

**CE**

**Oplossingen voor  
milieu, economie  
en technologie**

Oude Delft 180  
2611 HH Delft  
tel: 015 2 150 150  
fax: 015 2 150 151  
e-mail: ce@ce.nl  
website: www.ce.n

## **Financieringsconstructies voor duurzame toepassingen**

**Rapport**

Delft, mei 2001

Opgesteld door: Martijn Blom  
Bas Leurs  
Saeda Moorman



# Colofon

Bibliotheekgegevens rapport:

Blom, M., B. Leurs, S. Moorman  
Financieringsconstructies voor duurzame toepassingen  
Delft : CE, 2001

Energiebesparing / Duurzaamheid / Gebouwde omgeving / Gemeenten /  
Investeringsen / Financiering / Economische factoren / Rendement / Financieel management / Inventarisatie / Beleidsinstrumenten

Publicatienummer: 01.7965.10

Opdrachtgever: Ministerie van Economische Zaken / NOVEM  
Meer informatie over de studie is te verkrijgen bij de projectleider Martijn Blom.

© copyright, CE, Delft

## **CE**

### **Oplossingen voor milieu, economie en technologie**

CE is een onafhankelijke onderzoeks- en adviesbureau, gespecialiseerd in het ontwikkelen van structurele en innovatieve oplossingen van milieuvraagstukken. Kenmerken van CE-oplossingen zijn: beleidsmatig haalbaar, technisch onderbouwd, economisch verstandig maar ook maatschappelijk rechtvaardig.

CE is onderverdeeld in vijf secties die zich richten op de volgende werkerterreinen:

- economie
- energie
- industrie
- materialen
- verkeer & vervoer

Van elk van deze secties is een publicatielijst beschikbaar. Geïnteresseerden kunnen deze opvragen bij CE tel: 015-2150150. De meest actuele informatie van CE is te vinden op de website: [www.ce.nl](http://www.ce.nl)

# Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Aanpak	5
1.3 Leeswijzer	6
2 Provincies en gemeenten	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Fonds uit OZB-opbrengsten	7
2.3 Fonds uit dividend of aandelen	8
2.4 Revolverende fondsen	10
2.5 Fonds uit kortingen energiebudgetten	12
2.6 Fonds duurzame energie	13
2.7 Fonds uit REB-opbrengsten	13
2.8 Financiering uit grondexploitatie	14
2.9 Financiering uit schaalvoordelen	15
2.10 Aandelenparticipatie in windmolen	15
2.11 Groene labels	16
2.12 Overige constructies	17
3 Woningbouwcorporaties	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Woonlastengarantie	19
3.3 Centrale inkoop van (duurzame) energie	20
4 Energiebedrijven, installateurs en financiële instellingen	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Financiering uit vastgoedverzekering	23
4.3 Duurzaam leasen	24
4.4 EIA of VAMIL-lease	25
4.5 Energiebesparingsfonds	26
4.6 Rentecertificaten windmolenpark	27
5 De constructies op een rij	29
5.1 Provincies en gemeenten	29
5.2 Woningcorporaties	31
5.3 Energiebedrijven, installateurs en financiële instellingen	32
5.4 Tot slot	32
A Nadere informatie	37



# Samenvatting

## **Aanleiding en doel**

Door gemeenten, provincies en corporaties wordt nu veel gedaan aan energiebesparing en duurzaamheid in de gebouwde omgeving. Toch zijn de inspanningen niet voldoende om de ambitieuze nationale doelen op het gebied van klimaat te realiseren. Investerings in energie- en milieumaatregelen worden nu veelal opgevat als meerinvesteringen die niet passen in de reguliere budgetten. Investerings worden alleen gedaan als er financiële middelen beschikbaar zijn voor deze meerinvesteringen. Financieringsconstructies kunnen de drempel verlagen om extra financiële middelen aan te trekken voor deze investeringen. Daarmee kan een bijdrage geleverd worden aan de nationale duurzaamheidsopgaven.

Novem heeft CE gevraagd om een inventarisatie uit te voeren naar in Nederland gehanteerde creatieve, nieuwe financieringsconstructies die op lokaal niveau ingezet zijn voor het (voor)financieren van investeringen van milieu- en energiebesparingsmaatregelen in de bestaande woningbouw. Met het opgestelde overzicht wil Novem de kansrijke mogelijkheden op een aansprekende manier aan haar doelgroepen presenteren. Voor ieder van de doelgroepen is een aantal interessante constructies mogelijk die we hieronder in korte overzichten gepresenteerd hebben.

## **Gemeenten en provincies**

Lagere overheden kunnen diverse bronnen van financiering aanspreken voor duurzame toepassingen, zoals OZB-inkomsten, de verkoopopbrengst van nutsbedrijven (of dividenduitkeringen), REB-inkomsten van energiebedrijven, gemeentelijke grondexploitatie of de koopsom van huizen. Voor omvangrijke duurzaamheidsfondsen voor een ambitieus energiebeleid springen de OZB-inkomsten en de verkoop van het eigendom in het nutsbedrijf in het oog. Door verkoop van de Una heeft Amsterdam een energiefonds van 11,5 miljoen gulden in het leven geroepen. Leeuwarden had gevorderde plannen voor een OZB-fonds van bijna een 1 miljoen gulden. Voor duurzame voorzieningen in de nieuwbouw kan een gemeente denken aan de grondexploitatie. Mogelijkheden zijn een bijdrage per kavel (*statiegeldregeling*) of het benutten van een positief saldo van de grondverkoop.

Ten slotte is het mogelijk om *groene labels* te verkopen aan een energiebedrijf voor het opwekken van duurzame stroom door plaatsing van zonnepanelen op nieuwbouwwoningen. In Tabel 1 vindt u een overzicht van mogelijke constructies.

Tabel 1 Overzichtstabel financieringsconstructies in te zetten door **gemeenten en provincies**

Fonds	Waar	Financiering			Nieuw- bouw of bestaan- de bouw	Overige subsidie	Thema
		Omvang <sup>a</sup> (f)	Eenmalig/ permanent	Bron			
OZB	Leeuwarden	800 duizend	Eenmalig	OZB	Bestaand	Ja	EB DE
Verkoop Nutsbedrijf	Amsterdam	11,5 miljoen	Eenmalig	Verkoop Nutsbedrijf	Bestaand	Ja	EB DE
Revolverend	Veere	250 duizend	Permanent	Reservering, rente, aflos- sing	Bestaand	Ja	DE
Energiebudget	Zeist	75 duizend	Permanent	Reservering energiebud- get	Bestaand	Nee	EB
Duurzame energie	Noord-Brabant	5,2 miljoen	Eenmalig	Reservering	Bestaand Nieuw	Ja	DE
REB	Den Bosch	1,2 miljoen	Eenmalig	REB	Bestaand	Ja	DE
Grondexploitatie	Eemsmond	15 duizend/ woning	Permanent	Verkoop grond	Nieuw	Ja	DE Milieu
Schaalvoordelen	Noord-Brabant	Onbekend	Permanent	Schaalvoor- delen	Bestaand	Ja	DE
Aandelenparticipatie	Breda	2000 / woning	Eenmalig	Koopsom woning	Nieuw	Nb	DE

<sup>a</sup> = het bedrag is gekoppeld aan de betreffende gemeentes: om de financiële omvang van eenzelfde financieringsconstructie in een andere gemeente te bepalen is een specifieke berekening nodig, gebaseerd op lokale omstandigheden.

EB = energiebesparing

DE = duurzame energie

### Woningbouwcorporaties

Woningbouwcorporaties kunnen diverse energiemaatregelen financieren zonder de totale woonlasten voor de huurder te laten toenemen. Dergelijke maatregelen passen in het beleid van corporaties om goede woonruimte beschikbaar te stellen tegen acceptabele woonlasten. Tegenover de hogere 'kale huur' kan een lagere energienota staan, waardoor de totale woonlasten niet hoeven toe te nemen (*woonlastengarantie*). Corporaties kunnen ook hun 'omvang' benutten om voordelig groene energie in te kopen of zelf te produceren. De voordelen kunnen aan de huurder worden doorgegeven. Tabel 2 geeft het overzicht van de *woonlastengarantie* en de *centrale inkoop duurzame energie*.

Tabel 2 Overzichtstabel financieringsconstructies in te zetten door **woningcorporaties**

Fonds	Voorbeeld	Financiering			Nieuwbouw/ Bestaand bouw	Overige subsidie	Thema
	Waar?	Omvang (f)	Voorfinan- ciering	Bron			
Woonlastengarantie	Tilburg	7 duizend per woning	Ja	Huur	Bestaand	Ja	EB
Centrale inkoop duurzame energie	Tilburg	Onbekend	Ja	Huur	Bestaand	Ja	DE

EB = energiebesparing

DE = duurzame energie

### Energiebedrijven, installateurs en financiële instellingen

Ook banken hebben slimme financieringsconstructies in het leven geroepen. De *leaseconstructie* voor de productie van duurzame energie is vooral belastinggedreven (EIA- en Vamil-voordeel). Daarnaast bieden ze bedrijven de mogelijkheid om kapitaal vrij te houden om in opties met meer rendement te investeren. Voor consumenten kan het voordeel van huren (leasen) boven kopen interessant zijn.

Een *vastgoedverzekering* is interessant voor degenen die particuliere woningverbetering en onderhoud willen combineren met energiebesparing. Voor verzekeraars is deze markt aantrekkelijk vanwege de trend meer zorg aan de woning te besteden (en daarvoor minder tijd beschikbaar te hebben). Tabel 3 geeft u een overzicht van de mogelijkheden voor deze initiatiefnemers.

Tabel 3 Overzichtstabel financieringsconstructies in te zetten door **energiebedrijven, installateurs en financiële instellingen**

Fonds	Voorbeeld		Financiering			Nieuwbouw/ bestaand bouw	Overige subsidie	Thema
	Waar?	Wie?	Omvang (f)	Voorfinanciering	Bron			
Vastgoedverzekering	Landelijk	VVG	Onbekend	ja	Verzekeringspremie	Bestaand	ja	EB
Leasen	Landelijk	Lage landen lease	Onbekend	ja	Leasepremie	Bestaand Productie DE	ja	DE
Energiebesparingsfonds	Landelijk	Nuon	Onbekend	Nee	MAP-toeslag	Bestaand	ja	EB
Rentecertificaten	Lokaal/ Landelijk	Nuon	1,5 miljoen	Nee	lening	Productie DE	ja	DE

EB = energiebesparing

DE = duurzame energie





# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het potentieel voor energiebesparing is vooral groot in de bestaande bouw. Een belemmering voor energiebesparende maatregelen in de bestaande bouw is nog steeds de hoge investeringskosten, ondanks diverse subsidie-regelingen en fiscale mogelijkheden die bestaan.

Inspanningen op het gebied van energie(besparing) en milieu door gemeenten en corporaties zijn weliswaar groot, maar nog onvoldoende ten opzichte van de doelstellingen zoals de overheid die aan gemeenten en woningcorporaties oplegt. Een belangrijke oorzaak is dat de genoemde organisaties zich hoofdzakelijk richten op hun primaire doelstellingen; het gevoerde beleid is slechts ten dele gericht op maatregelen op het terrein van energie(besparing) en milieu op lokaal niveau. Investerings in energie en milieumaatregelen worden veelal opgevat als meerinvesteringen die niet passen in de reguliere budgetten en alleen worden genomen als financiële middelen beschikbaar zijn voor deze meerinvesteringen.

Financieringsconstructies kunnen de drempel voor gemeenten en woningcorporaties verlagen om (extra) financiële middelen aan te trekken voor milieu- en energiebesparende investeringen, zodanig dat versneld en op vrijwillige basis een bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen voor energie en duurzaamheid.

Novem heeft CE opdracht gegeven om een inventarisatie uit te voeren naar in Nederland gehanteerde creatieve, nieuwe financieringsconstructies die op lokaal niveau ingezet zijn voor het (voor)financieren van investeringen van milieu- en energiebesparingsmaatregelen in de bestaande woningbouw. Met het opgestelde overzicht wil Novem de kansrijke mogelijkheden op een aansprekende manier aan de doelgroepen presenteren.

### Doel en afbakening

***Het in beeld brengen van gehanteerde creatieve financieringsconstructies bij onder andere gemeenten, woningcorporaties en energiebedrijven die een bijdrage kunnen leveren aan de nationale duurzaamheidsopgaven zoals gesteld vanuit het rijk.***

Het gaat daarbij niet om reguliere financieringsconstructies (zoals groenfinanciering), maar om nieuwe, creatieve constructies, die lokaal zijn 'uitgevonden' en nog niet overal worden toegepast. Alle denkbare maatregelen op energiegebied komen in principe in aanmerking, van maatregelen in de woningen tot en met energielevering en productie.

## 1.2 Aanpak

We hebben de volgende aanpak gevolgd:

- 1 **Inventarisatie** van financieringsconstructies die door gemeenten, energiebedrijven en woningcorporaties ingezet (kunnen) worden en waarmee duurzaamheidsfondsen kunnen worden opgebouwd waaruit ener-

- gie- en milieumaatregelen in de bestaande woningbouw worden gerealiseerd;
- 2 **Beschrijving** van de regelingen en de voorwaarden waaraan eventuele toepassingen zijn gebonden;
  - 3 **Beoordeling**: van financiële constructies op de bruikbaarheid en met name de praktische toepassingsmogelijkheden.

Bij de inventarisatie en beschrijving van de regelingen is gebruik gemaakt van inzichten uit literatuur, beleidsnotities en brochures. Daarnaast hebben we een groot aantal korte telefonische interviews gehouden met contacten uit het netwerk van CE en Novem. De financiële constructies zijn beoordeeld aan de hand van de ervaringen met de betreffende regelingen. Dit overzicht beoogt niet volledig te zijn. Het geeft suggesties aan lokale partijen om vergelijkbare initiatieven te ontwikkelen.

### 1.3 Leeswijzer

We hebben ervoor gekozen de diverse financieringsconstructies te rangschikken naar de initiatiefnemer, zodat lezers snel voor hun interessante initiatieven op het spoor kunnen komen. Dat heeft in de volgende indeling geresulteerd:

- gemeenten en provincies (hoofdstuk 2);
- woningbouwcorporaties (hoofdstuk 3);
- energiebedrijven, installateurs en financiële instellingen (hoofdstuk 4).

Hoofdstuk 5 sluit af met een overzicht van de constructies en enkele conclusies over de toepassingsmogelijkheden en bruikbaarheid.

*Voor de lezer die snel een overzicht wil hebben van beschikbare toepassingen voor eigen doelen, raden we aan hoofdstuk 5 eerst te lezen. Hij of zij kan vervolgens in de betreffende paragraaf meer lezen over de constructie van zijn/haar gading.*

De verschillende constructies worden besproken aan de hand van een beknopte beschrijving en een **overzichtstabel**. Deze tabel bevat diverse indicatoren als:

- doelgroep;
- thema;
- omvang fonds;
- mogelijkheid om subsidies te stapelen (hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3);
- contactpersoon.

In Bijlage A vindt u een overzicht van de (telefonisch) geïnterviewde personen en de toegangsnummers van de organisaties waaronder zij te bereiken zijn.

## 2 Provincies en gemeenten

### 2.1 Inleiding

De bestaande woningvoorraad heeft een belangrijk aandeel in het energieverbruik en daaraan gekoppelde CO<sub>2</sub>-emissie en andere emissies naar lucht en water. Er bestaat een veelheid aan technische maatregelen om deze emissies terug te brengen. Te denken valt aan isolatie, isolerend glas, HR-ketels en zonneboilers. Gemeenten spelen een belangrijke rol bij het bevorderen van een goede energetische kwaliteit van een woning. In het kader van het BANS (Bestuursakkoord Nieuwe Stijl) worden tussen Rijk, provincies en gemeenten afspraken gemaakt over onder andere de ambities op het gebied van klimaatbeleid.

Energiebesparing komt niet gemakkelijk van de grond en kansen worden soms gemist. Als energiebesparende maatregelen wel tot stand komen, dan vaak eerder vanuit de gedachte van verbetering van de verhuurbaarheid en/of kwaliteit van het woningenbestand dan uit energieoverwegingen. Een belangrijke belemmering is gelegen in de kosten van de benodigde investeringen. Investerings in energiebesparing kunnen met hoge initiële kosten gepaard gaan of niet economisch rendabel zijn. Reden voor diverse gemeenten en provincies om energiebesparings- en duurzaamheidsfondsen in het leven te roepen waaruit de onrendabele top of een deel ervan bekostigd kan worden. De financiering ervan gebeurt op verschillende wijzen.

Hieronder geven we een overzicht van constructies die zich op de bestaande bouw richten, alsook enkele interessante mogelijkheden voor nieuwbouw:

- fondsen uit OZB;
- fondsen uit dividend of aandelen;
- revolverende fondsen;
- fonds uit kortingen energiebudgetten;
- fonds duurzame energie;
- fonds uit REB-opbrengsten;
- financiering uit grondexploitatie;
- financiering uit schaalvoordelen;
- aandelenparticipatie in windmolens;
- aflossingsvrije leningen.

### 2.2 Fonds uit OZB-opbrengsten

De **Gemeente Leeuwarden** bereidt een plan voor om een fonds op te bouwen uit een deel van de opbrengsten van de Onroerend Zaak belasting (OZB) als onderdeel van de vergroening van lokale belastingen. OZB tarieven (het bedrag per f 1.000,= woningwaarde) worden met enige regelmaat aangepast aan de nieuwe taxatiewaarde van woningen, zodanig dat de netto-lasten voor burgers niet te veel uit de pas gaan lopen met voorgaande jaren<sup>1</sup>. Door een verlaging van het tarief van bijvoorbeeld f 5,= naar f 4,70 in plaats van de voorgenomen f 4,50, kan een aanzienlijke geldstroom worden gegenereerd, waarmee energiemaatregelen en onderhoudscontracten worden gefinancierd. Voor een stad als Leeuwarden, met een bestand van

---

<sup>1</sup> OZB-tarieven kunnen jaarlijks aangepast worden; meestal een keer per vijf jaar wordt de grondslag van de OZB (taxatiewaarde) veranderd.

23 duizend koopwoningen, kan dit naar schatting een opbrengst van f 800.000,= per jaar opleveren.

Voorgesteld is om de opbrengsten uit het fonds in te zetten om een project-organisatie in te richten en een wijksgewijze aanpak te ontwikkelen die een koppeling legt tussen woningverbetering en energiebesparing. Per woning wordt uit het fonds een bedrag beschikbaar gesteld<sup>2</sup>. Huiseigenaren nemen het restant van de investering voor hun rekening en profiteren van de lagere energielasten en de verbetering van hun woning. Het aan te bieden pakket kan bestaan uit energiebesparing, woningrenovatie, een onderhoudscontract en een gratis EPA-advies.

De discussie rondom de hoogte van de OZB ligt zeer gevoelig in het College en de gemeenteraad. Draagvlak wordt gevonden door vooral de voordelen te laten zien voor de lokale economie en de kwaliteit van het woningenbestand.

Gedacht wordt aan een proefperiode van 4 à 5 jaar. Een gevoelig punt is tevens de verdeling tussen lusten en lasten. Nieuwbouwwoningen die flink in prijs zijn gestegen en relatief meer OZB afdragen, kunnen nauwelijks profiteren van de energiebesparingsmaatregelen. Hieraan is tegemoet gekomen door tevens relatief dure opties als zonnepanelen en zonneboilers in de regeling op te nemen. Inmiddels is het OZB-plan van tafel nu er een verkeerde prognose is gemaakt van de OZB-opbrengst ([www.leeuwarden.nl](http://www.leeuwarden.nl)). Wanneer dergelijke duurzaamheidsfondsen ingevoerd worden, is het aan te bevelen om te bezien wat de gevolgen zijn voor de uitkering uit het Gemeentefonds op langere termijn<sup>3</sup>.

OZB-fonds Leeuwarden	
Doelgroep	Eigenaarbewoners bestaande woningvoorraad
Niveau	Gemeente Leeuwarden
Thema	Energiebesparing en duurzame energie
Status	Plan van tafel
Omvang	Ca. f 800.000,=
Subsidies	Stapelbaar
Contactpersoon	Gemeente Leeuwarden de heer B. de Boer

## 2.3 Fonds uit dividend of aandelen

### Verkoop nuts-, kabel- en openbaarvervoerbedrijven

Een potentieel omvangrijke bron van inkomsten voor gemeenten en provincies is verkoop van aandelen in nutsbedrijven, zoals energiebedrijven, kabelbedrijven en afvalverwerkingsbedrijven. Door de verkoop komt ineens

<sup>2</sup> Gedacht wordt aan een bedrag van f 3.000,= per woning om in combinatie met bestaande subsidies een aantrekkelijke aanbod aan bewoners te kunnen doen.

<sup>3</sup> Het gemeentefonds wordt over de Nederlandse gemeenten verdeeld aan de hand van een aantal positieve verdeelmaatstaven (o.a. inwonertal) en één negatieve. Een negatieve correctie vindt plaats op basis van de OZB-capaciteit (de totale OZB-waarde). Het bedrag van de negatieve correctie wordt bepaald uit de berekening van de OZB-capaciteit tegen een genormeerd, voor alle gemeenten gelijk OZB-tarief. De correctie staat dus los van het werkelijk door de gemeente geheven OZB-tarief. Een OZB-fonds kan dus geen invloed hebben op de uitkering uit het gemeentefonds. Toepassingen van het OZB-fonds kunnen op termijn door waardevermeerdering van vastgoed gevolgen hebben voor de OZB-capaciteit en zo voor de verdeling. In bijlage A vindt u de organisaties waartoe u zich kunt wenden voor nadere vragen.



veel geld vrij, dat in eerste instantie zal moeten worden aangewend om het verlies van toekomstige dividenduitkeringen te compenseren. In veel gevallen zal verkoop per saldo leiden tot meer beschikbaar vermogen, aangezien overheden vaak rekening houden met lagere toekomstige dividend uitkeringen. Het vrijgekomen vermogen kan, na verrekening van toekomstige dividenden, opnieuw ingezet worden. Daarbij kan gedacht worden aan energie en duurzaamheid.

In 2000 zijn de inkomsten van lokale overheden omhoog gegaan, onder andere door hoge ontvangsten uit de verkoop van nuts- en energiebedrijven. Recent is het publieke eigendom in energiebedrijven van Eindhoven, Haarlemmermeer en Amsterdam van de hand gedaan.

Het aandeelhouderschap biedt *in principe* overheden een mogelijkheid invloed uit te oefenen op het beleid van energiebedrijven. Echter, de invloed van aandeelhouders op de te volgen koers van energiebedrijven is het afgelopen decennium gering geweest en zal in een vrije markt verder afnemen.

#### **Randvoorwaarden verkoop regionale nutsbedrijven**

Onder strikte voorwaarden hebben gemeenten de mogelijkheid om hun regionale nutsbedrijven te verkopen voordat de energiemarkt begin 2003 volledig wordt vrij gegeven. Ten minste moet voldaan worden aan twee voorwaarden: de beheerder moet een onafhankelijke positie hebben en er dient adequaat toezicht te zijn op de energiedistributie. Indien aan die voorwaarden voldaan is, dan verleent de Minister van EZ in beginsel toestemming voor maximaal 49 procent van de aandelen. Wil een koper een meerderheidsbelang dan moeten de aandelen worden gecertificeerd waardoor de formele zeggenschap tot en met 2002 bij de overheden blijft berusten.

In het algemeen kan een 'energiebedrijf' onderverdeeld worden naar drie onderdelen: de infrastructuur (netwerk), de leveringen (klanten) en de productie. De elektriciteitswet die 1998 van kracht is, bepaalt dat stroombedrijven in Nederland hun netten moeten onderbrengen in aparte, onafhankelijke dochterondernemingen die de netten beheren. De DTE (Dienst Toezicht Elektriciteit) houdt hierop toezicht. Het betreft technische voorwaarden en tarieven voor transport.

De 'netwerkpoot' van Nederlandse energiebedrijven kan dus niet zomaar 'verkocht' worden, maar moet ondergebracht worden bij een energiebedrijf waarin de Nederlandse overheid (rijk, provincie of gemeente) een meerderheidsbelang heeft. En daarnaast moet het onder toezicht van DTE blijven. Zo heeft de Tweede Kamer verboden dat energiebedrijven van Remu en NRE inclusief netwerkpoot in handen komen van buitenlandse partijen.

#### **Energiebesparing en duurzaam bouwen uit verkoop UNA**

In de **Gemeente Amsterdam** is overeenstemming bereikt over de besteding van een deel (*f* 11,5 miljoen van de *f* 15 miljoen) van het UNA-geld. De gemeente heeft het bedrag beschikbaar gesteld voor energiebesparing en duurzaam bouwen. Dit geld wordt verdeeld over verschillende projecten. Zo is er voor ongeveer 375 (kleine) bedrijven *f* 1,5 miljoen beschikbaar, om deze in staat te stellen te bezuinigen op het gebruik van energie en water. Voor innovatieve vormen van energiebesparing wordt *f* 6 miljoen aangewend. Het gaat om collectieve energiesystemen waarvoor geen andere financieringsmogelijkheden bestaan. Voor het stimuleren van experimentele energiesystemen die een grote uitstraling hebben op inwoners en bezoekers van Amsterdam is *f* 2 miljoen vrijgemaakt. Verder is er *f* 2 miljoen beschikbaar.

baar voor het Energie Bureau Amsterdam (EBA), waarin de centrale stad nauwer wil samenwerken met de stadsdelen.

Ook de provincies Noord- en Zuid-Holland besteden een deel van de inkomsten uit de verkoop van de regionale energiebedrijven aan energiebesparing en duurzame energie.

Verkoop energiebedrijf Amsterdam	
Doelgroep	Bedrijven, organisaties, woningbouw en stadsdelen
Niveau	Gemeente Amsterdam
Thema	Energiebesparing en duurzame energie
Status	Uitvoering wordt voorbereid
Omvang	f 11,5 miljoen
Subsidies	Stapelbaar
Contactpersoon	Gemeente Amsterdam De heer R. Kaerchner

## 2.4 Revolverende fondsen

Revolverende fondsen zijn fondsen van waaruit gemeenten of provincies 'zachte' leningen kunnen verstrekken, dat wil zeggen leningen tegen een rente lager dan de marktrente. Aflossingen en rente van deze leningen vloeien terug in het fonds. De geormerkte middelen kunnen opnieuw via laagrentende leningen voor relevante projecten ingezet worden.

Een *revolving fund* onderscheidt zich van de traditionele manier van subsidiëren. Bij een subsidie is het 'eens gegeven blijft gegeven' (*fonds perdu*); een revolving fund is een lening. Bij langlopende projecten als stadsvernieuwing, plattelandsvernieuwing en stedelijke herstructurering blijken revolverende fondsen in toenemende mate uitkomst te bieden. Vanwege de zachte voorwaarden van de financiering, bieden deze fondsen gemeenten en provincies de mogelijkheid maatschappelijk rendement na te streven. Met deze financiering kunnen publieke en private investeerders over de streep worden getrokken. Door leningen te verstrekken participeren de overheden als een soort *maatschappelijke ondernemer* nadrukkelijk in risicodragende investeringen. Een goede financiële analyse en onderbouwing van de investering is dan noodzakelijk.

### SVn

Een beheerder van revolverende fondsen is het **Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)**. Tot voor kort werd dit fonds gevoed met de inleg van de deelnemers uit (een deel van) de jaarlijkse dividenduitkering Bouwfonds. Met de recente overname van het Bouwfonds door ABN AMRO hebben veel gemeenten gekozen om de verkoopopbrengst te oormerken en deze bij het SVn onder te brengen. De mogelijkheid bestaat om het eigen gemeentelijke fonds te voeden vanuit de verkoop van bijvoorbeeld nutsbedrijven. SVn beheert gelden die gemeenten specifiek met dat doel onderbrengen (oormerk). Binnen SVn heeft elke gemeente zijn eigen fonds. Een voordeel hierbij is dat de gehele investering in één keer kan worden afgedekt.

### Ook duurzaam

De **Gemeente Veere** heeft in oktober 1999 een stimuleringsregeling ontworpen voor duurzame toepassingen in en aan bestaande panden. Het beschikbare fonds wordt beheerd door SVn en is gevoed uit de dividenduitkeringen en de aandelenverkoop van de deelname in het Bouwfonds.

De eigenaren kunnen een 'zachte' lening krijgen voor een grijswatercircuit, een zonneboiler of zon-pv. Per aanvraag kan maximaal f 15.000,= uit het gemeentelijke fonds worden verstrekt voor financiering van het totale pakket<sup>4</sup>. De stimuleringsregeling bestaat uit een laagrentende lening, met een rente die 5% onder de geldende marktrente ligt. Op dit moment<sup>5</sup> betekent dat voor de aanvrager een rentepercentage van 1,4 op jaarbasis. Afhankelijk van het te lenen bedrag kan de lening over een periode van 5, 10 of 15 jaar afgelost worden. De lening wordt afgesloten op het netto-investeringsbedrag, dus na aftrek van de verstrekte subsidies.

Binnenkort kan in de gemeente ook gebruik worden gemaakt van een combinatie van de landelijke subsidieregeling en een regeling van de gemeenten Veere, Middelburg en Vlissingen (een eenmalige bijdrage van totaal f 1.750,= voor zonneboiler en/of pv-elementen). Hoewel nu van de stimuleringsregeling bescheiden gebruik wordt gemaakt, is de verwachting dat de combinatie van lening en subsidie een goede impuls kan zijn voor duurzaam bouwen in Veere.

Revolverend fonds duurzaam bouwen Veere	
Doelgroep	Eigenaar-bewoners Veere
Niveau	Gemeente Veere
Thema	Duurzame energie
Status	In uitvoering
Omvang	f 250.000,=
Subsidies	Stapelbaar
Contactpersoon	Gemeente Veere, De heer R. Dekker of De heer C. Maas

In de **Gemeente Eindhoven** is in samenwerking met de woningstichting Trudo, de Milieudienst en het energiebedrijf NRE een initiatief genomen voor een renovatieproject in combinatie met warmtekracht-koppeling (Schubertlaan). Ook hier zou de financiering deels plaatsvinden uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Het ging om een forse lening aan Trudo tegen een rente die aanzienlijk onder de geldende marktrente zou liggen. Het project is uiteindelijk afgeblazen, nadat aanvullende berekeningen door het energiebedrijf waren uitgevoerd op basis van gewijzigde rendementseisen<sup>6</sup>.

### Stimuleringsfonds EPA

De **Gemeente Den Haag** ontwikkelt referentie-EPA's voor woonblokken die enigszins gelijkenis hebben. Die referentie-EPA's worden betaald uit een fonds dat de gemeente in het leven roept.

<sup>4</sup> Voor afzonderlijke thema's gelden maxima van f 6.000,= voor het grijswatercircuit, f 5.000,= voor een zonneboiler en f 10.000,= voor zon-pv.

<sup>5</sup> Bij een geldende marktrente van 6,4% voor 15 jaar vast.

<sup>6</sup> De gewijzigde interne uitgangspunten waren het gevolg van de nieuwe positie die energiebedrijven innemen in de liberalisering van de energiemarkt. De resultaten waren voor het bedrijf aanleiding om zich uit het project terug te trekken.

Wanneer een eigenaar een gedetailleerd energiebeeld wil hebben, wordt op het basisadvies voortgeborduurd. Betrokkene moet f 350,= betalen voor een EPA, maar omdat het vervolg behoorlijk 'zeker' is, krijgt hij of zij dat weer terug van het energiebedrijf volgens de bekende EPA-regeling. De EPA's worden opgesteld door NV Woningbeheer<sup>7</sup> die in de stad onderhoudswerkzaamheden doet en bij de mensen thuis komt. Het fonds wordt enigszins aangevuld uit de winst die behaald wordt uit de standaard EPA-methode. Het fonds heeft aldus een 'revolving karakter'. Woningbeheer heeft namelijk voor de werkelijke EPA naar schatting f 275,= nodig. Het verschil van f 75,= gaat dan in het fonds.

De bedoeling is hier binnenkort ervaring mee op te doen gedurende een proefperiode van een jaar (1 mei 2001 t/m 30 april 2002). Afhankelijk van de ervaringen kan de regeling uitgebreid worden naar corporaties.

Stimuleringsfonds EPA gemeente Den Haag	
Doelgroep	Inwoners Den Haag
Niveau	Gemeente Den Haag
Thema	Energiebesparing en duurzame energie
Status	In voorbereiding
Omvang	f 50.000,=
Subsidies	Niet bekend
Contactpersoon	Gemeente Den Haag, De heer P. Vernooij

## 2.5 Fonds uit kortingen energiebudgetten

Door introductie van een systematiek van energiebudgettering kunnen gebruikers van bijvoorbeeld gemeentebouwen en openbare scholen worden gestimuleerd om energie te besparen. Gemeenten kunnen uit kortingen op de energiebudgetten een fonds *stimulering energiebesparing* financieren.

De **Gemeente Zeist** heeft een dergelijke constructie in 1996 opgezet. Een structurele korting van vijf procent op deze budgetten van alle gemeentelijke gebouwen is overgeheveld naar een '*fonds Stimulering Energiebesparing*' voor elke budgethouder. Overweging van de Gemeente Zeist is geweest dat weinig aandacht is besteed aan gedragsverandering en motivatiemaatregelen voor energiebesparing. Een eigen budget kan daarin een goede stimulans betekenen: het is een bonus voor energiebesparend gedrag. Als te weinig of geen energie wordt bespaard wordt het fonds van de betreffende budgethouder in een volgend jaar gekort, de malus. De systematiek gaat er niet vanuit dat de malus zover wordt doorgevoerd dat tekorten op het energiebudget volledig binnen de eigen begroting van het gebouw worden opgevangen. Het gaat om een 'overheveling' van f 75.000,= op een totaal budget van f 1,5 miljoen. De bespaarde opbrengst mag weer naar eigen inzicht besteed worden. In de praktijk is gebleken dat de bespaarde opbrengst aangewend wordt voor energiebesparende maatregelen. Een goede inpassing in de begrotingssystematiek is een vereiste om deze constructie effectief in te kunnen zetten.

<sup>7</sup> Woningbeheer koppelt haar activiteiten aan de actie 'Hebben is (onder)houden' welke activiteit de NV doet in de bestaande, oudere, woningbouw in opdracht van de gemeente. De gemeente en Woningbeheer willen eigenaren stimuleren bij het onderhouden van hun woningen. Het energiebesparingstraject - lees EPA - wordt dus daarmee gecombineerd.



Energiebudgettering Zeist	
Doelgroep	Gebouwenbeheerders
Niveau	Gemeente Zeist
Thema	Energiebesparing
Status	In uitvoering
Omvang	f 75.000,=
Subsidies	Niet mogelijk
Contactpersoon	Milieudienst ZO-Utrecht, P. Aelmans

## 2.6 Fonds duurzame energie

Eenvoudig is de financieringsopzet van het Fonds Duurzame Energie Noord-Brabant. Dit fonds is door de provincie en Essent opgericht om duurzame energie te stimuleren. Financiering van het fonds van ruim f 5 miljoen voor de periode van 2000 tot 2003 heeft plaatsgevonden voor de helft vanuit de provincie en de andere helft uit Essent. De provincie heeft bijgedragen om haar ambitieuze doelstellingen op het gebied van energie te realiseren. De combinatie is interessant, vanwege de omvang van het totale investeringsbedrag van f 5 miljoen waarmee substantieel geïnvesteerd kan worden in duurzame energie. Dat de opzet geslaagd is, blijkt uit het feit dat eind 2000 een beroep is gedaan op f 3,5 miljoen, verdeeld over 34 projectaanmeldingen.

Het fonds richt zich op bedrijven, gemeenten, maar is ook bedoeld voor corporaties en projectontwikkelaars. Zij kunnen voor duurzame energieprojecten een financiële bijdrage krijgen uit het fonds<sup>8</sup>. Dit bedrag is beschikbaar voor investeringen in zonnecellen, warmtepompen of kleinschalige biomassa. Het projectbureau Energie 2050 voert de regeling van het Fonds uit.

Fonds duurzame energie Noord-Brabant	
Doelgroep	Bedrijven, gemeenten, particulieren, corporaties, projectontwikkelaars
Niveau	Noord-Brabant
Thema	Duurzame energie
Status	In uitvoering
Omvang	f 5,2 miljoen (bij aanvang)
Subsidies	Stapelbaar
Contactpersoon	Projectbureau Energie 2050, De heer Evert de Zoeten

## 2.7 Fonds uit REB-opbrengsten

Een tweede fonds uit de provincie Noord-Brabant, **het Vlagheide fonds**, kent een ingenieuzere financieringsopzet. Vlagheide is een afvalstortplaats, waar stortgas gewonnen wordt, waaruit stroom wordt gewekt. Aangezien duurzaam geproduceerd gas vrijgesteld is van de REB en aanvankelijk door Essent geen rekening werd gehouden met de vrijstelling, is ervoor gekozen deze opbrengsten terug te sluisen naar de betrokken gemeenten. De vrijstelling werd gezien als een onverwachte financiële meevaller. Ook zonder

<sup>8</sup> Per project is maximaal f 500.000,= beschikbaar. Voor pv-projecten wordt het bedrag berekend per Wattpiek, voor de andere projecten aan de hand van de vermeden CO<sub>2</sub>-emissies.

deze vrijstelling kan (en kon) stortgas rendabel geëxploiteerd worden. Het fonds kent een omvang van in totaal bijna f 1,2 miljoen. Het gaat om een éénmalige financiering.

Via het Vlagheidefonds voor duurzame energie kan een particulier persoon of non-profit instelling uit de regio 's-Hertogenbosch een financiële bijdrage aanvragen voor een investering in een duurzame energievoorziening bij de beheerder van het Vlagheidefonds, de Gemeente St. Michielsgestel. De regeling geldt tot 1 januari 2004 of tot het moment dat de financiële middelen zijn uitgeput. Onder duurzame energievoorziening wordt verstaan: pv-cellen, zonneboiler(systeem), warmtepompboiler(systeem), warmtepomp(systeem) of een voorziening voor de productie van energie uit biomassa. Voor de afzonderlijke gemeenten geldt een maximum op te nemen subsidiebedrag.

Vlagheidefonds uit REB	
<b>Doelgroep</b>	Particulieren en non-profit organisaties
<b>Niveau</b>	Regio Den Bosch <sup>9</sup>
<b>Thema</b>	Duurzame energie
<b>Status</b>	Sinds 1 januari 2001 open
<b>Omvang</b>	f 1,2 miljoen
<b>Subsidies</b>	Stapelbaar
<b>Contactpersoon</b>	Projectbureau Energie 2050, de heer R. van Rijn

## 2.8 Financiering uit grondexploitatie

Een interessante bron voor financiering van duurzame voorzieningen is gemeentelijke grondexploitatie. De **Gemeente Eemmond** heeft (een deel van) het positieve saldo uit de grondexploitatie aangesproken voor het stimuleren van duurzame voorzieningen gericht op nieuwbouw op vrije kavels. De gemeente sluit met particuliere woningeigenaren op vrijwillige basis convenanten af. Daarin wordt vastgelegd dat de gemeente investeert in een zonneboiler, pv-panelen en een grijswatersysteem voor ca. f 15.000,=. Hierin levert de particuliere eigenaar een eigen bijdrage van f 1.500,= en wordt de overige f 13.500,= gefinancierd uit subsidies (Essent, Novem en de provincie, totaal 50%) en de grondexploitatie (50%). De koper neemt de bereidheid op zich om de onderhoudskosten voor een periode van 10 jaar voor haar of zijn rekening te nemen. Bij verkoop van de woning neemt de verkoper een kettingbeding in de koopovereenkomst op waarin de aangegane verplichting over wordt gedragen aan de koper.

Tot op heden zijn 30 kavels uitgegeven en hebben zich alle 30 deelnemers voor het convenant aangemeld, een 100%-score. Volgens het Bouwbesluit mogen dergelijke afspraken alleen vrijwillig gesloten worden. De ervaring leert dat in de beginfase bij de verkoop van vrijstaande kavels verschillende uitvoerende bouwaannemers benaderd moeten worden. Een goede voorlichting vergt in die fase veel tijd. Voor de subsidieaanvraag is het van belang dat de gemeente optreedt als investeerder. De Gemeente Eemmond heeft een vervolgplan in voorbereiding, waarbij het subsidiebedrag lager uit gaat vallen.

<sup>9</sup> Onder de regio 's-Hertogenbosch vallen de volgende gemeenten: Boxtel, Haaren, Maasdriel, Schijndel, 's-Hertogenbosch St. Michielsgestel, Vught, Heusden, St. Oedenrode, Veghel, Bernheze en Maasdonk.



Financiering uit grondexploitatie Eemsmond	
Doelgroep	Particuliere eigenaren van vrije kavels
Niveau	Gemeente Eemsmond
Thema	Duurzaam
Status	30 aanvragen, vervolg in voorbereiding
Omvang	f 15.000,= per woning (incl. eigen bijdrage)
Subsidies	Stapelbaar
Contactpersoon	Gemeente Eemsmond, De heer B. Luurtsema

## 2.9 Financiering uit schaalvoordelen

In het project *Haal meer uit je dak* worden agrarische ondernemers in Noord-Brabant gestimuleerd om het veelvoorkomende probleem van asbesthoudende daken aan te pakken. Projectpartners zijn Interpolis (initiatiefnemer), Rabobank (Groenfinanciering), Essent, de provincie en ZLTO. De vijf partners leveren een financiële bijdrage en worden ondersteund door het projectbureau 2050 (projecttrekker en adviseur). Doel is het saneren van het asbestprobleem bij agrariërs.

Aanpak is om het project zichzelf te laten financieren. Dat wil zeggen de primaire investering in het saneren van de stallen wordt gedragen door de projectpartners zelf. Hier bovenop, wordt uit de voordelen van het groot-schalig inkopen van materialen en diensten, en het gezamenlijk procesmanagement, de investering in de zonneboiler of de zonnepanelen gefinancierd. Afhankelijk van het bedrijf, kan zon-pv of zon-thermisch een alternatief zijn<sup>10</sup>.

Het asbestrisico levert bovendien een aanzienlijk financieel risico voor de verzekeringsmaatschappij Interpolis. De vervanging is in het belang van Interpolis, vanwege de vermindering van dit risico bij brand. Interpolis heeft de deelnemers toegezegd de verzekeringspremie in ieder geval niet te verhogen, ondanks te toegenomen waarde van de stallen (zonnedak).

Schaalvoordelen: Haal meer uit je dak	
Doelgroep	Agrariërs met asbesthoudende stallen/daken
Niveau	Noord-Brabant
Thema	Duurzaam
Status	Voorbereiding van 12 proefprojecten
Omvang	Niet bekend
Subsidies	Stapelbaar
Contactpersoon	Projectbureau 2050, De heer H. Bijsterbos

## 2.10 Aandelenparticipatie in windmolen

Nieuwe woningeigenaren van de nieuwbouwwijk **De Kroeten in Breda** betalen via de aankooprij van de woningen mee aan een windturbine die in de nabijheid van de woningen is opgesteld. Het gaat om een extra bijdrage van f 2.000,= per woning, die in de kooprij is verwerkt. Doel is het creëren van draagvlak voor de 'eigen' windturbine. De gemeente is initiatiefnemer. De gemeente zorgt dat er een vergunning komt van de provincie en zal deze

<sup>10</sup> Varkensstallen moeten veel warmer zijn dan koeienstallen, waardoor zon-thermisch geschikt is.

overdragen aan de *Stichting van woningeigenaren* die de windturbine beheert. In de statuten van de Stichting laat de gemeente vastleggen dat de eventuele opbrengst van de windturbine (bijv. uit de verkoop van groencertificaten) besteed moet worden aan maatregelen die de duurzaamheid van de wijk ten goede komen.

Aandelenparticipaties windmolen	
<b>Doelgroep</b>	Kopers van nieuwbouwwoningen
<b>Niveau</b>	Lokaal
<b>Thema</b>	Windenergie
<b>Status</b>	In uitvoering
<b>Contactpersonen</b>	Gemeente Breda, Mevrouw M. van Eupen De heer F. Wessels

## 2.11 Groene labels

In **Heerhugowaard**, *Stad van de Zon*, wordt 3,8 MW (als onderdeel van 5 MW HAL-project) aan zon-pv in de nieuwbouw gerealiseerd. De gemeente heeft als randvoorwaarde gesteld dat de woonlasten neutraal moeten blijven.

De financiering bestaat uit een scala van verschillende bijdragen, waaronder subsidies van de provincie, Novem, de EU en Nuon. Wat betreft de laatste financier worden de rechten op de groene labels door Nuon gekocht van toekomstige bewoners tegen een bijdrage van f 1,50 per kWh. Na 10 jaar is de bewoner eigenaar van de groene labels en kan hij/zij de labels op de markt brengen. Nuon kan deze groene labels als 'productie' opvoeren van groene stroom. De toekomstige bewoners betalen eenmalig f 3.500,- per kWp (incl. BTW) voor de plaatsing van de zonnepanelen. Deze bijdrage kan worden opgenomen in de koopsom, zodat de voordelen van de hypotheek-renteaftrek en de groenhypothek gelden. Tegenover de investering staat het voordeel van een lagere energienota en na 10 jaar de mogelijkheid financieel te profiteren van de verkoop van groene labels. Het gebruik van energie en de productie van groene energie wordt vastgelegd door dubbele bemetering.

Groene labels Heerhugowaard	
<b>Doelgroep</b>	Particuliere eigenaren van nieuwbouwwoningen
<b>Niveau</b>	Gemeente Heerhugowaard
<b>Thema</b>	Zonne-energie (zon-pv)
<b>Status</b>	In uitvoering
<b>Omvang</b>	Niet bekend
<b>subsidies</b>	Stapelbaar
<b>Contactpersoon</b>	Gemeente Heerhugowaard, De heer R. Piers

### Knelpunten nieuwbouw

De financiering van het pv-project is daarbij mede gebaseerd op een bijdrage uit de BSE (Novem). Per 1 januari 2001 is de EPR van kracht geworden, onder andere ook geldig voor pv. De EPR wordt **na realisatie** van het project verstrekt aan de particuliere aanvragers. Dat brengt met zich mee dat een risico ontstaat, aangezien de investeringsbeslissing 2 jaar eerder wordt



genomen dan dat de EPR beschikbaar komt. Onzeker is of de regeling over 2 jaar nog bestaat (politiek risico) en of de bijdrage nog even hoog ( $f$  6,30 ex. BTW) is<sup>11</sup>. Volgens de Gemeente Heerhugowaard is dit risico voor de betreffende partijen niet verwaarloosbaar, hoewel de EPR in de *Stad van de Zon* royaler uitpakt dan de oude BSE. In afwachting van meer duidelijkheid voor dit knelpunt, is gekeken naar de mogelijke oplossing om bijdrages uit de provincie en gemeente te reserveren. De reservering is een buffer voor het opvangen van de risico's van de onzekere BSE-financiering.

## 2.12 Overige constructies

In deze paragraaf worden overige 'financiële formules' voor energie bij gemeentes en provincies behandeld:

- aflossingsvrije leningen;
- statiegeldregeling.

### Aflossingsvrije leningen

In 1992 is door de **Gemeente Nieuw-Lekkerland** een voorstel geformuleerd waarbij voor particuliere woningverbetering een 100%-subsidie wordt verstrekt na afloop van een periode van 15 jaar. De gemeente maakt de uitkering van de subsidie mogelijk door vooraf een bedrag te beleggen, dat door rente-accumulatie aangroeit tot het vereiste bedrag. Het te beleggen bedrag is de *contante waarde* van de subsidie. De eigenaar sluit voor deze periode een aflossingsvrije lening af. Hij of zij heeft gedurende de gehele periode via een hypotheek renteaftrek over de hele lening. Met de subsidie-uitkering na 15 jaar wordt de lening afgelost. Aan deze uitkering zijn voorwaarden verbonden met betrekking tot het onderhoud. De voorwaarden bieden een betere garantie op goed onderhoud dan een subsidie vooraf.

Het nieuwe subsidiesysteem is primair op woningverbetering gericht. Niettemin is toen ook besloten om gebieden aan te wijzen die in aanmerking kwamen voor geluidsanering. Het verdient aanbeveling te bekijken of deze financiële formule ook toegepast kan worden op een combinatie van woningverbetering/onderhoud en energie-investeringen in een vergelijkbare wijkaanpak.

### 'Statiegeldregeling' (nieuwbouw)

In circa twintig gemeenten wordt een opslag per kavel gevraagd om energiezuinig en duurzaam bouwen te stimuleren. In vrijwel alle gemeenten bedraagt de bijdrage zo'n  $f$  5,= per  $m^2$  grond. Kopers van grond krijgen het geld terug in de vorm van subsidie als de maatregelen worden uitgevoerd. Deze constructie wordt statiegeldregeling genoemd. Bij een gemiddelde kavelgrootte van  $500 m^2$  op deze manier  $f$  2.000,= vrijgemaakt (bij 80% gebruik). In de Gemeente **Smallingerland** wordt de systematiek toegepast, terwijl **Leeuwarden** overweegt een statiegeldregeling in te voeren. De statiegeldregeling geldt derhalve voor *nieuwbouw*. Voor *bestaande bouw* kan het mogelijk zijn om de 'statiegeldregeling' via de OZB te laten verlopen. In paragraaf 2.2 hebben we deze constructie behandeld.

---

<sup>11</sup> Bij het bepalen van de stichtingskosten wordt uitgegaan van de op dat moment van kracht zijnde EPR. Noch de aannemer noch de gemeente wil het risico van een lagere EPR dragen. De gemeente wil ook niet dat de bewoners opdraaien voor het risico (woonlastenneutraliteit).



## 3 Woningbouwcorporaties

### 3.1 Inleiding

In het algemeen geldt dat energie voor de corporaties niet het belangrijkste thema is. Het gaat in de eerste plaats om de verhuurbaarheid van de woningen. Belangrijk hiervoor zijn de bouwkundige situatie en het comfort van de woning, als ook omgevingsaspecten zoals groenvoorzieningen en zwerfvuilverwijdering. Maatregelen zullen dus in de eerste plaats de verhuurbaarheid ten goede moeten komen. Als ze ook nog een energiebesparingseffect hebben, is dat een extra voordeel.

Een bijkomende belemmering is dat bij investeringen in energie de voordelen van bijvoorbeeld lagere kosten van energiegebruik toevallen aan de aan de gebruiker (exploitatiefase). Terwijl de corporatie de hogere bouwkosten (bouw- of renovatiefase) van de duurzame voorzieningen moet zien door te geven in de huren. De ruimte hiervoor is meestal door de wettelijke maximale huurverhogingen voor de lagere inkomens beperkt.

De woningcorporaties willen in de regel maatregelen treffen wanneer dit de economische levensduur van de woning zodanig verlengt dat de extra kosten zich terugbetalen. Met andere woorden: voor de woningbouwcorporaties is de huidige restwaarde van de woningen bepalend voor de vraag of de woningen opgewaardeerd gaan worden of dat de woningen worden "opgebruikt".

Toch zijn er inmiddels enkele corporaties die hun kerntaak "het zorgdragen voor goede en betaalbare woningen voor de primaire doelgroep" ruimer interpreteren dan een lage netto huurprijs alleen. Vooral door de snel stijgende secundaire woonlasten als energiekosten, hebben zij inmiddels ook die woonlasten tot hun beleidsveld verklaard.

Voor woningcorporaties zijn de volgende "modellen" in te zetten voor de financiering van energiebesparing en duurzame energie:

- woonlastengarantie;
- centrale inkoop (duurzame) energie.

### 3.2 Woonlastengarantie

Diverse woningbouwcorporaties kennen bij energetische investeringen in het woningbestand de constructie van een woonlastengarantie. De garantie dat de totale woonlasten, bestaande uit de huur en secundaire lasten (bijvoorbeeld de energierekening, kabel en telefoon), niet zullen toenemen met meer dan de normale inflatie. Dat geeft corporaties de mogelijkheid om de investering door te geven in een beperkte stijging van de 'kale huur', die ruimschoots gecompenseerd wordt door een lagere energierekening.

De woonlastengarantie wordt onder andere toegepast door de corporatie **Wonen Midden Brabant** uit Tilburg. In een grootschalige opknapbeurt wordt het meerjarenonderhoud kritisch doorgenomen en gekeken naar aanvullende opties voor energiebesparing. Vaak liggen deze opties in het verlengde van geplande onderhoudspakketten. Denk aan het vervangen van (dub-

bel)glas door HR++, het dichten van isolatielekken in de schil, het verbeteren van de ventilatie, of het vervangen van de oude CV/geiser door een HR-combi plus zonneboiler.

De meerinvesteringen bedragen na aftrek van subsidies gemiddeld f 7.000,= per woning. Door een convenant met de huurders af te sluiten en harde garanties te geven over de verwachte besparingen op energie, kan een sluitende financiering worden getroffen. Huurders wordt een besparing van meer dan f 50,= op maandbasis in het vooruitzicht gesteld (nog afgezien van de toekomstige stijging van de energieprijzen). De huurverhoging bedraagt ca. f 50,=<sup>12</sup>. Inmiddels zijn de voorbereidingen en de (individuele) onderhandelingen met de bewoners zover gevorderd dat iets meer dan 85% een akkoordverklaring getekend heeft voor de huurverhoging. De ervaring leert dat een goede voorlichting in combinatie met leuke acties nodig is om de bewoners te interesseren voor de aanvullende investeringen.

De investeringen in energie zijn in deze constructie nagenoeg kostendekkend te financieren, dankzij subsidies, huurverhoging en het goed combineren met regulier onderhoud<sup>13</sup>.

Woonlastengarantie bij Wonen Midden Brabant	
<b>Doelgroep</b>	Huurders van op te knappen woningen
<b>Niveau</b>	Regionaal woningbestand
<b>Thema</b>	Energiebesparing en duurzame energie
<b>Status</b>	In uitvoering
<b>Omvang</b>	f 7.000 per woning (totaal)
<b>Subsidies</b>	Stapelbaar
<b>Contactpersoon</b>	Wonen Midden Brabant, De heer J. van de Pas

### 3.3 Centrale inkoop van (duurzame) energie

Binnen het samenwerkingsverband van woningbouwverenigingen in Noord-Brabant, **Futura**, wordt de (strategische) optie onderzocht om als producent en leverancier van energie op te treden. Het idee komt voort uit de gedachte dat woningcorporaties zich in toenemende mate gaan toeleggen op het bieden van een totaalpakket aan woondiensten tegen betaalbare woonlasten. Zorgservice en energiediensten kunnen uitstekend in die formule passen.

Door als samenwerkingsverband van woningbouwverenigingen inkoop centraal te organiseren en mogelijk zelf groene energie op grotere schaal op te wekken, kunnen aanzienlijke voordelen worden behaald. De liberalisering van de energiemarkt biedt vervolgens de mogelijkheid extra eisen te stellen aan de kwaliteit en herkomst van de energie. Met een groter volume kan Futura meer eisen stellen. De energiemarkt in Noord-Brabant laat op dit moment nauwelijks verschillen zien in de prijs van groene stroom ten opzichte van grijze stroom. De voordelen van centrale inkoop kunnen (deels) doorgegeven worden aan de huurders.

<sup>12</sup> Als vuistregel geldt f 6,50 huurverhoging per investering van f 1.000,=. Bij huursubsidiegerechtigden valt het voordeel hoger uit door substitutie van ongesubsidieerde energielasten door gesubsidieerde netto-huur.

<sup>13</sup> Het hele project zal voor de zomer 2001 worden opgeleverd. Daarna volgen er meer projecten volgens min of meer dezelfde financiële formule.





Vrije keuzemogelijkheden voor energie betekent ook dat bewoners overtuigd moeten worden van het nut van groene stroom. **Wonen Midden Brabant** heeft een plan opgesteld waarbij iedere huurder bij inkoop van energie bovenop de landelijke energiepremie een extra kortingspremie krijgt op de aanschaf van energiezuinig witgoed (A-label) en een gratis energiegedragsadvies. Groene stroom zal onder andere afkomstig zijn van, na de zomervakantie 2001 te plaatsen windturbines (zogenaamde "Turby's") op de flats (wereldprimeur). Het gaat hier om een rendabele investering.



## 4 Energiebedrijven, installateurs en financiële instellingen

### 4.1 Inleiding

In een geliberaliseerde energiemarkt zullen in het algemeen rendementseisen van marktpartijen toenemen. Dure energieprojecten zullen minder kans maken aan deze eisen te voldoen. Niettemin bestaat er een groot potentieel aan energiebesparing in de bestaande bouw, waarvan een deel van deze *efficiencymaatregelen* commercieel is te benutten. Marktpartijen als verzekeraars, installateurs en ook energiebedrijven richten zich steeds meer op dit marktpotentieel. Voor energiebedrijven is deze vorm van serviceverlening een manier om klanten langdurig aan zich te binden. De financieringswijze daarbij is cruciaal om de exploitatie sluitend te kunnen krijgen.

*Duurzame energieopties* (achter de meter) kunnen rekenen op interesse vanuit een beperkt marktsegment: de consument die bereid is meer te betalen voor een zonneboiler of zonnecel. De hoge, eenmalige aanschafkosten kunnen daarbij een belemmering vormen.

In dit hoofdstuk behandelen we de volgende financieringsvormen:

- financiering uit vastgoedverzekering;
- duurzaam leasen;
- EIA of VAMIL-lease;
- energiebesparingsfonds;
- rentecertificaten windmolenpark.

De constructies in dit hoofdstuk hebben naast **bestaande bouw** (vastgoedverzekering, lease) en **nieuwbouw** (lease) ook betrekking op **de energieproductie** (lease en rentecertificaten).

### 4.2 Financiering uit vastgoedverzekering

VVG Verzekerd Vastgoed Verzekeringen NV verzekert de instandhouding van woningen, en scholen, kantoren en andere gebouwen. Dat doet deze verzekeraar door voor een periode van 10 tot 15 jaar tegen een vaste premie de financiële risico's over te nemen. Tijdens de looptijd van het contract draagt VVG zorg voor de exploitatie van het gehele project; onderhoud en beheer van de buitenkant tot en met de installaties. Het volledige instandhoudingspakket kan worden aangevuld met de modules veiligheid, zorg en energie.

Voor energie wordt een quick-scan (0-meting) uitgevoerd om de bestaande energiesituatie te bepalen. Vervolgens wordt bekeken welke energiebesparende maatregelen kunnen worden getroffen. Op basis hiervan wordt een kosten-batenanalyse gemaakt en wordt bekeken binnen welke termijn de maatregelen terug kunnen worden verdiend. Besparingpakketten kunnen 15 tot 30% besparing opleveren, afhankelijk van hoe uitgebreid het pakket is. Gedacht kan worden aan HR-glas, HR-ketels en isolatie. De verzekeraar neemt vervolgens de energienota voor zijn rekening en spreekt met afnemer een verdeling af over de besparing (van 30%), meestal 25-5% voor individuele bewoners. De verzekeraar kan zo forse schaalvoordelen realiseren in de

collectieve inkoop van energie en installatie. Het energiebeheer is zo efficiënter, aangezien verouderde installatie op tijd worden vervangen als deze economisch zijn afgeschreven. Het voordeel van de consument is de verkoopbaarheid van zijn woning, lagere exploitatiekosten en behoud van zijn geïnvesteerd vermogen. Bovendien kan door het gehele pakket de woonkwaliteit (comfort) verbeteren.

Instandhoudingsverzekering	
<b>Doelgroep</b>	Bewoners van woningen, beheerders van gebouwen, bedrijven, gemeenten, etc
<b>Niveau</b>	Landelijk
<b>Thema</b>	Energiebesparing
<b>Status</b>	Kan worden afgesloten
<b>Contactpersoon</b>	VVG Verzekerd Vastgoed, de heer C. Redeker

#### **Verzekering in combinatie met energiecontract**

De **Gemeente Sittard** heeft voor het stadhuis en de gebouwen van de sociale dienst een energiecontract afgesloten. Hier is een exploitatieconcept ontwikkeld dat door Arpas Energy Contracting (AEC) wordt uitgevoerd. In de exploitatie is inbegrepen het aanbrengen van energiebesparende maatregelen, de projectorganisatie en de levering van energie. AEC beheert en bestuurt alle belangrijke functies op afstand.

De schatting is dat het project in totaal zo'n 20% reductie van energiegebruik zal opleveren. Over de verdeling van deze opbrengsten is een afspraak gemaakt, die voor de Gemeente Sittard resulteert in een lagere kostenpost voor energie. De financiering van de projecten wordt voor een periode van 15 jaar door de verzekeraar VVG verzorgd. Aan de exploitatie is een prestatiegerichte polis gekoppeld die de gebruikers van de gebouwen stimuleert zuinig om te gaan met energie.

### **4.3 Duurzaam leasen**

Diverse energie- en leasebedrijven bieden aan particulieren en bedrijven leasing van energie-installaties aan. Het bekendste leaseproject voor energie is tot op heden **Solaris** geweest. Het Solaris Lease project is een marktintroductieproject voor zonnepanelen voor bestaande woningen in Nederland. Uitgangspunt van het project was het verhogen van de beschikbaarheid van eenvoudige PV-panelen tegen een aantrekkelijke prijs, maximaal f 1.000,- per paneel. Met één simpele handeling moest het gehele pakket geleased kunnen worden

### Terminologie

Twee vormen van leasing worden onderscheiden: *operationele lease* en *financial lease*. *Operationele lease* lijkt het meeste op huur / verhuur. Bij deze vorm van leasen blijft het eigendom bij de verhuurder (= de lessor). Dit in tegenstelling tot *financial lease* waarbij de huurder (= de lessee) het bezit in handen krijgt. *Financial lease* is nog het beste te vergelijken met een lening. *Financial lease* kan aantrekkelijk zijn als de restwaarde laag is en het artikel of middel vrijwel zeker aan het einde van de rit wordt overgenomen.

Binnen een leasecontract bestaan weer verschillende mogelijkheden, zoals<sup>14</sup>:

- **Upfront-betaling:** het laten uitbetalen van het voordeel aan het begin van de lease;
- **Defeasance-structuur:** de leasetermijnen en de koopoptie in één keer te voldoen (waarmee het debiteurenrisico kan worden beperkt).

Met de financieringsconstructie werd beoogd extra service aan de consument te kunnen bieden. De leaseconstructie is tot stand gekomen door De Lage Landen (Rabobank), in de vorm van operationele lease. Hierbij koopt het uitvoerende orgaan de producten en claimt de toegezegde subsidies, waarna ze het vervolgens voor een netto bedrag doorverkoopt aan de leasemaatschappij. Deze verhuurt het pakket aan particulieren voor een periode van negen jaar (zie ook Marktplan Adviesgroep, 2000). Klanten worden gedurende de looptijd in geval van vragen en klachten ondersteund door een call-centrum. In de evaluatie is gebleken dat de consument weinig waarde hecht aan gespreide betaling, hetgeen te maken heeft met de welgestelde achtergrond van de doelgroep.

### Duurzaam leasen door energiebedrijven

Ook diverse energiebedrijven (Nuon, Essent) bieden hun afnemers de mogelijkheid om zonneboilers of zonnepanelen te leasen. In het algemeen gaat het om een beperkt deel van de doelgroep die iets met duurzaam wil; de meeste mensen hebben een voorkeur voor kopen van apparatuur of energie. Wanneer het gaat om grote volumes, kunnen niet alleen voordelige inkooprijzen verkregen worden, maar kunnen ook in de leaseconstructie voordelen optreden. Banken bieden bijvoorbeeld voor zonnepanelen raamcontracten aan het energiebedrijf aan. Wanneer er voldoende geïnteresseerden zijn, neemt het zogenaamde restwaarderisico (het risico dat de huurder de apparatuur aan het einde niet overneemt) af. Dat wil zeggen dat de kans redelijk is dat voldoende klanten gebruik zullen maken van de mogelijkheid om de installatie over te nemen.

## 4.4 EIA of VAMIL-lease

Niet alle rechtspersonen kunnen voor investeringen in energiebesparing en duurzaamheid gebruik maken van regelingen als EIA en Vamil. Deze regelingen kunnen namelijk alleen worden benut door vennootschapsplichtige ondernemers. Voor ondernemers die wel fiscale winst maken, is het nog maar de vraag of er voldoende winst is om gebruik te maken van de aftrekposten om optimaal te kunnen profiteren van de regelingen. Een financiële oplossing voor deze beperkingen is leasing.

Door de fiscale winst van een derde te benutten, zijn EIA of Vamil toch te verrekenen. Door de investering te laten doen door iemand die wel over

<sup>14</sup> Zie verder *Lessen over duurzaam leasen* (Vakblad Duurzame Energie, jaargangen Augustus 2000 t/m februari 2001).

voldoende winst beschikt, kan dit voordeel worden doorgegeven aan de huurder door middel van een leasecontract. De verhuurder claimt het voordeel van de regeling en verrekent dat in het leasecontract met de huurder. EIA / Vamil-lease zijn vormen van operationele lease, aangezien het eigendom in handen dient te blijven van degene die de aftrekpost ten laste van zijn fiscale winst brengt<sup>15</sup>. Het leasen van bedrijfsmiddelen om te kunnen profiteren van EIA en Vamil wordt door de wetgever toegestaan.

Energiezuinige productie- en bedrijfsmiddelen kunnen bijvoorbeeld geleased worden bij de Lage Landen. De Lage Landen heeft via de EIA en Vamil diverse leasecontracten afgesloten voor windparken, drie warmtekrachtcentrales en een biomassa-installatie in Lelystad.

#### 4.5 Energiebesparingsfonds

Een kleine groep energiebedrijven kent een energiebesparingsfonds waaruit energiebesparende maatregelen zoals betere ventilatie, verlichting, isolatie, zonne-energie kunnen worden gefinancierd.

Nuon is één van de energiebedrijven dat een dergelijk fonds heeft ingesteld, dat gefinancierd is uit de voormalige MAP-toeslagen. Niet-huishoudelijke energiegebruikers kunnen, tegen een rente die 1,5% lager ligt dan op een staatslening met gelijke looptijd, geld lenen om te investeren in energiebesparende maatregelen. Daarnaast is een eenmalige korting beschikbaar voor de berekende besparing op CO<sub>2</sub>.

Op dit moment zijn de voorwaarden:

- alleen niet-huishoudelijk energiegebruikers (MKB) kunnen gebruik maken van het fonds;
- een terugverdientijd tussen 1 en de 20 jaar.

Ook nu de MAP-toeslag niet meer bestaat gaat Nuon verder met het fonds. De financiering van het fonds bestaat uit een bij de bank afgesloten lening, waarvan de risico's afgedekt zijn door een waarborgfonds bij de bank. De door Nuon verstrekte rentekorting op deze door de bank gefinancierde lening wordt gefinancierd uit de reservering van de Map-middelen<sup>16</sup>. Dat geldt ook voor de eenmalige CO<sub>2</sub>-korting. Een beroep op het fonds is mogelijk totdat de MAP-reservering uitgeput is.

Energiebesparingsfonds Nuon	
<b>Doelgroep</b>	Niet-huishoudelijke energiegebruikers die hun energie betrekken van Nuon
<b>Niveau</b>	Landelijk (energielevering door Nuon)
<b>Thema</b>	Energiebesparing
<b>Status</b>	In uitvoering
<b>Omvang</b>	Niet openbaar
<b>Contactpersoon</b>	Informatie: 0900 – 0808

<sup>15</sup> Bron: *Lessen over duurzaam leasen*, in *Duurzame Energie*, 2000 (PDE).

<sup>16</sup> De MAP-gelden uit de heffing op de energierekening zijn vanaf 2000 verdwenen.

## 4.6 Rentecertificaten windmolenpark

Uitgifte van (rente)certificaten kan interessant zijn bij de plaatsing van windmolens of een windmolenpark. Uitgifte van certificaten heeft als voordeel dat enerzijds een deel van de investering kan worden gefinancierd. Het mes snijdt ook aan de andere kant: de betrokkenheid van omwonenden kan worden vergroot door certificaten lokaal uit te geven. Een gebrek aan lokaal draagvlak is op dit moment één van belangrijkste knelpunten die de verdergaande marktintroductie van windenergie in de weg staat.

**Nuon** heeft rentecertificaten uitgegeven voor de financiering van het windmolenpark De Bijnen in Friesland. De rentecertificaten zijn in eerste instantie uitgegeven aan omwonenden, later ook landelijk. De opbrengsten van de certificaten hangen af van de jaarlijkse productie. Bij een gemiddelde windregime bedraagt de rente 5%. Waait het meer, dan wordt een deel van de meeropbrengsten ook uitgekeerd. In 2000 is er een rente van 5,6% uitgekeerd. Met de uitgifte is *f* 1,5 miljoen van de totale investeringssom gefinancierd. Gekozen is voor een klein minimumbedrag (*f* 100) voor de certificaten om de drempel zo laag mogelijk te houden. Ook in Almere heeft Nuon in samenwerking met de Rabobank een vergelijkbaar initiatief ontplooid, waarbij nog meer gedaan is aan (o.a.) lokale promotie op scholen.

Rentecertificaten in windmolenpark De Bijnen	
<b>Doelgroep</b>	Omwonenden en landelijk
<b>Niveau</b>	Lokaal en landelijk
<b>Thema</b>	Windenergie
<b>Status</b>	In uitvoering
<b>Omvang</b>	<i>f</i> 1,5 miljoen
<b>Contactpersoon</b>	Nuon, de heer C. Dijkers / de heer A. Slib





## 5 De constructies op een rij

### 5.1 Provincies en gemeenten

Tabel 4 geeft het overzicht van financieringsconstructies die door gemeenten en provincies kunnen worden ingezet.

#### Financieringsopzet

Een belangrijk onderdeel van de financieringsopzet is de bron of grondslag van de financiering. De volgende bronnen voor het financieren van energiemaatregelen door lagere overheden springen in het oog:

- OZB-inkomsten (Leeuwarden);
- dividenduitkering uit of verkoop van nutsbedrijf (Amsterdam);
- reservering op de begroting in combinatie met bijdrage energiebedrijf (Noord-Brabant);
- REB-inkomsten (regio Den Bosch);
- grondverkoop (Smallingerland en Eemsmond);
- koopsom huis (Breda en Heerhugowaard).

Financiering kan voorafgaand plaatsvinden aan het in gebruik nemen van de maatregel (voorfinanciering). Woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars moeten in samenwerking met verschillende organisaties zorgdragen voor de investering en de financiering, terwijl de gebruikers de lasten dragen van de financiering. Van *financiering* is sprake als de investeerder zelf de gehele financiering draagt. *Meefinanciering* heeft betrekking op een deel zelf en een deel door een externe partij. In de meeste constructies is sprake van medefinanciering. De constructies die door woningcorporaties (woonlastengarantie) worden ingezet betreffen alle voorfinanciering (zie volgende paragraaf). Dat geldt ook voor de constructie rond groene labels van energiebedrijven. Bewoners dragen de financieringslasten vanaf het moment dat zij het huis hebben aangeschaft, via de hypotheek.

Tabel 4 Overzichtstabel financieringsconstructies in te zetten door **gemeenten** en **provincies**

Fonds	Voorbeeld	Financiering			Nieuw- bouw of bestaan- de bouw	Overige subsidie	Thema
		Omvang <sup>a</sup> (f)	Eenmalig/ permanent	Bron			
OZB	Leeuwarden	800 duizend	Eenmalig	OZB	Bestaand	Ja	EB DE
Verkoop Nutsbedrijf	Amsterdam	11,5 miljoen	Eenmalig	Verkoop Nutsbedrijf	Bestaand	Ja	EB DE
Revolverend	Veere	250 duizend	Permanent	Reservering, rente, aflos- sing	Bestaand	Ja	DE
Energiebudget	Zeist	75 duizend	Permanent	Reservering energie budget	Bestaand	Nee	EB
Duurzame energie	Noord-Brabant	5,2 miljoen	Eenmalig	Reservering	Bestaand Nieuw	Ja	DE
REB	Den Bosch	1,2 miljoen	Eenmalig	REB	Bestaand	Ja	DE
Grondexploitatie	Eemsmond	15 duizend/ woning	Permanent	Verkoop grond	Nieuw	Ja	DE Milieu
Schaalvoordelen	Noord-Brabant	Onbekend	Permanent	Schaalvoor- delen	Bestaand	Ja	DE
Aandelenparticipatie	Breda	2000 / woning	Eenmalig	Koopsom woning	Nieuw	Nb	DE
Groene labels	Heerhugowaard	Onbekend	Eenmalig	Verkoop en koopsom	Nieuwe groene labels	Ja	DE

<sup>A</sup> = het bedrag is gekoppeld aan de betreffende gemeentes: om de financiële omvang van eenzelfde financieringsconstructie in een andere gemeente te bepalen is een specifieke berekening nodig, gebaseerd op lokale omstandigheden.

EB = energiebesparing

DE = duurzame energie

Wanneer een gemeente een omvangrijk fonds voor ambitieuze energie-maatregelen in het leven wil roepen, dan vormen de OZB-inkomsten en de verkoop van nutsbedrijven interessante opties. Verkoop van de UNA heeft een 'energiefonds' in Amsterdam opgeleverd van f 11,5 miljoen. Ook de provincies Noord- en Zuid-Holland hebben besluiten in die richting genomen. Aan een uitgebreide lijst met randvoorwaarden moet zijn voldaan, voordat verkoop tot de mogelijkheden behoort. De netwerkpoot van het energiebedrijf kan *niet* aan buitenlandse partijen worden verkocht.

Een OZB-fonds kan met een bescheiden tariefstijging voor een stad als Leeuwarden bijna f 1 miljoen genereren. OZB-discussies kunnen politiek erg gevoelig liggen en moeten dus goed onderbouwd worden. Zo kan bijvoorbeeld beargumenteerd worden dat de kwaliteit en de waarde van de woningen hoger uitvallen, als de woning beter geïsoleerd is of voorzien is van duurzame toepassingen. Dat kan leiden tot extra OZB-inkomsten voor de gemeente. Belangrijk is dan te bekijken welke gevolgen dit heeft voor de uitkering uit het Gemeentefonds.

### Bestaande bouw of nieuwbouw?

De inventarisatie heeft zich vooral gericht op de bestaande bouw. Niettemin zijn er diverse constructies die op nieuwbouw gericht zijn. Diverse regelingen in de bestaande bouw staan ook open voor eigenaren van nieuwe woningen. De laatste categorie hebben wij onder 'bestaande bouw' meegenomen. Wij behandelen onder het kopje nieuwbouw de financieringen die in de projectrealisatiefase van woningbouw kunnen worden toegepast.

In de **bestaande bouw** kan gedacht worden aan fondsen als een OZB-fonds, een aandelenfonds, een revolverend fonds of een REB-fonds. In de bestaande voorraad is het in het algemeen moeilijker om schaalvoordelen in energiebesparing of duurzame energie te behalen door projectmatig te werken. De fondsen kunnen dan bestaan uit eenmalige financieringen uit OZB, of de verkoop van het publieke eigendom in regionale nutsbedrijven. *Energiebudgettering* richt zich op een specifiek segment van de bestaande voorraad: namelijk de gemeentelijke gebouwen. *Energiebudgettering* is eigenlijk meer een bonus-malussysteem dan een financieringsvorm. Met het bespaarde deel op het energiebudget kan men echter wel degelijk voorlichting over energiegebruik financieren.

In de **nieuwbouw** kan men aanvullend denken aan een extra bron van inkomsten voor gemeenten, namelijk de grondexploitatie. Dat kan door bijvoorbeeld de positieve saldo van de grondverkoop aan te wenden (Eemsmond) in de vorm van een bijdrage aan duurzame bouw op vrije kavels. Een variant hierop is een bijdrage per kavel, de zogeheten statiegeldregeling (direct koppeling tussen inkomsten en uitgaven). Tot slot kan men voor nieuwbouw denken aan de verkoop van *groene labels* voor duurzame stroom. Daarmee kan het energiebedrijf een deel van de investering in bijvoorbeeld zonnepanelen voor zijn rekening nemen.

## 5.2 Woningcorporaties

Woningcorporaties kunnen diverse energiemaatregelen financieren zonder de totale woonlasten voor de huurder te laten toenemen. De huur gaat eenmalig omhoog; de lasten van het energiegebruik kunnen daarentegen sterker dalen. Per saldo een voordeel voor de huurder. Voorwaarde is wel dat de maatregelen gecombineerd worden met een reguliere opknopbeurt om de kosten voor energiebesparende maatregelen te beperken. Een *woonlastengarantie* past in het beleid van corporaties om goede woonruimte beschikbaar te stellen tegen acceptabele woonlasten. Woonlasten is meer dan alleen de 'kale huur'. Corporaties kunnen ook hun 'omvang' benutten om voordelig groene energie in te kopen of zelf te produceren. De voordelen kunnen aan de huurder worden doorgegeven. Tabel 5 geeft het overzicht van de *woonlastengarantie* en de *centrale inkoop duurzame energie*.

Tabel 5 Overzichtstabel financieringsconstructies in te zetten door **woningcorporaties**

Fonds	Voorbeeld	Financiering			Nieuwbouw/ Bestaand bouw	Overige subsidie	Thema
	Waar?	Omvang (f)	Voorfinanciering	Bron			
Woonlastengarantie	Tilburg	7 duizend per woning	Ja	Huur	Bestaand	Ja	EB
Centrale inkoop duurzame energie	Tilburg	Onbekend	Ja	Huur	Bestaand	Ja	DE

EB = energiebesparing

DE = duurzame energie

### 5.3 Energiebedrijven, installateurs en financiële instellingen

Ook banken hebben slimme financieringsconstructies in het leven geroepen. De *leaseconstructie* voor de productie van duurzame energie is vooral belastinggedreven (EIA- en Vamil-voordeel). Daarnaast bieden ze bedrijven de mogelijkheid om kapitaal vrij te houden om in opties met meer rendement te investeren. Voor consumenten kan het voordeel van huren (leasen) boven kopen interessant zijn. Overigens is het de vraag in hoeverre kopers van zonnepanelen of zonneboilers -doorgaans koopkrachtige consumenten - zitten te wachten op leaseregelingen. Bij de leaseregelingen wordt een deel van de belastingvoordelen overigens afgeroomd door de verhuurder (*lessor*).

Een vastgoedverzekering is interessant voor degenen die particuliere woningverbetering en onderhoud willen combineren met energiebesparing. Voor verzekeraars is deze markt aantrekkelijk vanwege de trend meer zorg aan de woning te besteden (en daarvoor minder tijd beschikbaar te hebben). Het optimaliseren van het energiebeheer in de woning kan uitstekend gebeuren door een partij die zelf belang heeft bij de kostenbesparing. Dat kan bijvoorbeeld een verzekeraar zijn die samenwerkt met een *energiebeheerder*. Ook energiebedrijven hebben zich toegelegd op *energycontracting*, maar deze zullen in de regel minder belang hebben bij substantiële besparingen op eigen energielevering. Energiebedrijven hebben via energiecontracten de mogelijkheid klanten langdurig aan zich te binden, maar zullen niet te ver gaan in het optimaliseren van het energiegebruik. Een verzekeringspolis als financieringsconstructie voor het energiebeheer is inmiddels ook afgesloten met de Gemeente Sittard.

Energiebedrijven hebben tot slot de mogelijkheid om een energiebesparingsfonds op te zetten. Nuon heeft dit gedaan door de Map-gelden opzij te zetten. Tabel 6 geeft u een overzicht van de mogelijkheden voor deze initiatiefnemers.

Tabel 6 Overzichtstabel financieringsconstructies in te zetten door **energiebedrijven, installateurs en financiële instellingen**

Fonds	Voorbeeld		Financiering			Nieuwbouw/ bestaand bouw	Overige subsidie	Thema
	Waar?	Wie?	Omvang (f)	Voorfinanciering	Bron			
Vastgoedverzekering	Landelijk	VVG	Onbekend	ja	Verzekeringspremie	Bestaand	ja	EB
Leasen	Landelijk	Lage landen lease	Onbekend	ja	Leasepremie	Bestaand Productie DE	ja	DE
Energiebesparingsfonds	Landelijk	Nuon	Onbekend	Nee	MAP-toeslag	Bestaand	ja	EB
Rentecertificaten	Lokaal/ landelijk	Nuon	1,5 miljoen	Nee	lening	Productie DE	ja	DE

EB = energiebesparing

DE = duurzame energie

### 5.4 Tot slot

Financieringsmogelijkheden en formules voor duurzame toepassingen zijn er in vele mogelijke soorten en maten. In deze rapportage hebben we een greep uit de mogelijkheden voor gemeenten, corporaties en energiebedrij-

ven op een rij gezet, zonder volledig te kunnen zijn. Daarbij hebben we ons gericht op de bestaande bouw. Recente ervaring in de nieuwbouw (Heerhugowaard: *Stad van de zon*) laten zien dat het invoeren van de EPR per 1 januari 2001 een extra investeringsrisico voor de projectontwikkelaar met zich meebrengt.

Met enige creativiteit en oog voor andere terreinen als volkshuisvesting (aflossingsvrije lening en revolverend fonds) lijkt het ons goed mogelijk de lijst uit te breiden met nieuwe, interessante constructies. Financiële oplossingsrichtingen van het EPR-probleem in de nieuwbouw kunnen dan zeker aan bod komen.



# **Financieringsconstructies voor duurzame toepassingen**

## **Bijlagen**

Delft, mei 2001

Opgesteld door: Martijn Blom







## A Nadere informatie

Constructie	Organisatie	Contactpersoon	Telefoonnummer (algemeen)
<b>Gemeenten en provincies</b>			
OZB-fonds	Gemeente Leeuwarden	De heer B. de Boer	058 - 23338833
Fonds energiebedrijf	Gemeente Amsterdam	De heer R. Kaercher	020 - 5529111
Revolverend fonds	Gemeente Veere	De heer R. Dekker/ De heer C. Maas	0118 - 555444
Stimuleringsfonds EPA	Gemeente Den Haag	De heer P. Vernooij	070 - 3534898
Fonds uit energiebudget	Milieudienst Zuidoost Utrecht	De heer P. Aelmans	030 - 6999512
Fonds duurzame energie	Projectbureau 2050	De heer E. de Zoeten	073 - 6149955
Fonds uit REB	Projectbureau 2050	De heer R. van Rijn	073 - 6149955
Financiering grondexploitatie	Gemeente Eemsmond	De heer B. Luurtsema	0595 - 437555
Financiering schaalvoordelen	Projectbureau 2050	De heer H. Bijsterbos	073 - 6149955
Aandelenparticipatie windmolens	Gemeente Breda	Mevrouw M. van Eupen/ De heer F. Wessels	076- 5293000
Groene labels	Gemeente Heerhugowaard	De heer R. Piers	072 - 5761200
Aflossingsvrije leningen	Gemeente Nieuw-Lekkerland	Niet bekend	0184 - 688588
<b>Corporaties</b>			
Woonlastengarantie	Wonen Midden-Brabant	De heer J van der Pas	013 - 5399911
Centrale inkoop duurzame energie	Wonen Midden-Brabant	De heer J van der Pas	013 - 5399911
<b>Energiebedrijven, installateurs en financiële instellingen</b>			
Financiering uit vastgoedverzekering	VVG NV	De heer C. Redeker	0344 - 635 882
Duurzaam leasen	De Lage Landen	Onbekend	040 - 2339911
Energiebesparingsfonds	Nuon	De heer F. Peters	Informatie: 0900 - 0808 (algemeen)
Rentecertificaten	Nuon	De heer C. Dijkers/ De heer A. Slib	026 - 3772451

<b>Vragen over Gemeentefonds (OZB)</b>			
OZB	Raad voor de Financiële Verhoudingen	De heer R.G. Daniëls	070 - 4267540
Belastingtechnisch	VNG	Niet bekend	070 - 3738393
Toezichting taxatie OG	Waarderingskamer	Niet bekend	070 - 3286868