

Rijswijk



## VNG platform: Rijswijkse aanpak MRDH

Woonlasten neutrale renovatie grote complexen



Rijswijk

## Agenda



- ▶ Kennismaking Consortium Rijswijk
- ▶ Essentie van aanpak renovatie
- ▶ Gebouw Gebonden Financiering
- ▶ Waarborgfonds
- ▶ Customer journey

Rijswijk



## Kennismaking Consortium



Rijswijk



## Essentie: Woonlasten neutraal renoveren

- ▶ Het kost niets extra's: investering is gelijk aan de contante waarde van besparing op energie en onderhoud voor de komende dertig jaar.
- ▶ Investering van +/- €45.000 - €60.000 per appartement
- ▶ Dat vereist :
  - ▶ Integrale no-regret aanpak
  - ▶ Heel andere aanpak van de bouw (innovatiefonds + prestatieafspraken 30 jaar)
    - ▶ Open kostencalculatie met
  - ▶ Veel efficiëntere bouwprocessen (prefab)
  - ▶ een zo laag mogelijke financieringslast (rente en aflossing)
  - ▶ Dat vereist gebouw gebonden financiering (niet subject maar het object)
  - ▶ Uitgedachte communicatie en begeleiding over de customer journey

*Track-record: Assen, Woonveste, Groningen, Woningbeheer Velsen, Prov. Drenthe*

## Rijswijk



# Gebouw gebonden financiering?

- ▶ Niet het individu maar de VvE wordt gefinancierd:
  - VvE is maatschappij op zich, de één kan het wel de ander niet
  - Kosten financiering per individu te hoog (info verzameling, procedures, zekerheden)
  - Kredietwaardigheid per huishouden verschilt
  - Huidige looptijden te kort voor woonlastenneutraliteit
- ▶ Kwaliteit van wonen verbeteren voor minimaal 30 jaar met garantie
- ▶ Rente en aflossing worden gegarandeerd door het Waarborgfonds Servicekosten VvE-en (in oprichting)
  
- ▶ Randvoorwaarde: Volume is nodig en commitment vve en gemeente



## Rijswijk



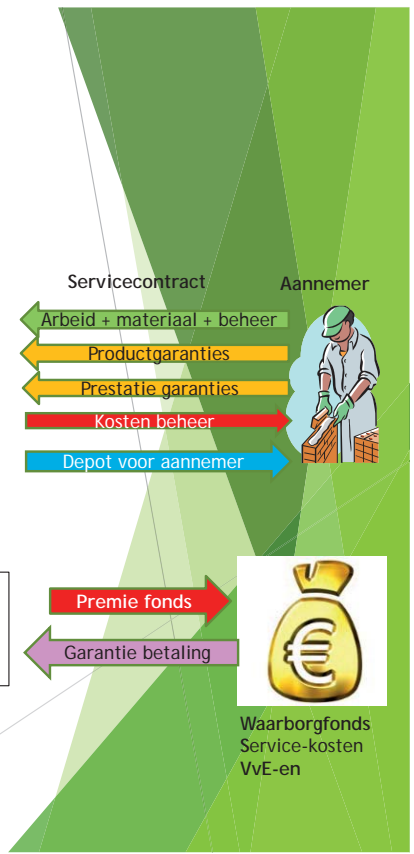
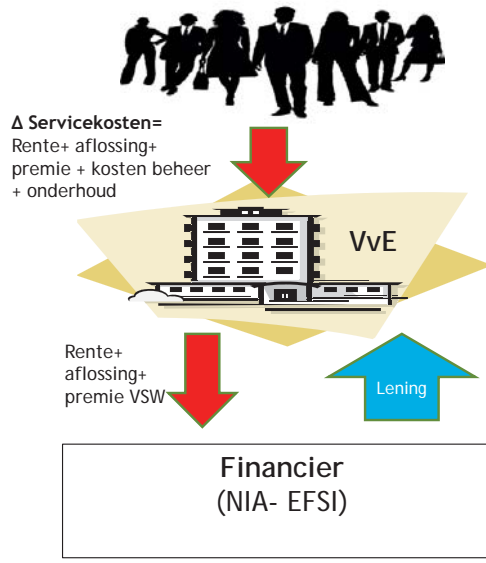
# Achtergrond waarborgfonds

- ▶ Waarborgfonds op Servicekosten randvoorwaarde voor financiering door banken
  - ▶ Banken bereid tot financieren (Triodos, Kredietbank Nederland, Rabo, ABN Amro)
- ▶ Centraal kenniscentrum en kredietbeoordelaar voor vve-en (te kleine markt voor banken)
- ▶ Waarborgfonds vermijdt duur maatwerk, heeft korte looptijd, eenvoudige zekerheidsstelling
- ▶ Revolverend fonds
- ▶ Beperkt gerechtigden/hypotheekverstrekkers zullen akkoord gaan
- ▶ Geen hogere kosten
- ▶ Waardeontwikkeling zal individuen die "onder water staan" uit de brand helpen
- ▶ Waarborgfonds moet operationeel worden en moet leiden tot risicoreductie

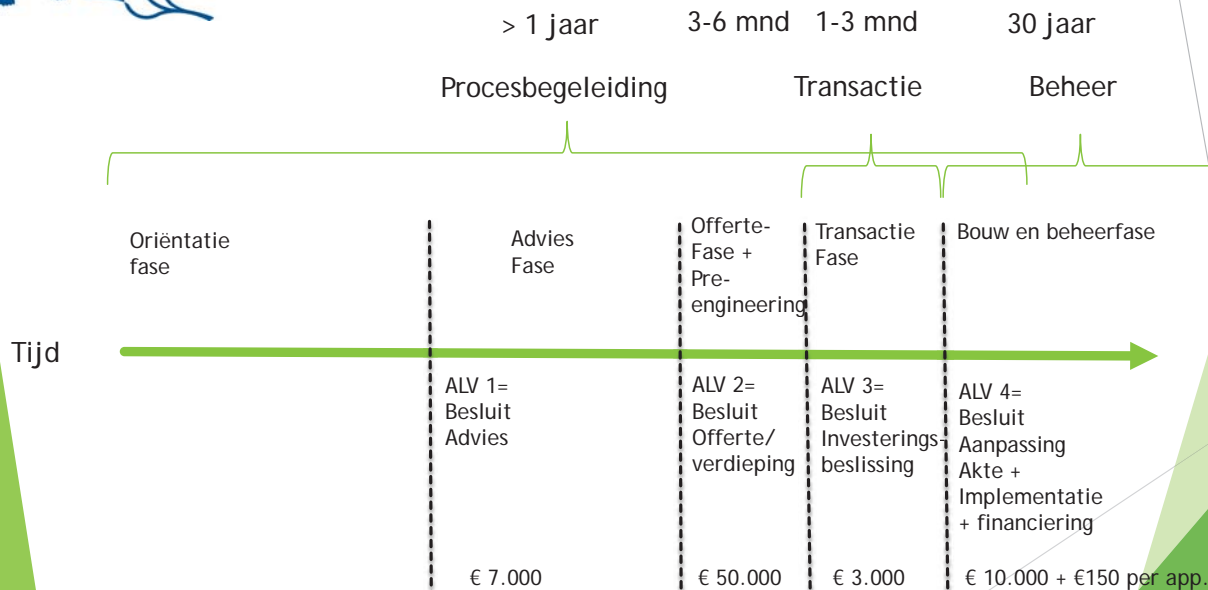
# Gebouwgebonden financiering



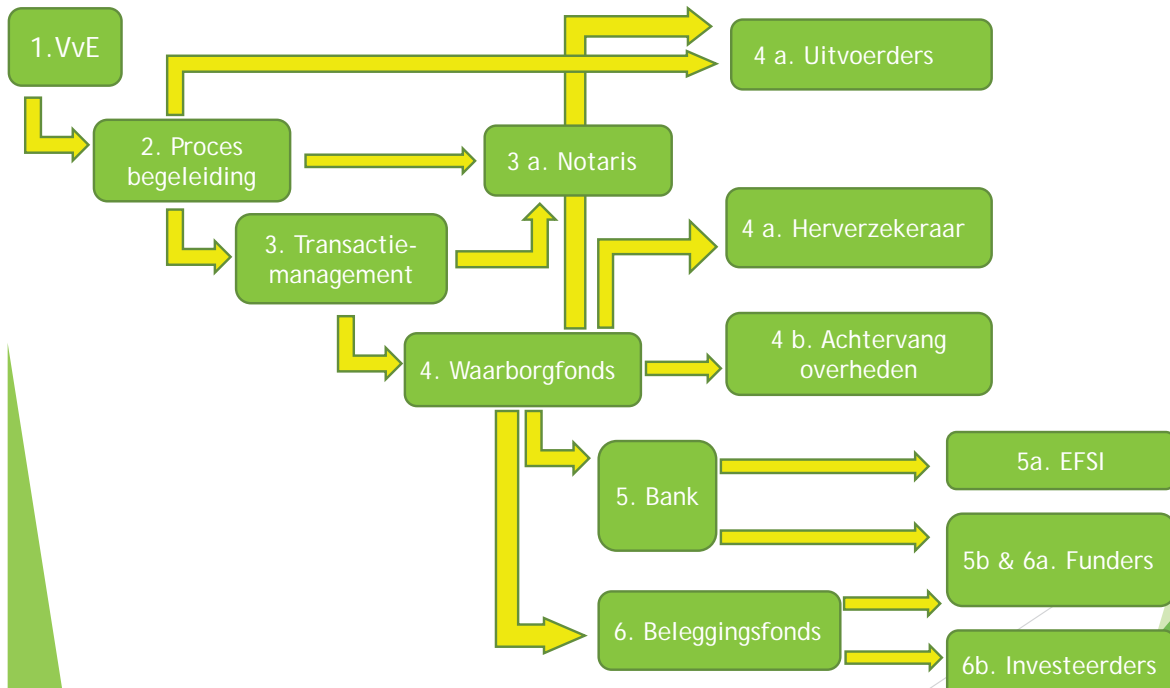
- Collectief krijgt de financiering (= goedkoop)
- Woonlasten-neutraal, looptijd afhankelijk van
  - +/- Rente (en Aflossing)
  - /- Energiebesparing
  - /- Onderhoudsbesparing
  - = € 0,-
- Garantie op rente en aflossing lening van WSV of tijdelijk van gemeente / provincie / staat
- Splitsingsakte moet vernieuwd worden (>80% stemmen)
- Geen wettelijke aanpassingen
- Concurrentie tussen banken kan blijven
- Waarde onderpand neemt toe zonder uitbreiding hypotheek
- Interesse van beleggers



# Customer journey



## Logistieke proces, hoe organiseren



## Rijswijk



## Vervolgstappen

- ▶ Aanbod van Hof Rijnland om meer dan 500 appartementen in te brengen
  - ▶ Marshallplein
  - ▶ Steenvoordelaan
  - ▶ JF Kennedylaan
  - ▶ Prinses Beatrixlaan
  - ▶ Ocarinalaan
  - ▶ Churchillaan
- ▶ Aanbod nodig van Woningcorporaties om gelijksoortig bouwvolume te kunnen bundelen. **Belangrijke rol voor Wethouders**
- ▶ Projectteam op uitwerking plan van aanpak en optuigen communicatie
- ▶ Lokale partijen vragen voor begeleiding VVE-en