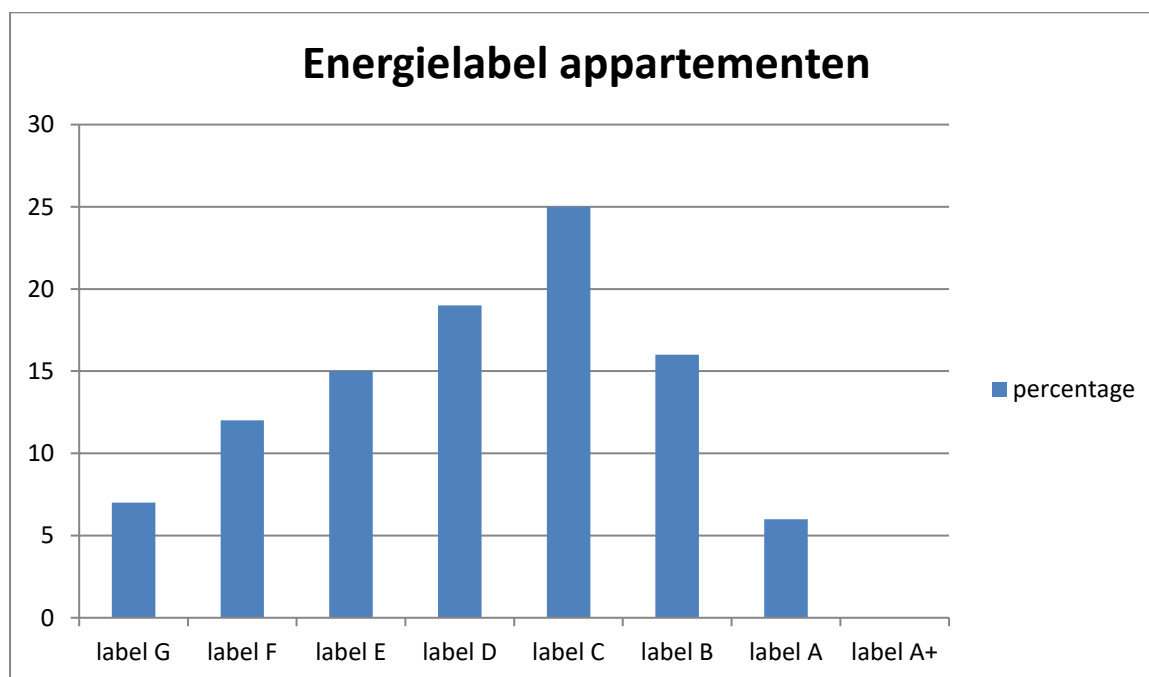
Een kwestie van miljarden

Bij de Kamer van Koophandel staan ongeveer 100.000 VvE's geregistreerd. Er zijn er meer omdat niet alle VvE's zijn ingeschreven in het register. Het Kadaster telt er bijna 145.000, maar daaronder bevinden zich ook VvE's met een niet-woonfunctie. In werkelijkheid zijn er naar schatting 125.000 VvE's met een woonfunctie.

Veel van deze VvE's zijn klein en hebben slechts enkele appartementen in beheer. Ongeveer 17% van alle VvE's heeft meer dan 20 appartementen in beheer.

De totale woningvoorraad bestaat uit 7 miljoen huizen. Er zijn 1,2 miljoen VvE-woningen⁶. De ambitie is dat alle woningen in Nederland in 2050 verduurzaamd zijn. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de klimaatdoelstellingen van het kabinet. Deze opgave geldt dus ook voor de appartementen waarvan de eigenaren zijn verenigd in een VvE.

Hieronder is een frequentieverdeling opgenomen van de energielabels van appartementen. De gegevens zijn ontleend aan Woon2012, en dus enigszins gedateerd.



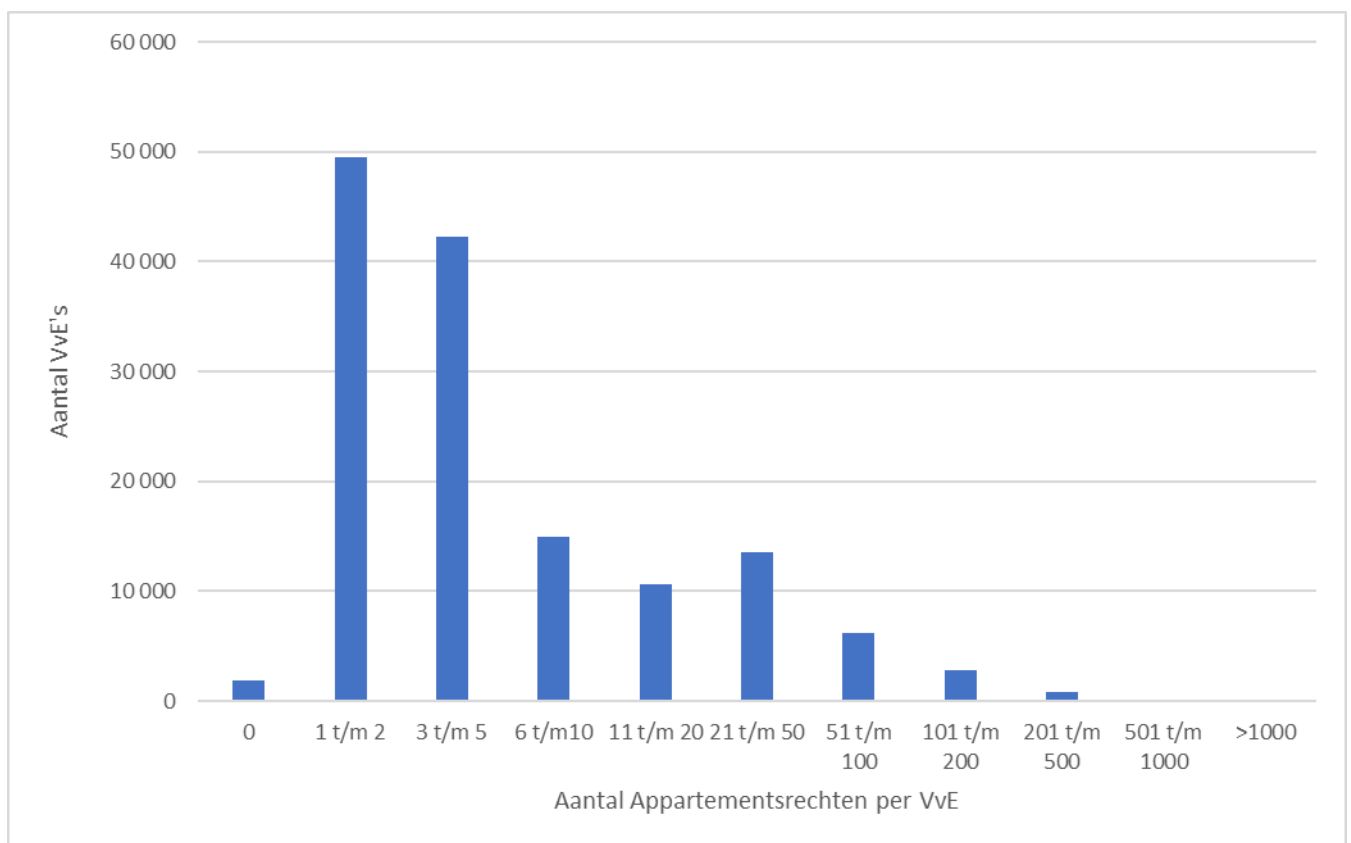
Het verduurzamen van alle woningen in het beheer van een VvE is een enorme investeringsopgave. Als we uit gaan van een gemiddelde investeringssom per appartement van € 60.000 voor een NOM-renovatie, komen we uit op een bedrag van 72 miljard euro. Maar dat is een te hoge raming. Rekening gehouden mag worden met kostendalingen in de loop der tijd als gevolg van innovatie, standaardisatie, industrialisatie en opschaling. Ook zal er een substantieel deel van de appartementencomplexen aangesloten worden op een (hoge/midden/lage temperatuur) warmtenet. Dat kan een goedkopere oplossing blijken die (niet direct) een grootschalige renovatie met zich meebrengt. Als we hier mee rekening houden zou het bedrag uit kunnen komen op de helft, circa € 20 tot 30 miljard.

⁶ Het kadaster telt ruim 2 miljoen appartementsrechten. Maar deze betreffen niet alleen appartementen met een woonfunctie, maar bijvoorbeeld ook garages, winkelpanden, tuinen of weilanden.

Het blijft een grove schatting. Belangrijk is inzicht te hebben in het bouwjaar, de staat en de hoogte van de appartementencomplexen. De grootste energiebesparing valt te behalen bij de naoorlogse complexen die gebouwd zijn vóór 1985.

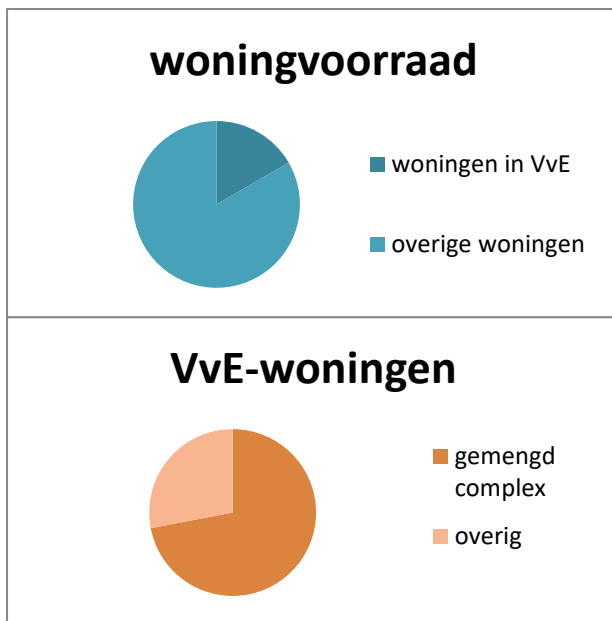
In Nederland zijn maar liefst 6 op de 10 complexen van VvE's vooroorlogs, maar dat zijn dan vaak de kleinere VvE's. Denk aan de vele portiekwoningen in de grote steden (meerdere VvE's binnen een gebouw). Op het niveau van woningen bekeken is één op de 4 woningen vooroorlogs.

Hieronder in de figuur is een verdeling van de VvE's naar grootte weergegeven. Over het aandeel van de appartementen dat onderdeel is van een kleine VvE, dat wil zeggen < 10 appartementen, zijn geen cijfers beschikbaar. Uit onderstaande grafiek zou afgeleid kunnen worden dat dit bij benadering 30% van het totaal aantal appartementen zal zijn (en 20% < 6 appartementen). Inzicht hierin is van belang omdat niet op voorhand duidelijk is dat een financieringsoplossing voor grotere VvE's ook van toepassing zal kunnen zijn op de kleinere. Het NEF hanteert een ondergrens van 10 appartementen.



Veel gemengd bezit, maakt het ingewikkelder

Een complicerende factor is dat in veel VvE's (48%) sprake is van 'gemengd' bezit. Dat betekent dat deze zowel uit huur- als koopwoningen bestaan. Ongeveer 72% van alle woningen in een VvE bevindt zich in een gemengd complex. De verhouding in gemengde complexen is circa 60% koopwoning en 40% huurwoning.



Gemengd bezit zien we bij woningcorporaties die gestapelde woningen uitpond(d)en en een (meerderheids)belang in een VvE houden. Doordat in met name grote steden appartementen opgekocht worden door beleggers om deze aan bijvoorbeeld expats en studenten te verhuren. En ten slotte komt het ook voor dat eigenaren hun appartement al dan niet tijdelijk verhuren (omdat ze hun woning niet verkocht krijgen).

Voor de financier is een partij met een groot belang of meerderheidsbelang een belangrijk aandachtspunt. Dit is met name bepalend bij besluitvorming: een partij met een meerderheidsbelang heeft veel zeggenschap en kan een besluit bespoedigen of juist traineren.

Een andere complicerende factor bij verduurzaming van appartementen zijn de huidige subsidieregelingen. Zo is er de 'SEEH' voor eigenaar/bewoners en (vooralsnog tot eind 2018) de 'STEP' voor verhuurders. Deze zijn qua regeling niet identiek en slecht op elkaar afgestemd op het moment dat alle woningen (zoals dat bij een grootschalige renovatie bij appartementencomplexen het geval is) verduurzamen (lees voor meer informatie H4).

3. Uitdagingen bij verduurzaming VvE's

Financiering belangrijk maar niet het enige aspect

Vergaande verduurzaming van VvE-complexen kent, naast de beschikbaarheid van financiering, vele uitdagingen die het tempo bepalen waarin vorderingen worden gemaakt:

1. aan de vraagkant;
2. aan de aanbodkant;
3. conditionering (waar onder wet- en regelgeving en procesgeld).

Ad 1. Voor een VvE geldt allereerst dat er voldoende interesse en een bepaald kennisniveau aanwezig moet zijn. Dit vraagt als eerste om oriëntatie en informatie. De aanwezigheid van een actief VvE-bestuur met een strak incassobeleid en goede financiële sturing (i.c.m. een goede beheerder) en effectieve besluitvormingsprocedures zijn cruciaal.

Ad 2. Aan de aanbodkant is het van belang dat er een goed en integraal productaanbod is: installaties en isolatiemaatregelen waarvan de energieprestaties gegarandeerd kunnen worden, tegen een concurrerende prijs en acceptabele lasten voor bewoners. Maar ook goede ondersteuning en advies om een VvE te ondersteunen is van belang.

Ad 3. Ook is er aandacht nodig voor wet- en regelgeving. Dat betreft niet alleen subsidie- of fiscale regelgeving, maar ook het appartementsrecht. Om enerzijds duidelijkheid te krijgen over de netto uitgaven van een VvE of individuele bewoner, anderzijds om het besluitvormingsproces te vergemakkelijken. Er kunnen hierin elementen zijn die in verband met de verduurzamingsopgave om heroverweging vragen.

Tenslotte is belangrijk dat er goede regie is op het proces om tot een NOM-(Ready) renovatie te komen. Resultaten kunnen alleen geboekt worden in goed overleg tussen de VvE (bestuur en leden), aanbieders (aannemers, installateurs), financiële instellingen en de overheid (vergunningen, subsidies/garanties, regelgeving). Procesbegeleiding en inhuur van expertise (energieadvies, ontzorgen) zullen hiervoor nodig zijn.

Om enerzijds het proces om tot verduurzaming en financiering van VvE's te komen en anderzijds dat voor VvE's en stakeholders te vereenvoudigen, onderscheiden we een aantal stappen in het proces. Die stappen onderbouwen we met voorbeelddocumenten waarin de ervaringen van de verschillende koplopers bij elkaar zijn gebracht.

Voor de opschaling is het van belang dat alle opgedane ervaringen gebundeld en gedeeld worden en dat met de vergaarde kennis standaarden ontwikkeld worden en formats, waardoor optimale condities voor 30-jarige financieringsoplossingen worden gecreëerd en nieuwe plannen steeds makkelijker van de grond komen, waardoor we naar opschaling kunnen.

De kern van het financieringsprobleem

Er zijn inmiddels verschillende VvE's met ambitie die op de bovenstaande punten belangrijke vorderingen hebben gemaakt. Woonlastenneutraliteit (door een verlaging van energie- en onderhoudslasten voor bewoners die opweegt tegen de verhoging van de servicekosten als gevolg van de investering) is hierin een belangrijke sleutel. Deze VvE's zijn goed op weg maar lopen tegen het probleem aan dat zij geen financiering kunnen vinden. Drie koploper VvE's is dit inmiddels wel gelukt met een lening of garantie van de overheid. Maar daarmee is nog geen structurele oplossing voor handen. Kern van het probleem is dat 30-jarige financiering nodig is, voor grootschalige energiebesparende renovaties van complexen, maar niet beschikbaar. De lange duur is ook nodig

om tegen acceptabele lasten een dergelijke renovatie uit te kunnen voeren (de rente en aflossingsverplichtingen worden over een langere periode uitgesmeerd).

Hieronder wordt ingegaan op (goede voorbeelden van) financieringsmogelijkheden die nu beschikbaar zijn. Vervolgens wordt ingegaan op de vraag waarom financiering van VvE's tot op heden niet van de grond komt.

4. Huidige financierings- en bekostingsmogelijkheden

Financiering

NEF: de VvE-energiebespaarlening

VvE's die willen verduurzamen kunnen hiervoor sinds 2015 een energiebespaarlening (ESBL) aanvragen bij het Nationaal EnergiebespaarFonds (NEF). Dit geldt voor VvE's met meer dan 10 wooneenheden. Het fonds heeft een omvang van 300 miljoen euro waarvan het Rijk 75 miljoen bijdraagt (en hiervoor het risico draagt). De Rabobank, Council of Europe Bank en ASN Bank treden op als co-financiers en brengen de resterende 225 miljoen euro in. Zowel particuliere woningeigenaren als VvE's kunnen een lening aanvragen. De rente is gunstig (voor VvE's vanaf 2,4⁷% bij een looptijd van 10 jaar, 2,8% bij een looptijd van 15 jaar), maar de looptijd is gemaximeerd op 15 jaar. Verder geldt een maximum van € 25.000 per appartementsrecht voor energiebesparende maatregelen. Voor een renovatie volgens het Zeer Energiezuinig Pakket geldt een maximum van € 40.000 en een NOM renovatie € 50.000. Het NEF wordt uitgevoerd door SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Op 1 april zijn er in totaal 80 EBSL-leningen verstrekt aan VvE's. Het default en achterstallige betalingen is 0, het risico op leningen aan VvE's (met een looptijd < 15 jaar) is dus nagenoeg afwezig. Het NEF loopt formeel tot eind dit jaar, maar wordt vermoedelijk verlengd. Hierover vinden gesprekken plaats tussen NEF, BZK en banken als funders van het NEF. Het rentedeel van de VvE energiebespaarlening is fiscaal aftrekbaar voor de bewoners, ieder voor zijn breukdeel.

Duurzaamheids- of stimuleringslening

Enkele gemeenten bieden (via SVn) een lening aan voor verduurzaming van VvE's. De gemeente zelf bepaalt de regels en condities en SVn voert de regeling uit. In Den Haag richt men zich bijvoorbeeld meer op de kleinere VvE's (<10 appartementen). In Apeldoorn kan een VvE's een 25-jarige lening krijgen voor een NOM-Ready renovatie. Vaak is de omvang van de lening of de duur echter beperkt en daarmee ongeschikt voor NOM of NOM-Ready renovaties.

Banken en institutionele beleggers

Banken spelen nu nog nauwelijks een rol. Een belangrijke reden is dat VvE's geen hypothecaire zekerheid kunnen inbrengen. Daarnaast zijn er nog andere redenen (zie hieronder) waarom VvE-financiering nog niet zo op het netvlies staat van banken (zie hieronder). Ook institutionele beleggers zijn hierin niet actief. De belangrijkste reden daarvoor is dat de markt voor verduurzaming van VvE-complexen nog onvoldoende ontwikkeld is en de vraag nog niet groot genoeg (onvoldoende schaalgrootte). Maar zo lang er geen 30-jarige financieringsoplossing voor handen is, komt de vraag ook niet op gang.

Bekostiging: subsidies

VvE's kunnen gebruik maken van subsidies die zorgen dat een klein deel van de investering die ze doen wordt bekostigd door de overheid:

- De SEEH-subsidie voor het uitvoeren van 2 of meer energiebesparende maatregelen: de hoogte is afhankelijk van de maatregel en het aantal m². Ook is er in dat kader subsidie voor energieadvies, procesbegeleiding en MJOP.
- De ISDE-subsidie voor investeringen in zonneboilers, warmtepompen, biomassaketels en pelletkachels.
- De STEP-regeling voor verhuurders van een of meer huurwoningen waarvan de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt. Hierop kan aanspraak gemaakt worden voor woningen in een gemengd complex die eigendom zijn van bijvoorbeeld een woningcorporatie (die dan lid is van de VvE). De STEP krijgt in 2019 een vervolg via een uitbreiding van de RVV (regeling

⁷ Op 20 oktober 2018.

vermindering verhuurdersheffing), maar deze geldt alleen voor woningcorporaties. Een probleem bij gemengde complexen is dat SEEH en STEP/RVV niet goed op elkaar aansluiten (zie voor meer informatie H13 over aanbevelingen wet- en regelgeving).

- Lokale en regionale subsidies voor verduurzamingsmaatregelen of procesgeld voor inhuur expertise/energieadvies, die (behalve via de SEEH) door decentrale overheden worden aangeboden.

5. De ontwikkeling in de vraag naar verregaande verduurzaming

Bij diverse provincies, gemeenten en VvE's leven er ambities om op korte termijn tot vergaande verduurzaming van VvE-hoogbouwcomplexen te komen. Tot dusverre zijn er nog maar drie voorbeelden in Nederland waarin deze ambities ook tot realisatie komen. Bij de drie koploper VvE's wordt de renovatie momenteel uitgevoerd (of inmiddels afgerond).

Koploper VvE's

VvE Ellen

VvE Ellen bestaat uit 28 appartementen in vier gebouwlagen. Er is een isolerende schil omheen geplaatst, zonnepanelen op het dak, een ventilatiesysteem in het plafond met daarachter spiraalverwarming. Deze VvE is gefinancierd door de Drentse Energie Organisatie met een 30-jarige lening voor € 0,35 mln, een 30-jarige lening van € 1,2 mln van de Triodos Bank met een 100% garantie van de provincie Drenthe en de VvE bekostigt € 0,5 mln uit subsidies en eigen middelen.

VvE Hamershof

Het complex van VvE Hamershof bestaat uit 97 woningen die van energielabel E/F naar NOM gaan, door onder andere een verbeterde isolatie (volledig nieuwe schil), zonnepanelen en warmtepompen. De totale financieringsvraag is € 3,4 mln en daarin wordt, naast een 15-jarige NEF-lening, voorzien door een 30-jarige lening door BNG bank met een 100% garantstelling, gelijk verdeeld over de gemeente Leusden en de provincie Utrecht.

VvE Lindenhove

Het complex van VvE Lindenhove in Apeldoorn wordt voor een totaal bedrag van € 8,5 mln verduurzaamd tot NOM-Ready. Dit behelst onder meer een totale vernieuwing van het dak en de gevels, nieuwe vergrote balkons met isolerende functie en een hoog rendement ventilatiesysteem met warmte terugwinning. De gemeente Apeldoorn stelt een lening van € 3,6 mln beschikbaar (25-jarige lening), bij het NEF wordt € 2,9 mln geleend (15-jarige lening) en de VvE bekostigt € 2 mln uit een RVO subsidie en eigen middelen.

Overige VvE's

VvE Nolensstraat

Het investeringsbesluit voor VvE Nolenstraat voor een integrale NOM-renovatie van 20 appartementen en 8 garages in Wageningen is genomen. Financiering zal gaan onder borging van de gemeente Wageningen.

Andere VvE's die volgen

Het aantal VvE's dat sterke interesse hebben in een NOM(-Ready) of BENG-scenario, waarvan meerdere al aardig gevorderd zijn in hun onderzoek, neemt toe. Met name door de maatschappelijke en politieke ontwikkelingen en initiatieven 'van het aardgas af'.

In Drenthe, Gelderland, Zuid-Holland (Rijswijk, Metropoolregio Rotterdam-DH) en Groningen zijn concrete voornemens voor vergaande verduurzaming. Bij elkaar genomen zijn bij ons op dit moment 1.200 appartementen in beeld waarvoor men in de komende twee jaar tot realisatie wil komen. Het daarmee gemoeide investeringsbedrag kan gecijferd worden op ongeveer 70 miljoen euro. Dit betreft dan alleen het bedrag dat gemoeid is met BENG/NOM(-Ready) renovaties.

Als daarbij opgeteld worden de investeringen van VvE's die volstaan met labelstappen, is het bedrag aanmerkelijk hoger.

6. Redenen waarom financiering niet van de grond komt

Inmiddels zijn er voldoende VvE's die belangstelling hebben voor vergaande verduurzaming en het aantal is groeiende. Deze VvE's werken aan concrete plannen daarvoor, maar lopen tegen de bottleneck van het gebrek aan beschikbaarheid van financiering voor een periode van meer dan 30 jaar. Als de business case goed is – dat is natuurlijk wel een voorwaarde – wat zijn dan de beletselen waardoor de financiering toch niet rond komt?

In een aantal sessies met de financiële instellingen (na toezending van de business cases van de koploper VvE's) is een beeld ontstaan van de risico's die zij bij VvE's percipiëren. De volledige analyse is te vinden in bijlage 2, de risicomatrix. De belangrijkste redenen waarom banken VvE's nu niet financieren staan hieronder samengevat.

Onbekendheid

Banken zijn onbekend met VvE's en energie neutrale renovaties, het past niet in hun handboek kredietverlening, ze kunnen daardoor de risico's niet inschatten.

Onzekerheid over techniek en prestaties

Hoewel ingrijpende duurzame renovaties in de vorm van energie-efficiënte Passiefhuis bouw al op grote schaal succesvol zijn toegepast in Scandinavië, Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland, zijn NOM(-Ready) en BENG renovaties in Nederland relatief nieuw. Banken hebben hun twijfels of de techniek en prestaties die gehanteerd worden bij de energiebesparende renovatie, 30 jaar aan de gestelde eisen blijven voldoen en de gewenste energiebesparing structureel blijven verwezenlijken. De bank ziet het liefst dat de realisatie van de renovatie en langjarig onderhoud (geregeld in onderhoudscontracten) door een zelfde partij worden uitgevoerd en voor een periode gelijk aan de looptijd van de financiering. Banken zijn huiverig voor een risico van een hogere prijs na heronderhandeling als een andere serviceverlener het contract overneemt en hebben bovendien het liefst een waterdichte garantie gedurende de gehele looptijd van de lening (30 jaar). Een redenatie die kan leiden tot onnodig hoge kosten voor VvE's.

Zorgplicht

Er is onvoldoende duidelijkheid over de mate waarin banken een zorgplicht hebben ten aanzien van VvE's. Een VvE is een rechtspersoon en hierdoor valt deze kredietverstrekking formeel buiten de reikwijdte van de Wft en het toezicht van de AFM. Echter, AFM heeft in 2017 aangegeven kritisch te blijven kijken naar kredietverstrekking aan VvE's. Dit geeft onduidelijkheid voor de banken, en onzekerheid of zij toch niet het risico lopen op claims achteraf.

Hoge handlingskosten

Het tijdsbeslag voor de behandeling van de financiering is onevenredig hoog en daarmee te kostbaar volgens de banken. Een VvE wordt als ingewikkeld ervaren vanwege bijvoorbeeld de besluitvormingsprocedures en het veel voorkomen van gemengd bezit.

Rente risico

Banken zien risico's in de ontwikkeling van de rente op langere termijn. De rente is nu relatief laag. Volgens interne richtlijnen committeren banken zich niet langer dan 10 jaar aan zakelijke kredieten (mede vanwege het non-recourse karakter). Als er nu een 30-jarige lening zou worden gegeven tegen een 10-jarige lage rente, is het onzeker of de hogere rente (bij rentestijging) na 10 jaar nog wel op te brengen is voor de VvE.

Geen onderpand

De VvE is geen eigenaar van de appartementsrechten en kan geen hypothecair onderpand verlenen.

Als gevolg van stringenter Europese richtlijnen (waar onder Basel 4) zijn banken niet bereid om non-recourse te financieren (zonder zekerheden). Er zijn overigens wel andere 'zekerheden' voor banken (zie hoofdstuk 7).

Er worden dus verschillende risico's gepercipieerd door banken. Ten dele kan dat ook risico-perceptie zijn die niet terecht is. Bijvoorbeeld door risico-reducerende maatregelen te treffen die nu nog niet op het netvlies staan van financiers. In de volgende hoofdstukken worden deze aspecten nader toegelicht.

7. Elementen voor een oplossing

Beter inzicht in risico's VvE's en mogelijkheden voor risicobeheersing

Door onbekendheid (eerste beletsel uit hoofdstuk 6) met VvE's en energie neutrale renovaties, kunnen financiers de hiermee gepaard gaande risico's moeilijk inschatten. Dit leidt tot onzekerheden over mogelijke lastenstijging in de toekomst en het betaalgedrag van rente en aflossing van de financiering.

Er zijn verschillende risico's die een lastenstijging in de toekomst kunnen veroorzaken. In bijlage 2 is een overzicht van de risico's opgenomen die tot een lastenstijging kunnen leiden gedurende de looptijd van de financiering.

Hier zijn echter verschillende maatregelen te nemen waarmee risico's voor zowel de VvE als de financierer kunnen worden beheerst/gemitigeerd. Deze staan eveneens in de risicomatrix in bijlage 2. Het betreft risico's die zich in zowel de bouwfase, de fase daaraan voorgaand, als in de gebruiksfase kunnen voordoen. In de hoofdstukken 8 (bouwfase) en 9 (gebruiksfase) worden de risico's en de mitigerende maatregelen toegelicht.

Onbekendheid met VvE's brengt ook onzekerheid over het betaalgedrag van de VvE met zich mee. De zorg hierbij is dat de maandelijkse financieringslasten nu of in de toekomst niet kunnen worden opgebracht. Relevant hierbij is dat VvE's in de historie juist blijk hebben gegeven van voorbeeldig betaalgedrag. De betaalmoraal van VvE's is goed en het aantal defaults en betalingsachterstanden van VvE's bij energiebespaarleningen via NEF nihil. Deze leningen betreffen over het algemeen financiering van enkelvoudige maatregelen en zijn zowel in omvang als looptijd beperkt.

Woonlastenneutraliteit: niet meer dan nu

Er is nog weinig ervaring met financiering van ingrijpende woningrenovaties gericht op NOM, NOM ready en BENG, waarbij de financieringslasten door de VvE leden uit de besparingen op energie en (toekomstig) onderhoud voldaan worden. De financieringslasten die aan de lening verbonden zijn, moeten dan gedurende de gehele looptijd van de lening door de individuele leden van een VvE, via de betaling van servicekosten, gedragen kunnen worden.

Van belang is dan dat de besparing op de energielast (en eventueel toekomstige onderhoudslast) gelijk of groter is dan de maandelijkse last die aan de VvE wordt voldaan ter betaling van rente en aflossing voor de schuld die de VvE uit hoofde van de renovatie is aangegaan. Dit is ook een belangrijk punt vanuit (de geest van) de zorgplicht.

Het uitgangspunt hierbij is, analoog aan het Klimaatakkoord en de Energie Prestatie Vergoeding, "**niet meer dan nu**": de som van lasten voor energie, financiering, onderhoud voor de renovatie (= het gemiddelde van de laatste drie jaar voorafgaand aan de renovatie) zijn gelijk aan de som van de lasten voor energie, financiering en onderhoud ná renovatie. Dit gaat op *wanneer in de huidige situatie voldoende wordt gereserveerd* door de VvE voor duurzame woningverbetering en de servicekosten hierop zijn gebaseerd (naar voorbeeld van VvE Lindenhove te Apeldoorn).

Voor een dergelijke woonlastenneutraliteit moet dan wel een goede vergelijking gemaakt worden. Bij de huidige lasten dient tevens gekeken te worden naar de mate van reservering voor groot onderhoud in de toekomst. Lang niet iedere VvE zet maandelijks voldoende opzij voor toekomstig onderhoud en vervanging. Dit zijn toekomstige lasten die zichtbaar gemaakt moeten worden. Is er *onvoldoende gereserveerd*, dan zou het "**niet meer dan anders**" principe moeten gelden: de som van de lasten voor energie, financiering en onderhoud *na* renovatie kunnen hoger zijn dan de som van

de lasten voor renovatie (het gemiddelde van de laatste drie jaar voorafgaand aan de renovatie). De VvE brengt dan eerst haar servicekosten naar normaal niveau. Dat vormt de nieuwe referentiewaarde. En op basis van deze referentie geldt dan weer het niet meer dan nu principe (naar voorbeeld van VvE Ellen te Assen en VvE Hamershof te Leusden).

Indien met de kwaliteitsverbetering ook andere aspecten (binnenmilieu, comfort, uitvoeringskwaliteit, dienstverlening, etc.) worden verzorgd, is gebleken dat woonlastenverhoging soms ook acceptabel door bewoners wordt gevonden. De VvE zal bij besluitvorming over verhoging van de servicekosten ook dit aspect dan onderdeel van de besluitvorming moeten laten zijn.

Financiering van prestaties in plaats van individuele maatregelen

Vanuit het oogpunt van verantwoorde financieringslasten geldt dat het uitgangspunt, de woonlasten van de leden voor renovatie dienen gelijk te zijn aan de woonlasten van de leden na renovatie, niet alleen voor t+1 moet gelden maar structureel dient te zijn, voor tenminste 30 jaar (de looptijd van de lening). De door de renovatie te realiseren besparingen op energie en onderhoud dienen voor tenminste de looptijd van de financiering, 30 jaar, te zijn en het risico op tussentijdse lastenstijgingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Als prestaties (op termijn) niet gerealiseerd worden, kan dat leiden tot tussentijdse lastenstijgingen door bijvoorbeeld hoger energieverbruik of meer onderhoud dan voorzien. De bewoners (en daarmee de financier) moeten volledig kunnen vertrouwen dat de afgesproken prestaties de gehele looptijd gerealiseerd worden.

Financiering van *prestaties* is dan ook uitgangspunt bij langjarige financiering: de functionele prestaties staan centraal, zoals de warmtevraag per vierkante meter per jaar van een appartement (en niet het voorschrijven van technische prestaties zoals een Rc-waarde van een gevel).

Dat vereist van een VvE het volgende. Ze overlegt een stappenplan van een aanbieder waarin het einddoel van de VvE (energieneutraal in 2050) is opgenomen en waarin wordt weergegeven: de te leveren prestaties conform zogenaamde blauwe tabel⁸ met (indien aan de orde) de verschillende stappen, de kosten van de eerste stap (en vervolgstappen), inzicht in de (vervolg) ingrepen (de kosten en prestaties hiervan), de onderhoudsfrequentie, wanneer vervanging dient plaats te vinden en welke kosten zijn gemoeid met onderhoud en vervanging (een MJOP met een MJOB). Hiermee zijn de kosten voor de VvE goed in te schatten en daarmee voorspelbaar voor de bewoners.

Hierbij horen product- en prestatiegaranties en wanneer onderhoud conform plan plaatsvindt (ongeacht wie het doet), geldt dat de garanties in stand blijven. Hiermee zijn de prestaties gegarandeerd en staat de aanbieder voor (en kan die gehouden worden aan) hetgeen hij offreert. In hoofdstuk 9 (risicobeheersing gebruiksfase) wordt dit nader toegelicht.

De VvE krijgt een transparant, prestatiegericht aanbod en weet waar die aan toe is (zo ook de financier), kan gericht een keuze maken maar heeft geen gedwongen winkelnering t.a.v. afname van het onderhoudscontract. Dit leidt tot een zorgvuldig en transparant proces en geeft hiermee invulling aan de zorgplicht, waarmee onbedoelde verhoging van servicekosten wordt voorkomen. Dit is ook in lijn met het Klimaatakkoord.

Bij het financieren van prestaties hoort tevens (om scherpte aan de aanbod- en vraagzijde te bewerkstelligen) de eis dat er een energieprestatieberekening (conform NTA8800 of PHPP) aan ten grondslag ligt, en uiteindelijk ook bewijslast voor de gehaalde prestatie bij oplevering wordt overlegd. Dit houdt in dat er, bijvoorbeeld conform ISSO 82.5 protocol, meetdata gepresteerd wordt, die de uitgangspunten van de berekening (bv t.a.v. kierdichting en ventilatie-inregeling, toegepaste

⁸ <https://www.energielinq.nl/wp-content/uploads/2018/09/13-Voorbeeld-Uitvraag-VvE-Topstraat.pdf>

isolatiemaatregelen, et cetera) staven. Ook als slechts enkele maatregelen worden genomen kunnen de (te garanderen) effecten daarvan met dergelijke bewijslast worden onderbouwd.

Het verschil tussen NOM-Ready en NOM is dat het gebouw niet in een keer maar in stappen op het niveau van NOM wordt gebracht. Het einddoel is bij NOM-Ready complete NOM gebouweigenschappen zonder onbewuste desinvesteringen, bouwkundige en bouwfysische risico's en andere beperkingen in het wooncomfort bij normaal gebruik van de woning.

Als een VvE in stappen naar NOM gaat (en/of de warmtevraag standaard) gaat, zal (door de aanbieder) inzicht gegeven moeten worden in het stappenplan zelf:

- welke volgorde van stappen wordt voorzien op weg naar NOM en waarom;
- een omschrijving van de toe te passen componenten (conform kwaliteitseisen als omschreven in de blauwe tabel NOM-Ready Keur;
- de invloed van de stap op de prestatie-eisen in de Maatlat, inclusief (maar niet gelimiteerd tot) energieprestaties.
- welke garanties er op de prestaties na de stap gegeven worden;
- levensduur en onderhoudsverplichtingen gekoppeld aan de ingreep;
- hoe de stappen op elkaar aansluiten;
- wat de eindprestaties na de laatste stap zijn.

De eerste stap bevat minimaal een schilcomponent⁹ (voor-, achter-, kopgevel, dak(deel), vloer) dat hoort bij het eindbeeld uit het stappenplan. Dat sluit aan bij wat we zien bij aanbieders van NOM-Ready: bij voorkeur bieden zij 'bouwdeelpakketten' aan (in plaats van losse maatregelen). Een bouwdeel is een hele gevel inclusief glas; een vloer; een dak en/of een complete energiemodule.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat afhankelijk van de omvang van de stappen en de kosten die hiermee samenhangen, de levensduur van de maatregelen en het effect op de woonlastenneutraliteit (eventueel een knop waar aan gedraaid kan worden), een financiering tussen de 15 en 30 jaar benodigd is.

Wanneer overigens vervanging van componenten tussentijds aan de orde is (bijvoorbeeld na 10 of 15 jaar) zijn er grofweg twee mogelijkheden: of de VvE spaart hiervoor (dat komt dus bovenop de uitgaven die zij doet voor betaling van rente en aflossing aan de bank) of dit is meegenomen in de financieringsbehoefte (en wordt dus met vreemd vermogen gefinancierd, eventueel wanneer dat tot de mogelijkheden behoort middels herfinanciering)).

De prestatiegarantie heeft betrekking op bepaalde energetische prestatie van het gebouw maar staat (bij voorkeur) niet los van het energieverbruik van bewoners. Het gedrag van bewoners mag forfaitair benaderd worden, waarbij in dit geval rekening wordt gehouden met een bepaalde hoogte van elektriciteitsvraag voor huishoudelijke apparatuur. Immers, in de rekenregels voor gedragsinvloeden op gebouwgebonden energiegebruik wordt rekening gehouden met forfaitaire vraag naar energie voor warm tapwaterbereiding bij gemiddeld bad/douche gebruik en de energiebehoefte bij gemiddelde setpoint temperatuur in de woonruimtes en slaapruijnte (lager). Het betreft hier forfaitaire aannames. Het enige verschil met NOM is dat de optelsom bij NOM-Ready stap(pen) (nog) niet op nul uitkomt, maar een ander te berekenen getal. Er wordt ook op gelijke wijze gemeten, naar gelang de garanties die zijn afgegeven (energie op de meters, gegroepeerd naar gebouw- en gebruikgebonden groepen; binnentemperatuur, etc.).

⁹ Als de schil goed is, is gehele vervanging niet aan de orde en toont de aanbieder dat aan (bewijslast). Vermoedelijk is 30-jarige financiering dan niet nodig.

Stroomversnelling heeft onlangs de monitoring standaard gelanceerd, die ingaat op wat en hoe je meet als het gaat om verduurzaamde woningen (NOM of niet NOM).

Helderheid over de reikwijdte van de zorgplicht

Artikel 4:24a van de Wet op het financieel toezicht, hierna Wft, drukt de *zorgplicht* (betreft het tweede beletsel uit hoofdstuk 6) van de financiële dienstverlener uit. Hier is te lezen dat “een financiële dienstverlener op zorgvuldige wijze de gerechtvaardigde belangen van een consument of begunstigde in acht neemt”.

Een VvE is een rechtspersoon en het aanbieden van krediet aan een VvE kwalificeert derhalve *niet* als kredietverstrekking aan een consument in de zin van artikel 1:1 Wft. Hierdoor valt deze kredietverstrekking formeel buiten de reikwijdte van de Wft en het toezicht van de AFM.

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft echter in 2017 richting banken aangegeven kritisch te blijven kijken naar kredietverstrekking aan VvE's. En voert hiervoor als reden aan: “Gelet op het verplichte karakter van lidmaatschap van een VvE, de omstandigheid dat een VvE zonder unanimiteit van stemmen een lening kan aangaan en de aansprakelijkheid van consumenten bij wanbetaling door de VvE, is de impact van een dergelijke lening voor de individuele leden van de VvE groot.”

De kritische blik van AFM zonder helderheid vooraf wat die behelst, in combinatie met de bijzondere zorgplicht die met het arrest van de Hoge Raad op 27 mei 1997 werd geïntroduceerd (HR 23 mei 1997, ECLI:NL:HR:1997:AG7238, NJ 1998/192 (Rabobank/Everaars)), maakt dat financiële dienstverleners terughoudend zijn in het verstrekken van financiering aan VvE's, om ongewenste verrassingen met financiële en/of imagoschade als gevolg te voorkomen.

Aan financiers dient om die reden op korte termijn helderheid te worden verschaft over de toepassing van de zorgplicht en een kader te hebben hoe te handelen bij het verstrekken van langjarige financiering aan VvE's. Is die duidelijkheid er niet, dan zal geen enkele financier structureel bereid zijn tot verstrekking van 30-jarige financieringen aan VvE's.

In bijlage 4 is een notitie opgenomen waarin uitgangspunten voor een handelingsperspectief voor financiers zijn opgenomen. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op hierboven toegelichte aspecten als acceptabele woonlasten conform het “**niet meer dan nu**” en “**niet meer dan anders**” principe, het borgen van prestaties en het voorkomen van financiële verrassingen voor bewoners door een deugdelijk MJOP (zie hoofdstuk 9 risicobeheersing gebruiksfase).

Andere zekerheden dan hypothecair onderpand

Een VvE gaat de lening aan, maar een VvE kan geen hypothecaire zekerheid geven: de individuele bewoners zijn immers eigenaar van hun appartement(srecht). Maar er zijn andere vormen van zekerheid ingebouwd waar financiers op kunnen terugvallen en die een lager solvabiliteitsbeslag en lagere risico-opslag op de rente zouden rechtvaardigen:

- aansprakelijkheid van de leden van de VvE, ieder voor zijn breukdeel;
- verpanding van de vorderingen van de VvE op de woningeigenaars u.h.v. servicekosten. Die gaat zo ver dat een VvE op grond van het Burgerlijk Wetboek het recht heeft om verkoop van het appartementsrecht af te dwingen bij achterstallige betaling van servicekosten. Hierbij zijn voor een VvE zowel de nieuwe (kopende) eigenaar als de vroegere (verkopende) eigenaar hoofdelijk aansprakelijk te stellen voor opeisbaar geworden verschuldigde bijdragen over het lopende boekjaar en het voorafgaande boekjaar. Voor aansprakelijkstelling van de nieuwe eigenaar dient wel opgave bij de notaris die het transport verzorgd te worden gedaan;

- modelreglementen die op VvE's van toepassing zijn kennen bepalingen waarbij als een eigenaar niet aan zijn verplichtingen voldoet, deze verplichtingen worden omgeslagen over de overige eigenaren;
- verpanding van tegoeden van een VvE die op een geblokkeerde deposito worden geplaatst.

Het is van belang transparant te maken voor de financiers dat er tot dusver nauwelijks of geen beroep op deze zekerheden nodig is geweest (de VvE's zijn goede betalers, zie risicomatrix bijlage 2), maar ook dat, als de nood aan de man zou zijn, de zekerheden geen dode letter zijn, maar goed uitvoerbaar. Het afdwingen door de VvE van de verkoop van een appartement bijvoorbeeld is een begaanbare weg gebleken in die gevallen waar dat aan de orde was.

Standaarden ter beperking van de uitvoeringskosten

Het tijdsbeslag voor de behandeling en beoordeling van financieringsaanvragen is groot (het derde beletsel genoemd in hoofdstuk 6) en daarmee kostbaar. Dit betreft niet alleen de beoordeling van de inhoud van de verschillende overeenkomsten (afname- en onderhoudsovereenkomst), maar ook zaken als de beoordeling van langdurige prestatiegaranties, inhoud MJOP en onbekendheid met complexe besluitvormingsprocedures bij de VvE.

De hiermee gepaard gaande kosten kunnen worden teruggedrongen door bijvoorbeeld het standaardiseren van en hanteren van standaarden voor risicobeheersingsmaatregelen en procedures en berekeningsmethodieken, alsmede het gebruik van modelovereenkomsten die als voorwaarden voor de financieringsaanvraag gelden (zie bijlage 1).

Een voorziening voor restrisico's

In de hoofdstukken 8 (bouwfase) en 9 (gebruiksfase) worden de risico's en de mitigerende maatregelen toegelicht. Desalniettemin blijven er altijd restrisico's zoals toegelicht in hoofdstuk 10. Door opname van een post onvoorzien kan een voorziening getroffen worden voor deze onvoorziene risico's die kosten veroorzaken die niet zijn voorzien in het MJOP. Het ontbreken van de zekerheid van een hypothecair onderpand is daarmee echter niet afgedekt. In hoofdstuk 12 (oplossingen voor de lange termijn) wordt hier nader op ingegaan.

8. Belangrijkste risico's en risicobeheersingsmaatregelen in de bouwfase en daarvoor

Door strenge eisen te stellen aan de financieringsaanvraag kan een groot aantal risico's gemitigeerd worden. Dit betreft lang niet alleen financiële aspecten zoals een investeringsbegroting, eigen inbreng (inclusief subsidies), huidig MJOP en MJOP na investering met looptijd van 30 jaar, jaarrekeningen, woonlastenvergelijking bewoners voor en na renovatie, liquiditeitsplanning en een second opinion op het MJOP na investering. In bijlage 1 is een lijst opgenomen met vereisten voor de financieringsaanvraag.

Dit betreft ook andere eisen, waardoor risico's van beïnvloedbare tegenvallers op voorhand inzichtelijk worden gemaakt en beperkt worden.

Bij de financiering dienen dan ook eisen gesteld te worden aan en formats voorhanden zijn voor:

1. Communicatie en informatieverstrekking aan bewoners
2. Besluitvormingsvereisten
3. Technische aspecten en energie besparingen
4. Inhoud van de offerte
5. Vergunningen en subsidies
6. Vormgeving afdame- en onderhoudsovereenkomst, prestatiegaranties
7. Verzekeringen

Communicatie en informatieverstrekking aan bewoners

Het risico dat bewoners niet of niet volledig geïnformeerd zijn over alle aspecten van de renovatie dient uitgesloten te zijn. De VvE moet inzicht geven in de wijze en volledigheid waarop communicatie heeft plaatsgevonden, waarmee beoordeeld kan worden of een zorgvuldige (voorbereiding van de) besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Besluitvormingsvereisten

Buiten een rechtsgeldig besluit van de Algemene Leden Vergadering (ALV) voor de investering van de renovatie dienen ook rechtsgeldige besluiten tot het aangaan van financiering, de vaststelling van het nieuwe MJOP en een eventuele wijziging van de splitsingsakte overlegd te worden. Hiermee wordt het risico uitgesloten dat de besluitvorming in een later stadium ter discussie gesteld wordt, waardoor vertragingen optreden die tot lastenstijgingen kunnen gaan leiden.

Technische aspecten en energie besparingen

De financieringslasten dienen mede voldaan te worden uit de energetische kostenbesparingen, vermeden energielasten. Om het risico van onvoldoende energetische besparingen uit te sluiten, en daarmee hogere lasten dan beoogd te krijgen, dient een energieadvies met haalbaarheidsanalyse overlegd te worden, waarin de te realiseren besparingen met transmissieberekening¹⁰ zijn uitgewerkt. Om voldoende zekerheid te krijgen dat de besparingen door de renovatie gerealiseerd worden, dient een onafhankelijke second opinion over de techniek en de haalbaarheid van de

¹⁰ Een transmissieberekening is een warmteverliesberekening. Het doel van een warmteverliesberekening is om te bepalen welk verwarmingsvermogen nodig is om de ruimtetemperatuur comfortabel te houden in de koudste maanden van het jaar en te voldoen aan de criteria zoals beschreven in het Bouwbesluit. In de transmissieberekening wordt ook rekening gehouden met opwarming van de woning door de zon en door warmteafgifte door mensen en apparaten.

Het warmteverlies ontstaat door:

- Ventilatie: door het ventileren van de woning gaat warmte verloren
- Transmissie: warmteverlies door gevels, vloeren, daken, deuren, glas en door kieren (tussen en in deze elementen).

besparingen overlegd te worden. Tevens dienen beïnvloedbare tegenvallers als asbest en fundering op voorhand duidelijk te zijn.

Inhoud van de offerte

De offerte moet duidelijk zijn in wat wel en niet in de offerte valt. De offerte bevat een visie met een stappenplan (zie H7) van de aanbieder dat het einddoel van de VvE (energieneutraal in 2050) beschrijft en waarin wordt weergegeven: de te leveren prestaties conform zogenaamde blauwe tabel¹¹ met (indien aan de orde) de verschillende stappen, de kosten van de eerste stap (en vervolgstappen), inzicht in de (vervolg) ingrepen (de kosten en prestaties hiervan), de onderhoudsfrequentie, wanneer vervanging dient plaats te vinden en welke kosten zijn gemoeid met onderhoud en vervanging (een MJOP met een MJOB). De aanbieder voorziet tevens in prestatieniveaus conform standaarden en garanties op de prestaties. Hiermee wordt het risico uitgesloten dat de VvE met meerkosten wordt geconfronteerd, welke tot lastenstijgingen kunnen leiden. De kosten moeten voorspelbaar zijn. Ook moeten er garanties in de offerte opgenomen zijn op grond waarvan kan worden vastgesteld dat de besparingen gedurende de looptijd van de financiering gerealiseerd worden, waarmee het risico van toekomstige lastenstijgingen wordt gemitigeerd. Daarnaast dient de offerte een geldigheidstermijn te hebben die de doorlooptijd van de financieringsaanvraag kan doorstaan.

Vergunningen en subsidies

Bij de aanvraag dient een (voorlopige) toekenning van de omgevingsvergunning aanwezig te zijn alsook subsidiebeschikkingen indien hiermee bij de eigen inbreng rekening is gehouden. Hiermee wordt het risico van noodzakelijke hogere eigen inbreng uitgesloten.

Vormgeving afname- en onderhoudsovereenkomst, prestatiegaranties

Dit betreft de inhoud van afnameovereenkomst, onderhoudsovereenkomst en de vormgeving van 30-jarige prestatiegaranties en is een vervolg op de offerte. Het betreft het vastleggen van de verplichtingen tussen de VvE en aanbieder. Toekomstige onduidelijkheden met alle gevolgen van dien voor lastenstijgingen dienen vermeden te worden.

De hiermee gepaard gaande risico's zijn te beheersen door het hanteren van standaarden en modelovereenkomsten die als voorwaarde voor de financieringsaanvraag gelden (zie bijlagen 6a t/m c).

Verzekeringen

In de bouwfase kan zich het risico van faillissement van de uitvoerder tijdens de renovatie voordoen. Vertraging doordat een andere partij moet worden gevonden of oplopende kosten door heronderhandeling kan het gevolg zijn. Dit risico kan ondervangen worden door een Bouwgarant dekking, waarmee de renovatie te allen tijde wordt uitgevoerd. Ook risico's tijdens de bouw dienen door een CAR verzekering afgedekt te zijn.

Het risico dat resteert in de bouwfase zijn weersomstandigheden die uitvoering van de werkzaamheden kunnen belemmeren. Hoewel dit moeilijk te mitigeren is, kan gebruik van prefab elementen, welke in fabriek gefabriceerd worden, dit risico beperken.

¹¹ <https://www.energieling.nl/wp-content/uploads/2018/09/13-Voorbeeld-Uitvraag-VvE-Topstraat.pdf>

9. Belangrijkste risico's en risicobeheersingsmaatregelen tijdens de gebruiksfase

De risico's die zich in de gebruiksfase voordoen zijn in een drietal categorieën onder te verdelen:

1. Prestaties worden niet gerealiseerd
2. MeerJarenOnderhoudsPlan voldoet niet
3. Bestuur en beheer van de VvE gedurende de looptijd laat te wensen over

Onderhoud- en energieprestaties

Als prestaties (op termijn) niet gerealiseerd worden, kan dat leiden tot tussentijdse lastenstijgingen door bijvoorbeeld hoger energieverbruik of meer onderhoud dan voorzien. De bewoners (en daarmee de financier) moeten volledig kunnen vertrouwen dat de afgesproken prestaties de gehele looptijd gerealiseerd worden. Dit betreft beletsel 2 uit hoofdstuk 6.

Een maatregel om dit risico te beheersen is, tevens voorwaarde voor financiering:

De aanbieder dient hiervoor prestatiegaranties voor de gehele looptijd af te geven. Deze garanties dienen voorzien te zijn van een heldere toelichting waarin nadrukkelijk aandacht voor onderhoud en vervanging van installaties.

De essentie is dat prestatiegaranties en onderhoud gescheiden kunnen worden. Dat geeft dan namelijk twee keuzemogelijkheden voor de VvE (afnemer):

1. Uitvoering bij de aanbieder die ook de garanties heeft afgegeven.
2. Uitvoering bij een andere partij die aantoonbaar het MJOP uitvoert (waardoor de garanties van de oorspronkelijke aanbieder ook door deze oorspronkelijk aanbieder overeind gehouden moeten worden).

Keuzevrijheid tussen deze twee varianten is essentieel om koppelverkoop te voorkomen.

In bijlagen 6a tot en met c zijn modelovereenkomsten opgenomen (voor afname, onderhoud en prestatiecertificaat) die er toe kunnen bijdragen dat VvE's en aanbieders afspraken maken die passen bij prestatiefinanciering. De modellen zullen uiteraard nog wel toegespitst moeten worden op de situatie van de VvE.

De prestatieniveaus (blauwe tabel), en daarmee de garanties, zullen echter alleen gestand gedaan kunnen worden gedaan door regelmatig onderhoud te laten uitvoeren en tijdige vervanging te laten plaatsvinden van prestatie gerelateerde onderdelen met een technische levensduur die korter is dan de looptijd van de financiering. Hiertoe worden door de aanbieder die de garanties afgeeft voorwaarden gesteld aan het uit te voeren onderhoud, de onderhoudsfrequentie en wanneer voor welke onderdelen vervanging dient plaats te vinden.

Het onderhoud moet voor aanvang van de financiering vastgelegd zijn in een onderhoudsovereenkomst die voldoet aan minimale voorwaarden (zie modelovereenkomst in bijlage 6b).

De vervanging van prestatie gerelateerde onderdelen en de kosten van het onderhoud dienen voor aanvang van de financiering opgenomen te zijn in het MJOP na renovatie (zie hieronder).

De prestatiegaranties bevatten een schaderegeling, waarmee lastenstijgingen door niet gerealiseerde energieprestaties door de bouwer gecompenseerd worden. Deze schaderegeling dient te voldoen aan minimale voorwaarden (zie modelprestatiegarantie in bijlage 6c).

Met bovenstaande voorwaarden aan prestaties, onderhoud en vervanging resteert het risico dat de bouwer, bij het niet realiseren van de prestaties, de schaderegeling niet nakomt door bijvoorbeeld een faillissement van de bouwer.

Weliswaar zijn aan prestatie gerelateerde elementen als installaties, productgaranties verbonden, maar deze kennen vaak geen looptijd die gelijk is aan de technische levensduur van de installaties én zijn de waarde van die garanties hangt samen met de kredietwaardigheid van de productleveranciers.

Dit resterende risico kan ondervangen worden door de prestatiegaranties te laten verzekeren. Alhoewel er in Nederland nog onvoldoende track record is, komen mogelijke tekortkomingen aan de prestaties in de eerste jaren naar voren. De periode waarin zowel op de verzekering als op de productgaranties kan worden teruggevallen. Een periode van 10 jaar zou naar verwachting toereikend moeten zijn om onvoorziene omstandigheden op te kunnen vangen. De VvE betaalt voor de verzekering een premie aan de verzekeraar. De VvE reserveert, gedurende (minimaal 30 jaar dus ook tijdens) de eerste 10 jaar, voor vervanging en onderhoud (conform MJOP). Het bedrag dat aan premie wordt uitgegeven kan vanzelfsprekend dus niet dienen om een reserve voor onvoorziene omstandigheden binnen de VvE op te bouwen. Mochten zich risico's na deze 10 jaar voordoen, dan zal de schade beperkt zijn. De technische levensduur van dan niet functionerende installaties is al aflopend en dan dient alleen vervanging naar voren gehaald te worden. Buiten dat innovatie tegen die tijd de kostprijs mogelijk heeft verlaagd, bedraagt de schade dan hoogstens de resterende reserveringstermijnen.

Inhoud en naleving van MJOP

Om het risico op tussentijdse lastenstijgingen verder te mitigeren dient het MJOP, dat onlosmakelijk verbonden is met de renovatie en de 30 jaar erna, tevens uitgangspunt is voor financiering, aan meerdere uitgangspunten te voldoen:

- minimale looptijd MJOP 30 jaar met periodieke herziening;
- toepassing van indexatie in kostenontwikkeling met een indexatie definitie per asset-categorie. Indices moeten objectief meetbaar en publiekelijk beschikbaar zijn. Voorbeelden zijn indexaties op bouwkostenontwikkeling, installatieprijsontwikkeling, arbeid, inflatie etc.;
- investeringen dienen te zijn gebaseerd op werkelijke offertes, voorbehouden dienen nadrukkelijk te worden vermeld;
- opname liquiditeitsprognose, v&w-prognose en een balans met activering van de hoogte van de financiering;
- opname van reserveringen voor vervangingsinvesteringen voor tenminste die onderdelen die binnen 30 jaar vervangen dienen te worden. Deze reserveringen worden toegevoegd aan de voorzieningen;
- opname van onderhoudskosten;
- opname van rente en aflossingsverplichtingen van de financiering.

Het MJOP wordt opgesteld op TCO basis, Total Cost of Ownership. Een TCO is een financiële raming van de directe en indirecte kosten van een product of systeem toegepast op de beoogde levensduur. Hierin zitten de directe kosten die rechtstreeks in verband staan met de renovatie zoals materiaalkosten, financieringskosten en onderhouds- en vervangingskosten, maar ook indirecte kosten die niet direct aan de renovatie zijn toe te wijzen, maar wel specifiek voor de renovatie

gemaakt kunnen worden zoals een adequate post onvoorzien.

Door opname van een post onvoorzien wordt een voorziening getroffen voor kosten, waarmee de VvE tijdens de looptijd van de financiering wordt geconfronteerd en welke niet in het MJOP zijn voorzien. Deze voorziening wordt aangehouden als liquide middelen.

Bestuur en beheer van de VvE gedurende de looptijd

Het functioneren van de VvE staat of valt bij een adequaat bestuur en beheer. Door professioneel beheer als voorwaarde voor de financiering te stellen, met als kenmerken onder meer een strak incassobeleid en adequate bewonersinteractie, wordt hieraan invulling gegeven. De aanwezigheid van een actief VvE-bestuur (i.c.m. een goede beheerder) en effectieve besluitvormingsprocedures zijn daarbij van groot belang. Bewaking en periodieke bijstelling van het MJOP om toekomstige afwijkingen te voorkomen zijn hierbij belangrijke aspecten. Een randvoorwaarde hierbij is dat alle bankrekeningen altijd op naam van de VvE staan en geen vermenging op kan treden met andere VvE's die bij de beheerder in beheer zijn.

10. Restricties

Betalingsgedrag VvE en haar leden

Historie van het betalingsgedrag van VvE's geeft enig zicht op het risico van VvE financiering. Het onderzoek "alternatieve financieringsvormen VvE's" van Platform 31 uit juli 2013, geeft weer dat alle leningen die het SVn in de 15 jaren voorafgaande aan het onderzoek heeft verstrekt, voor 100% door de VvE's zijn terug betaald. Inclusief verschuldigde rente. Een totaalbedrag van circa € 30 miljoen verstrekt aan bijna 200 VvE's. Het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) heeft in de periode 2015-2018 voor circa € 35 miljoen in overwegend 15-jarige leningen verstrekt, waarbij zich vooralsnog geen defaults of betalingsachterstanden hebben voorgedaan.

De financieringslasten (rente en aflossing) worden door de VvE via de servicekostenbijdragen van de individuele leden voldaan. Hierdoor geldt een grotere mate van risicospreiding, doordat de totale financieringslast verdeeld wordt over de leden. Ondanks dat, in het principe van woonlastenneutraliteit, de woonlasten van de individuele leden door de renovatie niet substantieel wijzigen, blijft het risico dat een individueel lid niet aan zijn betalingsverplichtingen voldoet, bestaan.

Op korte termijn zal dat niet direct weerslag hebben op de liquiditeitspositie van een VvE met meer dan 10 leden. Het niet ontvangen van een individuele servicekostenbijdrage kan via bestaande liquide middelen opgevangen worden. Op de langere termijn leidt dit echter tot uitholling van liquide middelen (en daarmee reserves), dan wel tot lastenstijgingen van de andere leden, die het tekort gezamenlijk moeten opbrengen.

Randvoorwaarde voor financiering is dan ook een adequaat incassobeleid bij de VvE, waarbij betalingsverzuim van een individueel lid terstond door de VvE wordt opgepakt.

Indien het individuele lid echter structureel niet aan zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de servicekosten voldoet, kan de VvE het appartementsrecht laten veilen. Hiervoor wordt verwezen naar een arrest van het Gerechtshof Amsterdam in hoger beroep: ECLI:NL:GHAMS:2013: BZ7383. Uit dit arrest is af te leiden dat de VvE een gerechtvaardigd belang heeft om een appartement te laten veilen als de eigenaar zijn servicekosten niet betaald.

Op grond van artikel 3:286 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) zijn in het lopende en voorafgaande kalenderjaar opeisbaar geworden bijdragen bevoorrecht boven het appartementsrecht. Dit voorrecht gaat bij executie weliswaar niet boven hypotheek, maar wel boven andere vorderingen.

Indien de executieopbrengst na aflossing van de hypotheekverplichtingen dan niet toereikend is om de achterstanden in de bijdragen te vereffenen, leidt de werking van artikel 5:122 BW ertoe dat de vordering van de VvE een praktische preferentie verkrijgt.

In artikel 5:122 lid 3 BW is vastgelegd dat zowel de nieuwe eigenaar als de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de verschuldigde bijdragen in het lopende en vorige boekjaar.

Bij overdracht van het appartement doet de notaris hiertoe op basis van artikel 5:122 lid 5 BW opgaaf van in het lopende en voorafgaande boekjaar verschuldigde bedragen. Het laten veilen moet dan wel binnen twee jaar na ontstaan van de achterstand gebeuren, de aansprakelijkheid van de nieuwe eigenaar beperkt zich immers tot het vorige boekjaar.

De beheersmaatregel is om als VvE een adequaat incassobeleid te voeren en achterstanden niet op

te laten lopen. Hiermee kan de VvE haar achterstallige betalingen van individuele leden innen en zal betalingsverzuim van individuele leden niet tot structurele problemen bij de VvE leiden.

Een met de netbeheerder te verkennen optie zou zijn om bij wanbetaling van de servicekosten aan de VvE, de mogelijkheid te hebben tot afsluiting van de energielevering aan de individuele wanbetaler. Als eerste stap. Dat is minder drastisch dan gedwongen verkoop, en ligt ook dichterbij de doelstelling aan. Duurzame opwekking (achter de meter) kan dan nog steeds ten goede komen van de VvE (als deelbetaling van de niet ontvangen servicekosten).

Renterisico

Met alle hierboven vermelde risicobeheersingsmaatregelen blijft er een risico dat buiten de macht van de VvE ligt. Dat betreft beletsel 5 uit hoofdstuk 6, het renterisico bij leningen met een rentevervaldatum die ligt voor de aflossingsdatum. Om renterisico's in de toekomst uit te sluiten zou de mogelijkheid geboden moeten worden om de rente vast te leggen voor de looptijd van de financiering. In overleg met de financiers zal hiervoor een passende oplossing geboden moeten worden. Indexering van de servicekosten komt ook gedeeltelijk tegemoet aan dit risico en als dan inmiddels 10 jaar is afgelost op de lening moet de rente na 10 jaar over een lagere hoofdsom worden voldaan.

Externe factoren

Tot slot resteren dan nog externe factoren. De belangrijkste daarbij is veranderende wet- en regelgeving. Dit kan zowel positieve als negatieve beïnvloeding van de businesscase tot gevolg hebben. Voorbeelden zijn wijzigende fiscale regelgeving, maar ook zaken als de recent aangekondigde wijzigingen in de salderingsregeling en de toekomstige ontwikkelingen rond aardgasvrij. Om de invloeden van deze factoren te beperken is de aanwezigheid van een robuuste businesscase (voldoende buffers) waarin bovenstaande risico's zijn ondervangen essentieel.

11. Route naar opschaling

Hoe komen we tot een versnelling/opschaling in de verduurzaming van VvE-complexen? Het is duidelijk dat die versnelling/opschaling plaats moet vinden binnen de kaders van het klimaatakkoord. De hoofdlijnen van het klimaatakkoord zoals die er nu liggen bevatten een duidelijk keuze voor een decentrale aanpak in de verduurzaming van de gebouwde omgeving. De op te stellen transitievisie warmte wordt bepalend voor de belangrijkste keuzes op wijkniveau. In 2021 is dit allemaal duidelijk, zo is de bedoeling. Ondertussen wordt het nemen van 'no regret' maatregelen van harte toegejuicht.

Afwachten is zeker niet de bedoeling. Het is volstrekt begrijpelijk dat gemeenten en VvE's die geconfronteerd worden met de noodzaak van renovatie van het appartementencomplex, dit momentum zullen willen aangrijpen om dan ook gelijk maar de stap te zetten naar verregaande verduurzaming. Vaak is, ook zonder nog een transitievisie warmte op wijkniveau, al volstrekt duidelijk wat dat betekent. Namelijk een (BENG/NOM-Ready) schilrenovatie. In ieder geval zal blijken dat dit ook straks wanneer de transitievisies er liggen, voor veel VvE-complexen de route is. Dat moet dan mogelijk zijn.

Wat natuurlijk helpt zijn verdere innovaties en kostendalingen. Een stevige inzet van woningcorporaties (als startmotor) op de verduurzaming van hun woningbezit (vaak ook hoogbouw) kan helpen dit dichterbij te brengen. Ook van belang zijn stimulerende en zekerheid biedende overheidsbeleidskaders (regelgeving).

Het aantal VvE's (en gemeenten) dat hun complex verregaand wil verduurzamen neemt inmiddels toe. Het besluit van het kabinet tot het afbouwen van de gaswinning heeft dit aangewakkerd. Er is het besef dat het zetten van een grote stap financieel en energetisch gezien een betere investering kan zijn dan het uitvoeren van enkelvoudige maatregelen waarmee het complex in stand gehouden wordt. Bij het uitvoeren van een NOM(-Ready) of BENG renovatie in de trant van dit rapport, is sprake van voorspelbare woonlasten en woonlasten die - uitgaande van een normaal reserveringsniveau - niet stijgen. Hiervoor is wel 30-jarige financiering nodig.

Geprofitteerd kan worden van de ervaringen waarop de (NOM-ready)renovaties van de appartementencomplexen van de VvE's Ellen, Hamershof en Lindenhove van de grond gekomen zijn. Deze zijn gefinancierd op basis van leningen met een looptijd van 25 jaar of langer. Daarbij is gebleken dat banken dergelijke projecten niet willen financieren zonder enige vorm van overheidsgarantie c.q. overheidslening. Slechts door steun van lokale overheden (soms ook voor een stukje onrendabele top) konden deze pilots toch gerealiseerd worden. Nadeel is dat dit geen schaalbare oplossing is. Voor VvE's kost het veel moeite om een publieke garantstelling of lening te organiseren. In veel gevallen zal een apart college- of zelfs raadsbesluit nodig zijn. Zo'n procedure vormt een extra obstakel en creëert onzekerheid in het besluitvormingsproces voor een VvE. Een volledige hoofdsomgarantie of het verstrekken van een lening legt bovendien een forse claim op publieke middelen.

Om op het punt van de financierbaarheid de opschaling mogelijk te maken en in gang te zetten zien wij de volgende route:

Stap 1: Uitbreiding en vernieuwing NEF

Een belangrijke eerste stap naar opschaling van financiering van vergaande verduurzaming van VvE's zien wij in de aanpassing van de bestaande NEF regeling. Belangrijkste voorgestelde aanpassing is een verruiming van de maximale looptijd van 15 naar 30 jaar omdat daarmee vergaande verduurzaming tegen min of meer gelijkblijvende woonlasten geborgd kan worden.

Behalve het verlengen van de looptijd stellen we voor (de hoogte van) de financiering te koppelen aan de prestatie NOM, NOM-Ready of BENG. Voor NOM-Ready en BENG zou financiering gekoppeld moeten worden aan een plan waaruit blijkt dat de renovatie op logische wijze past in toekomstige renovatie naar NOM. Wij zien het NEF als tussenfase naar een structurele 30-jarige financieringsoplossing.

Inmiddels heeft het kabinet bij Voorjaarsnota besloten om 40 miljoen rijksbijdrage aan het NEF toe te voegen. De 40 miljoen rijksbijdrage (opvang first loss) tezamen met de inmiddels teruggevloede rente en aflossing, maakt het mogelijk extra bankfinanciering ten bedrage van 225 miljoen aan te trekken (afkomstig van ASN, Rabo, en Council of Europe Bank), en daarmee het fonds uit te breiden tot een totaal van 600 miljoen aan uitstaande leningen.

De bedoeling is dan ook 30-jaars leningen aan VvE's te gaan verstrekken voor grotere renovaties. De opstellers van dit rapport hebben aanbevelingen gedaan voor een daarmee samenhangende aanpassing van de voorwaarden waaronder het NEF opereert (zie bijlage 6). De belangrijkste zijn financiering van prestaties bij integrale aanpakken en ophoging van het maximum bedrag per appartement (nu € 50.000 voor NOM).

Met het nieuwe NEF (NEF2.0) kunnen de komende periode naar verwachting een groot aantal VvE's langjarig (30 jaar) gefinancierd worden.

Een optie is om vanaf 2020 (dit afhankelijk van hoe snel het fonds leegloopt) extra risicodragende middelen van Invest-NL toe te voegen, als een second loss faciliteit. De gedachten gaan uit naar een achtergestelde lening van 80 miljoen euro (in 8 tranches van 10 miljoen euro elk). Vervolgens kan zo in dezelfde of ongeveer dezelfde verhouding tussen risicodragend vermogen en vreemd vermogen additionele bankfinanciering aangetrokken worden. Daarmee zou het fonds richting de miljard aan uitstaande leningen gebracht kunnen worden. Een dergelijke fondsomvang komt overeen met 1 Petajoule aan besparing. Deze optie wordt nader verkend.

Stap 2: Naar een structurele oplossing

Een uitbouw van het NEF met de mogelijkheid ook van 30-jaarsfinanciering geeft de komende jaren lucht. De komende jaren kan zo ook ervaring worden opgedaan, waarmee een benodigd track record wordt opgebouwd, ten aanzien van de betaalmoraal van VvE's bij 30-jarige financiering voor vergaande verduurzaming. De komende tijd zal blijken of zich eveneens geen betalingsachterstanden en defaults zullen voordoen, zoals bij de 15-jarige lening aan VvE's nu het geval is. Uiteindelijk echter is de markt voor verduurzaming van VvE-complexen zo groot dat ook een fonds van 1 mdl. verre van toereikend is. Het NEF is dan ook geen structurele oplossing.

Om een soepele overgang te creëren naar een structurele financieringsoplossing is het zaak dat het NEF data verzamelt en deelt en banken in de gelegenheid worden gesteld banken in die tussentijd kennis en ervaring op te doen door een tijdje 'mee te lopen' bij het NEF. Hiervoor kan enerzijds de kennis die is ontwikkeld bij zowel de pilots VvE Lindenhove, Hamershof en Ellen nuttig zijn. Daarnaast is bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) veel kennis en ervaring met VvE financiering voor energiebesparende maatregelen opgedaan. Gaandeweg zal meer zicht (empirie) ontstaan over de daadwerkelijke risico's met VvE-financiering in met name de eerste - en dat zijn de belangrijkste - jaren.

Het doel hiervan is om een overgang te creëren naar een situatie waarin andere financiële partijen instappen zodat structurele 30-jarige financieringsoplossingen beschikbaar komen, eventueel geborgd door een waarborgfonds voor VvE's. De wijze waarop een waarborgfonds een functie kan

hebben en vormgegeven zou kunnen worden, eventueel met een stapsgewijze aanpassing van het NEF, wordt in het volgende hoofdstuk in meer detail toegelicht.

Op deze wijze ontstaat zo een organische transitie naar een volwassen markt voor VvE-financiering. In eerste instantie is deze markt dan aangezwengeld via rijksbijdragen waarover 0% rente gerekend wordt, vervolgens wordt deze rol overgenomen door achtergesteld vermogen vanuit Invest-NL waarover dan wel rente (met risico-opslag) gerekend wordt, totdat uiteindelijk dergelijke buffers niet meer nodig zijn en financiering volledig vanuit de markt plaatsvindt. Deze aanpak leidt ook qua tarifiering tot een organische overgang. Het rentedrukkende effect van de overheidsbijdrage valt geleidelijk aan weg, terwijl aan de andere kant risico-opslagen in de tijd gezien wat omlaag kunnen. Als zekerheidsstelling en om rente-risico opslagen te vermijden, kan een met premies gevoed waarborgfonds van betekenis zijn. Dit kan ook een bestaand waarborgfonds zijn. In de komende jaren zal moeten blijken of de premiegefinancierde waarborg nog een - in omvang gelimiteerde - publieke achtervang behoeft.

Deze oplossingsrichting betekent niet noodzakelijk het einde van het NEF. Voorstelbaar is dat op termijn rechtstreekse verstrekking aan VvE's door banken samen kan gaan met verstrekking van leningen vanuit een door financiële instellingen gevoed NEF, waar de overheidsbijdrage uitgelopen is (geen first loss faciliteit meer). Het NEF blijft dan een loket voor VvE's (naast mogelijk andere loketten). En er is dan een level playing field.

Een te verkennen optie is om middelen die terugvloeien uit het NEF naar het Rijk in te zetten als gemaximeerde publieke achtervang voorzover de marktontwikkeling aangeeft dat dit nodig is. Dit kan met een lagere leverage dan huidig NEF (bij S-20 waarborgfonds).

Het is zaak dat deze aanpak breed gedragen wordt, en VvE-belanghebbenden, overheid, fondsen, banken en toezichthouders dit transitiepad gezamenlijk uitlopen. Het commitment hiervoor kan niet vrijblijvend zijn. Daarom is het nodig met elkaar mijlpalen af te spreken. Welke stappen moeten achtereenvolgens worden gezet, welke hobbels genomen? Daarover moet overeenstemming bestaan. Evaluatiemomenten moeten worden ingebouwd waarbij partijen de hobbels die zijn genomen afvinken, en verklaren nu de volgende stap te zetten.

Energie Service Company: een optie?

Behalve de instrumenten die met een vorm van overheidssteun beschikbaar (zullen) zijn, kan financiering van verduurzamingsmaatregelen ook via private initiatieven zoals een Energie Service Company (ESCO) lopen. ESCO's worden tot nu toe vooral toegepast op het niveau van installaties en enkelvoudige maatregelen maar richten zich niet op integrale, prestatiegerichte, vergaande woningverbetering. Dit heeft te maken met het feit dat een ESCO is gericht op maatregelen met kortere terugverdientijden (tot 15 jaar). Een ESCO is een relatief dure manier van financiering, die doorgaans geen oplossing biedt voor schilaanpassingen en niet past bij het lange termijn karakter van investeringen die in de schil gedaan worden bij een BENG of NOM(-Ready) renovatie.

De markt van de ESCO's is volop in ontwikkeling. Nieuwe diensten zoals het Deventer woonabonnement voor grondgebonden woningen zijn gebaseerd op het ESCO principe. Nieuwe aanbieders verduurzamen op dit moment VvE-complexen op basis van combinaties van maatregelen (dakvernieuwing, dakisolatie, aanbrengen zonnepanelen en energie-opslag capaciteit) of hernieuwbare warmtesystemen.

Wil een ESCO kunnen bijdragen aan een structurele oplossing voor vergaande verduurzaming van VvE's dan dient ten minste aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- een prestatiegerichte en transparante aanbieding (zoals beschreven in Hoofdstuk 8 en 9);
- een aanbod dat past bij een lange termijn strategie richting energieneutraal (dus no regret);
- tegen aantrekkelijke kosten (financieringslasten en transparante en acceptabele winst- & risicomarge) waarbij geldt dat bewoners niet meer dan nu (of niet meer dan anders, afhankelijk van de referentie) na renovatie betalen;
- de ESCo dient gebouw gebonden te zijn (aan de VvE en niet aan de individuele bewoner) en overdraagbaarheid bij verkoop van een appartement(srecht), zodat restschuld risico bij verkoop (waarbij afkoop van de ESCo) is uitgesloten;
- in geval van achterstallige betaling aan de ESCo mogen de aangebrachte materialen niet verwijderd worden.

Een voordeel van een ESCo-constructie is dat de VvE geen lening op eigen naam aan hoeft te gaan. Niet de VvE trekt een lening aan maar de ESCo. De ESCo zal het vertrouwen van de financier moeten verkrijgen. De ESCo leent immers geld en voert de renovatie uit waarvoor die de kosten draagt. De VvE sluit een energie prestatie contract en betaalt maandelijks voor geleverde diensten. Verleidelijk idee is dat het hierdoor eenvoudiger wordt om binnen de VvE draagvlak en besluitvorming te verkrijgen. Ook het aspect van ontzorgen speelt een rol.

Voorlopig zijn er evenwel geen ESCo's in beeld die ook integrale oplossingen bieden en ten minste voldoen aan de hiervoor opgesomde voorwaarden. Op het moment dat ESCo-constructies die oplossingen wel bieden, is dat een belangrijke stap richting integrale verduurzaming en kan het daarmee een belangrijke toevoeging zijn aan het palet van structurele marktoplossingen voor de financiering.

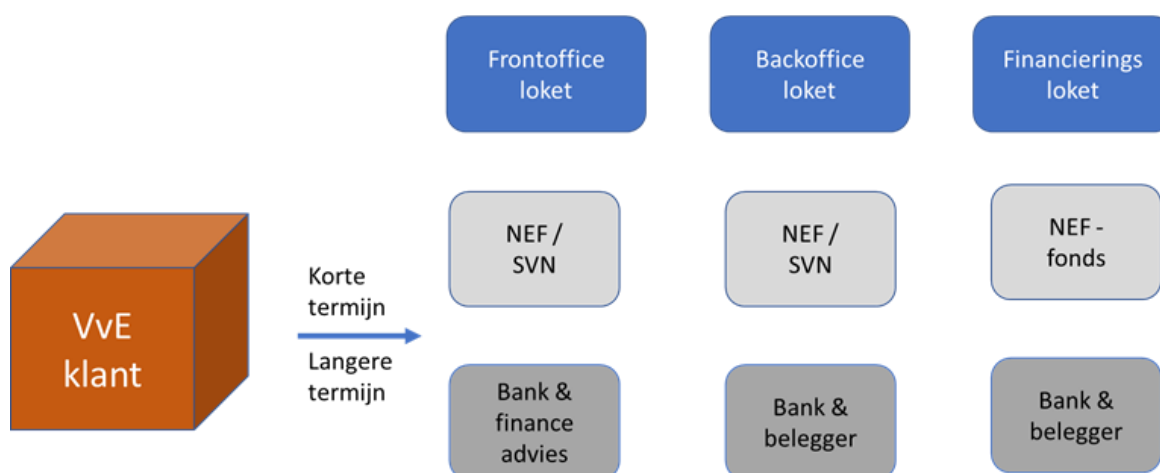
12. Oplossingsrichtingen op langere termijn

Voortbouwen op NEF

Op korte termijn is het NEF de meest logische route om financieringen met een 30 jarige looptijd te faciliteren. Bij deze route is het onvermijdelijk dat het grootste risico van wanbetaling door een VvE bij de centrale overheid ligt, dat brengt de funding van het NEF nu eenmaal met zich mee.

Op langere termijn is het streven en de noodzaak echter dat er meer en meer marktwerking met een open speelveld ontstaat. En er, net als bij hypotheeklen voor woningeigenaren, meerdere aanbieders van VvE-financieringen komen. Dat kunnen banken zijn, maar ook tussenpersonen als hypotheekadviseurs of financieel adviseurs. Zij begeleiden VvE-besturen in hun zoektocht naar financiering. De te selecteren bank of (institutionele) belegger zal de aanvraag beoordelen en uiteindelijk, na goedkeuring, de financiering toekennen.

Financieringsroute voor VvE korte en lange termijn



Nadere zekerheid: een waarborgfonds

In de hoofdstukken 7 tot en met 9 is beschreven hoe de belangrijkste risico's in de voor-, bouw en gebruiksfase te mitigeren. Maar als financiers al willen gaan financieren, zal de afwezigheid van een onderpand (beletsel 6 uit hoofdstuk 6) en met name het genoemde restrisico van het betalingsgedrag van de VvE en haar leden, belangrijke consequenties hebben.

Allereerst zullen er voorwaarden gesteld worden aan de eigen inbreng die waarschijnlijk slechts door een beperkt deel van de VvE's in te vullen zijn. Vervolgens zullen er renterisico opslagen en een hoog solvabiliteitsbeslag uit hoofde van Basel voorwaarden gehanteerd gaan worden.

Per saldo leidt dat ertoe dat een groot deel van de VvE's in zijn geheel niet voor financiering in aanmerking zal komen. Het deel dat wel voor financiering in aanmerking zal komen zal met dermate hoge renteopslagen geconfronteerd gaan worden dat voorspelbare woonlasten en het niet meer

dan nu principe niet realiseerbaar zullen zijn, waardoor de zorgplicht al met zich meebrengt geen financiering aan de betreffend VvE te verstrekken.

Om financiering van de energietransitie bij VvE's door marktwerking mogelijk te maken en daarvoor rente risico-opslagen te kunnen vermijden, zal op bovenstaande punten nadere zekerheid noodzakelijk zijn.

Een waarborgfonds kan op bovenstaande punten nadere zekerheid verstrekken en een uitstekende rol spelen om de switch te maken van de korte termijn oplossing (verlenging en verruiming NEF) naar een structurele langere termijn oplossing. De meeste toegevoegde waarde is te bereiken door:

1. het afdekken van het risico op wanbetaling door borgen van de maandelijkse rente- en aflossingstermijn;
2. het creëren van duidelijkheid en zekerheid inzake solvabiliteitsbeslag bij financiële instellingen, mede vanuit gebrek aan onderpand en daarmee een rentedrukkend effect;
3. het borgen van een handelswijze bij financiers waarmee de zorgplicht voldoende is ingevuld;
4. het uitbouwen van een kennisfunctie (data, analyses, standaard documentatie, richtlijnen).

Ad 1

Een waarborgfonds kan het risico op wanbetaling tegen betaling van een premie wegnemen. Dit zal niet alleen een drukkend effect hebben op de rente. Ook zullen financiers (banken, institutionele fondsen) eenvoudiger besluiten de VvE-markt te betreden.

Uit een in opdracht van de Provincie Drenthe uitgevoerd actuariële onderzoek inzake de actuariële aspecten van een Waarborgfonds Vereniging van Eigenaren en daarbij uitgevoerde simulaties, blijkt dat volstaan kan worden met een eenmalig in rekening te brengen premie van 1% van de financiering.

De in rekening te brengen premie dekt daarbij niet alleen de risico's van het Waarborgfonds.

De premie dekt:

- de risico's van claims op het Waarborgfonds wegens wanbetaling VvE
- de initiële kosten van ontwikkeling van de verzekering en oprichting van het Waarborgfonds
- de eenmalige kosten per contract, zoals screening van de VvE, opstellen van een aanbieding en het opmaken van het contract.
- de doorlopende kosten zoals de kosten van het contractbeheer, premie-incasso, overhead kosten (waaronder accountant en actuaris) en uiteraard de kosten van claimafhandeling.

Ad 2

Door het verstrekken van een borgstelling wordt invulling gegeven aan het gebrek aan onderpand en zekerheidsstelling. Een waarborgfonds zal daarbij veel financieringen 'langs zien komen' en kan op die manier richting rating agencies (of eigen credit risk management systemen van banken) relatief eenvoudig aan een adequate solvabiliteitsweging komen. Gecombineerd met de kwaliteit van de waarborg, zal dit impact hebben op het renteniveau van de leningen aan een VvE.

Ad 3

Financiers zullen bij de aanwezigheid van een waarborgfonds de voorwaarden van een waarborgfonds volgen. Dit heeft een sterk markt ordenend effect en vergroot de transparantie voor de VvE-besturen (de transparantie van de markt voor leningen aan VvE's) en de invulling van de zorgplicht.

Een waarborgfonds dient daarbij kosten efficiënt te zijn. Doorgaans voert een waarborgfonds een belangrijke backoffice rol uit (analyse en afgeven garantie en claim beoordeling en afwikkeling). Daarmee wordt een financier al veel werk uit handen genomen hetgeen ook de handlingskosten (beletsel 3 uit hoofdstuk 6) verder beperkt.

Ad 4

Een waarborgfonds verkrijgt veel marktinformatie die het kan delen en daarmee in belangrijke mate bijdraagt aan de relevante marktinformatie en kennisontwikkeling voor de sector.

Toegevoegde waarden waarborgfondsen

In bijlage 3 zijn diverse type waarborgfondsen beschreven. De belangrijkste verschillen betreffen:

1. de aan het waarborgfonds te ontlene zekerheid (kwaliteit van de borging met consequenties voor solvabiliteitsbeslag);
2. de focus op een specifieke sector (zorg, sport, kinderopvang) dan wel type onderpand (eigen woningen);
3. gericht op analyse van crediteuren die investering doen in een project dan wel gericht op analyse de gehele portefeuille van investeringen van een kredietnemer (woningcorporaties);
4. fondsen gericht op een generieke investeringen en fondsen gericht op investeringen (woningaankopen) tot een bepaald niveau (waarborgfonds eigen woningen hanteert bijvoorbeeld een bovengrens)

Voor de VvE-opgave zijn de belangrijke waardes die een waarborgfonds kan toevoegen:

- bieden van toegang tot financiering (waarborgfonds maakt toetreding tot markt voor VvE financiering eenvoudiger);
- beperken van risico's en bieden van duidelijkheid over solvabiliteitsbeslag (met drukkend effect op rentetarief tot gevolg);
- beperken van de handlingkosten voor financiers.

Voor elk van deze drie waarde-drivers geldt dat des te krachtiger het niveau van de waarborg, des te krachtiger het effect op de waardedivers. Immers een waarborgfonds met een krachtiger borgingsniveau maakt toetreding tot de markt eenvoudiger voor financiers, beperkt de handlingkosten (omdat het een format c.q. werkwijze kan voorschrijven) en beperkt de risico-opslag en het solvabiliteitsbeslag en daarmee het renteniveau.

Zie hiervoor ook bijlage 3.

	S0-opzet	S20-50 opzet	S-100 opzet
Toegang tot financiering	++	+	0
Renteniveau	++	+	0

Afwegingskader

Om financiering van de energietransitie bij VvE's door marktwerking mogelijk te maken, zal voor de huidige afwezigheid van een onderpand en het restrisico van het betalingsgedrag van de VvE en haar leden, een invulling gevonden moeten worden.

Om de funding dan tegen de laagst mogelijke rentecondities te kunnen bewerkstelligen en daarmee voorspelbare woonlasten realiseerbaar te maken, kan deze invulling gegeven worden door een rente- en aflossingsgarantie voor de maandelijkse termijnen, af te geven door een waarborgfonds

Actuarieel onderzoek wijst uit dat een waarborgfonds zich in principe zelfstandig kan bedruipen. Maar wil een dergelijk waarborgfonds de gewenste effecten bij financiers kunnen realiseren, dan zal een vorm van achtervang ter meerdere zekerheid voor financiers gewenst zijn. De huidige door de nationale overheid ter beschikking gestelde risicodragende middelen binnen het NEF zouden bij gebruik ten behoeve van een achtervang voor een waarborgfonds een aanzienlijk grotere exposure kunnen realiseren, zonder dat het first loss risico daarbij toeneemt. Dit kan vanuit een nationale overheid, maar ook combinaties met provinciale en lokale overheden kunnen hier goed een rol in vervullen. Op termijn dient het fondsvermogen door premieafdrachten echter een dusdanige omvang opgebouwd te hebben, dat achtervang niet of nauwelijks meer nodig zal zijn.

Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met voor de hand liggende organisaties om een waarborgstructuur vorm en inhoud te geven.

Het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) onderzoekt bijvoorbeeld zelf reeds het verbreden van de scope WEW tot VvE-complexen. Belangrijke aandachtspunten daarbij vormen de hoogte van het borgingsplafond en het omgaan met diversiteit binnen een VvE (woningen van verschillende prijsklassen binnen een VvE). Die beperkingen maken het WEW mogelijk minder geschikt als waarborgfonds voor VvE financiering, aangezien de borg breed toepasbaar voor de hele VvE dient te zijn, zonder beperkingen ten aanzien van individuele leden.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft weer veel ervaringen met gestapelde bouw en energie besparing. Bovendien zijn er veel VvE 's waarin woningcorporaties lid zijn.

Het verdient aanbeveling in een vervolgfase nader met deze organisaties te verkennen hoe de start mogelijk te kunnen maken.

13. Aandachtspunten voor beleid

Stroomlijning en zekerheid over subsidies

Subsidies spelen nog een belangrijke rol. Enerzijds subsidies voor proces- en begeleidingskosten. Anderzijds subsidies voor het afdekken van de onrendadele top. Voor de toekomst worden kostenreducties voor grootschalige renovaties door schaalvergroting en efficiencyverbetering verwacht. Zolang dit echter nog niet gerealiseerd is, blijft subsidiering van belang.

Het behoeft geen betoog dat zekerheid over subsidies van belang is voor de business case. Over het voortbestaan van de salderingsregeling is veel onzekerheid ontstaan. Het moge duidelijk zijn dat bij 'all electric' renovaties met installatie van PV-panelen als onderdeel daarvan, het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit onder druk komt te staan als de salderingsregeling weg zou vallen.

Er is daarnaast aanleiding om te kijken naar stroomlijning van het instrumentarium. Landelijke, regionale en lokale regelingen zijn niet altijd goed op elkaar afgestemd. Ook is er gebrek aan afstemming van subsidies tussen woningmarktsegmenten (koopsector/huur vrije sector/sociale huur).

Dat laatste zit vooral in de weg bij VvE-complexen met gemengd bezit. Een voorbeeld kan dit illustreren. Woningeigenaren en de VvE komen in aanmerking voor de Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH), voor verhuurders bestaat een afzonderlijke Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP). Hiermee oogt het geheel van eigenaren bij gemengd bezit afgedekt te zijn, maar in de praktijk leidt dit bij een VvE wel tot beperkingen:

1. De STEP geldt uitsluitend voor woningen waarvan de huur niet hoger is dan de liberalisatiegrens, thans € 710,68. Dit is in de praktijk alleen van toepassing als de verhuurder een woningcorporatie is. Bij woningen waarbij de WOZ boven ca. € 150.000 ligt en de verhuurder geen woningcorporatie betreft, is de verhuursom bijna altijd hoger. Deze woningen komen daarmee voor geen enkele subsidie in aanmerking;
2. De woning dient in de 24 maanden voorafgaand aan de subsidieaanvraag tenminste 3 maanden als sociale huurwoning te zijn aangeboden. Ook dit komt bijna uitsluitend bij woningcorporaties voor;
3. De SEEH wordt vooraf aan de VvE uitgekeerd, de STEP daarentegen wordt na 24 maanden achteraf aan de verhuurder uitgekeerd. Indien de verhuurder überhaupt voor de STEP in aanmerking komt, moet de VvE dus tot afspraken komen met de verhuurder om de subsidie t.z.t. aan de VvE over te dragen;
4. De STEP dient door iedere verhuurder afzonderlijk aangevraagd te worden, waar de SEEH door de VvE voor alle eigenaar-bewoners in één keer aangevraagd kan worden.

De gevolgen van deze verschillen zijn dat VvE's met gemengd bezit wel worden gekort op de SEEH, maar geen STEP ontvangen. Er is minder geld beschikbaar voor verduurzaming, waardoor een hogere financiering nodig is en de VvE leden derhalve hogere servicekosten moeten gaan betalen. Dit leidt in het gunstigste geval tot het treffen van minder maatregelen, maar in het ongunstigste geval tot afwijzing van de verduurzaming bij de besluitvorming.

Feitelijk gaat het hier niet om de SEEH of STEP regeling zelf (De STEP loopt af per 31 december 2018), maar om het principe van de regelingen. Ze dienen elkaar te versterken. Op basis van de informatie die nu bekend is stoppen beide regelingen overigens per 31 december 2018. Het is afwachten wat er voor in de plaats komt. De Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (een fiscale regeling) is te beschouwen als opvolger van de STEP, maar betekent wel een inperking van

rechthebbenden (namelijk tot corporaties of verhuurders in bezit van meer dan 50 huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens (sociale huurwoningen).

De 'niet-kunners' binnen de VvE

Bijzonder oog moet er zijn voor de groep 'niet-kunners'. Hiermee bedoelen we bewoners die nauwelijks uitgaven aan energie en gas hebben omdat ze die gewoonweg niet kunnen betalen. Er zijn (schrijnende) voorbeelden van mensen waarbij sprake is van energiearmoede. Ze hebben de verwarming uitgezet en hebben nauwelijks elektrische apparatuur. Woonlastenneutraliteit na de verduurzaming zal voor deze mensen vermoedelijk niet mogelijk zijn. De verduurzaming zal voor hen tot niet veel lagere energielasten leiden (want die zijn al heel erg laag) en onvoldoende compensatie bieden voor de verhoging van de servicekosten, ook als bij de verhoging van de servicekosten niet uitgegaan wordt van het gemiddelde maar een lager dan gemiddeld energiegebruik in het complex (zoals bij VvE Ellen bijvoorbeeld het geval was). Deze groep niet-kunners zullen vermoedelijk tegenstemmers zijn op een ALV waarbij over een investeringsvoornemen met bijbehorende langjarige financiering wordt gestemd, maar kunnen overruled worden door de gekwalificeerde meerderheid. In het kader van de zorgplicht is zorgvuldigheid geboden. Tegelijkertijd is het gewenst dat individuele toetsing achterwege blijft (uit een oogpunt van de gewenste beperking van handling costs). Als verkoop van het appartement geen reële optie is, en deze mensen toch mee moeten in de verduurzamingsslag, zal er op een of andere wijze een vangnet gecreëerd moeten worden (een loket moeten zijn waar men zich daarvoor kan melden).

Beperkingen appartementsrecht

Per 1 januari 2018 is in de wet opgenomen dat VvE's bevoegd zijn om financieringen aan te gaan. Deze bevoegdheid kan echter ingeperkt worden in het splitsingsreglement. Om financiering van de energietransitie bij VvE's dan mogelijk te maken, dient het splitsingsreglement aangepast te worden. Een omslachtige en kostbare aangelegenheid en procedure. Vereenvoudiging op dit gebied is dan ook zeker aan te bevelen.

Kleine VvE's (minder dan 10)

De in dit rapport weergegeven analyses en aanbevelingen richten zich primair op VvE's vanaf tien appartementen. Risico waardering, zorgplicht en beheer vragen voor kleinere VvE's zwaardere criteria dan voor grotere VvE's, alleen al door de beperktere risicospreiding. Dat neemt niet weg dat kleine VvE's de komende jaren eveneens een verduurzamingsopgave hebben en van het aardgas af zullen gaan. Ook hier zal een langjarige financieringsoplossing voor moeten komen. Via NEF en SVn wordt hierover met BZK en andere partijen gesproken. Hierbij wordt allereerst een voorstel uitgewerkt voor VvE's tussen de 6 en 10 appartementen. De Tweede Kamer heeft gevraagd om een verkenning van een neerwaartse bijstelling van de ondergrens die het NEF hanteert van 10 naar 6 appartementen. Bij VvE's < 6 is de redenatie dat eventuele wanbetalingen van individuele leden niet zomaar door de overige leden opgevangen lijken te kunnen worden waardoor in het kader van de zorgplicht de financiële situatie van individuele eigenaar/bewoners in de financieringsafweging mee genomen moeten worden. Soms kan vorming van een koepel VvE (VvE-fusie) een oplossing zijn.

14. Conclusies en aanbevelingen

1. Opheffen onduidelijkheden invulling zorgplicht

Zolang er voor financiers geen duidelijkheid over de invulling van de zorgplicht is, zal langjarige financiering van VvE's in ieder geval niet tot groei komen. Vanuit de werkgroep is een notitie opgesteld met een handelswijze hoe om te gaan met de zorgplicht.

In afstemming met Financiën (directie Financiële Markten) en BZK zal met AFM in overleg gegaan worden om onduidelijkheden bij invulling van de zorgplicht weg te nemen.

2. Ontwikkelen standaarden en modelovereenkomsten

Vanuit de werkgroep is veel kennis aanwezig over de noodzakelijke standaarden en modelovereenkomsten. Concepten zijn hiervoor ontwikkeld. De standaarden en modelovereenkomsten zullen breed ter beschikking gesteld worden van financiers (fondsen, banken). In de komende periode waarin het in dit rapport (én nu ook in het klimaatakkoord) geschetste pad gelopen wordt, kunnen deze verder afgestemd en doorontwikkeld worden. De laatste inzichten zijn verwerkt in de bijlagen 6a tot en met 6c bij dit rapport. Ook via Energielinq van Stroomversnelling is veel informatie als rekenmodellen, ervaringen die opgedaan zijn bij verduurzaming van VvE's en modelovereenkomsten te vinden.

3. NEF 30 jaar in combinatie met uitbreiding NEF

Vanuit de werkgroep is gepleit voor de mogelijkheid van 30-jarige leningen via het NEF, als tussenstap naar een structurele marktoplossing. Inmiddels is besloten tot een nieuwe NEF-periode en zijn rijksmiddelen toegevoegd aan het NEF. Ook is inmiddels geregeld dat 30-jaars financiering met ingang van 2019 mogelijk wordt. De nieuwe fondsomvang geeft voorlopig voldoende lucht en kan zo nodig met inzet van risicodragend kapitaal van Invest-NL tot 1 miljard euro uitgebreid worden. De werkgroep heeft in dit verband aanbevelingen gedaan over de condities voor het verstrekken van 30-jarige financiering vanuit het NEF (zie bijlage 5). Dit betreft onder meer prestatiefinanciering in plaats van financiering van individuele maatregelen. Dit vereist een andere werkwijze/procedure van het NEF. Belangrijk is dat het leereffect hierbij maximaal is. Dit kan gestalte krijgen door in samenspraak met ervaringsdeskundigen de voor het NEF eerste prestatiefinancieringen (middels pilots) vorm te geven.

4. De door het NEF opgedane kennis en ervaring kan gebruikt worden voor structurele marktfinanciering. Invest-NL zal met o.a. NEF en banken gezamenlijk een transitiepad uitstippelen met evaluatiemomenten om zo op een voor alle partijen aanvaardbare manier de overgang te maken naar een structureel, werkbaar financieringsarrangement voor VvE's.

5. Verdieping waarborgfonds

De beperkingen bij marktwerking op de langere termijn kunnen vanuit een waarborgfonds opgevangen worden. In de werkgroep zijn initiatieven in Nederland rond een waarborgfonds samengebracht. Invest-NL wil samen met andere partijen de uitwerking en implementatie van een waarborgconstructie vormgeven. Laat de werkgroep een verdieping uitvoeren op de mogelijkheden, kosten en beperkingen van een waarborgfonds voor structurele langjarige financiering voor VvE's uit de markt. Ambities is dat op termijn publieke borging achterwege kan blijven of in ieder geval in omvang beperkt

6. Structureer subsidies VvE

De huidige verschillen tussen subsidies voor eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders van een VvE leiden tot ongewenste praktische beperkingen. Structureer subsidiestromen voor de VvE tot een praktisch toepasbaar efficiënt instrument. De werkgroep wil dit graag onder de

aandacht brengen ook in het kader van de uitwerking van het klimaatakkoord. Ook vereenvoudiging van subsidies en betere afstemming tussen lokale, regionale en landelijke middelen is een aandachtspunt.

7. Verdieping problematiek gemengd bezit

Gemengd bezit leidt tot complexiteit bij besluitvorming. De belangen van een eigenaar-bewoner en een eigenaar-verhuurder lopen lang niet altijd parallel. Waar een verhuurder een meerderheidsbelang of een kwalificerende minderheid heeft, kan dat bij de besluitvorming tot problemen leiden. Enerzijds zal met wet- en regelgeving hiervoor een oplossing gevonden moeten worden. Anderzijds is er voor deze VvE's geen standaard financieringsoplossing en komt de in dit rapport geboden oplossingsrichting nog niet het antwoord op alle specifieke met gemengd bezit samenhangende vraagstukken. Een verdere verkenning samen met SVn, VvE-belang en woningcorporaties is hiervoor nodig.

8. Kleine VvE's

Kleine VvE's (10 appartementen) zijn een aparte categorie. Beleidsmatig behoeven deze uiteraard ook aandacht. Ook deze appartementen moeten verduurzaamd. De werkgroep beveelt aan nu eerst te focussen op de grotere appartementencomplexen. En voor de grondgebonden individuele woningen ervaring op te doen met gebouwgebonden financiering. De verwachting is dat met deze ervaringen zich gaandeweg dan wel een financieringsoplossing gaat aftekenen die voor de kleinere VvE's de meest geëigende is. Intussen kan verkend worden of bijstelling van de ondergrens van het NEF naar 6 appartementen een begaanbaar pad is. Bovendien kunnen op stedelijk/regionaal niveau ervaringen opgedaan worden met specifieke energiebesparingen voor kleine VvE's