



Knelpunten in de financiering van energiebesparende maatregelen bij Vereniging van Eigenaars

Vereniging van Banken, 7 juni 20018

Voor verduurzaming van de bestaande woningbouw is het van belang dat alle woningeigenaren voldoende middelen wordt geboden om in verduurzamingsmaatregelen te investeren. Voor die situaties waar Verenigingen van Eigenaren (VvE's) het initiatief nemen om te verduurzamen en daar financiering voor nodig hebben, willen banken graag een passende financiering bieden. De NVB signaleert echter knelpunten die de financierbaarheid van VvE's ernstig beperken:

- Banken kunnen **geen hypothecaire zekerheid vestigen** omdat de VvE geen eigenaar is van het appartementencomplex. Dit beperkt de financierbaarheid, ook omdat toezichthouders voor leningen zonder onderpand een hoger kapitaalbeslag eisen. Leningen zonder onderpand zijn daarmee duurder dan bijvoorbeeld hypothecaire leningen.
- Onlangs is de wetgeving voor de financiering van VvE's aangepast zodat een te verstrekken geldlening aan een VvE een deelbare prestatie betreft. Daarmee is wettelijk geregeld dat de appartementsrechten eigenaren niet aansprakelijk zullen zijn voor de gehele schuld, maar alleen voor het eigen breukdeel conform de akte van splitsing. Hierdoor is het des te belangrijker dat de betaalstromen van de servicekosten goed worden verwerkt om de te verhalen achterstand tot 1 jaar bij eigenaar en opvolgende eigenaar te kunnen borgen.
- Het is denkbaar dat de bestaande hypotheekverstrekkers **de waarde van hun onderpand (de woningen binnen de VvE) zien dalen** wanneer de servicekosten stijgen als gevolg van de lening die de VvE aangaat. Dit is te ondervangen door per woning te beoordelen of er sprake is van een woonlastenneutrale ingreep. Dat wil zeggen: of de energiebesparing die wordt gerealiseerd met de investering opweegt tegen de rente en aflossing van die investering. Zo'n beoordeling is echter zeer arbeidsintensief, omdat die per woning uitgevoerd zou moeten worden met behulp van informatie die voor de beoogde VvE-financier niet makkelijk toegankelijk is. De kosten voor die arbeid wegen in de regel niet op tegen de mogelijke verdiensten uit de kredietverstrekking.
- Banken ervaren **onduidelijkheid in regelgeving** over de bancaire zorgplicht ten aanzien van VvE's. Alhoewel de AFM in 2017 heeft bevestigd dat het verstrekken van een zakelijke financiering aan een VvE formeel gezien niet valt onder haar handhavingstoezicht, heeft zij ook gesteld deze vorm van kredietverstrekking kritisch te blijven volgen vanwege de mogelijk grote impact van zulke leningen voor de individuele VvE-leden. Mede daardoor verwachten banken niet sterk te staan als VvE-leden bij de rechter bezwaar zouden maken tegen de financiering (en/of de betalingsverplichting die daarmee samenhangt). Zeker bij kleinere VvE's is het de vraag of een rechter zal oordelen dat er inderdaad sprake is van een zakelijke financiering, waarbij een lichtere vorm van toetsing toegestaan is, of dat VvE-financiering gezien moet worden als een verkapte vorm van particuliere dienstverlening, met een voor de financier zwaardere zorgplicht. Een veroordeling door een rechter zal voor de financier niet alleen financiële gevolgen hebben, maar brengt ook een reputationeel risico met zich mee.
- De **complexiteit in de besluitvorming** bij VvE's is voor banken een belemmerende factor. Onder andere de vraag hoe omgegaan moet worden met verschillende belangen binnen de VvE speelt daarbij een rol. In veel gevallen hoeven niet alle VvE-leden in te stemmen met een besluit, en dus ook niet als het gaat om het doen van investeringen in het appartementencomplex. In het geval dat met een meerderheid wordt besloten dat er een lening wordt aangegaan, kunnen de VvE-leden die niet instemden dit aanvechten bij de rechter. Uit de reeds bekende jurisprudentie blijkt dat de rechter toch vraagtekens zet bij de aangegane financiering. Als hiermee een besluit niet rechtsgeldig wordt verklaard, kan dat

tot gevolg hebben dat de financiering wordt teruggedraaid en de financier het geld niet meer terugziet. Dit risico kan weggenomen worden door alleen VvE-financieringen te verstrekken als daartoe een unaniem besluit genomen is. Voor sommige VvE's zal dit betekenen dat er geen investeringsbesluit wordt genomen.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) heeft in samenwerking met het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) wel een passend instrument gevonden, namelijk de **Energiebespaarlening voor VvE's**. Deze is alleen beschikbaar voor grote VvE's (> 10 wooneenheden) meteen zakelijke administrateur en voor een beperkt scala aan verduurzamingsmaatregelen. Zolang de Energiebespaarlening met overheidssteun wordt aangeboden, is het voor banken, zeker ook gezien de hierboven benoemde knelpunten, moeilijk concurreren tegen het aanbod van het NEF. Als het NEF niet langer kan voldoen aan de vraag naar VvE-financiering voor verduurzamingsprojecten, of als het om een andere reden wenselijk zou zijn dat banken hier een grotere rol in zouden gaan spelen, bijvoorbeeld om grotere (meer ingrijpende) verduurzamingsprojecten te financieren, dan zou een vorm van overheidsgarantie kunnen helpen om het aanbod van banken voldoende aantrekkelijk te maken voor VvE's.

De NVB wenst in gesprek te gaan met de relevante partijen (o.a. ministeries en toezichthouder AFM) om de knelpunten te bespreken en te bezien waar oplossingen te bedenken zijn. Publiek-private samenwerking is hierbij essentieel.