

# Objectgebonden energiehypothek particuliere<sub>1</sub> woningen

# Probleemstelling

- Energieneutraal maken (NOM) particuliere woningen grote uitdaging. 'Deltaplan' noodzakelijk
- Huursector loopt voorop
- Financiële blokkade op echte verduurzaming
- Huidige (hypotheek) regels onvoldoende
- Huidige maatregelen verduurzaming onvoldoende
- Bewoners gaan alleen investeren bij korte terugverdientijd
- Forse investeringen nodig met terugverdientijd van 10 tot 15 jr
- Meeste bewoners zien investering niet renderen

# Oplossing

- Duurzame investering objectgebonden gekoppeld aan de woning als zakelijk recht
- Aparte hypothecaire lening voor verduurzaming wordt aan bewoner verstrekt door bank
- Kosten duurzame investering passend binnen afschrijftermijn technische maatregel
- Bewoner geen hogere hypothecaire lasten dan maandlasten energie
- Geen stapelen van oplossingen, in één keer goed naar NOM of BENG
- Uitvoering door bouwcombinatie
- Onderhoudsplicht bewoner

# Rol statushouders

- Statushouders behouden ieder EIGEN rol
  - Bank verstrekt en beheert de €€
  - Bouwcombinatie (aannemer/installateur) verduurzaamt
  - Netbeheerder blijft eigenaar energieaansluiting
  - Energieleverancier levert energie en saldeert (elektra)
  - Onderhoudspartij verzorgt dagelijks onderhoud
  - Bewoner behoudt verplichting tot aflossing zoals bij normaal hypotheekrecht

# Waarom rol netbeheerder secundair houden (als bestaand)?

- Netbeheerder niet ingericht op financiering, innen van kasstromen en bewaking van verduurzamingsprojecten
- Netbeheerder kan geen 'geld genereren', de bank wel
- Juridische problemen bij overdracht eigendom
- Bouwcombinatie geeft één jaar of stookseizoen garantie op functioneren installaties (gecombineerde garantie)
- Bij problemen geschillencommissie aanspreekpunt

# Voordelen van deze constructie

- Hypotheekrecht is een bestaand zakelijk recht, geen wetswijziging voor nodig
- Opeenvolgende eigenaren hebben een lening, direct verband houdend met onroerend goed: rente blijft aftrekbaar
- Rente op duurzame lening blijft zo laag mogelijk doordat lening gedekt is door zakelijk recht van hypotheek
- Overdracht altijd via notaris
- Regeling eenvoudig van opzet en gemakkelijk te handhaven
- Huidige wetgeving incl. bouwrecht & garantie blijft van toepassing

# Voorwaarden

- Als uitgangspunt geldt Nul-Op-De-Meter(NOM) en daaraan gekoppelde Energie Prestatie Vergoeding (EVP)
- Alleen intermediair tussen bewoner en bank (normale hypotheek)
- Netbeheerder en energieleverancier spelen een secundaire rol (saldering)
- Lening is geheel opeisbaar door bank
- Lening niet opeisbaar bij onderhandse verkoop of eigendomsoverdracht
- Energiehypotheek voor eerste eigenaar als secundaire hypotheek
- Energiehypotheek i.v.m. toekomstige fluctuaties 'los zien' van gewone hypotheekvorm en onder Nationale Hypotheekgarantie

# Bij overdracht

- Geldverstrekken bank gaat bij voorbaat akkoord dat nieuwe schuldenaar in plaats van de oude komt
- Bij overdracht Akte van Cessie nodig (incl. onderhoudsplicht)
- Oude eigenaar (schuldenaar) draagt lening over aan nieuwe eigenaar (nieuwe schuldenaar)
- Recht van hypotheek blijft bij de bank gevestigd
- Geen nieuwe hypotheekakte nodig
- Notaris controleert op achterstand betalingen op rente en aflossing en wordt bij overdracht verrekenend



# Processtappen uitvoering

- Eigenaar vraagt info op bij RVO, waaronder een lijst van gecertificeerde bouwcombinaties
- Eigenaar geeft intentie verduurzaming bij zijn bank aan
- Eigenaar vraagt bij minimaal 2 bouwcombinaties prijsopgave
- Bouwcombinatie geeft prijsopgave o.b.v. Plan van Aanpak (PvA) met kosten/baten en EPV-berekening
- Bank geeft eigenaar akkoord op uitvoering o.b.v. PvA en stelt hypotheekcontract op
- Bouwcombinatie verduurzaamt woning naar NOM en geeft garantiecertificaat af (ook t.b.v. bank)
- Eigenaar stelt na oplevering energiemaatschappij op de hoogte en stelt contract bij t.b.v. de saldering

# Aandachtspunten

- Afschrijving binnen technische levensduur:
  - Technische installaties: 15 jr, Bouwkundig: 40 jaar
- Maandelijkse hypothecaire lasten verduurzaming maximaliseren aan investering binnen technische levensduur
- Uitgangspunt standaard verduurzamingspakketten
- Garantie berust bij eigenaar, overdraagbaar naar nieuwe energiehypotheek bij wisseling van eigenaar
- Eigenaar kan opteren voor procesbegeleiding door onafhankelijke (gecertificeerde) adviseur, de kosten mee te financieren bij de energiehypotheek
- Bij geschillen beroep mogelijk op geschillencommissie en/of arbitrage