

Voor iedereen winst

34

P+ SEPTEMBER + OKTOBER 2011

35

P+ SEPTEMBER + OKTOBER 2011

Kan dat, een compleet huizenblok energiezuinig maken waarna alle betrokkenen blij zijn? De bewoners, de woningcorporaties, de overheid, de bank, de bouwers, de installateurs, de wereld? Dat kan heel goed, en soms zelfs zonder een cent subsidie, zegt Ewoud Goudswaard, directeur van de ASN Bank. Met zijn collega Dorine Putman stelt hij een groene financieringsconstructie voor waar iedereen profijt van heeft.

Ook bij de ASN Bank leeft een duidelijke stellingname over het nut van subsidies om duurzame ontwikkelingen grootscheeps verder te brengen. Directeur Goudswaard is nog voorzichtig. "Subsidie kan nuttig zijn om innovaties die zich nog niet bewezen hebben in de markt te zetten. Maar zodra het volume groter wordt, en verdere stimulering niet meer op te brengen is met subsidies, verliest het instrument zijn waarde." Manager Institutional Relations Dorine Putman-Devilee is wat feller. "Kijk nu toch eens naar wat er van de subsidieregelingen voor zonnepanelen en zonneboilers terecht komt. Wie profiteert daarvan? Dat zijn niet de mensen in de arme wijken waar de slechtste huizen staan die heel nodig toe zijn aan een isolatiebeurt. Dat zijn vaak mensen met een royale portemonnee, die een voordeeltje meenemen. En als er zich weer een heleboel belangstellenden tegelijkertijd hebben gemeld, dan is de pot op ➤

+ TEKST JAN BOM

+ FOTOGRAFIE MISCHA KEIJSER EN DAAN ZUIJDERWIJK



Bundel alle huizeigenaren van oude wijken en dan kan ook het renovatiebudget gebundeld worden tot een efficiënte lening.

en gaat iedereen weer op zijn handen zitten. En dan al die ambtenaren die al die individuele subsidieaanvragen moeten beoordelen en begeleiden. Als je dat zou gaan uitrekenen, dat kost miljoenen.” Het is duidelijk, er is bij de oudste duurzame bank van Nederland nagedacht over een alternatief, anders was de toon wel iets gematigder. Als de overheid de rol wil vervullen van aanjager van gewenste ontwikkelingen, dan kan dat volgens Goudswaard en Putman in de toekomst beter door grootschalige publiekprivate constructies op te tuigen. Het uitgangspunt: als het voor een bank financieel niet rendabel rond te breien is om vijfduizend individuele leningen van vijftienduizend euro aan huizenbewoners te verstrekken voor woningisolatie, dan is dat voor de overheid in de vorm van subsidies ook niet te doen. Het is beter van de financiering een gebundeld pakket te maken. En dan nog hoeft de overheid er geen belastinggeld in te stoppen. Als een stad of provincie nu eens garant zou staan voor een deel van het risico, dan kunnen efficiënt werkende marktpartijen voor alle deelnemers een winstsituatie creëren. Daar komt de gedachtegang bij de bank ruwweg op neer.

Goudswaard over de altijd maar weer op rakende subsidiepot-

ten: “Vraag is of je niet naar nieuwe financieringsvormen moet kijken, die lijken op *revolving funds*. Daardoor kun je steeds weer opnieuw geld gebruiken. Ik geloof in deze hele problematiek niet dat één enkele partij de oplossing kan brengen. Ik hoor altijd maar roepen: ‘Zij moeten wat doen’. En die partij is dan altijd een ander. Ik ben er heilig van overtuigd dat er meerdere partijen tegelijk een rol in de oplossing kunnen spelen.” In de Verenigde Staten bestaat onder andere een *revolving fund*, waarmee oude statige huizen een voor een weer tot schitterende monumenten worden opgeknapt. Banken kunnen tot een multi-partnerschap toetreden, wanneer ze het risico goed kunnen afwegen, stelt Putman. Hoe hoger het risico is, hoe hoger de kosten in de vorm van rente. Daarom wijst ze op een al bestaande praktijk ter stimulering van het mkb, waar de overheid een deel van het risico bij financiers wegneemt door middel van een algemene garantstelling. “Een soort kussen”, noemt Putman het. “Dat is vooral een uitkomst voor startende bedrijven. Als je als bank bij aanvraag van krediet tegen een gebrek aan zekerheden aanloopt, dan kan de overheid dat gebrek voor je garanderen. Daarvoor moet bij afsluiten van het krediet eenmalig een premie worden betaald. De redenering daarachter is dat de optelsom van al die premies



REKENVOORBEELD

De Groene Financieringsconstructie in zes stappen

Een wijk met vijfduizend huizen, seriematig gebouwd, maar allen zo slecht geïsoleerd, dat ze niet meer dan het G-label krijgen. Deze wijk dient als denkbeeldig voorbeeld voor de Groene Financieringsconstructie. De huizenblokken worden deels bewoond door eigen huizenbezitters en deels door huurders, waar een woningcorporatie de eigenaar is. Ze zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VVE). De benodigde investering voor een ‘energetische’ renovatie in dit voorbeeld is 75 miljoen euro, oftewel gemiddeld vijftienduizend euro per woning.

Stap 1

VERENIG ALLE HUIZENEIGENAREN

+ De Vereniging van Eigenaren (VVE) neemt in de statuten van de stichtingsakte een bepaling op dat er door de VVE geld mag worden geleend, voor een periode langer dan een jaar. De Vereniging van Eigenaren bundelt bij voorkeur 80 tot 100 procent van alle eigenaren van de te renoveren huizenblokken. De leden van de VVE bepalen samen wie welke extra servicekosten in de toekomst gaat betalen ter compensatie voor de renovatie. De hoogte van de extra servicekosten is afhankelijk van de investering in de eigen woning en de looptijd van de extra servicekosten. De VVE gaat over tot een professionele administratie van de servicekosten, bijvoorbeeld door een administratief kantoor van de woningbouwcorporatie in de VVE of in de buurt. Woningcorporaties zijn al gewend huurpenningen te innen. De extra servicekosten voor de aflossing en de rente op de gemeenschappelijke renovatielening komen daarbij.

Stap 2

OVERHEID STELT ZICH GARANT

+ Een provincie en/of stad stellen zich garant voor een risico van maximaal 10 tot 20 procent van de gehele kredietportefeuille met renovatielening aan de VVE, in dit geval voor het bedrag van 75 miljoen, waardoor er een bedrag van 7,5 tot 15 miljoen euro is afgedekt. Er ontstaat dan voor de geldverstrekker pas een financieel probleem als vijfhonderd tot duizend huizeigenaren niet de afgesloten lening kunnen aflossen. De provincie en/of stad verstrekken deze hoofdsom niet zelf, maar kunnen het kapitaal op eigen spaarrekeningen laten staan, waardoor het reguliere rente blijft opleveren. Daarnaast ontvangt de provincie en/of stad eenmalig 1 procent ‘garantiepremie’ van de VVE over het garantiebedrag, als borg. Dit is bedoeld om het risico voor de overheid te beperken, maar ook als beloning.

Stap 3

BANK VERSTREKT LENING

+ Op basis van de garantie van de provincie verstrekt de ASN Bank de lening aan de VVE en vraagt hier een reguliere rentevergoeding voor van bijvoorbeeld 5 tot 7 procent over het uitstaande bedrag, terug te betalen over een periode van tien tot twintig jaar. Het rentepercentage is onder andere afhankelijk van de kosten van ingekocht kapitaal, kapitaalbeslag, opslag eigen risico en operationele kosten.

Stap 4

RENOVATIEBEDRIJVEN GARANDEREN RESULTAAT

+ Aan het voorbereidende overleg hebben ook de bouwbranche en de installatiebranche als partner deelgenomen, met vertegenwoordigers van Bouwend Nederland en UNETO/VNI. In dit overleg zijn duidelijke kwaliteitseisen afgesproken, met garanties voor de uiteindelijke energieprestatie van de woningen. Niet de toegepaste middelen, maar de werkelijke resultaten van de isolatie tellen. Ook is er een uitvoeringsprogramma waarin de overlast voor bewoners zo beperkt mogelijk wordt gehouden, door te kiezen voor een bijna fabrieksmatige aanpak met veel voorgefabriceerde elementen.

Stap 5

BEWONERS LOSSEN LENING IN

+ Tijdens en na de renovatie zamelt de VVE (woningcorporatie) maandelijks de betalingstermijn van de verstrekte lening bij de individuele huizeigenaren in en betaalt deze aan de ASN Bank. De lening krijgt een looptijd van bijvoorbeeld tien jaar tot twintig jaar. Mochten er (tijdelijk) betalingsproblemen bij individuele leden van de VVE opdoemen, dan heeft de VVE sanctiemiddelen om betalen af te dwingen. Mocht er uiteindelijk niet worden betaald, dan dekt de provincie en/of stad tot een bedrag van maximaal 15 miljoen euro bij aan het tekort. Is het probleembedrag nog hoger, dan heeft de ASN Bank een strop.

Stap 6

PARTIJEN TELLEN HUN WINST

+ De eigenaren van de huizen kunnen na het isolatieprogramma op lagere energiekosten rekenen, maar weten ook dat de waarde van hun woning bij verkoop in ieder geval minder in waarde is gezakt dan vergelijkbare niet-geïsoleerde huizen, in stand is gebleven, of zelfs hoger is geworden. + De provincie en/of stad heeft, zonder veel geld uit te geven en een beperkt financieel risico te lopen, uitvoering gegeven aan afspraken om de CO₂-uitstoot te beperken en mag de hoeveelheid bespaarde broeikasgassen aftrekken van de eigen prestatienorm. + De ASN Bank heeft een mooie financiering waar de spaarders blij van worden. + De bouwers en installateurs hebben een mooie omzet gemaakt en verzamelen kennis en vaardigheden over het bijna fabrieksmatig aanpakken van isolatieprogramma's. + De winst voor de wereld: door de lagere stookkosten is het gebruik van brandstoffen en de uitstoot van het broeikasgas CO₂ beperkt en warmt de aarde iets minder snel op.

- bij elkaar voldoende moet zijn voor de claims die de banken in de toekomst ooit mochten doen op deze garantie. Dat is een prachtig systeem dat de schatkist niet veel kost, maar wel ondernemerschap stimuleert.”

En zo kwam de ASN Bank op een financieringsmodel in de geest van de New Green Deal. Goudswaard telt als rekenmodel eerst een heleboel individuele leningen van huiseigenaren bij elkaar op tot een enkel groot bedrag: “Stel dat je 100 miljoen euro nodig hebt voor de renovatie van een wijk en je krijgt van een overheid een garantie van 15 miljoen op dat totale pakket, dan kun je als financier een goede schatting gaan maken. Er zullen in dat totaalpakket heus wel mensen zijn die de lening niet volledig kunnen afbetalen, maar dat zullen er niet snel zoveel zijn dat de bank er een strop aan heeft.”

Putman vult aan: “Zodra er tien goede voorbeeldprojecten in Nederland zijn, dan gaan die de boodschap vertellen aan de anderen. De eerste zijn het moeilijkste, want krijg de neuzen van alle eigenaren eerst maar eens dezelfde kant op. Dat vergt gedragsverandering en dat is moeilijk. Als je het nou hebt over subsidie goed besteden, dan ligt hier een goede bestemming. Als eerste kun je bewoners professionele hulp geven bij het opstellen van een programma van eisen. Vervolgens kun je subsidie geven waarmee je mensen in staat stelt om hun praktijkervaringen door te vertellen. Dat moet je als overheid faciliteren.” Goudswaard: “Zo draai je het vliegwiel aan.”

Putman: “Absoluut.”

De eerste ervaring in Nederland op dit gebied is er al. In het laatste nummer van P+ (juli-augustus 2011) stond de casus van de monumentale portiekflat in Amersfoort uitvoering beschreven, een showcase voor de rest van Nederland. Het financieringsmodel hiervoor werd door de provincie Utrecht geleverd, die zich maar liefst voor de volle 100 procent garant stelde aan de Rabobank voor afbetaling van de lening aan de VVE. Goede zaak, vinden de rekenmeesters van de ASN Bank. Putman: “Prijzenswaardig initiatief, goed om van te leren. Maar de uitstraling zal heel beperkt zijn. Als het garantiepoteel van de provincie vergeven is, kunnen er geen andere projecten van gerealiseerd worden.” Goudswaard: “Op lange termijn gaat dat nooit goed. Omdat het over hele grote bedragen gaat, zal de overheid niet bereid zijn om voor alle noodzakelijke renovatieprojecten het totale risico over al die investeringen te dragen.”

Het geld is er in Nederland. Goudswaard en Putman noemen hardop de zogenaamde ‘Essent- en Nuon-gelden’, die provincies en steden ontvingen toen hun aandelen werden verkocht aan RWE en Vattenfall. Goudswaard: “Vroeger gebruikten de overheden het dividend van deze aandelen voor het uitvoeren van beleid, nu de rente op de spaarrekening. De vraag is: ga je alleen met de opbrengst iets doen, of zet je de hoofdsom in voor het bereiken van beleidsdoelstellingen?” Putman: “Het gaat om grote bedragen. Ik weet dat Gelderland met 4,4 miljard euro kan werken.” Goudswaard: “Dan ontstaat een situatie zoals die nu ook geldt voor de spaarders van de ASN Bank. Ook zij verwachten dat wij de hoofdsom gebruiken voor een rechtvaardige, groenere samenleving.”

In het klein paste Goudswaard de constructie al toe met MAP-gelden die Nuon in het Nuon Energiebesparingsfonds had gestopt. Met een borgstelling van drie miljoen euro kon de ASN Bank voor 18 miljoen euro aan kredieten verstrekken aan bij-



Ewoud Goudswaard: “Ik ben er heilig van overtuigd dat er meerdere partijen tegelijk een rol kunnen spelen bij het isoleren van oude woonwijken.”

voorbeeld patatboeren, die daarmee in hun snackbars een veel zuiniger frituurinstallatie konden installeren. Het leverde een besparing op hun gasrekening op. “Enkele klanten hadden betalingsproblemen, maar de rente die het Energiebesparingsfonds kreeg op het deposito, dat als borg was ingesteld, kon zo goed als volledig de claims dekken.”

Gaan de huizenbezitters van de gerenoveerde wijken ook een besparing van vele procenten op hun energiekosten inboeken? Putman maakt een terzijde: “Mensen die ineens in alle kamers de centrale verwarming dag en nacht gaan aanzetten, zullen geen energie gaan besparen. Gedragsverandering blijft cruciaal.” Goudswaard stelt dat een renovatie ook iets doet met de waarde van het huis. Een wetenschappelijk onderzoek naar verkochte huizen bewees al dat A-gelabelde woningen betere prijzen maakten dan vergelijkbare, niet-gerenoveerde woningen. Het prijsverschil was gelijk aan de waarde van negen maal het jaarlijkse verschil in energiekosten. Maar hij blijft voorzichtig met het doen van belofes: “We zitten nu in een situatie waarin woningen in waarde dalen. We moeten het daarom niet over waardevermeerdering hebben, maar over het in stand houden van de waarde.” Putman: “Ik verwacht dat er in de nabije toekomst bij verkoop van een huis een document verplicht wordt waarin het energiegebruik van de woning wordt weergegeven. Dan gaan de energiekosten bij verkoop zeker zwaarder meetellen in de uiteindelijke verkoopprijs.” ■

www.asnbank.nl

In Nederland staan een miljoen woningen die zo slecht geïsoleerd zijn, dat ze het G-label dragen