



Verzoek om financiering t.b.v. NOM-renovatie VvE Hamershof



AUTEUR: TON VAN ERP
FUNCTIE: DIRECTEUR AE FINANCE SOLUTIONS BV
DATUM: 15 JUNI 2017

FOTO'S VOORPAGINA: IMPRESSIE VAN HAMERSHOF (WEVERSHILT) VÓÓR EN NÁ NOM-RENOVATIE.

Verzoek om financiering t.b.v. NOM-renovatie VvE Hamershof

1. Inleiding:

De Hamershof is een begrip in Leusden. Het gaat hier immers over het commerciële hart van Leusden: een winkelcentrum met ca. 90 winkels midden in Leusden. Op het dak van het winkelcentrum zijn 97 woningen gesitueerd. In tegenstelling tot de gebruikelijke gestapelde bouw gaat het hier feitelijk om rijtjeswoningen die bereikbaar zijn door wandelpromenades. Het gehele complex dateert uit de begin jaren '70.

Nadat enkele jaren geleden bij een onderzoek door Bloemendal Bouw BV (hierna te noemen "Bloemendal") al gebleken was dat de buitengevels incl. kozijnen terstond een grondige renovatie behoeften en er bovendien in 2026 vervanging van het dak gepland stond, besloten de leden van de VvE Hamershof (officiële naam: "Vereniging van Eigenaars van Bewoners in het Hoofdcentrum Leusden") in 2016 om beide renovaties naar voren te halen. In overleg met de gemeente Leusden werd besloten deze renovatie te koppelen aan een verduurzaming naar Nul-Op-de-Meter (NOM). Dit sloot goed aan bij de plannen van de gemeente om in 2030 klimaatneutraal te zijn.

Om dit proces te begeleiden werden het lokale energieloket IkWilWatt en Seinen Projectontwikkeling (hierna: "Seinen") ingeschakeld. Aan Bloemendal werd vervolgens de opdracht gegeven dit plan verder uit te werken en, na goedkeuring hiervan, dit ook uit te voeren. Cruciaal voor het welslagen van het plan is dat er een passende financiering wordt gevonden. In september 2016 kreeg AE Finance Solutions BV (hierna: "AEFS") van de provincie Utrecht en de gemeente Leusden opdracht om de financieringsmogelijkheden te onderzoeken.

In december 2016 werden enkele renovatieoplossingen en financieringsmogelijkheden aan de ALV voorgelegd. Tijdens deze ALV bleek dat er slechts een kwalificerende meerderheid van de leden vóór de plannen zou stemmen, indien de woonlasten niet zouden stijgen. Inmiddels is zijn er diverse potentiële leningverstrekkers benaderd. Omdat het NEF op korte termijn geen oplossing kan bieden, zal er een bank bereid moeten zijn de benodigde lening te verstrekken. Onderdeel van de opdracht van AEFS is hiervoor tenminste 3 banken te benaderen.

2. Meerdere VvE's:

De combinatie van winkels en woningen “onder één dak” brengt met zich mee dat er ook sprake is van meerdere VvE's:

1. VvE Hoofdcentrum Leusden;
2. VvE van Bewoners in het Hoofdcentrum Leusden;
3. VvE van winkels in het Hoofdcentrum Leusden.

In de VvE Hoofdcentrum Leusden zijn feitelijk alle onderhoudsaspecten, zowel dagelijks als meerjarig, met betrekking tot het onroerend goed van het totale complex ondergebracht. Via diverse verdeelsleutels worden de kosten toegerekend aan de bewoners en de winkeliers. In de 2 overige VvE's zijn de meer specifieke kosten voor de woningen resp. de winkels ondergebracht.

Zoals bij zovelen VvE's werd er ook bij deze VvE's jarenlang te weinig gereserveerd voor groot onderhoud. Enkele jaren geleden heeft men besloten een inhaalslag te maken en werd de jaarlijkse dotatie aan het Reservefonds Algemeen Onderhoud bij de VvE van de bewoners fors verhoogd tot € 68k (dit bedrag valt vrij binnen de begroting indien de VvE nu overgaat tot een NOM-renovatie). Desondanks toont het MJOP in 2026 een tekort van € 117k als het dak vervangen zou gaan worden.

Eind 2016 bleek bij reparatiewerkzaamheden bij één van de winkels dat er asbest aanwezig was. Nader onderzoek leerde dat dit geen incident was, maar dat er bij alle winkels sprake was van de aanwezigheid van asbest. Met het verwijderen van dit asbest is een bedrag van ca. € 1 mln gemoeid. Overeenkomst de afgesproken verdeelsleutels komt hier van ca. **37,35%** voor rekening van de woningeigenaren. Het zal niemand verbazen dat hiervoor niet is gereserveerd.

3. De investeringen:

Het is de wens van de bewoners en de gemeente Leusden om de woningen NOM te maken, overeenkomstig de eisen voor het verkrijgen van de NOM-keur. Dit houdt in dat het gebouwgebonden en het gebruikersgebonden energieverbruik volledig op het eigen terrein moet worden opgewekt. Uit onderzoek is gebleken dat het *gemiddelde* energieverbruik per woning 948 m³ gas en 2691 kWh elektriciteit bedraagt.

Overeenkomstig de uitgangspunten van de Trias Energetica dient eerst de energievraag teruggebracht te worden. Dat betekent dat de schil (vloer, muren, ramen en dak) zeer goed geïsoleerd moet worden. Hiertoe zal de buitenkant van de schil volledig verwijderd worden, wordt er vervolgens een voldoende dik isolatiepakket aangebracht en zullen er nieuwe muren en daken aangebracht worden. De bestaande ramen worden vervangen door HR⁺⁺-beglazing.

De alsdan benodigde energie zal volledig duurzaam worden opgewekt: voor verwarming en tapwater zullen de bestaande gas-CV-ketels vervangen worden door lucht/water-warmtepompen met een vermogen van 5 kW. Omdat de woningen na renovatie zeer goed geïsoleerd zijn, kan voor de warmteafgifte gebruik worden gemaakt door energiezuinige LTV-radiatoren. De radiatoren die aan de buitengevels worden geplaatst, zullen tevens voor ventilatie zorg dragen.

Door toepassing van een warmtepomp zal het elektriciteitsverbruik stijgen, maar kan de gasaansluiting verdwijnen. Op de daken van het complex zullen gemiddeld 20 PV-panelen per appartement geplaatst worden. Deze panelen, met een vermogen van 300 W_{piek} per paneel, zullen goed zijn voor een gemiddelde jaarlijkse elektriciteitsproductie van 4860 kWh (Oost-West-opstelling). Om voor NOM-keur in aanmerking te komen dient het gebouwgebonden energieverbruik + minimaal 1780 kWh (norm voor appartementen) voor gebruikersgebonden energieverbruik opgewekt te worden.

Na renovatie zal de energieproductie en het -verbruik er als volgt uitzien:

<u>Jaarlijks opgewekte elektriciteit:</u>	4860 kWh	
<u>Gebouwgebonden energieverbruik:</u>		
- verwarming en ventilatie:	1347 kWh	
- tapwater:	1080 kWh	
- verlichting:	400 kWh	(bron: MilieuCentraal)
- koken:	<u>200 kWh</u>	
Totaal gebouwgebonden:	<u>3027 kWh</u>	
<u>Over voor gebruikersgebonden:</u>	1833 kWh	(norm: ≥ 1780 kWh)

Met deze investeringen is een bedrag van ca. € 7.020k gemoeid. Hierbij dient het bewonersaandeel in de asbestsanering ad € 374k te worden opgeteld. De totale investering kost derhalve ca. **€ 7,4 mln.**

4. Uitgangspunten voor de financiering:

- De VvE Hamershof bestaat uit 97 appartementen en dateert van begin '70-er jaren;
- Het appartementencomplex zal verduurzaamd worden **van energielabel E/F naar A⁺⁺⁺**;
- Met de investering is een bedrag gemoeid van ca. **€ 7,4 mln**, incl. btw. Hierbij is het aandeel van de woningeigenaren in de asbestsanering ad ca. **€ 374k** meegerekend;
- Door eigen inbreng (ca. € 860k) en subsidies (SEEH, ISDE en teruggave btw over PV-panelen, totaal € 794k) bedraagt de **financieringsbehoefte ca. € 5,73 mln**;
- Omdat investeringen in en onderhoud aan de daken voor **62,65%** voor rekening van de winkeliers komen, zal van dit financieringsbedrag een bedrag van ca. **€ 465k** voor rekening van de winkeliers komen. Dit komt neer op een jaarlijkse bijdrage van de VvE winkels van **€ 17,3k**, geïndexeerd met 2,5% per jaar. Dit zal onderling via de VvE Hoofdcentrum verrekend worden;
- De financiering dient te worden verstrekt aan de VvE als entiteit en niet te worden opgesplitst en verdeeld onder de afzonderlijke woningeigenaren;
- Uitgangspunt is dat de kosten van de financiering (rente en aflossing) de besparingen op de (groot) onderhouds- en energielasten niet mogen overstijgen (hierdoor is er derhalve geen sprake van “overcreditering”);
- De besparingen op de **onderhoudslasten** na correctie u.h.v. de nieuwe investeringen bedragen ca. **€ 94k** (index van **2,5% per jaar**) en die op **de energielasten ca. € 112k** (index van **2,0% per jaar**), totaal derhalve **€ 206k** in het eerste jaar. Hierbij komt de bijdrage van de winkeliers van **€ 17k** (index van **2,5% per jaar**), zodat de totaal voor rente en aflossing beschikbare cash flow in het eerste jaar **€ 223k** bedraagt;
- Op grond van de hoogte van de financieringssom en de beschikbare cash flow is een lening met een aflossingstermijn van **30 jaar** gewenst/noodzakelijk.

5. Kerngegevens van de VvE Hamershof:

- De VvE telt 97 leden;
- De jaarlijkse begroting bedraagt thans ca. € 188.000;
- De servicekosten per appartement lopen uiteen van € 103,92 tot € 204,13 per maand;
- Per ultimo 2016 waren er nog vorderingen u.h.v. servicekosten ter grootte van € 4.820 (ca. 2,6% v.d. jaarlijkse verenigingsbijdragen). Overigens waren er per die datum ook vooruit ontvangen servicekosten ter grootte van € 2.562.

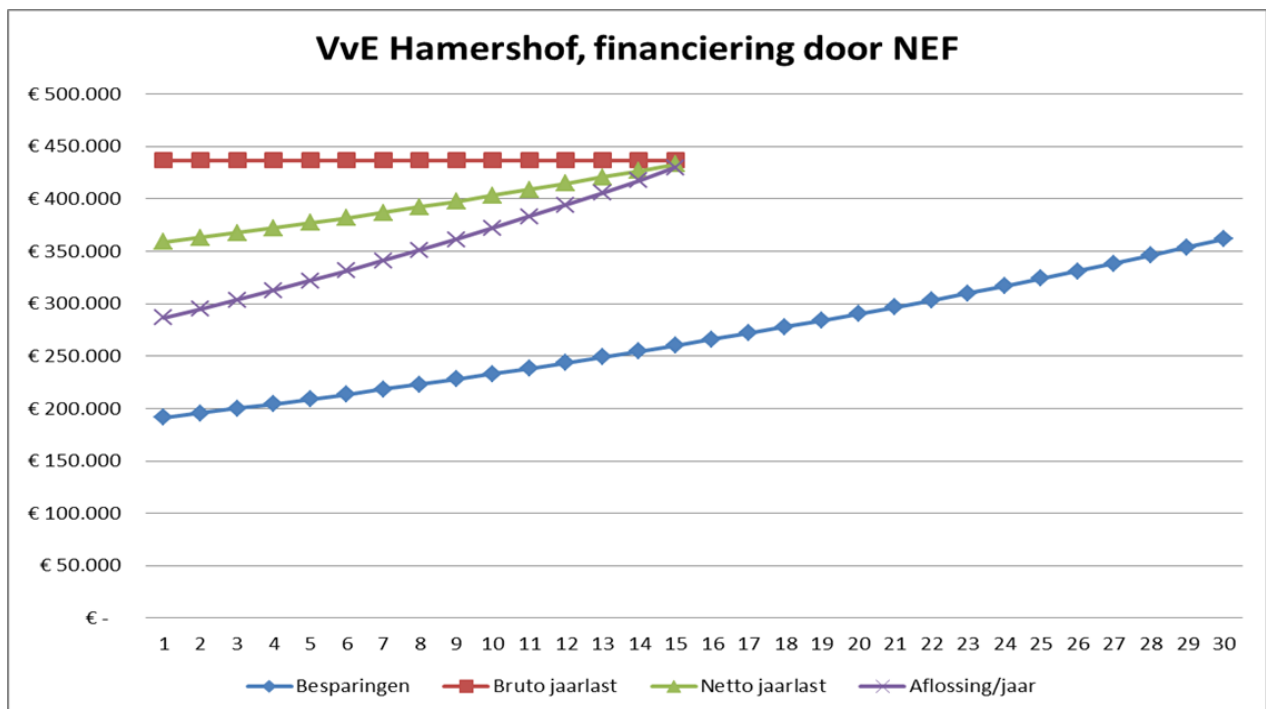
De financiële gevolgen van deze investeringen zijn reeds besproken met de administratief bestuurder, die de begrotingen en jaarcijfers opstelt, en de bouwkundig adviseur, die de MJOP opstelt. De bouwkundig adviseur staat achter de in deze aanvraag genoemde besparingen in de MJOP. Op korte termijn zullen MJOP en de begroting overeenkomstig worden aangepast. Zodra deze gereed zijn, zullen die aan de partijen aan wie deze aanvraag is verzonden, worden verstrekt.

De balans en het exploitatieoverzicht per 21-12-2016 alsmede de begroting over 2017 zijn bijgevoegd.

6. Onderzochte financieringsvormen:

Voorafgaand aan deze financieringsaanvraag zijn diverse financieringsvormen onderzocht:

- a) Financiering door individuele woningeigenaren.
Door de aanscherping van de eisen voor hypotheekverstrekking zullen meerdere woning-eigenaren niet voor hypotheekverhoging in aanmerking komen. Het is sociaal onwenselijk en technisch zeer moeilijk om een aantal woningen van de renovatie uit te zonderen;
- b) Duurzaamheidslening gemeente Leusden.
Gelet op het maximale bedrag (€ 15.000 per woning) en maximale looptijd (10 jaar) komt dit product niet in aanmerking;
- c) Rabobanklening o.b.v. garantiefonds provincie Utrecht.
Gelet op de benuttingsruimte van het garantiefonds is er ontoereikende kredietruimte;
- d) Crowdfunding.
De beleggingshorizon van beleggers in crowdfundingprojecten reikt niet verder dan 7 à 8 jaar. Daarnaast verwacht een crowdfunder een hoog rendement (min. 4 à 5%);
- e) VvE Energiebespaarlening van het NEF.
Het Nationaal EnergiebesparingsFonds (NEF) verstrekt sinds juni 2015 Energiebespaarleningen aan VvE's t.b.v. het energiezuinig maken van appartementen. Vooralsnog beperkt men zich tot het financieren van afzonderlijke maatregelen en richt men zich niet op integrale concepten als NOM-renovaties. Het NEF hanteert momenteel een limiet van **€ 50.000** per appartement met een maximum van **€ 5 mln** per VVE. De condities voor deze lening bedragen thans een rente van **2,9%** en een looptijd van maximaal **15** jaar. De genoemde plafondbedragen zijn ontoereikend om dit project te kunnen financieren, terwijl de maximale looptijd zal leiden tot een veel te grote stijging van de woonlasten. Zie ook onderstaande grafiek.



Voor de financiering van deze NOM-renovatie heeft AEFS daarom een nieuwe financieringsvorm ontwikkeld: de **VvE Groenlening**.

7. VvE Groenlening:

Uitgangspunt is dat de renovatie niet mag leiden tot hogere woonlasten, overeenkomstig de door de bewoners tijdens de ALV geuite eisen. De termijnen van rente en aflossing dienen derhalve binnen de besparing op onderhouds- en energielasten te vallen. Dit kan alleen bereikt worden m.b.v. een annuïtair aflossingsschema gebaseerd op een looptijd van 30 jaar. Om de rentelasten gedurende de eerste 10 jaar te drukken is de inzet van een Groenlening via een groenfonds of –bank gewenst.

Leningvorm:

Een **langlopende lening** met een aflossingsschema gebaseerd op een looptijd van **30 jaar**. De rente hoeft niet gedurende de gehele looptijd vast te staan. Gedurende de **eerste 10 jaar** zal de lening gefund kunnen worden met een **groenlening**. Op grond van de Regeling Groenprojecten komt dit project in aanmerking voor een **Groenverklaring** van **€ 9,7 mln** (97 x € 100k) met een duur van 10 jaar. In onze rekenmodellen gaan wij uit van een rente van ca. **2%** gedurende de eerste 10 jaar en voor de daaropvolgende 10 jaar van ca. **3%**. Voor de laatste 10 jaar zal de restant leensom opnieuw gefund moeten worden tegen alsdan geldende condities. In onze rekenmodellen zijn wij uitgegaan van 4% voor deze laatste 10 jaar. Een eventueel hoger rentepercentage zal verband houden met een hogere inflatie. Dit maakt een grotere stijging van de servicekosten dan de huidige percentages (resp. 2% voor energie en 2,5% voor onderhoud) toelaatbaar.

Om binnen de genoemde besparingen op onderhouds- en energiekosten te blijven en die in de tijd te kunnen volgen, is een **getrapt annuïtair aflossingsschema** gewenst. De maandannuïteit wordt iedere **5 jaar** aangepast, zodat de financieringslasten de besparingen min of meer kunnen volgen. Zie hiervoor ook onderstaande modaliteiten.

Modaliteiten van de lening:

Hoofdsom lening: € 5.730.876,62;

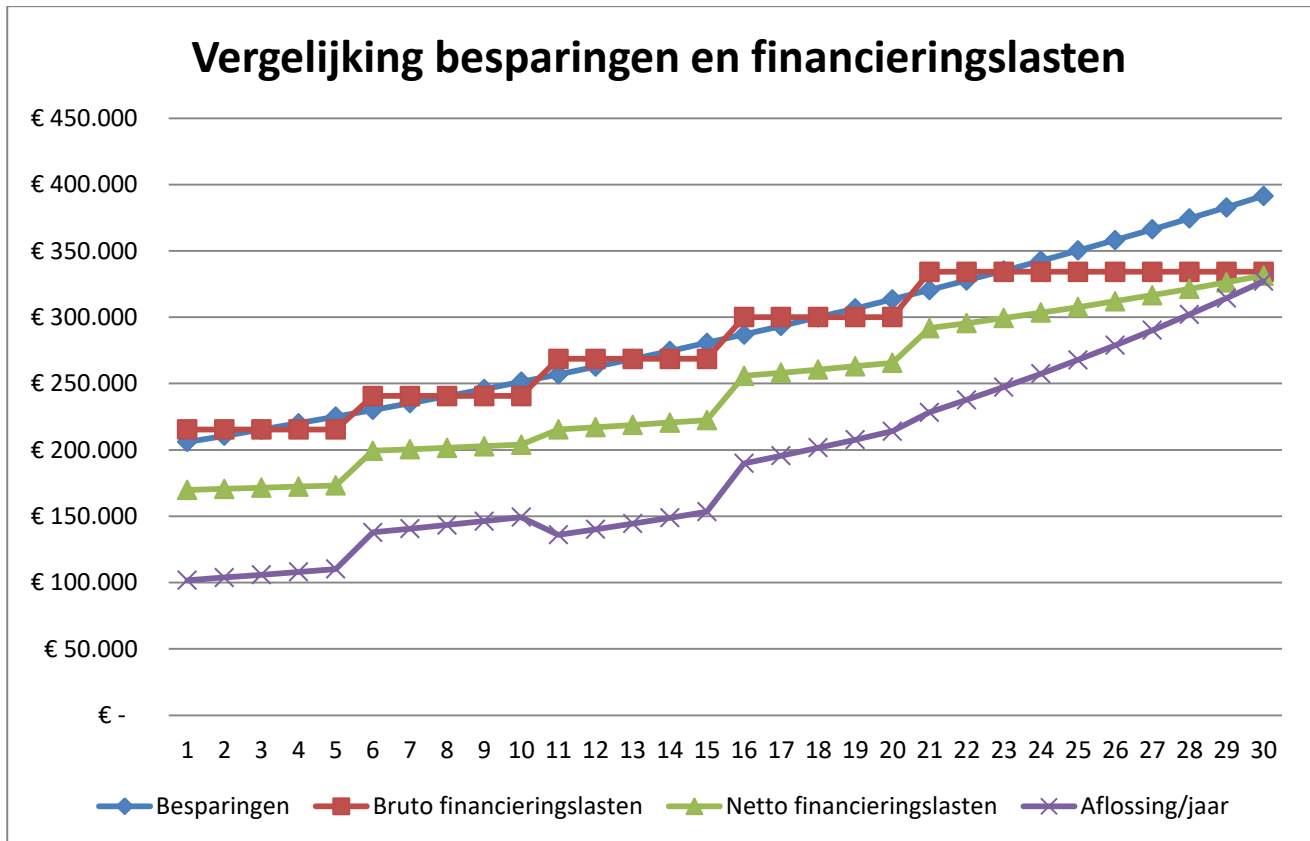
Looptijd: 30 jaar;

Rente: gedurende de eerste 10 jaar een Groenlening tegen 2,00%,
de daaropvolgende 10 jaar een marktconform tarief van 3,00%.
De laatste 10 jaar zal het restant van de lening opnieuw gefund moeten worden tegen alsdan geldende condities. In onze berekeningen zijn wij uitgegaan van een fictief rentepercentage van 4,00%;

Aflossing: maandelijks achteraf te betalen annuïteit, getrapt na iedere 5 jaar als volgt:

- gedurende de eerste 60 maanden een maandannuïteit van: € 17.955,42,
het totaal aan rente en aflossing te betalen bedrag per jaar: € 215.465,09,
pro resto hoofdsom na 60 maanden: € 5.201.028,97;
- gedurende de volgende 60 maanden een maandannuïteit van € 20.049,47,
het totaal aan rente en aflossing te betalen bedrag per jaar: € 240.593,62,
pro resto hoofdsom na 120 maanden: € 4.483.481,54;
- gedurende de volgende 60 maanden een maandannuïteit van € 22.391,06,
het totaal aan rente en aflossing te betalen bedrag per jaar: € 268.692,71,
pro resto hoofdsom na 180 maanden: € 3.760.579,02;
- gedurende de volgende 60 maanden een maandannuïteit van € 25.009,85,
het totaal aan rente en aflossing te betalen bedrag per jaar: € 300.118,22,
pro resto hoofdsom na 240 maanden: € 2.751.547,02;
- gedurende de volgende 120 maanden een maandannuïteit van € 27.858,08,
het totaal aan rente en aflossing te betalen bedrag per jaar: € 334.296,91,
pro resto hoofdsom na 360 maanden: € 0,00.

Grafisch zien besparingen en betalingen er als volgt uit:



In de grafiek is goed te zien dat de bruto financieringslasten (de rode lijn) zich **tot jaar 23** voortdurend rond het niveau van de besparingen (de blauwe lijn) bevinden. Daarna zullen de financieringslasten **structureel lager** zijn dan de besparingen. Er ontstaat dan weer extra ruimte voor extra reserveringen voor toekomstige investeringen, dan wel kunnen de servicekosten verlaagd worden. **De voor rente en aflossing beschikbare cash flow is dus voor de gehele looptijd gegarandeerd.** Bij de Belastingdienst zal evenwel **ruling** aangevraagd worden voor de aftrekbaarheid van de rente in Box 1 t.b.v. de eigenaar/bewoners. Bij een aftrek van 40,8 % (inkomen tussen € 19.983 en € 67.072, hetgeen van toepassing is op > 80% van de leden van de VvE) zullen de netto financieringslasten in de grafiek overeenkomen met de groene lijn. Het aflossingsbestanddeel van de financieringslasten tenslotte wordt weergegeven door de paarse lijn.

Het verschil tussen de blauwe lijn en de groene lijn laat zien dat er feitelijk sprake is van een gemiddelde **woonlastendaling**. Ook hieruit blijkt dat er bij een dergelijke financieringsopzet geen sprake is van overcreditering.

8. Zekerheden en overige condities:

Mogelijke zekerheden voor de lening:

Anders dan in bijvoorbeeld Scandinavië berust het eigendom van het complex niet bij de VvE, maar bij de individuele appartementseigenaren. Hierdoor kan de VvE geen hypothecaire zekerheid bieden. Als alternatief biedt de VvE aan:

1. Hoofdelijke aansprakelijkheid van de leden van de VvE, ieder voor het aan hun toegekende breukdeel van de totale lening. Dit kan thans d.m.v. een notariële akte geregeld worden (procedure á la NEF), op korte termijn zal dit bij wet geregeld zijn (het wetsvoorstel ligt thans ter finale goedkeuring bij de Tweede Kamer);
2. Verpanding van de vorderingen van de VvE op de woningeigenaars u.h.v. servicekosten;
3. Daarnaast staat de gemeente Leusden niet onwelwillend tegenover een vorm van garantie, bijv. d.m.v. een rente- en aflossingsgarantie ter hoogte van het jaarlijks door de VvE te betalen bedrag. Hierbij stellen we ons wel voor dat deze garantie na bijv. 5 jaar, nadat de VvE zich gedurende die periode een trouwe betaler heeft getoond en het MJOP en de begroting in deze periode evenmin tekorten hebben getoond, kan komen te vervallen.

Overige voorwaarden en condities, o.a.:

- a. De lening zal worden verstrekt in de vorm van een bouwkrediet;
- b. Door de (hoofd)aannemer zal een de bank conveniërende uitvoeringsgarantie afgegeven moeten worden;
- c. Door de (hoofd)aannemer zal een de bank conveniërende prestatiegarantie m.b.t. de te realiseren besparing op energielasten afgegeven moeten worden (EnergiePrestatieGarantie af te geven door BouwGarant);
- d. De VvE zal jaarlijks binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening en een begroting voor het volgende boekjaar indienen;
- e. De VvE zal jaarlijks een overzicht van de uitstaande vordering op woningeigenaren indienen;
- f. De VvE zal een door een externe, deskundige partij getoetste MJOP indienen. Bij tussentijdse wijzigingen hierin zal de VvE een nieuwe MJOP indienen;
- g. De VvE zal jaarlijks de notulen van en ALV(-en) indienen.

Risico's en mitigerende omstandigheden en maatregelen:

- De jaarlijkse begroting van de VvE Hamershof zal na renovatie ca. € 306.000 bedragen. Het aandeel van de rente- en aflossingsverplichtingen bedraagt 70 % hiervan. De servicekosten zullen gemiddeld met ca. 66% stijgen, waardoor de maandelijkse servicekosten uiteen zullen lopen van ca. € 171,-- tot € 339,--, gemiddeld derhalve € 255,--. Indien 5 leden gedurende 12 maanden de servicekosten niet zullen (kunnen) betalen, ontstaat er een bedrag aan achterstallige vorderingen van € 15.300,--, het financieringsdeel hiervan bedraagt ca. € 9.945,--. De VvE kan dit bedrag makkelijk absorberen via de reserves;
- Het NEF beschouwt een percentage van **max. 5 %** aan achterstallige servicekosten als acceptabel. De woningeigenaren bleken de afgelopen jaren zeer betrouwbare betalende: gemiddeld bedraagt het bedrag aan nog niet betaalde servicekosten ca. € 4.000. Dit is **ca. 1,3 %** van de jaarlijkse begroting;
- De VvE zal een stringent incassobeleid voeren. Indien een eigenaar ondanks herinneringen, aanmaningen en incasso via een deurwaarder in gebreke blijft, mag de VvE het appartement gedwongen gaan verkopen en de vorderingen u.h.v. de servicekosten met voorrang verhalen op de verkoopopbrengst van de woning (zelfs voor de hypotheekhouder!). Deze gehele procedure zal maximaal 12 maanden duren;

- SVn en Rabobank Amersfoort hebben in het verleden aan ca. 200 VvE's leningen verstrekt. Beiden hebben verklaard er incidenteel er wel eens een termijn te laat zou zijn betaald, maar dat alle leningen binnen de overeengekomen looptijd zijn afgelost. Recentelijk heeft de gemeente Amsterdam verklaard dat zij voor ca. € 10 mln garant staat voor leningen verstrekt aan VvE's, maar dat er nog nimmer ook maar één Euro geclaimd hoefde te worden.

9. Overige aspecten:

- Bij de renovatie van dit pand is er feitelijk sprake van “vernieuwbouw”. Was dit pand eigendom van een woningcorporatie geweest, hadden het CFV (thans Autoriteit Woningcorporaties) en het WSW de renovatie beschouwd als “gelijkwaardig aan nieuwbouw”. Er is sprake van een levensduurverlenging van 50 jaar;
- Doordat:
 - de woningen in comfort toenemen,
 - de woningen weer een geheel eigentijdse uitstraling krijgen,
 - bij de vrijwel woningen sprake zal zijn van een woonlastendaling en
 - toekomstige kopers gebruik kunnen maken van de verruimde hypotheekverstrekkingregels voor NOM-woningen (o.a. € 27k meer kunnen financieren op inkomen),is de verwachting gerechtvaardigd dat de woningen aanzienlijk in waarde zullen stijgen;
- Energiebesparing is een belangrijke drager voor de betaling van de financieringslasten. Structurele meting van het energieverbruik is daarom essentieel. De woningen zullen tijdens de renovatie worden uitgerust met een slimme meter. Hierop zal ee’yoo bij 10 representatieve woningen (optioneel: alle woningen) een afzonderlijke applicatie toevoegen die het mogelijk maakt bewonersgedrag te meten en door bewonersvoorlichting en –begeleiding en door positieve prikkels te beïnvloeden. Door deze vorm van monitoring en begeleiding zal het beruchte “rebound effect” (of zelfs de Jevons paradox) voorkomen kunnen worden. Sterker zelfs, de verwachting is dat het energieverbruik meer dan berekend zal dalen;
- In het verleden kon een enkel lid van een VvE het aangaan van een lening door de VvE t.b.v. renovatie en/of verduurzaming blokkeren op grond van het feit dat ieder lid hoofdelijk aansprakelijk was voor de totale lening. Rechters honoreerden dit bezwaar vanwege het (theoretisch) grote financiële nadeel dat een enkel lid kan leiden indien de VvE niet aan zijn verplichtingen kan voldoen. Hierdoor kwamen veel renovatieplannen niet van de grond.

In 2015 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken het ‘Wetsvoorstel verbetering vereniging van eigenaars’ gepubliceerd waarmee het appartementsrecht in het Burgerlijk Wetboek wordt aangepast. Volgens het wetsvoorstel zijn VvE-leden alleen nog voor hun breukdeel in de splitsing aansprakelijk voor de schulden uit de geldlening. Verder gaat bij overdracht van het appartement de aansprakelijkheid voor de schulden uit de geldlening over op de nieuwe eigenaar. Overigens kan dit nu ook al via een notariële akte geregeld worden (procedure NEF). De Ministerraad heeft er op 18 december jl. mee ingestemd het wetsvoorstel aan de Raad van State te zenden. De Raad van State is inmiddels akkoord met het wetsvoorstel en heeft dit voor finale goedkeuring ingediend bij de Tweede Kamer. Het streven is om het wetsvoorstel in 2017 in werking te laten treden. Naar verwachting zullen rechters nu reeds in voorkomend geval rekening houden met de aanstaande wetswijziging (anticiperende rechtsspraak).

Wat betekent dit voor de Hamershof? Indien een zich kwalificerende meerderheid bij de ALV uitspreekt vóór de voorgenomen verduurzamingsplannen en de bijbehorende financiële verplichtingen (hetgeen reeds gebeurd is), kunnen leden die tegen zijn zich niet meer beroepen op een eventueel financieel nadeel. Weliswaar is er sprake van een investering die niet per se strikt noodzakelijk voor regulier onderhoud is, de gevolgen van de investering leiden wel tot een financieel voordeel (lagere woonlasten en waardestijging appartement) voor ieder individueel lid.

8. Conclusie en verzoek:

De VvE van Bewoners in het Hoofdcentrum Leusden is inmiddels al enkele jaren bezig met de voorbereidingen voor een grote renovatie van de betrokken woningen op het winkelcentrum Hamershof te Leusden. Het voornemen om de renovatie gepaard te laten gaan met een verduurzaming van energielabel E/F naar A⁺⁺⁺ is door zowel de gemeente Leusden als de provincie Utrecht omarmd, mede gelet op de subsidiëring van de proceskosten door beide instanties. Het project begint inmiddels nationale bekendheid te genieten omdat het de eerste VvE zal zijn die echt naar NOM gaat.

Bij aanvang was reeds bekend dat de financiering één van de grote struikelblokken zou kunnen vormen. Aangezien de (grote) commerciële banken het financieren van VvE's (nog) niet tot hun kerntaken vinden behoren en pensioenfondsen dit project te klein vinden, leek het NEF de aangewezen instantie om dit project te financieren. Interne regelgeving en politieke besluitvorming staan een oplossing (vergroten leningbedrag en verlengen looptijd) via het NEF op afzienbare termijn echter in de weg. Financiering zal dus toch door een bank moeten plaatsvinden..

Aangezien een VvE in Nederland, anders dan in bijv. Scandinavië, geen hypothecaire zekerheden kan bieden, beperken de zekerheden zich tot HA van de afzonderlijke leden voor het aan hun toegewezen breukdeel van de lening en verpanding van de servicekostenbijdrage van de betrokken woning-eigenaren. Gelet echter op het feit dat

1. VvE's bij SVn en Rabobank Amersfoort een vlekkeloos betaalgedrag hebben vertoond,
 2. de woonlasten niet zullen stijgen (bij vrijwel alle bewoners door belastingaftrek zelfs zullen dalen),
 3. via monitoring door ee'you van het energieverbruik en bewonersbegeleiding het energieverbruik versterkt zal worden teruggebracht,
 3. de financieringslasten slecht 70% van de jaarlijkse begroting van de VvE uitmaken,
 4. de bewoners altijd een onberispelijk betaalgedrag hebben getoond (gemiddeld 1,3% achterstallig),
 5. de bank jaarlijks uitvoerig over de gang van zaken zal worden geïnformeerd
- is er in feite sprake van een risicoloze leningverstrekking.

Graag verzoeken wij u daarom een aanbod te doen voor de gevraagde leningverstrekking.

VvE Hamershof, namens deze,

A. van Erp.

Directeur AE Finance Solutions B.V.

Tel: 06 12 76 43 00

Email: ton@aefinance.nl