

Radarweg 60
1043 NT Amsterdam

www.tno.nl

T +31 88 866 50 10

TNO-rapport

TNO 2019 P11818

Perceptie van financieringsconstructies voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving

Datum	5 december 2019
Auteur(s)	Vera Rovers, Casper Tigchelaar, Nicole de Koning en Laurie Hermans
Aantal pagina's	18
Aantal bijlagen	1
Opdrachtgever	PMC Cluster Succesvolle wijkaanpak
Projectnaam	KIP Aardgasvrij wonen: de bewoner bepaalt
Projectnummer	060.38255/01.03.03

Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van TNO.

Indien dit rapport in opdracht werd uitgebracht, wordt voor de rechten en verplichtingen van opdrachtgever en opdrachtnemer verwezen naar de Algemene Voorwaarden voor opdrachten aan TNO, dan wel de betreffende terzake tussen de partijen gesloten overeenkomst.

Het ter inzage geven van het TNO-rapport aan direct belanghebbenden is toegestaan.

© 2019 TNO

Inhoudsopgave

1	Introductie	3
2	Financieringsconstructies.....	4
2.1	Introductie	4
2.2	Zeven manieren van financieren	4
3	Onderzoek naar perceptie van financieringsconstructies	7
3.1	Kosten vormen een belangrijke barrière.....	7
3.2	Verschillende doelgroepen hebben verschillende behoeftes	7
3.3	Afwachtende houding door onzekerheid en zorgen over financiering	8
3.4	Gebouwgebonden financiering positief gewaardeerd	10
3.5	Voorkeur sparen boven lenen	10
3.6	Garantie op prestaties neemt drempel weg	11
3.7	Aanbod van financieringsopties dekt nog niet alle doelgroepen	11
4	Conclusie en aanbevelingen	13
	Referenties.....	14
	Bijlage A Voorbeelden financieringsconstructies	17
A.1	Persoonlijke lening.....	17
A.2	Voorfinanciering	17
A.3	Gebouwgebonden lening.....	18

1 Introductie

“In 2050 moeten alle Nederlandse woningen aardgasvrij zijn” (Ollongren, 2018), dat is de kort en krachtige vertaling door de minister van Binnenlandse Zaken (BZK) van de ambitie van de Rijksoverheid. Ook in het regeerakkoord 2017-2021 wordt nadrukkelijk gesproken over aardgasvrije wijken als doel. Het streven is om vanaf 2021 jaarlijks 200.000 bestaande woning aardgasvrij te maken om in 2050 de CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving nagenoeg tot nul te hebben gereduceerd.

Omdat woning- en gebouwbezitters de sleutel zijn tot een succesvolle wijkaanpak, moet helder zijn wat – voor verschillende typen bewoners – belangrijke drijfveren, waarden en weerstanden zijn, waarbij er ook naar niet-energetische onderwerpen wordt gekeken die bij bewoners leven (zoals veiligheid en leefbaarheid). Op dit vlak is nog nauwelijks kennis beschikbaar. Vragen die bijvoorbeeld beantwoord moeten worden, zijn: hoe kun je bewoners enthousiasmeren via een insteek anders dan energie; welke drijfveren en barrières spelen er bij stakeholders die een rol spelen tijdens het proces wat bewoners doorlopen; en wat is de perceptie van financieringsconstructies door bewoners? Het project ‘Aardgasvrij wonen: de bewoner bepaalt’ gaat in op deze kennisvragen, waarbinnen dit rapport zich richt op inzichten in de perceptie die bewoners hebben van financieringsconstructies.

Diverse onderzoeken geven aan dat huiseigenaren opzien tegen de kosten van verduurzaming van de woning. Er worden financiële producten ontwikkeld om huishoudens te verleiden en te ondersteunen bij het doen van investeringen voor verduurzaming van de woning. Welke vormen spreken hen aan, en waarom? En welke niet, en waarom niet? Welke invloed hebben psychologische mechanismes hierop? Hoe beïnvloedt bijvoorbeeld “framing” de aantrekkelijkheid van de constructies door bewoners?

Om antwoord te krijgen op deze vragen is een beknopt literatuuronderzoek gedaan. Daarnaast is er gesproken met acht (markt)organisaties die werkzaam zijn op het gebied van onderzoek en ontwikkeling van financieringsconstructies voor huiseigenaren.

Dit document biedt een overzicht van bestaande en in ontwikkeling zijnde financieringsconstructies en een overzicht van huidige onderzoeksresultaten naar de perceptie van financieringsopties. Deze inzichten vormen ook de basis voor een vervolgonderzoek waarin effectieve financieringsconstructies worden ontwikkeld voor de verduurzaming van woningen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 “Financieringsconstructies” geeft een overzicht van bestaande financieringsconstructies en van constructies die in ontwikkeling zijn. In Hoofdstuk 3 “Onderzoek naar perceptie van financieringsconstructies” worden diverse onderzoeken rond de financiering van verduurzaming van woningen kort toegelicht. Inzichten uit de onderzoeken uit Hoofdstuk 3 en onderwerpen voor vervolgonderzoek komen vervolgens aan bod in Hoofdstuk 4 “Conclusies en aanbevelingen”.

2 Financieringsconstructies

2.1 Introductie

Er bestaan diverse mogelijkheden om investeringen in verduurzamingsmaatregelen te financieren. Sommige mogelijkheden zijn voor de ene doelgroep interessanter of toegankelijker dan voor de andere doelgroep. Een lening afsluiten is bijvoorbeeld niet of moeilijker te realiseren voor bewoners met schulden, met een laag inkomen of die al een hogere leeftijd hebben bereikt (Schellekens, Oei, & Haffner, 2019). Naast bestaande financieringsconstructies, zijn ook nieuwe opties in ontwikkeling, die mogelijk interessant kunnen zijn voor bewoners, zoals de gebouwgebonden financiering en het warmtefonds (Rijksoverheid, 2019).

Financieringsopties kunnen in grote lijnen worden ingedeeld in de volgende zeven categorieën:

- Persoonlijke lening (privaat of publiek)
- (groene) Hypothecaire lening
- Voorfinanciering (bijvoorbeeld ESCO's)
- Gebouwgebonden lening
- Spaarprogramma
- Subsidies
- Huurconstructies.

2.2 Zeven manieren van financieren

Hieronder volgt een korte beschrijving van deze zeven manieren van financieren. In bijlage A worden deze opties verder toegelicht en worden voorbeelden gegeven van opties in de praktijk.

Persoonlijke lening (privaat of publiek)

Huiseigenaren kunnen een lening nemen om energiebesparende maatregelen te financieren en deze lening binnen een bepaalde tijd terug betalen tegen rente (vaak fiscaal aftrekbaar). Hier kan onderscheid worden gemaakt in leningen bij een private (bijvoorbeeld een bank), of publieke (bijvoorbeeld de gemeente) instantie. Het Nationale Energiebespaarfonds (NEF) is een landelijk voorbeeld van een publieke persoonlijke lening waar onder voorwaarden tegen een lage rente geleend kan worden (Nationaal Energiebespaarfonds, 2019). Het NEF heeft in 2018 ruim € 113 mln. aan Energiebespaarleningen verstrekt. Dat is evenveel als in 2016 en 2017 samen (Nationaal Energiebespaarfonds, 2019). Een ander voorbeeld is het, in het Klimaatakkoord toegezegde, nog te ontwikkelen warmtefonds (Rijksoverheid, 2019).

(groene) Hypothecaire lening

Een hypotheek is een lening voor onroerend goed, waarbij de woning of het gebouw dient als onderpand. Door dit onderpand is het risico voor banken op een dergelijke lening lager, waardoor voor dergelijke leningen minder rente gevraagd wordt dan voor een persoonlijke lening. In Nederland gelden andere fiscale regels voor een hypotheek dan voor een persoonlijke lening. Onder voorwaarden kunnen woningeigenaren de rente op hun hypotheek aftrekken van hun inkomstenbelasting. Hierdoor is de netto rente lager dan de rente die betaald wordt aan de bank.

Meestal wordt een hypotheek afgesloten bij de koop van een woning. Onder voorwaarden kan een hypotheek uitgebreid worden voor een verbouwing. Als deze verbouwing leidt tot energiebesparing dan kan er meer geleend worden dan anders. (Milieu Centraal, 2019). De overheid stimuleert groene investeringen. Hierdoor kunnen banken 'groene' hypotheek tegen een lagere rente aanbieden, als de woning voldoet aan duurzaamheidseisen. (RVO, 2019).

Onderzoek door de Vereniging Eigen Huis geeft echter aan dat een kwart van de 35 onderzochte geldverstrekkers nog niet de mogelijkheid biedt om 6% bovenop de woningwaarde te lenen voor verduurzaming. Bij 46% van de geldverstrekkers die dat wel doen, betalen consumenten een forse renteopslag (Vereniging Eigen Huis, 2019).

Voorfinanciering

Een derde partij neemt de financiering van maatregelen op zich en wordt maandelijks terugbetaald door de woningeigenaar die geld bespaart op de energierekening. De woningeigenaar heeft daardoor geen extra kosten en hoge initiële investeringskosten. Varianten hierbinnen zijn de Energy Service Company (ESCO) en het Woningabonnement.

Een ESCo is een bedrijf dat door toepassing van verschillende maatregelen een bepaalde energiebesparing voor een gebouweigenaar garandeert. Een sleutelrol hierbij speelt het prestatiecontract. Hierin worden afspraken tussen ESCo en opdrachtgever over (onder andere) de te realiseren energiebesparing vastgelegd. (RVO, 2019).

Bij een Woningabonnement betalen woningeigenaren per maand met een abonnement via een centrale organisatie aan de bedrijven die de voorzieningen aanleggen. Zij kunnen het abonnementsgeld betalen doordat hun energierekening daalt en krijgen een garantie op hun energiebesparing. Het abonnement biedt ook ontzorging aan, zoals voorlichting, onderhoudscontract, administratie. (Rijksoverheid, 2019).

Gebouwgebonden lening

Een gebouwgebonden lening is een manier van (voor)financieren waarbij in geval van eigendomsoverdracht de nog resterende betalingsverplichting overgaat naar de volgende eigenaar/bewoner. Deze vorm van financiering is nog in ontwikkeling. Er worden verschillende varianten als optie genoemd in het Klimaatakkoord (Klimaatakkoord, 2019):

- Een Burgerlijk wetboek-variant
Naast het creëren van noodzakelijke randvoorwaarden zoals zekerstellen van onderpand, moeten er bepalingen opgenomen worden in het Burgerlijk Wetboek, zodat een nieuwe eigenaar verplicht wordt om een door de vorige bewoner afgesloten lening terug te betalen.
- Een Erfpachtvariant
Het is binnen het huidige recht mogelijk om via een erfpachtconstructie een gebouwgebonden financiering te regelen. Er bestaan al verschillende constructies waarmee door verkoop van een (gedeelte van) de grond onder de woning investeringen in verduurzaming van de woning mogelijk worden gemaakt. Omdat erfpachtconstructies geen financieel product zijn, staan ze niet onder toezicht van de AFM.

Spaarprogramma

Door de overheid gedreven programma voor particulieren of VvE's met aantrekkelijke opties om het sparen te stimuleren, zoals extra rente, subsidie bij het behalen van doelen, of belastingvoordeel. Sparen kost tijd waardoor investeringen later plaats kunnen vinden.

Subsidie

(Een deel van) de investeringen kunnen gedekt worden door subsidies van de landelijke of lokale overheden. Bestaande subsidieregelingen van het rijk zijn de Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH) (RVO, 2019) waarmee isolatiemaatregelen gedeeltelijk worden gesubsidieerd en de Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE) (RVO, 2019) waarmee warmtepompen en andere hernieuwbare warmte-installaties worden gesubsidieerd.

Huurconstructies

Tot slot is er ook de mogelijkheid om bepaalde installaties te huren in plaats van te kopen, zoals een cv-ketel, een warmtepomp en zonnepanelen. De woningeigenaar betaalt in dat geval maandelijks een vast bedrag aan de verhuurder van de installatie. In dat bedrag zijn vaak ook de onderhoudskosten inbegrepen, waardoor de huurder niet meer voor onverwachte kosten, zoals reparaties, komt te staan. Binnen deze variant bestaat ook de mogelijkheid van 'huurkoop', waarbij de installatie aan het einde van de contractduur eigendom wordt van de woningeigenaar. Beide opties, huren en huurkoop, zijn vaak wel duurder dan kopen.

3 Onderzoek naar perceptie van financieringsconstructies

Voor dit rapport is literatuuronderzoek gedaan naar bestaande inzichten in de perceptie van bewoners ten aanzien van financieringsconstructies die zij kunnen gebruiken om hun woning te verduurzamen. Dit literatuuronderzoek betreft zowel uitvoerig empirisch onderzoek als beknoptere verkenningen.

Tijdens het onderzoek kwamen ook onderzoeken naar voren die zich niet direct richtten op de perceptie van financieringsconstructies, maar meer op de perceptie van financiering in het algemeen (zoals factoren die belangrijk zijn om bewoners enthousiast te maken voor een renovatie). Deze aspecten kunnen relevant zijn om belangrijke elementen van financieringsconstructies te definiëren. Dit wordt beschreven in de volgende paragrafen:

- Kosten vormen een belangrijke barrière (3.1)
- Verschillende doelgroepen hebben verschillende behoeftes (3.2)
- Afwachtende houding door onzekerheid en zorgen over financiering (3.3)
- Gebouwgebonden financiering positief gewaardeerd (3.4)
- Voorkeur sparen boven lenen(3.5)
- Garantie op prestaties neemt drempel weg (3.6)
- Aanbod van financieringsopties dekt nog niet alle doelgroepen (3.7).

3.1 Kosten vormen een belangrijke barrière

Uit een jaarlijkse peiling van HIER (HIER, 2019) blijkt dat het aantal Nederlanders dat het ermee eens is dat huishoudens gaan stoppen met het gebruik van aardgas het afgelopen jaar is gedaald van 57% naar 48%. Nederlanders blijken het meest op te zien tegen de kosten.

Uit onderzoek door Het Vakblad Warmtepompen (Vakblad warmtepompen, 2019) blijkt dat meer dan 60% van de Nederlander serieus nadenkt over het verduurzamen van de woning. Ondanks de bereidheid om energiebesparende maatregelen te treffen heeft het overgrote deel van de respondenten twijfels over de financiële haalbaarheid ervan. Ook in onderzoek door ABN AMRO (ABN AMRO, 2019) worden kosten het meest genoemd als drempel om hun woning te verduurzamen. Respondenten schatten in dat gemiddeld ruim €22.000 uitgegeven moet worden voor een renovatie naar label A.

3.2 Verschillende doelgroepen hebben verschillende behoeftes

De redenen om niet te verduurzamen verschillen naar leeftijd en opleiding (Galen, Warnaar, & Lammers, 2019). Jongeren zijn meer bereid om investeringen te doen; jongeren missen echter vaker de middelen om dat te doen. Ouderen hebben vaker wel de middelen, maar willen meer dat de investering daadwerkelijk financieel rendabel is. Hoger opgeleiden hechten minder waarde aan het financiële rendement van de investering. Lager opgeleiden hechten daar juist meer waarde aan. (Galen, Warnaar, & Lammers, 2019) adviseren daarom om advies en voorlichting te differentiëren naar leeftijd en opleiding.

Eigenaar-bewoners van een VvE vormen ook een specifieke doelgroep. Zij zijn afhankelijk van de VvE voor het nemen van maatregelen. Deze is niet altijd voorbereid op het nemen van energiebesparende maatregelen en heeft niet altijd voldoende financiering hiervoor gereserveerd. Door aangepaste wetgeving hebben VvE's meer mogelijkheden gekregen om geld te lenen om de maatregelen te financieren (Nationaal Energiebespaarfonds, 2019).

3.3 Afwachtende houding door onzekerheid en zorgen over financiering

EasySwitch heeft een onderzoek uitgevoerd onder 1.052 Nederlanders (EasySwitch, 2019). In dit onderzoek is 10% van de ondervraagden bereid om de investering - overstappen van een cv-ketel naar een warmtepomp – zelf te bekostigen. 40% wil dit niet betalen en 30% vindt dat de overheid moet betalen. Verder zou 20% de kosten wel willen delen met de overheid.

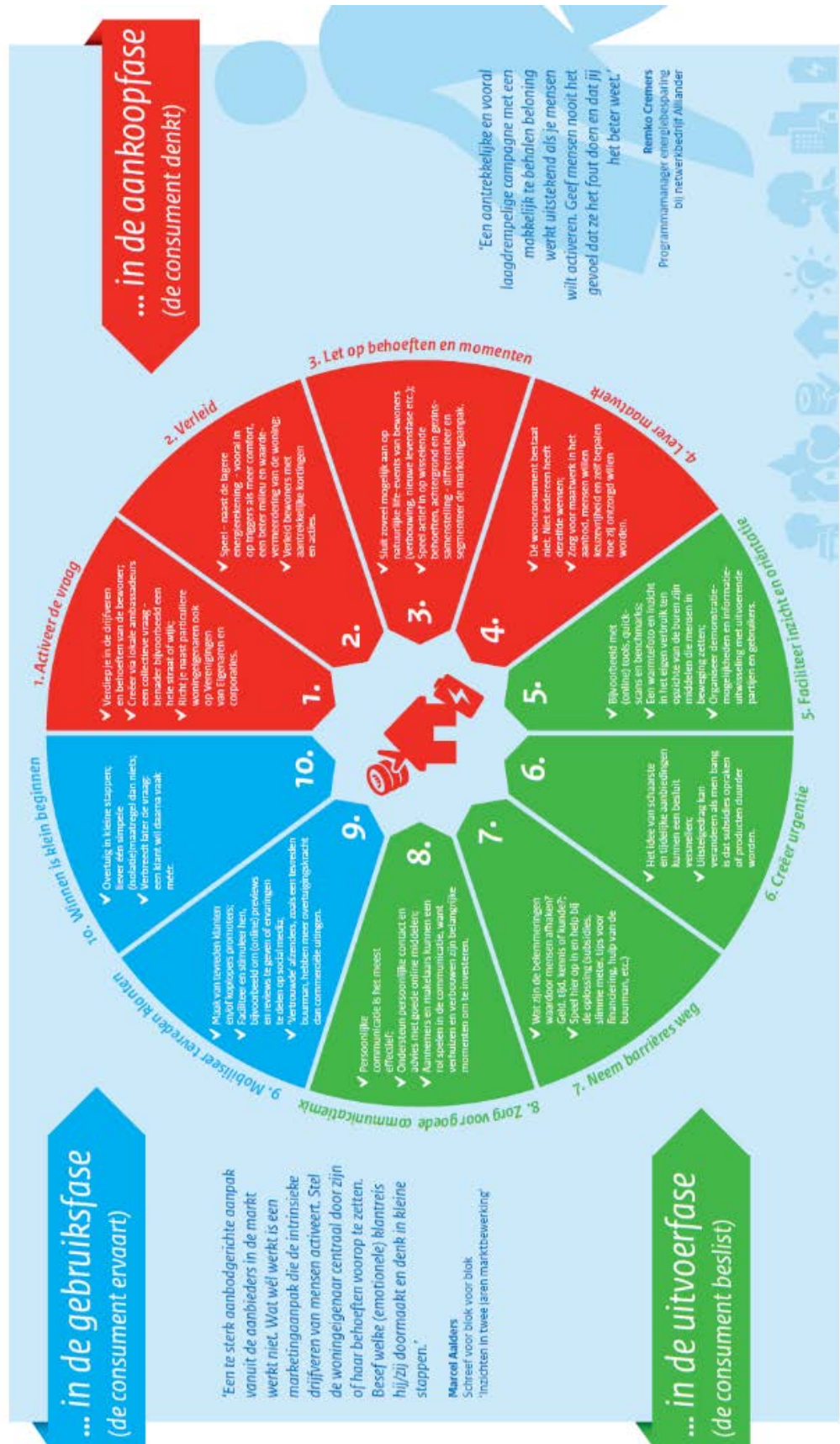
Huiseigenaren wachten om nu energiezuinige maatregelen te treffen. Belangrijkste reden hiervoor is dat zij niet weten welke financiële regelingen zij vanuit de overheid kunnen verwachten. Daarnaast denken huiseigenaren dat het verduurzamen van huizen in de toekomst goedkoper wordt (Galen, Warnaar, & Lammers, 2019).

Ook onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau (Steenbekkers & Scholte, 2019) naar hoe burgers de transitie naar aardgasvrije woningen ervaren, laat zien dat bewoners een afwachtende houding hebben vanwege verwachtingen over voortschrijdende techniek, onzekerheid over beleid en zorgen over betaalbaarheid en effectiviteit van maatregelen. Mensen vrezen voor een tweedeling in de samenleving en men stelt dat de kosten van de transitie rechtvaardig moeten worden verdeeld. Er is geen eensgezindheid over hoe zo'n rechtvaardige verdeling eruit moet zien (Steenbekkers & Scholte, 2019).

In het kennis- en leertraject 'blok voor blok' (voor lokale overheden, corporaties en eigenaren voor energiebesparing in de bestaande bouw waarbinnen 14 projecten zijn uitgevoerd) noemden woningeigenaren de financiering een drempel om tot investeringen over te gaan. In de praktijk bleek dat 70% van de woningeigenaren die binnen een blok voor blok-project een energiebesparende maatregel neemt deze zelf heeft gefinancierd en geen gebruik heeft gemaakt van financieringsmogelijkheden (Stadswerk, 2014).

RVO (RVO, 2015) heeft uit het blok voor blok traject de belangrijkste lessen verzameld om energiebesparing in de bestaande bouw te vermarkten (zie Figuur 1). Deze lessen zijn verdeeld in 10 clusters die inspelen op één van de drie fases die de woningeigenaar doorloopt (aankoopfase, uitvoerfase, gebruiksfase). Cluster 7 gaat in op belemmeringen die eigenaren kunnen ervaren, zoals de kosten. Financieringsopties worden genoemd als middel om deze belemmeringen weg te kunnen nemen. Een citaat van Eric Verweij, Directeur van energetisch en financieel adviesbureau Segon, in dit rapport met betrekking tot financiering is:

“Bewoners financieren vooral eenvoudige maatregelen met eigen geld. Zodra het gaat om meerdere maatregelen, zoeken ze naar externe financiering. Het aangescherpte individueel acceptatiebeleid van de banken vormt dan vaak een obstakel. Nieuwe concepten gebaseerd op het financieren van een lagere of zelfs geheel ontbrekende energierekening (“Nul op de Meter”) zouden hiervoor een prima oplossing kunnen bieden.”



Figuur 1: De 10 belangrijkste marketinglessen uit het blok voor blok traject (RVO, 2015)

3.4 Gebouwgebonden financiering positief gewaardeerd

Onderzoek door het NIBUD (Galen, Warnaar, & Lammers, 2019) geeft inzichten over hoe bewoners tegen financiering van gebouwmaatregelen aan kijken. Met vignetonderzoek is gekeken naar redenen waarom huiseigenaren wel of niet investeren, waarbij de deelnemer een uitgangssituatie met een aanbod krijgt voorgelegd en een cijfer tussen 1 en 10 aan dit aanbod moeten geven. Hieruit blijkt dat de methode van financiering de belangrijkste factor is in de waardering van het aanbod.

Gebouwgebonden financiering wordt positief gewaardeerd. Ook uit het onderzoek van het SCP blijkt er brede steun voor de gebouwgebonden financiering te zijn (waarbij kosten over langere perioden kunnen worden uitgesmeerd omdat de lening niet aan de persoon maar aan de woning wordt gekoppeld), mits er onder gunstige condities kan worden geleend en de woonlasten per saldo niet omhooggaan (Steenbekkers & Scholte, 2019). Een persoonlijke lening (korte looptijd, hoge maandlasten) wordt negatief gewaardeerd (Galen, Warnaar, & Lammers, 2019).

3.5 Voorkeur sparen boven lenen

Boehlé deed onderzoek naar sparen, als alternatief voor lenen (Boehlé, 2019). Hij deed onderzoek onder 1.559 Nederlandse huiseigenaren waarbij zij verschillende keren de keuze kregen voorgelegd tussen drie financieringsopties (gerelateerd aan lenen of sparen). De spaaropties verschilden in negen aspecten die in de literatuur worden aangedragen als belangrijke factoren die invloed hebben op de beslissing van eigenaren om te gaan sparen. Deze aspecten zijn:

- Label: duidelijke bestemming geven aan het spaargeld
- Doel: doelbedrag concreet maken
- Rente: rentepercentage van de spaarrekening
- Instapbonus: een eenmalig bedrag dat de spaarder ontvangt bij het openen van de rekening
- Opname: de optie om alleen geld op te kunnen op een afgesproken tijdstip in de toekomst, of ook de mogelijkheid om tussendoor toegang te hebben tot het spaargeld
- Storten: de mogelijkheid om automatisch geld naar de spaarrekening over te maken in plaats van handmatig
- Instituut: eventuele voorkeuren voor publieke (non-profit) of private instituten om de spaarrekening onder te brengen.
- Investering: de manier waarop het spaargeld wordt geïnvesteerd, bijvoorbeeld een voorkeur voor groene, duurzame investeringen.
- Woningscan: een scan om de mogelijke verduurzamingsopties van de woning in beeld te brengen.

Uit de resultaten van Boehlé komt naar voren dat eigenaren in ruim 80% van de gevallen een voorkeur hebben voor sparen boven lenen. Daarbij spelen aspecten als het rentepercentage, onbeperkte toegang tot de spaarrekening en de beschikbaarheid van een gratis scan welke verduurzamingsmaatregelen geschikt en voordelig zijn. Een andere interessante terugkoppeling van de respondenten is dat zij er de voorkeur aan geven om pas een keuze te maken over de te nemen

verduurzamingsmaatregelen als zij het geld al gespaard hebben, en nog niet op het moment dat ze beginnen met sparen (Boehlé, 2019).

3.6 Garantie op prestaties neemt drempel weg

Uit de evaluatie van projecten in het kader van de Energiesprong komen niet zozeer inzichten over de financiering van renovatie door woningeigenaren, omdat dit via de woningcorporatie loopt, maar wel over de aspecten die belangrijk zijn gebleken om bewoners (in dit geval: huurders) enthousiast te maken voor een renovatie. Een belangrijk aspect in relatie tot financiering blijkt de garantie te zijn op de prestaties, na renovatie, en daarmee zekerheid over de nieuwe woonlasten (Platform31, 2015).

Dezelfde ervaring leeft bij de gemeente Tilburg, Omdat woningeigenaren vaak onzeker zijn over de besparing die de maatregelen op zullen leveren, heeft e gemeente Tilburg een garantieregeling afgegeven voor energiebesparing: De gemeente belooft het verschil te betalen als de besparing niet wordt behaald (Tilburgse Energie Garantie (TEG)). Dit was voldoende voor eigenaren maatregelen te nemen, ook al maakten maar een beperkt aantal mensen gebruik van de regeling (o.a. omdat een eis was dat er minimaal twee labelsprongen zouden worden gemaakt). Alleen al het bestaan van de regeling nam daarmee al een drempel weg (Stadswerk, 2014)

BuildDesk (Builddesk, 2013) sluit aan bij deze inzichten en geeft aan dat uit eigen ervaringen bij bewonerscampagnes naar voren komt dat de volgende elementen belangrijk zijn in de overweging om te investeren in energiebesparende maatregelen:

- Garanties over energiebesparing
- De toekomstwaarde van de woning
- Men houdt niet van voorfinanciering of afsluiten van een extra lening.
- Bij voorkeur geen stijgende maandlasten

3.7 Aanbod van financieringsopties dekt nog niet alle doelgroepen

Wyman heeft in opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken en Economische Zaken en Klimaat onderzoek gedaan naar de toepasbaarheid en implicaties van zes financieringsopties (Wyman, 2019).

- Benut overwaarde hypotheek
- Uitbreiding Nationale HypotheekGarantie
- Individuele energiebespaarlening
- VvE energiebespaarlening
- Gebouwwgebonden financiering – Bodemwende (tijdelijke verkoop van grond aan gemeente)
- Gebouwwgebonden financiering – Bank product.

Een paar conclusies over deze opties zijn: 1) Eén van de grootste belemmeringen bij het uitbreiden van de hypotheek zijn de hoge transactiekosten (zo'n €1.900) voor het aanpassen van de hypotheek; 2) Voor gebouwwgebonden financieringen moeten nog wat aanpassingen aan wet- en regelgeving worden gedaan om volledig

beschikbaar te komen; 3) Onduidelijkheid over de invloed van een gebouwgebonden financiering op de (toekomstige) waarde van het huis kan eigenaren weerhouden om deze optie toe te passen. In dit onderzoek is de perceptie van bewoners niet onderzocht.

Wyman stelt voor om nog acht andere instrumenten te verkennen, waarmee ook kleinere investeringen en doelgroepen met beperkte toegang tot financieringsinstrumenten (0,5-1 miljoen eigenaren) kunnen worden voorzien en nieuw kapitaal kan worden aangetrokken. Verder geeft Wyman diverse aanbevelingen voor benodigde ontwikkelingen en onderzoeken om de totale financieringsopgave goed in te kunnen vullen en de transitie te faciliteren. Eén van deze aanbevelingen betreft een goed consumentenonderzoek om de consumentenvraag en adoptie beter te bepalen en om te zien of de voorgestelde instrumenten voldoende zijn om de voorkomende situaties te bedienen en belemmeringen weg te nemen (Wyman, 2019).

4 Conclusie en aanbevelingen

Conclusie

Uit diverse studies komt naar voren dat de hoogte van de kosten een belangrijke drempel vormen voor woningeigenaren om hun woning te verduurzamen. Aangezien er verschillende doelgroepen kunnen worden geïdentificeerd (ten aanzien van leeftijd en opleiding), zullen oplossingen ten aanzien van financiering rekening moeten houden met de verschillende behoeftes die binnen deze doelgroepen leven. Verder is onzekerheid over de kosten één van de redenen waarom woningeigenaren een afwachtende houding aannemen. Woningeigenaren zijn namelijk onzeker over de effectiviteit van energiebesparende maatregelen en daarmee op de woonlasten na de renovatie. Garanties op de prestaties nemen deze barrière weg.

Uit onderzoek komt naar voren dat financieringsconstructies wisselend worden ervaren door consumenten. Uit onderzoeken die tot nu toe beschikbaar zijn lijkt gebouwgebonden financiering positief te worden gewaardeerd en hebben mensen een voorkeur van sparen boven lenen. Het is echter onduidelijk waarom mensen een gebouwgebonden financiering wel aantrekkelijk vinden en persoonlijke leningen niet. Om passende financieringsconstructen voor de verduurzaming van woningen te definiëren, bieden de huidige onderzoeksresultaten nog niet voldoende aanknopingspunten.

Aanbevelingen

We bevelen aan om verder onderzoek te doen naar de perceptie van financieringsconstructies. Dit onderzoek dient antwoord te geven op onder meer de volgende vragen:

- Wat maakt dat een optie wel of niet aantrekkelijk is? Welke aspecten zijn hier belangrijk in?
- Kunnen bezwaren ten aanzien van bepaalde opties worden weggenomen door aanpassingen van de optie? Zo ja, welke aanpassingen zijn dan nodig?
- Sluiten de beschikbare financieringsopties voldoende aan bij alle doelgroepen en hun specifieke situaties (bijvoorbeeld woonsituatie in combinatie met inkomen en schuld) en hun verschillende percepties?
- Kunnen we inschatten wat het succes en daarmee de adoptie van diverse opties zal zijn?
- (Hoe) kun je met financieringsopties inspelen op bewonersdrijfveren?
- Op welke manier kunnen financieringsconstructen een rol spelen in de ontzorging van huiseigenaren?

Referenties

- ABN AMRO. (2019, november 13). *Green Loans*. Opgehaald van ABN AMRO: <https://www.abnamro.nl/nl/prive/lenen/leningen/greenloans/index.html>
- ABN AMRO. (2019). *Monitor Duurzaamheid derde kwartaal 2019: Grote stappen nodig in verduurzaming woning*. Amsterdam: ABN AMRO.
- Agendastad. (2019, november 13). *Woningabonnement*. Opgehaald van agendastad: <https://agendastad.nl/citydeal/energiebesparing-door-de-markt-woningabonnement/>
- AM:WEB. (2019). *Banken willen adviestraject schrappen voor financiering van verduurzaming*. Opgehaald van Am:WEB: <https://www.amweb.nl/financiele-planning/nieuws/2019/09/banken-willen-adviestraject-schrappen-voor-financiering-van-verduurzaming-101118681>
- ASN. (2019, november 13). *ASN Duurzaam Wonen*. Opgehaald van ASN: <https://www.asnbank.nl/hypotheek/asn-duurzaam-wonen.html>
- Bijzon. (2019, november 13). *Zon is een ESCO*. Opgehaald van Bijzon: <https://www.bijzon.nl/esco/>
- Boehlé, L. (2019). *To Save or To Borrow? Measuring Preferences for Financing Instruments of Energy Retrofits*. Master thesis. Utrecht: Utrecht University School of Economics.
- Builddesk. (2013). *Woonlasten van particuliere eigenaar/bewoners in Emmen*. Rapport 120042/BW/132922.
- de Woonpas. (2019, november 13). *verduurzaming bereikbaar voor iedereen*. Opgehaald van de Woonpas: <https://www.dewoonpas.nl/>
- EasySwitch. (2019). *Nederlanders nog niet bereid om eigen huis gasvrij te maken*. EasySwitch.
- EeMAP. (2019, november 13). *Welcome to the EeMAP Initiative*. Opgehaald van EeMAP: <https://eemap.energyefficientmortgages.eu/>
- Energie van Assen. (2019, november 13). *Asser Servicemodel*. Opgehaald van Energie van Assen: <https://energievanassen.nl/portfolio/asser-servicekostenmodel/>
- EuroPace. (2019, november 13). *What is EuroPace?* Opgehaald van <https://www.europace2020.eu/>
- Gaalen, C. V., Warnaar, M., & Lammers, S. (2019). *Verduurzaming: een heilig huisje in aanbouw? Obstakels van huiseigenaren in beeld, NIBUD, mei 2019*. Den Haag: NIBUD.
- HIER. (2019, juli). *Draagvlak voor wonen zonder aardgas neemt af*. Opgehaald van HIER.nu: <https://www.hier.nu/themas/nieuws-voor-professionals/draagvlak-voor-wonen-zonder-aardgas-neemt-af>
- Klimaatakkoord. (2019). *Toelichting op tekst financiering particuliere woningeigenaren in KA en achterliggende afspraken*. Opgehaald van Klimaatakkoord: www.klimaatakkoord.nl/binaries/Fklimaatakkoord/Documenten/2Fpublicaties/2F2019/2F01/2F08/2Fachtergrondnotitie-gebouwde
- Milieu Centraal. (2019, november 13). *Extra hypotheekruimte voor energiebesparing*. Opgehaald van Milieu Centraal: <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/energiezuinig-huis/financiering-energie-besparen/extra-hypotheekruimte-voor-energiebesparing/>
- Nationaal Energiebespaarfonds. (2019, november 13). *Energiebespaarlening*. Opgehaald van <https://www.energiebespaarlening.nl/>

- Nationaal Energiebespaarfonds. (2019). *Stichting Nationaal Energiebespaarfonds: Jaarverslag 2018*. Nationaal Energiebespaarfonds.
- NHG. (2019, november 13). *Het Energiebespaarbudget scheelt veel energie*. Opgehaald van Nationale Hypotheek Garantie: <https://www.nhg.nl/Het-Energiebespaarbudget-scheelt-veel-energie>
- Ollongren, K. (2018, February 9). *Spreekpunten minister Ollongren (BZK) bij EnergyUp 2018*. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/toespraken/2018/02/09/spreekpunten-minister-ollongren-bij-energyup-2018-8-februari>
- Omroep Brabant. (2018). *Harry Duerinck (76) krijgt geen lening voor een duurzamer huis, de leeftijdsgrens is 75*. Opgehaald van Omroep Brabant: <https://www.omroepbrabant.nl/nieuws/2842590/Harry-Duerinck-76-krijgt-geen-lening-voor-een-duurzamer-huis-leeftijdsgrens-is-75>
- Platform31. (2015). *Resultaten uit monitoring over: Tevreden bewoners. Energiesprong*.
- Rabobank. (2019, november 13). *Rabo Groendepot*. Opgehaald van Rabobank: <https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/hypotheekvormen-en-voorwaarden/groendepot/>
- Rijksoverheid. (2019, 11 13). *Energiebesparing via abonnement*. Opgehaald van Rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2017/02/06/energiebesparing-via-abonnement>
- Rijksoverheid. (2019, september 25). *Maatregelen Klimaatakkoord per sector*. Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatakkoord/maatregelen-klimaatakkoord-per-sector>
- RVO. (2015). *Zó verleid je de bewoner - 10 marketinglessen voor energiebesparing in de bestaande bouw*. Utrecht: RVO.
- RVO. (2019, november 13). *Energy Service Company (ESCO)*. Opgehaald van Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland: <https://www.rvo.nl/initiatieven/financieringsvoorbeelden/energy-service-company-esco>
- RVO. (2019, november 13). *Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE)*. Opgehaald van Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland: <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/investeringssubsidie-duurzame-energie-isde>
- RVO. (2019, november 13). *Regeling groenprojecten*. Opgehaald van Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland: <https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-groenprojecten>
- RVO. (2019, november 13). *Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH)*. Opgehaald van Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland: <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/seeh>
- RVO. (2019, november 13). *Tilburg samen geeft energie*. Opgehaald van Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland: <https://www.rvo.nl/initiatieven/energiebesparing-bestaande-bouw/tilburg-samen-geeft-energie>
- Schellekens, J., Oei, A., & Haffner, R. (2019). *De financiële gevolgen van de warmtetransitie; Een onderzoek naar de investeringsuitdaging, effecten op energie-betaalbaarheid en het potentieel van (nieuwe) financieringsvormen*. Rotterdam: Ecorys.

- Stadswerk. (2014, september). Energiebesparing slim gefinancierd. *Stadswerk magazine*.
- Steenbekkers, A., & Scholte, S. (2019). *Onder de pannen zonder gas? Woningeigenaren en hun afwegingen voor aardgasvrije alternatieven*. Den Haag: SCP.
- Stroomversnelling. (2018). *Objectgebonden financiering van verdergaande energiebesparende maatregelen (bij grondgebonden woningen): Een dynamisch overzichtsdokument met de stand van zaken*. Rotterdam: Stroomversnelling.
- SVn. (2019, november 13). *Duurzaamheidslening*. Opgehaald van SVN: <https://www.svn.nl/duurzaamheidslening>
- Triodos. (2019, november 13). *Hoe werkt de energiebespaarlening?* Opgehaald van <https://www.triodos.nl/veelgestelde-vragen/hoe-werkt-de-energiebespaarlening?id=1891e069c2f9>
- Vakblad warmtepompen. (2019, augustus). *Jongeren relatief optimistisch over verduurzaming huur- of koopwoning*. Opgehaald van Vakblad Warmtepompen: https://www.vakbladwarmtepompen.nl/sector/nieuws/2019/08/jongeren-relatief-optimistisch-over-verduurzaming-huur-of-koopwoning-1015088?vakmedianet-approve-cookies=1&_ga=2.84290201.1800596214.1570114094-684422617.1563866620
- Vereniging Eigen Huis. (2019). *Helpt geldverstrekkers frustreert energiebesparing nog steeds*. Opgehaald van Vereniging Eigen Huis: <https://www.eigenhuis.nl/actueel/nieuws/2019/08/05/07/30/helpt-geldverstrekkers-frustreert-energiebesparing-nog-steeds#/>
- Wyman. (2019). *Opties voor de financiering van de verduurzaming van het particulier eigendom*.

Bijlage A Voorbeelden financieringsconstructies

A.1 Persoonlijke lening

Voorbeelden van een persoonlijke lening bij een bank zijn:

- "Duurzaam Wonen (ASN): €2.500-15.000, laag rentetarief, korting op de ASN hypotheek (ASN, 2019)
- Energiebespaarlening (Triodos): tot €25.000 (50% korting op rentetarief tov hypotheek) (Triodos, 2019)
- GreenLoans (ABN Amro): €5.000-50.000 (5-15 jaar), aantrekkelijke rente (4,2%?) (ABN AMRO, 2019)
- EeMAP Initiative: preferential financing conditions linked to the mortgage. (EeMAP, 2019)
- Smarter finance for families: improve citizens' health, comfort and financial well-being by supporting banks, residential investors and solution providers with Green Homes and Green Mortgage programs"

Voorbeelden van een persoonlijke lening bij de overheid zijn:

- "Duurzaamheidslening (gemeente/provincie, via SVn): €2.500-€25.000, looptijd 10-15 jaar, vaste rentetarief (nl standaardtarief SVn – 3%). Gemeente stelt voorwaarden vast. (SVn, 2019)
- (Nb Tilburgse EnergieGarantie verzekert deelnemers dat ze vastgesteld % van hun verbruik besparen) (RVO, 2019)
- Energiebespaarlening (via SVn): Max. € 25.000, rente 1,9% (10 jaar). (uit het Nationaal Energiebespaarfonds, via SVn. (Nationaal Energiebespaarfonds, 2019)

A.2 Voorfinanciering

Een voorbeeld van voorfinanciering via een ESCO is:

- "ZON Een bedrijf dat energie-installaties ontwikkelt, realiseert, financiert en exploiteert. Bij ZON zijn dat 100% duurzame collectieve energie-installaties, zowel voor bestaande panden als nieuwbouw. (Bijzon, 2019)

Voorbeeld 1: Rotterdamse Groene Gebouwen (zwembaden)

Voorbeeld 2: Esco Erasmus Universiteit Rotterdam

Voorbeeld 3: Appartementen villa's Schagen

Een voorbeelden van een woningabonnement is:

- "Overijssel (City deal): 600 huiseigenaren in Overijssel kunnen als proef meedoen. Na afloop van de abonnementsperiode (10, 15 of 20 jaar) blijven de energievoorzieningen eigendom van de huiseigenaar. Bij verhuizing voor afloop van de abonnementsperiode moeten de nog komende termijnen betaald worden. Een optie die nog wordt bekeken is de mogelijkheid het abonnement bij verhuizing over te dragen aan de nieuwe eigenaar." (Agendastad, 2019)

A.3 Gebouwegebonden lening

Een voorbeeld van een gebouwegebonden lening via baatbelasting is:

- "Woonpas: de aflossing zeker wordt gesteld via de lokale baatbelasting. De belasting wordt bijgetekend in het kadaster, zodat de verplichting overgaat op een nieuwe eigenaar. De gemeente gebruikt de opbrengst voor het aflossen van de lening(en) (de Woonpas, 2019).

Een voorbeeld van een gebouwegebonden lening via opstalrecht is:

- "Woonbedrijf Westvoorne: Oplossing voor koopwoningen (verkocht met Koopgarant) in renovatie van Westvoorne naar NOM door afhankelijk recht van opstal voor de gevel. Het woonbedrijf financiert de renovatie en de eigenaar betaalt een retributie (gelijk aan de energieprestatievergoeding van de huurwoningen). Het opstalrecht gaat mee naar de volgende eigenaar .

Een voorbeeld van een gebouwegebonden lening via OZB belasting is:

- "Europace: Home-Based Financing', a category of financing schemes in which the debt contracted to invest in housing improvement is attached to the property itself and not to its owner. EuroPACE project aims to develop a scalable home-based financing mechanism to unlock the huge potential" (EuroPace, 2019)

Een voorbeeld van een gebouwegebonden lening via woningpacht/bodemwende is:

- "Roelandflat Keizerslanden: Woningpacht heeft het doel betaalbare, duurzame woningen te bouwen op basis van vaste woonlasten. Bij woningpacht worden zowel de grond als de woning zelf in een pacht gezet. De bewoner heeft op elk moment de mogelijkheid om eigenaar van de woning te worden. Woningpacht is bijvoorbeeld een alternatief voor mensen die geen of onvoldoende hypotheek kunnen afsluiten."

Een voorbeeld van een gebouwegebonden lening via de VvE is:

- "Asser Servicekostenmodel: Appartementencomplex Ellen (Assen) gerenoveerd naar NOM. Triodos Bank financiering op zich genomen, daarin gesteund door een borgstelling van de provincie Drenthe. De lening is gebonden aan de VvE, en daarmee het hele gebouw". (Energie van Assen, 2019)

Voorbeelden van het spaarprogramma zijn:

- "NHG Spaarbudget: De Nationale Hypotheek Garantie biedt de mogelijkheid om tijdens de aankoop van de woning alvast geld apart te zetten voor energiebesparende maatregelen op een later moment. (NHG, 2019)
- RABO Groendepot: Klanten kunnen tot twee jaar na het afsluiten van een hypotheek gebruik maken van het depot om maatregelen aan de woning te financieren" (Rabobank, 2019).