

Object gebonden oplossing voor bekostiging van (vergaande) energetische (NoM-) renovaties

In het SER-Energieakkoord zijn afspraken gemaakt over het onderzoeken van de mogelijkheden voor een aan de woning gekoppelde lening voor (ingrijpende) energiebesparingsrenovaties die de markt voor energiebesparing in de koopsector versnelt. Eind 2015 heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen om bij het inrichten van een oplossing daarvoor de potentie van de netbeheerders te benutten.

Vereniging Stroomversnelling werkt nu samen met netbeheerders Enexis en Liander en verschillende andere stakeholders aan de mogelijkheid om betalingsstromen voor de bekostiging van (vergaande) energetische (NoM-) renovaties te laten lopen via de energierekening voor de betreffende woning. Als voorlopige werktitel voor dit bedrag hanteren zij de term EPR (energieprestatierekening). Het uitgangspunt hierbij is dat de EPR in principe geen negatieve invloed heeft op het totaalbedrag van de energierekening; de door de renovatie gerealiseerde besparing op energiekosten is groter of gelijk aan de EPR.

Het doel van deze object gebonden oplossing is dat particuliere woningeigenaren hun woning kunnen verduurzamen tegen min of meer gelijkblijvende maandlasten. Zónder up-front investeringskosten, financieringsbottlenecks, restschuld risico of gepercipieerde 'split incentive'¹. Hiermee wordt participatie in de energietransitie in principe voor iedereen mogelijk.

Uitgangspunten van deze oplossing:

- Eenvoud voor de woningeigenaar
- De huidige woningeigenaar heeft vrijheid in het kiezen van de uitvoerder van de energetische (NoM-) renovatie (mits die voldoet aan nader te bepalen prestatiegaranties)
- Geen (negatief) effect op de cashflow-situatie van de woningeigenaar (betalingsstromen gelijk aan bespaarde kosten op energielevering)
- Incasso via bestaande en landelijk bekende structuur
- Bij verhuizing gaat de betalingsverplichting voor de EPR voor de resterende periode over naar de volgende gebruiker
- De eindgebruiker behoudt volledige vrijheid in de keuze voor energieleverancier en type contract
- Landelijk opschaalbaar: brede herkenbaarheid en uniformiteit in (en dus vertrouwen van) de woningmarkt en groot volume voor investeerders tegen laagst mogelijke (systeem)kosten en risico's

Voordelen:

Een dergelijke object gebonden EPR biedt individuele woningeigenaren vanuit financieel oogpunt een laagdrempelig handelingsperspectief om verduurzaming van de woning te bekostigen. In principe kan iedereen meedoen aan de energietransitie.

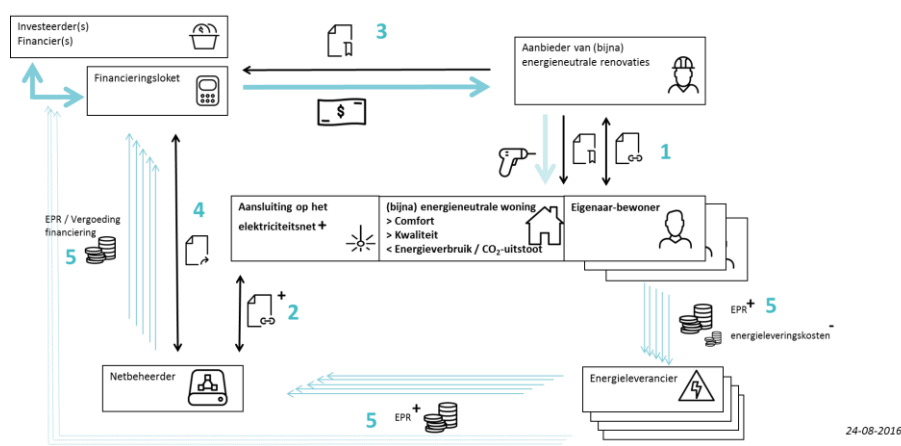
Wijkgerichte aanpakken om woningen energieneutraal te maken worden beter haalbaar. Ook bij gespikkeld bezit en in wijken met minder draagkrachtigen, die op dit moment toch ook gebonden zijn aan een andere gangbare cash-flow verplichting - te weten hun huidige maandelijkse energierekening.

Dit levert een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke opschaling van de markt voor (vergaande) energetische (NoM-) renovaties – met bijbehorende economische impact op het gebied van innovatievermogen, kostprijsverlaging en werkgelegenheid.

¹ Een groot deel van de woningeigenaren is huiverig voor een extra hypotheek of andere vormen van persoonsgebonden leningen voor het nemen van energiebesparende maatregelen. Daarnaast zijn er concrete signalen dat maar liefst ca. 40% van de huiseigenaren niet voor een persoonsgebonden financiering in aanmerking kan komen zelfs als ze dat wel zouden willen (om

reden van bijvoorbeeld huis 'onder water', geen vast arbeidscontract, leeftijd >55jaar, et cetera). Bovendien ontstaat door de lange afschrijftermijn van vergaande energetische (NoM-) renovaties in de koopsector een vergelijkbaar probleem met de gepercipieerde 'split incentive' zoals die tot voor kort binnen de huursector bestond (te weten: de huidige eigenaar investeert maar de volgende eigenaar profiteert).

Mogelijke uitwerking in praktijk - versimpelde schets



1. Een woningeigenaar en aanbieder komen tot overeenstemming over de uitvoering van een vergaande energetische (NoM-)renovatie, met een (geborgd) prestatiecontract.
2. De woningeigenaar vraagt, voorzien van het prestatiecontract en opdrachtbevestiging, een EPR gekoppeld aan zijn energieaansluiting aan.
3. De aanbieder doet een aanvraag bij het financieringsloket, voorzien van de opdrachtbevestiging van de woningeigenaar en het (geborgde) prestatiecontract.
4. Wanneer stap 2 en 3 met elkaar overeenstemmen en voldoen aan de gestelde voorwaarden, wordt de EPR geactiveerd en betaalt het financieringsloket de aanbieder voor de verbouwing.
5. De actuele woningeigenaar voldoet zijn energierekening, met daarop de EPR. De EPR wordt - al dan niet via de netbeheerder - periodiek doorgezet naar het financieringsloket (en van daar naar de financier).

Het nader uitwerken van de rollen, taken en hun invulling door de verschillende partijen, is onderdeel van het ontwikkeltraject.

Status:

Op dit moment is het project in verkennende fase:

- onderzoek in welke mate er binnen bestaande wet- en regelgeving ruimte is dan wel waar die nog ontbreekt
- gesprekken met de verschillende stakeholders om inzicht te geven in hoe deze nieuwe vorm van samenwerking in de praktijk zal kunnen werken en welke aspecten geborgd moeten zijn om dit goed te laten functioneren
- in beeld brengen mogelijke pilotgebieden, om op termijn vlot toegang te krijgen tot mogelijke participanten: woningeigenaren die de verduurzaming van hun woning via deze weg zullen willen bekostigen en ondernemers die hun proposities hierdoor beter kunnen vermarkten.

In deze gebieden zal - voorafgaand aan een eventuele pilot - nader onderzoek worden gedaan naar de voorwaarden waar de propositie in de praktijk voor eigenaar bewoners aan zal moeten voldoen.

Thans is een behoefte blootgelegd. Er zijn bewoners, aanbieders en overheden waarvoor de EPR de enige manier is om mee te doen met de energietransitie. Met hen worden mogelijke pilots uitgewerkt.

Betrokken stakeholders:

Voor de **woningeigenaar** betekent dit een duurzame woning met meer comfort en kwaliteit, zonder negatieve impact op de maandelijkse cashflow-verplichtingen of investeringsrisico. Bij verkoop van de woning zet hij een kwalitatief betere woning op markt met (energieprestatie-) maandlasten die vergelijkbaar zijn met de gemiddelde energielasten van andere woningen. Omdat hij de investering in de renovatie niet op persoonlijke basis heeft gefinancierd, heeft hij voor dat gedeelte ook geen restschuld risico.

Voor de **hypotheekverstrekker** neemt de kwaliteit van het onderpand toe.

Voor de **aanbieder van energetische renovaties** betekent dit een grotere markt en meer ruimte om energetisch ambitieuzere proposities te doen, doordat de financiële mogelijkheden voor de deelnemers ruimer worden en in

bijvoorbeeld een woonblok of buurt zelfs gelijk zijn. Dit heeft effect op zijn innovatievermogen, (lagere) realisatie- en verkoopkosten en meer werkgelegenheid; een impuls voor deze sector.

Voor de **energieleverancier** in de traditionele rol van leverancier van energie met de daarbij behorende energierekening, betekent dit mogelijk een ander incassorisico waarop geanticipeerd moet worden. Voor de energieleverancier die ook energetische maatregelen aan woningen aanbiedt, betekent dit dezelfde soort voordelen als voor andere aanbieders.

Voor de **netbeheerder**, die een constante partij is in relatie tot de energieaansluiting, betekent dit mogelijk een rol in de administratie van de betalingsketen. De EPR op de energierekening is onafhankelijk van de energieleverancierskeuze van de woningeigenaar en de netbeheerder kan bijvoorbeeld de aansluiting 'markeren' en EPR informatie meesturen naar de actuele energieleverancier. Zwaardere betrokkenheid door bijvoorbeeld het innen van de kasstromen en deze doorzetten naar de financier zijn andere mogelijkheden en hangen af van het gekozen model.

Afhankelijk van de precieze invulling van het financieringsloket, betekent dit voor de **financier** een nieuwe vorm van financieren. In plaats van zoals gangbaar een directe incassorelatie te creëren tussen financier en opdrachtgever/eigenaar van het gefinancierde (i.c. de energetische renovatie), wordt een serie van afspraken in een keten van partijen gemaakt, die restitutie van de financiering moet borgen. Deze afspraken moeten voor alle betrokken partijen voldoende zeker worden georganiseerd en daarvoor zullen de juiste randvoorwaarden moeten worden gecreëerd..

Voor **gemeenten** (en *Rijksoverheid*) is dit een belangrijk instrument voor het realiseren van de duurzaamheidsdoelen t.a.v. de gebouwde omgeving en in de transitie naar verminderde afhankelijkheid van gas. Met de beschikbaarheid van een voor in principe alle inwoners reëel alternatief, zal meer effect kunnen worden gesorteerd.