



GROEN
LINKS
ZOETERMEER

VERGADERING RAAD d.d.

28 JUNI 2018

aangenomen

1806-44
Christen
Unie
SGP

Motie "duurzaam investeren betaalbaar maken"

de gemeenteraad van Zoetermeer bijeen, op 18 en 28 juni 2018,

Gelezen het Raadsvoorstel Perspectiefnota 2019 (raadsbesluit 0637283058),

Constateernde dat:

- Alle huizen in 2050 van het aardgas af moeten zijn (landelijk beleid).
- Ook Zoetermeer ambitie toont m.b.t. het verduurzamen van woningen (duurzaamheidspact, 2040 als eindbeeld).

Overwegende dat:

- Om de doelstellingen waar te maken nog wel veel knelpunten moeten worden opgelost¹.
- De financiering voor eigenaar-bewoners een knelpunt is dat in elk scenario terugkomt,
- Ook als de businesscase voor hen uit kan, een aardgasloze woning lang niet voor iedereen zo maar weggelegd is omdat men de financiering niet rond krijgt (geen onderdeel van de hypotheek).
- In den lande initiatieven genomen worden voor objectgebonden financiering, als instrument voor verdergaande energiebesparende maatregelen voor grondgebonden woningen².
- Het probleem van financiering van de energiebesparende maatregelen voor eigenaar-bewoners ook in Zoetermeer speelt,
- De gemeente Zoetermeer in haar beleid budget vrijmaakt voor de energietransitie, in de vorm van een duurzaamheidsfonds en/of de inzet van revolverende middelen.

Verzoekt het college:

- Kennis te nemen van de rapportage in het dynamisch overzichtsdokument van 'De Stroomversnelling' (februari 2018)
- Vormen van objectgebonden financiering voor het verduurzamen van particuliere woningen voor de Zoetermeerse situatie te verkennen, en hierover voor het najaarsdebat 2018 te rapporteren aan de gemeenteraad.
- In deze verkenning de volgende zaken mee te nemen:
 - o meerjarenperspectief energietransitie voor woningen in het algemeen en particulier woningbezit in het bijzonder
 - o participeren gemeente Zoetermeer in netwerken van verduurzaming,
 - o zo mogelijk aansluiten bij een groep van koplopergemeenten
 - o aangeven in hoeverre het in te stellen duurzaamheidsfonds kan worden benut om deze ontwikkeling in gang te zetten en te versnellen (aanjaaggeld?).

CDA

Klaasjan
de Jong

Groenlinks

Walter van Steenis

CU-SGP

Andre Bos

PvdA

Margot Kraneveldt

¹ Bouwers moeten hun (woon)producten verbeteren en voor de consument aantrekkelijker maken, monitoring van prestaties en garanties op het product moeten vertrouwen wekken en de (kost)prijs zal nog verder naar beneden moeten. Ook op het punt van regelgeving, hoogte van leges en de wijze waarop vergunningen worden verstrekt, zullen afspraken gemaakt moeten worden om het beoogde tempo te kunnen realiseren.

² Door 'de Stroomversnelling' is beschikbare kennis over objectgebonden financiering gebundeld in een dynamisch overzichtsdokument (toegevoegd als bijlage).

NB: Bijlage via iBabs!

*bylage: motie duurzaam investeren
betaalbaar maken*

Bylage motie 1806-44

Objectgebonden financiering

van verdergaande energiebesparende maatregelen
(bij grondgebonden woningen)



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



**stroom
versnelling**

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

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

Leen van Dijke, voorzitter Stroomversnelling



Hoofdstuk 1

Wat en Waarom?

De maatschappelijke context

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

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

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

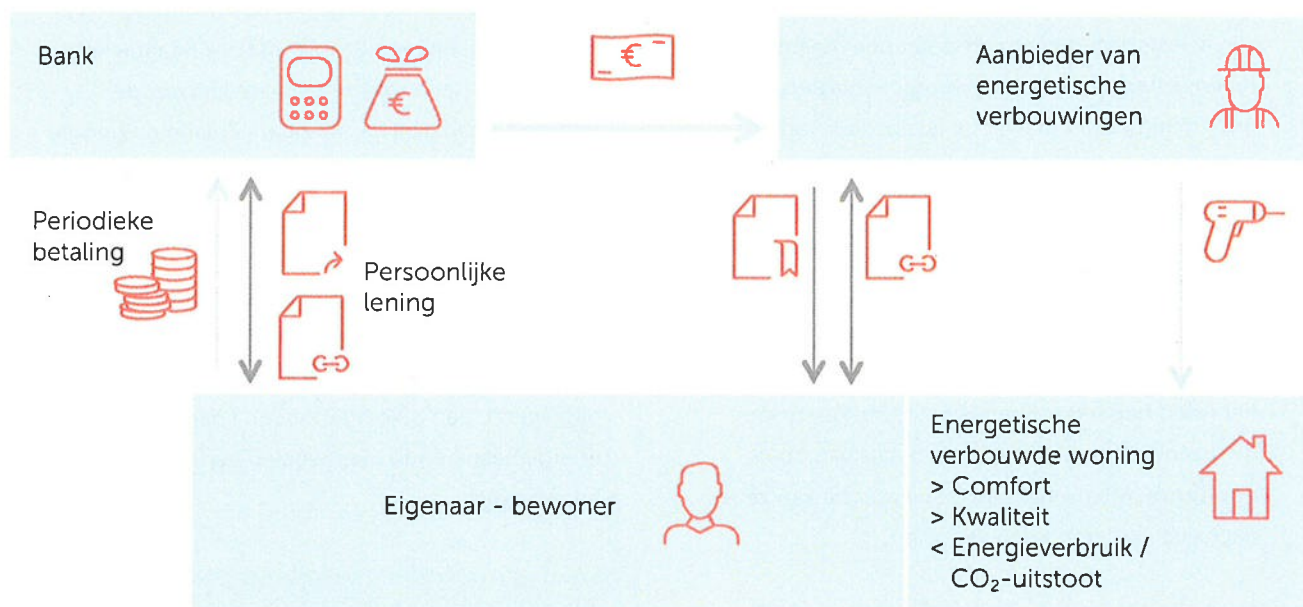
boven individuele investeringsafwegingen zoals 'een nieuwe wasmachine, een vakantie, óf een energetische verbetering van de woning'.

Helemaal wanneer de maandelijkse kosten voor de energetische verbetering weggestreept kunnen worden tegen de maandelijkse besparing op energiekosten en dus aan de maandlasten nauwelijks iets hoeft te veranderen.

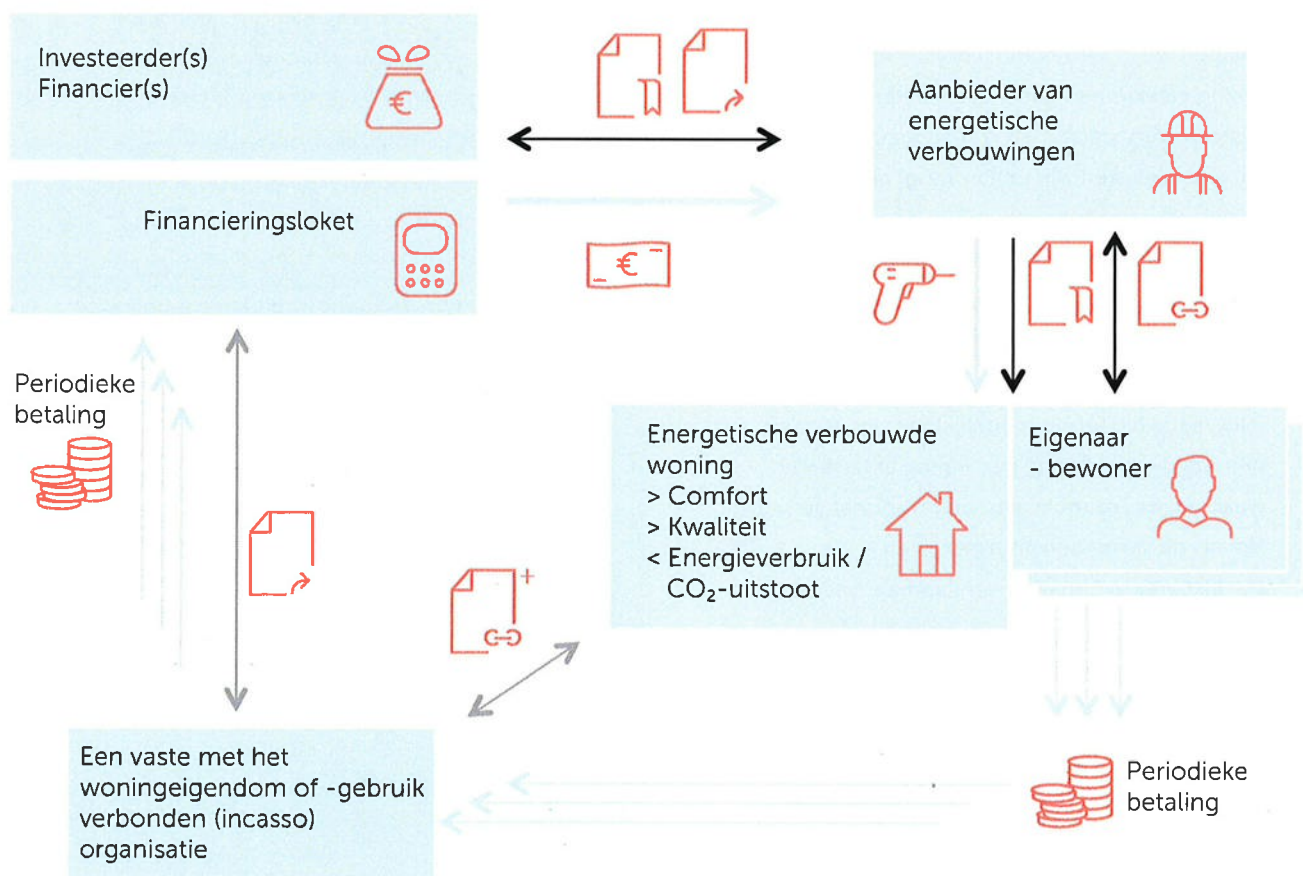
Woningcorporaties zetten al stappen maar hebben de afgelopen jaren flink wat woningen verkocht waardoor in woningblokken zowel corporatiewoningen als particuliere woningen aanwezig zijn. Dit zogenaamde 'gespikkeld' bezit willen zij ook graag aanpakken maar de particulieren, kunnen zonder passende financiering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



Van persoonlijke financiering



naar objectgebonden financiering



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

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

De noodzaak is er

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

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

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



Hoofdstuk 2

Kern van de zoektocht

Vinden van een juridische grondslag

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

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

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

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

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



Sharon van Ede

adviseur duurzaamheid bij de NVB

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

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

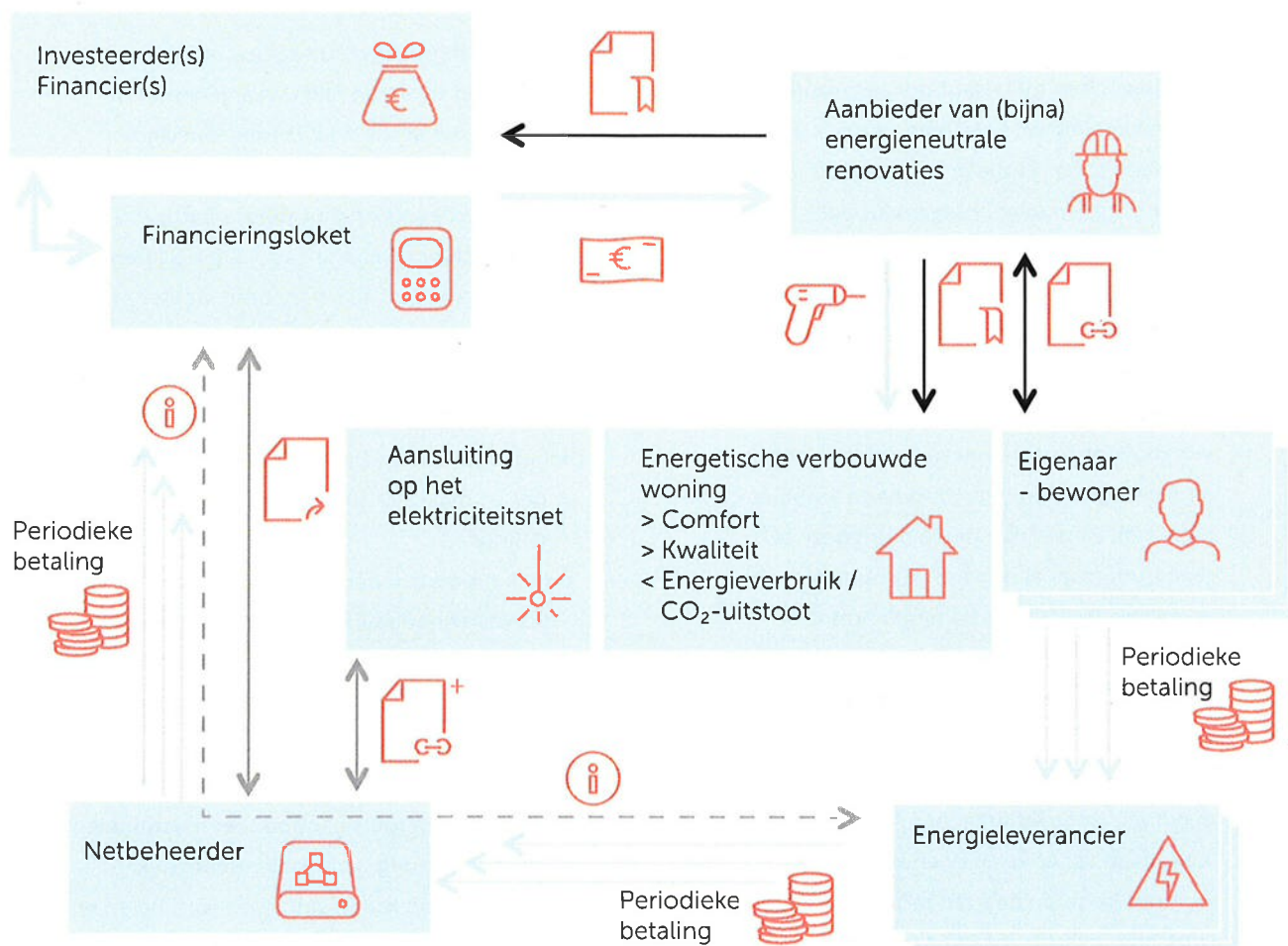
"We zagen die vraag uit de markt en wilden dit zelf oppakken. Wij vinden dat je als bankensector je verantwoordelijkheid moet nemen in het zoeken naar oplossingen," zegt Sharon van Ede, adviseur duurzaamheid bij de NVB. De daad is bij het woord gevoegd. De NVB onderzoekt samen met de VNG en andere partijen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

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

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

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

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



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

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

Via een baatbelasting die de gemeente mag heffen

(aanknopingspunt: artikel 222 van de Gemeentewet)

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



Via een kwalitatieve verplichting

(aanknopingspunt: BW 6 artikel 252)

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

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

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

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

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

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



Via Opstalrecht

(aanknopingspunt: BW5, artikel 101 lid 3)

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

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

Burgerlijk Wetboek 5, Titel 8, artikel 101:

1 Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.

2 Het recht van opstal kan zelfstandig dan wel afhankelijk van een ander zakelijk recht of van een recht van huur of pacht op de onroerende zaak worden verleend.

3 In de akte van vestiging kan de opstaller de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de retributie - te betalen.

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

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

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

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

Via een Vereniging van Eigenaren

(aanknopingspunt: appartementsrecht BW 5)

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

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

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

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

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

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

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

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



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





Algemene noties bij alle concepten

• Kenbaarheid voor opvolgende eigenaren

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

• Energieprestaties

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

• Recht op versnelde aflossing

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

• Onrendabele top

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



Hoofdstuk 4

Leer- en ontwikkelprogramma met ruimte voor experimenten en pilots

Nu de verschillende aanknopingspunten voor objectgebonden financiering zich lijken te ontvouwen, is het zaak de kaders te schetsen voor een breed landelijk leer- en ontwikkelprogramma waarin de verschillende concepten verder worden uitgewerkt, getoetst en doorontwikkeld. Het leer- en ontwikkelprogramma moet op korte termijn perspectief bieden voor partijen om over te gaan op de praktische uitwerking en te beginnen met voorbereidingen voor de uitvoering van pilots. Pas met pilots in het vooruitzicht en aan de hand van concrete casussen zal het werkelijke gesprek tussen de verschillende stakeholders ontstaan over hoe zij zich tot elkaar willen en kunnen verhouden. Een ontwikkelprogramma met ruimte voor experimenten en pilots biedt een veilige omgeving om te onderzoeken of en in welke mate partijen buiten de hen bekende paden kunnen treden en nieuw soort samenwerkingen durven aan te gaan. Idealiter biedt het programma ruimte aan verbindingen tussen de verschillende concepten en uitvoeringsvormen. Zo kan gezamenlijk kennis worden opgedaan en van elkaar worden geleerd. Alle concepten zullen namelijk voor een groot deel met min of meer dezelfde aspecten te

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

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

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

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

Aspecten waar de concepten mee te maken krijgen

A. De nadere uitwerking van het concept:

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



Bijlage ontwerpuitgangspunten en selectiecriteria

Ontwerpuitgangspunten

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

Selectiecriteria / optimalisatie / beoordelingsaspecten

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