

Voor: Regiogemeenten  
Van: Energiedienstenbedrijf i.o.  
Onderwerp: **Ontwikkeling Garantiefonds VvE's**  
Datum: 14 oktober 2020.

## 1. Inleiding

### Het VvE project

De regio Gooi en Vechtstreek heeft de afgelopen twee jaar samen met de regio Eemland een project VvE's (Vereniging van Eigenaren) uitgevoerd in het kader van het subsidietraject "VNG Innovatieve Aanpakken". Door het interregionale karakter zijn er projectleiders en communicatieadviseurs van beide regio's betrokken. In Eemland is inmiddels de eerste VvE (Hamershof) Nul op de Meter, woonlastenneutraal, gerenoveerd. VvE's in Blaricum, Hilversum en Eemnes staan op het punt om ook te beginnen. Het project heeft inmiddels een workflow van meer dan 140 VvE's, waarvan circa de helft in Gooi en Vechtstreek. Een van de pijlers en succesfactoren van het project is de recente mogelijkheid voor gebouwgebonden financiering met lange looptijd via het Nationaal Warmtefonds (NWF). Daardoor zijn er bij VvE's kansen voor vergaande verduurzaming bij gelijkblijvende woonlasten.

### Het Energiedienstenbedrijf

Tegelijkertijd werkt de regio Gooi en Vechtstreek aan de ontwikkeling van een regionaal Energiedienstenbedrijf. De totstandkoming daarvan is beschreven in het bestuurlijk vastgestelde plan "Verkenning Ketensamenwerking en Gebundelde Dienstverlening". Doel is een daadwerkelijke versnelling en opschaling naar 4.000 woningen per jaar teneinde de regionale klimaatdoelen in 2050 te realiseren. Hieraan is een driejarig programma gekoppeld dat wordt gefinancierd door de regiogemeenten en de provincie Noord Holland. In de wandelgangen wordt dit het 'Energiedienstenbedrijf' genoemd. Dit wordt geen aparte regionale dienst maar een samenwerking tussen energiecoöperaties, energieloketten, bouwers, installateurs, brancheorganisaties en kennisinstellingen. Belangrijk is dat dit Energiediensten Bedrijf na drie jaar break-even moet draaien en op eigen benen staan.

Gelet op het succes van het VvE project is dat direct een van de pijlers van het verdienmodel binnen het Energiedienstenbedrijf. Niet voor niets is het als prioriteit opgenomen in bovengenoemde 'Verkenning'. Werkende weg zijn we tegen een aantal (financierings-)problemen aangelopen waardoor we een deel van de VvE's niet kunnen ondersteunen zoals we willen.

In deze notitie geven we een korte schets van het probleem, de omvang, de oplossing en de mogelijke risico's.

## 2. Het probleem

In dit project is een centrale rol weggelegd voor Seinenergie. Zij verzorgen de intakegesprekken, schriftelijke adviezen en via onze partner Happy Balance de benodigde technische en financiële innovaties. Zij hebben het probleem gesignaleerd dat onderstaande categorieën VvE's niet voor financiering van het Nationaal Warmtefonds (NWF) in aanmerking komen en daarmee ook geen sluitende businesscase voor vergaande verduurzaming hebben:

1. Complexen tot 1990

In deze periode werd er snel gebouwd en het bouwbesluit werd veelal onvoldoende gehandhaafd. Resultaat: vaak bouw en constructie fouten, goedkope bouwmaterialen (dak, gevelsteen en kozijnen). Omdat je dit mee moet nemen in een totaal renovatie krijg je veelvuldig overschrijding van de €65.000,- financieringslimiet. Dit betreft ongeveer 75% van het totale regionale VvE bestand van ca 1.700 VvE's (21.000 wooneenheden)

2. Complexen na ca. 2005

Deze zijn goed geïsoleerd en er zijn betere bouwmaterialen gebruikt. Hier zijn geen bouwtechnische maar in hoofdzaak installatietechnische maatregelen nodig voor energieneutraal / aardgasloos renoveren. Dit komt niet voor NWF financiering in aanmerking.

3. Complexen met minder dan 8 wooneenheden komen niet in aanmerking voor NWF financiering.

4. Monumentale complexen en beschermd stadsgezicht.

De vele opgelegde beperkingen vanuit monumentale zorg maken NOM of BENG onmogelijk. De financiële aanbieding van NWF is te beperkt door de korte looptijd van de financiering.

| <b>gemeente</b>     | <b>Aantal VvE's</b> | <b>Aantal woon-appartementen</b> | <b>Aantal woon-appartementen Voor 1990</b> | <b>Aantal woon-Appartementen Na 1990</b> | <b>Waarvan na 2005*</b> |
|---------------------|---------------------|----------------------------------|--|--|-------------------------|
| <b>Weesp</b>        | 201                 | 2.317                            | 1.795                                      | 522                                      | 308                     |
| <b>Huizen</b>       | 180                 | 2.641                            | 1.848                                      | 793                                      | 464                     |
| <b>Blaricum</b>     | 22                  | 251                              | 133  | 118                                      | 118                     |
| <b>Gooise Meren</b> | 424                 | 5.089                            | 3.946                                      | 1.143                                    | 461                     |
| <b>Laren</b>        | 52                  | 305                              | 147  | 158                                      | 90                      |
| <b>Eemnes</b>       | 10                  | 55                               | 19   | 36                                       | 21                      |
| <b>Hilversum</b>    | 750                 | 10.443                           | 8.353                                      | 2.090                                    | 1106                    |
| <b>Wijdmeren</b>    | 67                  | 255                              | 126  | 129                                      | 44                      |
|                     | <b>1.706</b>        | <b>21.356</b>                    | <b>16.376</b>                              | <b>4.989</b>                             | <b>2.612</b>            |

Van de woonappartementen is 76,7% van voor 1990 (cat. 1). Daar vallen automatisch ook de monumenten onder (categorie 4.) en een deel van de complexen met minder dan 8 wooneenheden (cat. 3). Dat zijn er 16.376 in totaal.

Van de woningen na 1990 komt dat deel van na 2005 ook niet in aanmerking voor een NEF lening. Dat is nog eens 12,2 %. Tezamen ( 76,7% + 12,2 %) 88,9%.

In totaal zijn er dus ( 16.376 + 2.612) 18.988 appartement(eigenaren) die theoretisch tegen dit probleem aan kunnen lopen.

De Inschatting van Seinenergie is (op basis van hun ervaring met VvE complexen) dat 50% van deze VvE's daadwerkelijk een financieringsprobleem heeft bij verduurzaming van hun vastgoed. Dat komt neer op 9.494 appartementen. Behalve het probleem dat individuele appartementseigenaren voor extra kosten komen te staan, is dit nadelig voor het verdienmodel van het Energiedienstenbedrijf. Daarmee zijn de aard van het probleem en de omvang geschetst.

### 3. Een Garantiefonds als oplossing

Tijdens de ontwikkeling van het Energiedienstenbedrijf hebben we gezocht naar een oplossing voor bovenstaand probleem in de vorm van een regionaal Garantie- of Borgstellingsfonds. Dit idee is aangedragen door (en gedachtengoed van) Seinenergie en daarvoor zijn gesprekken gevoerd met de Nederlandse Waterschapsbank (NWB), het Stimuleringsfonds Volkhuysvesting (SVn) en de Economic Board Utrecht.

Kern van de oplossing is dat de Nederlandse Waterschapsbank voor de veel voorkomende doelgroepen waarin het NWF geen passende financiering biedt, een financiering beschikbaar stelt met een 30 jaar gefixeerde rente van 0,75% (peildatum mei 2020). De financiering voor het garantiefonds wordt echter uitsluitend door de NWB ter beschikking gesteld met een borgstelling van de gemeenten en/of provincie. De gemeenten staan borg in het geval dat de VvE niet haar betalingsverplichting voldoet.

### 4. Knelpunten & oplossingen

De vorming van een regionaal garantiefonds lost de bestaande financieringsproblemen op van VvE's. De gemeenten van de regio Gooi en Vechtstreek samen met de Nederlandse Waterschapsbank (NWB) en het Stimuleringsfonds Volkhuysvesting (SVn) nemen een belangrijk struikblok weg die de versnelling van de verduurzaming van bestaande woningen in de weg staat. Het financiële risico voor gemeenten zal een heel belangrijke factor zijn in de uiteindelijke besluitvorming van een regionaal garantiefonds. Dit risico moet nader onderzocht en gespecificeerd worden. Er kunnen zich bij de vorming van een Garantiefonds door gemeenten ook meer principiële en inhoudelijke knelpunten voordoen.

*a. Precedentwerking van de borgstelling*

Hoewel een Garantiefonds een belangrijk bijdrage kan leveren aan de energietransitie kunnen gemeenten zich ook afvragen of er misschien een precedentwerking vanuit kan gaan richting andere sectoren. Daarover dient dan een principiële besluit te worden genomen.

*b. De lage rente van 0,75%*

De Nederlandse Waterschapsbank (NWB) hanteert een lage en niet marktconforme rente. Hierdoor kunnen VvE's een extra financieel voordeel krijgen. Gemeenten voelen zich dan wellicht teveel in de rol van bankier geduwd.

*c. VvE's kunnen niet voldoen aan betalingsverplichtingen*

### Ad a en b

Een overweging kan zijn dat niet de gemeenten en of de provincie een borgstelling verlenen, maar een door hen op te richten borgstellingsfonds als zelfstandige entiteit waardoor de borgstelling niet langjarig in de boeken komt. Voor het risico dat het fonds draagt kan door de VvE zelf een dekking worden gegeven. De lage rente bij de NWB zou kunnen worden verhoogd met een opslag voor VvE's (naar een marktconform rentepercentage) die in het borgstellingsfonds wordt gestort.

Er kan ook gekozen worden om op beperkte schaal te beginnen. Bijvoorbeeld in de vorm van een Living Lab waarbij zichtbaar wordt, waar, welke problemen optreden en hoe die worden opgelost. Na evaluatie kun je dan desgewenst opschalen. Je kunt ook in een deel van de regio beginnen.

### Ad c

In grote lijnen komt het er op neer dat de gemeenten gezamenlijk garant staan voor een eventuele mutatie. Deze mutatie zou zich kunnen voordoen indien heel veel bewoners niet aan hun verplichting voldoen en de overige bewoners dit met elkaar niet kunnen herstellen. In de praktijk kan het gaan om een situatie dat een bewoner of mogelijk een paar bewoners door omstandigheden hun service kosten niet kunnen voldoen. Na een waarschuwing en opvolgend een officiële aanmaning van het bestuur, wordt de bewoner alsnog in de gelegenheid gesteld om aan zijn verplichting te voldoen.

SVN heeft vastgesteld dat het risicoprofiel voor VvE's laag ligt, gebaseerd op hun ervaring met de huidige VvE financiering. Dat komt bijvoorbeeld omdat in de statuten is vastgelegd dat de gezamenlijke leden hoofdelijk aansprakelijk zijn voor hun breukdeel in de financiering.

Het NWF heeft als voorwaarde gesteld dat een VvE een jaar annuïteit als permanente kas reserve moet hebben. Het NWF controleert de te volgen procedures en is fysiek aanwezig bij de besluitvormende ledenvergadering.

Na transitie van een VvE complex naar Nul op de Meter, krijgen appartementen een substantiële waarde verhoging. Het breukdeel van de financiering gaat over naar de nieuwe eigenaar. Bij mutatie en mogelijk ook vervreemding van een of meerdere appartementen, betekent dit een extra waarborg voor de overige eigenaren.

### Ad a, b, c

#### **Serviceprovider en keurmerk Object Gebonden Financiering.**

Geschikte financieringsinstrumenten zijn vaak afhankelijk van garantstelling van overheden. De Economic Board Utrecht (EBU) werkt aan een Keurmerk Object Gebonden Financiering waarmee service providers worden getoetst aan de gestelde voorwaarden en overheden worden ontzorgd bij het afgeven van garantie. Dit is belangrijk voor VvE's met constructiegebreken maar ook voor jonge en kleine VvE's. Dit is binnenkort operationeel en ook in te zetten in de regio Gooi en Vechtstreek.

## 5. Resume

De ontwikkeling van een regionaal Garantiefond is belangrijk voor de energietransitie bij een groep van ca 9.500 appartementseigenaren in de regio Gooi en Vechtstreek. Het is tevens van belang voor het verdienmodel van het Energiedienstenbedrijf i.o omdat de doelgroep VvE's daarvoor de belangrijkste pijler is.

De ontwikkeling van het garantiefonds vereist nader onderzoek op gebied van risico inschatting en -beheersing, uitwerking van de (juridische) entiteit, de Serviceprovider en het Keurmerk Gebouwgebonden Financiering.

Voordat hierin vanuit het Energiediensten bedrijf en de betrokken partners tijd wordt geïnvesteerd is het van belang om te weten of er bij de regiogemeenten sprake is van een draagvlak voor het uitvoeren van verder onderzoek naar de haalbaarheid van een Garantiefonds. De uitvoering en kosten van dat onderzoek kunnen worden meegenomen in de begroting van het Energiedienstenbedrijf voor de jaren 2021 en 2022.

Namens het Energiedienstenbedrijf I.O.

Herman Schotman  
*Kwartiermaker.*