



# Renovatie Financiering

Finance & Energy consultancy

# Agenda

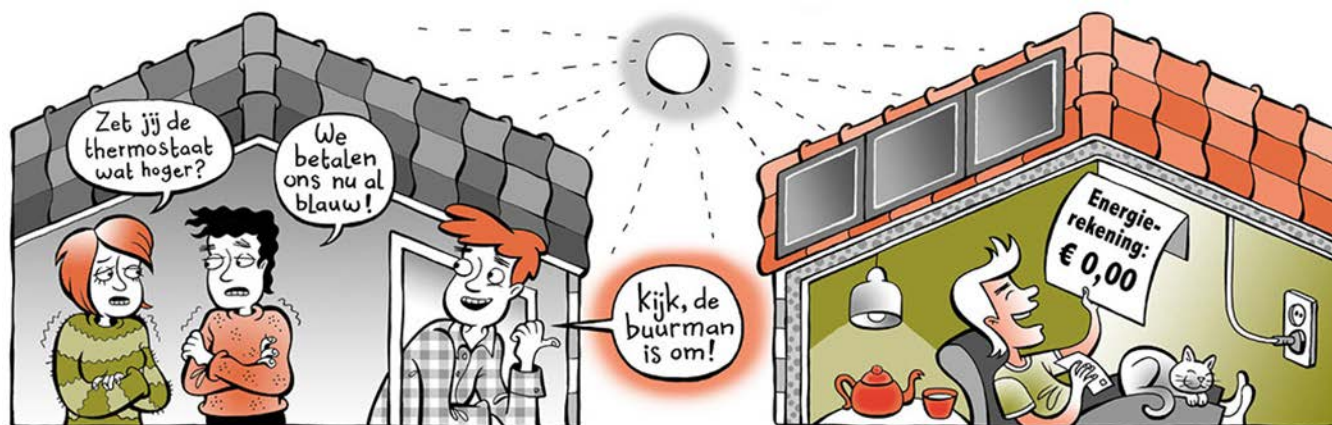
- ▶ Statement
- ▶ Relevante ontwikkelingen
- ▶ Uitleg Gebouwgebonden Financiering
- ▶ Hoe werkt dit in de praktijk

Over 30 jaar is meer dan 50% van de particulieren hybride gefinancierd

Overheid/maatschappij wint aan Nul op de Meter

”

Publiek-private financiering wordt noodzaak



# Maatschappelijke trends

- ▶ Prestatie-afspraken: we gebruiken (on-)roerende zaken
  - ▶ Comfort-afspraken
  - ▶ Temperatuur afspraken
- ▶ Verschil dagloner versus groot(grond-)bezitter neemt toe
  - ▶ Flexibilisering arbeid
  - ▶ Concentratie eigendom (crisis?)
- ▶ Level playing field wordt groter door markttransparantie
  - ▶ Snellere besluitvorming
  - ▶ Open info
- ▶ Verduurzaming, Verantwoordelijkheid, Collectivisme, Co-waardering, Co-valuation



# Vastgoed realiteit

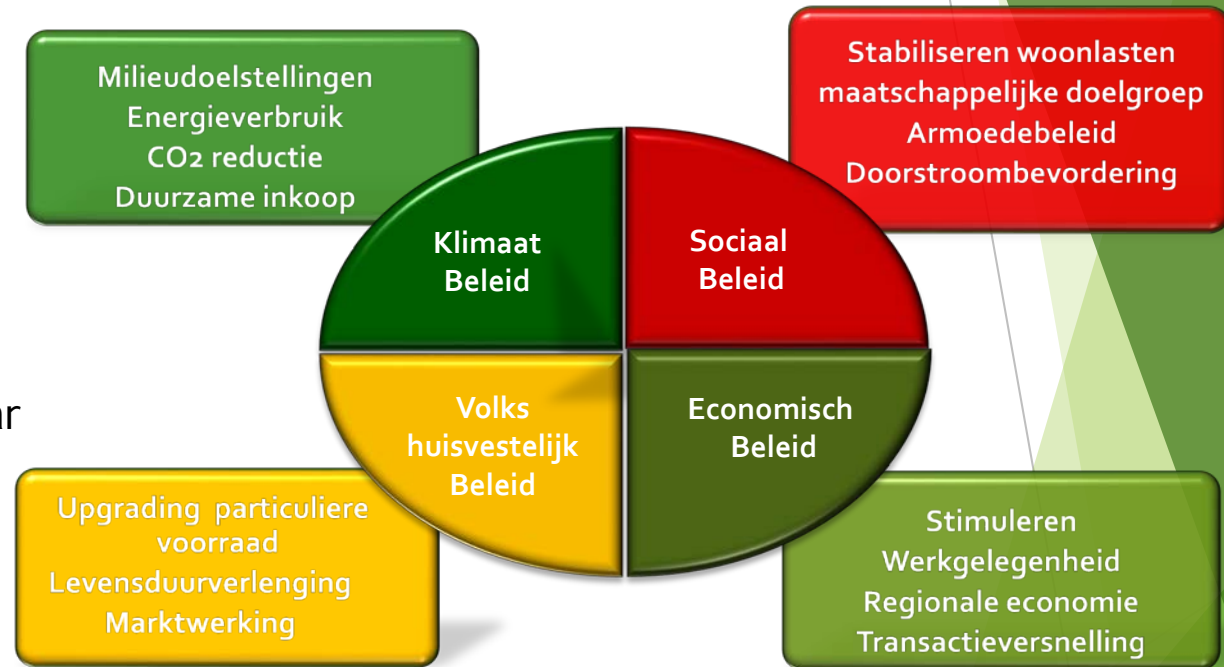
- ▶ Tekort huurwoningen door kleinere huishoudens.
- ▶ Greater London-effect Randstad, "ruralizing the poor"
- ▶ NON-financiering probleem voor particulieren / heel hoge transactiekosten
- ▶ Flexibilisering huishoudens vereist lagere transactiekosten
- ▶ Nieuwe toetreders met andere drijfveren
- ▶ > 60% eigen woningbezit en ¾ van voor 1990
- ▶ 550.000 huishoudens in 130.000 VvE-en 2,5 miljoen HH in rijtjes .
- ▶ Waardefluctuaties door nieuwe innovaties
- ▶ Co-waardering leidt tot parkmanagement of Verenigingen van Eigenaren



Type woning	Prijnsindex verkooprijzen							
	Prijnsindex bestaande koopwoningen							
Perioden	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Woning	2010 = 100							
Woning: totaal	71,1	94,4	100,0	97,6	91,3	85,3	86,1	88,5
Eengezinswoning: tussenwoning	71,3	94,1	100,0	98,0	92,5	87,3	88,6	91,6
Eengezinswoning: hoekwoning	71,9	94,7	100,0	97,9	92,1	86,4	87,6	90,5
Eengezinswoning: 2 onder 1 kap	72,2	95,0	100,0	97,6	90,8	84,6	85,4	87,8
Eengezinswoning: vrijstaand	69,8	94,6	100,0	96,9	89,8	82,6	82,3	83,6
Appartement	70,1	92,8	100,0	97,7	91,5	86,2	87,5	90,7

## Maatschappelijke relevantie

- Assen 67.000 inwoners met naoorlogse bouw
- NOM voor woonlastenbeheersing
- Gemeenschap gerelateerde aanpak
- Woonlasten neutrale investeringen zijn haalbaar
- Missen van adequate financieringsinstrumenten
- Doelgroep gericht op Inkomensbeperkingen



Energie bundelt alle relevante beleidsterreinen  
in gemeente, provincie en rijk

# Conclusie

- ▶ Lage mutatiegraad, hoge transactiekosten → renovatie behoefte
- ▶ Individuele financiering, taxatie en begeleiding energie kost teveel
- ▶ Veel van het zelfde uit zelfde bouwperiode is efficiënt op te knappen
- ▶ Collectieve aanpak → lagere transactiekosten, langere looptijden

Ofwel :

- ▶ Nieuwe financieringsvorm vereist
- ▶ VvE-financiering of lease mits financieringskosten voet laag is.

# Gebouwgebonden financiering

- Niet de persoon maar een VvE krijgt financiering
- Uitgangspunt is Woonlasten-neutrale financiering =  
$$\begin{array}{r} +/+ \text{ Rente (en Aflossing)} \\ -/- \text{ Energiebesparing} \\ \hline -/- \text{ Onderhoudsbesparing} \\ \hline = \text{ € } 0,- \end{array}$$
- Zekerheid uit waarborgfonds rente en aflossing
  - Premie +/- 0,20% per jaar voor Triple A benadering
- Eisen aan bestuur/ prestatie/ uitvoering /multifunctionaliteit
- Splitsingsakte aanpassen / opstellen
- Doelgroepen:
  - Eengezinswoningen
  - Appartementseigenaren
  - Bedrijventerreinen

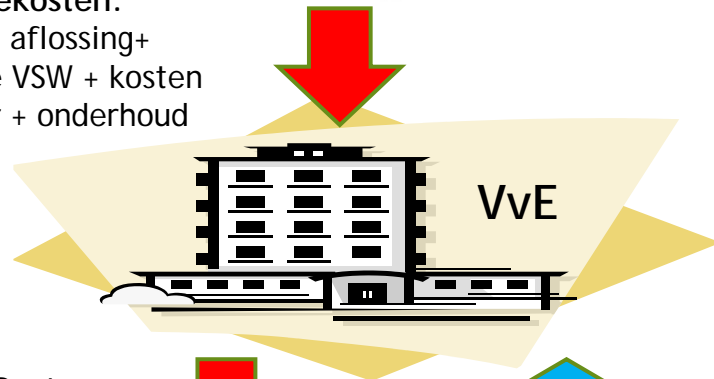


# Asser Servicekosten Model

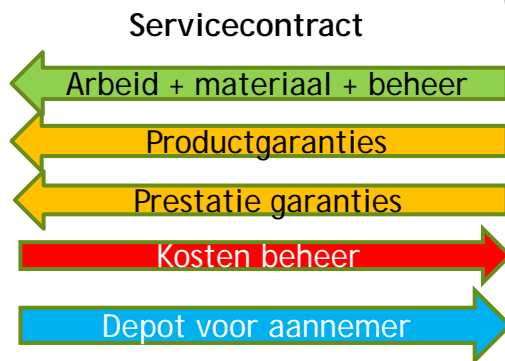
Woonlastenneutraal =  
Servicekosten + Energiekosten  
 $\Delta=0$



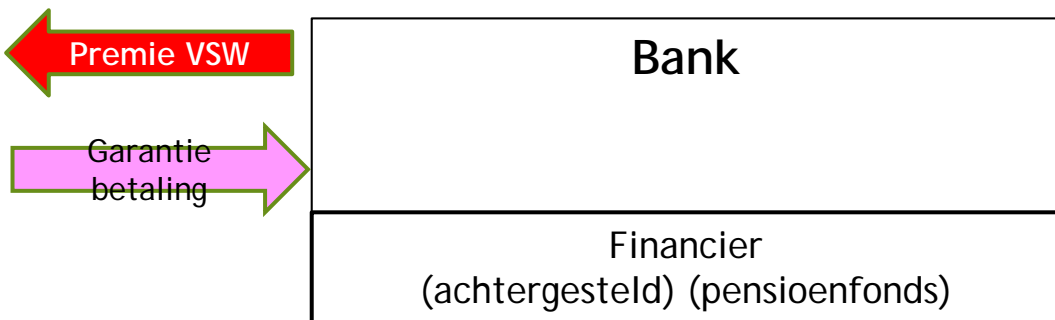
Servicekosten:  
Rente+ aflossing+  
premie VSW + kosten  
beheer + onderhoud



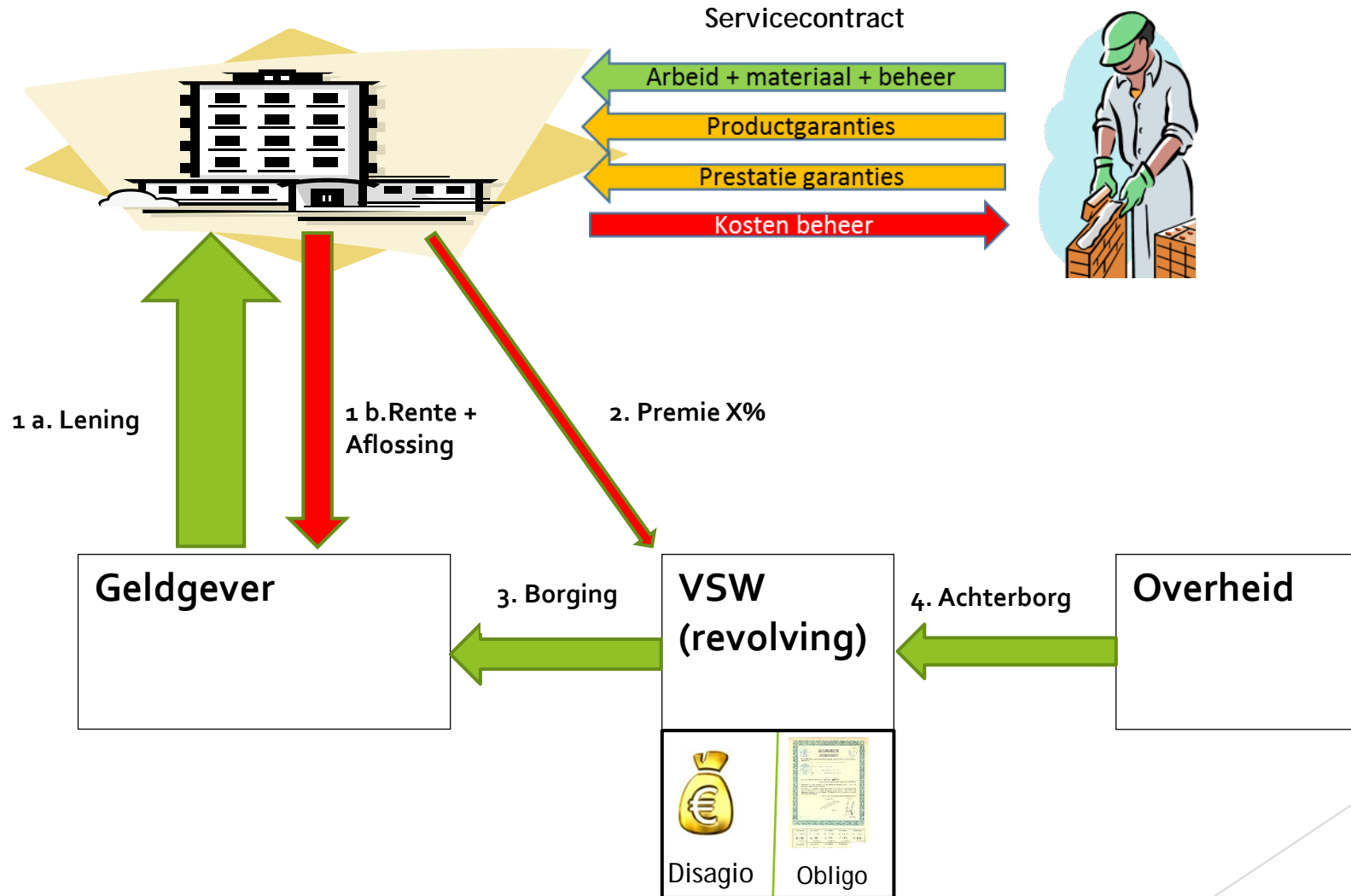
Rente+  
aflossing+  
premie VSW



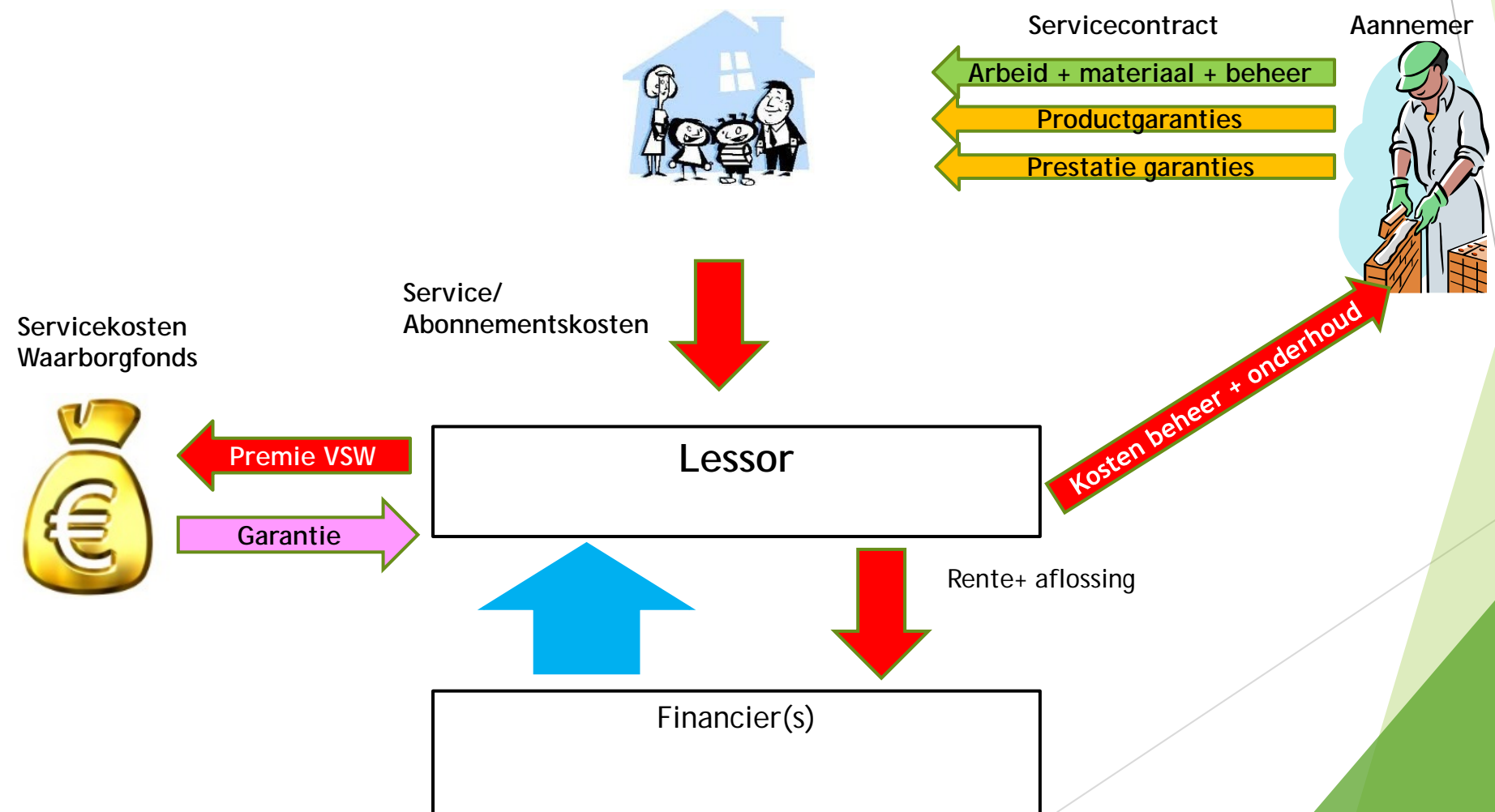
VvE  
Service-kosten  
WaarborgFonds



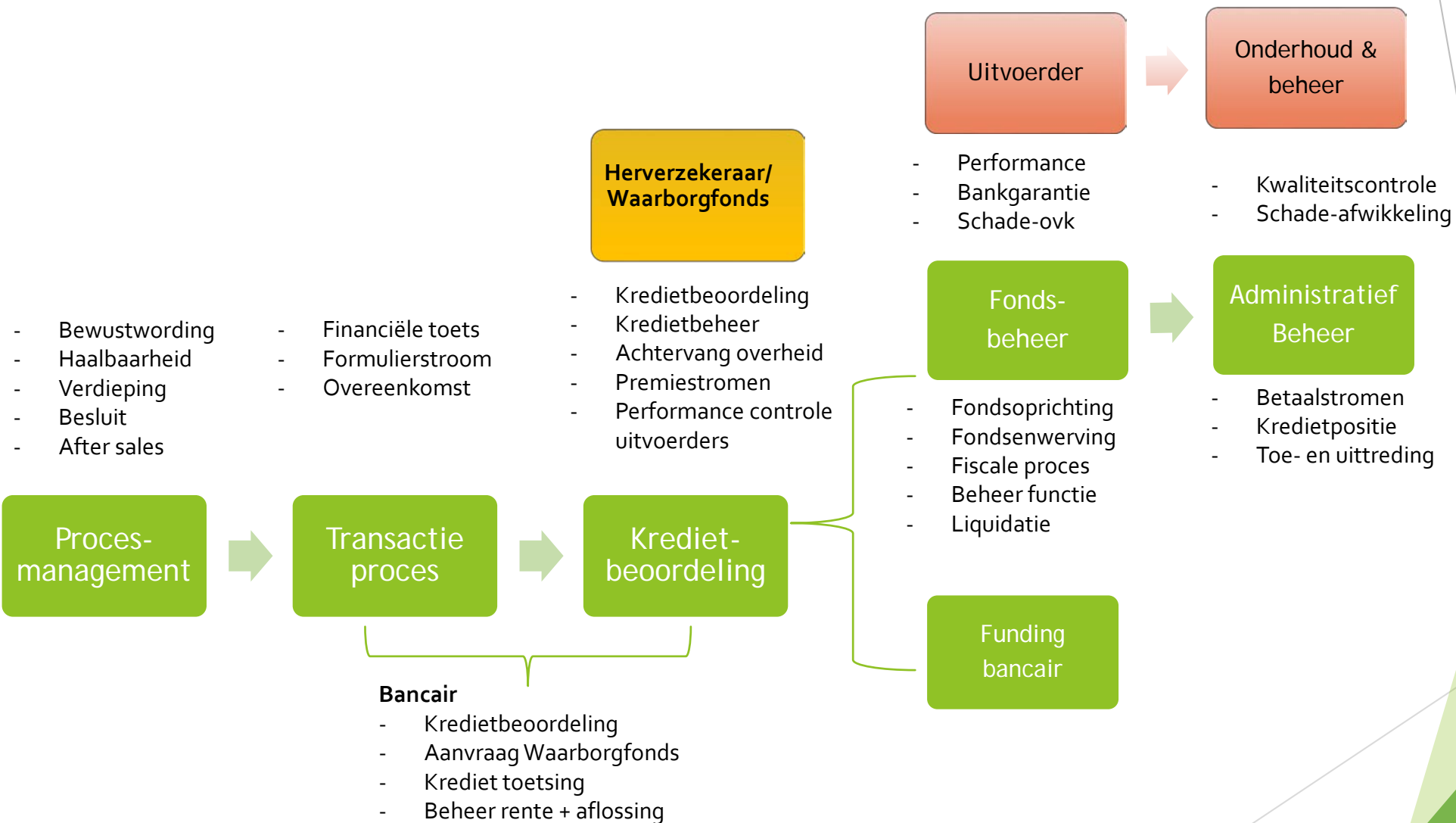
# VvE Servicekosten Waarborgfonds



# Pilot "Asser Servicekosten Model" Grondgebonden Woningen



# Proces financiering



# Maatschappelijke Kosten Baten Analyse

Rijk		Bewoners/corporatie		Gemeente	
<b>Belastingen + toeslagen</b>	Ontvangst BTW afdracht / Soc. Premies / energiebelasting / Huurtoeslag / loonbelasting	<b>Woonlasten</b>	Huur(toeslag) /Servicekosten	<b>Milieu</b>	Verlaging CO2 uitstoot
<b>Milieu</b>	Verbetering luchtkwaliteit /CO2 reductie	<b>Energiebesparing</b>	Verlaging energierekening	<b>Stimuleren werkgelegenheid</b>	Vermindering bijstandsuitkeringen
<b>Energiebesparing</b>	Minder energiebelasting	<b>Woongenot</b>	Comfortverbetering	<b>Belastingen</b>	OZB belasting /Leges
<b>Huisvesting doelgroep</b>	Hogere huurtoeslag bij huurverhoging	<b>Gezondheid</b>	Verbetering binnenklimaat / levensloopbestendigheid	<b>Sociale winst</b>	Preventie kosten verloedering / Ambassadeurs
<b>Werkgelegenheid</b>		<b>Milieu</b>	CO2 / fijnstof/		
<b>Stimuleren economie</b>	Economische activiteit	<b>Belastingen</b>	Hogere OZB / lagere energiebelasting /		
		<b>Sociale winst</b>	Sociale cohesie /Buurtverbetering / woonlastenbeheersing		

# Risico's

- ▶ Kostprijs NOM is dubbele van wat Woonlasten neutraal is.
- ▶ Lange doorlooptijd :
  - ▶ 4-5 Algemene Leden Vergaderingen
- ▶ Kennis-intensief totdat:
  - ▶ Kiest u voor pakket 100% NOM / 70% NOM / enkelvoudige maatregel
    - ▶ Dat kost u dan
- ▶ Banken moeten mee willen:
  - ▶ 2 jaar geleden was het nee
  - ▶ 2017 is het opgenomen in de stroomversnelling