

Financiering NOM-renovatie VvE Hamershof

Onderbouwing financiële risico's

Inleiding en aanleiding

In de Regio Amersfoort zijn veel gemeenten met een ambitieuze klimaatdoelstelling. Amersfoort streeft met een jaarlijkse afname van 4% van de CO₂-uitstoot. Baarn wil klimaatneutraal zijn in 2030, net als Eemnes en Soest. Leusden wil in 2040, maar liefst sneller, klimaatneutraal zijn.

De gebouwde omgeving is in de regio verantwoordelijk voor 55% van de CO₂-uitstoot. Ruim de helft hiervan komt voor rekening van de woningen. Ambitieuze klimaatdoelen blijven illusies als de woningen niet worden aangepakt.

Een grondgebonden woning naar (bijna) energieneutraal of 'nul op de meter' verduurzamen kost al gauw een bedrag van € 50.000 tot € 60.000. Met dat bedrag is zo'n woning volledig gerenoveerd, en is het qua kwaliteit en comfortbeleving vergelijkbaar met een nieuwbouw woning.

In Leusden wil VvE de Hamershof naar NOM renoveren. De bewoners hebben uit vier scenario's gekozen voor de meest verregaande verduurzamingsoptie. Het lukt om de renovatie (bijna) woonlastenneutraal uit te voeren maar dan moet wel gefinancierd worden over een periode van 30 jaar. Daar zit ook direct het probleem. Er zijn geen instrumenten en subsidieregelingen die renovatie op deze termijn ondersteunen. Banken zijn ook beperkt in hun mogelijkheden en bovendien hebben verschillende banken aangegeven vanuit zorgplicht zich af te vragen over een dergelijke renovatie in belang van bewoners is. De BNG bank heeft aangegeven wel te willen financieren maar kan dit alleen op basis van een garantstelling. Hierdoor is een grote bijdrage nodig van publieke partijen om financiering voor de case Hamershof en in bredere zin het financieringsmechanisme aan de praat te krijgen. Het opschalingspotentieel is groot en verschillende partijen denken serieus na over het opzetten van instrumentarium op rijksniveau. De Hamershof kan als pilotlocatie een belangrijke bijdrage leveren aan verdere doorontwikkeling van het instrumentarium.

In dit MEMO zijn financiële argumenten, randvoorwaarden en risico's uitgewerkt op basis waarvan een garantstelling afgegeven zou kunnen worden. Dit MEMO beperkt zich tot een analyse van de wijze waarop de financiering en de bijdrage vanuit de verschillende partners georganiseerd kan worden. Er is dus niet gekeken in hoeverre voorgestelde maatregelen en bijbehorende begroting optimaal zijn vanuit bewonersperspectief. Voor een goede afweging is het van belang dit scherp te hebben en ook andere argumenten zoals de bijdrage aan energietransitie, creëren van impuls voor binnenstedelijke ontwikkeling opschalingspotentieel, verwachte ontwikkelingen op Rijksniveau en de positie van de bewoners te betrekken. Deze argumenten zijn gedeeltelijk in het stuk verwerkt maar de focus ligt in dit stuk op financiële zaken. Als morgen wordt besloten om mogelijkheden verder te verkennen dan zullen deze argumenten worden aangevuld. Voorstel vanuit de gemeente en provincie is bovendien een second opinion te laten uitvoeren om goed onderbouwd een integrale afweging te kunnen doen.

1. Financieringsbehoefte:

De VvE Hamershof telt 97 appartementen. Om deze woningen volledig naar Nul Op de Meter (NOM) te krijgen, is een investering gemoeid van € 7,4 mln (incl. de bijdrage van de VvE bewoners aan de VvE winkels t.b.v. de asbestsanering van de winkels ad € 380k). Na aftrek van de eigen inbreng (€ 880k) en subsidies e.d. (totaal € 790k) resteert een financieringsbehoefte van € 5,75 mln.

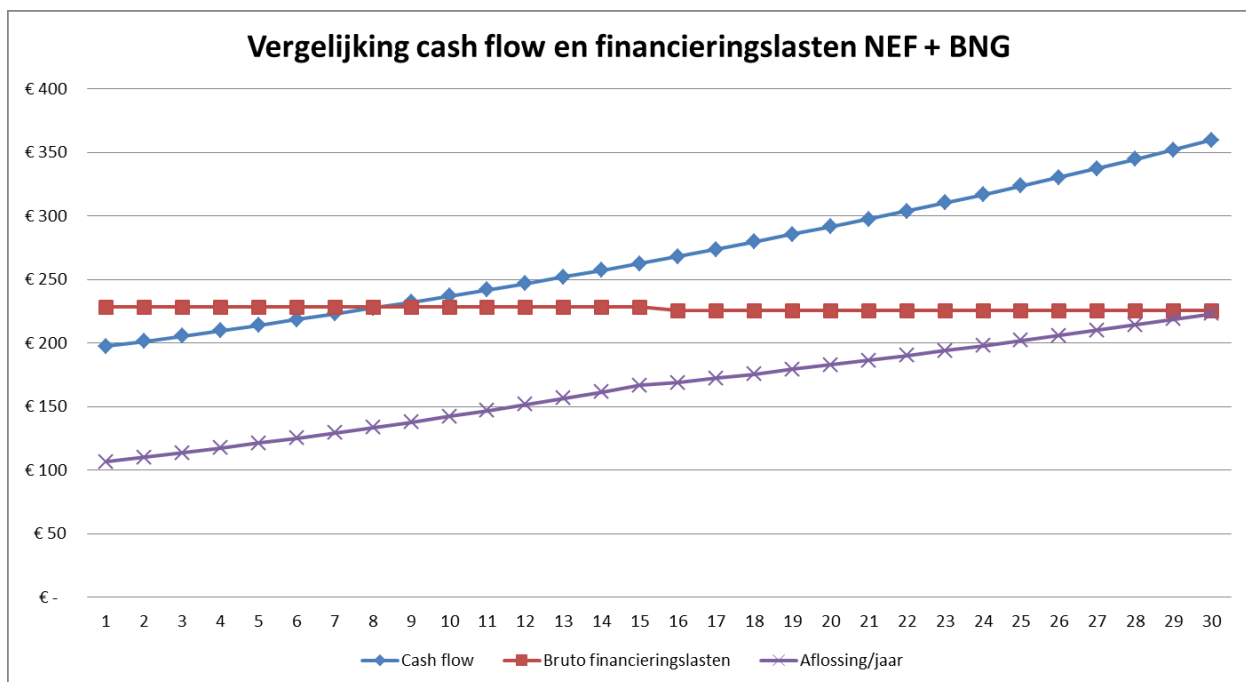
Deze financieringsbehoefte kan in een combinatie van een lening ad € 2,35 mln van het NEF met een looptijd van 15 jaar en een lening ad € 3,4 mln van BNG of NWB ingevuld worden. Vanwege de

aflossingsverplichtingen van de lening van het NEF dient de lening van BNG/NWB gedurende de eerste 15 jaar aflossingsvrij te zijn.

De lening van BNG/NWB dient volledig gegarandeerd te worden. Dit zou in een combinatie provincie Utrecht en gemeente Leusden betekenen dat ieder voor € 1,7 mln garant/borg dient te staan.

2. Effect op de woonlasten voor de bewoners:

Om de wens van “woonlastenneutraliteit” voor de bewoners ook daadwerkelijk te halen, zouden de servicekosten uit hoofde van de financieringslasten met niet meer dan gemiddeld € 197 per maand per appartement mogen stijgen. In de thans voorgestelde financieringsvorm is dat niet helemaal realiseerbaar: de financieringslasten bedragen gedurende de eerste 15 jaar gemiddeld € 228 per maand per appartement (zie onderstaande grafiek).



In jaar 8 zullen de besparingen (i.c. de vermeden energielasten en kosten u.h.v. het MJOP, geïndexeerd met resp. 2% en 2,5% per jaar) evenwel gestegen zijn naar een niveau dat zij de financieringslasten wel dekken.

3. Risico's en mitigerende omstandigheden:

Een VvE kan in principe alleen in problemen raken als a) leden van de VvE hun servicekosten niet meer betalen of b) de MJOP niet up-to-date is waardoor er onvoldoende gereserveerd is om noodzakelijk groot onderhoud uit te voeren. Daarnaast speelt de vraag of de (leden van de) VvE in staat zijn eventuele tegenvallers, bijvoorbeeld tijdens de bouw, op te vangen door bijv. verhoging van de servicekosten.

- a) *Leden van de VvE betalen hun servicekosten niet meer. De vraag daarbij is wanneer de VvE daardoor in problemen zou raken.*

- De jaarlijkse (geïndexeerde) begroting van de VvE Hamershof zal na renovatie ca. € 331.000 bedragen. Het aandeel van de rente- en aflossingsverplichtingen bedraagt 74 % hiervan. De servicekosten zullen gemiddeld met ca. 78% stijgen, waardoor de maandelijkse servicekosten uiteen zullen lopen van ca. € 185 tot € 363, gemiddeld derhalve € 274. Indien 5 leden gedurende 12 maanden de servicekosten niet zullen (kunnen) betalen, ontstaat er een bedrag aan achterstallige vorderingen van € 16.440, dit is ca. 5% van de totale begroting. 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 betalers: gemiddeld bedraagt het bedrag aan nog niet betaalde servicekosten ca. € 3.000. Dit is **ca. 1,6 %** 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 de vorderingen u.h.v. de servicekosten met voorrang verhalen op de verkoopopbrengst van de woning (na de hypotheekhouder!). Deze gehele procedure zal maximaal 12 maanden duren;
 - Om tegenvallers ook langdurig op te kunnen vangen, zal de VvE een (geblokkeerd) deposito aanhouden van € 200.000. Dit is bijna 90% van de totale rente- en aflossingsverplichtingen van een jaar.
- b) *Is de MJOP wel up-to-date? Kunnen hier nog tegenvallers in voorkomen?*
De bestaande MJOP was op zich al bijzonder gedetailleerd. In verband met de voorgenomen investeringen is de MJOP in overleg met zowel de bouwkundig adviseur van de VvE's als met de aannemer doorgenomen en aangepast aan de nieuwe investeringen. Tevens is er een indexering van 2,5% ingevoerd. Dit percentage komt overeen met hetgeen de Autoriteit Woningcorporaties voorschrijft aan woningbouwverenigingen. Hierdoor is het risico op tegenvallers tot een minimum teruggebracht.
- c) *Indien er zich toch nog onverhoeds tegenvallers voor doen, zijn de leden dan in staat om deze d.m.v. een verhoging van de servicekosten op te vangen?*
De gemiddelde netto financieringslast op basis van de huidige investeringsbegroting ligt per appartement ca. € 20 per maand lager dan het bestaande lastenniveau. Rekening houdend met de renteaftrek kunnen de financieringslasten bruto met € 28,20 per maand per appartement stijgen. Omgerekend naar de totale VvE betekent dit dat de totale financieringssom nog met ca. € 714.000 zou mogen stijgen.
- d) *Wat gebeurt er als werkelijke prijsindexen niet overeen komen met de gecalculeerde indexaties?*
De afgesproken indexen zijn slechts bedoeld om een index voor de servicekostenstijging te kunnen bepalen. Afwijkingen met de werkelijke indexen hebben hier geen invloed op. Zoals uit de statistieken blijkt, is het overigens onwaarschijnlijk dat de energieprijzen over langere periode met minder dan 2% per jaar zullen stijgen. Indien de kosten van het meerjaren onderhoud afwijken van de gecalculeerde index, zal de index in de MJOP hierop aangepast worden.
- e) *Wat gebeurt er als de verbouwperiode langer duurt dan ingeschat. Ontstaan er dan dubbele lasten?*
Het is onwaarschijnlijk dat dit zal gebeuren. Indien dit toch gebeurt is er ruimte in de begroting van € 60k voor de extra rentelasten.
- f) *Wie is er aansprakelijk voor fouten tijdens de verbouwing of andere gebreken?*
De aannemer. Hij heeft hiervoor een CAR-verzekering en een Bouwgarantverzekering.
- g) *En wat als de aannemer failliet gaat?*
De aannemer is verzekerd via Bouwgarant. Als hij failliet gaat, neemt een andere aannemer het werk voor dezelfde condities over.

- h) *Het beneden gelegen winkelcentrum ziet er verpauperd uit.*
Het winkelcentrum zal aanzienlijk worden gemoderniseerd. De gemeente ontwikkelt hiervoor samen met de winkeleigenaren een plan. Mogelijk dat dit ongeveer gelijktijdig met de renovatie van de woningen gaat plaatsvinden.
- i) *Het nieuwe kabinet heeft bekend gemaakt dat de salderingsregeling voor zelf opgewekte zonne-energie al in 2020 komt te vervallen. Is het dan nog wel betaalbaar?*
De exacte plannen zijn nog niet bekend, maar de regering heeft wel bekend gemaakt dat de salderingsregeling vervangen zal worden door een zgn. feed in-tarief.
- j) *Wie betaalt de schade als de zonnepanelen bijv. door hagel worden beschadigd?*
De VvE heeft hiervoor een opstalverzekering, waarin dit gedekt is, afgesloten.
- k) *Bestaat het risico dat de woningwaarde daalt door de sterke stijging van de servicekosten?*
Dat is niet aannemelijk, omdat de netto woonlasten gemiddeld juist zullen dalen. Bovendien krijgen de woningen een geheel nieuw en modern uiterlijk en zal het comfort sterk verbeteren. Tenslotte kunnen kopers van de naar NOM gerenoveerde woningen € 27k meer op hun inkomen lenen dan voor een A⁺-label woning of slechter. De kopersgroep voor deze woningen wordt dus groter, wat een prijsopdrijvend effect zal hebben.
- l) *De renteaftrek geldt nu nog voor 30 jaar. Wat gebeurt er als dit wordt ingekort?*
De bruto financieringslasten zullen ongeveer gelijk zijn aan het bespaarde bedrag op energie en onderhoud (vermeerderd met de bijdrage van de winkeliers). Als de renteaftrek onverhoopt wordt afgeschaft zal men dus nog steeds “niet meer dan anders” betalen.
- m) *Hoe zit het met de verwevenheden met de 2 andere VvE's? Loopt de VvE Bewoners daar nog risico?*
Wij hebben dit door een jurist laten uitzoeken. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen noemenswaardige risico's bestaan of kunnen ontstaan. Zijn rapport is als bijlage toegevoegd.
- n) *De fabrikant van de zonnepanelen geeft een productieggarantie van 25 jaar. Betekent dit dat de panelen na 25 jaar al vervangen moeten worden?*
Nee, de panelen hebben in Nederland een levensduur van 40 tot mogelijk 50 jaar. Er zitten geen onderdelen in die kunnen slijten. De effectiviteit van de cellen kan wel jaarlijks teruglopen. In een land met een gematigd klimaat zoals Nederland is dit maar gemiddeld 0,2% per jaar. Deze zgn. “degradatie” wordt echter gecompenseerd door de toename van het aantal zonne-uren in Nederland vanwege de klimaatverandering.
- o) *Hoe zit het met de kredietwaardigheid van VvE's?*
SVn en Rabobank Amersfoort hebben in het verleden aan ca. 230 VvE's leningen verstrekt. Beiden hebben verklaard dat alle leningen binnen de overeengekomen looptijd zijn afgelost. Incidenteel zou er wel eens een termijn te laat zijn betaald, maar dit had o.h.a. te maken met het administratief niet synchroon lopen van het moment van betalen door de VvE en het moment van ontvangst door SVn.

4. Zekerheden en overige condities:

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. Verpanding van het (geblokkeerde) deposito ad € 200.000.

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 onderhouds- en energielasten afgegeven moeten worden;
- 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;
- h. De lening verstrekker resp. de borg(en) behoudt zich het recht voor een ALV uit te schrijven.

5. Procedure bij wanbetaling

Als door een of meer van de bewoners de servicekosten – zowel het “reguliere” deel voor onderhoud en kosten van de VvE als het “bijzondere” deel ter dekking van de financieringslasten – niet (volledig) zouden worden voldaan, heeft de VvE Bewoners Hamershof de volgende wettelijke instrumenten tot haar beschikking.

- a) In het geval van niet tijdige maandelijkse betaling van de servicekosten is de bewoner direct in verzuim. Het gevolg daarvan is dat de VvE Bewoners direct de nodige rechtsmaatregelen tegen de wanbetalende Bewoner kan treffen. In de praktijk zal dit neerkomen op één of meer sommaties, gevolgd door een gerechtelijke procedure waarin betaling wordt gevorderd. De beheerder/bestuurder van de VvE Bewoners Hamershof krijgt bij jaarlijks besluit een machtiging om de noodzakelijke incassohandelingen te verrichten. Zo nodig – als er een liquiditeitsprobleem zou dreigen – kan in kort geding op korte termijn een uitspraak worden verkregen.
- b) Blijkens artikel 18 leden 3 en 5 van de splitsingsakte, wordt na het einde van het boekjaar een exploitatierekening opgesteld. Blijkt daaruit een tekort op de exploitatie, dan moeten de bewoners dat tekort binnen een maand aanzuiveren. Dit is wederom een fatale termijn waardoor een bewoner in verzuim kan raken als niet tijdig wordt betaald. De juridische middelen als onder “a” genoemd komen de VvE Bewoners Hamershof ten dienste bij wanbetaling. Een tekort dat niet binnen zes maanden na de vaststelling van de definitieve bijdrage is voldaan, wordt bovendien omgeslagen op de overige bewoners die dat tekort dan moeten voldoen aan de VvE.
- c) Zodra de VvE Bewoners Hamershof een veroordelend vonnis heeft tegen de niet-betalende bewoner, kan de VvE dat vonnis door de deurwaarder ten uitvoer laten leggen en zich verhalen op de verkoopopbrengst van het betreffende appartementsrecht op een executieveiling. Een eventuele hypotheekhouder op het appartementsrecht heeft in de meeste gevallen binnen een rangregeling na verkoop op de veiling een sterker recht op de opbrengst dan de VvE Bewoners; de VvE heeft echter na de hypotheekhouder een voorkeursrecht op grond van artikel 3:286 BW, waardoor de VvE Bewoners vóór andere schuldeisers op de Bewoner gaat. Het Gerechtshof Amsterdam bepaalde in haar arrest d.d. 16 april 2013 dat een VvE ook daadwerkelijk het

appartementenrecht mag laten veilen wanneer er een veroordelend vonnis ligt omtrent onbetaald gebleven servicekosten, ook als er uit de veilingopbrengst geen gelden voor de VvE zouden komen; de VvE heeft immers een belang bij betalende leden en de mogelijkheid de achterstand op de veilingkoper te verhalen.

Uitgangspunt is overigens dat de koper – ook die op de veiling – naast de verkoper aansprakelijk is voor achterstanden op in ieder geval de “reguliere” servicekosten uit het lopende en voorgaande boekjaar. Hier komt bij dat de Financiering wordt besteed aan verbetering van de appartementen en dus de waarde van de appartementen ten goede zal komen, waardoor de kans op een voldoende opbrengst voor de VvE Bewoners om zich op te verhalen in het geval van (veiling) verkoop groter is.

De aanmaningsprocedure vanuit de professionele VvE Beheerder is als volgt:

- 1^e aanmaning medio de 10/15^e van de maand,
- 2^e aanmaning medio de 20/25^e van de maand,
- een ingebrekestelling volgt dan na 5 dagen.
- Indien er nog geen betaling heeft plaatsgevonden, zal er contact worden gezocht met de eigenaar. Mogelijk wordt er een betalingsregeling getroffen of volgt er een bevestiging dat de vordering uit handen wordt gegeven aan Rijssenbeek Advocaten.

De werkwijze incasso-afdeling van Rijssenbeek Advocaten is als volgt:

- Binnen 5 dagen: éénmaal laatste sommatie/ingebrekestelling;
- Indien telefoonnummer bekend: binnen 13 dagen na sommatie zo mogelijk telefoongesprek met debiteur;
- Binnen 21 dagen na sommatie: opvragen bij de VvE van de laatst mogelijke stand van zaken met betrekking tot de vordering op debiteur;
- Indien (digitale) raadpleging administratie beheerder mogelijk, zal binnen 21 dagen na sommatie uit eigen beweging die administratie worden bekeken voor de actuele debiteurenstand van de desbetreffende debiteur;
- Binnen 24 dagen na sommatie; dagvaarding, inclusief controle van de woonplaats debiteur door de deurwaarder;
- Indien het belang van meer dan €5.000,- bedraagt: na overleg en met toestemming van de VvE conservatoir beslag op het appartementenrecht van de debiteur;
- Ingeval van (buiten)gerechtelijk verweer: communicatie met de VvE alsmede het voeren van de gerechtelijke procedure;
- Na ontvangst vonnis: nieuwe sommatiebrief plus verzending vonnis aan debiteur. Indien raadpleging administratie beheerder mogelijk, zal uit eigen beweging de eventuele nieuwe achterstand die na vonnis is ontstaan in de sommatie worden meegenomen. Mocht betaling van de nieuwe achterstand desondanks uitblijven, zal dienaangaande een nieuw dossier worden aangelegd en zal zonder nadere aanmaning tot dagvaarding worden overgegaan;
- Binnen 14 dagen na ontvangst vonnis: betekening en executie van het vonnis door de deurwaarder;
- Indien executie niet slaagt: executoriaal (loon)beslag en (in overleg met de VvE) zonodig openbare verkoop van het betreffende appartementenrecht;

De werkwijze van Rijssenbeek Advocaten in geval van betalingsregeling is als volgt:

In het geval na akkoord van de VvE een betalingsregeling met de debiteur wordt overeengekomen, zal onzerzijds de (digitale) administratie van de beheerder worden geraadpleegd in verband met eventuele

nieuwe achterstanden aangaande de lopende (maandelijkse) bijdragen. Aan de betalingsregeling wordt de voorwaarde gekoppeld dat die regeling komt te vervallen indien de betalingsregeling zelf niet wordt nagekomen, maar ook zodra de debiteur de lopende verplichtingen niet voldoet.

Indien het voor ons kantoor onmogelijk is de (digitale) administratie van de beheerder te raadplegen, zal de beheerde worden verzocht ons uit eigen beweging in kennis te stellen van het niet nakomen door de debiteur van de lopende (maandelijkse) betalingsverplichting.

6. Conclusie risico's

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de risico's dat een gehele VVE in default nihil is. Wel is er een risico dat individuele leden van een VVE hun verplichtingen aan de VVE niet nakomen. Op basis van ervaringen van SVN en Rabobank kan echter worden aangetoond dat ook deze risico's minimaal zijn.

Door aan de voorkant een kleine reservering te treffen voor eventuele (kleine) defaults wordt de kans dat er aanspraak gemaakt wordt op het garantie/weerstandvermogen verder geminimaliseerd. Als er voor wordt gekozen een reservering aan te houden lijkt een bedrag van 5% van het totaal ruim voldoende ter dekking.

7. Hamershof als pilot en stepping stone naar een landelijk fonds

Een van de belangrijkste argumenten om financiering van Hamershof mogelijk te maken is dat Hamershof als pilot kan bijdragen aan totstandkoming van landelijke instrumenten waarmee verregaande verduurzaming van VVE's gefinancierd kan worden. Het potentieel voor verduurzaming van VVE's is geweldig groot in Nederland gaat het om meer dan 120.000 VVE's.

De regio Eemland en Hamershof spelen tot nu toe een belangrijke rol in de ontwikkeling van nieuwdiensten voor dergelijke trajecten. De ontwikkelingen op dit vlak worden met vergrootglas bekeken en de regio kan zich op de kaart zetten als initiator en ontwikkeling van het VVE-verduurzamingsmodel.

De ambities op Rijksniveau zijn helder en duidelijk geformuleerd:

Uitgewerkt zal worden welke vormen van gebouwgebonden financiering gebruikt zullen worden om besparingsopties aantrekkelijk te maken voor particuliere woningeigenaren. Financiering kan plaatsvinden door pensioenfondsen of banken die een lening verstrekken om te investeren in verduurzaming. Aflossing en rente worden betaald uit de besparing op de energiekosten. Indien de lening kan worden gekoppeld aan de woning, worden grotere investeringen met een langere looptijd aantrekkelijk en blijft het risico voor de woningeigenaar en de financiers beperkt waardoor risico-opslagen ook beperkt blijven. Indien nodig wordt de Wet Financieel Toezicht en bepalingen in het Burgerlijk Wetboek rond de bescherming van de consument bij financiering aangepast

Ambtelijk zijn inmiddels verschillende verkennende gesprekken gevoerd en er zijn verschillende serieuze opties voor opschalingsinstrumenten. Hieronder zijn heel kort de verschillende sporen genoemd. Geen van de sporen is op dit moment zo ver uitgewerkt dat hiermee op heel korte termijn tot een afspraak met het Rijk zal komen maar voor de middellange termijn(1-2 jaar) is dit zeker perspectiefvol..

- Green deal/ LOI met Rijk
 - Het Rijk (Job Dieleman, coördinator Green Deals MINEZ) aangegeven een LOI te willen ondertekenen waarin staat dat Hamershof en eventuele andere VVE is regio Utrecht geherfinancierd kunnen worden zodra Rijksinstrumentarium beschikbaar is. De kans dat gemeente Leusden en provincie Utrecht de garantstelling op middellange termijn kunnen afboeken is reëel.

- Verlenging financieringstermijn NEF
 - Op dit moment financiert het NEF op basis van 15 jr. Inmiddels is het gesprek met het bestuur van het NEF gestart over verlenging naar 30jr. Voorwaarde is dat inzichtelijk gemaakt kan worden dat er voldoende geïnteresseerd VVE's zijn. Bij geprognostiseerde investeringsvolumes van €100 miljoen wil het NEF bestuur verlenging doorvoeren.
- NIA, Invest-NL en BNG zijn gecommiteerd
 - In het voortraject is met zowel NIA (en daarmee ook INVEST-nl) als BNG gesproken. Zij zijn geïnteresseerd in VVE verduurzaming en zouden graag zien dat er een soort fonds komt dat vergelijkbaar is van opzet als de bestaande waarborgfondsen zoals het NHG.

Regionaal wordt daarnaast nog gekeken in hoeverre het realistisch is om een VVE fonds op te richten met zogenaamde EFRO middelen. Dit zijn Europese structuurfonds middelen die ingezet kunnen worden voor realisatie van een fonds. Het idee is dat met EFRO middelen een fonds wordt opgericht dat voor de helft bestaat uit middelen waarmee eventuele defaults gedekt kunnen worden en de overige helft van de middelen zou kunnen worden ingezet voor werving en begeleiding van VVE's zodat volume georganiseerd kan worden. In deze opzet is nog steeds een publieke garantstelling nodig (die dan wordt gedekt met fondsmiddelen). De mogelijkheden hiervoor worden verder verkend en zodra er voldoende commitment is bij publieke partijen zal dit aanvraag worden ingediend. Het concept is al uitgewerkt en is hieronder schematisch weergegeven. .

Principe Eemland model

