



## Memo

Aan

Leden van de algemene commissie Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties

T.b.v. rondetafelgesprek Verduurzaming van de gebouwde omgeving in de koopsector d.d. 18 april 2018

Afschrift aan

Datum

16 april 2018

Van

Jan Willem van Beek  
Liesbeth Rooijmans

Telefoonnummer

06 10654564  
06 1051 8285

Onderwerp

Position paper SVn - Betaalbaar maken van investeringen stimuleert woningeigenaar

E-mail

[j.beek@svn.nl](mailto:j.beek@svn.nl)  
[l.rooijmans@svn.nl](mailto:l.rooijmans@svn.nl)

Geachte leden van de commissie,

### **Al sinds 2009 Duurzaamheidsleningen**

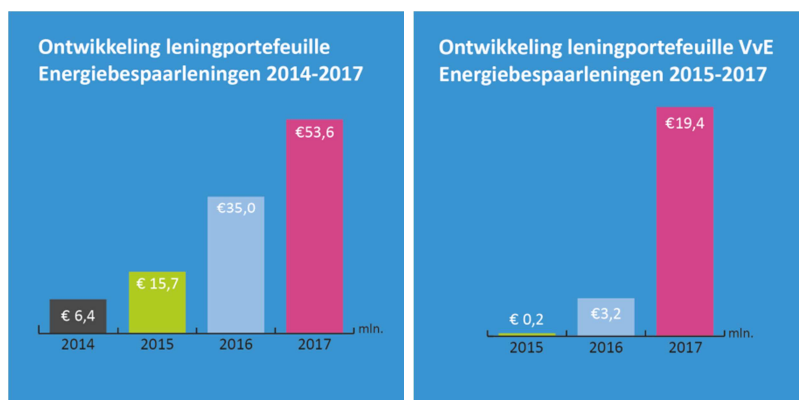
SVn stimuleert in opdracht van overheden de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad. Wie zijn woning energiezuiniger wil maken en/of zelf energie wil opwekken kan al sinds 2009 maatregelen tegen een zachte rente financieren met de Duurzaamheidslening en sinds 2014 ook met de Energiebespaarlening. De (revoluerende) Duurzaamheidsleningen worden in ruim 100 gemeenten en provincies verstrekt. Vaak met specifieke lokale voorwaarden. De Energiebespaarlening is in heel Nederland beschikbaar en wordt vanuit het Nationaal Energiebespaarfonds verstrekt. Het fonds is in 2014 opgericht door het Rijk met als doel woningeigenaren te stimuleren hun woning te verduurzamen. SVn is aangewezen als uitvoerende organisatie van het fonds. Het fonds is gefinancierd door de Rijksoverheid, de Rabobank en de ASN Bank. In totaal heeft het fonds € 300 miljoen beschikbaar voor het verstrekken van Energiebespaarleningen.

### **Bewustwording onder eigenaren groeit, leenbedragen constant**

Het Nationaal Energiebespaarfonds richt zich op zowel particulieren als VvE's. Na een aarzelend begin hebben huishoudens de weg naar het Nationaal Energiebespaarfonds gevonden evenals VvE's. Tegenover 50 verstrekkingen aan VvE's in 2017 waren op 1 januari 108 aanvragen van VvE's in portefeuille. Zie ook: <http://jaarbericht2017.energiebespaarlening.nl/nef-2017/welkom>.

#### **SVn**

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) is vooral bekend van de Starterslening, de Blijverslening, de Duurzaamheidslening, de lening voor VvE's, de Energiebespaarlening en de lening voor Duurzaam Funderingsherstel. Al meer dan 20 jaar is SVn actief op maatschappelijke thema's in de gebouwde omgeving waar financiering via 'de markt' niet of onvoldoende mogelijk is, waardoor uitvoering van overheidsbeleid niet van de grond komt. Dit doen wij door samen met overheden financiële instrumenten te ontwikkelen en in te zetten in het fysieke, sociale en economische domein. SVn is een stichting zonder winstoogmerk. SVn verstrekt geen subsidies maar leningen. Dit doen wij in opdracht van onze deelnemers. Het deelnemerschap is statutair uitsluitend voorbehouden aan overheden. SVn haakt aan daar waar knelpunten op de woningmarkt spelen.



De stijgende aantallen financieringen vanuit het Nationaal Energiebespaarfonds zijn onzes inziens indicatief voor de stijgende bewustwording en bereidheid van particulieren hun woning te verduurzamen. Wij zijn het echter eens met deskundigen die stellen dat om de bestuurlijke ambities te halen, de opgave in de totale woningvoorraad nog groot is.

De leenbedragen voor Energiebespaarleningen zijn constant en gemiddeld ca. € 12.000,- per lening. Kort door de bocht hebben veel woningeigenaren met een investering van € 12.000 de stap naar label C of B gemaakt. De financieringslast wordt gecompenseerd door de besparing op energiekosten en is in bedrag en termijnen overzichtelijk. Een volgende stap naar “energieneutraal” vergt dan al gauw nog een investering van zo’n € 30.000 of meer met een ander kosten/batenplaatje en vaak te lange (onzekere) tijdshorizon.

#### **Bestuurlijke ambities ver van wat eigenaren willen maar ook kunnen**

De energietransitie vraagt van particuliere woningeigenaren een investeringsafweging die aldus het kabinet ‘*de financiële spankracht van woningeigenaren ruimschoots te boven kunnen gaan. De maatregelen moeten dus niet alleen kosteneffectief, zij moeten ook op te brengen zijn. Dat vraagt om toegesneden financieringsinstrumenten*’.

De bestuurlijke wensen en ambities staan ver van wat veel eigenaren op dit moment willen investeren (€ 12.000,-), maar vaak ook kunnen. Er zal weerstand zijn indien sprake is van (in ogen van de burger) niet realistische investeringen. Inzetten op een meer gefaseerde aanpak ‘op weg naar energieneutraal en aardgasvrij’ lijkt in onze ogen daarom een meer voor de hand liggende route maar is, zo realiseren wij ons, niet altijd mogelijk. Wees dan in ieder geval lokaal helder over de planning en ga tijdig in gesprek.

#### **Laaghangend fruit plukken en zorg voor lage inkomensgroepen**

Meters moeten vooral worden gemaakt daar waar sprake is van ‘laaghangend fruit’ zoals bij nieuwbouw in de huur- en koopsector, grootschalige renovatie of vervanging van leidingnetwerken. Ook buurtgerichte aanpakken kunnen zich daarvoor lenen. Financieringsinstrumenten, garanties en mogelijk subsidies zijn daarbij inderdaad onontbeerlijk, maar zelfs bij de inzet van de meest ‘verantwoorde’ instrumenten zijn er huishoudens die onvoldoende betaalcapaciteit zullen hebben. Ook voor deze groep dienen er dan oplossingen te zijn. Juist deze groep is gebaat bij lagere woonlasten en zal naar verwachting vaker in een minder geïsoleerde woning wonen. Het niet mee kunnen doen aan verduurzamende aanpakken voor lage inkomensgroepen in combinatie met stijgende energieprijzen leidt voor deze groep tot grote financiële problemen.

Een verbetering van de financierbaarheid voor lage inkomensgroepen kan in ieder geval worden bereikt indien werkelijke besparingen mogen worden meegenomen in het bepalen van de financieringscapaciteit van huishoudens of door maatwerk waarbij naar draagkracht wordt betaald. Hiervoor is verandering van wet- en regelgeving noodzakelijk.

### **Gebouw gebonden financieren**

Grote investeringen vragen om andersoortige oplossingen zoals de introductie van een gebouw- of objectgebonden financiering. De betalingsverplichting wordt dan overdraagbaar bij verkoop van de woning en de maandlasten van de financiering zijn overeenkomstig de energiebesparing. Daarmee wordt een woonlasten neutrale financiering beoogd. Deze basisgedachte is veelbelovend en wordt o.a. bij de sectortafel Gebouwde Omgeving onder leiding van Diederik Samsom nader uitgewerkt. Waar mogelijk dragen wij hier met onze expertise aan bij. Ook in transitieprojecten brengen wij onze kennis van financieringen en het verstrekken van leningen aan particulieren graag in.

### **Zet in op VvE's**

De financiering van VvE's is reeds een gebouwgebonden financiering. Nederland kent ruim 125.000 VvE's met in totaal 1,2 miljoen huur- en koopwoningen (Bron: CBS 2015). Bij 3 op de 4 VvE's is belangrijke energiewinst te behalen en daarmee zijn enorme sprongen in verduurzaming te maken. Voortzetting van Nationaal Energiebespaarfonds (nieuwe funding o.a. door de rijksoverheid is binnenkort noodzakelijk) biedt een uitgelezen moment om na te denken over nieuwe leningsvoorwaarden, zoals het bieden van een langere looptijd dan de huidige 15 jaar. Een verlenging van de looptijd van leningen aan VvE's maakt immers niet alleen grotere investeringen (en dus grotere energiebesparing) door VvE's mogelijk maar ook investeringen in VvE's met lagere inkomensgroepen en WOZ-waarden realistisch en haalbaar. Hiermee kunnen wij vandaag al aan de slag.

### **Resumerend**

- De opgave om te komen tot een verdere verduurzaming van de woningvoorraad is nog groot.
- Ontwikkel nieuwe financieringsinstrumenten, maar wees realistisch voor wat betreft de acceptatie en implementatie ervan: focus primair op het laaghangende fruit.
- Zet vandaag nog in op voortzetting van het Nationaal Energiebespaarfonds en in het bijzonder over de financiering en leningsvoorwaarden voor VvE's.
- Consistentie, tempo en draagvlak zijn van belang.