

Gemeente propositie Wageningen Ede voor opzet operationele woningverduurzaming ESCo's

Voor opzet van ESCo's voor verregaande verduurzaming van grondgebonden woningen in eigen bezit en ESCo woningverduurzaming pilots is directe participatie en (financiële) betrokkenheid van de gemeente essentieel. Zonder directe participatie van een of meer gemeenten kan woningverduurzaming van grondgebonden woningen door ESCo's (vanwege marktfalen) niet van de grond komen.

Financiële, promotionele en praktische betrokkenheid van de gemeente

Directe participatie van de gemeente is zowel op financieel terrein, als op promotioneel (publicitair) vlak en het verlenen van vergunningen noodzakelijk. Directe participatie op het vlak van vergunningen betekent hierbij dat de gemeente het verlenen van noodzakelijke Wabo vergunningen maximaal faciliteert in snelheid (geen bureaucratische rompslomp) en kosten (beperkte kosten). Promotionele participatie betekent dat de gemeente volledig achter het aanbod van de ESCo gaat staan en via publicitaire uitingen het ESCo aanbod namens de gemeente promoot.

Financiële participatie

Financiële participatie van de gemeente(n) bij opzet van de ESCo is zowel noodzakelijk om de ESCo van de grond te kunnen krijgen, als om goedkope langlopende (voor)financiering van particulier woningeigenaren mogelijk te maken. Voor opzet van een operationele ESCo is in de huidige markt ca. 250.000 euro aan aanloopfinanciering nodig. In principe brengt de gemeente dit geld als subsidie of risicodragende participatie in. Alternatief is een laagrentende achtergestelde lening, liefst in de vorm van een converteerbare lening of obligatie. Door risicodragend met (achtergesteld) eigen vermogen in de ESCo te participeren, wordt de gemeente (mede)eigenaar van de ESCo en is ze (mede) verantwoordelijk voor het succes van de ESCo. Op langere termijn (zeg over 10 jaar) kan de ESCo alsnog naar de markt gebracht worden en kan de gemeente de gedane investering geheel of gedeeltelijk verzilveren.

Met de 250.000 euro aanloopfinanciering kan zowel een pilot van 30 woningen worden gedraaid, als vervolfinanciering worden opgehaald voor verdere uitrol richting kostenneutrale exploitatie van de ESCo. Jaarlijkse verduurzaming van 250 à 500 woningen, van allerlei bouwjaren en woningtypes, ligt in principe binnen 3 à 4 jaar binnen de mogelijkheden. De noodzakelijke 250.000 euro aanloopinvestering kan ook door meerdere gemeenten gezamenlijk worden opgebracht. De ESCo kan zonder problemen in meerdere gemeenten tegelijk werken.

Gemeentelijke garantie

Om goedkope langlopende voorfinanciering (looptijden > 20 jaar, rente < 2,5%) van ESCo woningverduurzaming mogelijk te maken is minimaal een 25% first loss garantie van de gemeente nodig op de door de BNG Bank en / of EIB en EFSI te verstrekken lening voor voorfinanciering van particulier woningeigenaren. Bij hogere garantiepercentage zijn zelfs nog lagere rentetarieven mogelijk. Bij 100% garantie kan de BNG 100% financieren en komt de rente op ca. 1,5% uit. Looptijden tot 30 jaar voor de voorfinanciering zijn mogelijk. Overigens betekent een 25% of zelfs 100% first loss garantie niet dat het

risico op de financiering daadwerkelijk 25% of 100% is. Het feitelijke financieringsrisico is door de gekozen opzet van de ESCo zeer laag. De benodigde omvang van de lening voor voorfinanciering van verduurzaming van ca. 1000 grondgebonden woningen door de ESCo ligt bijvoorbeeld naar schatting op maximaal 10 miljoen euro. Het feitelijke kredietrisico hierop zal naar verwachting niet hoger zijn dan zo'n 150.000 euro. Hiertegenover dient de gemeente eenzelfde bedrag aan weerstandscapaciteit aan te houden.

Energiearmoede: directe voorfinanciering van particulieren door de gemeente zelf

Wanneer voorfinanciering van particulier woningeigenaren, die om welke reden dan ook geen lening voor verduurzaming van hun woning kunnen krijgen, een belangrijk aandachtspunt is bij de gemeente, dan kan de gemeente via de ESCo-constructie op basis van een eigen verordening zelf deze woningeigenaren (formeel) voorfinancieren. Bij elkaar gaat het naar schatting om 25% à 40% van de woningeigenaren. De benodigde funding komt eveneens uit de BNG Lening en krediettoetsing gebeurt via het standaard kanaal waarmee de ESCo kredieten aan particulier woningeigenaren verstrekt (er wordt gemikt op het SVn). Voor de voorfinanciering van 'onvermogenen' zal wel een hoger verliesrisico ingecalculeerd dienen te worden.