



datum: 19 november 2024

LIFE BE FREE

Energetisch renoveren: financieringsoplossingen als hefboom.

Warmtefonds

Veel relevante informatie is te vinden in de jaarverslagen: [Warmtefonds jaarverslagen - Warmtefonds](#)

1. Wat zijn de kosten van kapitaal?

Antwoord Janko: wij verstrekken geen gedetailleerde informatie over onze fundingkosten. Wel wordt getoetst dat de rente die Nationaal Warmtefonds betaalt aan de banken (niet hoger dan) marktconform is. Het Warmtefonds ontvangt vanuit het rijk een achtergesteld krediet met een rente van 0%. Dit achtergesteld krediet dient naast financiering ook als risico buffer

De effectieve jaarrente voor particuliere woningeigenaren varieerde afhankelijk van de looptijd tussen 3,6% en 4,05% ten tijde van de presentatie.

Actuele rentetarieven particulieren - Warmtefonds

In diverse regio's gelden rentekortingen.

Landelijk geldt dat voor woningeigenaren met een gezamenlijk verzamelinkomen < 60.000 euro de rente 0% is gedurende de gehele looptijd. Deze rentekorting wordt gedekt door een subsidie vanuit het rijk.

2. Wordt de overhead gedekt uit de winst op de rente-inkomsten?

Antwoord Janko: Nationaal Warmtefonds is een stichting zonder winstoogmerk.

De rente voor het verstrekken van leningen wordt bepaald op basis van kostendeckendheid, waarbij het Warmtefonds een ondergrens hanteert die is afgestemd op het rentetarief voor een woninghypotheek met Nationale Hypotheek Garantie, zodat er geen oneerlijke concurrentie ontstaat met de banken.

De rente op de verstrekte leningen (inclusief de vergoedingen van overheden voor rentekortingen) dekt zowel de fundingkosten als alle overige kosten, zodat sprake is van een revolverend fonds.

3. Werken jullie met een kredietverzekering?

Antwoord Janko: nee.



4. Wat is voor banken de motivatie om mee in te stappen bij het Warmtefonds? Krijgen zij een bepaald voordeel?

Antwoord Janko: voor banken spelen onder meer de volgende overwegingen een rol:

- Voorkomen/bestrijden van energiearmoede / bevorderen van financiële gezondheid
- Verduurzaming van woningen die door banken (hypothecair) gefinancierd zijn
- Nationaal Warmtefonds is in staat om laagdrempelige financieringen van kleine omvang (gemiddelde verstrekte particuliere lening is circa 12.000 euro)
- Persbericht ING: Extra financiering ING voor Nationaal Warmtefonds - Warmtefonds
- Het gaat hier om relatief kleine leningen met een daaraan gekoppeld relatief hoge kostprijs. Het Warmtefonds kan dit effectiever verstrekken en door de achtergestelde lening van BZK is er ook een risicobuffer.

5. Waren er naast banken en de Rijksoverheid nog andere belangrijke partners om dit te kunnen verwezenlijken?

Antwoord Janko: voor het verstrekken van leningen aan particulieren is een gekwalificeerde organisatie nodig, inclusief een bestuur en governance die voldoet aan de eisen van externe toezichthouders. Ook de kredietwaardigheid van het fonds stelt eisen aan governance en risicomanagement en rapportages daarover.

6. Wat is maximum looptijd van de leningen (particulier & VvE)?

Antwoord Janko:

- Particulieren maximaal 20 jaar (voor leningen groter dan 15.000 euro)
- VvE eveneens maximaal 20 jaar (regulier) of 30 jaar (bij zeer energiezuinige renovatie "NOM/ZEP")

7. Wat zijn de kredietvoorwaarden? Rente, looptijd en bedrag?

Antwoord Janko: Actuele rentetarieven particulieren - Warmtefonds



8. Gebruiken ze geen kredietverzekering voor VvE's, omdat ze ook geen risico zien? Wat is hun ervaring rond wanbetaling binnen VvE's?

Antwoord Janko: Nationaal Warmtefonds vraagt geen kredietverzekering.

Download investeringsreglement VvE - Warmtefonds

Om in aanmerking te komen voor een VvE Energie-bespaarlening dient een Vereniging van Eigenaren kredietwaardig te zijn. De vereniging dient ten minste redelijk goed functionerend te zijn. Hieronder wordt onder andere een degelijke financiële verslaglegging verstaan.

Daarnaast dient de financieringsbehoefte onderbouwd te worden met een concrete projectbegroting. Het NWF behoudt zich het recht voor om ten behoeve van de financiële onderbouwing een recente (onafhankelijke) onderhoudsplanning op te vragen. De volgende toetsen worden uitgevoerd: Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de Moraliteitstoets (SAN en PEP)). Deze toetsen gelden voor de VvE, de bestuursleden en eventuele gemachtigden (contactpersonen).

Voor de beoordeling van de kredietwaardigheid van een VvE worden documenten opgevraagd. De VvE zal deze documenten moeten aanleveren. Het door de VvE ingebrachte investeringsplan dient getoetst te worden op redelijkheid. Deze toets houdt onder meer in dat de verwachte energiebesparing in verhouding staat tot de lasten die voortvloeien uit de VvE Energiebespaarlening.

In de praktijk zien wij als een van de risico's dat de investeringsbegroting niet toereikend is of overschreden wordt, waardoor een VvE in financiële problemen kan komen. De kredietcommissie of het bestuur van het Warmtefonds kunnen additionele eisen stellen aan de inrichting van het projectmanagement om te waarborgen dat het project zoveel mogelijk conform plan verloopt. Bij grotere, complexe projecten kan kredietcommissie of bestuur eisen dat de VvE zich laat bijstaan door professionele partijen zoals een externe bouwbegeleider en dat externe partijen termijnnota's van de verantwoordelijke aannemer voor akkoord ondertekenen.

Bij de zorgvuldige besluitvorming voor het aangaan van een VvE Energiebespaarlening moet de VvE voldoen aan de wettelijke en reglementaire quorumeisen en stemverhoudingen. Het Nederlandse VvE-recht brengt met zich mee dat bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening wordt gehouden met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE. De leden kunnen in geval van wanbetaling door de VvE, aansprakelijk gesteld worden voor de restant schuld van de VvE Energiebespaarlening, e.e.a. gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.



Meer info op <http://www.lifebefree.be>