



Financiering van energiemaatregelen (en andere financiële aspecten)

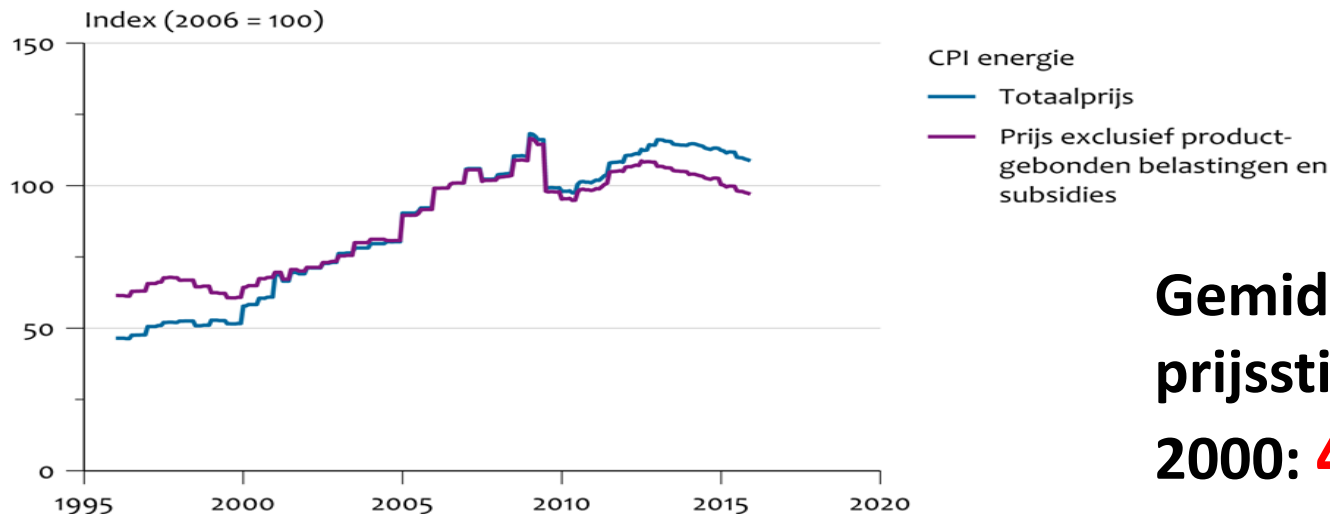
**Ton van Erp, AE Finance Solutions
Bussum, 28 maart 2017**

Programma

- **Energiebesparing: geitenwollen sokken of rendabele investering?**
- **Welke maatregelen: stap voor stap of alles in één keer?**
- **Subsidies e.d.;**
- **Behoefte VvE's;**
- **Financieringsmogelijkheden voor VvE's;**
- **Gevolgen voor woningwaarde.**

Energiebesparing: geitenwollen sokken of **rendabele investering**

Consumentenprijsindex (CPI) energie



**Gemiddelde energie-
prijsstijging vanaf
2000: **4,2%** p.jr.**

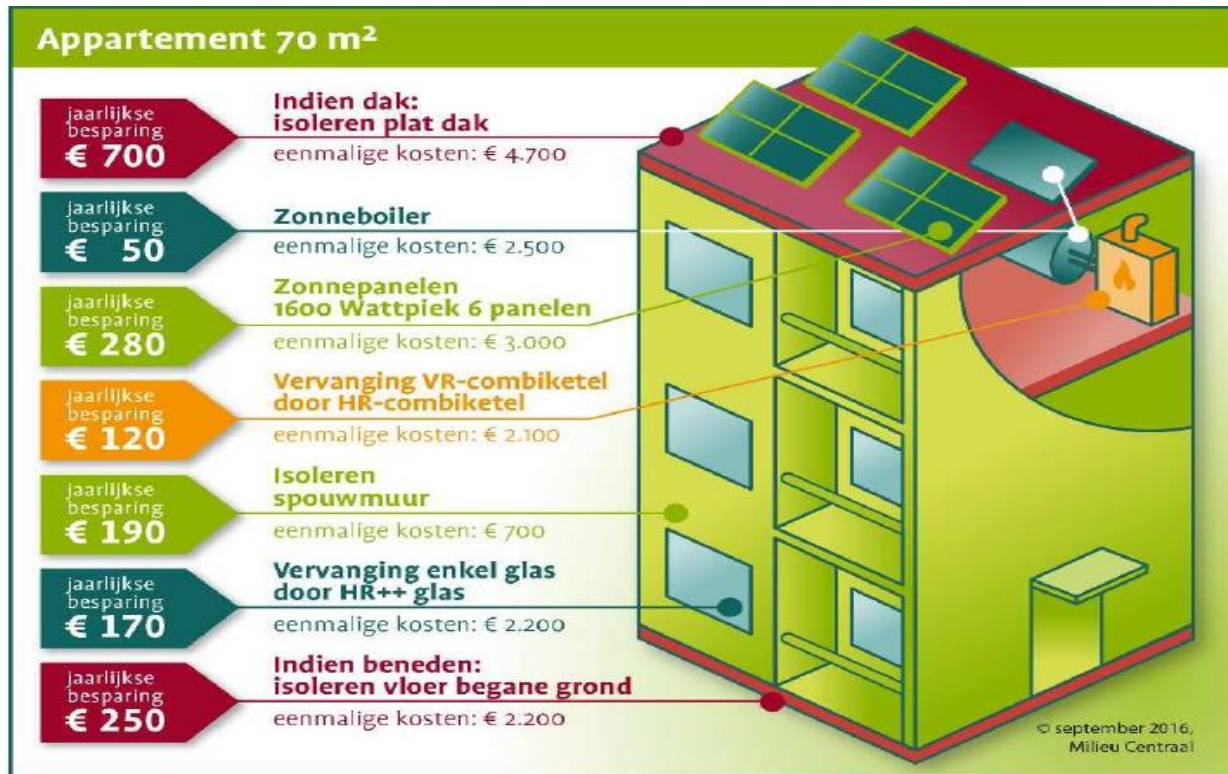
Bron: CBS.



CBS/mei16
www.clo.nl/nl055408



Welke maatregelen: stap voor stap...



... of alles in één keer?

Voordelen:

- Samenhang maatregelen door “no regret”-aanpak;
- Geen stapeling van financieringen;
- Langere looptijd financiering mogelijk;
- Waardevermeerdering woningen bij NOM of NOM-ready.

Subsidies t.b.v. VvE's

- **Subsidieregeling energiebesparing eigen huis**
 - subsidie per afzonderlijke maatregel;
 - kan bij NOM-woning oplopen tot > € 10.000.
- **Investerings Subsidie Duurzame Energie**
 - warmtepompen, zonneboilers, pelletkachels, biomassaketels;
 - voorbeeld: lucht/waterwarmtepomp: € 2.300.
- **BTW-teruggave PV-panelen**
 - bij NOM-woning gemiddeld € 1.500 – 2.000.
- **Lokale subsidieregeling**

Behoefte VvE's

Woonlasten neutraliteit!

- **Besparingen energie en groot onderhoud als drager voor de financieringslasten;**
- **Geen stijging van de woonlasten;**
- **Geen bezwaren vanwege “financieel nadeel”.**

Financieringsmogelijkheden voor VvE's

1. Uit opgebouwde reserves;
2. Hypotheek verhogen individuele appartement-eigenaren;
3. **Crowdfunding** (via VvE Belang);
4. **VvE Energiebespaarlening** (NEF);
5. **AEFS-constructie**;
6. Mogelijk lokale duurzaamheidslening.

Crowdfunding (VvE Belang)

- Eigenlijk bedoeld voor groot onderhoud;
- Van VvE's voor VvE's;
- Looptijd 7 – 8 jaar;
- Rente 4 – 5%.

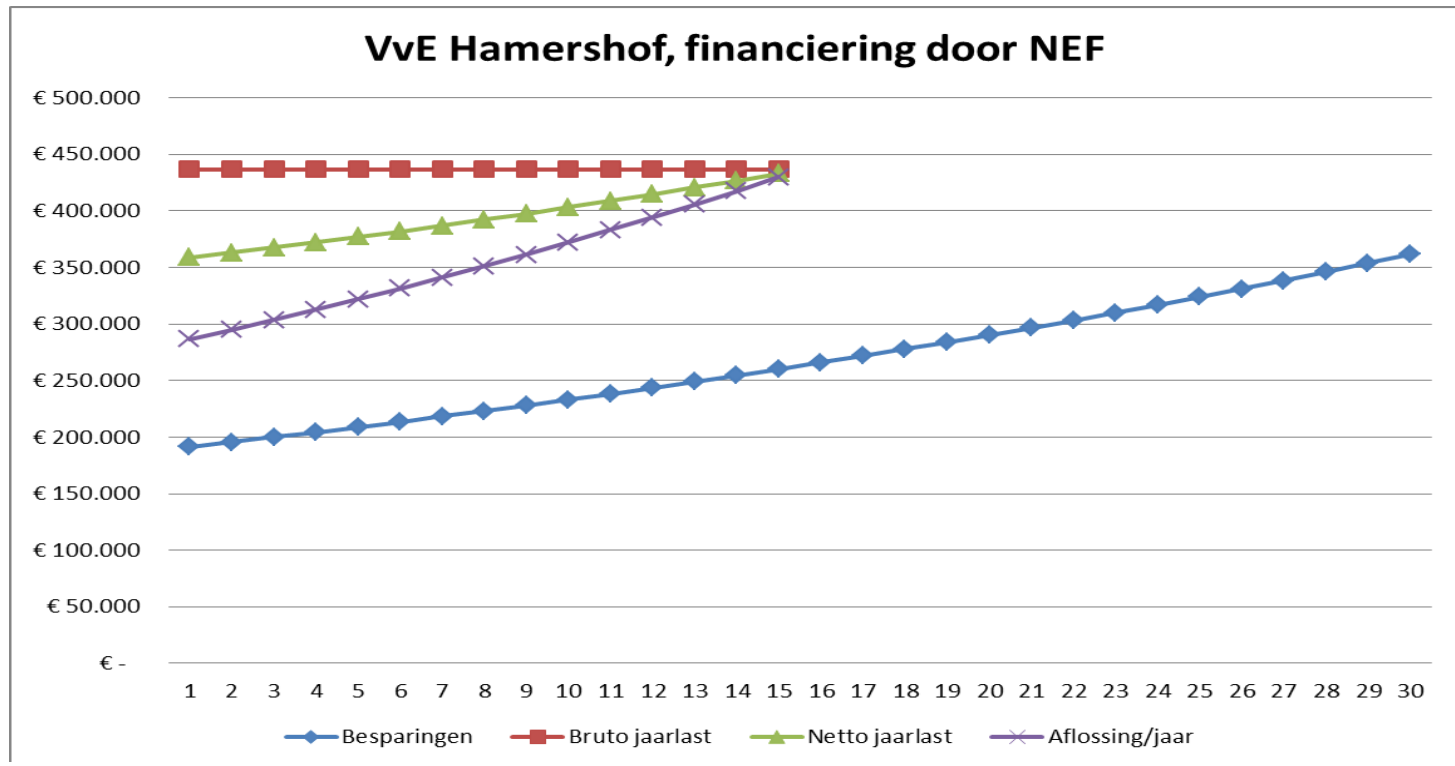
VvE Energiebespaarlening (NEF)

- Geschikt voor één of meer maatregelen;
- Max. € 50.000 per appartement, max. € 5 mln per VvE;
- Looptijd max. 15 jaar;
- Rente 2,9 %.

Voorbeeld VvE Hamershof

- **NOM-renovatie 97 appartementen;**
- **Investering:** € 6,8 mln
- **Eigen inbreng + subsidies:** € 1,5 mln
- **Te financieren:** € **5,3 mln;**
- **Besparingen:**
- **Energie appartementen:** € 111/m
- **Onderhoudskosten:** € 80/m
- **Totale besparingen jaar 1:** € **191/m;**
- **Indexering energie:** 2,0 %
- **indexering onderhoud:** 2,5 %.

Voorbeeld VvE Hamershof, NEF



Nadelen financieringsvormen 2 t/m 4

- Niet iedereen krijgt financiering rond (hypotheek);
- Verplichte aflossing bij verkoop (hypotheek);
- Te korte looptijden bij grote, ingrijpende investeringen (max 15 jaar). Daardoor te sterke stijging servicekosten (crowdfunding + NEF);
- Te duur (crowdfunding);
- Onvoldoende fondsomvang (eigen reserves + NEF);
- Te laag financieringsbedrag.

Uitgangspunten **AEFS-constructie**

- **Besparingen energie en groot onderhoud als drager voor de financieringslasten;**
- **Indexering van de besparingen;**
- **Termijnen van rente- en aflossing volgen de geïndexeerde besparingen;**

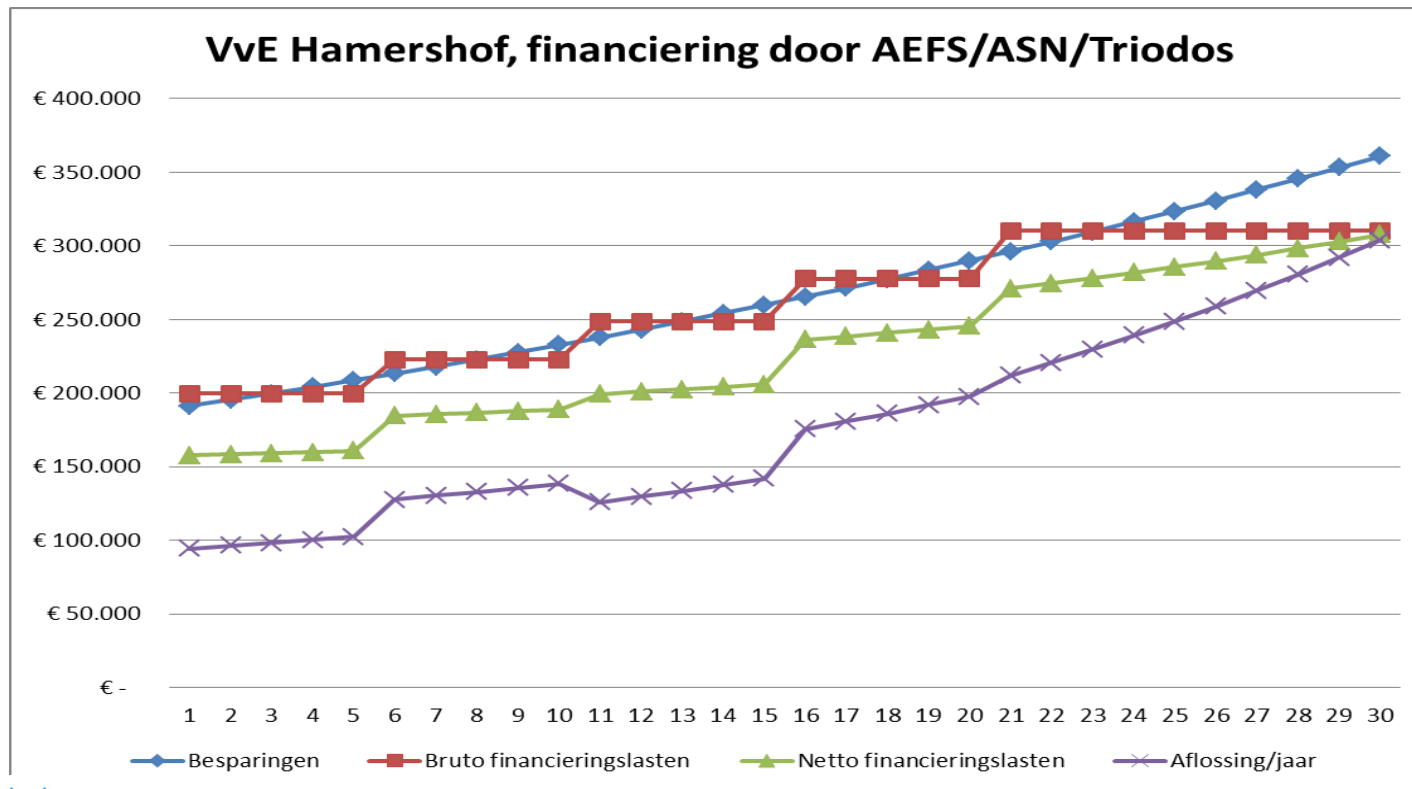


- **Geen woonlastenstijging;**
- **Geen “financieel nadeel”.**

Kenmerken **AEFS-constructie**

- Commitment voor 20 jaar;
- Aflossing gebaseerd op **30 jaar**;
- “Getrapte” annuïteit, per 5 jaar herzien;
- **Rentekorting 1^e 10 jaar** (“Groenlening”);
- Rente fiscaal aftrekbaar in box 1 leden VvE;
- Vaste index op energie (2%) en onderhoud (2,5%);
- **Garantie gemeente** gedurende 1^e 5 jaar op rente en aflossing.

Voorbeeld VvE Hamershof, AEFS



Gevolgen voor woningwaarde

Gevolgen NOM (ready) renovatie:

- Toename comfort;
- Verbetering uitstraling woningen;
- Gelijkblijvende of lager woonlasten;
- Tot € 27.000 hogere hypotheek mogelijk.

Verwachte **waardestijging** VvE Lindenhove (Apeldoorn) en VvE Hamershof (Leusden): **+ 10%!**

Vragen?

