

WELKOM

OBJECTGEBONDEN FINANCIERING

BIJ PARTICULIERE GRONDGEBONDEN
WONINGEN

ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling

EVEN VOORSTELLEN

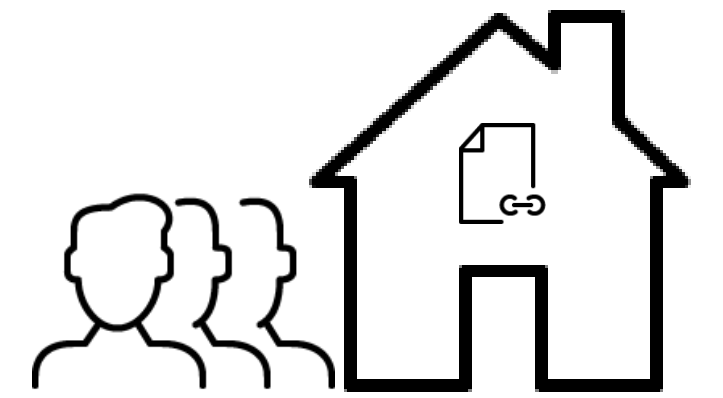
- Jolein Schorel (stroomversnelling)
- Tijmen Smit (wethouder in gemeente Laren)

U...?

ENERGY
UP

powered by
**stroom
versnelling**

O B J E C T G E B O N D E N F I N A N C I E R I N G



- Aanleiding
- Opties
- Stand van zaken
- Pilot in voorbereiding: Gooi & Vechtstreek
- Vragen en discussie



ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling

A A N L E I D I N G

De warmtetransitie vraagt om het nemen van verdergaande maatregelen, die

- gemoeid gaan met een **forse investering**
- gedurende **lange tijd impact** hebben op het verlagen van het energieverbruik
- een **(even)lange terugverdientijd** hebben

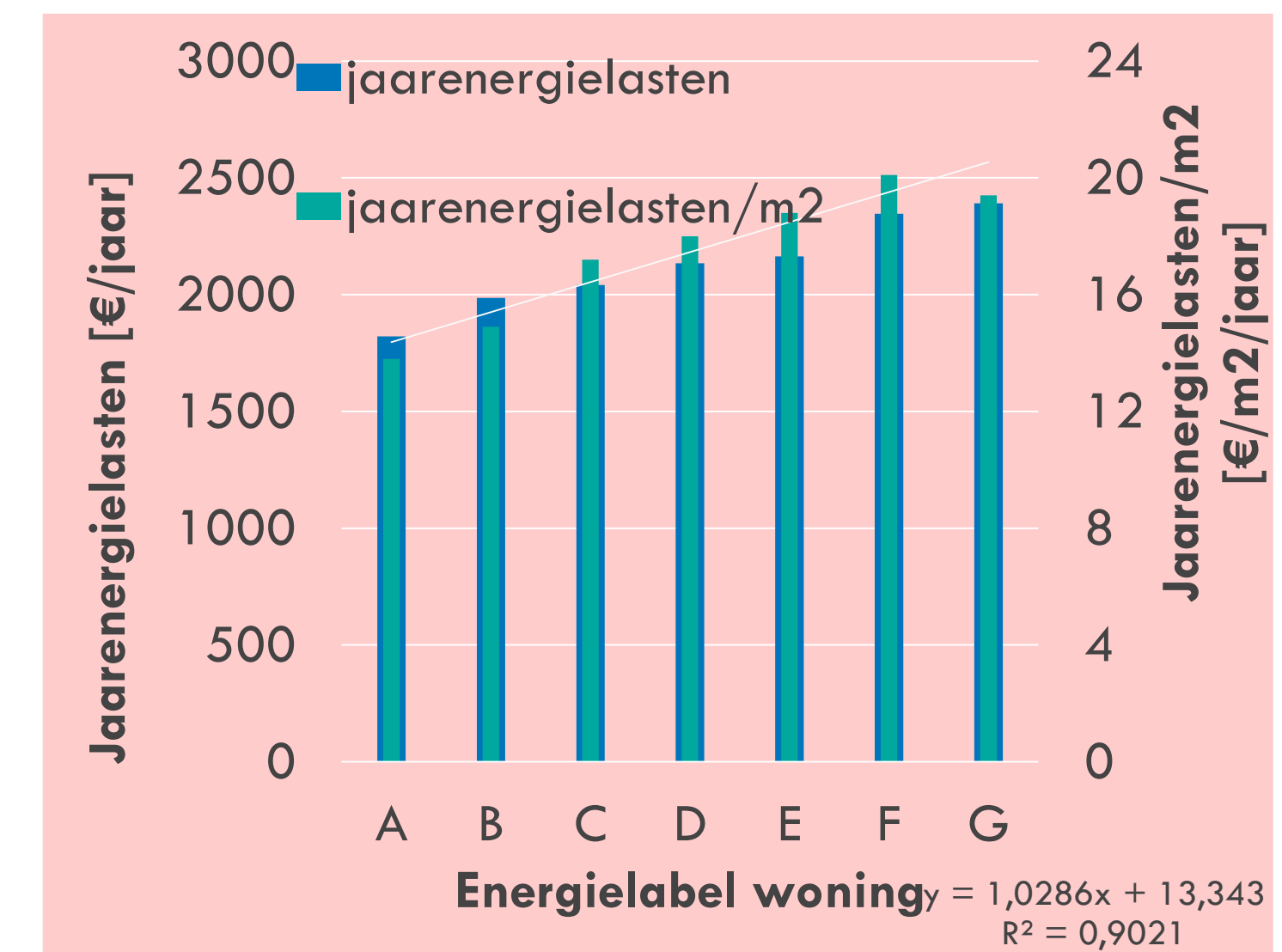
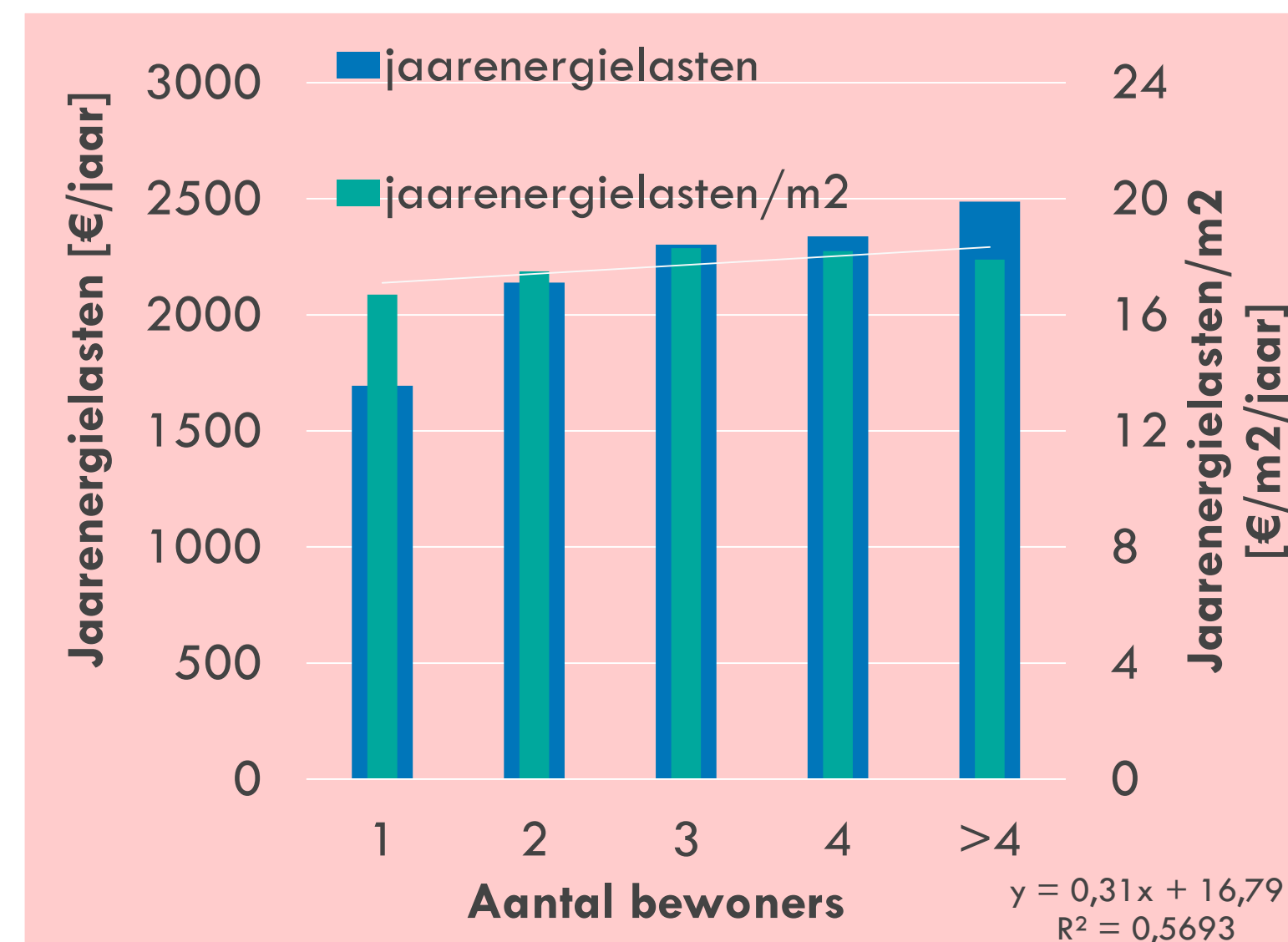
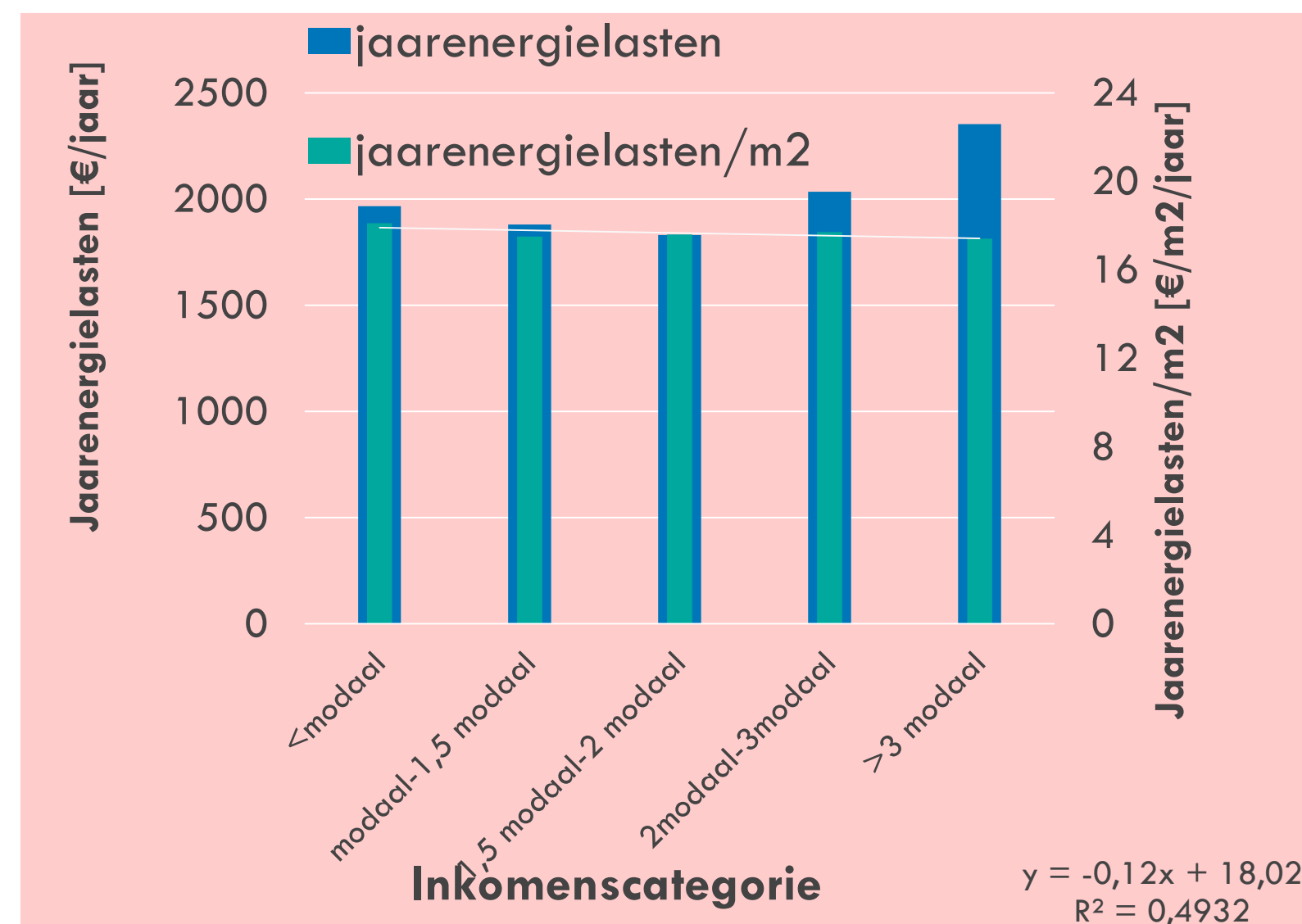
De kost gaat voor de baat uit

ENERGY
UP

powered by
**stroom
versnelling**

- De **‘business case’** van de maatregelen is in het algemeen langer dan de gemiddelde tijd dat een eigenaarbewoner verwacht de woning te bezitten.

Dat is an sich geen belemmering want energielasten zijn meer **afhankelijk van de woningkwaliteit** dan van de bewoner.



Bron: Ivo Opstelten

ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling

Het huidige financieringsinstrumentarium sluit hier niet bij aan. Ook als de business case uit kan, is een aardgasvrije woning niet voor iedereen realistisch:

Onvoldoende financieringsruimte

- Regels t.a.v. Loan-to-Income & Loan-to-Value
- Normen consumptief krediet

Regels en normen om de consument en eigenaarbewoner te behoeden voor (te) grote langlopende financieringen waar men persoonlijk verantwoordelijk blijft voor het afbetalen van de volledige hoofdsom.

Onaantrekkelijke financieringsruimte

- Verwachte woontijd is korter dan looptijd van de business case => onzekerheid waardering bij verkoop, (gepercipieerd) risico op restschuld
- Looptijd financiering is korter dan de looptijd van de business case => hoge maandlasten
- Ondanks besparing op energiekosten, is de voor energiebesparende maatregelen gebruikte financieringsruimte (binnen consumptief krediet) niet meer bruikbaar voor andere zaken

‘split incentive’ in de tijd

VERSNELLING WARMTETRANSITIE VRAAGT OM EEN FINANCIERINGSOPLOSSING

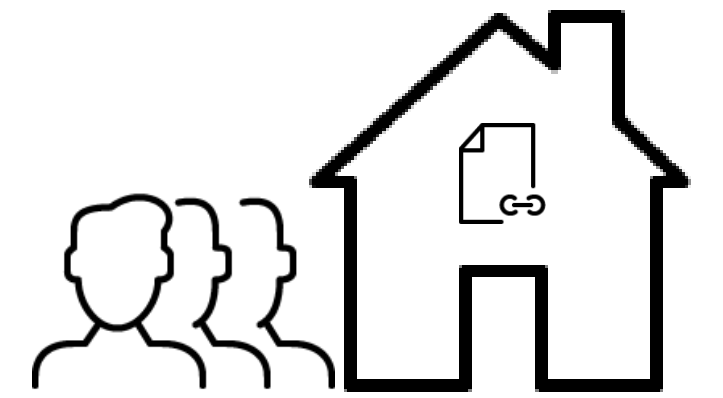
- Persoonlijke situaties verschillen
- Terwijl er steeds meer gekoerst wordt op wijkgerichte aanpakken
- En sowieso iedereen mee moet kunnen doen



ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling

O B J E C T G E B O N D E N F I N A N C I E R I N G



Termijnbetalingen gaan (keer op keer) over op de volgende eigenaar

- Minder risico voor particulier (geen persoonlijke lening, geen restschuldrisico)
- Investeringsbeslissing onafhankelijk van persoonlijke situaties
 - Betalen met wat je bespaart, en als je verhuist geen gedoe*
- Op een andere manier kunnen kijken naar verantwoorde lasten (mits business case en garanties op orde)
 - Voor meer mensen mogelijk: ‘iedereen kán meedoen’
 - Voor meer mensen wenselijk: ‘geen negatieve invloed op de bestaande financieringsruimte’
- Kasstroomzekerheid voor financier
 - Er is altijd een debiteur die een ‘business case’ heeft t.a.v. vermeden energiekosten

Langere looptijd

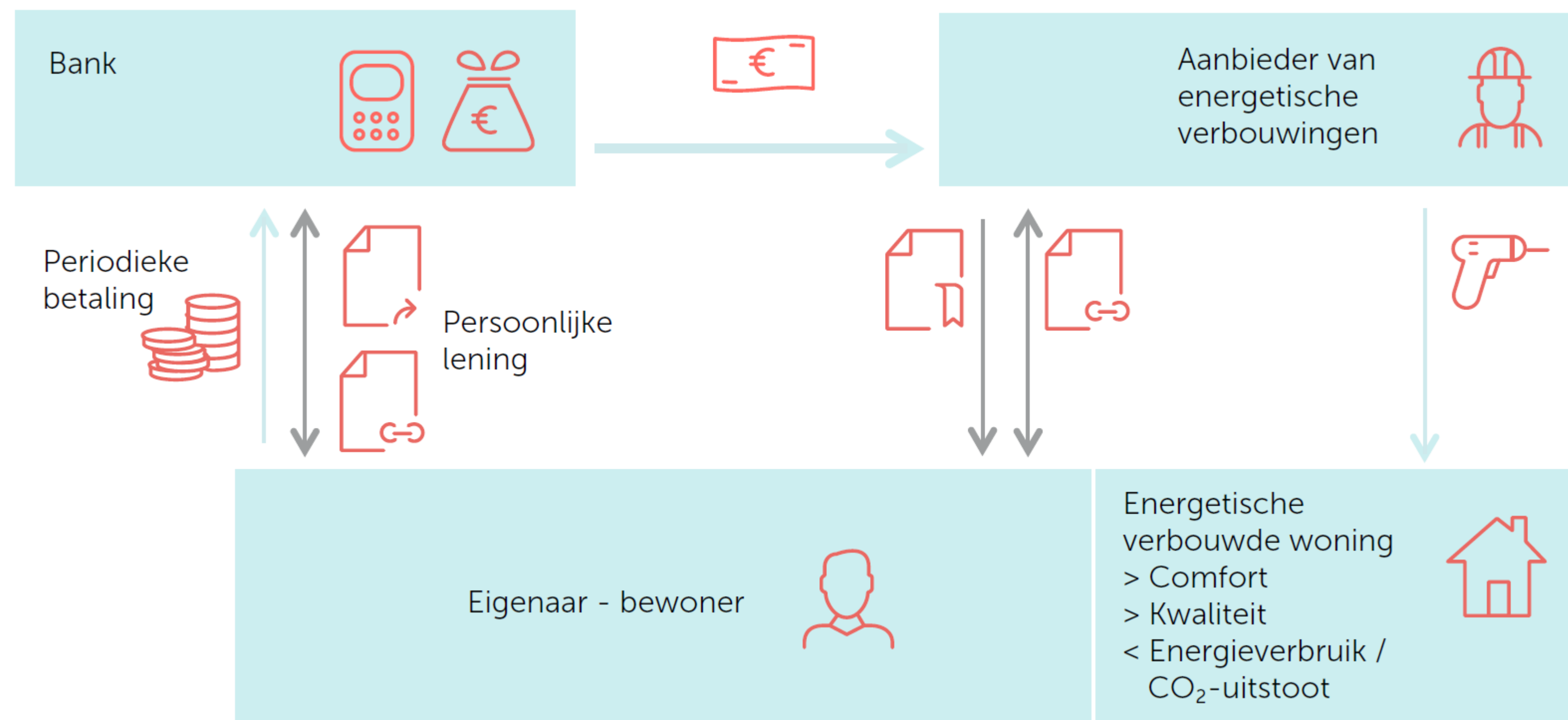
- Lager termijnbedrag
- Verdergaande maatregelen te nemen, meer dan alleen het ‘laaghangend fruit’

ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling

HOE ZOU DAT ERUIT ZIEN?

Van persoonsgebonden financiering

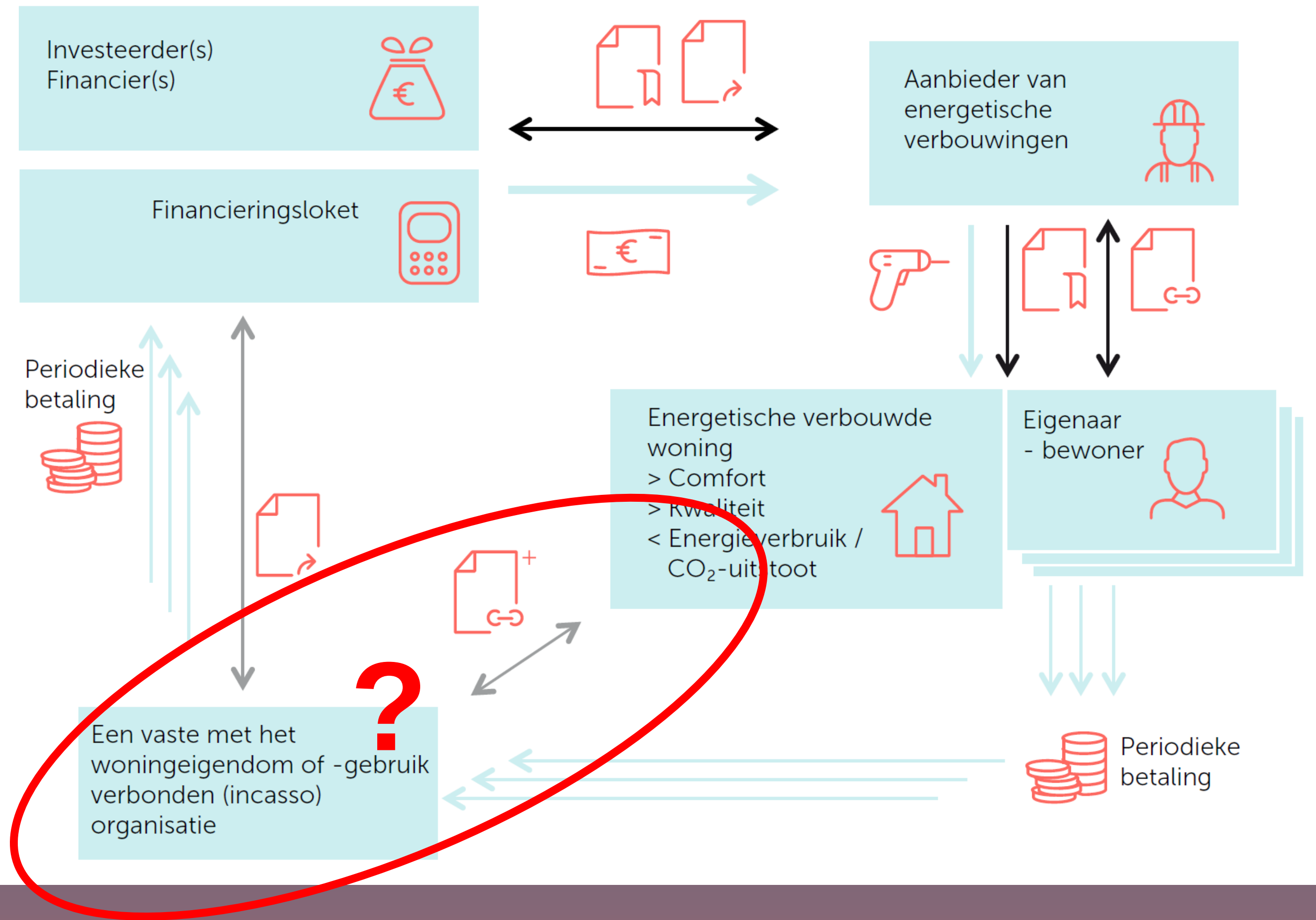


ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling

HOE ZOU DAT ERUIT ZIEN?

Naar objectgebonden financiering

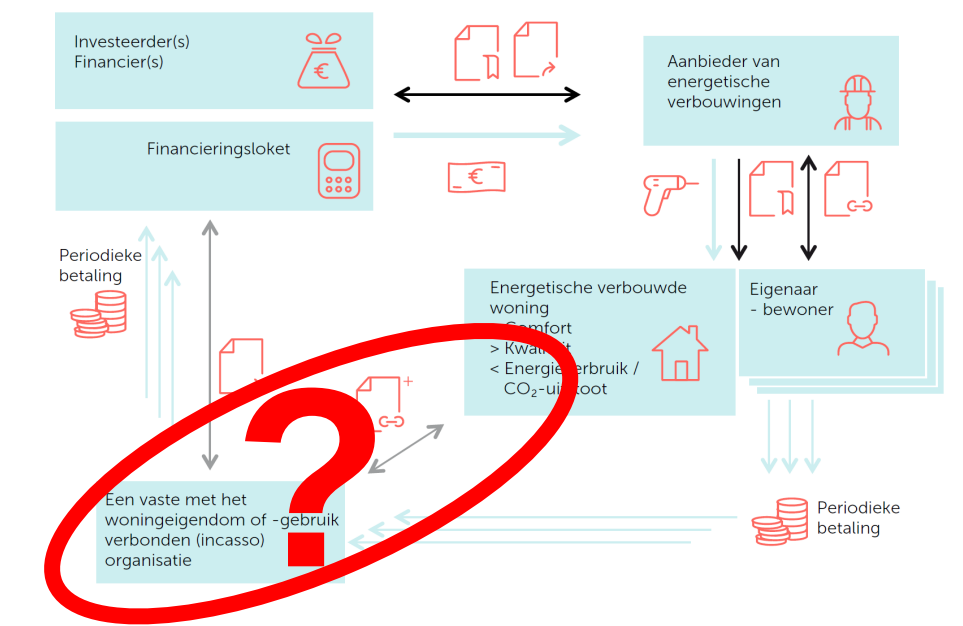


ENERGY UP

powered by
stroom
versnelling

AANKNOPINGSPUNTEN

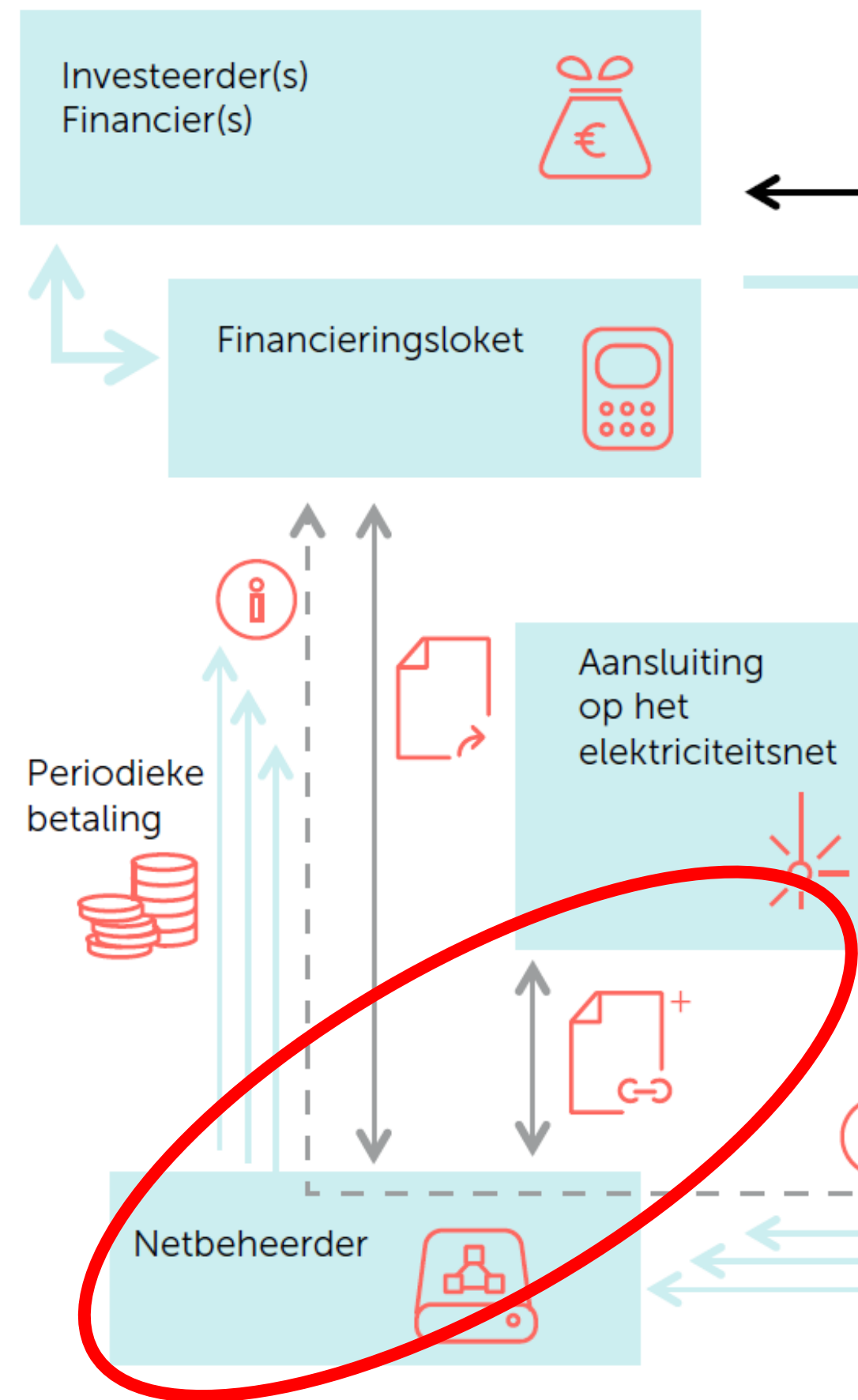
- Via een extra element onder de post van de netbeheerder op de energierekening
- Via een baatbelasting die de gemeente in rekening mag brengen en over 30 jaar mag uitsmeren
- Via een kwalitatieve verplichting
- Via een opstalrecht
- Via een Vereniging van Eigenaren



ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling

V I A D E E N E R G I E R E K E N I N G



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 de financier, wiens in zekerheid.

Gesprekken tussen Energie Nederland en Netbeheer Nederland om dit uit te werken

Individuele netbeheerders verkennen eventuele pilots

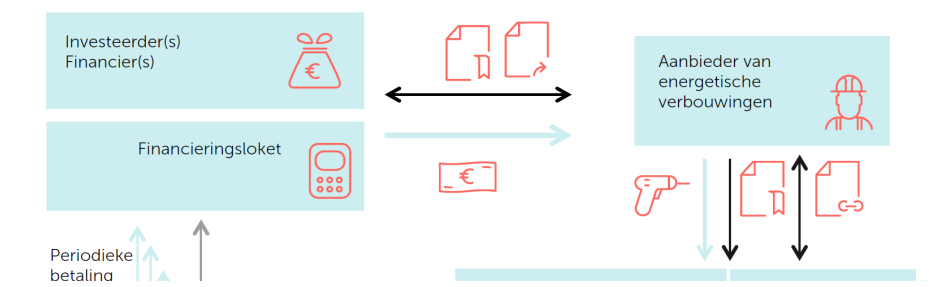
Opschaalbaarheid?

Voor het elektriciteit operationeel, is met

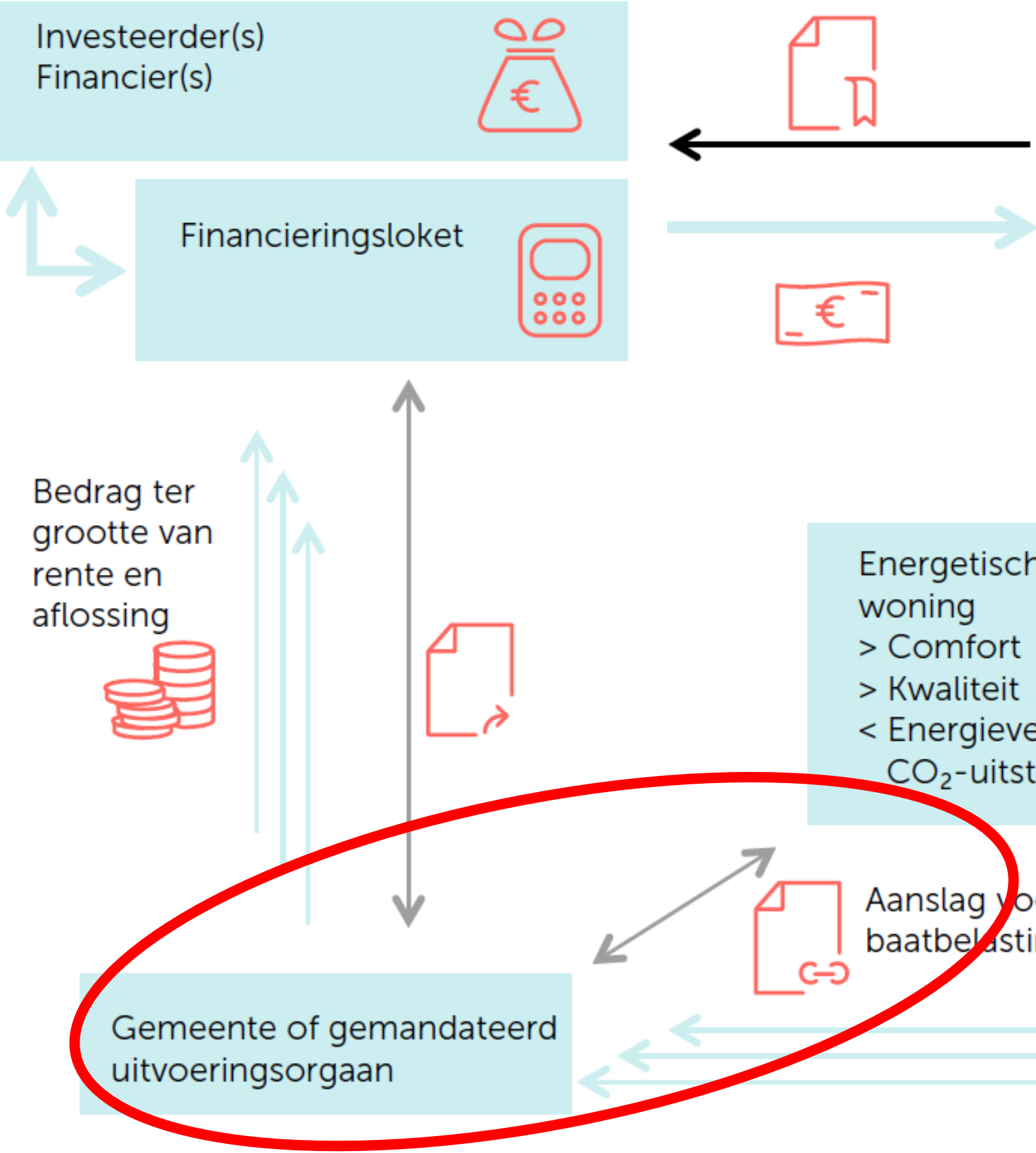
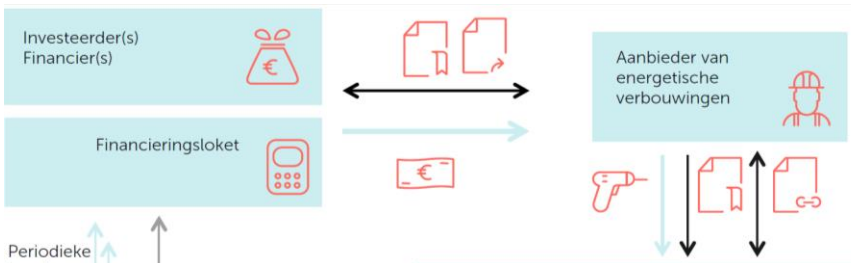
Mogelijkheid tot experimenteerruimte ligt bij EZK

ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling



V I A E E N B A A T B E L A S T I N G



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 38 besluiten Om scha uitvoerin gewerkt

Gemeente Laren heeft een pilot in voorbereiding

Gesprekken met BZK

The diagram illustrates the financing process for energy renovation. It shows the flow between 'Investeerder(s) Financier(s)' and 'Financieringsloket', and between 'Aanbieder van energetische verbouwingen' and 'Eigenaar'. Arrows indicate the flow of documents, money, and the renovation work itself.



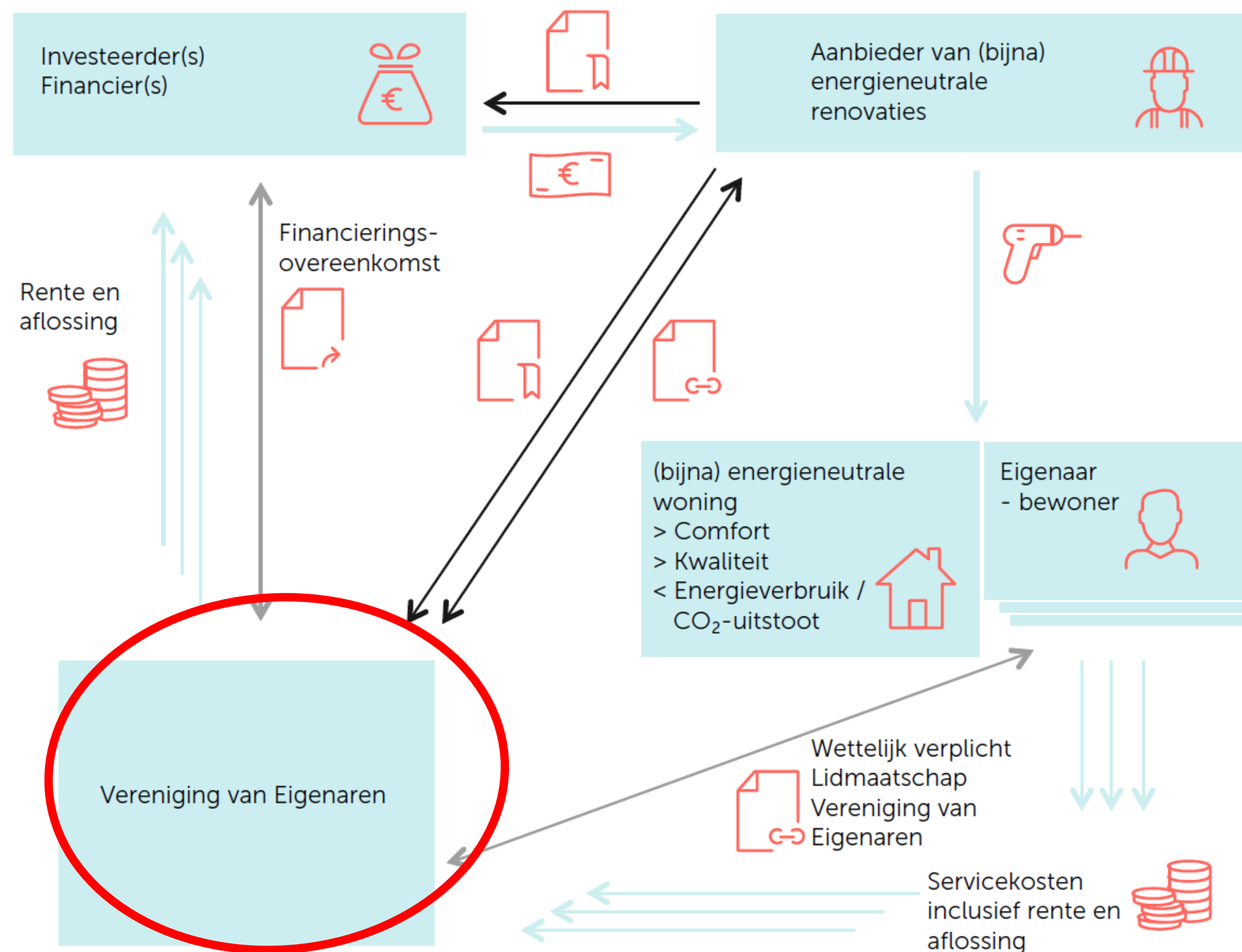
V I A E E N O P S T A L R E C H T



Mogelijkheden en gevolgen van wetswijziging moeten nog in kaart worden gebracht.

Woonbedrijf Westvoorne heeft het concept met afhankelijk recht van opstal bij Koopgarantwoningen in uitvoering

V I A E E N V V E



Wetswijziging nodig?	Er is geen wetswijziging nodig
Aanpassing rechtstoestand van de woning nodig?	Het woningeigendom moet worden omgezet in een appartementsrecht en als zodanig bij notariële akte worden geregistreerd in de openbare registers.
Complexiteit voor de eigenaar-bewoner?	Hij gaat serieuze afspraken maken met mensen die tot dan toe slechts zijn burens/ buurtgenoten waren en moet daar vertrouwen in krijgen. Deze afspraken dienen notarieel te worden vastgelegd en eventuele hypotheekverstrekkers moeten hiermee akkoord gaan. De eigenaar bewoner moet zijn (relatieve) autonomie t.a.v. zijn woning opgeven en collectief bij meerderheid van stemmen besluiten gaan nemen over het complex waar zijn woning onderdeel van is.
Betalingsorde schuldeisers?	Openstaande schulden (over het afgelopen en lopende boekjaar) aan de VvE zijn praktisch preferent aan die aan een hypotheekverstrekker (bij executoriale verkoop van de woning).
Opschaalbaarheid?	Voor elke situatie/buurt/blok moet een VvE worden opgericht en beheerd. In

Gemeente Assen heeft dit uitgewerkt in het Asser Service Kosten model.
Eerst voor reguliere VvE's, met de bedoeling het in de toekomst uit te rollen naar individuele grondgebonden woningen.

ENERGY
UP

powered by
**stroom
versnelling**

W A T G E B E U R T E R I N D E N H A A G ?

Maart 2017: start 'Werkgroep Financiering Energiebesparende Woondiensten' o.l.v. BZK

Oktober 2017: In het regeerakkoord is afgesproken dat *Uitgewerkt* zal worden welke vormen van gebouwgebonden financiering gebruikt zullen worden om besparingsopties aantrekkelijk te maken voor particuliere woningeigenaren. Bovendien is opgenomen dat: *Indien nodig de Wet Financieel Toezicht en bepalingen in het Burgerlijk Wetboek rond de bescherming van de consument bij financiering worden aangepast.*

December 2017: Minister Ollongren heeft de Tweede Kamer aangegeven dat dit een belangrijk thema is in de verduurzaming. Ze moest op dat moment nog aan de slag met de uitwerking en wil de Tweede Kamer daar in het eerste kwartaal van dit jaar verder over informeren. Dan zou er in de Kamer ook verder over gesproken kunnen worden.

BZK bereidt hier nu het nodige voor voor.

ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling

O V E R Z I C H T S D O C U M E N T

Om kennis breder te delen heeft Stroomversnelling een overzichtsdokument gemaakt van de verschillende aanknopingspunten zoals die nu in beeld zijn:

<https://www.energielinq.nl/document/objectgebonden-financiering-verdergaande-energiebesparende-maatregelen/>

ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling

Win-win-win-....

Consument	uitbreiding keuzepallet, beter wonen zonder zelf te investeren
Energieleverancier	innovatie van product naar dienst, nieuwe proposities
Netbeheerder	goede en doelmatige energievoorziening, wijkgerichte aanpak, kennis van energiegebruik zonder belang bij energiegebruik
Financier	volume, maatschappelijk verantwoord financieren
Bouw	grotere markt, ambitieuzere proposities, meer innovatievermogen
Gemeente	klimaat/energiedoelen in particuliere sector (2/3 GO), aardgasvrij, wijkgerichte aanpak
Hypotheekverstrekker	toename kwaliteit onderpand

ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling

EXPERIMENTEN

Landelijk leer- en ontwikkelprogramma met ruimte voor verschillende experimenten als ambitie

Om de verschillende opties goed uit te werken, te toetsen en bij te stellen, én te onderzoeken op aantrekkelijkheid voor de eigenaar-bewoner.

Ruimte is er nog niet maar er wordt op diverse plekken voorwerk gedaan. Onder andere in de Gooi en Vechtstreek, voor een concreet experiment met de baatbelasting. Tijmen Smit, wethouder in Laren, is daar voortrekker van.

ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling

Tijmen Smit
t.smit@laren.nl
0615026912



Transformatie bestaand particulier woningbezit

*"De oplossing om particulieren tot investeren te bewegen
is nog niet gevonden"*

Quote uit: de Bouwagenda (2017)

Transformatie particulier woningbezit moeizaam want:

1. Aanbod is gefragmenteerd en weinig vertrouwen
2. Onzekerheid over terugverdienen investering
 - a. Saldering
 - b. Garanties
 - c. Huisprijsstijging?
3. Investering rust nu nog volledig op particuliere eigenaar
4. Geen overdraagbaarheid investering

Startpunt zoektocht object gebonden financiering

Toevallig huidige bewoners moeten niet (teveel) belast worden met een opgave die groter is dan hun toevallige eigenaarschap van dat huis in deze tijd.

Indien de lening kan worden gekoppeld aan de woning, worden grotere investeringen met een langere looptijd aantrekkelijk en blijft het risico voor de woningeigenaar en de financiers beperkt waardoor risico-opslagen ook beperkt blijven.

Quote uit: regeerakkoord 2017-2021

Artikel 222 gemeentewet: baatbelasting

1. Belastbaar feit: Het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van een onroerende zaak in een bepaald gedeelte van de gemeente die gebaat is door voorzieningen die tot stand zijn of worden gebracht door of met medewerking van het gemeentebestuur.
2. Belastingplichtige: De genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van een gebate onroerende zaak.

Voordelen

1. De gemeente is betrouwbaar
2. Financiering overdraagbaar
3. Under constructie: directe reductie in maandlasten voor woningbezitter
4. Mogelijkheden voor lokale aanbieders via kwaliteitsconcurrentie en niet prijsconcurrentie
5. De gemeente behaalt (samen met partners) de maatschappelijke opgave
6. Minimale wijziging van wetgeving nodig en geen BKR/Hypotheek/AFM check

Werking & jurispru- dentie

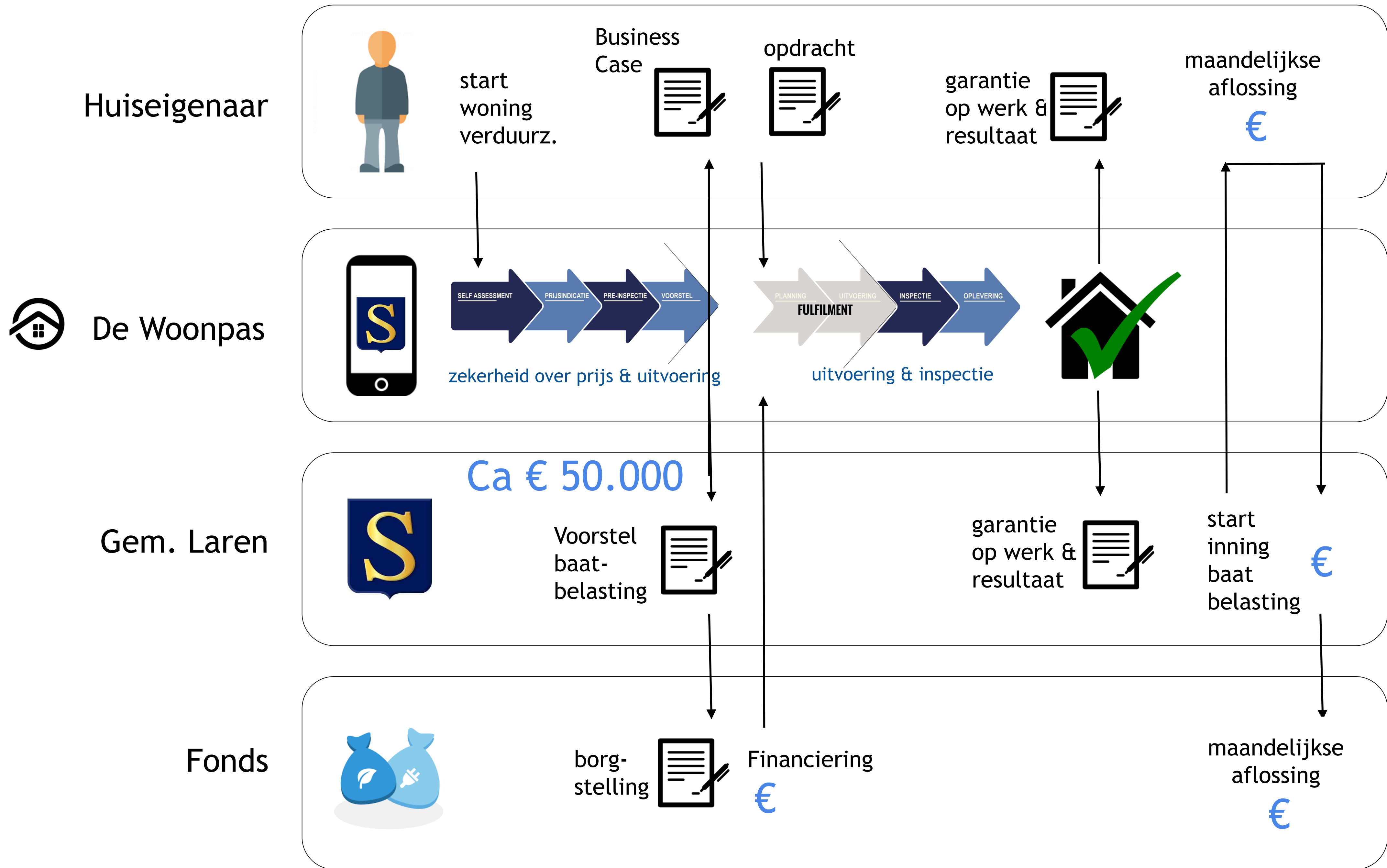
1. Elke woning is een "bepaald gedeelte van een gemeente"
2. Kosten moeten 100% dekkend zijn, maar wanneer een woning wordt aangehouden als eenheid zijn kosten 1-op-1 toe te wijzen
3. Wanneer wijkgerichte maatregelen (buurt WKO) genomen moeten worden, dan gebiedsgerichte verordening (meer traditionele toepassing baatbelasting) toevoegen?
4. Lengte terugverdiëntijd hoeft niet gelijk te zijn aan termijn baatbelasting

Stand van zaken na overleg met BZK (1)

1. Start met baatbelasting – constructie in beperkte omvang
 - a. Fiscale vaststellingsovereenkomst
 - b. Wel ontwerp hele proces inclusief Woonpas en Financiering
 - c. Bij huishoudens die 'ruimte' tussen hoogte hypotheek en waarde huis hebben

Stand van zaken na overleg met BZK (2)

2. Start met wetgevingsproces, aanpassen baatbelasting, art 222 GW
 - a. Definiëring voorzieningen
 - b. Toevoeging mogelijk aanvullende definities per AMvB
 - c. Mogelijk definiering "een bepaald gedeelte"



V R A G E N E N D I S C U S S I E



ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling



ENERGY
UP

powered by
stroom
versnelling