

Informatiebijeenkomst

Concessie voor borgstelling Verduurzaming grondgebonden woningen op basis van kwalitatief recht



“Nobody wins unless everybody wins”



23 juni 2020



Programma

Dit is de powerpoint presentatie die is gebruikt bij de informatiebijeenkomst op 23 juni 2020 over de aanbesteding ten behoeve van de

Concessie Verduurzaming grondgebonden woningen op basis van kwalitatief recht

Welkom

Aan tafel:

- Gemeente Amersfoort
- Economic Board Utrecht
- Provincie Utrecht

Moderatie: Martijn van Boetzelaer

Praktisch:

- *Zet jezelf op mute en camera uit (bij het stellen van een vraag zet je deze weer aan)*
- *'Raise your hand'-button als je wat wilt vragen, chat alleen voor moderator*
- *Ter informatie: chat is openbaar*
- *Chat vormt geen formeel onderdeel procedure*
- *Vragen met concurrentiegevoelige informatie via Tendered (nota van inlichtingen – vinkje 'individuele vraag')*

Programma

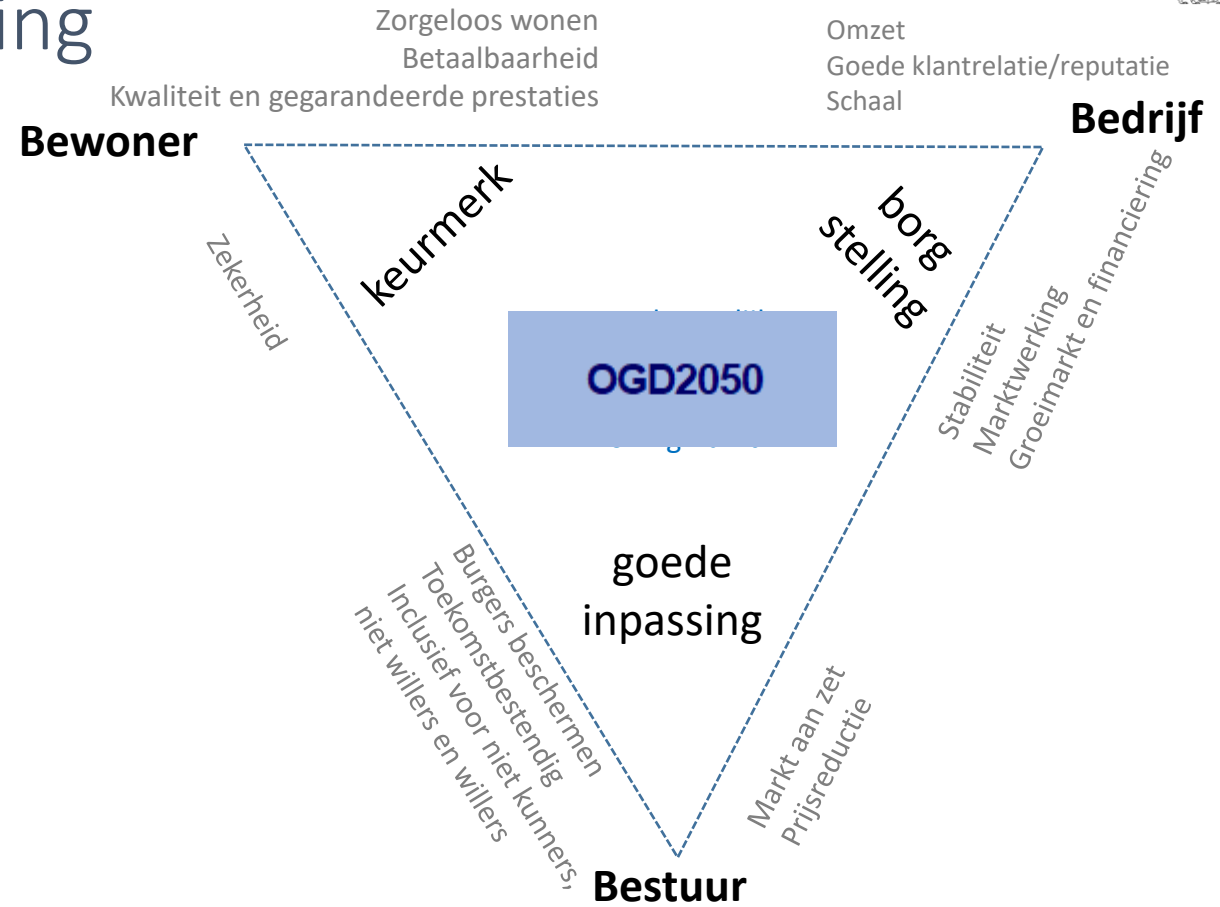
- Achtergrond en bredere context - EBU (Stef Röell)
- Toelichting inzet kwalitatief recht - EBU werkgroep (Jolein Schorel)
- Ambitie en uitvraag pilot - gemeente Amersfoort (Hanjo Esselman)
- Tijd voor vragen



Aanpak

- Samenwerking EBU, gemeente Amersfoort en Provincie Utrecht voor ontwikkeling nieuw instrument
 - Gebouwgebonden dienst
 - Kwalitatief recht
- Uitgangpunten
 - Inclusief
 - Ontzorging
 - Passend bij maatschappelijke opgave
- Pilot(s)
- Altijd met het oog opschaling

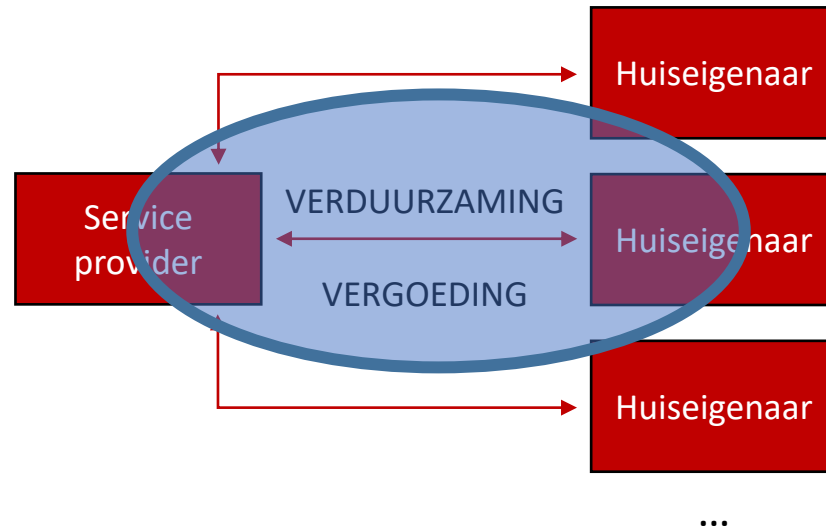
Gebouwgebonden oplossing



Perspectief op opschaling

		Growing & scaling			System change
				Blueprints en standaarden	Geaccepteerd en bewezen instrument
		Organisatie opbouw	Private commitment op opschaling	Risk rating is positief: GO voor institutioneel geld	Institutionele belegger willen geld stoppen in objectgebonden financiering
	Pilots	Inzet concessiemodel: gefund door gemeenten en provincie	Concessiemodel: inzet garantstelling op landelijk niveau	Waarborgfonds groeit door private service fee	Dekking waarborgfonds is op orde
Idee en planvorming	Start Pilot 10 woningen	Start Pilot 100 woningen	1000 woningen	Instrument is schaalbaar	Minimaal 100000 woningen/jaar
Onderbouwing kwalitatief recht	Toets kwalitatief recht	Toets kwalitatief recht, eventueel verkenning aanpassing BW	Fine tuning kwalitatief recht	Geen juridische onzekerheden	
Bestuurlijk draagvlak in regio	Commitment in de regio en Verbreding draagvlak	Draagvlak en commitment landelijk	Harde commitment vastgelegd in meerjaren afspraken		
Principe GO op piloot	Regionale garantstelling	Financiering op basis van 100% garantstelling	Financiering op basis van gedeeltelijke garantstelling	Geen publieke garantstelling meer nodig	
Omvang: € 0 euro garantstelling	Omvang: € 500 K Euro garantstelling	Omvang: € 5 miljoen garantstelling	Omvang: € 25 garantstelling (50%)	Omvang: afbouwend naar 0% garantstelling	Omvang: Waarborgfonds wordt gevuld met service fee van 0,5%
2019	2020	2021	2022	2025	2030
Inzet	Rijk				
	Provincie				
	Gemeente				
	Privaat				

Verduurzamingsovereenkomst met kwalitatief recht



Een marktpartij (hierna: **Serviceprovider**), gaat een verduurzamingscontract aan met particuliere huiseigenaren. Serviceprovider verbindt zich er op grond van dit contract toe (i) de verduurzamingsmaatregelen aan de woning te (laten) uitvoeren, (ii) tijdig onderhoud en vervanging te (laten) verrichten aan de uitgevoerde maatregelen en (iii) de energieprestaties van de woning te meten en in stand houden. De verduurzamingsmaatregelen zullen in opdracht van Serviceprovider mogelijk worden uitgevoerd door derde partij(en) (hierna: Annemer(s)).

BW 6:251 – lid 1 en 2

1. “Staat een uit een **overeenkomst** voortvloeiende, voor **overgang** vatbaar recht in een zodanig **verband met een** aan de schuldeiser toebehorend **goed**, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.”
2. “Is voor het recht een **tegenprestatie** overeengekomen, dan **gaat** de verplichting tot het verrichten van die tegenprestatie **mede over**, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. ...”

Disclaimer: presentator is geen jurist

Verduurzamingsovereenkomst (1)

- Tussen 'eigenaar van woning' en aanbieder
- Duurrelatie is essentieel
- Recht en bijbehorende tegenprestatie
 - Vergoeding voor het recht; de dienstverlening
 - Dus inclusief monitoring, onderhoud en vervanging

Disclaimer: presentator is geen jurist

BW 6:251 – lid 3 en 4

3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de verkrijger van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

Rechtsliteratuur en parlementaire geschiedenis van het BW:

- *Lid 4 gaat om een gezamenlijke verklaring van koper en verkoper dat de rechtsovergang geen plaats zou hebben*
- *Lid 3 biedt de opvolger de mogelijkheid om zich uit te spreken tegen overgang van verbintenissen die hem op het dak vallen, niet om een besluit die overgang te laten gebeuren te herzien.*

Disclaimer: presentator is geen jurist

Verduurzamingsovereenkomst (2)

- Eigenaar-bewoner heeft plicht tot uitdrukkelijk vooraf informeren van de (potentiele) nieuwe woningeigenaar
- Eigenaar-bewoner draagt zorg voor overgang van alle rechten en plichten:
 - Vastlegging in de (ver)koopovereenkomst
 - Schriftelijke verklaring van aanvaarding kwalitatief recht, inclusief tegenprestatie, om aan aanbieder te overhandigen
- Boete wanneer verkopende eigenaar-bewoner bovenstaande nalaat

Disclaimer: presentator is geen jurist

Samengevat

- Overeenkomst met rechten (en plichten), die samenhangen met eigendom woning
- Rechten (en plichten) gaan over op de volgende eigenaar
- Mogelijkheid tot niet aanvaarden, *maar niet als men geïnformeerd was en heeft geaccepteerd*
- Opnemen in (ver)koopcontract en akte van levering
 - Incentive voor verkoper via boetebeding
 - Verwachting: na eerste woningoverdracht expliciete kenbaarheid via openbare registers

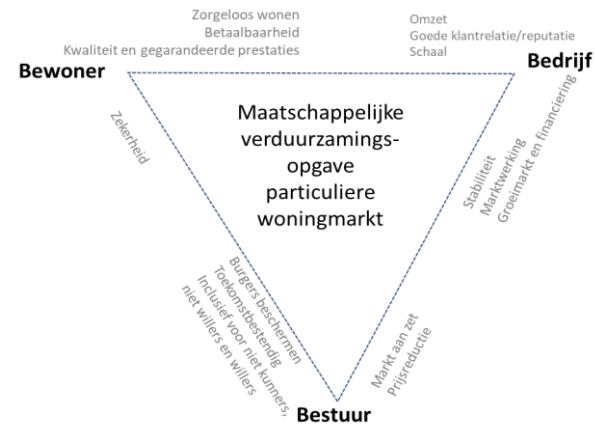
Proof of the pudding is in the eating

- Praktijkervaring nodig
 - Nadere uitwerking kan alleen i.c.m. praktijk (o.a. correcte formulering bijlagen)
 - Proof of concept: voor álle stakeholders
 - Optimalisatie inbedding in ecosysteem en risicoreductie

- Pilot!

Pilot

- Nader uitwerken en toetsen van de oplossing
- Praktijk *op zorgvuldige wijze* inpassen in en input leveren voor aanpalende landelijke ontwikkelingen en tafels



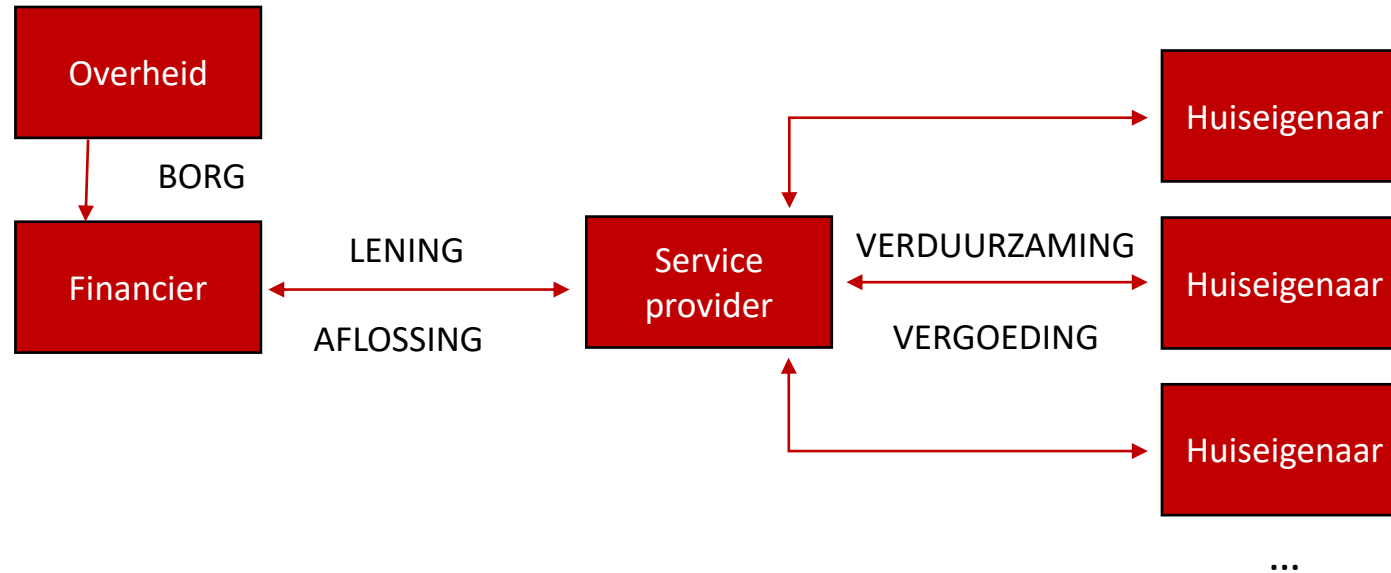
- Geen jurisprudentie

Nieuwe tractie vanuit de energie van de praktijk

Aanleiding

- Binnen de regio: totaalaanpakken woningverduurzaming
- Bestaand financieringsaanbod onvoldoende
- Financiering VvE's - pilot Leusden > NEF
- Ontwikkelerrol grondgebonden woningen

Constructie



Doelstellingen pilot

- Verder ontwikkelen en ervaring opdoen met schaalbaar instrument
- Aantonen en optimaliseren van de aantrekkelijkheid van het instrument voor woningeigenaren, aanbieders en financiers
- Vergroten van inzicht in de risico's, bijdragend aan algemene risk rating t.b.v. de gewenste opschaling

Gezocht

Innovatieve aanbieders/dienstverleners

- Met deskundigheid en ervaring
 - verregaande energetische renovaties bij woningen
 - langdurige garanties en/of servicecontracten
- Die bijdragen aan de ontwikkeling van het instrument
 - Delen leerervaringen
 - Deelname aan en actieve rol bij evaluatiemomenten

Vervolgstappen procedure

➤ Selectiefase (nu)

- Deadline voor vragen: 3 juli 2020
- Deadline verzoek tot deelneming: 21 juli 2020
- Dialoofase (24 augustus – 21 september 2020)
- Inschrijffase (25 september – 26 oktober 2020)

Alle data onder voorbehoud

- Vragen altijd via Tendered.
- Indien (technische) problemen bij het gebruik van Tendered:
 - Tendered bellen!
 - Alleen in geval van aanhoudende problemen: aanbestedingen@amersfoort.nl o.v.v. Concessie voor borgstelling



tijd voor vragen

“Nobody wins unless everybody wins”