



Verduurzamen met een smalle beurs

Een selectie van arrangementen voor
woningeigenaren

Emre Can, Simone 't Hooft en Lydia Sterrenberg

Den Haag, maart 2020

Uitgave

Platform31
Den Haag, maart 2020

Auteurs: Emre Can, Simone 't Hooft, Lydia Sterrenberg
Redactie: Platform31

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert** mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Aanpak en resultaat	6
3	Wat is er voor de woningeigenaar met een smalle beurs?	7
4	Energiearrangementen: negen voorbeelden	8
4.1	Energiebank Nederland (operationeel)	8
4.2	Energiebespaarlening en het Warmtefonds (operationeel)	10
4.3	Energielegioen Rotterdam (niet meer operationeel, vergelijkbare energiecoach-initiatieven wel)	12
4.4	Gebouwgebonden financiering (niet operationeel)	13
4.5	Op Rozen Model (operationeel in pilotvorm)	14
4.6	Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR) van De Woonpas (operationeel in pilotvorm)	16
4.7	Het Asser Servicekostenmodel (operationeel)	18
4.8	Bodemwende (operationeel in pilotvorm)	19
4.9	Woningabonnement – Deventer en Breda (operationeel in pilotvorm)	21
	Bronnenlijst	24

“Om het perspectief te bieden dat de financiering van verduurzamingsmaatregelen zich via de besparing op de energierekening kan terugbetalen, dient er in ieder geval een breed palet aan aantrekkelijke, toegankelijke én verantwoorde financieringsmogelijkheden beschikbaar te zijn voor alle doelgroepen.”

-Klimaatakkoord, p. 21 (onderdeel 'gebouwde omgeving')

1 Inleiding

Nederland werkt aan een toekomst waarin we de uitstoot van CO₂ fors beperken. In het Klimaatakkoord staan de afspraken die hiervoor nodig zijn. In 2030 moeten anderhalf miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn.¹ Dat is een gigantische opgave. Zeker voor huishoudens met een eigen woning en een smalle beurs² kan de energietransitie een probleem vormen. Volgens [onderzoek van Ecorys \(2019\)](#) moet voor de energietransitie per koopwoning gemiddeld ongeveer 23.500 euro geïnvesteerd worden. Zo'n 13.500 euro daarvan komt naar verwachting ten laste van de woningeigenaren. De rest zal moeten worden opgebracht door de belastingbetaler. Veel van de door de corporaties afgestoten en verkochte woningen waren destijds in relatief slechte staat van onderhoud. Dat betekent dat het gemiddelde bedrag voor verduurzaming voor deze woningen mogelijk hoger uitkomt dan het gemiddelde dat Ecorys noemt.

Anders dan voor huurders met lage inkomens, kunnen huishoudens met een (goedkope) eigen woning en een relatief laag inkomen niet rekenen op een corporatie die de verduurzaming van de woning voor zijn rekening neemt. De eigenaren staan bij verduurzaming van hun woning dus in principe zelf aan de lat voor uitzoekwerk, financiering en eventueel ook de uitvoering. Aan de andere kant zet het Rijk zich in voor een hoogwaardig en ontzorgend verduurzamingsaanbod. Dit blijkt uit de kamerbrief van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties *Financiering en ontzorging woningeigenaren*³.

5

Eén van de basisvoorwaarden om woningeigenaren met lage inkomens mee te krijgen, zijn passende financiële regelingen. In de eerdergenoemde kamerbrief geeft het ministerie aan een breed palet aan aantrekkelijke, toegankelijke en verantwoorde financieringsmogelijkheden te willen realiseren. Maar wat is het huidige aanbod voor de doelgroep van woningeigenaren met lage inkomens? Daar probeerde Platform31 in het kader van dit project beter zicht op te krijgen.

¹ Brief van het ministerie van BZK aan de Tweede Kamer over Financiering en ontzorging woningeigenaren van 17 dec 2019.

² Daartoe rekenen we hier huishoudens met een inkomen tot zo'n anderhalf keer het sociale minimum; dus tot net onder modaal.

³ Brief van het ministerie van BZK aan de Tweede Kamer van 17 december 2019

2 Aanpak en resultaat

Om relevante financiële arrangementen voor de doelgroep op het spoor te komen hebben we (collega)experts op het gebied van de energietransitie geraadpleegd, zijn onderzoeks- en beleidsrapporten gescreend en is er online deskresearch gedaan. Toen bleek dat er vanuit gemeenten belangstelling was voor de resultaten, hebben we besloten toe te werken naar een externe publicatie. Daarvoor is aanvullende informatie verzameld, zijn alle arrangementen aan de hand van een lijst vaste items beschreven en hebben we (externe) experts gevraagd om een check op de beschrijvingen te doen.

We beperken ons in deze publicatie niet tot arrangementen die strikt op onze doelgroep (laag inkomen en goedkope eigen woning) gericht zijn; we besteden ook aandacht aan arrangementen voor bewoners met een relatief laag inkomen (woningeigenaar of niet) en voor woningeigenaren in bredere financiële zin. Een voorbeeld van de laatste categorie is de Energiebespaarlening die de overheid propageert in het kader van de energietransitie/gebouwde omgeving. Deze regeling is niet specifiek gericht op woningeigenaren met een laag inkomen.

Per arrangement hebben we ingeschat hoe geschikt het is voor 'onze' doelgroep: huishoudens met een goedkope koopwoning en een smalle beurs. Om het nut van de arrangementen voor de doelgroep helder in beeld te brengen, zijn alle arrangementen vanuit het perspectief van de doelgroep beschreven. Daarbij zijn we ervan uitgegaan dat huishoudens met een laag inkomen relatief vaak te maken hebben met financiële-, en mogelijk ook andere zorgen.⁴ In een dergelijke situatie is zowel het verzamelen van kennis als het organiseren en financieren van maatregelen een enorme opgave. Een ideaal arrangement moet daarom ontzorgen. Mensen met weinig inkomen en een eigen huis kunnen zich (meestal) ook geen eigen financiële voorinvestering veroorloven. Daarmee is teruggave van (een deel van) gemaakte kosten voor verduurzaming achteraf ook niet aantrekkelijk voor deze huishoudens. Ook een persoonlijke lening, als die al mogelijk zou zijn, is geen duurzame oplossing voor de doelgroep.

Het resultaat van onze verkenning is een beschrijving van de stand van zaken aan het begin van 2020: negen mogelijke aanpakken of arrangementen bedoeld om burgers⁵ te helpen met de financiering van verduurzaming van hun woning en/of de overgang van gas naar alternatieve, duurzame energiebronnen. De lijst is met nadruk niet uitputtend, maar een momentopname. In de huidige fase van de energietransitie is veel in beweging, ook de beschikbare arrangementen. De tussenstand in deze publicatie toont de diversiteit van bestaande arrangementen en arrangementen in ontwikkeling.

⁴ Zie bijvoorbeeld de Barometer Financiële Onbezorgdheid van de Volksbank. Deze laat zien dat 34 procent van de Nederlanders in 2018 bezorgd was over de eigen financiën. De mate van financiële bezorgdheid hangt samen met verschillende (persoons)kenmerken. Mensen met een benedenmodaal inkomen (41 procent) meer financiële zorgen dan mensen met een bovenmodaal inkomen (26 procent): <https://www.devолksbank.nl/verantwoord-bankieren/financi%C3%ABle-weerbaarheid/financi%C3%ABle-onbezorgdheid-maakt-gelukkiger-dan-meer-vrienden>

⁵ En soms ook ondernemers, VvE's, scholen of bedrijven.

3 Wat is er voor de woningeigenaar met een smalle beurs?

We maakten de inventarisatie om inzicht te krijgen in aantrekkelijke arrangementen voor woningeigenaren met een smalle beurs. Wat kunnen we daar nu over zeggen?

Om te beginnen dat het wel heel veel kennis van zaken vergt om door alle bomen het bos te zien; de arrangement verschillen onderling sterk als het gaat om insteek, doel, randvoorwaarden en uitwerking. Voor een gemiddelde huiseigenaar is het waarschijnlijk nauwelijks mogelijk om een goed beeld te krijgen van geschikte arrangementen en/of risico's. Voor een huishouden met (andere) zorgen en stress is dat zo goed als onmogelijk.

Ten tweede blijkt dat het aanbod van geschikte (financierings-)instrumenten voor woningeigenaren met een relatief laag inkomen op dit moment nog zeer beperkt is. Vanuit de samenleving en de overheid is men nog zoekende naar passende arrangementen. Het Rijk introduceerde onlangs het Warmtefonds (zie arrangement II), waarbij het de bedoeling is ook eigenaren met een smalle beurs te bedienen. Lancering van dit arrangement wordt medio 2020 verwacht. Of het arrangement aanslaat onder deze doelgroep is nog onduidelijk.

Ten slotte constateren wij dat het aanbod van geschikte arrangementen zich vaak beperkt tot pilotvormen. Voorbeelden hiervan zijn het Op Rozenmodel dat zich vooralsnog beperkt tot een initiatief in Twente, of de Bodemwende dat in enkele gemeenten pilots voorbereid. Om woningeigenaren met een smalle beurs deel te laten nemen in de energietransitie, zullen geschikte arrangementen structureel en landelijk beschikbaar moeten zijn. Er valt dus nog veel te winnen op het gebied van implementatie en opschaling.

4 Energiearrangementen: negen voorbeelden

4.1 Energiebank Nederland (operationeel)

In het kort

De stichting Energiebank is een initiatief dat vergelijkbaar is met de voedselbank, maar dan voor energie. Het arrangement heeft als doel om energie bereikbaar te houden voor huishoudens met weinig geld. Bij de Energiebank kunnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor financiële steun. Daarnaast krijgen mensen coaching van vrijwilligers, die onder andere inzicht bieden in gedrag en de invloed daarvan op het energieverbruik. Zo kunnen cliënten hun financiële zelfredzaamheid vergroten. Naast de financiële prikkel is empowerment een belangrijk doel van dit project. De ambitie is om de jaarlijkse energiekosten van huishoudens met 10% te verlagen.

Achtergrond

De Energiebank begon in 2015 met een pilot in Arnhem, vanuit een [initiatief](#) van Alliander, Humanitas, de gemeente Arnhem, de Voedselbank Arnhem en welzijnsorganisatie Rijnstad. De ambitie was om het project over het land te verspreiden, omdat energiearmoede een landelijk probleem is. De Energiebank is inmiddels ook actief in Den Haag, Kampen, Haarlemmermeer en Rotterdam. De stichting is afhankelijk van vrijwilligers en donaties.

8

Uit onderzoek van Alliander bleek dat er in Nederland ongeveer 750.000 huishoudens te weinig geld hebben om hun energierekening te betalen.

De Energiebank wil energie als eerste levensbehoefte bereikbaar houden voor huishoudens die daar te weinig geld voor hebben. Hierbij is duurzaamheid belangrijk: het bestrijden van energiearmoede wordt gerealiseerd door donaties in de vorm van duurzaam opgewekte energie mogelijk te maken. Het project heeft als kernwaarde het ontzorgen van het huishouden door financiële hulp te bieden. Daarnaast is informatie bieden om de zelfredzaamheid te vergroten een belangrijk doel.

Doelgroep

De doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen die hun energierekening niet kunnen betalen. De Energiebank hanteert als inkomensgrens maximaal 120 procent van de actuele bijstandsnorm.

Hoe werkt het?

Klanten van de Energiebank worden op de korte termijn ondersteund, en op de lange termijn versterkt, door op drie manieren hulp te bieden: hulp bij betaling, hulp bij besparing en hulp bij bewustwording.

De aanmelding van een huishouden verloopt altijd via een hulpverleningsorganisatie. Deze instantie bekijkt samen met de Energiebank hoe een huishouden geholpen zou moeten worden, en wat de hoogte van de financiële steun is. De Energiebank behoudt zich het recht voor om een aanmelding tijdelijk in een wachtrij te plaatsen, waarbij de reden en verwachte duur gecommuniceerd worden. Deelnemende huishoudens ontvangen gedurende drie tot zes maanden een korting op de energierekening. Deze is, afhankelijk van de woonsituatie, tussen de 50 en 80 euro per maand.

Daarnaast ontvangt het huishouden een persoonlijk samengestelde energiebesparingskit. Hierin zitten gedoneerde goederen, zoals tochtstrips of ledlampen. De inhoud kan wisselen en is afhankelijk van ontvangen donaties. Het hart van het traject bestaat uit drie bezoeken, verdeeld over zes maanden, waarin huishoudens begeleid worden om minder energie te gebruiken, en zo hun energiekosten omlaag te brengen.

Het eerste bezoek vindt plaats in de eerste maand en gaat staat in het teken van de energierekening. Er wordt gekeken hoe het energieverbruik is ten opzichte van vergelijkbare huishoudens. Daarnaast komen bespaartips aan bod om zuiniger om te gaan met warm water. Het tweede bezoek vindt plaats in de derde of vierde maand en valt in het stookseizoen. Hierbij staat het gasverbruik centraal en is er aandacht voor bespaartips om slim te stoken.

Het laatste bezoek vindt plaats in de zesde maand en staat in het teken van stroomverbruik. Met hulp van een energiekostenmeter worden de belangrijkste apparaten in huis doorgemeten om inzichtelijk te maken hoeveel stroom deze apparaten verbruiken, en worden tips gegeven om stroom te besparen via apparaten en verlichting.

Na drie maanden checkt de Energiebank of de klant nog openstaat voor hulpverlening. Wanneer dit niet het geval is, wordt de financiële steun beëindigd. Na zes maanden stopt de hulp automatisch. Mimimaal een jaar na het einde van het eerste traject, kan een huishouden in overleg met hulpverleners besluiten op zich opnieuw aan te melden bij de Energiebank.

Evaluatie

Energieonderzoek Centrum Nederland (ECN) heeft dit als één van meerdere instrumenten beschreven en geëvalueerd. ECN stelt: "Ook komt in de gesprekken naar voren dat de projecten waarbij er meer dan één gesprek wordt gepland als erg prettig worden ervaren [...] Een tweede gesprek is vaak echt nodig om mensen uit de doelgroep iets te leren en bewuster te maken van hun handelen en energieverbruik."

9

In het jaarplan van 2017 vermeldt de Energiebank zelf enkele resultaten uit 2016:

- 38 Arnhemse huishoudens hebben energie ontvangen.
- Huishoudens gaven de Energiebank gemiddeld een score van 8.0 en gaven de energiecoaches een 8.5.
- Er is ongeveer 40.000 euro aan donaties opgehaald, en er zijn 1200 producten gedoneerd;
- 27 vrijwilligers hebben zich ingezet voor de Energiebank.
- 10 energiecoaches zijn opgeleid en aan de slag gegaan om huishoudens in Arnhem te coachen.
- 24 bedrijven hebben hun expertise en diensten aangeboden aan de Energiebank.
- Er zijn nieuwe samenwerkingen opgezet met energieleveranciers, waardoor meer huishoudens in Nederland kunnen worden bereikt.

Nut voor woningeigenaren met laag inkomen

De Energiebank biedt voor huiseigenaren die in aanmerking komen een zeer nuttig arrangement. Huishoudens die kampen met (energie)armoede worden geholpen met de rekeningen: mensen kunnen geld of duurzame opgewekte energie doneren aan huishoudens die kampen met energiearmoede. Deze donaties worden omgezet in een korting op de energierekening. Ook worden huishoudens geholpen met het besparen van energie door coaching en een energiebesparingskit.

Op dit moment is het bereik van dit arrangement nog vrij smal, voornamelijk omdat het afhankelijk is van donaties van derden. Daarnaast biedt het arrangement geen mogelijkheden voor vergaande energiebesparende en duurzame verbeteringen aan het huis.

4.2 Energiebespaarlening en het Warmtefonds (operationeel)

In het kort

De Energiebespaarlening is een regeling waarbij particulieren, VvE's en scholen tegen een gunstige rente een lening kunnen afsluiten voor energiebesparende maatregelen. De Energiebespaarlening wordt verstrekt door het Nationaal Energiebespaarfonds en vanaf 2020 ook door het Warmtefonds. Het Warmtefonds is een initiatief van de Rijksoverheid dat zijn oorsprong heeft in het Klimaatakkoord.

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is aangewezen als uitvoeringsorganisatie van het Warmtefonds. Het fonds is gevuld door de Rijksoverheid, de Rabobank, de ASN Bank en de Council of Europe Development Bank (CEB). Totaal is er € 600 miljoen beschikbaar. Rente en aflossing stromen terug in dit fonds, zodat opnieuw Energiebespaarleningen kunnen worden verstrekt.

Achtergrond

Naar aanleiding van het Woonakkoord dat op 13 februari 2013 gesloten is tussen het kabinet Rutte II en de partijen D66, ChristenUnie en SGP, worden door de rijksoverheid revolverende fondsen voor energiebesparing (RFE) in de bebouwde omgeving ontwikkeld. Inmiddels zijn buiten de Rijksoverheid ook de Rabobank, ASN, CEB en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting betrokken bij het initiatief. Het project loopt nog en is beschikbaar voor particuliere eigenaar-bewoners van huizen of appartementen in Nederland, VvE's en scholen door het hele land.

Door de Energiebespaarlening krijgen particuliere huiseigenaren een extra stimulans om te investeren in maatregelen voor een energiezuinige woning.

Doelgroep

De doelgroep voor dit arrangement zijn particulieren, VvE's en scholen die tegen een gunstige rente een lening willen afsluiten voor energiebesparende maatregelen. Voor particulieren kan de lening uitsluitend worden toegekend aan eigenaren die ook bewoner zijn van in Nederland gelegen bestaande woningen, appartementen of woonboten

Met de introductie van het Warmtefonds in 2020 is de doelgroep verbreed. Ten eerste zijn er langere leningen van 20 jaar af te sluiten, waardoor de maandlast lager ligt en de lening aantrekkelijker wordt voor minder koopkrachtige woningeigenaren. Daarnaast komen nu ook kleinere VvE's (vanaf 8 appartementen) in aanmerking voor de Energiebespaarlening. Dit was eerder vanaf 10 appartementen. Een pioniersvoorbeeld van soortgelijke VvE-financiering wordt in hoofdstuk VII onder de loep genomen: het Asser Servicekostenmodel.

Hoe werkt het?

De Energiebespaarlening is een regeling, waarbij huiseigenaren tegen een gunstige rente een lening kunnen afsluiten voor energiebesparende maatregelen. De Energiebespaarlening wordt verstrekt uit het Nationaal Energiebespaarfonds en vanaf 2020 uit het Warmtefonds. Stichting Stimuleringsfonds

Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is aangewezen als uitvoeringsorganisatie. Rente en aflossing stromen terug in het fonds, zodat opnieuw Energiebespaarleningen kunnen worden verstrekt.

Huishoudens kunnen een lening van maximaal 25.000 euro afsluiten voor reguliere energiebesparende maatregelen. Voor een Zeer Energiezuinig Plus (ZEP+)/Nul-op-de-meter woning is dit maximaal 65.000 euro. De lening is een maand-annuïteitenlening waarbij tijdens de gehele looptijd hetzelfde maandbedrag wordt betaald en een vast rentepercentage geldt. Het maandbedrag bestaat uit een rentedeel en een aflossingsdeel. Aan het einde van de looptijd is de lening geheel afgelost. De lening kan uitsluitend worden toegekend aan eigenaren die ook bewoner zijn van in Nederland gelegen bestaande woningen, appartementen of woonboten. Particuliere leningen hebben een looptijd tussen de zeven en twintig jaar. Ook scholen en VvE's (vanaf 8 appartementen) komen in aanmerking voor de lening. Daarvoor geldt een maximale looptijd van 30 jaar. De energiebesparende maatregelen die een bewoner wil treffen moeten voorkomen op de lijst die is vastgesteld door het Nationaal Energiebespaarfonds. Aan elke maatregel worden specifieke eisen gesteld. Enkele voorbeelden van maatregelen zijn dakisolatie, warmtepomp, zonnepanelen (incl. thuisbatterij), isolerende deuren en gevelpanelen.

Naast de Energiebespaarlening bestaat ook de Duurzaamheidslening. Het verschil tussen deze twee arrangementen is dat de Duurzaamheidslening regionaal wordt ingevuld: de gemeente of provincie bepaalt welke maatregelen mogen worden gefinancierd en welke doelgroepen voor de Duurzaamheidslening in aanmerking komen. De Energiebespaarlening werkt met vaste maatregelen die zijn toegestaan.

Evaluatie

N.v.t.

11

Nut voor woningeigenaren met laag inkomen

Woningeigenaren met een smalle beurs komen in aanmerking voor een particuliere Energiebespaarlening, met name door de introductie van het Warmtefonds en de langere looptijden van de leningen. Er zijn enkele kanttekeningen te plaatsen bij het nut van de lening voor woningeigenaren met een laag inkomen. Ten eerste is de lening niet specifiek gericht op woningeigenaren met weinig geld. Daarnaast is een BKR-toets onderdeel van de procedure; dit sluit een deel van de mensen met een kleine beurs uit. Voor huiseigenaren met een relatief laag inkomen die wel door deze toets komen, kan het feit dat het gaat om een persoonlijke lening een hindernis zijn. Het afsluiten van een Energiebespaarlening kost regelwerk, omdat huishoudens zelf moeten uitzoeken welke energiebesparende maatregelen wel en niet in aanmerking komen voor een lening. Het financieel risico ligt bij een particuliere lening bij de bewoner zelf, wat problemen kan opleveren als de bewoner wil verhuizen. Kortom: de Energiebespaarlening is een bruikbaar energie-arrangement, maar vooral voor woningeigenaren met leenruimte.

Energiebespaarleningen voor VvE's worden niet bij BKR geregistreerd, dit geldt enkel voor particuliere Energiebespaarleningen. Individuele leden van de VvE zijn verantwoordelijk voor een bepaald aandeel van de lening: het breukdeel. Dit vergroot de mogelijkheden voor huiseigenaren met een kleine portemonnee enigszins. Anderzijds schuilen er ook gevaren in dergelijke constructies: de minst draagkrachtige woningeigenaar in een VvE lening kan in de problemen komen wanneer de kosten niet betaald kunnen worden.

4.3 Energielegioen Rotterdam (niet meer operationeel, vergelijkbare energiecoach-initiatieven wel)

In het kort

Voor het Energielegioen werd in Rotterdam een groep vrijwilligers (geworven door Stichting Dock) door experts van Eneco getraind om in hun eigen wijk aan de slag te gaan als energieadviseur. Dit resulteerde in huisbezoeken om bewoners (met name huishoudens in armoede) bewuster te maken van mogelijkheden van energiebesparing en zo te helpen bij gedragsverandering. Het project Energielegioen is niet meer actief. Er zijn in het hele land wel energiecoaches actief: vrijwilligers die informatie en advies geven aan inwoners over energiebesparing. Bijzonder aan dit voorbeeld is dat mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt als energiecoaches zijn ingezet.

Achtergrond

Het Energielegioen was een Rotterdams initiatief en is gestart in oktober 2014 in de wijk Feijenoord. In najaar 2015 breidde het initiatief zich uit naar Prins Alexander, en in 2016 naar Kralingen-Crooswijk. In deze wijk is met energiecoaches gewerkt tot december 2016. De laatste berichtgeving komt uit 2017.

De initiatiefnemers voor dit project waren Eneco met welzijnsorganisatie DOCK. Zij werkten verder samen met de gemeente Rotterdam en Stedin. Het doel van het project was om betalingsproblemen (en daarmee energiearmoede) te voorkomen door bewoners bewuster te maken van hun energieverbruik en mogelijkheden van besparing. Daarnaast was maatschappelijke activering een doel: mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werden opgeleid tot energieambassadeurs.

12

Doelgroep

Het Energielegioen was voornamelijk gericht op huishoudens met een laag inkomen en soms ook armoedeproblemen. Werving ging op vrijwillige basis via brieven en posters. Voor energiecoaches elders in het land geldt dat een doelgroep niet noodzakelijk is: vrijwel iedereen kan profiteren van coaching op het gebied van energieverbruik.

Hoe werkt het?

In de rapportage van ECN (2017) wordt de werkwijze uiteengezet. Het Energielegioen werkte met een groep vrijwilligers die geworven zijn en begeleid werden door stichting Dock en getraind zijn door experts van Eneco. De vrijwilligers waren voor een groot deel mensen met afstand tot de arbeidsmarkt en zij gingen in hun eigen wijk aan de slag als energieadviseur. Via dit project deden zij kennis en vaardigheden op en werden in andere woorden sociaal geactiveerd. Bij het werven van vrijwilligers was geen sprake van toeleiding via professionele instanties zoals (schuld)hulpverlening of sociale activering.

Energiecoaches gingen eerst aan de slag met de meterstanden van de huishoudens om het energieverbruik inzichtelijk te maken. In adviesgesprekken werd vervolgens de jaarnota en het ermijnbedrag uitgelegd en werden concrete besparingstips behandeld.

Evaluatie

Het project is in een rapportage van ECN (2017) beknopt beschreven en geëvalueerd. Daarnaast is er in 2015 een tussenevaluatie door het project zelf uitgevoerd, voor het project werd uitgebreid naar Prins Alexander. Hierin wordt vermeld dat er 320 energieadviezen in de wijk zijn gegeven, en dat op basis van deze positieve ervaring besloten is om het project voort te zetten.

Uit het rapport van ECN blijkt dat de energieadviezen als nuttig werden ervaren: door de adviezen werden bewoners in staat gesteld om zuiniger met energie om te gaan. Er zijn veel verschillende typen huishoudens voorzien van adviezen, en de coaches hebben het gevoel voor bijna elk huishouden wel van waarde te zijn geweest met hun praktische kennis en concrete besparingstips.

Nut voor woningeigenaren met laag inkomen

Dit arrangement was interessant voor alle Rotterdammers die aan energiebesparing willen doen, ook voor huiseigenaren met een kleine portemonnee. Het project stimuleert huishoudens om bewuster met energie om te gaan, waardoor de maandelijkse rekeningen omlaaggaan. Door het opleiden van vrijwilligers met een afstand tot de arbeidsmarkt wordt ook maatschappelijk bijgedragen. Een beperking is dat het gaat om kleine stappen in energiebesparing; voor meer ingrijpende opgaven als de energietransitie biedt dit project geen oplossing. Ook was het bereik nog bescheiden.

4.4 Gebouwgebonden financiering (niet operationeel)

In het kort

Gebouwgebonden financiering is een duurzaamheidslening die niet gebonden is aan een particulier, maar aan een onderpand. Dit zorgt ervoor dat woningeigenaren een lening aan kunnen gaan die, indien nog niet volledig afgelost, niet meegaat naar hun volgende woning. Deze lening wordt dan overgenomen door de nieuwe bewoners van het pand in kwestie. Deze lening is bedoeld voor mensen die de maatregelen voor verduurzaming niet uit eigen vermogen kunnen financieren. Het aantrekkelijke is dat woningeigenaren (in theorie) minder of evenveel blijven betalen aan energiekosten. De verduurzaming leidt tot een directe reductie in energiekosten. Deze besparing kan vervolgens gebruikt worden om de lening af te lossen.

13

Achtergrond

Op 28 juni 2019 werd het Klimaatakkoord gepresenteerd met daarin meer dan 600 afspraken om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Verschillende ministeries zijn verantwoordelijk voor de uitvoering, waaronder Economische Zaken en Klimaat, Binnenlandse Zaken; Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit; en Infrastructuur en Waterstaat. Het Klimaatakkoord doelt op een Nederland dat in 2050 volledig klimaatneutraal dient te zijn. Om dit doel te halen dienen acht miljoen gebouwen verduurzaamd te worden, wat neerkomt op 1000 woningen per dag. Gebouwgebonden financiering leek een van de opties om financiering van de verduurzamingsleningen mogelijk te maken.

Doelgroep

Alle woningeigenaren komen in theorie in aanmerking voor een gebouwgebonden financiering, ook die met een kleinere portemonnee. Omdat de lening aan het gebouw vast zit, en niet aan de naam van de huiseigenaar, kunnen alle woningeigenaren profiteren van financiering. Omdat het arrangement nog niet in uitvoering is, kan niet worden gezegd of woningeigenaren met minder middelen ook gebruik zullen maken van de financieringsmogelijkheden.

Hoe werkt het?

Het arrangement is nog niet beschikbaar, maar in theorie werkt het concept als een lening. Het feit dat deze gebouwgebonden is ontzorgt huiseigenaren wat betreft de overdraagbaarheid als zij besluiten te verhuizen. Deze vorm lijkt ook beter bereikbaar voor woningeigenaren met weinig geld omdat er waarschijnlijk geen eigen vermogen of BKR-registratie aan te pas komt.

Omdat het arrangement nog niet wordt uitgevoerd, is (nog) niet duidelijk of en zoja, welke duurzaamheidsmaatregelen moeten worden getroffen om in aanmerking te komen. Ook is nog onbekend of het arrangement is gekoppeld aan bepaalde duurzaamheidsambities. Verwacht wordt dat huishoudens zich net als bij de Duurzaamheidslening en Energiebespaarlening moeten houden aan een vastgestelde lijst van ingrepen. Het principe van de lening werkt hetzelfde als eerdergenoemde duurzaamheids- en bespaarleningen, waarbij de investeringen een lagere energierekening op moeten leveren waardoor de lening bekostigd kan worden.

Evaluatie

Er is geen officiële evaluatie gemaakt omdat het arrangement nog niet grootschalig geïmplementeerd is. De grootste belemmering om gebouwgebonden financiering in de praktijk te brengen is een artikel in het burgerlijk wetboek. In de huidige wet is de verplichting voor nieuwe kopers om de lening op het huis over te nemen niet opgenomen. In de kamerbrief *Financiering en ontzorging woningeigenaren* van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (16 december 2019) wordt aangegeven dat het ministerie een route uitwerkt om gebouwgebonden financiering mogelijk te maken. Dit kan drempels om te verduurzamen wegnemen omdat gebouwgebonden financiering zekerheid geeft dat de financiering bij verhuizing overgaat naar de nieuwe eigenaar. Uit de kamerbrief blijkt verder dat een wetsvoorstel in voorbereiding is. Het is de verwachting dat een voorontwerp in het tweede kwartaal van 2020 bekend wordt gemaakt.

Particuliere woningeigenaren lijken open te staan voor het arrangement. Uit een onderzoek van het Nibud (2019) blijkt bijvoorbeeld dat woningeigenaren die willen verduurzamen positiever tegenover een gebouwgebonden lening staan, dan tegenover een persoonlijke lening.

14

Nut voor woningeigenaren met laag inkomen

Dit arrangement is een uitstekende optie voor huiseigenaren die willen verduurzamen, ook huishoudens met lagere inkomens. Met dit arrangement kunnen vergaande duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden. Vooral het feit dat de financiering niet vastzit aan de huiseigenaar zelf maakt het een interessante optie. Als de aflossing van de lening kan worden gerealiseerd uit de besparing van energiekosten dan is dit arrangement op het eerste oog ideaal.

Het arrangement ontzorgt de woningeigenaar echter niet, omdat er heel wat uitzoek- en regelwerk aan te pas komt om een dergelijke lening af te sluiten. Daar staat tegenover dat eigenaren zich zodra de financiering rond is geen zorgen hoeven te maken over het financiële risico.

4.5 Op Rozen Model (operationeel in pilotvorm)

In het kort

In het Op Rozen model leggen deelnemers van een energiecoöperatie eenmalig een paar tientjes in. De overige 99% van de kosten wordt geleend van de bank en bij elkaar gebracht met een crowdfundingactie. Bij 'normale' postcoderoosprojecten moeten huishoudens enkele duizenden euro's investeren, om daarna korting op de energiebelasting te ontvangen. Het Op Rozen model zorgt dat ook huishoudens met minder middelen (een deel van) de energiebelasting terug kunnen krijgen en zodoende profiteren van duurzame energie.

Achtergrond

Het Op Rozen model is in 2018 voor het eerst toegepast in Hof van Twente. Daarna is het in Hellendoorn en Rijssen ingezet. Vijf andere energiecoöperaties zijn bezig projecten op te starten, en andere coöperaties en gemeenten bevinden zich in de oriënterende fase.

Het doel van het project is om huishoudens met lagere inkomens de mogelijkheid te geven om mee te doen in energiecoöperaties. Het arrangement helpt huishoudens specifiek bij de aanschaf- en installatiekosten van zonnepanelen. Daarnaast beoogt het Op Rozen model bij te dragen aan draagvlak voor groene stroom door:

- *Alle* mensen in staat te stellen te profiteren van maatregelen die groene stroom stimuleren. Op dit moment is dit met name voor mensen met lage inkomens of een ongeschikt dak onmogelijk.
- Lokale gemeenschappen coöperatief te laten ondernemen, waarbij betrokkenen samen beslissen hoe ze groene stroomproductie realiseren en hoe ze de verdiensten van de onderneming verdelen.
- Groene stroom 100% van de lokale gemeenschappen zelf te laten zijn, zodat inwoners optimaal profiteren en energiegelden niet naar (buitenlandse) ondernemingen gaan maar lokaal circuleren.

Doelgroep

Het arrangement is specifiek gericht op huishoudens (met lagere inkomens) die aan een energiecoöperatie willen deelnemen, maar niet de middelen hebben om in de installatie van zonnepanelen te investeren.

Hoe werkt het?

15

Om een postcoderoosproject te kunnen starten heeft een energiecoöperatie geld nodig. Bij de meeste postcoderoosprojecten leggen de leden 90-100% van de investeringskosten voor de installatie in. Dat komt neer op enkele duizenden euro's voor een gemiddeld huishouden, bedoeld om in het eigen stroomverbruik (gemiddeld 3000 kWh) te voorzien. Vervolgens ontvangt de deelnemer korting op de energiebelasting over het eigen energieverbruik (á € 0,09863/kWh in 2019).

In het 'Op Rozen' model betalen leden gezamenlijk maar 1% van de totale investeringskosten. De coöperatie leent 75-80% van de financiering bij de bank en 19-24% komt binnen via crowdfunding in de vorm van een achtergestelde lening.

Het 'Op Rozen' model vraagt om een éénmalige inleg van een paar tientjes: 1 cent per kWh waarmee je deelneemt. Voor bijvoorbeeld een deelname in het project met een aandeel van 2500 kWh betaal je dus eenmalig €25 inleg.

Als mensen financieel ruimte hebben om te investeren, dan is dat hun vrije keuze. Leden weten niet van elkaar wie wel en wie niet extra investeert. Meedoen met de crowdfunding levert een rente van 5% per jaar op en is optioneel.

Evaluatie

De ontwikkelaars zelf stellen dat het arrangement in Hof van Twente werkt. Mensen die privé investeren in panelen op eigen dak, krijgen ook de Opslag Duurzame Energie (ODE) terug. Dat is in 2019 inclusief btw bijna 2,3 cent per kWh. Mensen die collectief investeren in panelen via de postcoderoosregeling, krijgen de ODE echter niet terug. Als je de teruggave ODE ook onder de postcoderoosregeling zou scharen, zou deze regeling enorm kunnen stijgen in populariteit.

Nut voor woningeigenaren met laag inkomen

Dit arrangement is gericht op mensen met een kleine beurs, en daarom bij uitstek geschikt voor woningeigenaren met een laag inkomen. Het arrangement vraagt om een zeer kleine investering. Het arrangement ontzorgt de woningeigenaar: de bereidheid deel te nemen en een kleine voorinvestering zijn voldoende.

Het arrangement levert een lagere maandelijkse energierekening op door de korting op energiebelasting. Het financieel risico is minimaal omdat de voorinvestering klein is en het risico wordt gespreid in de coöperatie. De verduurzaming beperkt zich tot het opwekken van groene stroom.

4.6 Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR) van De Woonpas (operationeel in pilotvorm)

In het kort

De Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR) is een experimentele regeling die woningeigenaren ontzorgt in het verduurzamingsproces. Vooraf wordt berekend welke verduurzamingsmaatregelen genomen kunnen worden, wat deze kosten en wat ze opleveren. Vervolgens faciliteert De Woonpas samen met de gemeente in kwestie de Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling. De baatbelasting wordt door de gemeente ingezet als instrument ten behoeve van de uitvoeringsplannen, en de woningeigenaar gaat in dat kader een vrijwillige belastingplicht aan met de gemeente. Omdat de baatbelasting aan de woning is gekoppeld is de maatregel voor iedereen toegankelijk en het risico van niet-betalen erg laag.

16

Achtergrond

De GVR is ontwikkeld door De Woonpas en het Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden. De regeling wordt gefaciliteerd door De Woonpas in samenwerking met deelnemende gemeenten. Het concept is ontstaan vanuit het idee dat een duurzame, wijkgerichte aardgasvrije transitie alleen mogelijk is wanneer alle woningen in een wijk vergaand verduurzaamd zijn. In dit scenario is voor een gemeente belangrijk dat aan elke individuele woning de noodzakelijke ingrepen worden getroffen. De GVR is opgezet om woningeigenaren te ontzorgen en te activeren, en om gemeenten te ondersteunen met de transitie naar duurzame en volledig gasloze wijken. De uiteindelijke ingreep is voor iedere woningeigenaar toegankelijk, als onderdeel van de woning overdraagbaar naar nieuwe eigenaren en te bekostigen vanuit de besparingscapaciteit van de woning.

De baatbelasting financiert de verduurzaming op dezelfde manier als de gebouwgebonden financiering: de energierekening blijft hetzelfde voor de woningeigenaren, terwijl het verschil door besparing wordt ingezet om de lening af te lossen.

De gemeente Bergen is gestart met een pilot GVR, waarin samen met De Woonpas tien woningen worden verduurzaamd. Hiermee wordt de werking in de praktijk doorlopen. Na afronding zal worden opgeschaald. Ook gaat het initiatief [van start in Wijk bij Duurstede in 2020](#).

Doelgroep

Op papier is de GVR geschikt voor alle woningeigenaren die hun woning willen verduurzamen. De initiatiefnemers presenteren de GVR als een arrangement dat voor iedere woningeigenaar toegankelijk is, onafhankelijk van de financiële draagkracht van de bewoner. Het inkomen van de bewoner speelt volgens hen geen rol omdat baatbelasting overdraagbaar is op volgende bewoners.

Hoe werkt het?

De GVR maakt deel uit van een langer proces waarin De Woonpas de huiseigenaar ondersteunt en ontzorgd bij verduurzamingsmaatregelen. Allereerst wordt door De Woonpas op afstand gecalculeerd welke verduurzamingsmaatregelen genomen kunnen worden, wat deze kosten en wat ze opleveren. Om specifieke kenmerken aan de calculatie toe te voegen vindt inspectie op locatie plaats. Het resultaat hiervan: een uitgewerkt aanbod aan de woningeigenaar.

Om dit aanbod te bekostigen, komt de woningeigenaar terecht bij de GVR. Deze is voor iedere woningeigenaar toegankelijk omdat er geen kredietwaardigheidstoets wordt gedaan. Ook spelen het inkomen en de waarde van de woning geen rol. De enige voorwaarde is dat de gemeente is aangesloten bij het initiatief. Betaling vindt plaats via de baatbelasting van de gemeente, die is omgeslagen als gevolg van de getroffen verduurzamingsvoorzieningen. De woningeigenaar gaat hiervoor een vrijwillige belastingplicht aan met de gemeente. De baatbelasting is aan de woning gekoppeld, wat de ingreep voor iedereen toegankelijk maakt en het risico op wanbetalers aanzienlijk verminderd. Om het risico niet bij deelnemende gemeenten neer te leggen is een garantiefaciliteit ingericht die het overgebleven risico afdekt. Daarnaast komen de financieringen niet op de balans van de gemeenten, maar op de balans van de Stichting Verzamelgelden die specifiek voor dit doel is opgericht. De GVR is gekoppeld aan de woning: bij verkoop van de woning gaat het restant van de belastingtermijnen over op de nieuwe eigenaar. Door samenwerking met gemeenten en BNG Bank worden de tarieven laag gehouden. De regeling kent een maximale looptijd van 30 jaar, waardoor verregaande verduurzamingsvoorzieningen aan woningen getroffen kunnen worden zonder dat de woonlasten stijgen. De aflossing wordt namelijk bekostigd uit de besparingscapaciteit van de woning na het treffen van de verduurzamingsvoorzieningen.

17

Zodra de opdracht voor GVR is gegeven, verzorgt De Woonpas de verduurzamingsmaatregelen: deze worden uitgevoerd door gespecialiseerde partners. Ten slotte inspecteert De Woonpas de woning bij oplevering, waarna de woningeigenaar een garantie op de energieprestatie van de woning ontvangt. De woningeigenaar profiteert hiermee op drie vlakken: gelijkblijvende maandlasten, overdraagbaarheid van (de kosten van) de maatregelen en garantie op het resultaat.

Evaluatie

Er is nog geen evaluatie bekend, en het is onzeker of dit arrangement in de praktijk goed zal werken. De BNG-bank geeft aan dat de baatbelasting in veel gevallen niet kan worden gehanteerd en dat de potentiële opbrengst lager kan zijn dan verwacht. Daarom lijken veel gemeenten nog niet in te willen stappen.

Daarnaast geeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in de kamerbrief *Financiering en ontzorging woningeigenaren* aan dat de baatbelasting geen instrument is om verduurzaming van woningen in particulier bezit te financieren en per individuele woningeigenaar rente en aflossing te innen. Het Rijk wil dat gemeenten woningeigenaren naar andere financieringsinstrumenten verwijst, omdat de baatbelasting hier niet voor bedoeld is.

Nut voor woningeigenaren met laag inkomen

Het initiatief is volgens de initiatiefnemers aantrekkelijk voor woningeigenaren met een smalle beurs. Volgens hen speelt het inkomen van de eigenaar en de waarde van de woning geen rol en wordt er geen kredietwaardigheidstoets gedaan. Het arrangement ontzorgt de woningeigenaren in het verduurzamingsproces. Daarnaast vindt betaling plaats via de baatbelasting van de gemeente die gekoppeld is aan de woning (zoals de gebouwgebonden financiering), wat het concept overdraagbaar

maakt. Woningeigenaren lopen hierom bijna geen financieel risico. Zodoende lijkt het initiatief aantrekkelijk voor alle huiseigenaren, mocht het beschikbaar zijn in de gemeente.

De BNG-bank en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties plaatsen hun vraagtekens bij het arrangement omdat het lastig te implementeren is en omdat de baatbelasting niet is bedoeld voor dergelijke financiële constructies. Deze geluiden maken duidelijk dat het arrangement (nog) niet geschikt is voor grootschalige implementatie.

4.7 Het Asser Servicekostenmodel (operationeel)

In het kort

Met het Asser Servicekostenmodel hevelt de woningeigenaar binnen een VvE zijn energielasten over naar extra servicekosten. Met de cumulatieve servicekosten van de bewoners als basis vraagt de VvE een lening aan waarmee de energierenovatie betaald wordt. De servicekosten zijn vervolgens niet gebonden aan de bewoner, maar aan de woning. Na verhuizing neemt de nieuwe bewoner de kosten over. Dit model is een voorbeeld van gebouwgebonden financiering voor VvE's, waarbij de servicekosten een centrale rol spelen. Het is afkomstig uit Drenthe.

Achtergrond

Dit arrangement is een voorbeeld van VvE-financiering zoals genoemd in voorbeeld II, Energiebespaarleningen en het Warmtefonds. Het Asser Servicekostenmodel onderscheidt zich omdat er gepioneerd is met grote investeringen waarbij ook commerciële banken betrokken waren.

18

De financiering van grootschalige energierenovatie is overal in Nederland een grote uitdaging. De meeste woningeigenaren hebben het benodigde geld niet op de plank liggen, kunnen of willen niet lenen en vinden de langetermijninvestering een te groot risico. Voor de het energieneutraal maken van de flat Ellen in Assen is Het Asser Servicekostenmodel opgericht. Deze manier van financiering maakt grootschalige energierenovatie mogelijk voor de VvE. Er wordt landelijk gekeken of dit financieringsmodel verder uitgewerkt kan worden.

De start van het model ligt bij de gemeente Assen: die ging op zoek naar pilot VvE's met interesse in een nul-op-de-meter renovatie. De beheerder van VvE Ellen meldde zich al snel; dit was het begin van een langdurige samenwerking tussen de gemeente Assen, VvE Ellen en haar bewoners, adviesbureau Segon, de provincie Drenthe, de Drentse Energie Organisatie, de Triodosbank en bouwpartij Renolution. De betrokken bouwbedrijven hebben na de verduurzaming garanties afgegeven voor de energieprestaties van de woning voor de gehele financieringsperiode. Zij zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en management van het gebouw. Voor dit project is een rijkssubsidie ontvangen in het kader van innovatieve aanpakken VNG.

Doelgroep

Dit arrangement is beschikbaar voor woningeigenaren die bij een VvE zijn aangesloten. Het inkomen van deelnemers wordt niet getoetst, waardoor ook woningeigenaren met lagere inkomens in aanmerking komen. Voorlopig is dit arrangement alleen uitgevoerd in Drenthe. Voor overige VvE's zijn reguliere financieringen uit het Warmtefonds beschikbaar.

Hoe werkt het?

In dit model gaat de VvE een lening aan met de gemeente. De bewoners betalen de lening af via de verhoogde servicekosten. Deze worden zo veel mogelijk weggestreept tegen de verminderde onderhoud- en energiekosten.

Met het Asser Servicekostenmodel hevelt de woningeigenaar zijn energielasten over naar extra servicekosten. Met de servicekosten van alle bewoners als basis, vraagt de VvE een lening aan waarmee de energierenovatie betaald wordt. De servicekosten zijn vervolgens niet gebonden aan de bewoner, maar aan de woning. Na verhuizing neemt de nieuwe bewoner de kosten over.

Geïnteresseerde VvE's krijgen van de gemeente een eerste scan aangeboden en worden begeleid en zoveel mogelijk ontzorgd gedurende het traject.

Evaluatie

Er is nog geen evaluatie bekend. Het probleem waar de andere vormen van gebouwgebonden financiering tegenaan lopen lijkt hier minder van belang, want voor dit initiatief lijkt geen wetswijziging nodig. Het arrangement is slechts op kleine schaal en in pilotvorm uitgevoerd. De pilot van VvE Ellen is mede mogelijk gemaakt door extra subsidies van de provincie Drenthe en het Rijk. Om het een succesvol arrangement te maken moet de afhankelijkheid van deze subsidies weggenomen worden: de prijs moet omlaag. Hiervoor zijn meer pilots nodig. Deze schaalvergroting kan de prijs al flink drukken.

Nut voor woningeigenaren met laag inkomen

Dit project is vergelijkbaar met andere vormen van gebouwgebonden financiering, wat het per definitie interessant maakt voor woningeigenaren met een kleine portemonnee. Geen kredietregistratie en geen persoonsgebonden lening maken dit een nuttig arrangement voor (Drentse) VvE's. Het arrangement zorgt voor een lagere energierekening, in ruil voor hogere servicekosten.

19

Woningeigenaren lopen weinig financiële risico's omdat de lening door de hele VvE gedragen wordt en overdraagbaar is op volgende huiseigenaren. Door als VvE gezamenlijk te opereren kunnen vergaande duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden. Omdat de uitvoering van de maatregelen in handen is van een derde partij worden woningeigenaren ontzorgt in het verduurzamingsproces.

4.8 Bodemwende (operationeel in pilotvorm)

In het kort

De Bodemwende is een innovatieve wijze om verduurzaming te kunnen betalen, gericht op eigenaren van grondgebonden woningen. Het project wordt in Nijmegen, Leeuwarden, Arnhem en Haarlemmermeer uitgewerkt. De eigenaar van het perceel verkoopt (een deel) aan de gemeente en kan dan met de opbrengst de verduurzaming van de woning financieren. De grond onder de woning wordt ingezet als onderpand om de verduurzamingsfinanciering te verstrekken. Bewoners blijven juridisch eigenaar van de woning en behouden alle rechten voor het gebruik van de grond: enkel het blote eigendom van de grond wordt verkocht aan de gemeente. Deze lening dient vervolgens over maximaal 40 jaar te worden afgelost, met minimaal 2,5% per jaar. De lening wordt jaarlijks bekostigd uit de verminderde energierekening als gevolg van verduurzamingsmaatregelen.

Achtergrond

De Bodemwende is door de gemeenten Nijmegen, Leeuwarden, Arnhem en Haarlemmermeer in samenwerking met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) ontwikkeld en wordt in deze vier gemeenten uitgewerkt. Het idee is een alternatief voor gebouwgebonden financiering. Uitgangspunt is dat de maatregelen voordelen opleveren voor huiseigenaren door een sterk verlaagde energierekening die gerealiseerd wordt door een investering in de verduurzaming van de woning. Grond wordt tijdelijk 'geparkeerd' bij de gemeente, waardoor de huiseigenaar geen grote investering hoeft te doen.

Doelgroep

Het Bodemwende arrangement is voor eigenaren van grondgebonden woningen die hun woning willen verduurzamen maar niet bereid of bij machte zijn om grote investeringen te doen. Mocht het arrangement landelijk beschikbaar worden, dan komen alle eigenaren die de grond onder hun woning bezitten in aanmerking om mee te doen. Er wordt niets vermeld over een situatie waarin er al erfpacht rust op een woning: dan is het waarschijnlijk niet mogelijk om deel te nemen aan het project.

Hoe werkt het?

Een deel van het eigendom van de grond wordt aan de gemeente verkocht en met de opbrengst kan de verduurzaming van de woning gefinancierd worden. Woningeigenaren blijven juridisch eigenaar van de woning (recht van opstal) en behouden alle rechten voor het gebruik van de grond (recht van erfpacht). Enkel het blote eigendom van de grond (nuda proprietas) wordt verkocht. De gemeente brengt dit blote grondeigendom onder in een stichting die extern wordt gefinancierd door een bank. Per jaar dient er minimaal 2,5% van de grond teruggekocht te worden om in 40 jaar de lening af te lossen. De gemeente geeft de grond zodoende in erfpacht terug. Vanwege de exclusieve terugkooprechten die de woningeigenaren hebben is er geen sprake van speculatie. Het erfpachtcontract wordt overgenomen door de nieuwe eigenaren als een huis wordt verkocht.

20

Het arrangement betreft een gebouwgebonden financieringsplatform, waarbij de waarde van de grond onder de woning wordt ingezet als onderpand om de verduurzamingsfinanciering te verstrekken.

Evaluatie

Het arrangement is nog in pilotfase en niet geëvalueerd. De BNG-bank is er enthousiast over, en gemeenten hopen op deze manier een gunstigere rente te kunnen rekenen dan commerciële geldverstrekkers. Het arrangement lijkt daarmee een alternatief voor gebouwgebonden financiering te zijn.

Nut voor woningeigenaren met laag inkomen

Dit arrangement is, net als andere vormen van gebouwgebonden financiering, een goede optie voor woningeigenaren met een laag inkomen. Er wordt niets vermeld over een BKR-toets of een andere vorm die huiseigenaren met een kleinere portemonnee zou ontmoedigen.

Het arrangement moet een sterk verlaagde energierekening opleveren door vergaande duurzaamheidsmaatregelen. De financiële risico's die hierbij komen kijken worden gedragen door de grond onder het pand en dus niet door de woningeigenaar. De 40-jarige erfpacht is overdraagbaar op volgende bewoners, waardoor verhuizen geen probleem is.

Energy Service Company (ESCO)

Meerdere arrangementen maken gebruik van een Energy Service Company (ESCO). ESCO's zijn bedrijven die de aanleg en het onderhoud en beheer van (klimaat-)installaties van gebouwen overnemen. Door de toepassing van verschillende maatregelen garanderen zij een bepaalde energiebesparing voor een gebouweigenaar. ESCO's leggen afspraken met opdrachtgevers over energiebesparing vast in een langjarig prestatiecontract. Hiermee zijn de risico's, indien de besparingsdoelen niet worden gehaald, voor de ESCO. Het resultaat is een energiezuiniger gebouw, zonder dat de gebouweigenaar zelf een grote investering moeten doen. Het Woningabonnement, voorbeeld IX in deze publicatie, is een voorbeeld van deze constructie. (Bron en meer informatie: rvo.nl)

4.9 Woningabonnement – Deventer en Breda (operationeel in pilotvorm)

In het kort

Het Woningabonnement is een initiatief gericht op het energetisch renoveren van bestaande voorraad van particuliere woningen. Het initiatief heeft als doel de consument te ontzorgen door al het werk uit handen te nemen, en de energierenovatie integraal en met de nieuwste stand van de techniek aan te pakken. De maandelijkse kosten van de investeringen zijn gelijk aan de besparing op de maandelijkse energielasten. Het arrangement betreft een persoonlijke lening. Breda heeft een eigen arrangement, waar de gemeente garant staat voor de lening.

21

Achtergrond

De oorsprong van het Woningabonnement ligt in Deventer, maar het arrangement wordt nu ook aangeboden in gemeenten zoals Zutphen en Almere. Op dit moment wordt er gewerkt aan het oprichten van een stichting Woningabonnement. Onderdeel van de stichting is de ontwikkeling van het keurmerk Woningabonnement, dat voorwaarden zal bevatten waaraan aanbieders van een

Woningabonnement moeten voldoen. Het keurmerk wil inzicht geven in de dienst Woningabonnement, en hoopt zowel voor de consument als voor betrokken aanbieders en financiers zekerheid te bieden.

Het Woningabonnement is tot stand gekomen in samenwerking met de bedrijven Wolters Vastgoedbeheer BV, Van Wijnen Oost BV, Van Dorp installaties BV, de woningbouwcorporatie Rentree, KonnecteD, de gemeente Deventer en de provincie Overijssel. Deze samenwerking komt voort uit het Blok voor Blok- project.

De eerste woningabonnementen zijn in de gemeente Deventer aangeboden door WDW ESCo Hold bv. In deze gemeente heeft ook de eerste opschaling plaatsgevonden. Op termijn is het de bedoeling dat meerdere aanbieders het Woningabonnement, conform het keurmerk gaan aanbieden. City Deal Woningabonnement stimuleert de verdere opschaling.

Op dinsdag 19 november tekenden de gemeente Almere en Woningabonnement een overeenkomst voor het verduurzamen van 175 woningen. De gemeente stelt daarbij 400.000 euro beschikbaar. De gemeente Almere is de vijfde overheidsinstantie die met het Woningabonnement in zee gaat. Naast Almere zijn ook de provincie Overijssel, gemeente Deventer, gemeente Zutphen en gemeente Lochem betrokken.

Breda heeft een eigen versie van het woningabonnement. Het arrangement moet het makkelijk maken dat mensen met laag inkomen mee kunnen doen met de energietransitie. De gemeente staat straks garant voor de aflossing, waardoor het arrangement nog aantrekkelijker wordt voor huishoudens met een kleine beurs. Dat onderscheidt de regeling van de reguliere duurzaamheidslening. In 2020 gaat Breda van start met een fonds van 1.3 miljoen euro, waarbij gekozen is voor een woningabonnement in de vorm van een persoonlijke lening omdat gebouwgebonden financiering wettelijk niet makkelijk realiseerbaar is.

Doelgroep

Het Woningabonnement wordt gepresenteerd als een arrangement voor woningeigenaren die duurzaam en comfortabel willen leven, maar beperkte investeringsmogelijkheden hebben. Het arrangement betreft een persoonlijke lening: de woningeigenaar moet dus wel kredietwaardig zijn. Er zijn twee voorwaarden voor deelname aan het Woningabonnement: ten eerste dien je zelf eigenaar te zijn van de betreffende woning en ten tweede moet je de afgelopen drie maanden de betalingsverplichtingen zijn nagekomen van de energieleverancier.

Hoe werkt het?

Het Woningabonnement houdt in dat de eigenaar van een woning ontzorgd wordt en zonder stijging van de maandelijkse energielasten zijn huis kan verduurzamen. De maandelijkse kosten van de investeringen zijn gelijk aan de besparing op de maandelijkse energielasten. Het energieverbruik daalt na de woningverbeteringen, maar het maandbedrag blijft voor de particulier gedurende het abonnement (10, 15 of 20 jaar) gelijk. Dit is in ruil voor de garantie dat de beloofde energiebesparing wordt gehaald. De maandelijkse betaling van het Woningabonnement start op het moment van oplevering van aanpassingen.

22

In praktijk ziet het arrangement er als volgt uit:

De energieadviseur komt bij mensen langs om hun woning door te lichten en een conceptcontract op te stellen waarin de verschillende maatregelen, de hoeveelheid bespaarde energie, het maandelijkse abonnementsbedrag en de looptijd vermeld staan. Het maandelijkse abonnementsbedrag, vermeerderd met de (lagere) energierekening is nagenoeg gelijk aan de huidige energierekening van de bewoner.

De bewoner kan zelf de maatregelen kiezen en bepalen wat hij per maand wil betalen. De een kiest voor maatregelen die binnen het bestaande energiebudget blijven, een ander voor meer comfort of andere extra maatregelen en is bereid daar meer voor te betalen. Als een eigenaar voor financiering van de maatregelen kiest, wordt dit in de aanbieding meegenomen. Dat betekent dat er een kredietovereenkomst wordt aangegaan. Daarop is consumentenbescherming van toepassing, bijvoorbeeld toetsing bij het Bureau kredietregistratie. Na afloop van de abonnementsperiode blijven de energievoorzieningen eigendom van de huiseigenaar. De financiering gaat bij verkoop van de woning niet automatisch over naar de nieuwe eigenaar.

Evaluatie

Er is geen evaluatie bij ons bekend. Wel zijn er in Deventer vragen gesteld over de resultaten van het arrangement in de Raad. Deventer heeft namelijk geld uitgeleend voor het woningabonnement en na drie jaar zijn er nog geen resultaten bekend.

Ook is er onzekerheid over de mate van energiebesparing. De feitelijke besparing die maatregelen opleveren kan per huishouden verschillen, bijvoorbeeld door gedragsverschillen. Daarnaast lopen de berekeningen van energiebesparende maatregelen nog ver uiteen. Als de genomen maatregelen niet

genoeg besparing opleveren kan dit nadelig uitpakken voor de energierekening en daarmee de financiële situatie van woningeigenaren.

Nut voor woningeigenaren met laag inkomen

Bij het Woningabonnement wordt een persoonlijke lening afgesloten, waarbij een BKR-toets wordt afgenomen. Dit maakt het arrangement minder aantrekkelijk voor huiseigenaren met een laag inkomen. Het arrangement betreft een persoonlijke, niet overdraagbare lening. Hierdoor liggen de financiële risico's bij de deelnemers zelf. Daarnaast ligt de keuze voor de te nemen maatregelen bij de bewoners, waardoor het arrangement de woningeigenaren niet compleet ontzorgt.

De Bredase variant lijkt meer geschikt voor huiseigenaren met lage inkomens: daar zorgt de garantstelling van de gemeente ervoor dat ook mensen met een BKR-registratie deel kunnen nemen. Dit onderscheidt het arrangement van een reguliere duurzaamheidslening. Bij verhuizing gaat de lening niet vanzelf over naar de volgende bewoner, wat het financiële risico verhoogd ten opzichte van een gebouwgebonden financiering.

Bronnenlijst

Publicaties

Corinne van Gaalen, Marcel Warnaar & Sanne Lamers (2019). Verduurzaming: een heilig huisje in aanbouw? Obstakels van huiseigenaren in beeld. *Nibud*.

Joachim Schellekens, Alexander Oei & Robert Haffner (2019). De financiële gevolgen van de warmtetransitie. Een onderzoek naar de investeringsuitdaging, effecten op energie-betaalbaarheid en het potentieel. *Ecorys* in opdracht van Milieudefensie.

Knops, R. W. (2019). Brief van het ministerie van BZK aan de Tweede Kamer over Financiering en ontzorging woningeigenaren van 17 dec 2019.

Straver, K., Siebinga, A., Mastop, J., De Lidth, M., Vethman, P., Uyterlinde, M. (2017). Rapportage Energiearmoede: Effectieve interventie om energie efficiëntie te vergroten en energie armoede te verlagen. *ECN*.

Weblinks

<https://www.bngbank.nl/Documents/Financiering/Bodemwende%20algemene%20introductie.pdf>

<https://www.energiebanknederland.nl/de-energiebank/>

<https://www.energiebanknederland.nl/wp-content/uploads/2018/02/Energiebank-jaarplan-2017.pdf>

<https://www.deondernemer.nl/actueel/energiebank-om-energiearmoede-tegen-te-gaan~788452>

<https://www.energiebespaarlening.nl/particulieren/energiebesparende-maatregelen/nul-op-meter/>

<https://www.energiebespaarlening.nl/particulieren/energiebesparende-maatregelen/>

<https://www.energiebespaarlening.nl/wp-content/uploads/2017/06/Toelichtingen-en-Algemene-Bepalingen-Energiebespaarlening-Particulier.pdf>

<http://energiearmoede.nl/het-energielegioen-trekt-door-de-wijk-feijenoord>

<https://www.hieropgewekt.nl/kennisdossiers/lage-inkomens-kunnen-met-op-rozen-model-ook-meedoen-in-lokale-energieprojecten>

<https://www.oprozenfacilitair.nl/over-op-rozen>

<https://www.wijkbijduurstede.nl/nieuws/start-gemeentelijke-verduurzamingsregeling-wijk-bij-duurstede.html>

<https://www.dewoonpas.nl/index.html>

<https://www.bergen-nh.nl/plannen-en-projecten/duurzaamheid-en-energiebesparing/pilot-10-woningen>

<https://energievanassen.nl/portfolio/asser-servicekostenmodel/>

<https://stroomversnelling.nl/nieuws-bericht/vve-ellen-in-assen-eerste-in-het-land-met-een-financiering-voor-nom/>

<https://www.assen.nl/asser-servicekostenmodel>

<https://www.bngbank.nl/Documents/Financiering/Bodemwende%20algemene%20introductie.pdf>

<https://deventer.christenunie.nl/blog/2018/02/25/Vragen-over-resultaten-woningabonnement>

<https://www.rtvoost.nl/nieuws/286616/Deventer-politiek-wil-weten-wat-woningabonnement-oplevert>