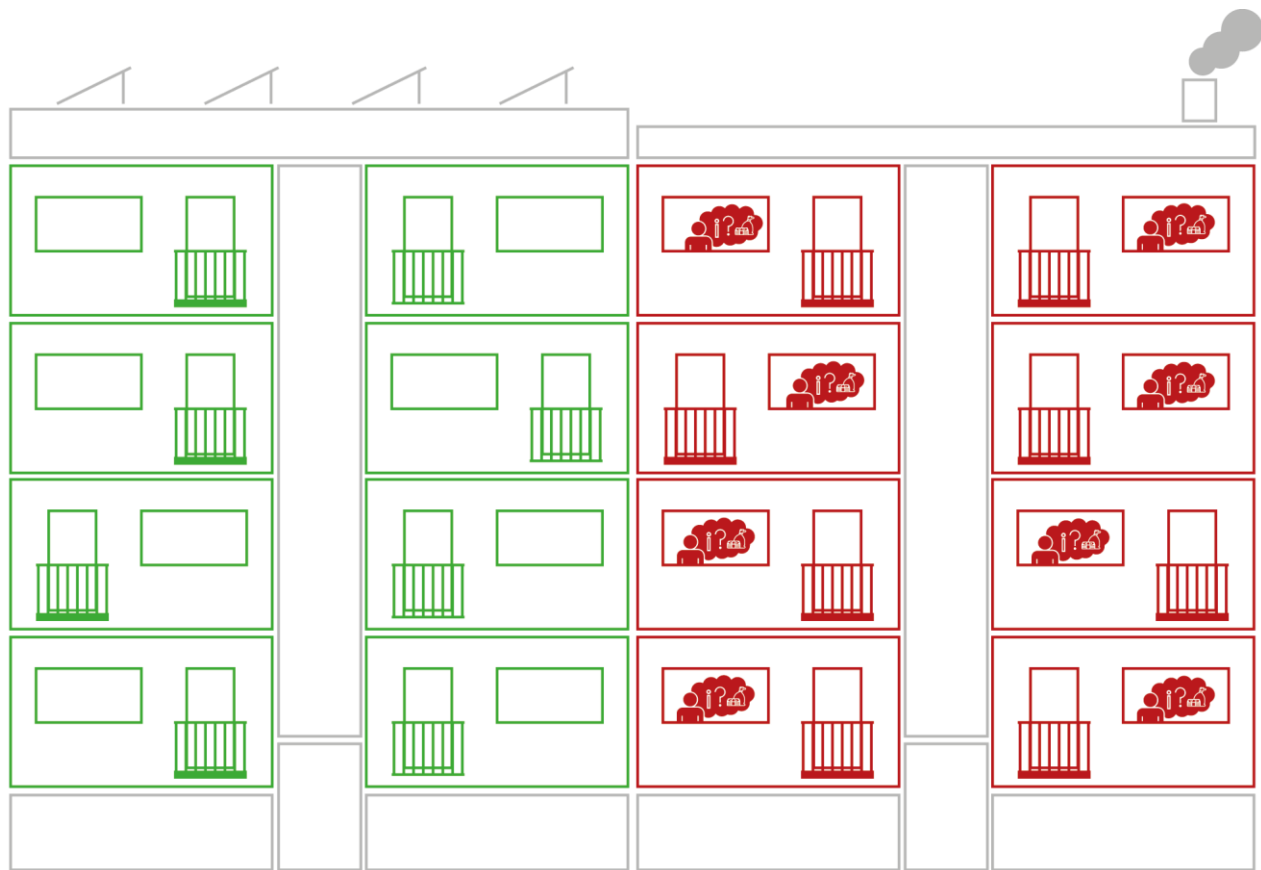


THE SUSTAINABILITY CHALLENGE OF CONDOMINIUM ASSOCIATIONS IN THE NETHERLANDS

AN EX-ANTE POLICY ANALYSIS OF BUILDING-BOUND FINANCING

G.A. DUFFHUES



THE SUSTAINABILITY CHALLENGE OF
CONDOMINIUM ASSOCIATIONS IN THE NETHERLANDS
An ex-ante policy analysis of building-bound financing



Master thesis submitted to Delft University of Technology
In partial fulfilment of the requirements for the degree of

MASTER OF SCIENCE

in Complex Systems Engineering and Management
Faculty of Technology, Policy and Management

By

G.A. (Gijs) Duffhues
4154274

To be defended in public on 25-09-2019

Graduation Committee:

Chair:	Prof. Dr. Ir. M.G. (Marja) Elsinga	TU Delft, OTB
First supervisor:	Dr. H.M.H. (Harry) Van der Heijden	TU Delft, OTB
Second supervisor:	Dr. T. (Thomas) Hoppe	TU Delft, MAS
External supervisor:	drs. J. (Jeroen) Dungelmann	Finance-Ideas



PREFACE

“A problem well stated is a problem half solved” - J. Dewey

During my Master Thesis project, I became fully aware of the impact a well stated problem has on what you may achieve. However, first the problem has to be uncovered, before it is even possible to state the problem well. Which pinpoints my initial struggle during this thesis: I started out with a solution-oriented approach, where a problem-oriented approach was needed. In the week prior to my midterm meeting, I have had this exact revelation. Beforehand I was aware that condominium associations are difficult stakeholders, now I know condominium associations can become the bottleneck of the energy transition in the Dutch housing stock. I think my research provides a well stated problem, from where solution-oriented research is possible.

Aside from substantive knowledge, I have gained some new skills over the last couple of months. I have challenged myself to come out of my comfort zone by diving into the world of finance, executing qualitative research and taking interviews. Furthermore, I was able to keep a healthy balance between research and leisure, to create space for creativity and to be able to process everything that has been happening in my life. These learnings will be helpful in the rest of my professional life for sure.

From the TU Delft, I would like to thank Harry van der Heijden first. Every meeting was valuable in its own respect, in some I got a well needed confidence boost, in others I gained a different perspective on the matter at hand. All in all, the meetings have helped to move my research forward. Secondly, I would like to thank Thomas Hoppe for sharing his knowledge on research. The challenging questions during the meetings have helped me to perform a more robust research. Furthermore, the extensive comments on my thesis have helped to improve the overall quality of my Thesis. Lastly, I would like to thank Marja Elsinga, the chair of my committee, for her ability to break up the tension during the formal meetings. By doing so, I was able to bring my findings forward in a more relaxed manner.

Tom, I am grateful for your unconditional involvement, wherein you even went as far as to assess my thesis during your holiday. Furthermore, the little brainstorming sessions have helped me quite a bit on the moments I got stuck. Thank you for the time you were willing to invest in me.

Lieke, without you I would not have been where I am now. Your positive attitude has helped me through the difficult moments I have experienced during my master's. Thank you for always being there for me.

Lastly, I want to thank my parents. Although they are not physically present anymore, the memory of them motivates me to make them proud posthumously. Thank you for everything you have done for me.

Gijs Duffhues

's-Hertogenbosch, September 2019

EXECUTIVE SUMMARY

The housing stock of the Netherlands has to be independent of natural gas by 2050, this has been taken up in the Climate Agreement of the Netherlands. To become independent of natural gas, dwellings are in need of energy performance modifications. The performance has to improve, which is a costly investment. Financial support is needed for the households that are not able to do the investment. However, funding is not self-evident, certainly not for dwellings that are part of a bigger whole. Approximately 1.2 million dwellings in the Netherlands are part of a condominium, which entails that the owners have a responsibility for the shell and the common areas of the building next to a responsibility for their private property. The owners within condominiums are legally obligated to be part of a condominium association connected to the condominium, wherein decisions concerning the joint responsibilities are made.

This thesis focusses on the problems arising around and within condominium associations to be able to apply for funding. Moreover, the use of building-bound financing as a possible solution for the funding problems is researched. Building-bound financing is able to create some favourable conditions for the homeowner, whereby the application for a loan becomes more attractive. Building-bound financing is not yet existing in the Netherlands, therefore this ex-ante policy analysis seeks to provide a structure wherein this new funding mechanism could work. The following main research question is used for the research:

What is needed for building-bound financing to be an operable funding for owner occupiers in Dutch condominium associations to support energy performance retrofits?

Seeing as it is an ex-ante policy analysis, an exploratory research method is befitting for the research. Data is gathered from interviews with experts from the fields of finance, housing, condominiums and government. The theoretical framework consists of backcasting analysis with the incorporation of the Governance Assessment Tool and a stakeholder analysis. These instruments provide a broad understanding of the problems in the governance context. Furthermore, backcasting depicts the organizational, structural-institutional and cultural-behavioural changes needed for a specific final goal to be met.

It was found that governmental policy with respect to the amplification of energy efficiency retrofits of condominiums is lacking. The condominiums can become a barrier to reach a 95% reduction of CO₂ emissions by 2050, but there is little recognition of the problems within condominium associations. Therewith a clear goal for the condominiums is not established. Resulting in merely two condominium specific policies to be taken up in the Climate Agreement: The NEF fund and the Heat fund. Over the last couple of decades there have been some changes with respect to the legal obligations of condominium associations. However, these do not impose obligations with regards to energy performance of the condominiums. Furthermore, governmental policies that do cover energy efficiency are generic and those policies are often counteracted within the decision-making process of the condominium associations. Contrarily, clear governmental policy for condominium associations

could inspire change, as long as it does not amount for higher monthly costs for the owners. A clear role division between the tiers of government is the first step in this process. Moreover, there are some pilots that can be used as input for condominium specific solutions.

Next to insights into (a lack of) governmental policy, a number of condominium association specific barriers and drivers with respect to energy performance improvement have been uncovered. The core barrier is found in the decision-making process. Where the interests of the different owner types (owner occupiers, housing associations and commercial landlords) are hampering decision-making. Seeing as a qualified weighted majority of votes is needed for decision on renovations or costs that exceed a certain threshold. The attendance rates are low, and a majority vote is often not reached. However, other barriers are exposed that have influence on the decision-making process. Among others barriers like outdated rules and regulations, counterproductive benefits for bulk consumption, lack of objectively provided information and a reserved attitude of commercial property managers affect decision-making influence decision-making. The lack of involvement is further fed by a distrust of owner occupiers in commercial parties and a short expected time of residence. Moreover, housing associations are focussing on their fully owned property first and commercial property managers are lacking incentives to invest. Drivers are found in the type of information that is provided and the creation of a monetary incentive or a legal obligation.

The application for funding creates struggles within condominium associations, while it is denoted as a common thread within decision-making. The complexity of condominium associations and the interaction with external stakeholders creates barriers for the application for funding. The most stringent barrier is the joint and several liability, whereby every owner is proportionally responsible for the repayment of a loan. Housing associations and commercial landlords are able to get funding via their own channels on more favourable terms and are therefore less willing to enter into a loan via the condominium association. Seeing as condominium associations do not have collateral and are a relatively unknown counterparty to financial institutions, which makes them a high-risk party. The financial institutions are risk averse, which causes interest rates to go up for high-risk parties. A collective loan is therefore often not an option. Either joint and several liability has to be lifted or a favourable funding option for owner occupiers is needed.

The favourable funding option can be found in a building-bound financing mechanism, where municipalities take on the role as an intermediary in funding and information providence. Municipalities inspire more trust towards the owner occupiers than commercial parties do. Furthermore, favourable conditions can be safeguarded with municipal interference, seeing as they are solvency free for financial institutions. However, a more complex structure is advised, where a guarantee fund and a trust fund come in play. It is advised because there is a need for an efficient nationwide solution, and most municipalities do not have the capacity to provide funding and information to condominium associations. The guarantee fund assesses the individual cases and provides a warranty, consecutively the trust fund makes the upfront payment which is recouped by the municipality via a to-be-designed tax. Furthermore, for building-bound financing to be used by owner occupiers in condominium it has to meet the following preconditions:

- Cost-neutrality
- Long duration
- Low interest rate
- Levelled interest rate
- Transferable

Although building-bound financing is able to overcome some of the exposed barriers, others have to be tackled in other ways. Moreover, if the barriers surrounding the decision-making process are not lifted, there is a possibility that no matter the funding options an energy performance retrofit will be always be successfully counteracted in the decision-making process.

Further research is needed with respect to the proposed institutional design, the guarantee fund and the trust fund have to be designed as well as a new tax. Furthermore, the outdated rules and regulations of condominium associations need to be researched. Right now, they form a barrier for further sustainable (re)development of condominiums.

During the research it was uncovered that a less time-consuming option for an increase in energy performance retrofits with help of funding is possible, by providing an opt-out option. With the opt-out option, the owners within a condominium are able to withdraw from the joint and several liability by making payment differently. If such an option would become available, an existing fund like the NEF is expected to be used more.



CONTENTS

List of figures	viii
List of tables	ix
List of Acronyms	x
1. Introduction	1
1.1. Context	1
1.2. Condominium associations	2
1.3. Building-bound financing	6
1.4. Literature review	8
1.5. Research gap and Research question	14
1.6. Societal and scientific contribution	16
2. Theoretical framework	17
2.1. Policy implementation	17
2.2. Contextual Interaction Theory	18
2.3. Governance Assessment Tool	20
2.4. Scenario analysis with backcasting	22
2.5. Conclusion	25
3. Research design	27
3.1. Research approach	27
3.2. Sub-questions	28
3.3. Research methods	29
4. Dutch policy on energy performance retrofit amplification	32
4.1. Levels and scales	32
4.2. Actors and networks	36
4.3. Problem perspectives and goal ambitions	40
4.4. Strategies and instruments	42
4.5. Responsibilities and resources	48
4.6. Conclusion	49
5. condominium associations	51
5.1. Involvement in energy performance of the condominiums	51
5.2. Influential characteristics affecting funding application	57



5.3.	Conclusion	64
6.	A potential structure for building-bound financing	67
6.1.	Final goal	67
6.2.	Building-bound financing	68
6.3.	Condominium associations	73
6.4.	Policy design	82
6.5.	Validation by interviewed experts	85
6.6.	Conclusion	86
7.	Conclusions and recommendations	88
7.1.	Conclusion	88
7.2.	Recommendations	97
8.	Discussion	99
8.1.	Limitations	99
8.2.	Scientific contribution	101
8.3.	Societal contribution	101
8.4.	Personal reflection	102
	References	103
APPENDIX A.	Literature review methodology	a
APPENDIX B.	Contextual Interaction Theory	c
APPENDIX C.	Political trends	g
APPENDIX D.	Interview analysis with atlas.ti	h
APPENDIX D1.	Codegroup Condominium Association	h
APPENDIX D2.	Codegroup Funding	x
APPENDIX D3.	Codegroup Building-bound financing	dd
APPENDIX D4.	Codegroup Financial institutions	ff
APPENDIX D5.	Codegroup Government	ll
APPENDIX D6.	Codegroup Organizational changes	pp
APPENDIX D7.	Codegroup Structural-institutional changes	bbb
APPENDIX D8.	Codegroup Cultural-behavioural changes	kkk
APPENDIX D9.	Codegroup Technological changes	uuu



LIST OF FIGURES

Figure 1.1 – Generic overview PACE (Adjusted from Becqué et al., 2016, p. 84)	7
Figure 1.2 - Drivers for real estate investors (Andelin et al., 2015, p. 30)	12
Figure 2.1 - Layers of contextual factors for actor characteristics (Bressers, 2009, p. 138)	19
Figure 2.2 – Backcasting (Kosow & Gaßner, 2008, p. 82)	22
Figure 2.3 - Methodological framework for backcasting (Quist, 2013, p. 755)	23
Figure 2.4 - Five steps of backcasting (Quist, 2013, p. 768)	24
Figure 2.5 - Research design (based on Kosow & Gaßner, 2008, p. 92)	26
Figure 4.1 - Dutch political system (based on Netherlands Institute for Multiparty Democracy & Instituut voor Publiek en Politiek, 2008, p. 24)	33
Figure 4.2 – Levels of governance	34
Figure 4.3 - Network of relevant stakeholders (own production)	36
Figure 4.4 - Extrapolation of CO2 reduction according to Paris Agreement (Van Vuuren, Boot, Ros, Hof, & Den Elzen, 2017, p. 22)	41
Figure 4.5 - Timeline governmental policy on sustainability and CAs (information from Ministerie van VROM, 2010)	43
Figure 4.6 - Information dashboard ACE-Retrofitting (Appendix D, 7:8)	47
Figure 5.1 – Tenure division (data from CBS, 2016, 2019c)	52
Figure 5.2 - Categorization of private rental sector owners (CBS, 2017)	56
Figure 5.3 - Simplified assessment framework Aw/WSW (adjusted from Autoriteit Woningcorporaties & Waarborgfonds Sociale Woningbouw, 2018, p. 7)	63
Figure 6.1 - Implementation process of building-bound financing for owner occupiers in CAs (own production)	68
Figure 6.2 - Indicative prioritization timeline	81
Figure 6.3 – Building-bound financing flow proposal (own production)	82
Figure 7.1 - Indicative prioritization timeline	95
Figure 7.2 – Building-bound financing flow proposal	97

LIST OF TABLES

Table 1.1 - Factors affecting the application procedure for energy performance retrofits by condominium associations (translated/adjusted from Paradies et al., 2017, p. 5)	3
Table 1.2 - Pros and cons of financial tools for condominium associations (Adjusted from ACE Retrofitting, 2018, p. 60)	4
Table 1.3 - Barriers of French COP and their traits (based on Buessler et al., 2017)	9
Table 2.1 - Governance Assessment Tool matrix (Bressers et al., 2016, p. 57)	21
Table 3.1 - Experts for interviews	30
Table 4.1 - Governance assessment of levels and scales	35
Table 4.2 - Financial monitoring in the Netherlands (Adjusted from Schenk et al., 2010, p. 36)	37
Table 4.3 - Governance assessment of actors and networks	40
Table 4.4 - Governance assessment of problem perspectives and goal ambitions	42
Table 4.5 - Governance assessment of strategies and instruments	48
Table 4.6 - Governance assessment of responsibilities and resources	49
Table 4.7 - Governance assessment of policy to amplify the amount energy performance retrofits of condominiums	49
Table 5.1 - Dwelling division of CAs in the Netherlands (data from CBS, 2016)	58
Table 5.2 - Safety net housing associations (Aedes, n.d.-b)	62
Table 5.3 - Barriers and drivers for energy performance improvements of condominium associations in the Netherlands	65
Table 5.4 - Condominium association characteristics influencing funding application in the Netherlands	66
Table 6.1 - Changes needed with respect to BBF	73
Table 6.2 - Changes needed with respect to CAs	80
Table 7.1 - Governance assessment of policy to amplify the amount energy performance retrofits of condominiums	89
Table 7.2 - Barriers and drivers for energy performance improvements of condominium associations in the Netherlands	91
Table 7.3 - Condominium association characteristics influencing funding application in the Netherlands	93



LIST OF ACRONYMS

Acronyms	Expansion	Dutch Translation
AFM	Authority Financial Markets	Autoriteit Financiële Markten
BBF	Building-bound financing	Gebouwgebonden financiering
NEF	National Energy-saving Fund	Nationaal Energiebespaarfonds
SER	Social Economic Counsel	Sociaal Economische Raad
SVn	Promotion fund housing	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
CA	Condominium/Co-owner association	Vereniging van Eigenaren
HA	Housing association	Woningcorporatie
AR	Apartment rights	Appartementsrecht
SR	Subdivision regulations	Splitsingsakte
EC	European commission	Europese commissie
GHG	Green-house gasses	Broeikasgassen
PACE	Property Assessed Clean Energy financing	

1. INTRODUCTION

In this chapter the context of the research is provided. The focus of the research is within the domain Built Environment and Spatial Development, the research problem is structured accordingly.

1.1. Context

At the core of the research problem lies climate change, the earth is heating up in a rapid pace. Since the pre-industrial era, greenhouse gas (GHG) emissions have increased exponentially. The current concentrations of carbon dioxide, methane and nitrous oxide are unheard of in the last 800.000 years (Intergovernmental Panel on Climate Change, 2015, p. 4). The high concentration of greenhouse gasses is alarming and have to be lowered. Therefore, the problem is taken up in intergovernmental policies.

The first big step to a global solution was taken in 1997, with the adoption of the Kyoto protocol by the United Nations Framework Convention on Climate Change (UNFCCC, 1998). Multiple global standards were agreed upon, with the widespread goal to slow down global warming. The Kyoto protocol did not have the needed effect, therefore in 2015 a new agreement was made: the Paris agreement. The governmental bodies acting on a local level, are implementing the goals of global agreements into their policy.

In 2015 the UNFCCC was held in Paris, to come to a more extensive agreement to slow down global warming. The aim of the so-called Paris agreement is to limit global warming to 1,5-2 degrees Celsius compared to the pre-industrial era. The drastic cuts in the use of fossil fuels are needed, being one of the drivers of CO₂ pollution (UNFCCC, 2016).

The European Commission (EC) took an advance on the Paris Agreement, by producing 'a roadmap for moving a competitive low carbon economy in 2050' (European Commission, 2011). The EC had set the goal to reduce the GHG in the built environment by 90 per cent by 2050. Resulting in the obligation for Member States to include energy performance standards into public procurement. Moreover, the need to explore private financing models was emphasized (European Commission, 2011, p. 8).

In line with the European Commission, the Dutch government is obligating society to reduce the amount of natural gas use, by means of setting hard deadlines and implementing rules and strict regulation concerning the connection to the gas grid. The national government has implemented policy to reduce the use of energy from fossil fuels to nearly zero in 2050 (Ministerie van Economische Zaken, 2016). An example of new regulation was passed by Minister Wiebes on April 9th, 2018 (Economic and Environmental Affairs), a law to expire the obligation to connect new dwellings to the gas grid was passed. The law came into effect on the 1st of July the same year (Wiebes, 2018). To challenge the overarching problem, the Sociaal-Economische Raad (SER) has presented the Climate Agreement on June 28th 2019, containing a set of approximately 130 opportunities for five different sectors to counteract global warming (Sociaal-Economische Raad, 2019). Among those sectors is the built environment, where specific measures and means are stipulated.



The clear goal of the national government to have all dwellings to be independent of natural gas by 2050, is a challenging one. Newly built dwellings are restricted by new legislation, but for the existing housing stock a major transition is lacking. Seeing as the large majority of the approximately 7 million dwellings in the Netherlands is making use of natural gas (Sociaal-Economische Raad, 2018c, p. 30). The Dutch government has made policy to scale down the natural gas use step-by-step with intermediate goals, by 2035 at least 49 per cent of the dwellings have to be independent of natural gas. To that end, all municipalities must have a plan for a neighbourhood-oriented approach by 2021, which implies that a planning will be made for every neighbourhood towards becoming independent of natural gas. Getting rid of natural gas, implies extensive dwelling alterations. Modifications to the shell of a dwelling are costly, the majority of the households in the 7 million dwellings are not able to afford the investment at once (Prins & De Boeck, 2018). Without financial support, society is not able to keep up with the national governments pace to implement these policy changes. Therefore, there is a need to look into a way to make energy retrofitting of the dwellings possible for households. More specifically households that are not only responsible for their own dwelling, but have a shared responsibility for common areas of buildings: the members of condominium associations.

1.2. Condominium associations

A significant part of households in the Netherlands is living in apartment buildings (CBS, 2016). Since 1972 the owner of an apartment in the Netherlands, is legally part of a condominium association (CA) (art. 125 sec. 2 BW Boek 5). Ngo (1987) defined condominium as follows:

“... to have control (dominium) over a certain property jointly with (con) one or more other persons.” (p. 310)

The owner of an apartment in the Netherlands is by law entitled to the apartment right (AR) connected to the apartment (art. 106 sec. 5 BW Boek 5). In the Netherlands a property owner or a leaseholder is able to subdivide their property into AR's, shares connected to a part of the property (art. 106 sec. 1&4 BW Boek 5). Therefore, it has become possible to sell multiple dwellings or apartments within a single building. Approximately 1,2 million dwellings in the Netherlands has an AR, and are therefore member of one of the 125.000 CAs (CBS, 2016). Generally, the members of the condominium association are jointly responsible for the common areas and the shell of the building. This joint responsibility has proven to create a struggle in the decision-making process to renovate or transform building (Van der Waals, 2015). Although being a legal entity, the CA is strongly affected by non-legal aspects (Petr, 2010). Such as behaviour of the owners.

The housing stock in the Netherlands consists of three types of tenure: owner occupied, social rent and private rent. Condominiums are also subject to division, 48 per cent of condominiums are mixed, consisting of owner occupied and rental dwellings. Every type of tenure has different rights and obligations within the Dutch law, which is also translated towards the CA regulations. For example tenants have no suffrage in a CA, unless given executive power by the landlord (art. 51 sec. 1 MR 2017). The variety of owners affects the decision-making process, dependent on the composition it can have a positive or a negative effect. Overall, decision-making in CAs has a slow pace (Van der Waals, 2015), most CAs have an

annual meeting and are bounded to a threshold of votes. According to art. 56 sec. 5 (MR 2017) a two-thirds majority in the CA meeting is needed for decisions concerning extraordinary maintenance, use of reserve fund, a loan exceeding a threshold amount or a renovation. It does occur that CAs have altered the standard subdivision regulation (SR), which is possible with a four-fifth majority in the CA meeting (art. 65 sec. 2 MR 2017). Therefore, CAs that require either a unanimous vote or half of the votes plus one exist.

Keeping in mind that condominium associations already have difficulties in regular decision-making, an investment in sustainability is not self-evident. Paradies et al. (2017) distinguished fourteen factors affecting the customer journey of CAs with respect to energy performance retrofits, from initiation to the execution (Table 1.1), divided in two categories: 1) Knowledge and possibilities, 2) group dynamics.

Table 1.1 - Factors affecting the application procedure for energy performance retrofits by condominium associations (translated/adjusted from Paradies et al., 2017, p. 5)

Customer Journey						
(+) or (-) → positive or negative influence X → Matters most * → More complex for insulation						
	Motivation	1. Orientation	2. Research into possibilities	3. Vote for feasibility research	4. Tender request and business case preparation	5. Vote for execution of measure
Knowledge and possibilities						
1. Financial means (-)		X				
2. Business case (-) *			X		X	
3. Up-to-date knowledge of members (-)				X		
4. Up-to-date knowledge of board (-)		X				
5. Knowledge of tendering (-)					X	
6. Professional support (-)		X				
7. Moment of maintenance						
8. Presence of a housing association						
Group dynamics						
9. Presence of a leader (+)	X					X
10. Communication with inhabitants (+)						
11. Involvement of inhabitants (+)	X					
12. Difference per phase in decision-making (-)				X		X
13. Interest difference of CA-members (-) *						
14. Turn-up on CA meetings (-)						



CA-presidents and experts' tend to refrain from mentioning group dynamics factors as strong influencers, due to the fuzziness of the factors. Nonetheless, the group dynamic factors seem to be of similar importance of the knowledge and possibility factors. Due to the internal opposition, the modifications needed for a building to become independent of natural gas can be postponed indefinitely or rejected. Van der Waals (2015, pp. 16-20) mentions a lack of responsibility, ignorance, indifference, low disposable income, expected length of residence and little increase in apartment value as causes of opposition.

In every step of the process, different factors are important. Leadership and involvement in a CA for the initiation of an energy retrofit. Once the first hurdle is taken, the focus shifts towards the financial and knowledge side. Internal or external expertise of energy retrofits are important to move forward. Funding can be either the driving force or the bottleneck for energy retrofits (Boendermaker et al., 2018; Paradies et al., 2017; Van der Waals, 2015). The success stories of energy retrofitting in condominiums were possible through the affluent members, a built-up reserve or surety by a municipality. The latter hits upon a more common problem for CAs, the inability to apply for a mortgage. Institutional investors and banks are hesitant to hand out loans to CAs, due to lack of collateral, unfamiliarity with CAs and sustainability measurements, high execution costs, insecurity about used techniques and performance and the uncertainty of the fulfilment obligation (zorgplicht) to CAs (Paradies et al., 2017). ACE Retrofitting (2018) denotes "...own savings, three types of loans (mortgages, soft loans and collective loans), utility on-bill financing, EUA/PACE financing, energy performance contracting (EPC), energy supply contracting (ESC), leasing, and Add-Ons combined with renewable energy (AdoRes)" (p. 5) as potential financial tools for condominiums. The pros and cons of the tools are listed in Table 1.2.

Table 1.2 - Pros and cons of financial tools for condominium associations (Adjusted from ACE Retrofitting, 2018, p. 60)

Tool	Pro	Con
Own Savings	- Easy (no financier) - Cheap (no transaction costs)	- No willingness to invest - No savings available - Solution available, but not adapted
Mortgage Based Energy Performance Financing	- Supply is available	- Debt based financing - Need of collateral - Complicated for condominium
Soft Loan and Subsidy Schemes	- Favorable financing terms	- Debt based financing - Complicated for condominium
Collective Loans	- Transferable between owners	- Likely only available for common areas
Utility On-Bill Financing	- No upfront costs for owner → Charges on utility bill	- Not feasible for large-scale projects yet
EUA/PACE Financing	- No upfront costs for owner → Transferable between owners	- No yet available in Europe
Energy Performance Contracting	- No performance risks - More security for owners	- Only few projects in the residential sector till now
Energy Supply Contracting	- No performance risk regarding supply - More security for owners	- Does not look at energy consumption
AdoRes	- Generates additional space - Generates income in addition to energy savings	- Does not take care of financing - Regulatory barriers

Although leasing is mentioned as a possible financial tool, it is excluded in the table. Seeing as, leasing schemes are not suitable for the real estate market (ACE Retrofitting, 2018). EUA/PACE financing is also not applicable in European countries, but is included because it has a recognised potential to be implemented in the Netherlands in a broader form called *gebouwgebonden financiering* (Section 1.3).

An example of a (collective) loan in the Netherlands is the National Heat-savings fund (Nationaal Energiebespaarfonds, translated into English by Author) (NEF), which is partly provided for by the Dutch government. CAs are able to get a loan up to 5 million euros, with a duration of 10, 15 or 30 years (VEH, 2019). However, the NEF has some limitations:

- The condominium association must consist of at least 10 apartment rights (VEH, 2019)
- The NEF contains only 600 million euros (NEF, n.d.)
- CAs have to have performed well the last two years (NEF, n.d.)
 - Up to date multi-year maintenance plan (*meerjaren onderhoudsplan* (MJOP), translated into English by author)
 - Up to date budget
- Also accessible by single family dwelling households

The smaller CAs are not able to make use of the NEF, they are dependent on other funding. Moreover, when making use of a construction depot (*bouwdepot*, translated into English by author), it is not possible to include equity (Nationaal Energiebespaarfonds, 2019). The 600 million euros will not make a significant difference, if 9230 dwellings take out the highest loan (€65.000) the fund is empty. Lastly, only well managed CAs are able to make use of the loan. This could provide an incentive to improve, but may also demotivate CAs to try to apply for the loan.

Additionally, numerous CA-members are not willing to apply for a loan or mortgage. The duration of the loan or mortgage (15-30 years) exceeds the planning time (5 years) of most owners (Van der Waals, 2015). Furthermore, a prevalent precondition for CAs is the neutrality of living cost, the profit through energy-savings need to be at least equal to the monthly service costs increase (Boendermaker et al., 2018).

The complexity of condominium associations makes for a challenge to become independent of natural gas. The decision-making of CAs is a slow and complex process. The varying levels of interest, commitment, involvement, knowledge, income and time of residency make for a lengthy process (Boendermaker et al., 2018; Paradies et al., 2017). So, transparency about the input for the vote is desirable to speed up the process. As mentioned, the funding can be a dealmaker or breaker for retrofitting condominiums. Many of the existing types of funding are not suited for condominiums or lack the ability to be implemented on a larger scale. A seemingly promising new development in Dutch governmental policy is the building-bound financing (*gebouwgebonden financiering*, translated into English by author) (Sociaal-Economische Raad, 2019). However, seeing the inferior performance of other types of funding (ACE Retrofitting, 2018), there is a need to research if it is applicable for CAs.

There is little academic literature to be found on Dutch condominium associations. The input for this section was found in reports from various partnerships, Dutch law and websites of umbrella organizations.



To gain a better insight in the traits and commonalities Dutch condominium associations, interviews could provide a more articulate informational input.

1.3. Building-bound financing

As aforementioned, the SER (2018a) has proposed a fairly new type of funding to support sustainable modifications to dwellings: building-bound financing ¹, also called object-bound financing (objectgebonden financiering, translated into English by author). This type of financing is not yet operationalized in the Netherlands, and the executive party has not been decided on. However, it has the potential to lighten the financial burden on homeowners. There are pilots across the Netherlands, where a form of building-bound financing (BBF) is applied (Energiesprong, 2015; Stroomversnelling, 2018). Furthermore, a similar financing mechanism is operational in the United States of America, called Property Assessed Clean Energy financing (PACE) (Leventis, Schwartz, Kramer, & Deason, 2018).

The mechanism of building-bound financing (BBF) is different to existing funding (e.g. loans, mortgages). Where the contractual arrangements are normally tied to a the owner-occupier or legal person, BBF is linked to (a part of) the building. When the building is sold, the instalments of the residual debt are transferred to the new occupant (Energiesprong, 2015; Stroomversnelling, 2018). Although BBF is not operational in the Netherlands, Stroomversnelling (2018, pp. 14-31) does mention some potential starting points for a legal basis:

- Payment to municipality, via betterment levy (baatbelasting, translated into English by author)
- Payment to energy grid operator, via fixed charges (vastrechtkosten, translated into English by author)
- Payment to financier, via qualitative obligation (kwalitatieve verplichting, translated into English by author)
- Payment to financier, via building lease (opstalrecht, translated into English by author)
- Payment to condominium association, via service costs

The payment via betterment levy is similar to PACE. PACE financing is repaid as an assessment on the regular property tax bill, like sidewalks and sewers (Leventis et al., 2018). PACE regulation is made by the state governments and PACE itself is implemented by a local entity (ranging from municipalities to profit and non-profit organizations), it is adjusted to local rules and regulation. Regardless of the local restrictions, there are multiple characteristics every PACE program complies to (PACENation, 2016):

- PACE is voluntary for all parties involved.
- PACE can cover 100% of a project's hard and soft costs².
- Long financing terms up to 20 years.
- Can be combined with utility, local and federal incentive programs.
- Energy projects are permanently affixed to a property.
- The PACE assessment is filed with the local municipality as a lien on the property.

¹ Term used in thesis

² Hard costs consist of the energy performance measures. Soft costs consist of performance check, advice, among others. The latter is usually not included in a loan.

PACE financing goes through multiple network layers (Figure 1.1)³. It starts with the property owner applying for funding, after assessing extent of the retrofit. After the loan is accepted, the government becomes responsible for the payback of the loan to the lender. The lender is responsible for the payment of the construction when it is due. Lastly the property owner has to pay property tax, with included partial payback of the PACE financing.

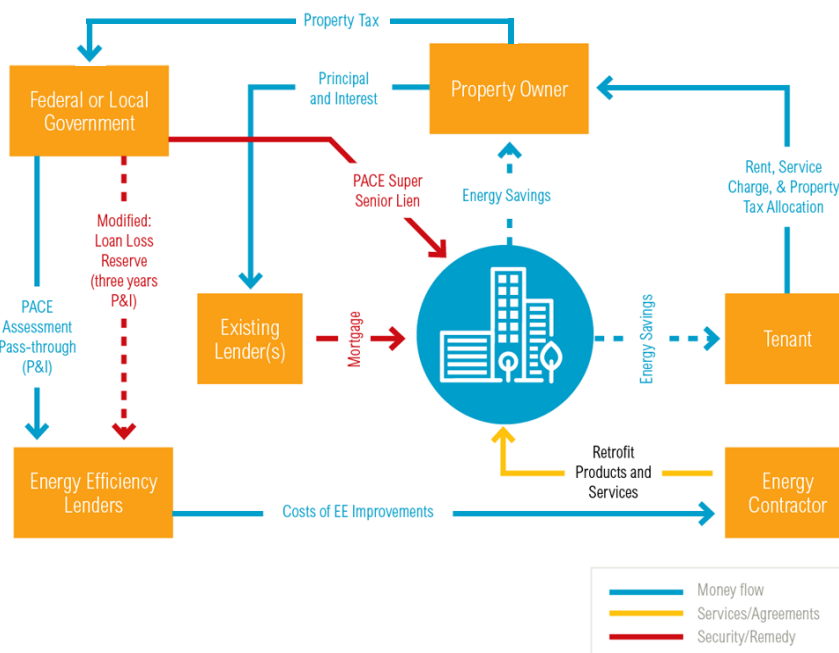


Figure 1.1 – Generic overview PACE (Adjusted from Becqué et al., 2016, p. 84)

To properly translate such a financial scheme to befit the Netherlands, the difference between Dutch civil law and U.S. common law must be taken into account (Hunter & Blandy, 2012). For instance, tax levy is anchored differently into the Dutch legal system compared to the United States. As mentioned by Stroomversnelling (2018, pp. 17-19), a possibility in Netherlands is to run the payment through the annual betterment levy. The annual character could lead to payment problems, because the property owners have to save their monthly energy-savings. If less affluent property owners are not saving up the difference, problems arise when the betterment levy (baatbelasting, translated into English by author) is due.

An option that is easily incorporated into the monthly payment of owner-occupiers, is the payment via grid fixed charges (Stroomversnelling, 2018). The costs are incorporated into the monthly electricity bill, through which the overview is safeguarded. In the ideal situation there is cost neutrality, where the bill is the same before and after the retrofit. Similar to PACE, the retrofit is done by a contractor and the financing is done by a third party. The Economic Board Utrecht (2018, p. 2) has not considered this option, due to legal feasibility. The rules and regulation that restrict the operation of the seven grid operators in the Netherlands have to be altered significantly.

³ If PACE would be provided to condominium associations, the property owner is replaced by CAs



The payment via qualitative obligation in the Netherlands will be imposed through a notarial deed. The deed of payment is registered in the public registers, meaning it follows the register good. The instalment is paid directly to the financier. Fundamentally a qualitative obligation encompasses the obligation to tolerate or to succumb, not the obligation to act (Economic Board Utrecht, 2018; Stroomversnelling, 2018). Without an amendment of the law, the next occupant will be able to successfully dispute the qualitative obligation.

With a building lease, the property owner gives a third party a building right for a certain amount of time. Meaning the third party is the owner of the energetic measures as long as the lease is due. The lease is registered in the public registers through a notarial deed. The property owner and the energetic measure owner agree on an instalment, due by the property owner. Which is opposite to the general principal, where the leaser is obligated to a remuneration to the property owner. Therefore, the law has to be amended.

The last option mentioned by Stroomversnelling (2018, pp. 27–29) is the payment via the service costs of a condominium association. Every condominium association receives service costs from the owners, to be able to carry out periodical maintenance. This option asks for the CA to get a loan (like the NEF) to perform the retrofit, the CA is responsible for the instalment. The instalment is passed to the homeowners by the CA through higher monthly service costs. As mentioned in section 1.2, the CA has difficulties in attracting loans. To successfully implement this option, that caveat must be resolved.

Multiple starting points require an amendment of the law they are based on to be viable in the Netherlands. Seeing as building-bound financing is meant for individual owners, there is a need to look into the applicability for buildings with condominium associations. The multiplicity of owners in CAs makes for a complex matter. The legal background of commercial owners is different from private or social owners. Up until now, there is no research done on building-bound financing within the complexity of CAs. Important stakeholders are the financial institutions, as they are the eventual supplier of the financial support. Therefore, they have to be included into the research.

1.4. Literature review

An additional literature review is performed in order to get an understanding of the core concepts surrounding collaboratively approached sustainable retrofits in housing, and its financing. The methodology to find relevant academic literature is elaborated on in APPENDIX A. Two phenomena stand out throughout the various papers: barriers and drivers. Accordingly, the literature review is executed at the hand of these phenomena.

1.4.1. Barriers for energy saving measures

According to the Oxford Dictionary a barrier is a “circumstance or obstacle that keeps people or things apart or prevents communication or progress” (Oxford Dictionaries, n.d.-a). In the process of sustainable development, a number of barriers is found. Collective ownership properties (COP) are seen as one of the most difficult cases for retrofitting proposals (Buessler, Badariotti, & Weber, 2017). The main problem is economic of nature, however organizational as well as behavioural barriers are also causing problems

(Table 1.3). These type of barriers are also found in more general terms. D'Oca et al. (2018, p. 9) speak of financial and social barriers and add technical barriers as problems towards retrofitting. The influence of various barriers can vary substantially (Trotta, 2018). Technical barriers are not included, the thesis revolves around human perception and an organizational background rather than technical specifications.

Table 1.3 - Barriers of French COP and their traits (based on Buessler et al., 2017)

Barriers	Traits
Economic	
High investment costs	- Cost of retrofit is high
Low cost-effectiveness	- Return on investment takes 10-20 years
Risk	- Trustee is unaware of opportunities
Access to capital	- Capital needed for other renovations
	- Financial situation of households
Multiple incentives	- Lack of global vision of financial support
	- No professional assistance
Behavioural	
Culture	- Awareness of energy issue not always present
	- Energy use and conservation are seen as insignificant problems
Credibility and trust	- Lack of confidence in trustee or board affects discussion negatively
	- Negative images of trustee are able to derail projects
	- Negative influence of a co-owner is able to derail projects
Divergent interests	- Different concerns and priorities
	- Multiplicity of decision-makers adds to complexity
Absenteeism	- Low attendance of general assembly
Bounded rationality	- People have different viewpoints on what is rational
Form of information	- People have different visions on what should be done
	- Accessibility of information through internet produces many options
Organizational	
Decision-making time	- Due to annual general assembly
Annual general assembly	- Typically for decision-making and voting, not for dialogue
	- If sustainability not on agenda, it has to wait a year
	- Majority of votes needed
Little information presented	- lack of competence and knowledge for informational input

1.4.1.1. Economic/financial barriers

Economic and financial barriers are put up by the availability and nature of financial resources. D'Oca et al (2018, p. 20) emphasize six financial barriers:

- High up-front costs and owners reluctant to borrow funds for energy renovation purposes
- Long pay-back times of retrofitting interventions
- Lack of confidence of the potential investors
- Insufficient and instable available funding
- Lack of attractive financing for homeowners with low to medium incomes who are usually not eligible for regular bank loans
- The fact that existing financial tools are insufficient and unattractive

Additionally, large scale projects seem to be preferred over small scale projects by donors (investors), due to lower transaction costs of large-scale projects. Moreover, investment in tangible objects is preferred over intangible objects (Colenbrander, Dodman, & Mitlin, 2018). Meaning, physical adjustments to



buildings will be supported rather than processes such as capacity building and raising awareness. Moreover, public subsidies appear to enhance social inequalities, since being paid for by direct and indirect taxes (Bartiaux, Schmidt, Horta, & Correia, 2016). Whereas mainly affluent citizens are able to afford the remaining investment of a retrofit, but the less affluent citizens are also paying taxes that support subsidies used for energy retrofits. Furthermore, Manolas et al (2017, p. 764) stipulate that only a small percentage of citizens are making use of financial programs, to support interventions. Besides, the economic crisis, uncertainty of labour and political instability are discouraging people to make use of banking financing (Manolas et al., 2017). There is a need for financial institutions to pay attention to the mistrust of citizens towards them. Another important economic barrier is the short-term ownership in combination with long-term paybacks, people are less motivated if the payback time exceeds their expected residence (Zuhaib, Manton, Hajdukiewicz, Keane, & Goggins, 2017).

1.4.1.2. Social/Behavioural

Social and behavioural barriers are mainly caused by the characteristics of people in general and the way people go about. D'Oca et al (2018, p. 20) mention a number of social barriers:

- Decision-making processes that are long and complex
- The lack of consensus, understanding, and support from the inhabitants that often hinder the effective approval of the interventions
- The problem of disturbance during site works and/or relocation (in case owners/users need to leave their homes during the process)
- Low awareness about energy performance and non-energy benefits of renovation, which is also stipulated by Gohardani, Klintberg & Björk (2015)
- Lack of dialogue between the different stakeholders

Furthermore, Barr et al (in Trotta, 2018, p. 530) distinct two fundamental categories of human energy behaviour: 1) habits and daily behaviour, focussed on everyday actions; 2) purchasing activities and energy performance choices, a more heterogeneous category due to great variety in availability of financial resources. Siva et al (2017, p. 15) mention that inflexible habits and mindset are still substantial barriers for a widespread uptake of energy retrofits. There are some factors that can induce energy-saving habits, among others knowledge on protection of natural resources and saving money are most influential (Manolas et al., 2017). Right now, many people have inadequate or wrong information about energy saving measures (Manolas et al., 2017). Among others, this is a cause of a local lack of interest in energy savings issues (Breukers, Mourik, van Summeren, & Verbong, 2017; Zuhaib et al., 2017). Additionally, people tend to be risk averse, consumers choose experienced and proven technologies over innovations. Even if the innovation is cheaper, people tend to choose what is known (Siva et al., 2017). Although not technology or project are always triggering resistance, but also the decision-making process is regarded unfair (Breukers, Mourik, Summeren, & Verbong, 2017, p. 150). The risk averse behaviour can be framed as lock-in risks, which Breukers et al (2017) define as:

“...a perpetuation of ‘choice’ favouring particular options, while arguably better alternatives are available” (p. 149)

Lock-in risks are found on multiple levels of decision-making. On a higher level, locked in path dependent processes are defined by the reproduction of certain techno-oriented visions, that do not comply with demand driven approaches (Breukers et al., 2017). Likewise, Colenbrander et al. (2018, p. 906) mentions that donor interests outweigh recipient needs, so accountability is structured upwards instead of downwards. A social barrier that may also have a positive influence is vertical diffusion, the difference in the practices, tastes and ideas between the various social and income classes (Bartiaux et al., 2016). People from lower classes that want to move up, mimic visible practices, tastes and ideas of the higher classes. Many energy-saving measures are however not visible (Bartiaux et al., 2016), with exception of for instance PV-panels. Horizontal diffusion has a more positive influence, interpersonal communication helps to accelerate diffusion of innovation (Bartiaux et al., 2016). So, an energy retrofit of a building has a potential snowball effect, it can affect neighbouring co-ownership boards for instance (Gohardani et al., 2015).

Contrarily, early-mover best practice upscaling do not occur that often, due to lack of resources and capabilities (Breukers et al., 2017). Mainly deprived neighbourhoods experience this shortcoming. Trotta (2018, p. 537) suggest that policy makers and energy saving organizations should focus more on household profiles that are less probable to reduce energy consumption. An optimal policy strategy takes into account the needs of different target segments. To that end Vogiatzi et al (2018, p. 8) distinguished 6 types of energy consumption personas:

1. Environmentally aware occupants
2. Environmentally friendly occupants
3. Occupants interested in energy saving and adopt no-cost easy practices in their everyday life
4. Occupants prevailing the economic dimension of energy saving attitude
5. Environmentally uninvolved occupants
6. Environmental unaware occupants

The more aware occupants are reached easily, but the impact is less compared to less aware occupants due to course of action. It is likely that the more aware occupants have performed an energy efficient retrofit already (Vogiatzi et al., 2018). Overall gathering data is becoming more difficult, as there is less desire and support to record and monitor data on energy performance (Zuhaib et al., 2017).

1.4.1.3. Organizational barriers

Multi-level governance arrangements can constrain the scope of local governments (Colenbrander et al., 2018). Whereas the government is still the main pusher for green buildings (Siva et al., 2017). Meanwhile, temporary relationships between companies working on sustainable construction result in the absence of general principles, the ineffective collaboration is seen as a substantial barrier (Siva et al., 2017). Moreover, the collaboration during projects is also in need of betterment (Zuhaib et al., 2017). In the end, the final decision makers are more often than not the end-users, which are the owner-occupiers or tenants (Siva et al., 2017). Seeing the behavioural and financial difficulties, the end-users can be a major barrier for the uptake of energy retrofits.



1.4.2. Drivers for energy saving measures

According to the Oxford Dictionary a driver is a “factor which causes a particular phenomenon to happen or develop” (Oxford Dictionaries, n.d.-b). There are different levels of drivers, that can influence the mindset of actors (Andelin, Sarasoja, Ventovuori, & Junnila, 2015). Andelin et al (2015, pp. 29–33) mention external drivers, corporate level drivers and property level drivers as the main drivers for real estate investors (Figure 1.2). The key implication here is that drivers are not one dimensional, but rather a contextual framework. Drivers can induce other drivers. Furthermore, a number of drivers is found in the literature. Willingness-to-pay, knowledge, participation, environmental judgement and planning are some of the key drivers to induce energy saving measures.

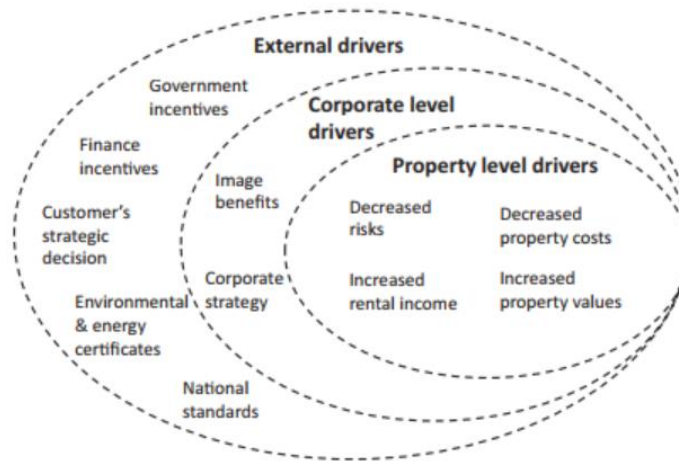


Figure 1.2 - Drivers for real estate investors (Andelin et al., 2015, p. 30)

1.4.2.1. Willingness-to-pay

Willingness-to-pay affects energy retrofit uptake (Andelin et al., 2015; Collins & Curtis, 2018; Zuhaib et al., 2017). People are generally prepared to perform energy retrofits up to a certain threshold, an amount of money people find a valuable investment (Collins & Curtis, 2018). Owners of larger homes are less willing to pay for energy performance than those of smaller homes, based on an investment per square meter. However, people that have experienced the process of a retrofit before, are willing to pay over twice the amount they would have beforehand (Collins & Curtis, 2018, p. 218). Additionally, the past decade an enhanced willingness-to-pay has been signalled (Andelin et al., 2015). Important drivers for retrofitting are to keep the investment costs low and reach high energy-savings (Gohardani et al., 2015), it will induce a quicker uptake of energy retrofits. Due to knowledge improvement people seem to become more willing to pay for retrofits (Collins & Curtis, 2018). Moreover, the availability of resources affects the willingness to invest in energy efficient retrofit measures (Trotta, 2018). For instance, financial incentives to young, low-income and single households living in multi-family buildings could maximize policy impact and lessen fuel poverty.

1.4.2.2. Knowledge

Information is able to let people take a first step towards a change in behaviour, but on its own it is unlikely to motivate people to change (Karvonen, 2016). Karvonen (2016, p. 5) notes that sharing of knowledge among stakeholders is required in the process of aligning sociotechnical configurations. Technical, economic, social and cultural issues have to be included into the alignment (Karvonen, 2016; Pukite, Grekis, Geipele, & Zeltins, 2017). Also knowledge on energy use is an important driver, for instance individual metering helps to improve awareness on energy-savings and helps to reduce consumption (Terés-Zubiaga, Pérez-Iribarren, González-Pino, & Sala, 2018).

1.4.2.3. Participation

There is a shift from justification of participation processes towards creating effective and relevant decisions through participatory approaches (Cloutier et al., 2015). Pitfalls such as availability of data, framing as well as selection of measures can be avoided through participatory processes that support sharing and collective pooling of knowledge and experiences (Cloutier et al., 2015, p. 469). Participatory processes make for shared understanding of risks, issues and outcomes. Furthermore, it is possible to integrate climate-related issue with other social and urban issues (Cloutier et al., 2015; Colenbrander et al., 2018). Local context is an important factor for climate issues, local actors are better able to grasp the context and are therefore able to move the process forward. Cloutier et al. (2015, p. 470) state that participatory approaches for decision-making and knowledge transfer brings increased accountability in preparing for the challenges posed by modifications. Communities can be used to organize and discipline decarbonization of housing in new ways, it can be a bridge between homeowners and targets of the national government by making sociotechnical arrangement (Karvonen, 2016). It can be seen as a means to enforce conformity and accordance towards decarbonization. Therefore, there is a need to include local actors in the preliminary processes for climate change policy, because they are able to fill the necessary information gap (Zuhaib et al., 2017).

1.4.2.4. Environmental justice

For proper decision-making, both the democratic and the participatory side are important. To understand the power of participation, environmental justice has to be considered. According to Davoudi & Brooks (in Breukers, Mourik, van Summeren, & Verbong, 2017) the focus of environmental justice is "...not only on who gets what, but also on who counts, who gets heard, what matters and who does what" (p. 150). Environmental justice consists of multiple dimensions: Distributive, recognition of diversity, process participation (Bartiaux et al., 2016; Breukers et al., 2017) capabilities and responsibilities (Breukers, Mourik, van Summeren, et al., 2017). Making use of an environmental justice approach to investigate conditions for local self-governance is advised.

1.4.2.5. Planning

Energy retrofit is often done at a natural point in time, when a more general upgrade is necessary (Jensen & Maslesa, 2015). A long-term planning is an influential factor, if property owners are aware of it (Gohardani et al., 2015). Additionally, taking an investment life-cycle of the building of 30 years into that planning, allows for a reaching key solutions of short and medium term objectives of energy retrofit development plan in the European sphere (Lizana, Barrios-Padura, Molina-Huelva, & Chacartegui, 2016).



1.5. Research gap and Research question

In light of climate change, governments on a global, European and national level are working towards a housing stock that is increasingly more sustainable. In the Netherlands the goal has been set to have the residential area to be independent of natural gas by 2050. However, this also implies a major challenge for all other actors involved in the process, households are especially hit hard. Becoming independent of natural gas entails extensive energy retrofits, which are costly.

Condominiums are a distinct type of housing within the Dutch housing stock, the owners are legally bound to be in a condominium association. These associations are known to have difficulties when it comes to decision-making and applying for funding. Hard factors as well as soft factors influence the decision-making process of CAs, not only for retrofits but also in general. A hard factor that is quite influential is the way financial support is provided right now. CAs are disregarded for a number of financial tools, and other financial tools have restrictions that limit the members of CAs too much. Payback time is a controversial restriction, a long payback time makes for lower costs, but may restrict the owners to move. Additionally, a short payback time will induce a higher periodical payment. Furthermore, funds and subsidies provided for by the national government are not far-reaching enough.

The Netherlands is as of yet not familiar with building-bound financing and therefore it is still ambiguous. Multiple forms of BBF have potential starting points for a legal basis, but with respect to the condominium associations it is not clear what is needed for BBF to be used by the owner occupiers. So, before starting an actual implementation process of BBF, it is of importance to know what is needed for BBF to be operable with respect to the owner occupiers within condominium associations in the Netherlands.

What was noticed, is that there is very little written about condominium associations in academic literature. Even less is written about building-bound financing. There are some reports by various companies or collaborations, but a solid academic background for building-bound financing for condominiums in the Netherlands is missing. However, literature is found that has an interface with the problem domain. Derived from the literature review, it is noticed that the decision-making processes for energy retrofits are held back by certain barriers and that there are some significant drivers that could help the process move forward. These barriers and drivers should be taken into consideration in this research.

The research gap as described above leads to the following main research question (MQ):

MQ

What is needed for building-bound financing to be an operable funding for owner occupiers in Dutch condominium associations to support energy performance retrofits⁴?

⁴ An energy performance retrofit contains energy efficiency measures as well as the addition of renewable energy techniques

This main research question is formulated to depict if building-bound financing is possible with respect to condominiums, and if so, what is needed for it to be operable in the Netherlands. Seeing as there is a lack of research done concerning this topic. This research aims to provide a policy implication for the implementation process of building-bound financing. To structure the research towards an answer on the main research question, the following sub research questions (SQ) are formulated.

SQ1

What is the Dutch governmental policy to amplify the amount of energy performance retrofits for condominiums?

SQ2

How are condominium associations involved with the energy performance of condominiums, what are the barriers and drivers?

SQ3

What condominium association specific characteristics influence the application for funding by owner occupiers in the Netherlands?

SQ4

What has to be arranged for building-bound financing to become operable to fund energy performance retrofits of condominiums in the Netherlands?

To be able to emphasize the playing field of the research problem and to propose a fashion to deal with the problem, a theoretical framework will be elaborated on (Section 2). The theoretical framework will help to structure research approach and provide the broader context of the problem domain. Thereafter, the research design will be explicated in section 3.



1.6. Societal and scientific contribution

In this section a brief elaboration on the societal and scientific relevance of this the thesis is given. Furthermore, the link to the Master Complex Systems Engineering and Management (CoSEM) is stipulated.

1.6.1. Societal relevance

The aim of this study is to provide insight into funding that is meant to help households to perform energy retrofits. However, it is not known if the financial tool has enough support from the to be involved actors in its implementation, and more importantly in its execution. Therefore, this research has its societal importance, because it will provide recommendations concerning the implementation of building-bound financing. Society will not gain an advantage if building-bound financing is implemented in a way that is not operable within the Dutch society and is therefore not used. The implementation process itself will bring along direct and indirect costs. For instance, companies that will provide building-bound financing have to allocate resources to be able to implement building-bound financing into their business model. Additionally, tax-income is used by governmental bodies to pay for the implementation of rules and regulations concerning BBF. In case it is proven not to be a viable tool for financing in hindsight, a significant investment has already been done. Therefore, it is of importance to perform an ex-ante implementation research, to make sure a viable tool is provided for society.

1.6.2. Scientific relevance

Seeing the lack of scientific literature concerning condominium associations and building-bound financing in general and more specifically in the Netherlands, the research is relevant to science. Seeing existing knowledge is synthesized and additionally new knowledge is gained from fieldwork. The results of the research will add to the scientific body of knowledge (such as ACE Retrofitting, 2018; Boelhouwer, Doling, & Elsinga, 2005; Buessler et al., 2017; D'Oca et al., 2018; Paradies et al., 2017), which can provide a basis for further research into the research topic. Furthermore, the theoretical framework provides a different perspective on an intended policy implementation. With use of the Governance Assessment Tool (Bressers, Bressers, Kuks, & Larrue, 2016) the full extent of the governance context is grasped, wherein the new policy will have to be implemented. This research will provide an insight in the usefulness of the Governance Assessment Tool to evaluate the implementation of a new financial policy in advance.

1.6.3. Link to CoSEM

This thesis fits the master Complex Systems Engineering & Management (CoSEM) program. Since its focus is on a governance problem within the built environment, where the multi-actor setting is of key importance. The CoSEM curriculum is designed to analyse and design in socio-technical systems. The socio-technical system that is analysed for this thesis is 'housing', where the dwelling retrofits (technical side) have to be facilitated by funding provided for the homeowners (sociological side). Seeing as the implementation of a new funding policy will not only affect the homeowners. Homeowners are part of a complex system, where a multitude of stakeholders is affected on a small scale (housing associations, commercial landlords) and on a big scale (government, financial institutions) by the implementation of a new policy. Furthermore, this thesis provides a policy implication that can be used to further explicate the design of building-bound financing.

2. THEORETICAL FRAMEWORK

This chapter contains the theoretical framework for the research. Seeing as building-bound financing has yet to be implemented in the Netherlands, it is relevant make use of a theoretical framework that analyses a policy from an actor perspective. Moreover, the extent of actors involved in the governance of building-bound financing, makes for a complex implementation process with an implied power ratio. Therefore, looking into the interaction of these actors and the new policy is suitable. First, policy implementation is elaborated on, to get an understanding what policy implementation entails. Subsequently, the Governance Assessment Tool (Bressers et al., 2016) is discussed. Lastly, a backcasting (Vergragt & Quist, 2011) is explained as a method to perform ex-ante policy analysis.

2.1. Policy implementation

To be able to stress the difficulties that arise during policy implementation, it is important to have a grounded definition of what policy implementation entails. A *policy* is defined as:

“A purposive course of action followed by an actor or set of actors in dealing with a problem or matter of concern.... Public policies are those policies developed by governmental bodies and officials” (Anderson, 1975, as cited in Hill & Hupe, 2002, p. 5).

Policy is problem-focused, multi-disciplinary, uses multiple methods and is contextual (Hill & Hupe, 2002). It is common to refer to different stages of public policy process. There is not a single unambiguous distribution of policy stages, nonetheless it provides a systematic approach to capture the plurality of reality. Every separate contextual part of the public policy relates to a stage, within that stage the various applicable variables and approaches are delineated (Hill & Hupe, 2002, p. 5).

Berman (1978) defines *implementation* as “... the carrying out of an authoritative decision, i.e., a policy choice” (p. 4). Pressman and Wildavsky (1973, cited in Berman, 1978, p. 4) emphasize that *policy decision* implies a theory which relates goals to expected ends or consequences. Outcome (O) will occur at t2, due to policy choice (P) at t1. During implementation of policy, it may be subject to modifications, elaborations or even annulments (Hill & Hupe, 2002, p. 7). *Implementation analysis* aims to study under which conditions policy decisions will lead to the expected outcome, it is not about whether the goals of the policy are correct and applicable.

O’Toole identified the central question in implementation research: “What happens between the establishment of policy and its impact in the world of action?” (2000, cited in, Hill & Hupe, 2002, p. 8). When analysing policy implementation, it is important to distinguish the decision maker and the implementer. When the decision maker and the implementer are not a single actor, the involved actors need to be identified (Hill & Hupe, 2002). Additionally, the power ratio between decision maker and implementer has to be clarified. It does not matter if the policy is top-down or bottom-up, the power ratio can be restrictive. Symbolically, Berman (1978, p. 9) depicted implementation as a function of policy and its institutional setting:

$$I = f(P, Inst.)$$



Two crucial relationships for policy implementation are included into this formula (Berman, 1978, p. 8):

1. Implementation effectiveness: If P, then I (A policy choice results in a specific implementation)
2. Technical validity: If I, then O (The implementation results in outcomes)

Dependent variables for implementation research are output and outcomes after the implementation. Output refers to what is expected to happen through policy implementation, outcome refers to what is actually achieved (Hill & Hupe, 2002). The difference between what was expected and what is achieved is called the “implementation gap or failure” (Dunshire, 1978, cited in Hill & Hupe, 2002, p. 10) or a “missing link” (Berman, 1978, p. 8). Looking at the difference makes for a judgement of the policy, mainly a normative one. A clear distinction is made between evaluation analysis and implementation analysis by Parsons (1995, cited in Hill & Hupe, 2002, p. 12): “evaluation examines ‘how public policy and the people who deliver it may be appraised, audited, valued and controlled’, while the study of implementation is about ‘how policy is put into action and practice’ ”. A more recent emerged concept that deals boundary conditions for policy implementation, is ‘governance’. It emerged somewhere in the 1990s and is commonly explained as:

“Governance ... is concerned with creating the conditions for ordered rules and collective action, often including agents in the private and non-profit sectors, as well as within the public sector. The essence of governance is its focus on governing mechanisms – grants, contracts, agreements – that do not rest solely on the authority and sanctions of government.” (Milward & Provan, 1999, cited in Hill & Hupe, 2002, p. 14)

In literature, governance takes on a multitude of forms and classifications. A term which is relevant for this thesis is ‘new governance’, which refers to inclusion of society in the process of governing in Europe (Hill & Hupe, 2002). The governance context impacts the way the object of implementation in research is defined. When incorporating governance into implementation research, the scope has to be broadened. Connections with other fields have to be made. The broader scope encompasses three consequences (Hill & Hupe, 2002, p. 15): 1) Due to a distinction between government and governance, features as the difference between structures and processes, between institutions and activities, and between locus and focus have become important; 2) the layeredness of the political-administrative system comes forwards, both vertical and horizontal relationships get attention; 3) the act of management is taken seriously, which is new in implementation research. By acknowledging the multiplicity of implementation research, a contextual approach is implied (Hill & Hupe, 2002, p. 16).

2.2. Contextual Interaction Theory

A theory that stipulates the multiplicity of policy implementation is the Contextual Interaction Theory (CIT) by Bressers (Bressers, 2007, 2009; Bressers, Bressers, & Larrue, 2016). CIT goes beyond standard network approaches, that often get stuck in misjudgement of characteristics or functional/democratic superiority of a network. Bressers (2009) denotes that “Governance is first and foremost a set of interaction processes” (p. 132). There are multiple games between a set of actors, even if there is just one issue. There is a much broader context surrounding the issue that is analysed. CIT captures the essential characteristics of actors involved, through which all influences flow. Whereas interaction processes are human activities. Figure 2.1 depicts the interaction process along with the contextual layers.

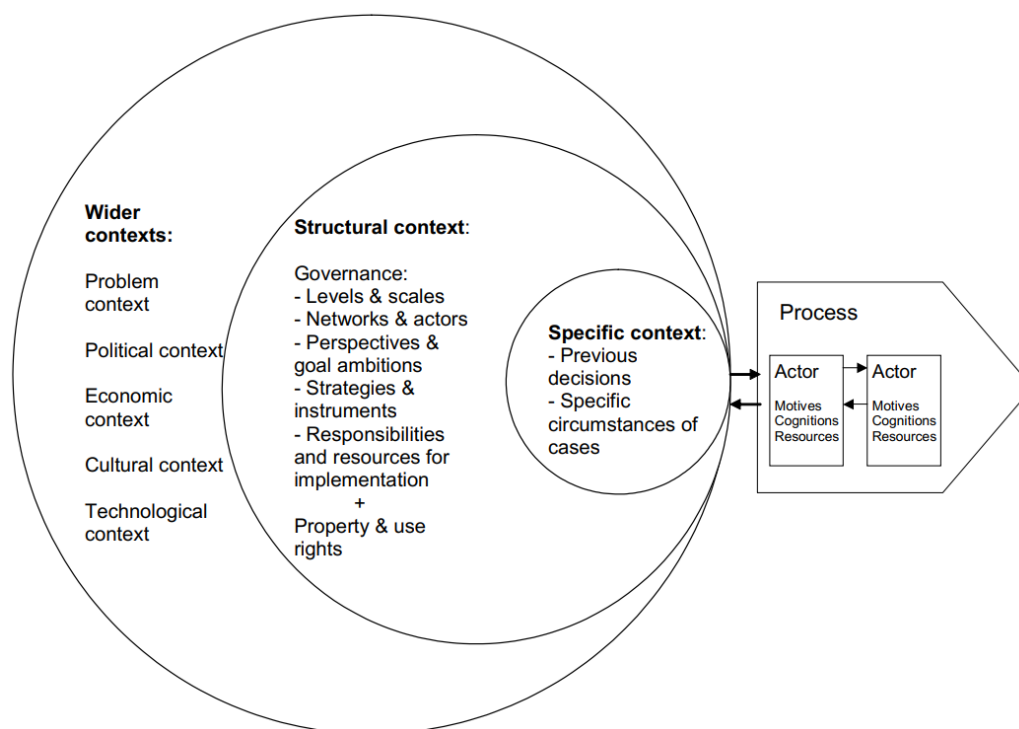


Figure 2.1 - Layers of contextual factors for actor characteristics (Bressers, 2009, p. 138)

Three interaction factors are emphasized by the CIT: 1) Motives, 2) cognitions, and 3) resources or capacity & power. *Motivation* involves the fundamental motivation for specific behaviour, with implied position in the interaction process. *Cognitions* are the interpretations of reality held to be true by actors. It acknowledges that cognition of actors is not only formed by observation and information processing capacity. *Capacity & power* is the last factor. With help of resources an actor is able to act or gain power. The relationship between power and resources is not explicit all the time. The resources used to attain power encompass not only formal rules, nonetheless legal rights and other institutions can be an important part of it. A more elaborate explanation of the actor interaction factors can be found in APPENDIX B.

The actor characteristics are influenced by the multi-level and multi-actor network, institutional and other context. Figure 2.1 depicts the contextual factors that influence the motivation, cognition and resources. The figure should be read from right to left, every step to the left gives the context for the smaller circle. Still, the broadest context is able to influence the actor characteristics directly, for instance an environmental disaster or an economic crisis will have direct influence on motivation. The specific context of specific circumstances and previous decision is the most direct context. By zooming out to a broader context the structural context is reached, which is not actor specific but rather uniform for all actors. The multi-level and multi-actor aspects of new governance are found in this contextual level. Additionally, this layer entails the dominant problem perceptions and the institutional setting. The institutional setting is defined by all relevant strategies, instruments, responsibilities and resources for implementation. Part are in the form of legal obligations, others are less restricting. Over time the nature of the process and the



context will change. Bressers (2009, p. 138) mentions it is likely that this change is also partially produced by the same processes that are impacted by the key actor characteristics.

The Contextual Interaction Theory is based on a number of assumptions, which can be found in APPENDIX B.

2.3. Governance Assessment Tool

The Contextual Interaction Theory is the theoretical root of the Governance Assessment Tool (GAT), the five dimension of the structural context within the CIT form the basis of this tool (see Figure 2.1 and Table 2.1). The GAT is used to systematically describe what the five dimensions of governance contain within the given context (Bressers et al., 2016). A set of questions are developed to guide analysis of policy and other archival documents and can be used as input for the conduct and analysis of qualitative interviews. With the GAT, it is possible to research whether a governance context is restrictive or supportive when implementing policies or projects. The quality of the governance regime is assessed at the hand of four quality criteria (Bressers et al., 2016, p. 56):

1. Extent: are all elements in the five dimensions that are relevant for the sector or project that is focused on taken into account?
2. Coherence: are the elements in the dimensions of governance reinforcing rather than contradicting each other?
3. Flexibility: are multiple roads to the goals, depending on opportunities and threats as they arise, permitted and supported?
4. Intensity: how strongly do the elements in the dimensions of governance urge changes in the status quo or in current developments?

The four quality criteria are used to form an assessment matrix (Table 2.1) along with the five governance dimensions. They help to distinguish the supportiveness or restrictiveness of the governance context towards the implementation of policies and projects. The functioning or success of an actor or specific adaption plan is not assessed, however. The GAT is a qualitative tool, quantification of the results is not possible with the current GAT (Bressers et al., 2016, p. 57). Moreover, some degree of 'informed judgment' should be expected during the assessment.

The tool can be used by any individual stakeholder, as long as there is an understanding of the dimensions and criteria to assess the governance context. It requires time to assess the situation for each cell, where all kinds of sources are used to assess the cells. Additionally, interviews with practitioners can be part of the data gathering.

Although the GAT may be subject to bias, it is an excellent tool to emphasize trends within the given governance context (Bressers et al., 2016). For an ex-ante policy evaluation, it is an useful tool to depict the playing field, with the possibility to clarify the restricting and the supporting characteristics of the governance context. By knowing what may restrict or support the process, it becomes possible to counteract or employ these characteristics in the implementation process of the policy.

Table 2.1 - Governance Assessment Tool matrix (Bressers et al., 2016, p. 57)

Governance dimension	Quality of the governance regime			
	Extent	Coherence	Flexibility	Intensity
Levels and scales	How many levels are involved and dealing with an issue?	Do these levels work together and do they trust each other between levels?	Is it possible to move up and down levels (upscaling and downscaling) given the issue at stake?	Is there a strong impact from a certain level towards behavioural change or management reform?
	Are there any important gaps or missing levels?	To what degree is the mutual dependence among levels recognised?		
Actors and networks	Are alle relevant stakeholders involved?	What is the strength of interactions between stakeholders?	Is it possible that new actors are included or even that the lead shifts from one actor to another when there are pragmatic reasons for this?	Is there a strong pressure from an actor or actor coalition towards behavioural change or management reform?
		In what ways are these interactions in stable structures?		
	Are there any stakeholders not involved or even excluded?	Do the stakeholders have experience in working together?	Do the actors share in ‘social capital’ allowing them to support each othe’s tasks?	
		Do they trust and respect each other?		
Problem perspectives and goal ambitions	To what extent are the various problem perspectives taken into account?	To what extent do the various perspectives and goals support each other, or are they in competition or conflict?	Are there opportunities to reassess goals?	How different are the goal ambitions from the status quo or business as usual?
			Can multiple goals be optimized in package deals?	
Strategies and instruments	What types of instruments are included in the policy strategy?	To what extent is the incentive system based on synergy?	Are there opportunities to combine or make use of different types of instruments?	What is the implied behavioural deviation from current practice and how strongly do the instruments require and enforce this?
	Are there any excluded types?	Are tradeoffs in cost benefits and distributional effects considered?		
	Are monitoring and enforcement instruments included?	Are there any overlaps or conflicts of incentives created by the included policy instruments?	Is there a choice?	
Responsibilities and resources	Are all responsibilities clearly assigned and facilitated with resources?	To what extent do the assigned responsibilities create competence struggles or cooperation within or across institutions?	To what extent is it possible to pool the assigned responsibilities and resources as long as accountability and transparency are not compromised?	Is the amount of allocated resources sufficient to implement the measures needed for the intended change?
		Are they legitimate by the main stakeholders?		



2.4. Scenario analysis with backcasting

After the present context is clear, it becomes possible to state what the future will bring. At least in this case, what is needed to get on the right track. The challenges in the contextual arena are clear to some extent and the interdependencies of the stakeholders with according difficulties are apparent. However, what needs to be resolved at what moment of time, still remains unclear. Moreover, the GAT is used for the present time, so different scenarios are not automatically taken into account. While alternate futures can have great influence on the measures needed before and during implementation. To that end, scenario analysis with backcasting (Vergragt & Quist, 2011) is a useful tool. Seeing as Vergragt and Quist (Vergragt & Quist, 2011) denote that backcasting “works through envisioning and analysing sustainable futures and subsequently by developing agendas, strategies and pathways how to get there” (p. 747).

Vergragt and Quist (2011) have used the definition “generating a desirable future, and then looking backwards from that future to the present in order to strategize and to plan how it could be achieved” (p. 747). By knowing the desired future and the current starting point, it is possible to trace back what steps need to be taken to arrive at the desired future. It further stipulates the challenges that need to be overcome at each step to reach the goal (Figure 2.2). In essence, backcasting is a reflexive and iterative methodology, the outcome will not act as the singular path (Vergragt & Quist, 2011). It can be used to learn about barriers and incentives, the change agents and how to make a future vision more attractive and resilient. Furthermore, it allows for involved stakeholders to get a better understanding about the gains and possible side effects of a future vision (Quist, 2013).

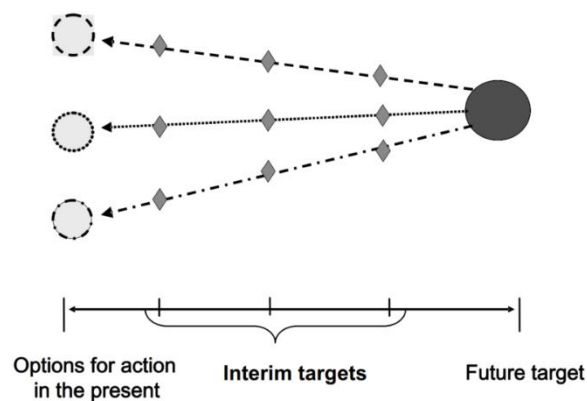


Figure 2.2 – Backcasting (Kosow & Gaßner, 2008, p. 82)

Quist (2013, pp. 754–755) distinguished three key elements of participatory backcasting, from an analysis of four different backcasting approaches. These key elements form the basis for a more generic framework:

1. The construction and use of desirable future visions or normative scenarios
2. Broad stakeholder participation and stakeholder learning (at the level of paradigms and values); usually stakeholders from different societal domains like business, research, government, and society are involved, with the latter including both the wider public and public interest groups

3. Combining process, participation, analysis, and design, using a wide range of methods within an overall backcasting framework. Other characteristics of backcasting include problem orientation, system orientation, and turning visions into actions that can be started right away

The methodological framework for backcasting is comprised of five steps (Figure 2.3). Furthermore, the framework contains different types of demands and goals, and denotes four groups of tools and methods to be used for the analysis. Although the stepwise approach implies a linear process, in execution it is an iterative process (Quist, 2013). Moreover, the process is multi-/transdisciplinary, so the varying perspectives from multiple stakeholders are involved.

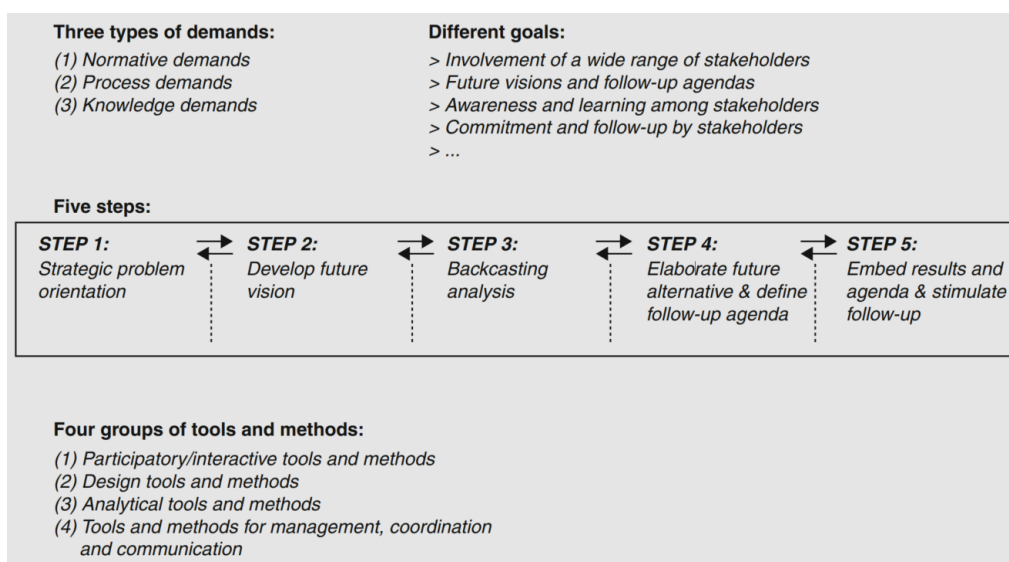


Figure 2.3 - Methodological framework for backcasting (Quist, 2013, p. 755)

2.4.1. Step 1: Strategic problem orientation

In this step the normative assumptions and targets are stipulated, in which stakeholder involvement can be used. The problem is explored from a systematic viewpoint. In the exploration the problem definition is sought, along with the main unsustainability, opportunities and possible solutions. Furthermore, the relevant stakeholders are identified and involved in the process. With the stakeholder involvement, the viewpoint of the stakeholder with respect to the problem should be examined. By doing so an integral viewpoint can be constructed that takes into account the trends and developments of the whole (socio-technical) system.

2.4.2. Step 2: Generating future visions

Future visions can be generated from the problem orientation. The visions are meant to solve the identified problem. Stakeholder participation is useful in this step. Important in this step is the stipulation of how the societal need or function can be fulfilled in the future, assuming it is always possible to define such a need or function in a backcasting study (Quist, 2013). The generation of future visions can be done in several formats. For instance, a more generic future vision or a number of more detailed scenario's (with storyboards) are both possible. Quist (2013) mentions that "scenarios or future visions can either stress the vision part, the feasibility, or the creative part." (p. 767).



2.4.3. Step 3: Backcasting analysis

An elaborate explanation of this step is lacking in literature. However, several varieties to go about this step are mentioned. The first variant is a quick scan to identify attractive solutions. The second is more elaborate and revolves around a number of questions, with the overarching theme of necessary changes needed to achieve a specific future vision or normative scenario:

- Which technological changes are necessary?
- Which cultural and behavioural changes are necessary?
- Which structural-institutional changes are necessary?
- Which organizational changes are necessary for realizing the desirable sustainable future state?

The last variant is the most detailed, where an actual timeline is incorporated with in-between states. This variant is not applied often in professional practice, however.

2.4.4. Step 4: Elaboration and define follow-up agenda

The extent of the elaboration is dependent on availability of time, capacity and budget. Seeing as the last two are disposable within this thesis, time will form the limiting factor. The first part of this step consist of assessments, analysis and feasibility studies. Defining follow-up activities and agendas that enable implementation and realization in the long run become relevant in the second part of this step. This step is used to depict the actions needed to get to the future vision as formulated in step 2. A roadmap is made, with a systematic compilation of central challenges and options for taking action. This includes a visualisation of targets for development and milestones along a timeline (Kosow & Gaßner, 2008, p. 90).

2.4.5. Step 5: Embed results and stimulate follow-up

This step can be seen as the implementation of the results from the backcasting. Within this step policy recommendations are given, and the results will be spread throughout, stakeholders will be urged to follow. The results are not a permanent guideline, but are rather subject to change due to the complex nature of social change and social learning processes.

Step 1: Strategic problem orientation

Setting demands and basic assumptions
System and regime analysis
Stakeholder analysis
Problem and trend analysis
Socio-technical mapping

Step 2: Generating future visions

Idea articulation and elaboration
Generation of multiple perspectives
Creative techniques

Step 3: Backcasting analysis

WHAT-WHO-HOW analysis: technological, cultural-behavioral, organizational, and structural-institutional changes
Stakeholder identification: required stakeholders and actions
Drivers and barriers analysis

Step 4: Elaboration and define follow-up agenda

Scenario elaboration (turning vision into quantified scenario)
Scenario sustainability analysis
Generation of follow-up-agenda
Transition pathway

Step 5: Embed results and stimulate follow-up

Dissemination of results and policy recommendations
Generation of follow-up proposals
Stakeholder meetings

Figure 2.4 - Five steps of backcasting (Quist, 2013, p. 768)

2.5. Conclusion

Backcasting will amount to the desired insights into what has to be done to successfully implement BBF for owner occupiers within condominium associations better, when making use of the GAT to get an understanding of the strategic problem. The successive use of both will amplify the chance of getting useful results. The Governance Assessment Tool will provide an extensive explanation of the governance context and its performance, which will constitute a well-articulated information basis for the backcasting process (step 1). The governance dimensions provide an overview of the important facets of governance and the according quality criteria will distinguish the snags within the given context. After the governance assessment is finished, step 2 of the backcasting process is set in motion.

It is important to clearly define the desired future in step 2, this will contribute to the relevance of the intermediate steps to the real world.

As aforementioned stakeholder involvement is advised when backcasting. An in dept stakeholder analysis is done prior to the backcasting, to provide insight into the complexity of stakeholder interaction process. The time limitation of this thesis will limit the extent to which actual stakeholder involvement can be done. Therefore, a group of professionals from different fields will need to be interviewed for a broad informational input. To consolidate the findings the job affiliation of the professionals will also vary. Academic, umbrella organizational and practice-oriented professionals will form a sound mix for informational input in the backcasting process.

As mentioned in the explanation of step 3, the scale of backcasting may differ. In line with the prior literature review, an intermediate scale will be used. This intermediate scale makes use of technological, cultural-behavioural, structural-institutional and organizational changes to articulate the route to the end goal. Seeing as the technological barriers are taken out of literature review, the technological changes are also not elaborated on in this thesis. The technological changes are out of scope for this thesis. Furthermore, the drivers and barriers for those changes are stipulated.

Step 4 and 5 will flow from step 1 till 3. A roadmap can be put together and consecutively a policy design proposal can be provided for. The roadmap will be visualised by prioritisation of the organizational, structural-institutional and cultural-behavioural changes. Figure 2.5 visualises the research design that follows from the theoretical framework.

The joint use of the Governance Assessment Tool with backcasting has not been found in literature. However, the combination of both could prove to be fruitful. The evaluative matrix of the GAT will distinguish what is lacking in the current governance context. It will provide an elaborate starting point or better yet the information basis for the backcasting process (Kosow & Gaßner, 2008, p. 92). Through an assessment of the various governance dimensions, the occurring barriers and possible drivers in the governance context are distinguished. Therewith the scenario analysis through backcasting can be built upon the assessment done with the Governance Assessment Tool. As is implied in the name 'backcasting',



the desired future is traced back to the current status of the context it is going to be implemented in. When doing so, the intermediate steps are distinguished. Those intermediate steps correspond to the barriers and drivers found in the governance context, along with the barriers and drivers found through the stakeholder analysis.

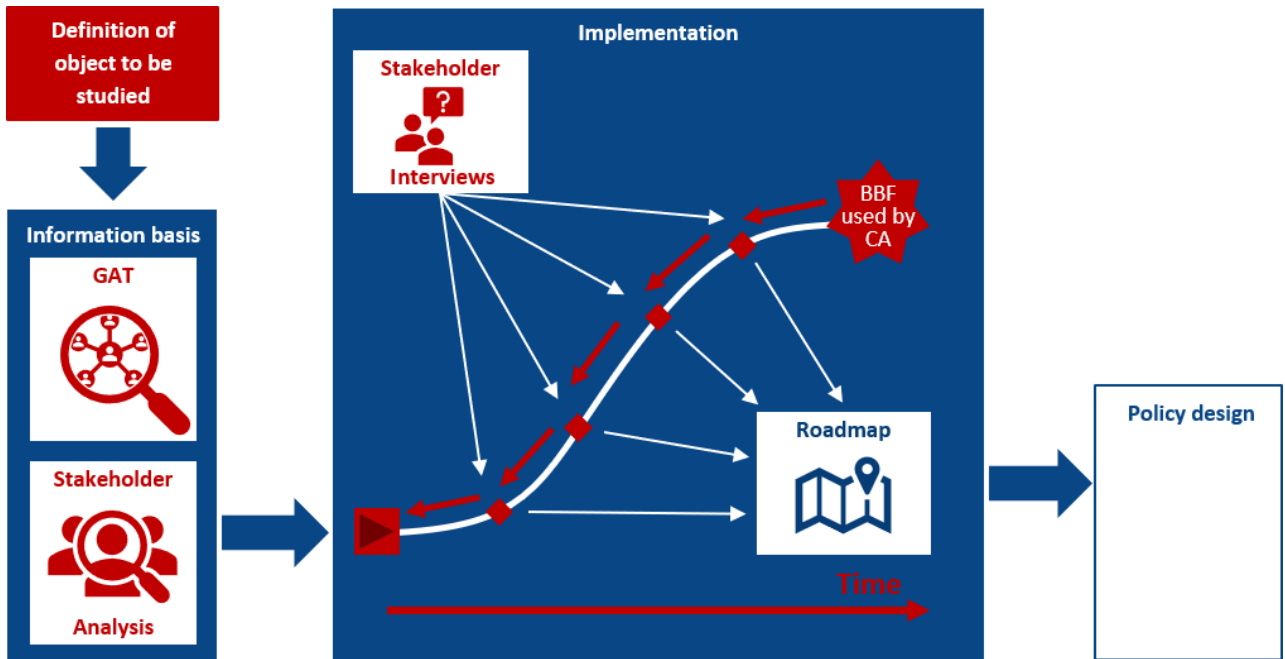


Figure 2.5 - Research design (based on Kosow & Gaßner, 2008, p. 92)

3. RESEARCH DESIGN

In this chapter, an elaboration on the research design is given. The research design gives structure to the way the research will be conducted. A research approach is chosen that matches the research gap, according questions, and theoretical framework, which is an exploratory research design in this case. Furthermore, the methods to come to the partial conclusions of the sub-question is emphasized.

3.1. Research approach

Seeing the lack of academic background connected to the research problem, an exploratory research design is proposed. Seeing as exploratory research “tends to tackle new problems on which little or no previous research has been done” (Brown, 2006, as cited in Dudovskiy, n.d.). Exploratory research is meant to explore the research question, and does not necessarily converge into a final and conclusive solution. Implied in exploratory research is the willingness of the researcher to change direction, as a consequence of new data and new insights (Saunders, Lewis & Thornhill, 2012, cited in Dudovskiy, n.d.). Dudovskiy (n.d.) mentions three advantages:

1. Flexibility and adaptability to change
2. Exploratory research is effective in laying the groundwork that will lead to future studies
3. Exploratory studies can potentially save time and other resources by determining at the earlier stages the types of research that are worth pursuing

Furthermore, Dudovskiy (n.d.) mentions three disadvantages, of which two are relevant:

1. These types of studies usually make use of a modest number of samples that may not adequately represent the target population. Accordingly, findings of exploratory research cannot be generalized to a wider population.
2. Findings of such type of studies are not usually useful in decision-making on a practical level.

As a disadvantage of exploratory research, Dudovskiy (n.d.) also states that exploratory studies generate qualitative information and interpretation of such type of information is subject to bias. However, Thirsk & Clark (2017, p. 5) mention that in all types of research interpretive decisions influence the research. It is impossible to remove all prejudice and bias as researchers, but it is important to be open about what is different, new, or even surprising (Thirsk & Clark, 2017).

With use of the Governance Assessment Tool (Bressers et al., 2016), a broader context will be grasped. Therefore, it will cope with disadvantage number 1 to some extent. The bigger picture will help to translate the local interaction to a wider perspective, a higher probability that the research is applicable to the real world may be reached. The implications derived from the research can be used to perform a research on a bigger scale. The last disadvantage is less relevant for this research, due to the policy being implemented on a higher level.



3.2. Sub-questions

The research is structured into two consecutive parts: 1) Information basis, and 2) Implementation. This structure is derived from the theoretical framework (Section 2). Dutch policy on energy performance retrofits is researched in the first part of the information basis, the GAT is used to evaluate its overall performance. Consecutively in part two of the information basis, the complexity of condominium associations is further dissected, as it is one of the underlying problems in the sustainability challenge of condominium associations. Lastly the policy implications are elaborated on in the last part. The final conclusion will be drawn from the main research question:

What is needed for building-bound financing to be an operable funding for owner occupiers in Dutch condominium associations to support energy performance retrofits?

3.2.1. Information basis

This part provides the information basis for the backcasting process. The current situation is assessed at the hand of the GAT in the policy part, furthermore a more elaborate stakeholder analysis is performed in the complexity part. The latter contributes to insights into the specific characteristics of condominium associations that hamper funding.

3.2.1.1. Governmental Policy

The introduction (section 1) has emphasized the goal of the national government to reduce the use of natural gas, to have an independent of natural gas housing stock by 2050. However, it is apparent that the execution of energy performance retrofits of condominiums is not on the level needed to reach the 2050 target. To research the performance of governmental policy to stimulate energy retrofits for condominiums the following sub-question is composed:

SQ1. What is the Dutch governmental policy to amplify the amount of energy performance retrofits for condominiums?

- Desk research
- Semi-structured interviews
- Governance Assessment Tool

3.2.1.2. Involvement and complexity of condominium associations

After the governance context is assessed, the condominium associations will be examined more closely. Building-bound financing has to be aligned to the CA specific barriers and drivers to become an operable funding mechanism for energy performance retrofits. Therefore, the status quo of involvement of condominium associations with respect to energy performance is depicted. Bearing in mind the barriers and drivers generally found around sustainability retrofits projects in housing (section 1.4.). The following sub question is formulated to research the involvement of CAs along with the occurring barriers and drivers:

SQ2. How are condominium associations involved with the energy performance of condominiums, what are the barriers and drivers?

- Desk research
- Semi-structured interviews

Furthermore, the complexity of condominium associations makes for difficulties in the application for funding, often it does not even come to an application at all. Specific characteristics of condominium associations and its member types is interfering with the so-called customer journey of CAs for sustainability measures. To get an understanding of the full extent of these interfering characteristics the following sub-question is constructed:

SQ3. What condominium association specific characteristics influence the application for funding by owner occupiers in the Netherlands?

- Desk research
- Semi-structured interviews
- Stakeholder analysis

3.2.2. Implementation design

To come to a situation where building-bound financing is used by the owner occupiers in a condominium association, the bumps in the road have to be smoothened. To be able to smoothen the bumps, it must be known what those bumps are. Furthermore, the sequence of actions is important for the implementation process. Backcasting will be used to get an understanding of the bumps and the sequence and the following sub-question is used to structure this part of the thesis:

SQ4. What has to be arranged for building-bound financing to become operable to fund energy performance retrofits of condominiums in the Netherlands?

- Desk research
- Semi-structured interviews
- Backcasting

3.3. Research methods

To give an understanding of the methods used to come to the answers to the sub-questions, they are elaborated on in this section.

3.3.1. Desk research

Multiple sub-questions are answered by means of desk research, where relevant secondary data is sought, analysed and evaluated. To come across state-of-art data, not only academic literature is used as a source. Especially given the small amount of relevant academic literature, a deviation to other sources is required. During the timespan of the thesis the Dutch government and affiliated bodies and research institutes have released a number of new (policy) documents. These are incorporated in the thesis as well as possible, according to the exploratory nature of this research.

3.3.2. Semi-structured interview

Semi-structured interviews (SSI) are used to gather information from the field. Adams (2015, p. 493) mentions that while talking with one respondent at a time, the SSI employs a blend of closed- and open-ended questions, accompanied by follow-up why or how questions. Through this more open dialogue, totally unforeseen issues may arise. Two underlying principles should be taken into account in a SSI (Zorn, 2008): 1) strive to avoid leading the interview or imposing meanings, and 2) strive to create relaxed, comfortable conversation.



For these interviews, a number of experts on the various types of stakeholders are queried. These experts are able to give insights in the evaluative criteria of the stakeholder groups in the decision-making process of building-bound financing. As aforementioned (section 2.5) a group of professionals from different fields will need to be interviewed for a broad informational input. To consolidate the findings, the job affiliation of the professionals will also vary. Academic, umbrella organizational and practice oriented professionals will form a sound mix for informational input in the backcasting process (Table 3.1). The field of work of these professionals are all in line with or affiliated with the projected research topic.

Table 3.1 - Experts for interviews

Expert	Field of work	Job title	Date of interview	Interview # Appendix D
Prof. dr. P.M.A. Eichholtz	Real Estate and Finance	Professor	29-04-2019	4
Prof. dr. J.B.S. Conijn	Real Estate, Housing Market and Finance	Emeritus Professor	09-05-2019	2
Dr. A.E. van Zeijl-Rozema	Sustainable Development	Assistant Professor	07-05-2019	7
Mr. dr. M.C.E. Van der Vleuten	Condominium Associations	Interim- & project support	13-05-2019	3
Drs. J. Slomp	Umbrella organization VNG	Senior policy officer	05-06-2019	1
Ir. R. Goorden	Municipal bank BNG	Sector specialist housing	07-06-2019	5
R. de Wit	Condominium associations/housing associations	Interim condominium association manager	14-06-2019	6

3.3.2.1. Interview data analysis

The interviews are analysed according to iterative analysis, a type of qualitative data analysis closely related to grounded theory (Tracy, 2013). The difference lies in the way the research is approached. Grounded theory originates from data, where iterative analysis alternates between new (qualitative) data and existing models, explanations and theories (Tracy, 2013, p. 184). With use of codes, the interviews are analysed systematically. Tracy (2013) defines codes as “words or short phrases that capture a summative, salient, essence-capturing, and/or evocative attribute for [...] language-based or visual data” (p. 189). Iterative data analysis has multiple coding levels. The first-level codes are descriptive of nature, where striking notions are observed and labelled. The first-level codes are derived from the findings in the introduction (section 1). From there the second-level codes are incorporated, these codes are more clearly focussed on overarching themes by being based on the initial literature review (section 1.4.) and step 3 of the backcasting process (section 2.4.3.), which have provided a few overarching themes derived from the barriers, changes and drivers:

- Organizational
- structural-institutional
- cultural-behavioural

Tracy (2013, p. 194) mentions that these codes can be denoted as the analytic and interpretive codes. Meanwhile the researcher is able to begin with identifying patterns or groupings of codes within the data, a process called axial coding (Tracy, 2013, p. 195). By doing so, the fractured information is reassembled. In line with the iterative nature, while analysing the codes can be split, put together and new codes can be appointed (Tubbing, 2019). Lastly the findings need to be synthesized into meaningful finding for the research.

The interviews have been analysed as described above with use of atlas.ti, a software package that is made to execute the analysis explained above. With use of this qualitative data analysis software the interviews can be systematically dissected into scientifically useful parts (Atlas.ti, n.d.). Atlas.ti is an user-friendly, widely used qualitative data-analysis tool (Tubbing, 2019). Furthermore, the aggregated quotations in Atlas.ti have been manually analysed in a later stage, to depict correspondence to the governance dimensions (levels and scales; actors and networks; problem perspectives and goal ambitions; strategies and instruments; responsibilities and resources) and quality criteria (extent, coherence, flexibility, intensity). The Governance Assessment Tool (Bressers et al., 2016) was later on embedded in the research, and was therefore not initially incorporated in the interview analysis. Moreover, the interviews were meant to get insights from the stakeholders perspectives, not the governance context in total. Albeit the stakeholders perspectives are nested into the governance context, which resulted in the posterior manual analysis with use of the GAT.



4. DUTCH POLICY ON ENERGY PERFORMANCE RETROFIT AMPLIFICATION

Before going into the financial aspect of energy performance retrofits, it is important to grasp the context of the sustainability challenge of condominiums. Certainly given the public and societal agenda setting of the environment in the same year the legal obligation of condominium associations came into force: 1972 (Ministerie van VROM, 2010). The government assessment tool is used to assess the overall quality of the governance regime. This chapter is divided into 6 sub sections, in accordance to the GAT:

- Levels and scales
- Actors and networks
- Problem perspectives and goal ambitions
- Strategies and instruments
- Responsibilities and resources
- Conclusion

The sub sections are written along the four governance quality criteria: extent, coherence, flexibility and intensity (Table 2.1). It must be noted that this section is written from a broad perspective, it therefore entails a broad extent of policies. This is done with the goal to grasp the bigger picture, rather than solely focus on the financial side of the challenge. The broad context will help to depict what place building-bound financing will take up in Dutch climate mitigation measures. Each sub section ends with an assessment of the governance dimension on the quality criteria, where the GAT matrix is tinted red (poor quality), yellow (intermediate quality) or green (good quality).

What is the Dutch governmental policy to amplify the amount of energy performance retrofits for condominiums?

4.1. Levels and scales

The extent of the governance structure in the Netherlands is aligned to its political structure. Four tiers (levels) of government can be distinguished when drawing out the Dutch political system (Figure 4.1). The highest tier that has direct influence on Dutch policies is the European parliament, policy made here is to be adopted by member states. The second tier is the national government, which according to the Netherlands Institute for Multiparty Democracy & Instituut voor Publiek en Politiek (2008) has the task to:

“make laws in collaboration with the two chambers of parliament. The government also signs international treaties, lays down foreign and defence policies and appoints mayors, provincial governors and members of the judiciary. The government performs the duties laid down in the Constitution under the supervision of the parliament.” (p. 48)

The national government is subdivided into twelve Ministries (Rijksoverheid, 2019), that each have a different policy area for which they are accountable for. The civil servants working in those ministries are responsible for the elaboration of the governmental policies.

The twelve Dutch provinces have an intermediate role between the central government and municipalities. Their responsibilities range from the design of the rural area, to creation of a connected region, to set up a regional economic strategy (Rijksoverheid, n.d.-c). Furthermore, the provinces operate as supervisors of the municipalities, every year the budget and financial statements of municipalities are checked by the provinces.

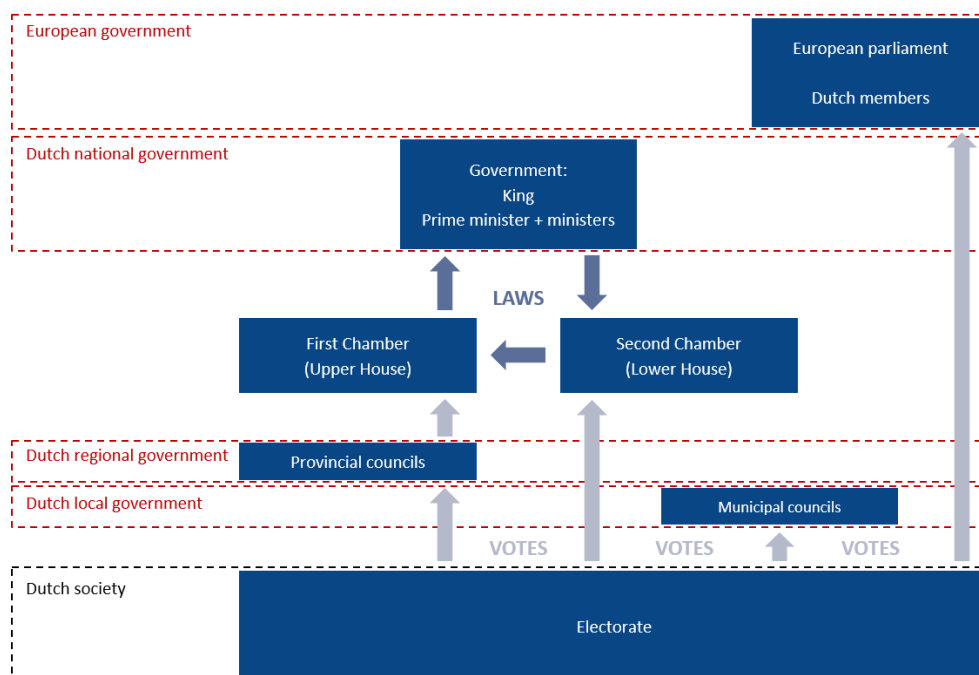


Figure 4.1 - Dutch political system (based on Netherlands Institute for Multiparty Democracy & Instituut voor Publiek en Politiek, 2008, p. 24)

Local government is the task of the municipalities, they execute all tasks out of direct importance to its inhabitants (Rijksoverheid, 2018c). Moreover, a municipality is responsible for the implementation of national laws. The laws the national government designs are in most cases brought into effect by municipalities.

These four governmental levels can be translated towards four levels of governance (Figure 4.2). Aside from the vertical interdependencies, there are horizontal governance levels. According to the definition of governance of Milward & Provan (1999, as cited in Hill & Hupe, 2002) provided in section 2.1. the horizontal levels incorporate the different sectors known in the Netherlands: Private, public, non-governmental/non-profit. The horizontal differentiation has implications for the power and resources of the institutions within the particular sectors. The private sector and the non-governmental sector are bound to rules and regulations made by the public sector. The electorate is part of the non-governmental sector, seeing the democratic background of the Netherlands they have the possibility to change the political course once every four year. The national, provincial and municipal elections are separated. From the eighties onward the Netherlands has been privatising, putting more power in the hands of the private sector (Stellinga, 2017). Although this is just a small selection of the power relations, it shows the vast interdependencies between the sectors.

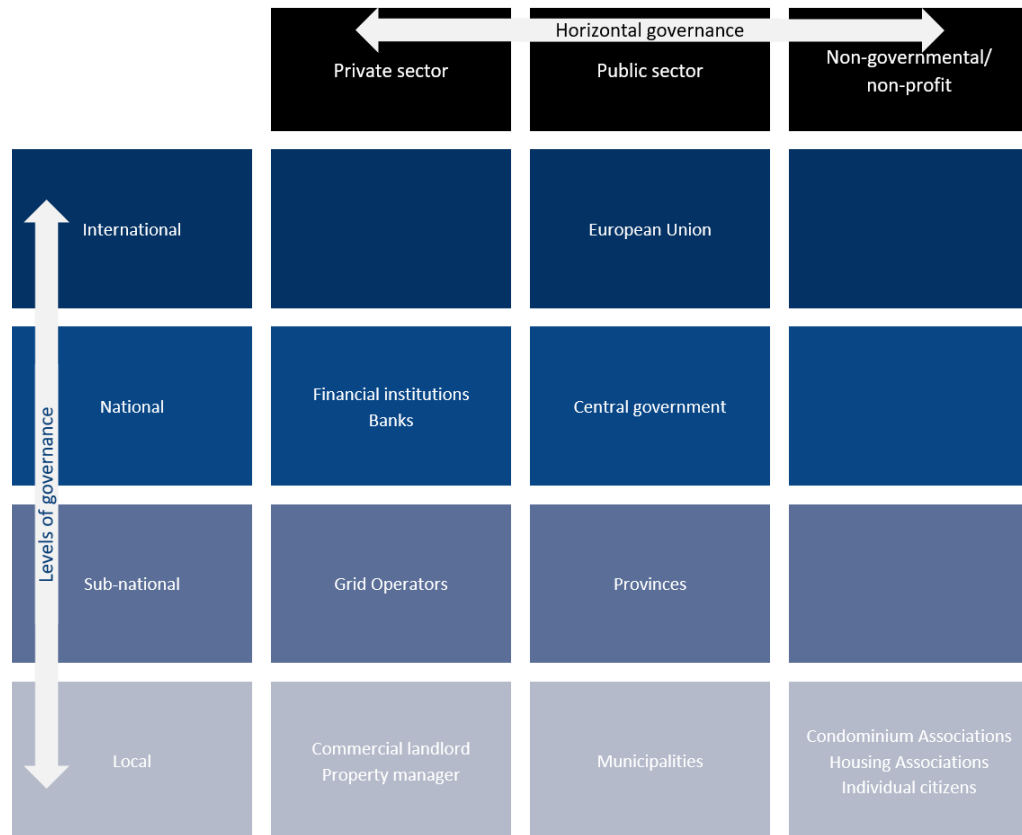


Figure 4.2 – Levels of governance

The Dutch government has published the report *'Programmastart Interbestuurlijk Programma (IBP)'* (Rijksoverheid, 2018b) in 2018. This report constitutes a programme and joint agenda to better the collaboration between the tiers of government. Although the intergovernmental relationship has been improving over the years, the last average grade the intergovernmental relationship got from its employees is a 6,4/10 (Ministerie van BZK, 2016). Which expresses a lack of trust in the cooperation, although their dependencies on each other are very well understood. In fact, the dependencies are established by law (Gemeentewet; Provinciewet). Coherence is therefore found in the recognition of the mutual dependencies, but it is lacking with respect to trust between the levels.

The IBP shows the willingness of the different levels to work together. Moreover, out of the ten challenges included in the report, the first two are focussed on climate mitigation and futureproof housing (Rijksoverheid, 2018b, pp. 11–15). Which could prove beneficial for the implementation of building-bound financing, as it meant as a means to facilitate solving exactly those two challenges.

The Dutch law provides the possibility to municipalities to do pilot projects or experiments on a local level, to get an understanding of innovations and its functioning. These innovations range from new financial structures (Gemeente Dalfsen, 2019) to physical changes to the built environment (Rijksoverheid, 2018a). The underlying reason is to be able to scale up the operation, so well-functioning innovations can be implemented on a national scale. The concept Climate Agreement also entails a section that incorporates

a neighbourhood focussed approach (wijkgerichte aanpak, translated into English by author), by 2021 all municipalities have to have a strategy eliminating natural gas one neighbourhood at a time (Sociaal-Economische Raad, 2018a). Difficulties arise in the flexibility of governance, seeing as the elections for every governmental tier are held on different moments in time. Moreover, local parties are getting increasingly more popular, but they are often not eligible in the provincial or national elections (Koster, 2018; SKON, 2018). Along with geopolitical preferences this results in different political programmes in every municipality. Therewithal, the municipal programmes differ from the national political agenda. This may hamper conformity.

With the Climate Agreement the Dutch national government is trying to influence the total extent of dealing with the climate change. By actively involving the private and non-governmental sectors the national government produced an agreement that has broad support from all stakeholders. Furthermore, they have the ability to enforce decisions by implementing or amending laws. For instance, a law was passed on June 18th 2019 that gives power to municipalities to disconnect dwellings from the natural gas grid (McDonald, 2019). Although this law is only applicable to the appointed pilot projects for the neighbourhood focussed approach, it is the prelude for the Environmental law (Omgevingswet, translated into English by author) that is expected to come in effect in 2021. However, the implementation process of a law is long and layered, therefore policy decisions do not come into effect immediately (Netherlands Institute for Multiparty Democracy & Instituut voor Publiek en Politiek, 2008).

4.1.1. Assessment level and scales

The overall assessment of the governance dimension 'levels and scales' is that it is performing rather well (Table 4.1). Throughout the process to come to a workable Climate Agreement, there has been a lot of collaboration vertically and horizontally. Therefore, to some extent, every level of governance is included in the discussions on climate policies and solutions are proposed on a national as well as a local scale, so for new policies the governance regime potentially has a good extent. The coherence between the levels is somewhat lacking. Trust between the various levels is not self-evident, although the mutual dependencies are recognized. The trust has been improving a bit, but not to a desired level as is mentioned in the IBP. The way the Dutch government is composed, makes for the ability to up- and downscale easily and thereby flexibility arises. The local pilot projects are a good example, if proven successful they are deployed on a bigger scale by the national government. Lastly, the national government (Internal, Economic and Environmental affairs) is trying to change the mindset of municipalities and of its inhabitants. However, municipal interests differ as opposed to national matters, as is evident in the increasing popularity of local political parties. Furthermore, the Netherlands is known for 'poldering', which entails that decision are made consensus based. Just like the Climate Agreement, policies are formulated in correspondence with representatives of every stakeholder. All in all, the possibility of the municipalities to experiment can be exploited to benefit policy implementation.

Table 4.1 - Governance assessment of levels and scales

Governance dimension	Quality of the governance regime			
	Extent	Coherence	Flexibility	Intensity
Levels and scales				



4.2. Actors and networks

Zooming in on the governance structure around condominium associations in the Netherlands, a well intertwined actor interaction network can be found (Figure 4.3⁵). The network is subdivided into three type of actors:

- Governmental actors (blue)
- Actors directly affiliated with condominium associations (red)
- Financial actors (green)

The nature of the actors has implications for the power relations in the network. In the policy implementation process the government will have executive decisive power, where others will be more or less subject of change. However, other actors will significantly influence an implementation process, as the government is led by representatives of the Dutch society (Netherlands Institute for Multiparty Democracy & Instituut voor Publiek en Politiek, 2008). So, the government will make decisions based on the needs of society, as is evident in the draft of the Climate Agreement.

Although the connections⁶ in the network can be fundamentally different in nature, this difference does not entail that the connections are stand alone. In some way they are related to others, positively or negatively. It may occur that the nature of one connection hampers the effect of another or strengthen each other when used at the same time.

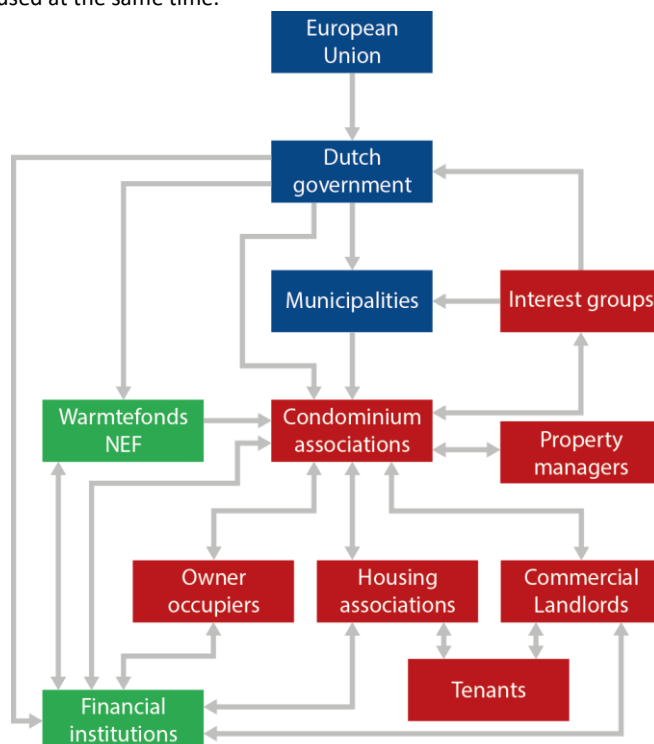


Figure 4.3 - Network of relevant stakeholders (own production)

⁵ Figure 4.6 is a simplified depiction of a much more complex network, less relevant stakeholders (contractors, dso, etc) are left out with respect to the scope and time limitation of this thesis.

⁶ A connection can entail different things: agreements, policies, rules and regulations and subsidies among others.

Governmental actors

European Union does not have direct influence on the condominium associations, but regulations, directives and decisions are binding to whom is addressed (European Union, n.d.). Meaning, condominiums associations can be directly or indirectly influenced by decisions made by the European Union. The European Union does not have specific policy on condominium associations, but do have goals for the housing stock which are in line with the Paris agreement (European Union, 2018). In practice the EU will affect the condominium associations indirectly, through national governmental policy. The EU is also monitoring the national governments with respect to performance. This monitoring covers multiple perspectives. For instance, governmental funding is closely monitored, as it may not influence the market. Then the European commission is able to interfere, due to occurrence of state aid.

As the legislative body the Dutch government is responsible for all the rules and regulations surrounding condominium associations. Furthermore, they provide subsidies for sustainability measures, adjust tax rates and make policy concerning sustainability goals. Furthermore, in line with their policy on incentivising energy performance retrofits, the Dutch government is setting aside monetary means. The Heat fund (Warmtefonds, translated into English by author) as well as the NEF are funds sponsored by the national government. The funds are supplemented by financial institutions, which is more common in the Netherlands. According to the Algemene Rekenkamer (2019, p. 5) 21 revolving funds have come into being since 2008. Multiple of these revolving funds have been supplemented by the government as well as the private sector.

The Dutch government has a multitude of independent administrative bodies, a few of those monitor the financial market. The primary goal of these financial market supervisors is to safeguard stability of the financial systems, internal business operation of financial institutions and behavioural monitoring (Schenk et al., 2010). The latter is most important for monitoring funding mechanisms, where transparent market processes, clear relationships between market parties and fair treatment of clients are in order.

Table 4.2 gives insight in the type of monitoring done by these supervisors and what kind of organizations are in their scope.

Table 4.2 - Financial monitoring in the Netherlands (Adjusted from Schenk et al., 2010, p. 36)

The Netherlands	Systems monitoring	Prudential supervision		Behavioural monitoring		
		Sectoral	Cross-sectoral	Non-securities typical		Securities typical
				Sectoral	Cross-sectoral	
Banks/Financial institutions	DNB	DNB		AFM		
Securities firms						
Insurance firms						



Two supervisors are in play since august 2004, De Nederlandse Bank (DNB)⁷ and the Autoriteit Financiële Markten (AFM)⁸ (Schenk et al., 2010). The AFM is responsible for the behavioural supervision and will therefore be involved during or after the implementation process of funding mechanisms. If the funding parties are performing in a wrongful manner, the AFM will start an inquiry into their behaviour.

Municipalities are the executive bodies of the government, so policy decided on by the national government is brought into effect locally by municipalities. As aforementioned the collaboration between the municipalities and the national government is improving, but has a long way to go. Furthermore, the political differences affect the way governmental policy is translated into execution by the municipal governments. The municipalities will take on a central role in the energy transition, with the upcoming Environmental law they have the power to structure the transition. The municipal governments are already occupied with shaping the neighbourhood focussed approach and will be responsible for its implementation. In the interaction with condominium associations the municipalities are able to lay down an objective story (Goorden, Appendix D, 5:27), and are therefore seen as more trustworthy than commercial parties. Since the 1980ies the government in the Netherlands has been decentralising (Boogers & Reussing, 2018), by allocated tasks to a lower tier government. The physical and intellectual capacity of municipalities has proven to be a bottleneck for efficient decentralisation, therefore regional partnerships between municipalities have become a normality (Boogers & Reussing, 2018, pp. 19–20).

Actors directly affiliated with condominium associations

The condominium associations are the central stakeholder altogether, every other stakeholder is in some way connected to the condominium associations. Notwithstanding, the power of the condominium itself is not great. The condominium association is merely a union of the owners in a condominium, so the effective power resides within the owners. Towards the governmental bodies the CAs have interest groups that represent them, like CA Interest and Homeowner Association (Vereniging Eigen Huis, translated into English by Author)⁹. These two interest groups have acted on behalf of Dutch residents in the draft of the Climate Agreement. Where five representative sectoral boards have had input in the eventual Climate Agreement, these boards consisted of a mix of professionals, company representatives, umbrella organisations and interest groups (Klimaatakkoord, 2018). Although the Homeowner Association was present at the sector table built environment, the condominium associations as a stakeholder group were underrepresented.

Owner occupiers, housing associations and commercial landlords all have an equal vote in decision-making. However, housing associations and commercial landlords are expected to own multiple dwellings within a condominium and are therefore able to form a majority within the condominium association. Therewith, the power balance shifts towards the bulk owner within the condominium. In practice this

⁷ Central bank of the Netherlands, safeguards financial and monetary stability in the Netherlands (DNB, n.d.)

⁸ Main financial monitoring authority of the Netherlands, responsible for supervising the operation of the financial markets (AFM, n.d.)

⁹ Vereniging Eigen Huis is an interest group, a service provider and a housing market expert for 780.000 homeowners in the Netherlands (VEH, n.d.)

majority is marginalized, due to the apprehension to be blamed for abuse of power (Van Vleuten, Appendix D, 3:23). On top, the interests of the three owner types differs, therefore decisions are rarely made from a single perspective (Goorden, Appendix D, 5:7).

The housing associations are getting monitored more closely since the amendment of the Housing law 2015 (Woningwet, translated into English by author), their core tasks have become leading again (Van Vleuten, Appendix D, 3:21). Furthermore, when willing to invest with external funding, a housing association has to have the approval of a central guarantee fund for housing associations: Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)¹⁰. The WSW will be further elaborated on in section 5.3. The independence of the housing associations is limited by the WSW, even more so due to their social business operation wherein at least 70 per cent of their tenants have to concur with their retrofit decisions. The same goes for commercial landlords, as is established by law (art. 220 sec. 3 BW Boek 7).

In the Netherlands it is common for condominium associations to outsource management and maintenance of the condominium to a property (or condominium association) manager. The property manager chairs meetings and is responsible for regular maintenance. Of course, the responsibilities of a property manager are dependent on the agreement it has with the condominium association. In practice, the power of a property manager is marginal, seeing as (s)he executes whatever is decided by the condominium association and falls within the agreement. A property manager cannot act without approval from the condominium association.

Financial actors

The financial institutions have a great stake in the Dutch housing stock, 61 per cent of the homeowners has bought their dwelling with use of a mortgage (CBS, 2019b). Furthermore, the Dutch Municipal Bank BNG¹¹ is the main supplier of loans to housing associations (Aedes, n.d.-a). When an adjustment is done to the dwelling, their collateral will increase in value. However, there are some situations where another party has first exigibility (opeisbaarheid, translated into English by author) and the financial institution is missing out on their claim. Financial institutions will try to minimize those risks (Conijn, Appendix D, 2:12). Their connection to condominium associations is therefore weak, the CAs are a rather unknown counterparty and therewith form a risk for financial institutions (Van Vleuten, Appendix D, 3:13). As aforementioned a few Dutch banks have dared to invest in the NEF as a means to fund condominium associations. The NEF merely exist due to the 2050 goal. It is not yet fully integrated in the network, seeing as the use of the fund is not widely used by CAs. The Heat fund is not yet in effect, so it is not possible to provide information about its workings within the network. But derived from the incorporation of the NEF in the network and the trust other stakeholders have in the NEF (Goorden, Appendix B, 5:41), the Heat fund will likely take in a similar position.

¹⁰ The WSW is a guarantee company which is based on solidarity within the guarantee system and the security structure of housing associations (WSW, n.d.)

¹¹ The BNG is a Dutch sectoral bank, whose clients are legally limited to governments and public institutions in the field of housing, healthcare, education and infrastructure (BNG Bank, n.d.)



4.2.1. Assessment actors and networks

The overall assessment of the dimension 'actors and networks' is that it is performing well vertically, but horizontally (within CAs) it is not. Overall it could improve on coherence and flexibility (Table 4.3), the extent is good, and the intensity is high. With respect to the former, all relevant stakeholders are included in the process, although some have a bigger interest than others. This difference in interest is not translated to the power relation between the stakeholders. In policy making the national government is the most powerful, but decisions are made based on the needs of others. These needs are transferred to the national government directly or via interest groups. The interaction within a condominium association, between the different owner types is troublesome. The perspective of every owner type differs significantly, therefore interaction with one another becomes difficult. The apprehension to be blamed for abuse of power further denotes a lack of trust between individual owners and bulk owners. To some extent it is possible for new actors to be included within this network, mainly in the financial actors are not set. Within the governmental and the condominium association affiliated actors there is less room for change. The flexibility is also somewhat hampered by the perspective of each actor. The alignment of interest is therefore difficult, and therefore support towards one another is not evident. The intensity within the network and between the actors is high. There is pressure coming from some of the stakeholders to induce behavioural change. Furthermore, interest groups are trying to influence policy making. Moreover, the national government is trying to financially incentivise condominium associations to eliminate natural gas in their condominium.

Table 4.3 - Governance assessment of actors and networks

Governance dimension	Quality of the governance regime			
	Extent	Coherence	Flexibility	Intensity
Actors and networks				

4.3. Problem perspectives and goal ambitions

As mentioned in the introduction (section 1.1.), the overarching problem is clear. The existing housing stock is not apt to get off the natural gas-grid at this moment in time. The large majority of the dwellings are in need of physical alterations to some extent, to become more sustainable. Moreover, the height of the upfront costs and the intrinsic motivation of homeowners are in many cases the bottleneck for amplification of energy performance retrofitting.

All present climate mitigation measures in the Netherlands have the overarching goal to reduce the CO₂ emission with 49 per cent in 2030 compared to the 1990 level. For the built environment this accounts for a reduction of 3,4 Mton by 2030 (Sociaal-Economische Raad, 2018b). By 2050 the level of CO₂ emission has to be reduced by 95 per cent compared to the 1990 level (Figure 4.4). Figure 4.4 depicts the expected reduction according to various options concerning the reduction ambition of the government plotted against the business as usual situation. The goal to reduce the amount of CO₂ varies a lot from the business as usual case. The emissions in the business as usual case differs around the 125 Mton CO₂ with the new formulated goal. Seeing as condominiums take up around the 1,2 million dwellings in the Netherlands, it is a significant part of the built environment. The CAs are equally bound to these goals as every other building in the Netherlands, yet only 4 per cent of the CAs is actively working on the sustainability goals

(Vereniging Eigen Huis, 2019). A recent research shows that Dutch society is increasingly against a greater contribution to a solution for the international climate problems (Den Ridder, Van Houwelingen, & Dekker, 2019). This is acknowledged by interim CA manager De Wit (Appendix D, 6:3), who mentions that the lack of action is fed by the financial side of the story rather than the sustainability sentiment within CAs.

However, the problem of condominium associations is not onesided. It is a financial, behavioural and an organizational problem next to a technical one (see section 1). Thus, a clear starting point to start is difficult to point out. Besides, the Climate Agreement only contains three condominium specific agreement, of which two are relevant for this research. It states that Invest NL, SVn, CA Interest, NEF and the government will further investigate the extent of the NEF and a Heat fund is going to be implemented (Sociaal-Economische Raad, 2019, p. 22).

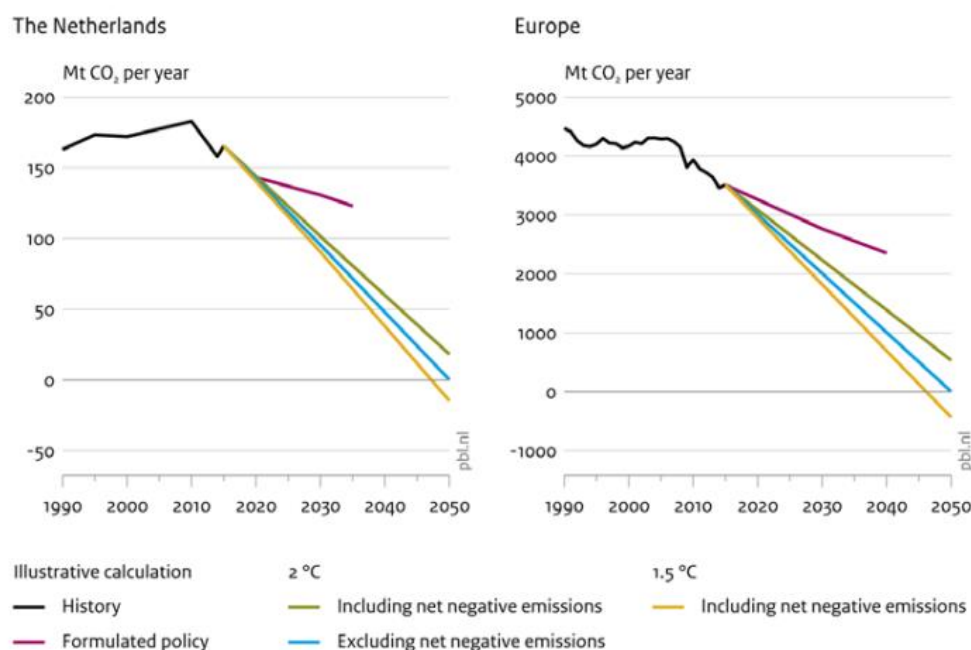


Figure 4.4 - Extrapolation of CO₂ reduction according to Paris Agreement (Van Vuuren, Boot, Ros, Hof, & Den Elzen, 2017, p. 22)

Part of the core problem is that right now the role division is not clear. Slomp, the senior financial policy officer of the VNG¹² (Appendix D, 1:2;8;11;17), repeatedly mentioned that it is not clear who has responsibility to depict what should happen within the housing stock during the interview. The higher tier government is waiting for the municipality to act and vice versa. The role division is important to coordinate the energy transition in an optimal manner (Slomp, Appendix D, 1:38). So first, the responsible party has to be appointed, before further expansion of policies is possible.

¹² VNG is the umbrella organisation of the Dutch municipalities



Furthermore, the national government does not have clear policy for condominium associations from a sustainability perspective (Vereniging Eigen Huis, 2019). Moreover, derived from the concept Climate Agreement (Sociaal-Economische Raad, 2018b), the focus is on housing associations and singular dwellings rather than condominiums. The housing associations are expected to take the lead in the energy transition within de Dutch housing stock. Additionally, the scale of perception of policy makers differs greatly from residents. Where a resident is concerned with an increase of monthly costs by 10 euros, the policy maker is not concerned with such little expenses. The scale differences are often forgotten (De Wit, Appendix D, 6:18).

Because there is a lack of specific goals for condominium associations at the moment, there are ample of opportunities to reassess goals or better yet, define goals. The overarching goal is defined in an agreement that is signed by 185 countries, so there is not much room to alter that goal. It is possible however to reach the intermediate goals side by side, seeing the problem perspectives are intertwined.

4.3.1. Assessment problem perspectives and goal ambitions

The overall assessment of the dimension 'problem perspectives and goal ambitions' is that there is in need of improvement. The overarching problem and goal are clear, but the underlying problems are not taken into account and therefore a clear goal on a CA-level is missing. So, the total extent is not fully incorporated. The problem perspectives are different in nature from one another, but do have potential to be solved at once. If a problem is forgotten in the process, it will affect the performance of other solutions. Right now, it is not a coherent whole, and therefore the performance is not optimal. There is time to incorporate the problem perspectives that are left behind right now, but that time is limited. So, action on short notice is needed. Much improvement is needed to reach the overarching goal, which affects the performance with respect to the intensity. If the business as usual scenario remains the status quo, the 2050 goal is not met. A start can be made with a clear role division between national government and municipalities, and a better inclusion of the problems on a local level.

Table 4.4 - Governance assessment of problem perspectives and goal ambitions

Governance dimension	Quality of the governance regime			
	Extent	Coherence	Flexibility	Intensity
Problem perspectives and goal ambitions				

4.4. Strategies and instruments

The timeline below depicts the most important happenings with respect to sustainability in the built environment and condominium associations since 1972, the year condominium associations got obligated by law for buildings with apartment rights. The most relevant policies for this thesis will be elaborated on after the timeline. A multitude of instruments are used to awaken an energy transition. Most are more general from nature, some are applicable only to condominium associations.

Environment on public and societal agenda	1972	CAs obligated by law
National environmental plan	1989	
Start experiments sustainable construction First manuals sustainable construction is made	1990	
Building Decree (Bouwbesluit) in use	1992	
Energy performance standards	1995	
National package sustainable construction	1996	
Kyoto-protocol	1997	
Fourth national environmental plan	2001	
BANS climate covenant	2002	
Policy programme 'clean and frugal'	2007	
Energy labels existing buildings	2008	
Start green deals	2011	
	2014	Heat law not applicable to CAs
Paris agreement	2015	Housing law amended
	2016	Law better functioning CAs
Concept Climate Agreement	2018	NEF for CAs
Climate Agreement	2019	

Figure 4.5 - Timeline governmental policy on sustainability and CAs (information from Ministerie van VROM, 2010)

Agreements

The Climate Agreement is a nationwide document, the measures discussed in the agreement will be implemented on a national scale. However, most of the measures are executed on a regional or local scale. The execution is therefore allocated to the lower tier governments. The concept Climate Agreements is composed by an enormous coalition from the private sector, public sector and non-governmental sector. As mentioned, the agreement contains just two condominium sustainability articles: extending NEF-funding and the Heat fund.

The green deals have been created to inspire sustainable change within the economy with a bottom up approach. Private and public institutions are able to initiate a sustainable cause and receive governmental support in the form of (Green Deal, n.d.):

- Taking away barriers in rules and regulation
- Access to networks
- Access to funding
- Inclusion of existing knowledge



The green deals have a short time span, so long term solutions are not provided for by the green deals themselves. However, the green deals can perform as the starting point of a structural solution when proven successful. A CA specific green deal is the VvE Power Brabant, where the municipality of Breda and Oosterhout along with CA Interest and a couple of property managers have joint forces to promote a sustainable change within condominium associations in the surroundings (Breda Nieuws, 2017).

Laws, Rules and Regulation

Over the last couple of years some policies on decision-making within condominium associations have been altered. From 2005 on the CAs are obligated to have a reserve fund, in 2016 this law was amended. The amendment denotes how the reserve fund is meant to be used, and contains a section where the ability to apply for a loan is arranged (Kamerstukken II 34479 nr. 2, 2016). The reserve fund is based on the multi-year maintenance plan (MJOP) of at least ten years or yearly 0,5 per cent of the rebuild value of the complex is reserved. The MJOP must contain the maintenance, restoration and renovation measures as well as the according activities with a cost estimate. A municipality is able to enforce the execution of maintenance on a condominium association (Rijksoverheid, n.d.-a). An obligation to include sustainability measures is however not the case. Moreover, forced maintenance can have a negative impact on the financial position of a condominium association (De Wit, Appendix D, 6:16).

In 2018 a law amendment was passed that denotes sustainability measures to be part of maintenance (Van Vleuten, Appendix D, 3:35). Although it is not directly stated to be an activity the CAs is obligated to execute. That interpretation is taken up into the explanatory statement connected to the specific law. Furthermore political party D66 has filed a motion to research the possibility to take away the bumps in the road concerning decision-making of condominium associations when it comes to sustainability (Van Vleuten, Appendix D, 3:2). The motion contains the following four implications (ANP, 2019):

- Research if fiscal treatment of the VAT can be leveled for CAs and individual owners alike, concerning the purchase, installation and use of PV-panels.
- Engage with NEF to open up the fund for CAs with less than 10 dwellings.
- Engage with NEF to lengthen the payback time of the loans. (payback time is now 30 years max)
- Research, jointly with CA Interest¹³ (VvE Belang, translated into English by Author), how decision-making process of CA can be smoothened.

Slomp (Appendix D, 1:34) mentioned the amendment of the 'wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen', it is in the process of a modernisation. A section of the law gives power to a municipality to impose a financial restriction on a dwelling, where the municipality has first exigibility when the dwelling is sold. Meaning the municipality is the first party to receive the outstanding debt. Right now the municipality is responsible for the settlement. Kadaster (national register) has been contacted to research if it is possible to allocate this to them.

The Dutch government is not able to impose disconnection of the gas grid yet (Slomp, Appendix D, 1:22), the minister has not tried to gain this power for the government in parliament. The government has also not made it part of the Climate Agreement (Sociaal-Economische Raad, 2019). When the Dutch gas grid

¹³ VvEBelang is an interest group for condominium associations

was placed in the 1960ies (CBS, 2015), there was a legal obligation to be connected to the gas grid. The obligation did not infer an immediate connection, the connection was initially done one neighborhood at a time (Slomp). Later, every new dwelling had to have a connection. As aforementioned, this legal obligation has been lifted in 2018. But an obligation to be disconnected is not expected to happen, but could be a good possibility to get things done (Slomp, Appendix D, 1:41). There are some examples where the obligation was imposed, like the sewerage in remote areas. The people living in remote places were legally bound to be connected to the sewers and were responsible for the payment, municipalities fulfilled the upfront payment and recollected that payment via betterment levy (Slomp, Appendix D, 1:41).

Taxes

Recently the national government has decided to raise the taxrate on gas and lower the taxrate on electricity incrementally till 2026 (NOS, 2019; Sociaal-Economische Raad, 2019). This is done to create an incentive to get rid of natural gas in dwellings. Another tax incentive is a lower VAT on the constructioncosts for insulation, the rate is 9 per cent instead of the common 21 per cent for services (Belastingdienst, 2019).

Subsidies

There are different types of subsidy for condominium associations, however in most cases multiple energy performance measures have to be combined to be able to make a claim (Rijksoverheid, n.d.-a). When an applicant has already added a no-regret¹⁴ measure, it will be necessary to incorporate at least one other measure if such a subsidy is desired (De Wit, Appendix D, 6:10). Applications for subsidies are processed by municipalities. Subsidies are meant to stimulate the transition, but can have a negative financial effect. Slomp, the senior financial policy officer of VNG (Appendix D, 1:4) used the PV-panel subsidie as an example:

“The PV-panel dilemma is that subsidy was granted to stimulate placement of PV-panels to individual properties. But this was done in a way that the collective network still had to be operable. Therefore, a transition period is now in progress, with a lot of dwellings that have PV-panels, but also dwellings that are still connected to the collective network. A couple of generations will have to keep on paying for the collective network, aside from the placement of individual solutions. Which is socially suboptimal, but it might be the only solution. It may be that society is responsible for the transition costs for 2 or 3 generations, when it comes to these kind of transitions.”

The PV-panel dilemma working against collective approaches in general, not specifically to condominium associations. In that respect, aggregating the PV-panel dilemma and the upcoming neighbourhood focussed approach, the handing out of subsidies can turn out to be suboptimal. For instance in neighbourhoods where district heating is expected, it would be a waste if some of the dwellings will have become all-electric with help of subsidies (Slomp, Appendix D, 1:18).

¹⁴ No-regret measures are measures which are worth implementing no matter which event actually happens whenever consequences are uncertain, like added insulation, triple glazing and mechanical ventilation. Heating is not a no-regret measure, seeing as for example district heating may be appointed to a neighbourhood later on.



Funds

Recently the duration of the NEF has been lengthened to a maximum 30 years, where it used to be 15 years. The expectation is it will become a more significant solution for the funding of energy performance retrofits by condominium associations (Goorden, Appendix D, 5:41). According to Goorden (Appendix D, 5:5) the BNG expects the NEF to be an funding option that has great potential in the future, mainly due to the extension of the maximum duration. But Goorden (Appendix D, 5:41) stipulates mixed complexes keep on being a difficult party when it comes to funding, but this also has an organisational implication. Seeing the difference in nature of owner occupiers and housing association, their considerations vary gravely. A housing association incorporates a longterm view, where the owner occupier is expecting a short time of residence. Van Vleuten (Appendix D, 3:43) states that one of the upsides of the NEF is the availability of experienced NEF-consultants. These consultants are very capable in helping the applicant successfully executing the application for a loan. She furthermore mentioned the possibility for smaller CAs to apply for a loan at more local funds like the 'duurzaamheidsfonds', 'Jessica fondsen' and the 'Rijn fondsen' (Appendix D, 3:48). Enhancing the options for the smaller CAs.

A section is taken up in the Climate Agreement that introduces the Heat fund, a governmental sponsored funding scheme (Sociaal-Economische Raad, 2019). Fund is partly focussed on people that have difficulty in attracting funding, due to the norms set by the lender. The national government will support the fund with 50-80 million euros annually, the private sector is able to complement the fund to a total exceeding the 1 billion euros. The latter is dependent on the performance of the fund itself. Over time it is expected that the fund will evolve into market competitive products. Preconditions of the fund will be:

- Maximum of € 25.000,- available per homeowner
- Payback time is 20 years (maximum)
- Technical life expectancy of measures is taken into account

Pilots

The trend found in governmental policy is that it is mainly focussed on financial incentives. Going back to section 1, it can be seen that the problem is not solely financial of nature. Factors like knowledge also play a part in the stimulation of energy performance measures. From that perspective, the national government has appointed 27 municipalities to execute pilots in a neighbourhood to become independent of natural gas (Ollongren, 2018), the municipalities receive a government grant to be able to do so. These pilots are meant to test which collective approaches are most promising. Slomp (Appendix D, 1:26) emphasizes the importance of these pilots that will "*show how it will work out in practice*". After which the collective approaches can be used as input for the neighbourhood focussed approach the municipalities are designing.

Municipality of Maastricht in collaboration with ACE Retrofitting¹⁵ is providing an online informational database, which has clustered a lot of vital information for energy performance retrofits (Van Zeijl, Appendix D, 7:7). The database provides information from different perspectives: technical, process- and

¹⁵ ACE Retrofitting is an European Interreg-project, with pilots in France, Belgium, the Netherlands, United Kingdom and Denmark (ACE-Retrofitting, n.d.)

network-based (Figure 4.6). The pilot is also executed in four other European countries. If proven successful, the toolkit is meant to be expanded throughout the Netherlands.

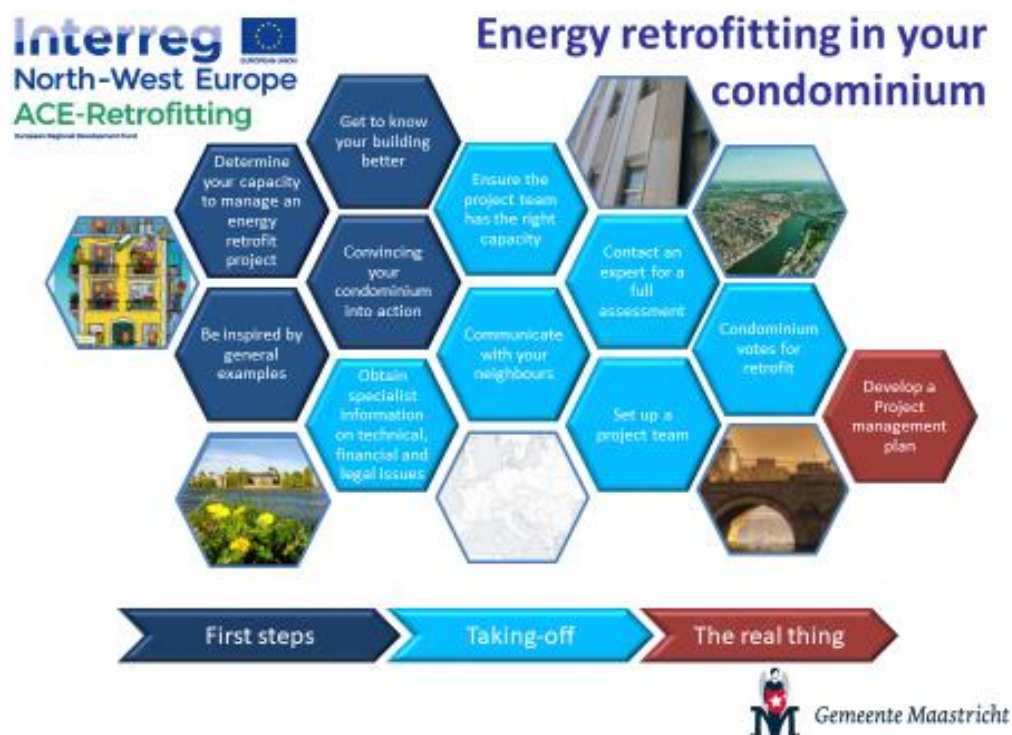


Figure 4.6 - Information dashboard ACE-Retrofitting (Appendix D, 7:8)

4.4.1. Assessment strategies and instruments

The overall assessment of the dimension 'strategies and instruments' is that the quality is okay, but there is definitely room for improvement (Table 4.5). Overall, the Dutch government has a wide variety of strategies and instruments to stimulate elimination of natural gas in dwelling. Moreover, European policy instruments like Interreg-projects are being used. However, many are generic and not condominium association specific, therefore the total extent is not fully included. Moreover, the coherence of the existing and suggested strategies and instruments is also debateable. For instance, funding and subsidies can be used side by side, but with respect to collective approaches existing subsidies induce inefficiency. Most of the aforementioned instruments create a financial incentive, the informational incentives are not incorporated fully into national policies. However, pilots like the ACE-retrofitting information dashboard are able to provide this incentive, if proven successful in Maastricht. Furthermore, many instruments leave room for choice. There are multiple funds, subsidies are dependent on measures taken and green deals are made on bottom up initiatives. The change in tax rates and neighbourhood focussed approach are less flexible. The tax rates are non-negotiable, but a deviation from the neighbourhood focussed approach is possible with respect to the measures taken. The latter will however be less efficient and thus more costly. The intensity has to improve, more condominium specific strategies and instruments for sustainability are needed. Although, the generic strategies and instruments will incentivise elimination of gas to some extent. There are no enforcement policies, apart from the pilot projects that are eliminating gas now.



Table 4.5 - Governance assessment of strategies and instruments

Governance dimension	Quality of the governance regime			
	Extent	Coherence	Flexibility	Intensity
Strategies and instruments				

4.5. Responsibilities and resources

The role division within the government is not entirely clear (Slomp, Appendix D, 1:2), which causes uncertainty about who is in charge. The various tiers of government are looking at each other to take initiative (Slomp, Appendix D, 1:4). Which has moved municipalities like Bergen and Dalfsen to start to act on their own, because coordination was not done by a higher tier of government (De Ronde, 2019). However, this might prove to provide useful information, like the 27 pilot projects assigned by the national government are expected to do. Contrarily, it is indicative of the grey area with respect to the role division. Without clear responsibilities it is hard to deploy and coordinate a structured national action plan to improve energy performance of condominium associations. The Home association has depicted this very caveat in their research among condominium associations, the unclear governmental policy makes the residents hesitant (Vereniging Eigen Huis, 2019). If the responsibilities are allocated to the municipalities, there is a possibility they lack the capacity to deploy and execute a plan.

Monetary resources are partially supplied by the Dutch government, but the allocation of budget towards an energy efficient housing stock is limited by the broad societal responsibilities the government has. Furthermore, if the Dutch government would fund the energy performance transition within the housing stock all by itself, there is an increased chance of state aid accusations. Therefore, the greater part of monetary resources have to be provided by the market. The NEF is a good example of a government initiative which has created competent cooperation between the government and three banks. There is also flexibility found in the NEF, other actors are able to join in. Goorden (Appendix D, 5:35) denotes it a luxury to have an empty fund, then it can be supplemented again. The BNG is willing to become a supplier, if the NEF is short on capital. Right now, the available monetary resources will not be sufficient to instigate a full energy performance transition, where all the CAs are able to be disconnected from natural gas. Over time the NEF could evolve from a public private partnership to a market conform product, purely provided for by market parties (Goorden, Appendix D, 5:36). If it evolves into a market conform product, the preconditions can also be subject of change. It is important for the government to monitor it, for sake of the less fortunate. According to Goorden (Appendix D, 5:39) the idea lives that the governmental interference should be limited to a confined group of people, the ones that are not capable of investment. Others should invest their own savings or make use of their mortgage.

Informational resources are all over the place (Van Zeijl, Appendix D, 7:2), there are too many options for people to make a fitting choice without proper background knowledge. De Wit (Appendix D, 5:21) emphasizes the need for well-articulated information, that is befitting the situation of the residents. Right now, there are too many examples of situations where the depicted expectations are not in line with reality after execution, technically as well as financially. There is a need for objective information provided

on a central location (De Wit, Appendix D, 6:22). Of course, deviations can be expected as human behaviour differs from person to person (Goorden, Appendix D, 5:44).

4.5.1. Assessment responsibilities and resources

The overall assessment of the dimension 'responsibilities and resources' is that the performance is poor, there is a need for better allocation of responsibilities and resource (Table 4.6). The role division within the government is not clear, both the national as well as the municipal seem to have a wait and see attitude. By lack of a collective solution from the national government, on a local level municipalities have started to experiment. Furthermore, the informational and monetary resources are scattered. Many informational sources are subjective, and the funding resources are not sufficient to facilitate a full transition. However, there is coherence in the public-private partnerships for funding and the 27 pilot projects are a collaboration between national and municipal governments. Considering the past, the deployment of national policy on a municipal level may shed a light on the lack of municipal capacity. As long as the communication towards the subjects of policy is done clearly and objectively, the responsibilities and resources can be respectively allocated to and provided for by multiple stakeholders.

Table 4.6 - Governance assessment of responsibilities and resources

Governance dimension	Quality of the governance regime			
	Extent	Coherence	Flexibility	Intensity
Responsibilities and resources				

4.6. Conclusion

In this section the Governance Assessment Tool has been used to assess the governance context surrounding energy performance policy for condominiums (Table 4.7). Assessment was done at the hand of the information gathered in the interviews and furthermore governmental and umbrella organizational publications were sought out. The governmental sources range from letters to parliament to articles of law.

Table 4.7 - Governance assessment of policy to amplify the amount energy performance retrofits of condominiums¹⁶

Governance dimension	Quality of the governance regime			
	Extent	Coherence	Flexibility	Intensity
Levels and scales				
Actors and networks				
Problem perspectives and goal ambitions				
Strategies and instruments				
Responsibilities and resources				

¹⁶ Red = Poor quality, Yellow = Intermediate quality, Green = Good quality



The assessments per governance dimension can be read in the sub sections 'assessment' (sections 4.1.1, 4.2.1., 4.3.1., 4.4.1., 4.5.1.). The overall quality of the governance regime concerning the amplification of the amount energy performance retrofits of condominiums is mediocre. The inclusion of stakeholders across the different (horizontal and vertical) levels of governance is useful for new policies. However, in the current situation, the problems are not fully recognised. Whereby condominium specific goals are not set. However, it is still possible to set goals for the condominiums. Furthermore, the current strategies and instruments are not fit to induce change, but do have potential to provide input for broad scaled solutions. Lastly, the allocation of responsibilities and resources is poor. Currently, the responsibilities between governmental tiers are not clearly assigned and the resources are not sufficient for a change on a big scale. The most striking remarks from the assessment are stipulated below.

Firstly, as became apparent through the dimension 'problem perspectives and goal ambitions' the condominium association specific problems are not clearly distinguished, therefore a condominium specific goal is not established. The government has to have a better understanding of the problems surrounding condominium associations, to consecutively set goals for the CAs.

Secondly, most of the energy performance policies that are applicable to condominiums are generic, the policies are implemented for the total residential area (see strategies and instruments). Just two policy measures are taken up in the Climate Agreement:

- Research into the extent of NEF for condominium associations
- Implementation of the Heat fund

Lastly, there have been some changes with respect to legal obligations of condominium associations. However, these legal obligations do not impose obligations with regards to energy performance of the condominiums.

The generic policies can have great influence on the condominiums. The increased tax rate on gas and neighbourhood focussed approach will instigate change. However, without any obligation connected to the neighbourhood focussed approach, the condominium associations can still counteract an energy performance transition due to the difficult decision-making process. Wherein the lacking financial resources form a significant part of the difficulties. Furthermore, clear governmental policy would inspire the condominium associations to act, however the role division between the governmental tiers is not yet fully set. Which is cause for finger pointing and a lack of action from the government.

5. CONDOMINIUM ASSOCIATIONS

This chapter dives into the inner workings of condominium associations, when it comes to energy performance improvements of the condominium and the funding thereof. First, the current involvement of the condominium associations with energy performance of the condominiums is elaborated on. Barriers and drivers that affect the commitment of condominium associations are denoted, to create insight in what needs to improve and what could be used. Subsequently, the characteristics that influence the application for funding are stipulated. The complexity around and within condominium associations makes for difficulties surrounding funding applications, therefore research is done on the specific characteristics that form the basis of those difficulties.

5.1. Involvement in energy performance of the condominiums

In this section the current situation at condominium associations with respect to energy performance improvements is elaborated on. In the introduction (section 1.4) the generic barriers and drivers of energy performance retrofits are emphasized. This section elaborates on the barriers and drivers that arise at condominium associations. It is built up from the perspective of the internal stakeholders:

- Condominium associations
- Owner occupiers
- Housing associations
- Commercial landlords

The interviews form the informational input as to what is experienced in the field, these findings will be complemented by examination of alternative sources.

How are condominium associations involved with the energy performance improvement of condominiums, what are the barriers and drivers?

5.1.1. Condominium associations

As aforementioned the housing stock in the Netherlands consists owner occupied, social rental and private rental dwellings (division in Figure 5.1). A subdivision which is also found within condominiums, of which 48 per cent is mixed, consisting of owner occupied and rental dwellings. The division within those mixed CAs is similar to the Dutch housing stock: 58 per cent is owner occupied, 41 per cent rental, 1 per cent unknown (CBS, 2016, p. 18). Generally, within mixed condominiums the private sector is more present than the social sector. Housing associations (HA) are the owner of 46 per cent of the rental apartments, the other 54 per cent is owned by commercial landlords. The total division is likely to change overtime, as the Authority of Housing Associations in the Netherlands expects to sell 65.000 individual units every four years (Autoriteit Woningcorporaties, 2016, 2018).

Legally, the owner of an apartment in the Netherlands is entitled to the apartment right connected to the apartment (art. 106 sec. 5 BW Boek 5). In the Netherlands a property owner or a leaseholder is able to subdivide their property into ARs, shares connected to a part of the property (art. 106 sec. 1&4 BW Boek 5). Therefore, it has become possible to sell multiple dwellings or apartments within a single building.



Approximately 1,2 million dwellings in the Netherlands have an AR, and are therefore member of one of the 125.000 CAs (CBS, 2016). According to Rijksoverheid (n.d.-b) CAs are legally obligated to:

- Have a board (consisting of chosen CA-members or external property manager)
- Have at least one meeting annually
- Justify the annual budget
- Maintain common areas or facilitate the maintenance
- Set up reserve fund, for:
 - Major repairs
 - Sustainability measures
- Have a superstructure and a liability insurance

However, these obligations are not actively monitored by the Dutch government or one of its external supervision bodies, they are meant as a means to have legal security in court (VvEBelang, n.d.). Which is an underlying cause of the existence of inactive CAs in the Netherlands.

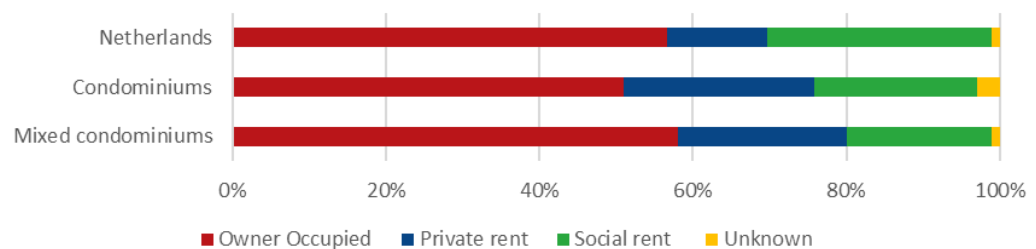


Figure 5.1 – Tenure division (data from CBS, 2016, 2019c)

As mentioned in section 4.3. only 4 per cent of the CAs is actively working on the sustainability goals. Dutch society is increasingly against a greater contribution to a solution for the international climate problems. Where the lack of action is fed by the financial side of the story rather than the sustainability sentiment within CAs.

In addition, rules and regulation concerning CAs is outdated, alongside a wide variety of internal condominium association regulations documents. Umbrella organisation CA Interest denotes this to be a problem and aims to modernise and simplify these documents and the overarching rules and regulations (VvEBelang, n.d.). The motion of D66 (Section 4.4.) emphasizes the broad support for a modernization of rules and regulations connected to CAs.

A barrier is formed by the objection procedure taken up in the regulations. Every owner has the possibility to undo the decision after it has been made on a meeting, as long as the owner is able to prove in court that he has no benefit from the decision taken (De Wit, Appendix D, 6:28). Interim property manager De Wit (Appendix D, 6:28) explained that he has experienced verdicts where decisions on communal Christmas trees and parking barriers were successfully disputed. Furthermore, he mentions that over the coming years jurisprudence shall have to originate from verdicts in favour of sustainability measures. Certainly seen the experience of De Wit (Appendix D, 6:28) with opposition in almost every CA during his 20 years in the field. The opposing people will have a weaker case, if jurisprudence in similar cases exist.

Bulk consumption can be denoted as a counterproductive benefit for condominium associations, and therefore a barrier. The more a consumer is using, the lower the price. In case of energy consumption and condominium associations, the big apartment buildings pay less compared to the smaller ones (De Wit, Appendix D, 6:4). That gain is counterproductive in the decision-making process for sustainable measures, seeing as the financial benefit is not apparent.

Another barrier is found in communication. Insights into costs, and overall knowledge, information and hands on examples are lacking (Van Zeijl, Appendix D, 7:5;12;14;16). The inhabitants are often confronted with additional costs later on, that have not been communicated during implementation of sustainability measures (De Wit, Appendix D, 6:34). Furthermore, the experiences of people are spread by word of mouth, the positive and the negative. But the negative have a counterproductive outcome, seeing as the the residents will more easily oppose than go along (De Wit, Appendix D, 6:34). These negative experiences also instigate distrust in the counterparty, where the commercial parties have built up a greater distrust against them than the public parties have (De Wit, Appendix D, 6:34; Eichholtz, 4:22).

Many CAs make use of an external commercial property manager to lead the CA and to maintain the condominium. From the commercial property managers perspective, the business case of an energy performance retrofit is not attractive. This is due to the current pressure on their hiring tariffs and is strengthened when their competition is not actively pursuing the sustainability goals and are therefore able to cut costs for the CAs. The commercial managers will thus leave the initiative to the condominium associations, because they are able to state that sustainability measures are not part of the management agreement (De Wit, Appendix D, 6:12). The commercial property managers lack the willingness to take action.

5.1.2. Owner occupiers

According to interim property manager De Wit (Appendix D, 6:29) there already is a major transition going on in the intend of the owner occupiers, seeing as at every annual meeting the question is raised whether they should perform an energy performance retrofit. However, a workable solution is not yet available. He mentions that a stimulus from the government would help to incentivise the owner occupiers to come into action, for example by an increase of the tax rates.

However, a sence of urgency is still missing. The inhabitants are not aware of the urgency, they have to come to terms that there is a need to change right now (Van Zeijl, Appendix D, 7:29). As long as people are not willing to acknowledge the need for change, the process will come to a stand still.

Moreover, there is a lot of suspense as to what can be done and in what way it should be done with respect to the energy performance measures (Slomp, Appendix D, 1:15). Van Vleuten (Appendix D, 3:29) mentioned that few people understand that a good insulation accounts for lower monthly costs. Moreover, the owner occupiers are more focussed on their own comfort, so an investment will have to increase their comfort (Goorden, Appendix D, 5:11). The understanding that sustainability measures can equally improve their comfort compared to a new kitchen (for example) has not sunken in yet. Assistant Professor in Sustainable Development of Maastricht University Van Zeijl (Appendix D, 3:26) touched upon



this similarly, by mentioning that every individual has a different opinion as to what their ideal living situation should look like. Additionally, a lot of owner occupiers in condominiums have the tendency to behave like renters, they feel little responsibility for their property (De Wit, Appendix D, 6:32). This is seen more frequently at the lower levels of financial capacity, therefore the level of affection with sustainability measures will differ. As a start, information can be transferred to the people, to drive them to become actively involved. The upcoming neighbourhood focussed approach can become a driver for the owner occupiers to get involved in the improvement of the housing stock. However, it is not a standalone solution.

Contrarily, there are ample of instances where a decision is made without any or little discussion. It depicts the importance of the kind of information that is given to the owners. The owners will want to know what their gain is when following through or what their drawback is when deciding to refrain from doing anything. Interim property manager De Wit (Appendix D, 6:35) had the following anecdote¹⁷ with respect to this remark:

“The crazy thing is, if I have to repaint a property and it will cost a total of €500.000,-, this is accepted instantly. The higher the amount, the easier the discussion is. If I tell them all the downpipes are in need of replacement and it will cost a total of €300.000,- which was not budgeted, they immediately begin to balk. But if I tell them their dwelling will be full of poop otherwise, they will counter ‘okay let’s do it!’”

Storytelling can therefore be a driver to induce change in condominiums. Residents can be inspired to act, if there is a belief that the investment is for the better.

Residents have a distrust against large commercial companies (Eichholtz, Appendix D, 4:22). De Wit (Appendix D, 6:34) agrees on the distrust against commercial parties, but adds that governmental parties can also expect distrust to some extent. An example as to how the distrust originates is found in the installation of heat networks. A municipality decides on the placement of such a network, but a commercial party is responsible for the installation, supply and maintenance. The monopoly status of the heat network distributor has effect on the power they have. The heat network distributor decides on the price and the type of network. De Wit (Appendix D, 6:34) mentioned that people are suspicious as to the additional costs that can be expected in the future, seeing as they encounter acquaintances that have had unexpected additional costs, i.e. due to a change in supply. The municipalities have been responsible for the placement of the heat network in those instances and are therefore jointly responsible for the additional costs in the eyes of the sufferers, which are the residents.

Van Zeijl (Appendix D, 7:15) mentioned nuisance as a common barrier for owner occupiers to vote in favour of an energy performance retrofit. The retrofit will cause the surroundings of the condominium to become a construction site. The nuisance is seen as an even greater barrier, if the expected time of residence is short.

¹⁷ The interviews were done in Dutch, so the anecdote in text is translated into English by the author

5.1.3. *Housing associations*

Housing associations are willing to make their property sustainable. All the HA in Netherlands have signed the energy covenant, so they have imposed the obligation onto themselves (Van Vleuten, Appendix D, 3:21). The HA have pledged to have an average energy index of 1,25 by 2020 (Ministerie van BZK, Aedes, Vereniging Nederlandse Woonbond, & Vastgoed Belang, 2012). Furthermore, the Housing law (Woningwet, translated into English by author) has been amended in 2015, which has forced housing associations to focus on their core tasks. The sustainable upgrade of their property is one of those task and has proven to be a task the HA is willing to put effort in (Van Vleuten, Appendix D, 3:21). The other side of the coin are the low hanging fruits for housing associations, non-mixed property has gotten priority over the mixed property (Goorden, Appendix D, 5:9). The housing associations are currently fully booked with non-mixed property with respect to the energy performance improvements.

In a mixed CAs, there is another kind of blocking threat. Seeing as the HA is in need of an approval of at least 70 per cent of the tenants for decisions affecting those tenants (art. 220 sec. 3 BW Boek 7). The tenants can therefore frustrate decision-making of housing associations. However, when a CA has a majority vote in favour of a decision, without the vote of the housing association being part of it, the housing association is able to use this as a big stick against the tenants.

Contrarily, housing association are able to inspire owner occupiers to follow along. The housing associations are willing to make energy label steps, and due to governmental obligations, they are bound to a minimal performance (De Wit, Appendix D, 6:12). Van Vleuten (Appendix D, 3:22) mentions that the balance of willingness is towards the positive side. But there are examples of mixed property, where the housing association is the stakeholder that does not agree on an energy performance retrofit. The willingness can be affected by a future perspective, one where the investment is not worthwhile due to the intention to sell the property on short notice for example. The investment to improve the sustainable performance will not level with the addition to the asked price and is therefore postponed indefinitely.

The reserved attitude of housing association is explained by Assistant Professor in Sustainable Development of Maastricht University Van Vleuten (Appendix D, 3:23) as the policy to vote according to the majority of the other owners. This policy has its origin in the anxiety to be accused of abuse of power, in case such a decision would be pushed through. On the contrary, interim property manager De Wit (Appendix D, 6:23) has put attention on a situation where the power relation has been negotiated in the sale of the property. Housing association Woonstad in Rotterdam has fully ransomed maintenance, therefore they are responsible for carrying out the condominium maintenance. Seeing as sustainability measures are officially part of maintenance, Woonstad is able to decide what is going to be altered or added to the property. In that respect, Woonstad is also responsible for the financial side of the improvements.

5.1.4. *Commercial landlords*

The commercial landlords form a diverse group of stakeholders. The stakeholder group are categorized in three types of owners (CBS, 2017): 1) natural persons, 2) for-profit organizations, and 3) non-profit organizations. Figure 5.2 depicts the further categorization, showing the diversity of owners. The majority



of the commercial landlords rent out a single dwelling, just a small fraction of the landlords is renting out more than 5 or more dwellings (CBS, 2019a). This variety makes it difficult to distinguish the commercial landlords as one similar group of actors.

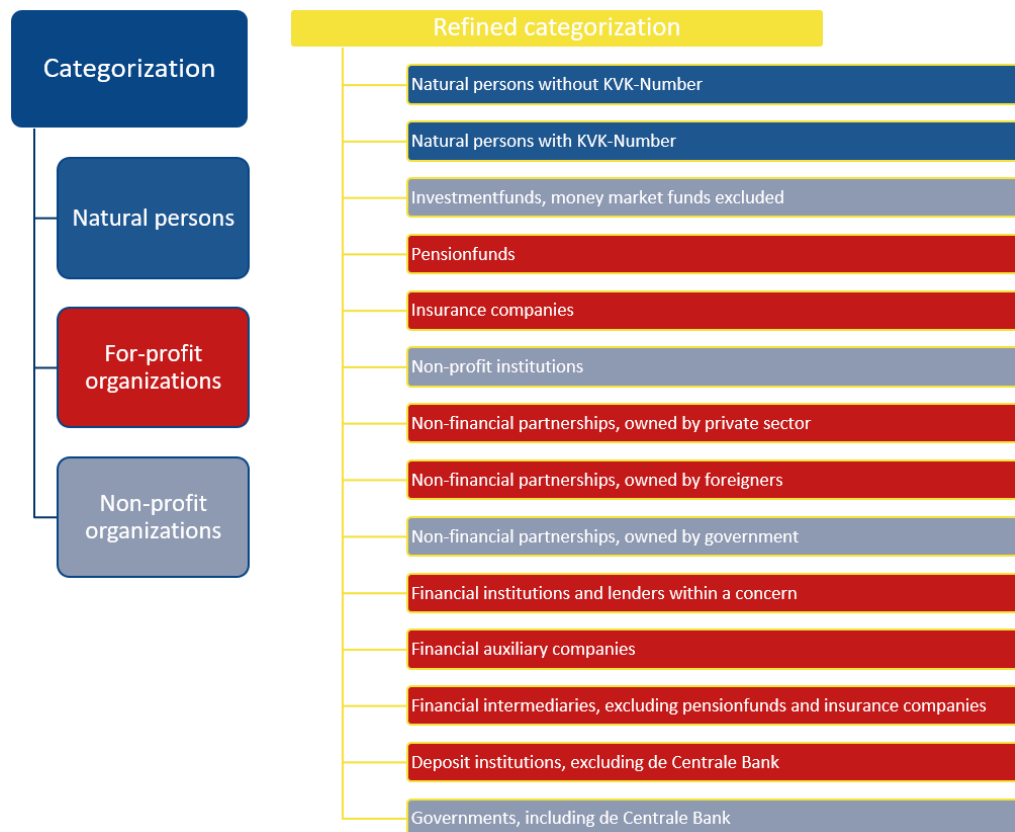


Figure 5.2 - Categorization of private rental sector owners (CBS, 2017)

Relatively seen, the private rental sector has the most dwellings with a poor score on the energy index (Ministerie van BZK, 2018). Team Vier (2016, p. 8) emphasized that mainly commercial landlords have a lot of overdue maintenance. Professor Real Estate and Finance at Maastricht University Eichholtz (Appendix D, 4:5) mentioned that banks have ventured in poorly performing real estate, and to limit their losses are now investing in those portfolios. Which is illustrative for the approach of investors in the private rental sector, the goal is to make profit out of the owned real estate. Therefore, it occurs that bulk owners forestall energy performance retrofits, thereat legal advisor and interim manager Van Vleuten (Appendix D, 3:18) commented the following:

“There has been a verdict on an intended renovation, where a bulk owner did not want to cooperate. The bulk owner had other concerns and had no interest to take out a loan. The judge has decided in his favour, mainly due to the other concerns being just. The loan did not prevail, that was just a side note in the verdict.”

Real estate owned by for-profit organizations is used as a money machine. To be able to demand the maximum amount of rent, the dwellings are kept up to date. Furthermore, the real estate is sold at a moment when the for-profit organization is expected the biggest gain (Team Vier, 2016). The commercial landlords do not have a social responsibility, the aim is to recoup the investment and create extra margin on their investment. If an energy performance retrofit does not provide extra margin, the for-profit organization is not likely to invest in it. Meaning commercial parties have no driver or obligation to invest.

In the research of Team Vier (2016) the two most mentioned causes for not investing are the lack of financial means and the resistance of tenants to increasing rents. The latter has its origin in the same law the housing associations are restricted by, the legal obligation for a landlord to have at least 70 per cent of the tenant's approval for a decision affecting the tenants.

Moreover, with respect energy performance measures, commercial landlords have a wait and see attitude, mainly due to occurrence of new innovations in a rapid pace. This drives the landlords to wait for the most profitable option to arise, before making a major investment. Although sustainability is often used as PR instrument (Team Vier, 2016). With respect to the energy performance, the commercial landlords differ from housing associations as they are not bound to a minimal performance by the Dutch government.

All in all, compared to the other owner types commercial landlords are least willing to perform energy efficiency retrofits. The lack of obligations and the drive for profit, results in an opposing attitude towards sustainability.

5.2. Influential characteristics affecting funding application

The second part of the condominium perspective is found in the struggles surrounding funding application. As can be read in the introduction (section 1), condominium associations are not a flexible party. Moreover, when it comes to applying for funding, the complexity of condominium associations acts as a barrier. To depict the specific characteristics that influence the funding application a stakeholder analysis is done. The stakeholder analysis is done within the given governance context, through the viewpoint of condominium associations and its different types of owners:

- Condominium associations
- Owner occupiers
- Housing associations
- Commercial landlords

Other stakeholders will also be reviewed to some extent, dependent on the connection with the above-mentioned stakeholders. The nature of their relation is of influence in the overall application and therefore of importance in the process. The interviews form the informational input as to what is experienced in the field, these findings will be complemented by examination of alternative sources.

What condominium association specific characteristics influence the application for funding by owner occupiers in the Netherlands?



5.2.1. Condominium associations

Funding is denoted as the common thread within decision-making, the farther in the process the more specific the insights into funding have to be (Van Zeijl, Appendix D, 7:32). An adverse insight was given by legal advisor and interim manager Van Vleuten (Appendix D, 3:17), as she explained that 'traditionally, CAs find it unseemly to apply for a loan'. Which is further stipulated by interim property manager De Wit (Appendix D, 6:23), by making apparent that as a CA manager he has not applied for NEF funding on behalf of a CA, due to owners never asking for it. Another barrier is found within the institutional domain, the members of a condominium association have a joint and several liability. Every member is proportionally responsible for a loan the CA enters into, with enforceable payment in case of default. Right now, the members do not have the possibility to refrain from a loan in which a CA is entering into. Van Vleuten (Appendix D, 3:32;33) defines it as missing an opt-out option. The members are able to do the payment of their part in one go, but keep on being responsible for part of the extra costs connected to a loan. Which is a reason to oppose a loan for the members that are able to make payment without funding via the CA. If the opt-out option would become a possibility, it would open up a system where (majority) owners are able to get a loan through their own channels. The individual owner occupiers are then able to enter into funding via the condominium association. The regulations are in need of change to provide for this opt-out option (Van Vleuten, Appendix D, 3:33). Van Vleuten (Appendix D, 3:60) emphasizes the absence of the opt-out option to be one of the reasons for the limited number of applications for NEF funding.

Data shows that on average the unmixed condominiums are comprised of a small number of dwellings (Table 5.1). Which has implications for the ability to apply for funding such as the NEF, where a minimum of 10 dwellings per CA is required. Van Vleuten (Appendix D, 3:48) mentions there are some local/municipal funds that do provide loans to smaller sized CAs.

Table 5.1 - Dwelling division of CAs in the Netherlands (data from CBS, 2016)

Dwellings in CAs			
1173890			
Dwellings in unmixed ¹⁸ CAs		Dwellings in mixed ¹⁹ CAs	
326010		847880	
Average dwellings/CA		Average dwellings/CA	
5		14	
Owner Occupied	Rental	Owner occupied	Rental
216110	109900	490250	351295
		Housing association	Commercial landlord
		147155	174630

Moreover, the smaller sized condominium associations are not always aware they may apply for a loan from those local funds. Furthermore, the hired commercial property managers of these CAs are often

¹⁸ Unmixed condominium associations consist of one type of owner

¹⁹ Mixed condominium associations consist of at least two different types of owners (i.e. an owner occupier and a HA)

contracted with low-budget agreements (Van Vleuten, Appendix D, 3:45). Which entails additional charges for the CAs in case the property manager is made responsible for the execution of the energy performance retrofit project, the so-called hourly invoice labour (uurtje factuurtje, translated into English by author) (De Wit, Appendix D, 6:12). This is due to the initial agreement between the CA and property managers, where execution and initiation sustainability measures are normally not included (section 5.1.1.). Due to the pressure on the tariffs, the property managers will recoup the payment in a way which is beneficial to them. The smaller CAs are often not able to cover the extra (soft) costs the property managers will claim.

Furthermore, a fund like the NEF uses the obligations as stipulated earlier (section 5.1.1.) as application requirements for condominium associations. Which makes it difficult for so called sleeping CAs to apply for a loan in the coming two years (Van Vleuten, Appendix D, 3:50), as they are not actively managing the condominium and are therefore lacking one or more of these requirements.

The actor interaction within the condominium associations of mixed condominiums is not solely a financial one. The behavioural aspects, aligned to the nature of the actor, also play a part. Where owner occupiers own the property to live in, the commercial landlords and housing associations have a commercial angle. Their language differs from one another (Goorden, Appendix D, 5:7). The housing associations are occupied with the points of the Dutch property valuation system (woningwaardingsysteem, translated into English by author) and the effect on the energy index of a property, where owner occupiers are in it for their personal comfort (Goorden, Appendix D, 5:11). Furthermore, the time perspective of the different owners varies. The commercial parties have a long-term investment horizon, the owner occupiers are not keen on making long term investments (Conijn, Appendix D, 2:17).

Although it is not obligated by law, most condominium regulations contain a restricting requirement for decisions concerning costs above a certain amount or big alterations to the building (De Wit, Appendix D, 6:14): a qualified weighted majority (gekwalficeerde verzwaaarde meerderheid, translated into English by author) is needed (Van Vleuten, Appendix D, 3:11). This mostly entails that at least 2/3rd of the members has to be present in the annual meeting and that 2/3rd of the attendees needs to vote in favour of the decision, the fraction may differ in accordance to specific condominium association regulations. If to many owners are not willing to cooperate, the threshold of votes will not be reached. The regulation does not account for this major barrier, which hampers development (Van Vleuten, Appendix D, 3:39). A similarly restrictive is the notion of De Wit (Appendix D, 6:24) that just 10-30% of the members is actually present at the meetings of the condominium associations he is managing. The CA is not able to make big decisions with such few attendees. On the bright side, if the majority is in favour, the basic principle of a CA is that the other CA members are bound to the decision. Although it is possible to start an objection procedure afterwards.

From the perspective of financial institutions, there are also a number of barriers when it comes to funding condominium associations. These barriers are aligned to the typical risk averse behaviour of financial



institutions, specifically banks (Conijn, Appendix D, 2:12). Eichholtz (Appendix D, 4:23...28) depicted the following barriers to be the most influential:

- Counterparty risk - Security of payment is of great importance to banks, therefore they want a counterparty that is able to provide this security. Seeing the little experience, the banks have had with funding, the risk for them is high. Contrarily, Goorden (Appendix D, 5:17) denoted that condominium associations are a party that has proven over the last couple of years to be a party with a fine track record concerning payment. The view of the banks has to change for that matter. This remark is invigorated by Van Vleuten (Appendix D, 3:55) with the notion that there is not one example of a bankrupt condominium association.
- Collateral - To have a big stick, a bank expects collateral. In case of default by the counterparty, the bank is able to claim collateral. With respect to a condominium association collateral becomes a difficult claim. The condominium association itself does not have property, the co-owned parts are in ownership of the individual owners (Van Vleuten, Appendix D, 3:52). Moreover, not all energy performance measures are apt to serve as collateral. For instance, insulation, a bank will not take out the insulation when confronted with default. Furthermore, the funded energy performance measures will have an effect on the property value. However, there is a possibility that increase is not allocated to the funder of the energy performance retrofit, but rather to the mortgagor.
- Standardisation - Due to the diversity of condominiums associations, the standardisation of a loan is difficult. The CAs differ in composition, size, type of property among others. This accumulates in difficulties to facilitate a homogeneous, standardised product. Over and over the bank will have to make a specialized product for the various condominium associations.
- Operating costs - The operating costs of are relatively high, which can cause a significant rise of their product prices. A remark that is not linked to condominium associations, is that these costs are not always covered when dealing with a public institution like a municipality. Therefore, public institutions will rather take out loans at the BNG and Waterschapsbank, due to lower operating costs.
- Habituation - Banks are not used to funding condominium associations. They do not want to get involved with a party they do not know. Which turns into a self-fulfilling prophecy, because without getting involved, the banks will not be able to get used to them.

These barriers result in the inability to apply for funding by condominium associations from banks or interest rates to skyrocket. Every risk is priced in by the financial institutions (Conijn, Appendix D, 2:12). Furthermore, the financial institutions will drop out quite easily when the risk becomes too great.

According to Professor Real Estate and Finance of Maastricht University Eichholtz (Appendix D, 4:18) the financial institutions have to get aware of the big market they are passing on. When it comes to sustainability investments, the focus is on commercial parties and commercial real estate. They used to turn a blind eye to the sustainability challenge, but have now come to terms with it and are more actively pursuing sustainability investments. A driver is that multiple financial institutions have invested in real estate portfolios with poorly performing property, which are now upgraded to be able to make profit. However, the private sector still lags behind, the big Dutch banks (Rabobank, ING and ABNAMRO) used to have sustainable products (Eichholtz, Appendix D, 4:7). But these have ceased to exist over the years.

According to Eichholtz (Appendix D, 4:33) the banks have to be incentivized to produce new products for CAs, they have to become aware of the size of the market and thus the prospective gains.

5.2.2. *Owner occupiers*

The owner occupiers make up the majority within condominiums in total (Table 5.1). However, there are ample cases where housing associations or commercial landlords own more dwellings within a condominium compared to owner occupiers. Owners occupiers have more difficulties with attracting external resources compared to the other owner types.

For financial institutions the risk of not retrieving their investment is translated into a low or high interest rate, a high disposable income accounts for a low rate and vice versa. According to Jacco Slomp (Appendix D, 1:32) this is socially unfair and therefore not desirable. Seeing as the people who have are least capable, will end up paying the most for the energy transition. The VNG, the umbrella organization of municipalities, stands for a proper business case for all people (Slomp, Appendix D, 1:36). Where the funding and savings are in balance. Goorden (Appendix D, 5:39) also sheds light on what is socially fair, he denotes that the governmental funding mechanisms should mainly focus on the less affluent people. From the owner occupant perspective, an increase of expenses by 5 to 10 euros a month is known to be a considerable barrier for low income households (De Wit, Appendix D, 6:15), so they will be less tempted to apply for funding if the preconditions are not in their favour.

For the individual owners the application for funding by the condominium association contains another pitfall. The transfer of the loan to the next occupant is not automatically done, meaning that the condominium cannot impose the residual debt onto the next occupant (Bartels, 2019). The interference of the notary is needed to be able to do so, a declaration of the CA has to be attached to the deed of sale. When the condominium association does not provide this declaration of the residual debt, the claim is placed on the departing party. The insecurity of not being able to transfer the residual debt of the loan to the next occupant, can raise resistance to apply for funding. Conijn (Appendix D, 2:15) and Goorden (Appendix D, 5:22) emphasize the right the new occupant gets in such a situation: a new occupant currently has the legal ability to reject the residual debt.

According to Conijn (Appendix D, 2:18) the owner occupiers are not aware of how an investment will turn out over time, as they are not inclined to make a present value calculation. A long-term view on the investment in a dwelling is also missing, therefore the duration of a loan is seen as a major restriction (Conijn, Appendix D, 2:31). Additionally, the payback time of loans is longer than the expected residency, therefore the consumers are put off (Conijn, Appendix D, 2:17). Which lowers the amount of applications for loans.

Within mixed complexes, the funding systematics of owner occupiers and housing associations is different in nature. Therefore, it is working against each other. At the BNG they are not quite sure how to bridge this difference (Goorden, Appendix D, 5:13). This increases the need for a joint solution, where the funding is done collectively, or it should be possible to apply for funding parallel to each other.



5.2.3. Housing associations

One of the greatest barriers in mixed CAs is the ability of housing associations to get funding with advantageous conditions, long term with small interest rates (Van Vleuten, Appendix D, 3:33). This accumulates in HAs to be less willing to join in a loan via the CAs. The advantageous conditions are possible due to the triple safety net housing associations have when it comes to funding. Firstly, the housing association itself is responsible for payment. When the HA is in default, WSW will take over the payment obligation. The government and municipalities provide interest-free loans to the WSW, if the fund threatens to exhaust (Table 5.2). The third layer of the safety net has not been reach since the origin of this structure (Aedes, n.d.-a). Due to this safety net, it is virtually impossible for a housing association to go bankrupt. The funding itself is for the greater part done by the BNG (Bank Nederlandse Gemeenten) and the NWB (Nederlandse Waterschapsbank), the so called sectoral banks (Aedes, n.d.-a). For every application for funding, the WSW verifies if handing out a guarantee is responsible.

Table 5.2 - Safety net housing associations (Aedes, n.d.-b)

1	Housing association	▪ Liquidity of housing associations ▪ When in default, WSW investigates if remediation is needed ▪ WSW manages remediation fund which is supplemented by all housing associations via a remediation levy (€ 460,- million)
2	WSW	▪ WSW takes over interest and repayment from HA ▪ Coming from their own guarantee reserve (€498,- million) ▪ If the guarantee reserve threatens to exhaust, a contribution of every HA is asked. This is taken up in the budget of HA.
3	Government	▪ Government and Municipalities provide interest-free loans to WSW

The WSW is not the only institution that is monitoring the business operation of HA. Since 2018 the WSW and the authority housing associations (Aw) have a joint assessment framework (Autoriteit Woningcorporaties & Waarborgfonds Sociale Woningbouw, 2018). The assessment is done on three pillars: 1) finance, 2) Business model, and 3) Governance & organisation. Figure 5.3 depicts the assessment framework, as can be seen the assessment is done on two abstraction levels. The basic assessment is meant to depict the performance on the main components. The thorough assessment dives deeper into the distinguished risks found in the basic assessment. From the assessment the Aw and WSW either give approval or measures and interventions to the housing association. Every time a housing association is planning to do an investment, an assessment is done to check the viability.

The mixed property is only a minor part of the total property of 2,3 million dwellings the housing associations jointly own (CBS, 2019c). The HA are not able to provide a funding option towards the owner occupiers in the mixed property (Goorden, Appendix D, 5:8). Seeing as the owner occupiers cannot join in the advantageous loan the HA get from the sectoral banks, and the HA in turn is not willing to get a loan elsewhere due to the profitability. Therefore, the focus of the HA is laid on the non-mixed property instead. Van Vleuten (Appendix D, 3:33) emphasizes the need for the opt-out option in loans, especially

in mixed properties. When an opt-out option is present, housing associations are able to get funding through their own systems and the owner occupiers are able to jointly apply for a loan that complements the payment of the construction costs. By providing this option, the HA is not forced into the payment of the additional costs attached to a loan. The latter can be a breaking point for the HA to go along with an energy performance retrofit, and therefore frustrate the funding process of the CA.

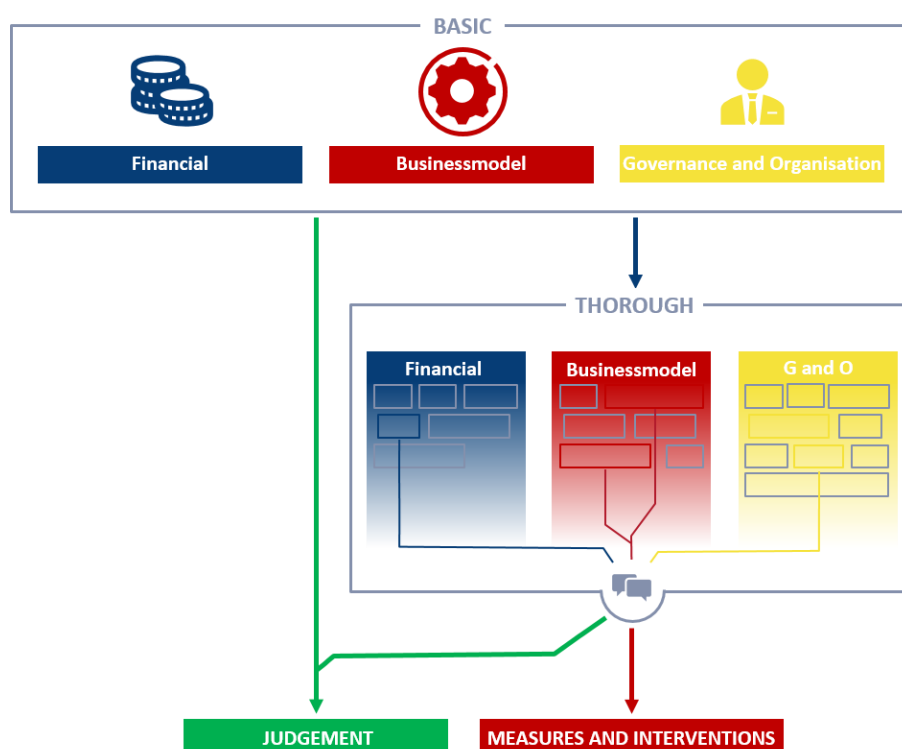


Figure 5.3 - Simplified assessment framework Aw/WSW (adjusted from Autoriteit Woningcorporaties & Waarborgfonds Sociale Woningbouw, 2018, p. 7)

5.2.4. Commercial landlords

As mentioned in section 5.1.4. commercial landlords lack an obligation or incentive to invest in energy performance retrofits. Furthermore, the multiplicity of commercial landlords makes for a standalone research into the funding possibilities. Seeing as every type of commercial landlord is making use of a different type of funding, connected to its legal background. The singular owners for example are similar to owner occupiers, and therefore totally different from the commercial for-profit organizations. A generalization of commercial landowners is therefore not possible. Additionally, time limitations are a cause of not being able to research the total extent of commercial landlords with respect to funding. Moreover, throughout the conducted interviews, there was an absence of mentioning the commercial landlords. The interviewees were more inclined to narrate about the viewpoints from the perspective of housing associations or owner occupiers with respect to condominium associations. Further research into this stakeholder type is needed.



5.3. Conclusion

In this section the barriers and drivers for energy performance retrofits of condominiums and influential factors of condominium associations for funding has been elaborated on. A stakeholder analysis has been executed to do so. The interviews have served as a means to gather the data on the coordination problems within the condominium associations with respect to funding. Furthermore, where data from the interviews was not adequate enough, secondary sources have been reviewed. Which was mainly necessary for the elaboration on the commercial landlords.

Table 5.3 depicts the barriers and drivers found in the current situation of condominium associations, where a mere 4 per cent of the CAs has executed an energy performance improvement. The barriers are found in the internal workings of the CAs as well as in the external relations with governments and commercial property managers. Likewise, some drivers were distinguished in the interviews, which could prove to be useful in the process of improving the condominiums with respect to energy performance.

Some barriers and drivers collected from the interviews correspond to the literature review (section 1.4.), which shows that the situation of condominiums in the Netherlands is not unique. With respect to condominium associations similar problems are found in France (Table 1.3), more broadly speaking mainly knowledge and informational input form major barriers. Although, stakeholder complexity has been mentioned in section 1.4., an elaboration from the perspective of the HAs and commercial landlords was not found in literature.

Table 5.4 provides an overview of the influential factors and characteristics with respect to funding application of condominium associations. Aside from hard factors, such as voting requirements and joint and several liability, soft factors play a major part in the distortion of a funding application process. Owner occupiers have the most difficulty with acquiring funding, even more so in mixed complexes. Where the other owners are not willing to join into a loan other than the ones acquired via own channels. The unmixed condominium associations are too small on average to make use of funding like the NEF.

Furthermore, the incorporation of an opt-out option for loan in the rules and regulations could improve the amount of applications of condominium associations. By doing so, the owners that are not willing to join in a loan, are able to make payment differently. Thus, i.e. housing associations are able to get funding on advantageous conditions via their own channels.

Table 5.3 - Barriers and drivers for energy performance improvements of condominium associations in the Netherlands²⁰

Barriers and drivers regarding energy performance improvement	
Barriers	
Outdated rules and regulations	Mindset
internal as well as governmental	- not willing to contribute financially - commercial view vs individual comfort
Communication	Decision-making
- costs - information - examples	- voting requirements - absenteeism - litigation procedure
Government	Commercial property managers
- lack of monitoring - incentive for bulk consumption	- hiring tariffs - sustainability left out of agreements
Owner occupiers	Housing association
- sense of urgency - lack of knowledge - information overload - definition of comfort - distrust in commercial parties - short time of residence	- priority on fully owned property - tenant approval - expected sale of property - reserved attitude
Commercial landlord	
- great variety of commercial owners - aim for profit - tenant approval - wait and see attitude	
Drivers	
Mindset	Communication
more sustainable over time	storytelling
Institutional	Housing associations
- governmental incentivisation - neighbourhood oriented approach - jurisprudence	- energy covenant - Housing law amendment - driving force (due to legal obligations) - ransomed maintenance

²⁰ Barriers and drivers depicted in red correspond to findings from the literature review (section 1.4.)



Table 5.4 - Condominium association characteristics influencing funding application in the Netherlands²¹

Influential factors and characteristics	
Internal factors	
Institutional	Mindset
- joint and several liability - qualified weighted majority - absenteeism - litigation procedure - funding systematics differ	- loan is inappropriate - time perspective of owner types - commercial view vs individual comfort
Owner occupiers	Housing association
- interest rates - absence of long-term view - short time of residence - transfer of personal loan not possible - transfer of CA loan via notarial deed	- funding via own channels - advantageous conditions - cannot fund owner occupiers
Commercial landlord	
- great variety of commercial owners - funding mechanisms differ within this stakeholder group	
External factors	
Financial institutions	NEF
- counterparty risk - lack of collateral - standardisation - operating costs - habituation - focus on commercial real estate - underestimation of market size	- size of condominiums (>10) - application requirements
	Commercial property managers
	low budget agreements

²¹ Characteristics depicted in red correspond to findings from the literature review (section 1.4.)

6. A POTENTIAL STRUCTURE FOR BUILDING-BOUND FINANCING

In this chapter backcasting is used to align the bumps on the road for successful use of building-bound financing by owner occupiers in the condominiums. As aforementioned, it is not clear as to how building-bound financing is meant to be deployed, so this chapter will go into a potential structure surrounding building-bound financing. Furthermore, the connection of building-bound financing and condominiums is not a known phenomenon. So, for proper implementation of building-bound financing, the changes needed within and around condominium associations will also be elaborated on. Three types of changes are researched for condominium associations as well as building-bound financing:

- Organizational
- Structural-institutional
- Cultural-behavioural

For proper use of backcasting, the final goal has to be clearly described. Therefore, this chapter will start by clearly describing what the goal is that has to be reached is. Subsequently, the needed changes surrounding the implementation of building-bound financing are stipulated, which is followed by the changes needed within or around the condominium associations. A prioritization of the changes is made according to the following questions:

1. Where does the change fit with respect to the milestones in the Climate agreement²²?
2. Is it time consuming to execute or implement?
3. Is another change needed prior to this change?

Consequently, a policy structure design will be provided concerning the implementation of building-bound financing as funding for energy performance retrofits of condominiums. The structure design is then validated by some of the interviewed experts. Furthermore, the data for the needed changes is gathered from the prior two sub questions and the expert interviews.

What has to be arranged for building-bound financing to become operable to fund energy performance retrofits of condominiums in the Netherlands?

6.1. Final goal

The starting point is that there are few CAs which have committed to an energy performance retrofit (4 per cent). A lack of well working funding mechanisms is a cause of it. Therefore, building-bound financing is proposed as a possible solution (section 1). Building-bound financing does not exist yet and thus its characteristics are not carved in stone. Therefore, an alignment of what has to change for building-bound financing to be used by owner occupiers within condominium associations will provide a proposal on how it can be implemented.

The final goal set for the backcasting analysis is to have building-bound financing used by the owner occupiers within condominium associations to fund energy performance retrofits of the condominium. So, when the decision is made by the condominium association to perform an energy performance retrofit, the owner occupiers will make use of building-bound financing to cover the upfront costs.

²² Climate agreement (Sociaal-Economische Raad, 2019): neighbourhood oriented approach 2021, 49% emission reduction 2030, 95% emission reduction 2050



For successful implementation the organizational, structural-institutional and cultural-behavioural barriers have to be accounted for. Figure 6.1 depicts the general implementation process with respect to the types of changes needed for the successful implementation of BBF. Although building-bound financing is meant for owner occupiers, the condominium associations as a whole will be elaborated on. Seeing as the very existence of the CAs has resulted in multiple coordination problems when it comes to energy performance retrofits (Section 5).

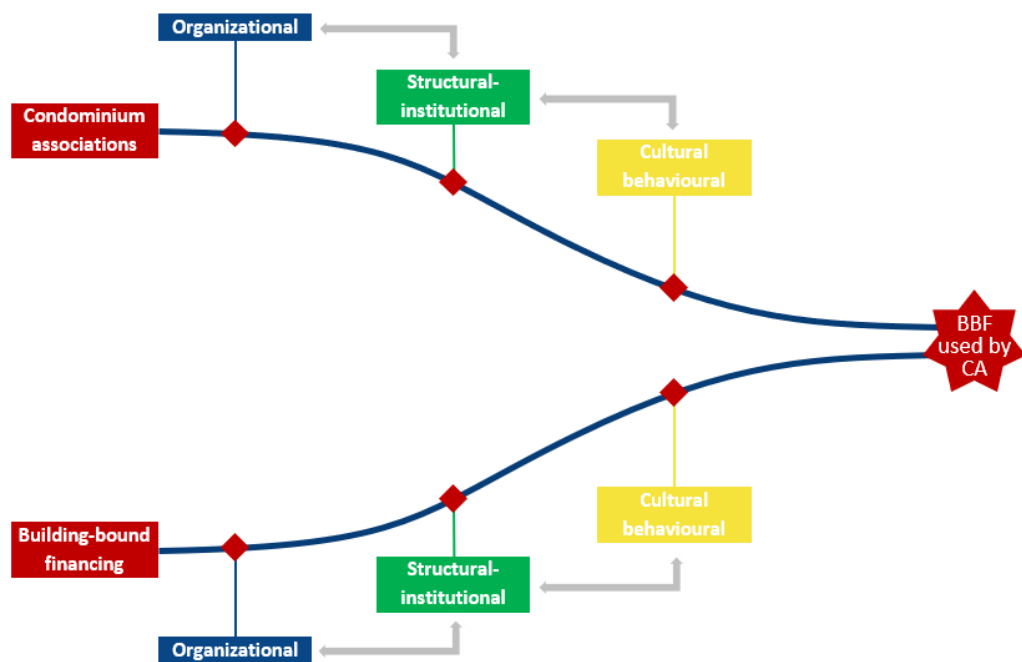


Figure 6.1 - Implementation process of building-bound financing for owner occupiers in CAs (own production)²³

6.2. Building-bound financing

Throughout the report the challenges surrounding condominium associations with respect to sustainability have been elaborated on. These challenges have depicted what the coordination problems are when it comes to funding. Some solutions for those challenges lie in the inner workings, other in the provision of information and solutions can be found in the way funding is brought to condominium associations.

The funding problem is limited to the owner occupiers of the condominium associations. Housing associations as well as commercial landlords are able to take out loan via their own channels and are not eager to enter into a loan via the condominium association. It is more costly for them compared to funding through their own channels and therefore not attractive. With the absence of an opt-out option, the funding problem could be covered with use of building-bound financing for owner occupiers. However, to be able to successfully implement this type of funding a number of challenges has to be overcome.

²³ The blue, green and yellow boxes are interchangeable, meaning an organizational change can also be the second, fifth, eleventh and/or last milestone.

The organizational, structural-institutional and cultural-behavioural changes needed with respect to building-bound financing to be used by the owner-occupiers within condominium associations are stipulated below. Afterwards a prioritization of the changes is shown, to depict what the logical order of execution could be.

6.2.1. Organizational changes

The organizational changes aim at the coordination of stakeholders. With respect to building-bound financing some new stakeholders have to be included. Furthermore, it depicts instruments that can be used to initiate change.

Role division

The municipality as a key player in BBF would inspire trust (De Wit, Appendix D, 6:27), there will be less chance of bankruptcy and a municipality is more likely to perform on behalf of the people, instead of making profit. Moreover, combining a funding mechanism with a central point for information will remove uncertainty for the owner occupiers (De Wit, Appendix D, 6:36). Municipalities are able to provide objective information, furthermore they are experienced as a more trustworthy party than commercial parties by condominium associations (Goorden, Appendix D, 5:27). Which is consolidated by interim property manager De Wit (6:27) by commenting that municipalities acting as intermediaries would inspire trust.

Furthermore, municipalities are free of solvency for financial institutions, which ensures certainty of payment for investors (Conijn, Appendix D, 2:33). The typically risk averse financial institutions are more likely to invest in condominiums, if the municipality is able to hand out a guarantee. Furthermore, with the inclusion of a governmental party, sectoral banks are able to join in (5:16;19). Their statutory restrictions are bypassed by doing so, seeing as they are not able to provide a loan directly to owner occupiers. Early on in the process, the financial institutions have to be incorporated, to ensure a positive outcome.

Municipalities would like to take on an active role in funding, because a structural solution is still missing. By playing their part as the intermediary in funding, they are able to inspire change on a bigger scale (Goorden, Appendix D, 5:25). Besides municipalities want to create equal opportunities for all residents, they want to ensure social balance (Goorden, Appendix D, 5:38). Meaning the conditions (like interest rates) will be equal for all consumers, if the municipality is the provider towards the owner occupiers. As aforementioned in the literature review (section 1.1.2.4.), environmental justice is a driver in this respect. Social balance is part of environmental justice.

There are a number of side notes to having a municipality act as the intermediary. First, municipalities are more trusted by residents, that does not entail an unconditional trust in municipalities by residents. In the Netherlands there has been a lot of discussion about the implementation of district heating, as the operators are monopolies within neighbourhoods which deliver heat at high prices. The municipalities are partly held accountable for additional costs residents have experienced by being forced to switch from natural gas to district heating (De Wit, Appendix D, 6:33). Second, governmental interference is commonly



meant for less affluent people (Goorden, Appendix D, 5:39). However, the governmental funding mechanism are accessible for everyone at the same interest rates, which is done to stimulate the energy transition. Last side note is provided by Goorden (Appendix D, 5:29), he denotes the danger of high process costs for CAs for an energy performance retrofit due to the hiring of expensive advisors. By having a guarantee fund like the WSW, these costs can be diverted.

Create capacity

If the government will take on the role in building-bound financing, capacity can be an issue for municipalities. So, to successfully incorporate the funding mechanism, the municipality has to allocate capacity to BBF (De Wit, Appendix D, 6:27). A national organized plan with help of a centrally maintained website would lessen the capacity problem. With use of a trust fund and a guarantee fund, the capacity problem of municipalities becomes less relevant. However, the municipalities are still responsible for the payment from the owner occupiers to them and for payment to the investors.

Guarantee fund

A guarantee fund is able to ensure a robust system for the funding of owner occupiers in condominium associations. Which makes it possible for financial institutions to invest, because risk is covered (Goorden, Appendix D, 5:31), as the guarantee fund performs as a substitute for the absent collateral of owner occupiers with respect to co-owned parts (Eichholtz, Appendix D, 4:35). The guarantee fund assesses if handing out a guarantee is justified, the guarantee fund thereby relieves the municipalities of the workload connected to the assessment (Goorden, Appendix D, 5:29). Furthermore, municipalities are not able to provide guarantee for every single individual, so a guarantee fund can also relieve them of that insurmountable burden (Goorden, Appendix D, 5:28). Besides, with use of a guarantee fund equal preconditions are created for the lenders (Slomp, Appendix D, 1:39), so the social balance is in order.

A number of examples has been provided by the interviewees on how the guarantee system can be shaped. The national mortgage guarantee (nationale hypotheekgarantie, translated into English by author) (Van Vleuten, 3:57; Goorden, 5:28), breadfund (broodfonds, translated into English by author) (Van Vleuten, 3:57) and the aforementioned WSW (Goorden, 5:29; Eichholtz, 4:18). The national mortgage guarantee does not cover the total costs, but the greater part of the needed investment is guaranteed by it. The breadfund is less relevant, seeing as it is used as a safety net for self-employed people. If self-employed people get sick, they do not have security of payment. To cover that lack of social security a group of self-employed people have invested in the breadfund. The WSW is elaborated on in section 5.2.3. It is not possible to transfer these guarantee mechanisms to the building-bound financing situation directly, first they have to be adjusted to be apt for use. The basic principles can be used to shape the building-bound financing guarantee fund.

Trust fund for building-bound financing

By making sure building-bound financing becomes a central coordinated funding mechanism, a robust system is created. Unambiguity is needed, or else too much effort from all municipalities goes into coming up with 300 different yet similar ways of a BBF mechanism (Goorden, Appendix D, 5:30). In execution the trust fund could be used as a kind of construction depot, so it cannot be used for things other than

sustainability measures (Goorden, Appendix D, 5:19). When a CA has decided to perform an energy performance retrofits, the part of the costs the owner occupiers are responsible for is then paid directly out of the trust fund. Interim property manager De Wit (Appendix D, 6:26) mentioned that a national trust fund is useful as long as a governmental logo is used in correspondence to the owner occupiers, seeing as such a logo inspires trust.

Supplement the trust

The BNG is willing to invest in a sustainability fund, which is also the case for other financial institutions (Slomp, Appendix D, 1:30). Even more so if a municipality would act as an intermediary, because the risk of default is covered (Slomp, Appendix D, 1:31). BNG has a societal responsibility, whereby it is not able to provide funding directly to residents. However, when the municipality is the intermediary, the BNG is able to be part of the structure (Goorden, Appendix D, 5:3). There are a number of boundary conditions that need to be met in order before the BNG is willing to make resources available (Goorden, Appendix D, 5:32).

- Robust guarantee system
- Large scale solution
- Ensure payment obligation

Goorden (Appendix D, 5:31) ensured that the BNG is able to allocate the resources to fund a full energy performance transition of condominiums.

6.2.2. Structural-institutional changes

The structural-institutional changes are more focussed on the legal aspects that need to be arranged for building-bound financing to be implemented. Some amendments are proposed to stimulate implementation of building-bound financing.

Design new tax

As aforementioned, there is a proposal to collect payment and interest via betterment levy (section 1.3.). Although the juridical background forms a possibility to incorporate BBF in, betterment levy is not created to do so (Goorden, Appendix D, 5:20). The existing betterment levy in the Netherlands is not suited for building-bound financing on some crucial points (Schep, 2018, p. 2). The most stringent tax-legal objection is that betterment levy intended to recoup betterment of properties due to public facilities placed in the surrounding public area, the energy performance retrofits are executed in the private domain. Moreover, a property owner cannot be forced to alter its property to become more sustainable, the property owner has to concur with the alterations. Normally, the betterment levy is a one-sided imposition of the municipality. Therefore, the basic principles can be the same as betterment levy, but a newly designed tax would be better for the payment flow of BBF (Goorden, Appendix D, 5:21). Property tax is another example for the design of a new tax. Property tax is levied annually by the municipality, transferability is incorporated in this tax form (Slomp, Appendix D, 1:29). Similar to betterment levy, property tax is not created to be used as building-bound financing repayment. Instead of trying to incorporate BBF into existing tax schemes, a new tax form can be designed. By doing so, it can be fully operable for the repayment of the upfront investment done for the energy performance retrofit.



Transferability

Conijn (Appendix D, 2:26) emphasized the need to determine the rights of the new owner. The (in)ability of the new owner to reject a residual debt connected to the dwelling has to be regulated for building-bound financing to be operable. Goorden (Appendix D, 5:22) confirms the need to regulate the possibility of the next owner to reject the residual debt. For example, a resident is able to object to the amount of betterment levy. If the same would be possible with respect to building-bound financing, it could create problems for the repayment of the energy performance retrofit (Goorden, Appendix D, 5:20). A notarial deed is a helpful tool to secure transferability. Seeing as it is used more often, also with condominium association contracted loans (section 5.1.2). By registration in the public registers, the residual debt is incorporated in the sale of a property. The residual debt can cause a drop in the selling price, but on the contrary the sustainability measures have a positive effect on the value of the property. So, the debt and the rise in value could even out (Conijn, Appendix D, 2:20)

Institutional background

Without a proper institutional background, the trust fund and the guarantee fund are not able to exist. So, before being able to exploit both institutions, the institutional background has to be created. The guarantee fund can be derived from the WSW or the national mortgage guarantee, as they are both well operating guarantee funds. Furthermore, the payment is meant for sustainability measures, so similar to a construction depot the payment is done when the measure is taken (Goorden, Appendix D, 5:19)

Monitor equal preconditions

People who have a lower income are seen as a high-risk party. Therefore, the interest rates normally go up for these people. Which results in the people who are least capable to become the greatest contributor that way, and that is seen as socially unfair and therefore undesirable (Slomp, Appendix D, 1:32). Building-bound financing provided with the municipality as the intermediary causes the preconditions to be the same for all the users. To secure social fairness, the precondition has to be kept the same for everybody.

Seeing as governmental interference is normally meant for the less affluent people, there is a possibility that over time the proposed flow of building-bound financing is limited to that particular group of people. However, it will make funding for condominiums more difficult. If not all the owner occupiers are able to make use of building-bound financing, another type of funding might be needed for more affluent people that do not have the means to finance an energy performance retrofit.

6.2.3. Cultural-behavioural changes

Cultural-behavioural changes are focussed on the way stakeholders go about, what has to change in their business as usual attitude to be able to implement building-bound financing successfully.

Increase motivation of policy makers

Due to the Heat fund, the enthusiasm of the policy makers for BBF is decreasing. Heat fund has the same preconditions as building-bound financing is expected to have and may therefore fill the need for alternative funding (Goorden, Appendix D, 5:24). Goorden (Appendix D, 5:46) emphasized a degrading enthusiasm of policy makers for BBF, which might endanger the implementation of this type of funding.

Communication on savings

Savings and payment have to be balanced, in communication towards the owner occupiers as well as in practice (Goorden, Appendix D, 5:44). By providing the information on which measures to take (which could be aligned to the neighbourhood focussed approach), the municipality is able to objectively connect the savings to a payment (Goorden, Appendix D, 5:27). Too often the information provided on the accounted saving are not in correspondence with reality, therefore the communication has to become more real life oriented. Still expected savings can work out differently, due to behaviour of inhabitants.

Transparency

Make it publicly known what the profit is for the municipality or for the investors. It is not a bad thing if a company makes profit on it. Do not feed the suspicion of people, but be clear by providing the whole picture. That will ensure major steps in participation of the owner occupiers (De Wit, Appendix D, 6:33).

Table 6.1 - Changes needed with respect to BBF

Building-bound financing	Organizational	Structural-institutional	Cultural-behavioural
1 st Priority*	Make municipalities intermediary	Design new tax	Increase motivation of policy makers
2 nd Priority	Municipality must organize capacity	Arrange transferability	Communication
3 rd Priority	Create guarantee fund	Create the institutional background for trust and guarantee fund	Transparency
4 th Priority	Create central trust fund	Monitor equal preconditions	
5 th Priority	Supplement trust fund		

* Prioritization is made per category (organizational, etc)

6.3. Condominium associations

As elaborated on in section 4 and 5, condominium associations are not exemplary for successful energy performance transition. The CAs are lagging behind with respect to the number of energy performance retrofits performed, and the pace of improvement is not fast enough. Governmental policy is lacking, and the inner workings of a condominium association are not helping to come to actual execution of energy performance retrofits. The latter is often due to inability to get low cost funding for the project.

For building-bound financing to become operable as the funding mechanism for condominium associations, internal and external condominium association barriers that are not linked to building-bound financing have to be lifted. Without a change of those barriers, the CAs will stick to the business as usual and are therefore not performing the much-needed energy performance retrofits. The changes are mainly focussed on creation of incentives for the owners in condominiums, although some impositions are also advised. These impositions may raise resistance, but are advised based on historical performance of similar policies or due to alignment to recent policy changes.



The needed organizational, structural-institutional and cultural-behavioural changes are elaborated on below. The prioritization does not provide information on the importance of one change over another, it rather provides a logical order of approach.

6.3.1. Organizational changes

The organizational changes aim at the coordination of stakeholders. Furthermore, it depicts instruments that can be used to initiate change.

Role division government

Governmental policy right now is not clear and therefore residents are not willing to act (section 4), the reasoning behind it is that the alteration they could execute might not in line with the governmental policy²⁴ that could later be uncovered. Slomp (Appendix D, 1:2;8;11;17) repeatedly emphasized the most important question to be: which tier of government takes the lead? The role division between the tiers of government has to be clear (Slomp, Appendix D, 1:38). The different tiers of government are waiting for the others to act, instead of taking the lead. After the role division is clear, the financial/technical side of the story can be tackled (Slomp, Appendix D, 1:45).

Senior financial policy officer of the VNG Slomp (Appendix D, 1:13) advised to have control and mandate on a lower, local level. He mentioned either the municipalities or the regional partnerships of municipalities should take on the role as chief executive. Furthermore, it fits the decentralisation of the government, which has been happening since the 1980ies. Goorden (Appendix D, 5:27) invigorates the local level control, by mentioning that municipalities are willing to take control and therewith inform the residents on technical possibilities. The neighbourhood focussed approach can be a means to put municipalities in their power. Which hits upon the second organizational change that has to happen, there is a need for collective approaches.

Follow through on collective approaches

Try to improve the housing stock one block at a time, one neighbourhood at a time (Slomp, Appendix D, 1:7). Subsidies are now inspiring an inefficient and scattered approach, because solely owners that are able to afford it are making use of it. Every investment that is not in line with the neighbourhood focussed approach becomes less relevant, so a clear policy for every neighbourhood would help (Slomp, Appendix D, 1:37). Furthermore, collective approaches are less costly per capita and total duration of nuisance is shortened. When natural gas was introduced in the 1960ies, the connection was also done with a collective approach (Slomp, Appendix D, 1:41). The incorporation of natural gas in Dutch society happened efficiently by doing so. The neighbourhood focussed approach is planned to be implemented from 2021 onwards, it is advised to incorporate the residents into the planning process while it is possible (Goorden, Appendix D, 5:45). Which fits participation as a driver for energy performance retrofits, that surfaced in the literature review (section 1.4.).

²⁴ An example is found in the type of heating: a heat pump is bought by a resident in a neighbourhood where the municipality decides to implement district heating posteriorly. The resident has invested in the heat pump, but will still have to cover costs for connection to the district heating.

A collective solution that is not possible now within condominium associations, is to install PV-panels with a connection to a collective meter. Every dwelling has to have an individual connection to the panels (De Wit, Appendix D, 6:6). These individual connections create an abundance of extra costs, which are not easily recouped. Seeing the accumulated square meters of roof the condominiums jointly have, there is a great possibility to leap forward. Rules and regulation could stimulate these solutions, instead of being a barrier.

There can be tension between the municipality and the residents, because of the monetary scale difference between municipal decisions and that of an individual (De Wit, 6:18). A collective approach can also entail the inclusion of all stakeholders, seeing as not only the perspective of policy makers is stringent. By also incorporating the perspective of the residents, the overall strategy will have a better chance of succeeding as it fits the perspective of the affected people.

Create governmental information point

Owners within condominiums (and in general) are drowning in information, with use of the internet they are able to find uncountable options for energy performance retrofits. There are many possibilities, but the way to go is ambiguous (Goorden, Appendix D, 5:27). A governmental body is able to share information on their planning (according to the neighbourhood focussed approach) and what would be the most logical funding option (Slomp, Appendix D, 1:38), by doing so the informational input is scoped. It is part of the governmental responsibility to unburden civilians. De Wit (Appendix D, 6:22) denotes the importance of objectivity in the provision of information to get the CAs to make informed decisions. Through the provision of information, knowledge on the subject is enhanced. Knowledge has been distinguished as a driver for sustainable retrofits (section 1.1.2.2.).

Municipalities are better trusted than commercial parties, they are able to provide the information more objectively than commercial parties (Goorden, Appendix D, 5:39). The residents will have more trust in a governmental arranged information point, than one with a commercial background. Besides the municipality wants to incentivise civilians, when incorporating the neighbourhood focussed approach (Goorden, Appendix D, 5:2). De Wit (Appendix D, 6:36) emphasizes that one single point for information and funding would help to incentivise condominium associations. The logo of a governmental body attached to it, will help to create a trusted environment (De Wit, Appendix D, 6:26). How the information is arranged behind the scenes is less relevant for the CAs, but the single information/funding point is important (De Wit, Appendix D, 6:36), as it relieves the residents from information gathering. The central information point could contain the following (Slomp, Appendix D, 1:28;41):

- the neighbourhood focussed approach planning
- the general costs
- the expense of the property owners
- minimal performance of a dwelling
- funding options

A pitfall is the ability of the municipalities to create enough capacity to be able to implement an information point along with a funding mechanism. The history of municipalities shows that they are able



to handle it creatively with use of regional partnerships (section 4.2.). However, it will still be something to closely monitor. The pilot of the municipality of Maastricht²⁵ (section 4.4.) could be used as a starting point for other municipalities, seeing as they have already clustered a lot of information. Furthermore in line with the collective approach, a collective database with local modifications will level out the capacity problem to some extent.

Increase extent of multi-year maintenance plan

The multi-year maintenance plan condominium associations must have, is a useful tool to incorporate sustainability measures in. If the energy performance measures are taken up in natural points of time, there is less resistance from the members of CAs (De Wit, Appendix D, 6:7). This notion corresponds to the driver 'planning' (section 1.1.2.5.). The step in renovation costs from €100.000,- to €250.000,- is taken more easily, than the step from €0,- to a significant investment (De Wit, Appendix D, 6:30). However, a rise in the monthly payment will still counteract the sustainability measures (De Wit, Appendix D, 6:31). A funding scheme that is based on cost-neutrality is able to balance out the rise in costs, which building-bound financing is meant to provide.

6.3.2. Structural-institutional changes

The structural-institutional changes are more focussed on the legal aspects of governmental as well as condominium performance. Some amendments are proposed to stimulate execution energy performance retrofits.

Legal obligation to disconnect natural gas

The societal cost/benefit analysis (of VNG) has shown that a legal obligation to enforce a transition in the housing stock is needed, creating societal support is the positive side, but it is a less effective (Slomp, Appendix D, 1:44). Throughout the interview, Slomp (Appendix D, 1:33;34;35;41;44) kept on repeating the need for such enforcement. The connection to the gas grid was also enforced with an obligation (Slomp, Appendix D, 1:41), which has been lifted in 2018. Governments have been enforcing such changes at other moments in time, at different cases. For example, the connection of sewerage in the rural areas was enforced by the government and payment was handled through betterment levy (Slomp, Appendix D, 1:44). Goorden (Appendix D, 5:39) acknowledged the need for a push by stating 'people are not necessarily involved with sustainability measures and are sometimes in need of a push'.

However, there is danger in obligating condominium associations to perform costly renovations (De Wit, 6:16). De Wit experienced multiple condominiums in Schiedam which had to undergo major improvements, which were enforced by the municipality. The condominium associations got profitable loans to be able to do so. However, ten years later the condominium associations had fulfilled the repayment, but had not supplemented the reserve fund over time. So, a couple of years later the same problem had arisen: the condominiums were in need of renovation, but the CA did not have the resources to invest in the renovation.

²⁵ This European-Interreg pilot contains a lot of information, as it is executed in different countries with different types of condominiums

Decision-making adjusted for sustainability

According to Dutch law a normal majority is sufficient for a vote in the decision-making of a condominium association (Van Vleuten, Appendix D, 3:8). However, the internal regulations of condominium associations have more demanding requirements (section 5.1.). Decision-making concerning the application of a loan are subject to the same discrepancy (Van Vleuten, Appendix D, 3:10). If the qualified weighted majority is not regulated in the internal regulations of condominium associations, it is possible to apply for a loan with approval of just 10 out of the 100 CA-members. Van Vleuten (Appendix D, 3:12) has added that would not be a desirable situation. However, smoothening the decision-making process when it comes to sustainability measures is needed.

As aforementioned, decisions above a certain threshold of votes are in need of a qualified weighted majority. An attendance of two third of the owners is required, of which a two third majority in voting is needed. This is recorded in the regulations of condominium associations (De Wit, Appendix D, 6:14). Another barrier is the ability to challenge a decision, according to De Wit (Appendix D, 6:14) this is bound to happen when monthly expenses will increase. The CA members have a month to do so, afterwards the decision is final (Van Vleuten, 3:20).

The attendance is problematic in this respect, as it is not likely to reach the 66 per cent. The average attendance is not even remotely close, as an attendance of 10 to 30 per cent is normal. For sustainability measures to stand a chance of passing through the annual meeting, the attendance has to increase in numbers, or the threshold has to be set at a lower rate. More rigorous, new voting requirements could be thought of.

Furthermore, the national government has gone over motions like the one D66 has filed more seriously. They have the power to intervene in these kinds of situations, therefore it could gravely benefit decision-making when regulations are altered by the Dutch national government. Seeing as the government has little policy concerning condominium associations, these motions form a possibility to the national government to pick up the problems and improve their contribution to well performing sustainable condominium associations.

Obligation to incorporate sustainability in the multi-year maintenance plan

In line with the law amendment that defined sustainability as part of maintenance for condominium association, sustainability has become part of the multi-year maintenance plan (MJOP) implicitly. However, it is not incorporated into the MJOP of many condominium associations. The incorporation of sustainability measures into the MJOP could therefore be added as one of the requirements of such a plan. An obligation to do so, would have an even greater impact.

Collective connection to PV-panel

This change is also mentioned as a collective measure within the organizational changes, which is not possible at the moment. There are legal boundaries concerning the connection of the PV-panels to the dwellings. By creating the legal possibility to connect the PV-panel to a collective meter, costs will be cut and CAs will be more inclined to evaluate the possibility.



Less subsidy

Subsidies are in the way of a collective solution and therefore their effectiveness has to be re-evaluated. The example of the PV-panel dilemma (section 4.4.) is provided to stipulate the extra costs subsidies can create. Furthermore, the affluent people are the ones gaining benefit, while less affluent people lag even farther behind.

6.3.3. Cultural-behavioural changes

Cultural-behavioural changes are focussed on the way stakeholders go about, what has to change in their business as usual attitude to reach the sustainability goals.

Objective and transparent communication

A vital issue remains communication (Van Vleuten, Appendix D, 3:25). Transference of information about what has to be done, what it will cost and what the process will look like towards condominium associations, will instigate behavioural change of the CAs (Goorden, Appendix D, 5:6). Even if the setbacks would be included in the transference of information. For instance, if the first 20 years will not account for profit, but from there on profit is made due to savings the residents have a clear view of what to expect (De Wit, Appendix D, 6:19). As long as the information is transparent, people are more willing to move. The suppliers should provide the full story (De Wit, Appendix D, 6:21):

- what is the planning?
- what will be the actual costs?
- what can be deviations in planning and costs?

By limiting unexpected outcomes, trust is built up.

The members of condominium associations have a lack of trust towards the well-known commercial parties in their field. Those parties all claim to be working in the interest of the CAs, while actually focussing on profit (De Wit, Appendix D, 6:26). So, objective information is needed to gain the trust of the residents. As aforementioned, the municipalities are best equipped to do so.

Limit ambition level

The level of ambition for condominiums has to be limited, zero use buildings are too costly at present. A start can be made with 80 per cent of what is needed, delay the last 20 per cent till technology is better equipped (Goorden, Appendix, 5:34). If a condominium association is ready to perform a retrofit, no-regret measures can already be added to the property (Goorden, Appendix D, 5:14), like insulation and new windows (De Wit, Appendix D, 6:7). The elimination of natural gas can best be postponed till the neighbourhood focussed approach is in effect, so extra costs will be avoided.

Improve attendance

Attendance at annual meetings is low, the owners have to come in greater numbers to smoothen decision-making. With greater numbers of owners attending the meetings, decisions can be made without delay. Seeing as the threshold of votes is easier reached.

Make unpopular decisions

Aldermen have to be prepared to impose a disconnection to a neighbourhood (Slomp, Appendix D, 1:44), although (s)he knows that part of the electorate will not approve. If an alderman is not willing to do what is not politically most attractive, the process will be solely driven by societal support. Which, right now, is not the best way to create progress.

Create a green mindset

The necessity of sustainability measures is not on the agenda of owners (Van Vleuten, Appendix D, 3:28). The reasoning for the energy performance retrofits has to be done in a way that the necessity is clear. If the increased comfort is shared within a convincing line of reasoning, the residents will be tempted to vote in favour of an energy performance retrofit. A green mindset is needed in that respect, instead of a monetary mindset (De Wit, Appendix D, 6:15). However, monetary arguments can help, i.e. that good insulation will always account for lower monthly costs (Van Vleuten, Appendix D, 3:29).

Owner occupiers have to be motivated more to perform energy performance retrofits (Slomp, Appendix D, 1:3). Although their mindset is already undergoing change, seeing as in the last five years the sustainability question has become a commonality at meetings (De Wit, Appendix D, 6:25). But following through keeps on being difficult (De Wit, Appendix D, 6:37). A change in attitude towards taking out loans can help, meaning that in light of sustainability measures it is okay to take out a loan (Van Vleuten, Appendix D, 3:17).

Lastly, with respect to the multi-year maintenance plan the condominium associations have to become more aware that sustainability is part of maintenance and therefore part of the responsibilities of a CA (De Wit, Appendix D, 6:28). This is not common practice for CAs, but is needed for increased sustainability of condominiums.

Awareness of diversity

It is important to create a situation where the housing association will also focus on the mixed property (Goorden, Appendix D, 5:9). The housing association is obligated to improve their property up to a certain performance, but are lagging behind when it comes to their mixed properties. While they are able to inspire change, they are now frustrating the process (Van Vleuten, Appendix D, 3:18). Funding poses the most alignment problems within mixed condominiums. Two options are able to fix those problems:

- An opt-out option, so owners can relieve themselves from the joint and several liability
- The owner occupiers in the dwellings have to have access to favourable individual funding

The first will not necessarily benefit the implementation of building-bound financing, as it provides funding like the NEF to become more useful. The favourable individual funding could be brought to the owner occupiers in the form of building-bound financing. Furthermore, housing associations have a different perspective compared to owner occupiers (Goorden, Appendix D, 5:10). Common ground has to be found, wherein long-term vs short term thinking has to be bridged.

Condominiums are stacked buildings, which can be a difficult characteristic to overcome. Dwellings in the middle of an apartment building are affected less by energy performance retrofits than the more



peripheral dwellings. The middle dwelling residents may raise resistance, because of a lack of benefit (De Wit, Appendix D, 6:7).

Create support

The internal relations between owners within a condominium association have to improve, as a good relation is beneficial for decision-making (De Wit, Appendix D, 6:8). The smaller the CA, the easier the relation can be built up, if done well.

The first question of residents when initiating sustainability measures is: 'What is in it for me?'. An incentive is needed so the owners will not raise immediate suspicion for sustainability measures (De Wit, Appendix D, 6:20). The residents have to become aware of the benefits of the sustainability measures. The inclusion of the perspective of residents in the policy making of governmental bodies, will have positive effect on the effectiveness of the policies (De Wit, Appendix D, 6:19). In the Climate Agreement, only the Homeowner Association was included as a representative of the residents.

Bulk consumption of energy is stimulated by discounts, such an incentive creates a overconsuming behaviour (De Wit, Appendix D, 6:4). So, a similar solution as the tax incentive for natural gas can be designed to create a disincentive.

Commercial property managers have to incorporate sustainability into their service. De Wit (Appendix D, 6:24) mentions that condominiums associations that do execute energy performance retrofits are mostly very active, with affluent retired people that are willing to invest their time into such a project. This is also the mindset of his colleagues, which instigates a lack of initiative from the commercial property owners. While a single very much involved person is able to inspire change (De Wit, Appendix D, 6:38).

Table 6.2 - Changes needed with respect to CAs

Condominium associations	Organizational	Structural-institutional	Cultural-behavioural
1 st Priority*	Role division government	Legal obligation to get of natural-gas**	Objective and transparent communication
2 nd Priority	Follow through on collective approach	Decision-making adjusted for sustainability	Limit ambition level
3 rd Priority	Create governmental information point	Obligation to take up sustainability in MJOP**	Improve attendance
4 th Priority	Adjust MJOP to neighbourhood focussed approach	Collective connection PV-panels	Make unpopular decisions
5 th Priority		Lessen subsidies	Create a green mindset
6 th priority			Awareness of diversity
7 th priority			Create support

* Prioritization is made per category (organizational, etc)

** These obligations were advised by the experts and therefore taken up into this list. However, obligations can raise a lot of resistance and should therefore be handled with care.

Figure 6.2 depicts the prioritization of the changes, which is derived from the prioritization found in Table 6.1 and Table 6.2 (incl. colours). It must be noted that it is an indicative planning, therefore the planning can change if further research depicts a different prioritizations. Furthermore, the exact timing of a change cannot be derived from this timeline. The timeline is meant to provide an overview of the changes needed.

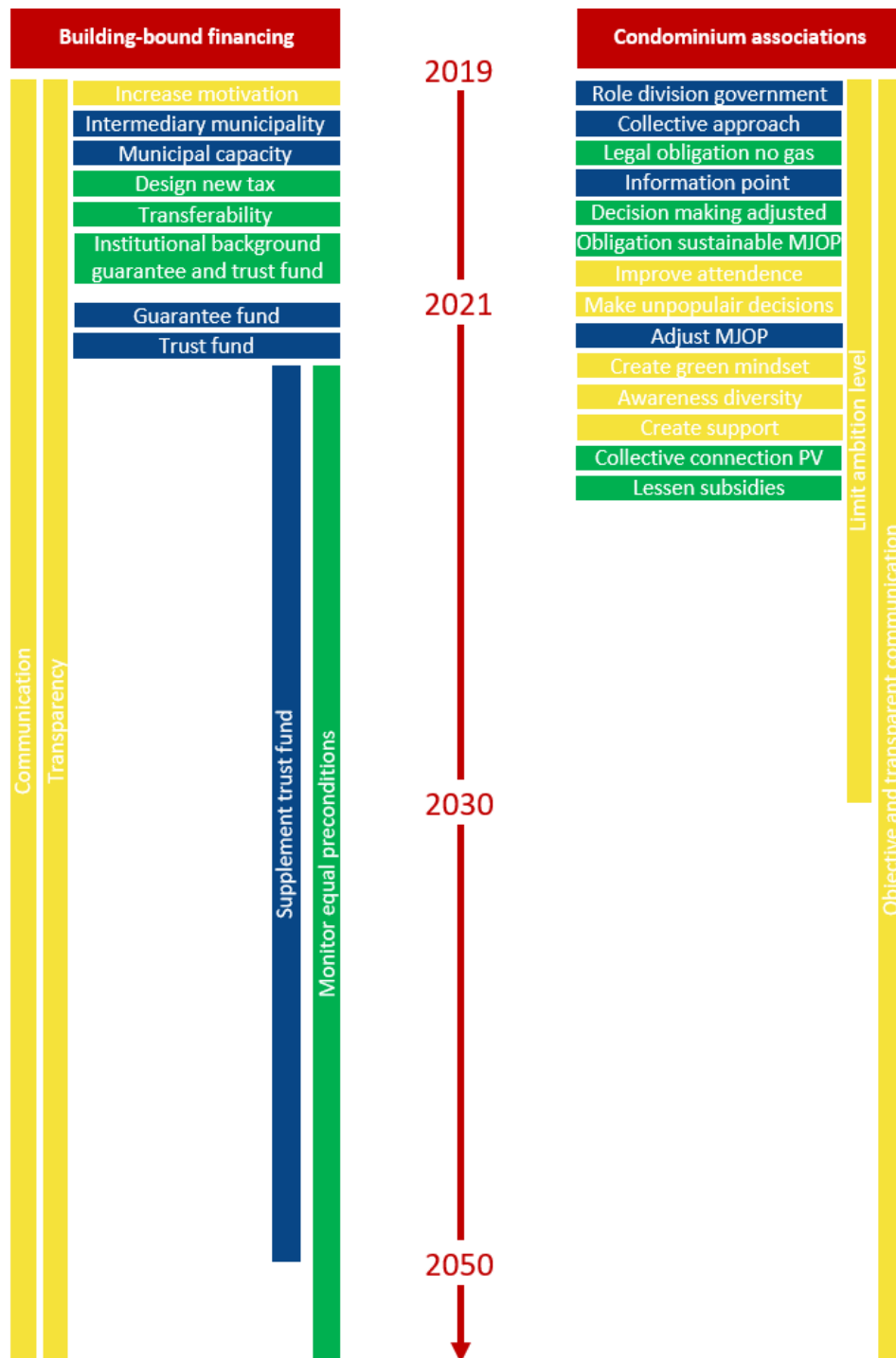


Figure 6.2 - Indicative prioritization timeline



6.4. Policy design

Derived from section 6.2 and 6.3, a policy design for the implementation process of building-bound financing are provided in this section. For successful implementation of building-bound financing, there are some key elements that have to be taken into account. These elements will be described here, along with some possible pitfalls. Furthermore, an elaboration is given on how the proposed funding scheme is able to balance out the findings that have been marked as part of the problem in the prior chapters of this thesis.

6.4.1. The institutional structure for building-bound financing

Figure 6.3 depicts the possible institutional structure in which building-bound financing could be implemented. The ability of a municipality that provides funding is fused with the providence of information on the type of improvements needed on a building level, due to the objective character of municipalities. This combination results in a single access point for information and funding, that is perceived as reliable. Besides, the funding and energy performance savings can be better aligned to each other. Seeing as there is less information lost compared to a situation where different institutions are responsible for information and funding. Furthermore, the neighbourhood focussed approach can be incorporated into the information provided to the condominiums, therefore there is clarity in what the government is expecting of the condominium associations.

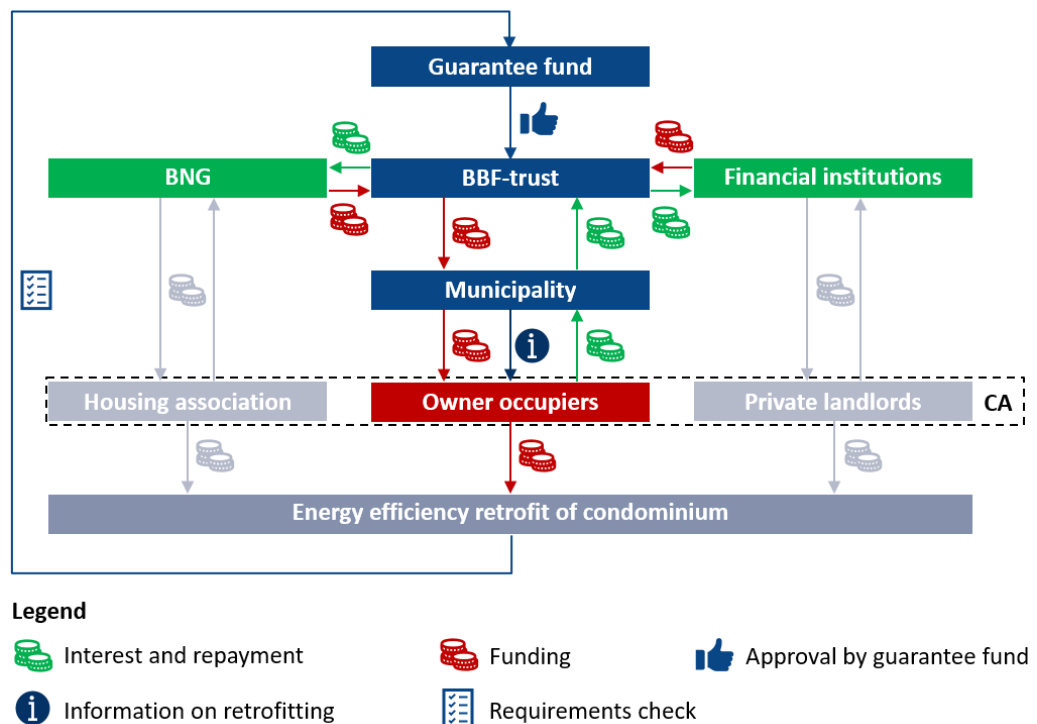


Figure 6.3 – Building-bound financing flow proposal (own production)

To ensure efficiency, it is of importance to have a joint database to provide information from. With a joint database, a capacity problem for the municipalities is diverted in a way similar to the regional partnerships. The same goes for the funding part of the service. To ensure a contribution of financial

institutions, a large-scale solution can be provided. Moreover, the lack of a structural national solution is why some municipalities have started to act on their own already.

A joint trust fund can be used as a collective means to provide the upfront payment from. To also divert a capacity problem at the funding side of the solution, a guarantee fund is advised. Seeing as most municipalities do not have the monetary capacity as well as organizational capacity to handle guarantees for building-bound financing. The guarantee fund is responsible for the assessment of the guarantee needed for the proposed energy performance retrofit, which is a similar assessment the WSW does for investments of housing associations (section 5.2.3.). The guarantee fund is the stakeholder that will provide a go or a no-go for funding within this structure. If the guarantee fund does not approve on the energy performance retrofit funding, the retrofit plan has to be revised or the condominium association has to improve its overall performance. If the guarantee fund approves of the energy performance retrofit, the trust fund transfers the money directly to the construction company responsible for the retrofit.

The moment the payment is approved on, the owner occupiers are in debt. Their repayment runs through the municipality via a tax. It is advised to design a new tax for building-bound financing, as betterment levy and property tax are not meant for the repayment of a voluntary debt. One of the key features the tax must contain, is its transferability to new owners in case of a change of owners. The new owners should not be able to reject the residual debt. To create transparency, a notarial deed registered in public registers is able to ensure the residual debt is known at the moment of transfer. Transferability is a key feature of building-bound financing, therefore it has to be arranged.

The government is able to provide a fair distribution of social costs by becoming the intermediary in building-bound financing. The risks for the funding parties are covered and therefore the less affluent people (who are typically the high-risk party) can have the same preconditions as affluent people. Therefore, social fairness is secured.

A benefit owner occupiers of in condominiums have is the ability to jointly apply for building-bound financing, therefore process costs of the assessment can be cut due to a singular application. If the owner occupiers applied for loans via separate channels, the full case is assessed by different financial institutions. Which accounts for higher process costs, due to cumulatively longer assessment duration.

As mentioned in chapter 4 the governance structure in the Netherlands has the flexibility to incorporate new stakeholders in the mix. Therefore, it is not expected that the incorporation of the guarantee fund and the trust fund will amount to problems. However, the national government has to approve of the institutional setting that is proposed, new rules and regulation are needed for its incorporation into Dutch society. Which may be counteracted within the political arena on a national level, which can be a major barrier.



6.4.2. The preconditions of building-bound financing

For building-bound financing to be worthwhile, it has to fulfil a number of preconditions. These preconditions are meant to ensure building-bound financing is used as the preferred funding mechanism:

- Cost-neutrality - Savings and repayment have to be balanced. A rise in monthly costs is a scarecrow for the owner occupiers.
- Long duration - Following the expectancy of the extended payback time of the NEF, the funding is expected to get more applications with a duration of 30 years.
- Low interest rate - The lower the interest rate, the more attractive a loan becomes. Less affluent people are then also able to apply for a loan.
- Levelled interest rate - To create a social balance, the interest rate needs to be the same for every user. Normally the rate is based on the level of risk, however that will encourage social disbalance as the people who are least capable will turn up paying the most.
- Transferable - It is the basic principle of building-bound financing, it is of key importance that it is regulated. Without transferability, the essence of BBF is lost.

6.4.3. The preconditions for stimulation of condominium associations

In line with the ongoing decentralisation of government, the municipal government is the befitting governmental tier to take full responsibility in the execution. The neighbourhood focussed approach can be used as the common thread in the making the housing stock sustainable, as it is meant to do. Inspired by the obligated connection to natural gas in from the 1960ies up until 2018, an obligation to disconnect can create a major change. Certainly seen the lack of action due to incentivisation policy that has already been put into force. This obligation may prove to be useful.

Accordingly, the multi-year maintenance plan of condominium associations may be a means to incorporate sustainability into the nature of condominium associations. Sustainability is legally denoted as being a part of maintenance, but in execution it is barely included. By permanent inclusion of sustainability measures into the multi-year maintenance plan, the condominium associations have to keep track of the performance of the building and its singular units. A legal obligation to do so may speed up the process. Therewith commercial property managers will be forced to incorporate sustainability as a part of their service.

The absenteeism at annual meetings of condominium associations is one of the core problems in decision-making. Which is enlarged by the qualified weighted majority needed for big decisions, as taken up in the regulation of condominium associations. The attendance has to drastically improve, and a moderation of decision-making of condominium associations is in order. However, to amend the condominium association regulations, an even stricter threshold of votes is often required. So, the change of the regulations has to be done differently. An enforcement disconnection from the natural gas-grid according to the neighbourhood focussed approach will force condominium associations to make decisions, therefore it could help to improve attendance rates.

6.4.4. Possible changes occurring with implementation of this policy design

Residents are not applying for loans, due to the expected time of residence. By fixing the transferability of the building-bound financing, the residual debt is passed on to the next owner. Therefore, the residents are paying the part they benefitted from and do not have to pay off the loan in one go when selling the dwelling (unlike mortgages).

The information point will improve the communication from municipality to condominium associations. A platform for information and funding is created, which will restrict freedom of choice to some extent, but it will create clarity towards the CAs. Furthermore, by making the municipal governments responsible, they are able to adjust policy to the local level. The municipalities have to translate the information from the information point towards the local scale, to bridge the gap in scale between government and condominiums. Seeing as policy makers are usually not making decisions from the perspective of an individual, the information point can be focussed on the individuals and CAs.

By making the municipality act as an intermediary, the financial institutions are dealing with a well-known counterparty. Therefore, the financial institutions do not have to habituate to condominium associations as a counterparty. The risk is already taken out of the equation, due to a guarantee fund and a guarantee from the municipalities. Thereby, the guarantee handed out by the guarantee fund and municipality substitutes the need for collateral.

Building-bound financing provides a way of funding that is scaled towards a national level, but it is to be used individually on a local scale. Smaller CAs will be able to make use of this funding, where some funding options have a minimum of apartment rights as a precondition (>10 for NEF) and other funding options are fixed on a local level (and therefore not applicable nationwide). Furthermore, the joint and several liability is bypassed, which will account for an easier decision on funding at the annual CA meetings.

As long as non-governmental bodies are supplementing the trust fund, the municipality is in the clear with regards to state-aid. The municipality itself is not the party that is investing in the housing stock, it acts as an intermediary and a warrantor. Therefore, they are not interfering with the market directly.

By fixing the payment in this structure, the different owner types are able to get funding via their own channels. Which makes the opt-out option less relevant. However, seeing as there are already funding options for CAs and the opt-out option will amount for significantly less needed changes, it might be sensible to try out that option first before going into a new funding mechanism. Certainly seen the decreasing enthusiasm of the policy makers that came up with the idea of building-bound financing.

6.5. Validation by interviewed experts

Van Vleuten (personal correspondence, august 9th 2019):

From a non-economical perspective, the policy implication did not depict well enough what problem was solved by the structure with a trust fund, guarantee fund and the municipality as intermediary. Context was missing with respect to the gaps this building-bound financing structure would cover, where other funding schemes like NEF and direct loans were lacking. Hence, in section 6.4.4. context was added to



better stipulate the context. Furthermore, 'attendance' at annual meetings was mentioned as a core problem, a nuance was provided to denote it as 'nonattendance' or 'absenteeism'.

A question was posed on how the joint informational database would be formalized. An answer cannot be provided. The proposal covers a structure in which the building-bound financing mechanism could be implemented and its preconditions, the institutional design that covers the exact operation of building-bound financing and the central information point is out of scope due to time limitations.

With respect to the amendment of condominium associations regulations, a notion was made that at the Open University in the Netherlands a PhD research is being executed which will provide insights into making condominium regulations more flexible.

Slomp (personal correspondence, august 16th 2019):

Slomp noted that the payback time of 30 years is too long for some investments. Some investments have a shorter depreciation period, PV-panels for instance. The depreciation period could be incorporated into the assessment framework, which will have to be generated for the guarantee fund.

Furthermore, a notion was made on the go/no-go decision the guarantee fund will make. It was not immediately clear why the guarantee fund had this power. For the validation solely the policy implication was provided, so the prior information on the capacity problems that could arise at municipalities was lacking. This information was provided as a rebuttal to his comment.

6.6. Conclusion

In this chapter an elaboration on the changes needed to successfully implement a proposed structure of building-bound financing for condominium associations is provided. Multiple preconditions have to be met, from the funding perspective as well as the condominium associations perspective. From the funding perspective a new institutional setting has to be made, with a trust fund, guarantee fund and the municipality as an intermediary. For the repayment a new tax form should be introduced, which is specifically designed for building-bound financing. The transferability of building-bound financing can be incorporated into the functioning of the tax. Transferability is one of the five preconditions building-bound financing has to have with respect to the users.

With respect to the condominium associations the main challenges are found in possible obligations to instigate change, the decision-making process and the multi-year maintenance plan. With a legal obligation, the condominium associations can be forced to perform energy performance retrofits. This obligation has proven successful in other major transitions and can be coupled to the neighbourhood focussed approach, so it might be useful with respect to the 2050 goal. Furthermore, the absenteeism at annual meetings of condominium associations forms a major barrier, as a minimal attendance is needed to be able to make a decision on the application of funding. The preconditions for attendance can also be eased, so less people have to be present for a deciding vote. Moreover, decision-making of condominium associations could be changed in total, seeing as such a change is more easily done than creating behavioural change. Lastly, sustainability has to become part of the executive duties of a condominium



association, a forced uptake of sustainability measures in the multi-year maintenance plan could internalize sustainability into condominium associations.



7. CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS

In this thesis research has been done on a way building-bound financing can be implemented for condominium associations in the Netherlands. Although condominiums take up one seventh of the housing stock in the Netherlands, the execution of energy performance retrofits (with the goal to eliminate the use natural gas) is lagging behind. A lack of monetary resources among others, is a cause of the little action among condominium associations. A new way of funding, proposed by the Dutch government, is building-bound financing. Although it is meant for individual dwellings, this type of funding has the potential to allocate financial resources to condominium associations. However, an unambiguous mechanism for building-bound financing does not exist yet. The way in which building-bound financing can be implemented for condominium associations has not been researched. To depict the way building-bound financing can be implemented, the following main research question was formulated:

In what way can building-bound financing be implemented for condominium associations in the Netherlands?

Backcasting was used to depict what has to change with respect to the current situation for the proposed building-bound financing structure to be used by owner occupiers within condominium associations. To depict the current situation, the Governance Assessment Tool was used to get an understanding of the governance context. Furthermore, a stakeholder analysis was executed to depict the non-financial and financial factors within and around condominium associations, which often hampers the application for funding. The carefully constructed sub research questions should be able to provide an answer to the main research question, in section 7.1. the results from the sub research questions are summarized. Whereat it must be noted that the conclusion exceeds the extent of the research question. Seeing as the uncovered complex problems of condominium associations in general and with respect to energy performance retrofitting specifically resulted in the need to reach beyond the initial scope. Next, section 7.2. provides policy recommendations concerning the implementation of building-bound financing for condominium associations in the Netherlands, furthermore propositions for future research are defined.

7.1. Conclusion

This research focussed on the implementation of building-bound financing for condominium associations. With use of an exploratory research approach, the difficulties expected in the implementation process have been uncovered and a way to deal with those difficulties is proposed. As a starting point the governance context was elaborated on, with use of the following sub research question:

What is the Dutch governmental policy to amplify the amount of energy performance retrofits for condominiums?

To provide an answer a combination of desk research and semi-structured interviews with experts from financial, governmental, condominium and sustainable development backgrounds was used, which accumulates to the following conclusion:

Dutch governmental policy to amplify the amount of energy performance retrofits of condominiums is limited. There is a need of improvement, to be able to reach the 2050 goal of 95% CO₂ reduction in the Dutch housing stock (Table 7.1). Due to the existing governance structure along with the ongoing privatisation, the Netherlands is experienced in multi-level governance and (private party) stakeholder inclusion. However, due to an underrepresentation of the problem owners (CAs) in the policy goals of the National government, condominium specific policy is missing.

Table 7.1 - Governance assessment of policy to amplify the amount energy performance retrofits of condominiums²⁶

Governance dimension	Quality of the governance regime			
	Extent	Coherence	Flexibility	Intensity
Levels and scales	Green	Yellow	Yellow	Yellow
Actors and networks	Green	Yellow	Yellow	Green
Problem perspectives and goal ambitions	Yellow	Yellow	Green	Red
Strategies and instruments	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Responsibilities and resources	Red	Yellow	Green	Red

According to the IBP, the Dutch government is willing to improve collaboration between levels. Furthermore, the way the Dutch government is built up they are capable to switch between layers. The pilots executed on a local level could therefore be deployed on a national level, if proven successful. Not only the pilots initiated by national government can be scaled up, also the bottom up pilots have the possibility to do so. Capacity problems of municipalities can be a bottleneck for upscaling, which is the root of regional partnerships. Moreover, the political context can be a threat for execution of national policy on a local level and should therefore be monitored. Certainly seen the lack of trust that is experienced between the various tiers of government. Contrarily, there is willingness to cooperate in making the housing stock energy efficient, so there is a joint agenda and purpose to build upon.

The understanding of the condominium specific problems has to be incorporated into the goal ambitions of national policy. Furthermore, the lack of clarity from the governmental side makes condominium associations hesitant, the lack of a clear role division is in the way of action by the condominium associations. The responsibilities between the governmental tiers are in need of better allocation.

Many strategies and instruments are generic, they are not specifically meant to incentivise condominium associations. The Climate Agreement has just two sections specifically meant for CAs, both policy measures are energy performance retrofit funding mechanisms. However, both are expected to be promising funding mechanisms, the duration of the NEF has been extended to 30 years and the Heat fund is specifically meant for the less affluent people. On the contrary, the condominiums with less than 10 apartment rights are not able to make use of them. Aside from national policy, on a local level

²⁶ Red = Poor quality, Yellow = Intermediate quality, Green = Good quality



municipalities are experimenting with the physical improvement of the housing stock and information clustering (ACE Retrofitting²⁷). They try to fill in the gap with respect to the need for better, objective informational sources. Information on energy performance retrofits and the processes surrounding it is shattered, and not to be trusted fully. Therewithal, smoothening decision-making of condominium associations is not incorporated in the strategy of the national government, although D66 has tried to put it on the political agenda. If a municipality would become able to impose an obligation onto a condominium association to perform energy performance retrofits, decision-making within condominium associations would become less of an issue.

Lastly, the resources are not sufficient to stimulate a full-blown transition within the condominium housing stock. However, funds like the NEF have not been exhausted yet. If those funds do get exhausted, it is expected that the financial institutions will supplement them. Certainly seen the willingness of BNG to be an investor of the NEF, while not being an investor now. The Dutch government is limited in this respect, they are legally restricted to influence the market. Allocation of too much monetary resources will constitute to state aid, which is monitored by the European Commission.

After depicting the governance context, barriers and drivers found at condominium associations were sought out. The following research question is used to that end:

How are condominium associations involved with the energy performance improvement of condominiums, what are the barriers and drivers?

To provide an answer data from semi-structured interviews with experts from financial, governmental, condominium and sustainable development backgrounds is used. Secondary sources were used to provide context where the experts did not touch upon the subject. The following is concluded:

The four internal stakeholders²⁸ formed the perspectives from where the barriers and drivers were looked into. However, not only the internal barriers and drivers were found, the government and commercial property managers affect the condominium associations. Prior research (see Buessler et al., 2017) was found which had looked into the CAs and owner occupiers with respect to sustainability measures, but a research from a broader perspective was missing.

In the Netherlands only 4 per cent of the condominiums has undergone an energy performance retrofit. The barriers and drivers that were uncovered during the interviews are clustered in Table 7.2. Decision-making forms a major barrier, but that barrier is fed by the different background and interests of the three types of owners within condominium associations. Each has a different goal they are trying to reach with their property. The focus of owner occupiers is on personal comfort, housing associations have a commercial and a social view and commercial landlords are profit oriented. Furthermore, the government is little concerned with CAs and the service of commercial property managers is limited financially.

²⁷ European Interreg program

²⁸ 1) condominium associations, 2) Owner occupiers, 3) Housing associations, 4) Commercial landlords

Table 7.2 - Barriers and drivers for energy performance improvements of condominium associations in the Netherlands

Barriers and drivers regarding energy performance improvement	
Barriers	
Outdated rules and regulations	Mindset
internal as well as governmental	- not willing to contribute financially - commercial view vs individual comfort
Communication	Decision-making
- costs - information - examples	- voting requirements - absenteeism - litigation procedure
Government	Commercial property managers
- lack of monitoring - incentive for bulk consumption	- hiring tariffs - sustainability left out of agreements
Owner occupiers	Housing association
- sense of urgency - lack of knowledge - information overload - definition of comfort - distrust in commercial parties - short time of residence	- priority on fully owned property - tenant approval - expected sale of property - reserved attitude
Commercial landlord	
- great variety of commercial owners - aim for profit - tenant approval - wait and see attitude	
Drivers	
Mindset	Communication
more sustainable over time	storytelling
Institutional	Housing associations
- governmental incentivisation - neighbourhood oriented approach - jurisprudence	- energy covenant - Housing law amendment - driving force (due to legal obligations) - ransomed maintenance

These barriers and drivers have to be taken into account when implementing new policy that is meant to stimulate condominium associations to perform energy performance retrofits. Although the lack of financial resources is part of the problem, Table 7.2 shows the financial side is not the only cause of the little involvement of condominium associations with energy performance improvements of their condominium.



Following the uncovered barriers and drivers with respect to energy performance improvements of condominiums, the internal as well as external characteristics that affect the funding application process have been researched. The following research question was used to do so:

What condominium association specific characteristics influence the application for funding by owner occupiers in the Netherlands?

Similar to the prior sub question, to provide an answer data from semi-structured interviews with experts from financial, governmental, condominium and sustainable development backgrounds is used. Secondary sources were used to provide context where the experts did not touch upon the subject. The following is concluded:

The application for funding is gravely hampered by the decision-making within condominium associations. Applying for funding is not in the mindset of CAs. Furthermore, the characteristics of the three types of owners do not correspond well with each other and the condominium associations regulations do not incorporate these differences well. Due to the different perspectives the owners bring into the decision-making process, the process itself becomes lengthy and often decisions about funding are postponed or counteracted. Furthermore, external stakeholders are not stimulating the condominium associations to apply for loans. All the influential characteristics have been summarized in Table 7.3.

In the decision-making process, a major barrier is the ability of housing association and commercial landlords to obtain loans on favourable terms via their own channels. The owner occupiers are not able to join in those loans and have to arrange the investment differently. In case of a mixed condominium these funding schemes raise more difficulties. If the owner occupiers are willing to apply for a loan via the condominium association, the housing association will often not join in the loan. But due to the joint and several liability, the housing association would still be responsible for payment of the loan. Seeing as their funding via the sectoral banks is cheap, they are not eager to be held accountable for the extra costs the loan for the CA brings along. Even more so, due to the close monitoring of the Aw/WSW, which limits the financial capabilities of housing associations. The possibility to opt-out is not regulated, which frustrates funding application for the condominium associations of mixed condominiums. However, also for condominium associations fully consisting of owner occupiers the application for funding is not business as usual. For instance, the NEF is barely used by CAs in general, although the preconditions are advantageous. Part of that problem lies with the average size of non-mixed condominiums, which is 5 dwellings per condominium. The NEF demands a minimum of 10 dwellings per condominium. Most dwellings in those non-mixed condominiums are owned by owner occupiers, but they are not able to apply for NEF funding. So, among other factors, mixed condominium associations are hampered by the owner type difference and non-mixed condominium associations are hampered due to their size.

The risk averse behaviour of financial institutions is a bottle neck for the less affluent owner occupiers. Seeing as the interest rates go up, when the risk is high. Which is seen as socially unfair, seeing as the people with the lowest disposable income will cumulatively amount for the highest costs that way. Thereby less affluent owner occupiers will not be tempted to take out a loan, due to the high costs.

Table 7.3 - Condominium association characteristics influencing funding application in the Netherlands

Influential factors and characteristics	
Internal factors	
Institutional	Mindset
▪ joint and several liability ▪ qualified weighted majority ▪ absenteeism ▪ litigation procedure ▪ funding systematics differ	▪ loan is inappropriate ▪ time perspective of owner types ▪ commercial view vs individual comfort
Owner occupiers	Housing association
▪ interest rates ▪ absence of long-term view ▪ short time of residence ▪ transfer of personal loan not possible ▪ transfer of CA loan via notarial deed	▪ funding via own channels ▪ advantageous conditions ▪ cannot fund owner occupiers
Commercial landlord	
▪ great variety of commercial owners ▪ funding mechanisms differ within this stakeholder group	
External factors	
Financial institutions	NEF
▪ counterparty risk ▪ lack of collateral ▪ standardisation ▪ operating costs ▪ habituation ▪ focus on commercial real estate ▪ underestimation of market size	▪ size of condominiums (>10) ▪ application requirements
	Commercial property managers
	▪ low budget agreements

Financial institutions also have a reserved attitude when it comes to provide funding to condominium associations, they are not yet accustomed to having CAs as a customer. The perceived counterparty risk is high, while CAs have an excellent track record. There is not a single case of condominium association bankruptcy. The breaking points for banks in this perspective are a lack of collateral, standardisation difficulties and high operating costs. Due to the appraisal of risk in the costs financial institutions charge, the interest rates tend to be high for high risk customers. Therefore, the rates are high for condominium associations and are therefore not attractive. If the financial institutions get more aware of the big market they are passing on now, new products can be introduced, and the preconditions will improve for the condominium associations.



Furthermore, the absence of a transferability of loans acts as a barrier. The transfer of a loan taken out by the owner occupier to the next occupant is not possible. Owner occupiers are missing a long-term view, therefore it is not likely that a funding application is made without the possibility to transfer the remaining debt to the next occupant. When a CA takes out a loan, transferability can be arranged in a notarial deed. However, if a notarial deed is not arranged, the departing party has no power if the next occupant resists against the residual debt.

Commercial property managers do not incorporate sustainability measures in their service, due to competition. Thereby the hiring tariffs are under pressure, which is a cause for them to exclude sustainability as part of their service. Instead, the project costs of the property manager are billed on an hourly rate, if a CA is willing to perform an energy performance retrofit. This will increase the total costs of the retrofit even more, which the CAs are not willing or not able to pay.

These characteristics can be used in the design of building-bound financing, since it is meant to overcome the struggles condominium associations are experiencing with existing funding.

With the insights gathered from the prior three sub questions, building-bound financing can be adjusted towards a mechanism which takes those insights into account. The following sub question has been composed to be able to design a building-bound financing structure for condominium associations:

What has to be arranged for building-bound financing to become operable to fund energy performance retrofits of condominiums in the Netherlands?

To provide an answer, backcasting was used to depict the road to the use of building-bound financing by owner occupiers in condominiums. The backcasting process focussed on organizational, structural-institutional and cultural-behavioural changes. A combination of the findings from prior sub questions and insights from the semi-structured interviews were used to come to the following conclusion:

For the implementation of building-bound financing not only changes with respect to building-bound financing itself are required, within the condominium associations a number of changes is also needed. Figure 7.1 provides the overview of the required changes, with respect to building-bound financing and condominium associations respectively.

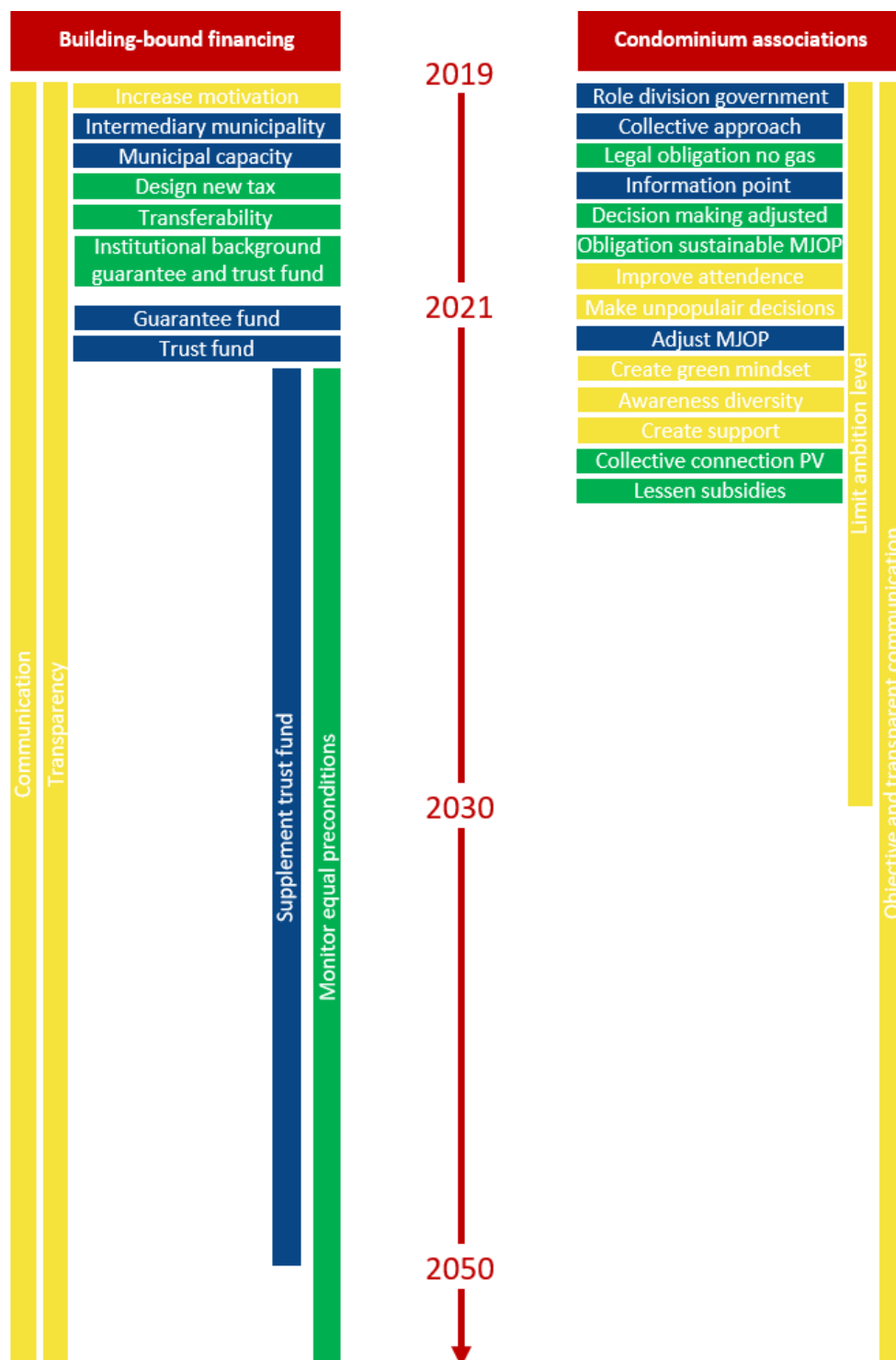


Figure 7.1 - Indicative prioritization timeline²⁹

²⁹ Blue = Organizational changes, Green = Structural-institutional changes, Yellow = Cultural-behavioural changes



By combining the changes, a structure was derived where the municipalities act as intermediaries. By clearly allocating the executive control to the municipalities with respect to the energy transition within the housing stock, they are able to instigate change. The municipalities are able to create favourable terms for inhabitants by eliminating risk for financial institutions. Furthermore, the municipalities are a better trusted counterparty compared to commercial parties from the owner occupier viewpoint. Besides, the governmental bodies are able to provide objective information on energy performance retrofits towards the owner occupiers. By becoming responsible for a central information point, the municipality is able to provide objective information on energy performance retrofits with inclusion of the neighbourhood focussed approach. A central location of information and funding will amount to clarity for the inhabitants.

Looking at the decentralisation process of the Dutch government in the recent history of municipalities, the capacity of the municipalities can be challenging. Municipalities have taken care of the lack of capacity by forming regional partnerships with other municipalities. However, the use of a new guarantee fund can provide a solution on a bigger scale and is able to remedy the capacity problems of municipalities. The guarantee fund is able to assess the funding applicant and decide if a guarantee can be given for the energy performance retrofit of the condominium. Clear guidelines and a transparent assessment process are essential for the guarantee fund. For the funding itself, a trust fund is able to create a collective solution for all municipalities. To avoid state aid, the government has to refrain from supplementing the trust fund. To be able to do so, financial institutions have to be included to supplement the trust fund. With this structure (Figure 7.2) every owner type within a condominium association is able to receive funding under favourable term via their own channels, building-bound financing is used by the owner occupiers in this proposal. Building-bound financing has to meet some preconditions to become an innovative funding mechanism that will be used by the owner occupiers:

- Cost-neutrality
- Long duration
- Low interest rate
- Levelled interest rate
- Transferable

On the condominium side, change is needed for funding to become of interest. The absenteeism at annual meetings in combination with the qualified weighted majority needed for big decisions, are causing a lack of action from the condominium associations. Furthermore, a sustainable mindset is more often not forthcoming. Although, there has been a change over the last couple of years.

The information point will create knowledge on the subject, but will not directly lead to action. Therefore, similar to the implementation of natural gas in the 1960ies, a legal obligation may be connected to the neighbourhood focussed approach. When a neighbourhood is due, the disconnection is imposed on the property owners. Furthermore, a legal obligation to include sustainable measures into the multi-year maintenance plan may be imposed, it would internalize a sustainable mindset into condominium associations. Lastly, the attendance at annual meetings has to improve and the rules and regulation for decision-making may have to be mitigated with respect to the sustainability measures.

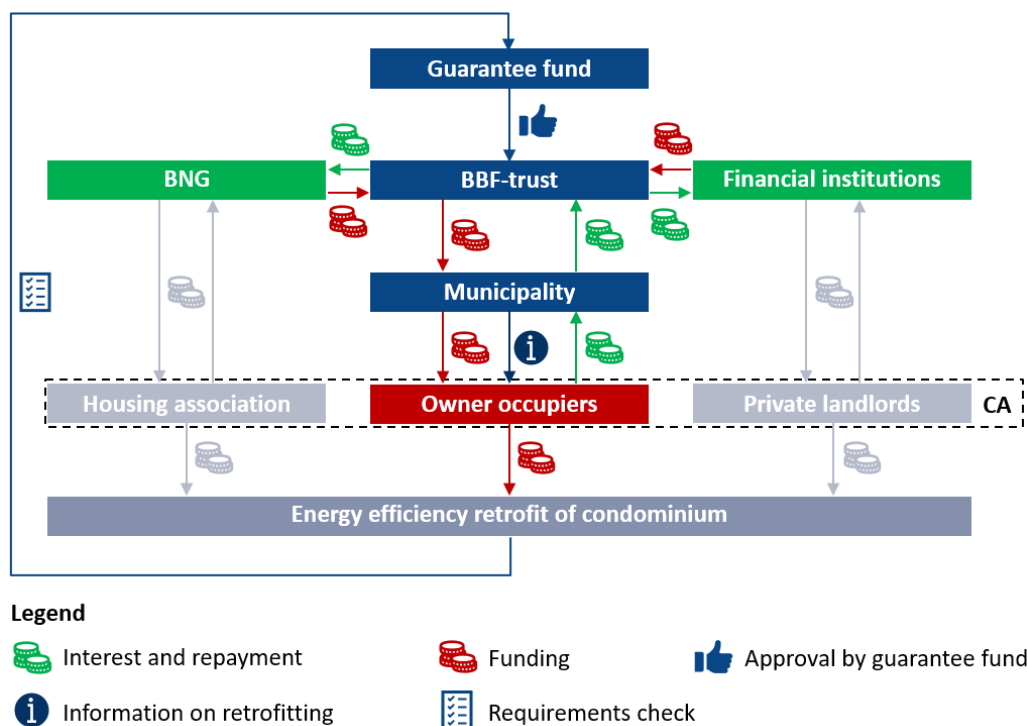


Figure 7.2 – Building-bound financing flow proposal

7.2. Recommendations

Policy recommendations

- Start with providing an opt-out option for loans. The opt-out option is able to improve the functioning of NEF and it may prove helpful with the Heat fund as well, as it is similar to the NEF. The incorporation of an opt-out option for the funding of condominium associations is less time consuming than the implementation of building-bound financing will be. Certainly seen the declining enthusiasm of policy makers with respect to building-bound financing, and the fact that building-bound financing is not yet existing and has to be designed first.
- Decision-making within condominium associations is in need of mitigation. Although funding is a cause for resistance to energy performance retrofits, the absenteeism at annual meetings makes for an inability to make decisions. Therefore, in order to reach the 2050 goal, the voting requirements of condominium associations may have to be mitigated or attendance has to drastically improve. The former is possible through policy making, the latter is difficult as incentivisation does not always lead to the expected outcome.
- A legal obligation to disconnect from the gas grid may be imposed. Such an obligation would enforce change. First, the societal acceptance towards the obligation should be researched.
- A legal obligation to include sustainability measures into the multi-year maintenance plan may be imposed. For this obligation, the societal acceptance should be also researched first.
- A structure with the municipality as an intermediary for energy performance funding may be created. Wherein a responsibility for the municipalities to provide information on energy performance retrofits is included, to create a transparent structure for the owner occupiers. A



structure via the municipality will inspire trust and create equal preconditions. Due to a lack of transparency, the commercial parties have lost the trust of the population. Furthermore, the risk averse behaviour of financial institutions creates social unfairness, where the least affluent people have to pay the most due to high interest rates connected to risk.

- Design a new tax for the repayment of building-bound financing. Although the existing taxes do have a legal basis that could benefit building-bound financing, the initial intensification of the taxes do not correspond with funding energy performance retrofits. This can still be possible, the ODE tax for energy bills is an example of a new taxation (ODE, 2019). A more extensive approach may be needed, where new measures are designed and implemented.
- Implement building-bound financing for the small sized condominium associations or open up NEF for small sized condominium associations. The smaller sized condominium associations do not have the same options as the bigger condominium association when it comes to funding.

Future research into building-bound financing

- Research why enthusiasm for building-bound financing of policy makers is declining. Without the effort of policy makers, building-bound financing is bound to fail.
- Research if the proposed structure has a chance at succeeding. Broad support from owner occupiers, municipal governments and financial institutions is needed. Furthermore, capacity has to be organized with respect to the trust fund, guarantee fund and municipality. If the municipalities are not able to allocate employees and intellectual capacity towards this building-bound financing structure, the chances of success are slim.
- Research how the trust fund and the guarantee fund should be formalized. The WSW and NHG may be used as a starting point for the formalization.
- Research how the new tax for repayment of building-bound financing should be formalized. The Property tax and Betterment levy may be used as examples.

Future research into condominium associations

- Research if the uncovered barriers, drivers and funding application struggles correspond to the experiences of the members of condominium associations. Although the findings are also based on experiences (of experts) in the field, a research on an individual level may improve robustness of the results.
- Research what the opt-out option should entail. Furthermore, a big scale empirical research among the various owner types within condominium associations is advised, to depict whether the opt-out option will indeed amount to more funding applications.
- Research how the condominium association regulations can be amended on a national scale. Voting requirements are in the way of decision-making, which will endanger the ability to reach the 2050 goal. Right now, the voting requirement to alter the condominium association regulations are stricter than in normal decision-making.
- Research how condominium associations in the Netherlands correspond to condominium associations in other countries. It may be interesting to look into the differences in policy on obligations for, and sustainability, funding and decision-making of condominium associations for example. The lessons learned may be included in policy designs.

8. DISCUSSION

In this section the limitations of the research will be emphasized. Furthermore, the scientific and social contribution will be articulated and the link to the CoSEM program will be delineated. Lastly a personal reflection on the thesis process is given.

8.1. Limitations

The encountered limitations are provided for in six subcategories.

8.1.1. *Research approach: exploratory research*

An exploratory research provides for flexibility, which is useful for a subject wherein constant change is expected. However, the ever-changing context can entail that the research itself changes over time and it can become less relevant. For instance, if the enthusiasm of policy makers for building-bound financing keeps on declining, building-bound financing is not a relevant funding mechanism anymore. On the other hand, it is useful to know that enthusiasm is declining. It provides information on the willingness of policy makers, which can be research further.

When starting an exploratory research, little is known and certain. However, the research began with a solution-oriented approach, seeing as multiple options for building-bound financing were found in non-academic sources. In the course of the research it became apparent that the problem itself was not fully clear, therefore a statement on what would be the best option was not relevant yet. Time was lost due to this switch, hence a more thorough research was not possible. On the other hand, the research did become more relevant through a problem-oriented approach.

Furthermore, some policies are not fully operational yet. These policies will affect the course of the energy transition, but is not known how big the impact will be. An example is found in the neighbourhood-oriented approach. Up until 2021 a lot of residents will have a wait and see attitude, seeing as municipalities will have to have developed a neighbourhood-oriented approach by 2021. As long as it is not clear which type of solution is expected in a neighbourhood, the inhabitants are tempted to postpone sustainability measures. There is a societal anxiety to be an early adaptor, the risk to apply a different heating plan than is later appointed to their neighbourhood is avoided by postponing the operation. Leading in this respect is the expected additional expenditure on top of the incurred costs for their personal initiated retrofit. Once the neighbourhood-oriented approach is in effect, there may be an exponential rise in the amount of retrofits a year. However, this is not certain.

8.1.2. *Research method: semi-structured interviews*

The seven people that were interviewed for this thesis might give a one-sided view, it is possible that other experts or the members of condominium associations have an opposite perception of the matter. However, although the background of each individual interviewee was different, their insights in the matter did align with one another. Moreover, most of the interviewees were operational on a more abstract or overarching level within their field of work. Meaning their perspective is based on a broad experience in that specific field, certainly seen that it is based on decades of work in those fields. Furthermore, this research is a starting point for a research on a bigger scale. Little was known, therefore



it was more relevant to get a broad and overarching view than being occupied with boosting the number of interviewees. Recording interviews has proved to be valuable. The first two interviews were conducted by telephone, and it was not possible to record either one of them. Thereby, valuable information might have gotten lost.

The semi-structured expert interviews were conducted individually. A joint session could have raised a discussion, where the different perspectives could have surfaced even better. It is advised to incorporate a joint session in future research.

8.1.3. Research method: desk research

By making use of non-academic sources it is possible that some researches, like the one from Team Vier (2016), are subject to bias. Stakeholders commission the researches, which can hamper the objectivity and reliability of a research. Furthermore, non-academic research is not bound to the same validity standards academic literature has. With respect to legal documents, the books of law leave room for interpretation. It may occur that the interpretation of the researcher (me) is not spot on, as his background is not a legal one.

Some secondary sources date back to 2015. Seeing the changes that have occurred over the last couple of years, may have made the secondary resources less accurate. However, more up-to-date reports were out of reach. The same goes for the extent of policies with respect to condominium associations, the full extent of policies is difficult to grasp. The Dutch government does have a database with all implemented and planned policies, but going through it all is a lengthy process. Due to time limitations choices had to be made as to where to allocate the available time to.

8.1.4. Theoretical approach: Governance Assessment Tool

The Governance Assessment Tool (Bressers, Bressers, Kuks, et al., 2016) is useful to depict the context of a governance regime. However, when looking into a broad context, it is hard to make it very specific. It is important to create boundaries around the governance context, before going into the assessment. Otherwise, the scale of the governance context becomes too grand, whereby the common thread is easily lost. The Governance Assessment Tool is better applicable to research that focusses on a single policy measure.

8.1.5. Theoretical approach: Backcasting

The essence of backcasting has proved to be useful for this research. By setting an end goal, the road towards that goal was more easily found. It gave purpose to the challenges the condominium associations and policy makers have towards reaching the 2050 goal. However, the backcasting process as found in the literature is rather abstract and leaves room for interpretation. How to prioritize the changes needed is not elaborated on, which forces a researcher to come up with an own approach to prioritize. Some of the changes were easily arranged, due to notion of the interviewees or due to logical order. An example of logical order is that supplementing a trust fund is not possible if the trust fund does not exist. The prioritization within the backcasting process can be subject to bias, as the logical order of according to a single researcher is not always the logical order of others have in mind.

8.1.6. *Language*

The subject of this research has a Dutch origin. Although the results might prove useful for countries other than the Netherlands, the research could have benefitted if written in Dutch. Firstly, because translating every Dutch policy document and interview is time consuming, resulting in less time being spend on research. Furthermore, information can get lost in translation. Some typical Dutch notions come across differently when translated. Although the most common academic language is English, it is advised to discuss if some theses could gain relevance if written in Dutch.

8.2. Scientific contribution

Seeing as the subject is topical, a scientific body of knowledge on sustainability within condominium associations is lacking. However, it does add to the scientific body of knowledge with respect to sustainability in housing³⁰, a lot is written on this subject and this thesis provides insights in a part that has not been touched upon before. This thesis contains information on the barriers and drivers found at condominium associations with respect to sustainability, which has not been described in prior research. However, the context was needed to depict the topics that are in need of further research. The thesis has uncovered many caveats that are in need of a second opinion. Furthermore, this thesis has clustered scattered non-scientific information surrounding condominium associations, thereby adding data to the scientific body of knowledge. Successors are able to derive the context from this thesis, which leaves time for more thorough research on the specifics of the caveats found.

Besides, incorporating the Governance Assessment Tool (Bressers et al., 2016) into backcasting is a novelty. The Governance Assessment Tool is useful to depict the current situations, from where the backcasting analysis can be done. The Governance Assessment Tool creates an understanding of what is present and what is missing, thereby the results provide a useful context to depict the end goal from. Moreover, through the Governance Assessment Tool the needed features to reach the goal, which are already in place, are known. It is advised to use this combination for research into regimes that are in need of change.

8.3. Societal contribution

The road towards a housing stock that does not use natural gas, is a multisided one. There are different types of owners, which are all affected in some way. The thesis provides some clear coordination problems, that are in need of betterment to create the optimal solution to reach the 2050 goal set by the national government. Furthermore, a solution on a bigger scale is proposed, by which the costs for the affected can be lessened. It is also a wake-up call to the national government. There policy on improvement of the condominiums is close to non-existing, the Dutch government is neglecting a significant part of Dutch society.

³⁰ Quick search with search terms sustainability AND housing OR "real estate" OR "built environment" (scopus: 5704 documents, google scholar: 1.480.000 documents)



8.4. Personal reflection

With this research I have really challenged myself. First of all, I picked a subject which is fairly new, and therefore not a lot of scientific data was available to start from. Thereby the scope of the project was hard to depict, I had the tendency to incorporate too much into it. By being scared to miss vital information, I was not able to grasp the core of the problem at first. I got stuck on the methodology, therefore the creative process, which should be leading in your thesis, came second. The interviews helped me get back on track, the interviewees did not refrain from counter-questioning me. This has helped me a lot with depicting what the actual problem was and how I needed to change my research perspective. Where I initially had the hypothesis that building-bound financing was already a viable solution, I noticed I should have been more conservative. So, I started asking myself 'is it a solution at all?'. By deviating from a solution-oriented approach to a more problem oriented approach, I was able to break the wheel. Which simply put, entails that I realized that my research question did not fit for the problem I tried to tackle. Furthermore, a switch in research methodology sparked my creativity. By zooming out again and re-evaluating my research approach, I was able to navigate the problem description towards the actual problem.

Secondly, by executing a qualitative research I went out of my comfort zone. Normally, I like to reinforce my arguments with numbers and facts, which is more difficult in qualitative research. The experiences of stakeholders are not a truth per se, but by accumulating multiple insights from different perspectives it is possible to come to a solid conclusion. I have struggled with a level of fuzziness throughout the project, but came to terms with it due to the implications I was able to construct with it.

Another novelty for me were performing interviews. It is a skill I have not acquainted myself with during my studies. With every interview I became more certain of myself and I was able to counter question remarks made by the interviewee better. Of course, an increasingly better understanding of the research subject has helped in this process.

All in all, I am grateful for the learnings I have gained throughout this project. It was not always fun, but once I had started to be on the right track the discipline came naturally. Hopefully, I will not be the only one that will benefit from this research.

REFERENCES

- ACE-Retrofitting. (n.d.). Accelerating Condominium Energy Retrofitting (ACE-Retrofitting) | Interreg NWE. Retrieved September 3, 2019, from <https://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/>
- ACE Retrofitting. (2018). *Financial Solutions for Condominium Retrofitting*. Maastricht.
- Adams, W. C. (2015). Conducting Semi-Structured Interviews. *Handbook of Practical Program Evaluation: Fourth Edition*, (August 2015), 492–505. <https://doi.org/10.1002/9781119171386.ch19>
- Aedes. (n.d.-a). Hoe financieren woningcorporaties de sociale woningbouw? Retrieved July 30, 2019, from <https://www.aedes.nl/feiten-en-cijfers/geld-en-investeringen/hoe-financieren-woningcorporaties-de-sociale-wonin/hoe-financieren-woningcorporaties-de-sociale-woningbouw.html>
- Aedes. (n.d.-b). Hoe zit het borgingsstelsel in elkaar? Retrieved July 19, 2019, from <https://www.aedes.nl/feiten-en-cijfers/geld-en-investeringen/hoe-financieren-woningcorporaties-de-sociale-wonin/achtervang.html>
- AFM. (n.d.). About the Dutch Authority for the Financial Markets | AFM. Retrieved September 3, 2019, from <https://www.afm.nl/en/over-afm>
- Algemene Rekenkamer. (2019). *Zicht op revolverende fondsen van het Rijk*.
- Andelin, M., Sarasoja, A. L., Ventovuori, T., & Junnila, S. (2015). Breaking the circle of blame for sustainable buildings – evidence from nordic countries. *Journal of Corporate Real Estate*, 17(1), 26–45. <https://doi.org/10.1108/JCRE-05-2014-0013>
- ANP. (2019). Motie Van Eijs over belemmeringen wegnemen voor het verduurzamen van appartementen - Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2019 - Parlementaire monitor. Retrieved July 25, 2019, from <https://www.parlementairemonitor.nl/9353000/1/j9vvij5epmj1ey0/vkftd28dkyzh>
- Atlas.ti. (n.d.). What is ATLAS.ti. Retrieved June 19, 2019, from <https://atlasti.com/product/what-is-atlas-ti/>
- Autoriteit Woningcorporaties. (2016). *De woningcorporatiesector in beeld*.
- Autoriteit Woningcorporaties. (2018). Sectorbeeld 2018.
- Autoriteit Woningcorporaties, & Waarborgfonds Sociale Woningbouw. (2018). *Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW*.
- Bartels, S. E. (2019, June). Preadviezen KNB 2019 Duurzaam wonen - Juridische drempels op de weg naar duurzamer wonen. *Weekblad Voor Privaatrecht, Notariaat En Registratie*, 7241.
- Bartiaux, F., Schmidt, L., Horta, A., & Correia, A. (2016). Social diffusion of energy-related practices and representations: Patterns and policies in Portugal and Belgium. *Energy Policy*, 88, 413–421. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2015.10.046>
- Belastingdienst. (2019). Isoleren van woningen. Retrieved June 26, 2016, from https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/btw/tarieven_en_vrijstellingen/diensten_9_btw/werkzaamheden_aan_woningen/isoleren_van_woningen
- Berman, P. (1978). The study of macro and micro implementation of social policy. *Public Policy*. <https://doi.org/10.1177/009539979102200404>
- BNG Bank. (n.d.). Over BNG Bank. Retrieved September 3, 2019, from <https://www.bngbank.nl/over-bng>



bank

- Boelhouwer, P. J., Doling, J. F., & Elsinga, M. (2005). *Home ownership: Getting in, getting from, getting out Part II*.
- Boendermaker, C., Elderhorst, F., Hagoort, D., Huizinga, F., Pie, R., & Röell, S. (2018). *Naar duurzame appartementen: Financieringsoplossing voor de verduurzaming van VvE-Complexen*. Amsterdam.
- Boogers, M., & Reussing, R. (2018). Decentralisatie, schaalvergroting en lokale democratie. *Bestuurswetenschappen*, 73(2), 22–46. <https://doi.org/10.5553/bw/016571942019073002003>
- Breda Nieuws. (2017). Green Deal gemeenten en Vve's voor verduurzamen woningen. Retrieved July 25, 2019, from <https://breda.nieuws.nl/gemeente/215730/green-deal-gemeenten-en-vves-verduurzamen-woningen/>
- Bressers, H. (2007). Contextual Interaction Theory and the issue of boundary definition: Governance and the motivation, cognitions and resources of actors. *Governance An International Journal Of Policy And Administration*, (January), 1–31.
- Bressers, H. (2009). From public administration to policy networks: Contextual interaction analysis. In *Rediscovering Public Law and Public Administration in Comparative Policy Analysis: Tribute to Peter Knoepfel* (pp. 123–141).
- Bressers, H., Bressers, N., Kuks, S., & Larrue, C. (2016). The Governance Assessment Tool and Its Use. In *Governance For Drought Resilience: Land and Water Drought Management in Europe* (pp. 45–64). Springer International Publishing. <https://doi.org/10.1007/978-3-319-29671-5>
- Bressers, H., Bressers, N., & Larrue, C. (2016). *Governance for Drought Resilience*. *Governance for Drought Resilience*. <https://doi.org/10.1007/978-3-319-29671-5>
- Breukers, S., Mourik, R. M., Summeren, L. F. M. Van, & Verbong, G. P. J. (2017). Energy Research & Social Science Institutional 'lock-out' towards local self-governance? Environmental justice and sustainable transformations in Dutch social housing neighbourhoods. *Chemical Physics Letters*, 23, 148–158. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2016.10.007>
- Breukers, S., Mourik, R. M., van Summeren, L. F. M., & Verbong, G. P. J. (2017). Institutional 'lock-out' towards local self-governance? Environmental justice and sustainable transformations in Dutch social housing neighbourhoods. *Energy Research and Social Science*, 23, 148–158. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2016.10.007>
- Buessler, S., Badariotti, D., & Weber, C. (2017). Evaluating the complex governance arrangements surrounding energy retrofitting programs: The case of collective ownership buildings in France. *Energy Research and Social Science*, 32(August 2016), 131–148. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2017.05.007>
- BW Boek 5. (2018, September 19). Burgerlijk Wetboek Boek 5 - BWBR0005288. Retrieved from https://wetten.overheid.nl/BWBR0005288/2018-09-19#Boek5_Titeldeel9
- BW Boek 7. (2016, July 1). Burgerlijk Wetboek Boek 7 - BWBR0005290. Retrieved from https://wetten.overheid.nl/BWBR0005290/2016-04-01#Boek7_Titeldeel4
- CBS. (2015). *De invloed van de aardgaswinning op de Nederlandse economie*.
- CBS. (2016). *Aantallen en kenmerken van Vereniging van Eigenaren: Een verkennend onderzoek*. Den Haag.
- CBS. (2017). *Haalbaarheidsstudie onderscheid particuliere verhuurders van woningen*.
- CBS. (2019a). Bijna half miljoen woningen in particuliere verhuur. Retrieved July 31, 2019, from <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur>

- CBS. (2019b). *Nederland langs de Europese meetlat 2019*.
- CBS. (2019c, January 11). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio [Dataset]. Retrieved from <https://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82900NED&D1=a&D2=0&D3=0,75,187,361,412&D4=a&HDR=T&STB=G1,G2,G3&VW=T>
- Cloutier, G., Joerin, F., Dubois, C., Labarthe, M., Legay, C., & Viens, D. (2015). Planning adaptation based on local actors' knowledge and participation: a climate governance experiment. *Climate Policy*, 15(4), 458–474. <https://doi.org/10.1080/14693062.2014.937388>
- Colenbrander, S., Dodman, D., & Mitlin, D. (2018). Using climate finance to advance climate justice: the politics and practice of channelling resources to the local level. *Climate Policy*, 18(7), 902–915. <https://doi.org/10.1080/14693062.2017.1388212>
- Collins, M., & Curtis, J. (2018). Willingness-to-pay and free-riding in a national energy efficiency retrofit grant scheme. *Energy Policy*, 118(April), 211–220. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2018.03.057>
- D'Oca, S., Ferrante, A., Ferrer, C., Perneti, R., op 't Veld, P., Sebastian, R., ... Gralka, A. (2018). Technical, Financial, and Social Barriers and Challenges in Deep Building Renovation: Integration of Lessons Learned from the H2020 Cluster Projects. *Buildings*, 8(12), 174. <https://doi.org/10.3390/buildings8120174>
- De Ronde, K. (2019, April). Verduurzaming via baatbelasting van start in gemeenten Bergen en Dalfsen. *Energieia*. Retrieved from <https://energieia.nl/energieia-artikel/40079922/verduurzaming-via-baatbelasting-van-start-in-gemeenten-bergen-en-dalfsen>
- Den Ridder, J., Van Houwelingen, P., & Dekker, P. (2019). *Burgerperspectieven 2019* | 2. Den Haag.
- Denyer, D., & Tranfield, D. (2009). Producing a Systematic Review. In *The Sage Handbook of Organizational Research Methods* (pp. 671–689). London: Sage.
- DNB. (n.d.). Mission and tasks - De Nederlandsche Bank. Retrieved September 3, 2019, from <https://www.dnb.nl/en/about-dnb/duties/index.jsp>
- Dudovskiy, J. (n.d.). Exploratory Research. Retrieved March 12, 2019, from http://research-methodology.net/research-methodology/research-design/exploratory-research/#_ftn1
- Economic Board Utrecht. (2018). *Gebouwgebonden financiering voor het verduurzamen particuliere woningen: van wensdenken naar doen!*
- Energiesprong. (2015). *Ontwikkelingen in Gebouwgebonden Financiering van Nul op de Meter voor Koopwoningen*.
- European Commission. (2011). A Roadmap for moving to a competitive low carbon economy in 2050. In *COM(2011) 112 final*. Brussels.
- European Union. (n.d.). Regulations, Directives and other acts | European Union. Retrieved August 1, 2019, from https://europa.eu/european-union/eu-law/legal-acts_en
- European Union. (2018). 2050 long-term strategy | Climate Action. Retrieved August 2, 2019, from https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2050_en
- FvD. (n.d.). Duurzaamheid & innovatie | Forum voor Democratie. Retrieved May 6, 2019, from <https://forumvoordemocratie.nl/standpunten/duurzaamheid-innovatie>
- Gemeente Dalfsen. (2019). Gemeente Dalfsen start verkenning Woonpas - Nieuws - Bekendmakingen, nieuws, nieuwsbrieven en publicaties. Retrieved June 21, 2019, from https://www.dalfsen.nl/home/nieuws_3169/item/gemeente-dalfsen-start-verkenning-woonpas_12868.html



- Gemeentewet. (2019, January 1). Gemeentewet - BWBR0005416. Retrieved April 15, 2019, from https://wetten.overheid.nl/BWBR0005416/2019-01-01#TiteldeelIV_HoofdstukXV
- Gohardani, N., Klintberg, T. A., & Björk, F. (2015). Turning building renovation measures into energy saving opportunities. *Structural Survey*, 33(2), 133–149. <https://doi.org/10.1108/SS-09-2013-0034>
- Green Deal. (n.d.). Over ons. Retrieved July 25, 2019, from <https://www.greendeals.nl/over-ons>
- Hill, M., & Hupe, P. (2002). *Implementing Public Policy*.
- Hunter, C., & Blandy, S. (2012). *Rights to housing tenure. International Encyclopedia of Housing and Home* (Vol. 6). Elsevier Ltd. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00427-6>
- Intergovernmental Panel on Climate Change. (2015). *Climate Change 2014: Synthesis Report*. Copenhagen. <https://doi.org/10.1046/j.1365-2559.2002.1340a.x>
- Jensen, P. A., & Maslesa, E. (2015). Value based building renovation e A tool for decision-making and evaluation. *Building and Environment*, 92(November 2013), 1–9. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2015.04.008>
- Kamerstukken II 34479 nr. 2. (2016, May 31). Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars.
- Karvonen, A. (2016). Low-carbon devices and desires in community housing retrofit. *Towards a Cultural Politics of Climate Change: Devices, Desires and Dissent*, (August), 51–65. <https://doi.org/10.1017/CBO9781316694473.004>
- Klimaatakkoord. (2018). *Overzicht organisatie sectortafels klimaatakkoord*.
- Kosow, H., & Gaßner, R. (2008). *Methods of Future and Scenario Analysis - Overview, assessment, and selection criteria*. Bonn. <https://doi.org/10.1017/CBO9781316694473.004>
- Koster, M. (2018). Hoe zijn de lokale partijen zo groot geworden? | NPO Focus. Retrieved September 3, 2019, from <https://npofocus.nl/artikel/7751/hoe-zijn-de-lokale-partijen-zo-groot-geworden>
- Lammers, I., & Hoppe, T. (2018). Analysing the institutional setting of local renewable energy planning and implementation in the EU: A systematic literature review. *Sustainability (Switzerland)*, 10(9). <https://doi.org/10.3390/su10093212>
- Leventis, G., Schwartz, L., Kramer, C., & Deason, J. (2018). *Lessons in Commercial PACE Leadership: The Path From Legislation to Launch*.
- Lizana, J., Barrios-Padura, Á., Molina-Huelva, M., & Chacartegui, R. (2016). Multi-criteria assessment for the effective decision management in residential energy retrofitting. *Energy and Buildings*, 129, 284–307. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2016.07.043>
- Manolas, E., Tsantopoulos, G., & Dimoudi, K. (2017). Energy saving and the use of “green” bank products: the views of the citizens. *Management of Environmental Quality: An International Journal*, 28(5), 745–768. <https://doi.org/10.1108/MEQ-05-2016-0042>
- McDonald, O. (2019, June 19). Minister Ollongren maakt verplicht afsluiten van aardgas mogelijk. Retrieved June 20, 2019, from <https://energeia.nl/energeia-artikel/40081302/minister-ollongren-maakt-verplicht-afsluiten-van-aardgas-mogelijk>
- Ministerie van BZK. (2016). *Staat van het Bestuur 2016*.
- Ministerie van BZK. (2018). *Staat van de woningmarkt. Jaarrapportage 2018*.
- Ministerie van BZK, Aedes, Vereniging Nederlandse Woonbond, & Vastgoed Belang. *Convenant Energiebesparing Huursector* (2012). Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken. (2016). *Energieagenda - naar een CO2-arme energievoorziening*.

- <https://doi.org/97015>
- Ministerie van VROM. (2010). *Dossier Duurzaam bouwen: Markeringspunten en mijlpalen*. Retrieved from file:///C:/Users/Soraya/Downloads/mijlpalen-duurzaam-bouwen-mei-2010 (1).pdf
- MR 2017. (2017, December 19). Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017.
- Nationaal Energiebespaarfonds. Algemene bepalingen zakelijk (2019).
- NEF. (n.d.). FAQ's - Energiebespaarlening. Retrieved March 5, 2019, from <https://www.energiebespaarlening.nl/service-contact/>
- Netherlands Institute for Multiparty Democracy, & Instituut voor Publiek en Politiek. (2008). *The Dutch Political System in a Nutshell*. Retrieved from <https://nimd.org/wp-content/uploads/2015/02/Dutch-Political-System.pdf>
- Ngo, M. (1987). Strata Titles: System of Flat Ownership and Management. *Property Management*, 5(4), 309–316.
- NOS. (2019, June 25). Klimaatakkoord: gas wordt duurder, energierekening omlaag. Retrieved June 26, 2019, from <https://nos.nl/artikel/2290621-klimaatakkoord-gas-wordt-duurder-energierekening-omlaag.html>
- NRC. (2019). Teruglezen: uitslagen komen binnen, FvD lijkt grootste senaatspartij te worden. Retrieved April 26, 2019, from <https://www.nrc.nl/nieuws/2019/03/20/verkiezingsdag-overal-kan-gestemd-worden-voor-de-provinciale-staten-en-waterschappen-a3953875>
- ODE. (2019, January 1). Wet opslag duurzame energie - BWBR0032660. Retrieved from <https://wetten.overheid.nl/BWBR0032660/2019-01-01>
- Ollongren, K. H. (2018). Kamerbrief over selectie aardgasvrije wijken. Retrieved from <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/10/01/kamerbrief-over-selectie-aardgasvrije-wijken>
- Oxford Dictionaries. (n.d.-a). Definition of barrier in English by Oxford Dictionaries. Retrieved March 12, 2019, from <https://en.oxforddictionaries.com/definition/barrier>
- Oxford Dictionaries. (n.d.-b). Definition of driver in English by Oxford Dictionaries. Retrieved March 12, 2019, from <https://en.oxforddictionaries.com/definition/driver>
- PACENation. (2016). *Property Assessed Clean Energy (PACE)*. Retrieved from <http://aceee.org/sector/state-policy/toolkit/pace>
- Paradies, G., Beekman, L., Ooms, M., De Koning, N., Mulder, G., Van Baar, M., ... Van Winden, J. (2017). *De Duurzame VvE*.
- Parlement.com. (n.d.). Dé onafhankelijke bron voor politieke actualiteit in een parlementair-historische context. Retrieved April 26, 2019, from <https://www.parlement.com/>
- Petr, P. (2010). Condominiums and Its Owners Associations. *DANUBE: Law En Economic Review*, 4, 41–48.
- Prins, C., & De Boeck, G. (2018, July). Nederlandse huishoudens hebben weinig vrij spaargeld. *Rabobank*.
- Provinciewet. (2019, January 1). Provinciewet - BWBR0005645. Retrieved June 20, 2019, from <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005645/2019-01-01>
- Pukite, I., Grekis, A., Geipele, I., & Zeltins, N. (2017). Involvement of Individuals in the Development of Technical Solutions and Rules of Management for Building Renovation Projects: A Case Study of Latvia. *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences*, 54(4), 3–14. <https://doi.org/10.1515/lpts-2017-0022>
- Quist, J. (2013). Backcasting and Scenarios for Sustainable Technology Development. In *Handbook of*



Sustainable Engineering (pp. 749–771). Dordrecht: Springer Science. <https://doi.org/10.1007/978-1-4020-8939-8>

Rijksoverheid. (n.d.-a). Geld reserveren voor groot onderhoud appartementengebouw | Appartement kopen. Retrieved June 26, 2019, from <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/appartement-kopen/geld-reserveren-voor-groot-onderhoud-appartementsgebouw>

Rijksoverheid. (n.d.-b). Taken van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Retrieved March 4, 2019, from <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/appartement-kopen/taken-vereniging-van-eigenaars>

Rijksoverheid. (n.d.-c). Taken van een provincie. Retrieved June 20, 2019, from <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/provincies/taken-provincie>

Rijksoverheid. (2018a). 120 miljoen euro voor 'proeftuinen' aardgasvrije wijken in 27 gemeenten | Nieuwsbericht. Retrieved June 21, 2019, from <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2018/10/01/120-miljoen-euro-voor-proeftuinen-aardgasvrije-wijken-in-27-gemeenten>

Rijksoverheid. (2018b). *Programmastart IBP*. Retrieved from <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/02/14/programmastart-interbestuurlijk-programma-ibp>

Rijksoverheid. (2018c). Taken van een gemeente | Gemeenten. Retrieved March 20, 2018, from <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/taken-gemeente>

Rijksoverheid. (2019). Ministeries. Retrieved June 20, 2019, from <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries>

Schenk, H., Bos, J., Krol, N., Oostwouder, W., Ottow, A., & Witteloostuijn, A. (2010). *Deelonderzoek 2: Overzicht en Analyse van het Nationale en Internationale Toezichtstelsel Binnen het Financiële Stelsel*. 's-Gravenhage.

Schep, A. W. (2018). *Woninggebonden financiering t.b.v. woningverduurzaming met de baatbelasting*. Rotterdam.

Siva, V., Hoppe, T., & Jain, M. (2017). Green buildings in Singapore; Analyzing a frontrunner's sectoral innovation system. *Sustainability (Switzerland)*, 9(6), 1–23. <https://doi.org/10.3390/su9060919>

SKON. (2018). *Democratie dichterbij: Lokaal Kiezersonderzoek 2018*.

Sociaal-Economische Raad. (2018a). *Dit is een achtergrondnotitie ten behoeve van de sectortafel Gebouwde omgeving: Wijkgerichte aanpak*.

Sociaal-Economische Raad. (2018b). *Ontwerp van het Klimaatakkoord*. Den Haag.

Sociaal-Economische Raad. (2018c). *Voorstel voor hoofdlijnen voor het Klimaatakkoord*. Den Haag.

Sociaal-Economische Raad. (2019). *Klimaatakkoord*. Den Haag.

Stellinga, B. (2017). *Dertig jaar privatisering, verzelfstandiging en marktwerking*. https://doi.org/10.26530/oopen_431117

Stroomversnelling. (2018). *Objectgebonden financiering*.

Team Vier. (2016). *Verduurzaming Huursector Rapportage*.

Terés-Zubiaga, J., Pérez-Iribarren, E., González-Pino, I., & Sala, J. M. (2018). Effects of individual metering and charging of heating and domestic hot water on energy consumption of buildings in temperate climates. *Energy Conversion and Management*, 171(June), 491–506. <https://doi.org/10.1016/j.enconman.2018.06.013>

Thirsk, L. M., & Clark, A. M. (2017). Using Qualitative Research for Complex Interventions. *International*

- Journal of Qualitative Methods*, 16, 1–10. <https://doi.org/10.1177/1609406917721068>
- Tracy, S. (2013). *Qualitative Research Methods: Collecting Evidence, Crafting Analysis, Communicating Impact*. Wiley-Blackwell.
- Trotta, G. (2018). Factors affecting energy-saving behaviours and energy efficiency investments in British households. *Energy Policy*, 114(January), 529–539. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2017.12.042>
- Tubbing, L. (2019). Hoe interviews te coderen. Retrieved July 3, 2019, from <https://deafstudeerconsultant.nl/hoe-interviews-te-coderen/>
- UNFCCC. Decision 1/CP.1, adoption of the Kyoto Protocol. UN Doc FCCC/CP/1997/7 (1998).
- UNFCCC. Decision 1/CP.21, adoption of the Paris Agreement. UN Doc. FCCC/CP/2015/10/Add.1. (2016).
- Van der Waals, T. (2015). *Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER-Energieakkoord*. Arnhem.
- Van Vuuren, D. P., Boot, P. A., Ros, J., Hof, A. F., & Den Elzen, M. G. (2017). *THE IMPLICATIONS OF THE PARIS CLIMATE AGREEMENT FOR THE DUTCH CLIMATE POLICY OBJECTIVES*. Retrieved from www.pbl.nl/en.
- VEH. (n.d.). Over ons. Retrieved September 3, 2019, from <https://www.eigenhuis.nl/contact/over-ons/#/>
- VEH. (2019). Geld lenen voor energiebesparing. Retrieved March 1, 2019, from <https://www.eigenhuis.nl/besparen/energie-besparen/geld-lenen-voor-energiebesparing>
- Vereniging Eigen Huis. (2019). *Het Nationale VvE-onderzoek 2019*.
- Vergragt, P. J., & Quist, J. (2011). Backcasting for sustainability: Introduction to the special issue. *Technological Forecasting and Social Change*, 78(5), 747–755. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2011.03.010>
- Vogiatzi, C., Gemenetzi, G., Massou, L., Pouloupoulos, S., Papaefthimiou, S., & Zervas, E. (2018). Energy use and saving in residential sector and occupant behavior: A case study in Athens. *Energy and Buildings*, 181(2018), 1–9. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2018.09.039>
- VvEBelang. (n.d.). Verbeteren functioneren VvE's. Retrieved June 26, 2019, from <https://www.vvebelang.nl/vve-informatie/politieke-lobby/dossiers/vereenvoudiging-wet--en-regelgeving/verbeteren-functioneren-vves/>
- Wiebes, E. D. (2018, May). *Wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet (voortgang energietransitie)* [Kamerbrief]. Retrieved from <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/dossier/34627/kst-34627-E?resultIndex=2&sorttype=1&sortorder=4>
- WSW. (n.d.). Over WSW. Retrieved September 3, 2019, from <https://www.wsw.nl/over-wsw/>
- Zorn, T. (2008). *Designing and Conducting Semi-Structured Interviews for Research*. Waikato.
- Zuhaib, S., Manton, R., Hajdukiewicz, M., Keane, M. M., & Goggins, J. (2017). Attitudes and approaches of Irish retrofit industry professionals towards achieving nearly zero-energy buildings. *International Journal of Building Pathology and Adaptation*, 35(1), 16–40. <https://doi.org/10.1108/IJBPA-07-2016-0015>

APPENDIX A. LITERATURE REVIEW METHODOLOGY

To hit upon relevant academic literature, a process similar to a systematic review is run through. Denyer & Tranfield (2009, pp. 681-686) proposed a five-step procedure to perform a systematic review. For this literature review two changes are made to the five-step procedure, the first step becomes the sixth step and a new first step is introduced:

1. Define problem domain
2. Locating studies
3. Study selection and evaluation
4. Analysis and synthesis
5. Reporting and using results
6. Question formulation

The changes are made to benefit the literature review, the focus of the literature is defined by the problem definition. In section 1.1 to 1.3 the problem domain is elaborated on, which is used as the input for step 2. Derived from the problem domain, five clusters are defined to identify relevant literature: (1) sustainability, (2) Housing, (3) Building adaption, (4) finance and (5) collaboration. The use of clusters is adopted from the systematic review performed by Lammers & Hoppe (2018, p. 5). The five clusters contain a set of search terms used to identify relevant literature in the database scopus.com, the clusters and according search terms are found

Table A..

a

Table A.8.1 - Search term clusters

No.	Cluster	Search Terms
1	Sustainability	Sustainab*, clima*, green, energy
2	Housing	Housing, dwelling, home*, buil*, "owner occupied", apartment*, "multi family", household
3	Building adaptation	Retrofit, renovat*, transform*, adapt*
4	Finance	Finance*, invest*, support*
5	Collaboration	Collabor*, collect*, cooperat*, joint

With the combination of the search terms, Boolean operators and parenthesis, a complex search is constructed (Denyer & Tranfield, 2009): TITLE-ABS-KEY((sustainab* OR clima* OR green OR energy) AND (housing OR dwelling OR home* OR buil* OR "owner occupied" OR apartment* OR "multi family" OR household) AND (retrofit OR renovat* OR transform* OR adapt*) AND (finance* OR invest* OR support*) AND (collabor* OR collect* OR cooperat* OR joint)). The amount of relevant papers found is 2514, which is reduced to a manageable number in a few steps (Figure A.8.1).



b

By inserting limitations in scopus the number of articles is reduced to 298. To select up to date articles, publications before 2015 (year of Paris Agreement) are excluded. Additionally, to select relevant articles, the subject areas “environmental science”; “social sciences”; “engineering”; “energy”; “business, management and accounting”; “economics, econometrics and finance”; “decision sciences” and “multidisciplinary” are selected. Besides, to exclude irrelevant document types, the search is limited to articles, books and book chapters. Furthermore, limitations on language and countries are put in. Language is limited to English literature, the countries are brought back to the periphery of the European Union. Seeing as the Netherlands is subject to European law. Norway and Switzerland are included due to their close collaboration to the European Union.

Step 3 is the study selection and evaluation, this is done by assessing the correlation of the articles to the problem domain by going through the titles and abstracts. The remaining articles are assessed on their title, every article that is not befitting the problem domain is excluded. A variety of inapplicable research domains was found in the process, such as medicine, biology, agriculture, water management, transport and architecture. To be able to read the abstracts of the articles, the literature was downloaded. Here 21 articles are left out, due to accessibility issues. Finally, another 17 are excluded based on the assessment of the abstracts and another 26 after reading the full text. The treated subjects did not coincide with the problem domain. The systematic reduction of articles has left 19 relevant articles for the literature review.

The last three steps are taken by performing the review. The articles are analysed, core concepts are explained, and the research gap is depicted (steps 4 and 5). Thereafter, derived from the research gap, the research question is composed (step 6).

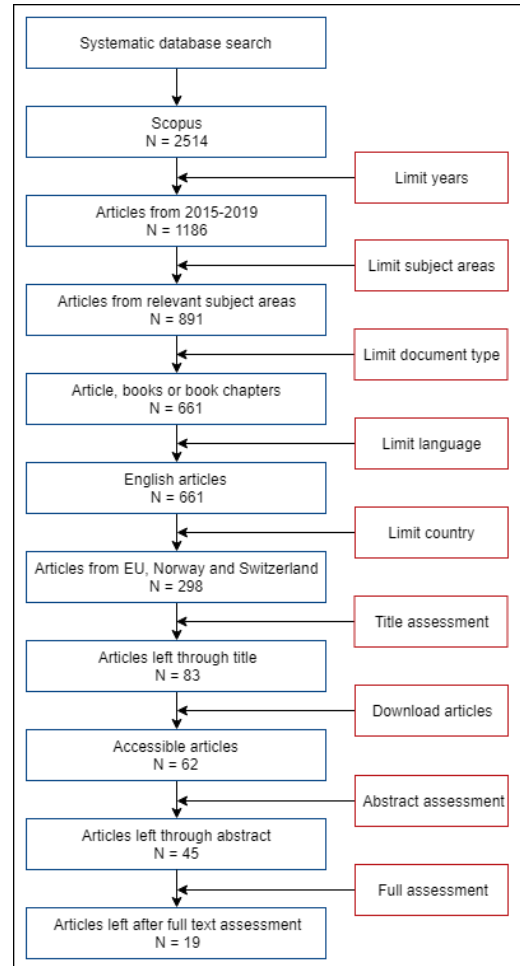


Figure A.8.1 - Literature flow diagram

APPENDIX B. CONTEXTUAL INTERACTION THEORY

A theory that stipulates the multiplicity of policy implementation is the Contextual Interaction Theory by Bressers (Bressers, 2007, 2009; Bressers, Bressers, & Larrue, 2016). CIT goes beyond standard network approaches, that often get stuck in misjudgement of characteristics or functional/democratic superiority of a network. Bressers (2009) denotes that “Governance is first and foremost a set of interaction processes” (p. 132). There are multiple games between a set of actors, even if there is just one issue. There is a much broader context surrounding the issue that is analysed. CIT captures the essential characteristics of actors involved, through which all influences flow. Whereas interaction processes are human activities. Figure B. depicts the inner core of influential factors, derived from actor interaction.

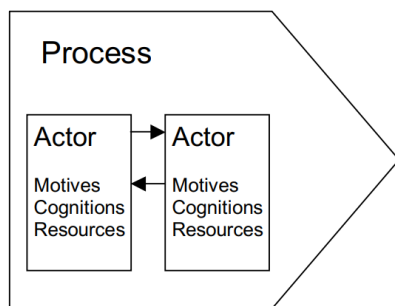


Figure B.1 - Process model with actor characteristics used in CIT (Bressers, 2009, p. 132)

Three factors are emphasized by the CIT: 1) Motives, 2) cognitions, and 3) resources or capacity & power. Figure B. depicts the interaction of the factors to one another and to the interaction process of the actors involved. The relations between the three boxes are mutual. So, no matter the starting point of the research, it will always affect the other characteristics. The *Motivation* box involves the fundamental motivation for specific behaviour, with implied position in the interaction process. The own goals and values are taken as the starting point. Aligned with many economic theories, self-interest has a strong role in the motivation of actors. However, actors might be acting for the well-being of others. Furthermore, the external pressure is acknowledged as a driving force. The last motivational factor for behaviour is found in the ‘self-effectiveness assessment’, it is seen as a demotivational factor if the expected behaviour is out of reach for an actor. The latter has a close relationship with the availability of resources, either owned by the actor or made available by others.

The *cognitions* box is based the interpretations of reality held to be true by actors. It acknowledges that cognition of actors is not only formed by observation and information processing capacity. Due to the information technology revolution they increasingly have become a source of quick changes. Fischer defined this as the ‘argumentative turn’ (1995, cited in Bressers, 2009, p. 9). Knowledge is produced in mutual interactions, where actors interact based on their own interpretation of reality, which is subject to a moderation through frames of references. Meaning that knowledge is not only factual information, but rather an interpretation that is influenced by filters, frames and interactions with other actors (Bressers, 2009).



Lastly, Bressers (2009, p. 10) stipulates the influence of *capacity & power*, with help of resources an actor is able to act or gain power. The relationship between power and resources is not explicit all the time. The resources used to attain power encompass not only formal rules, nonetheless legal rights and other institutions can be an important part of it. Furthermore, resources like money, skilled people, time and consensus are also valuable means. However, power usually originates from the acknowledgement of an actor by others. But without the proper backing from the aforementioned resources, this acknowledgement is instable. The power ratio is also affected by the dependency of an actor on the resources owned by another actor. Additionally, resources are a criterium for action, it can determine the capacity to act of any actor. In this case, an actor is also able to gain power, by providing the resources to act to another actor. It is of key importance to address all resources, because even the irrelevant resources could be able to get other things done.

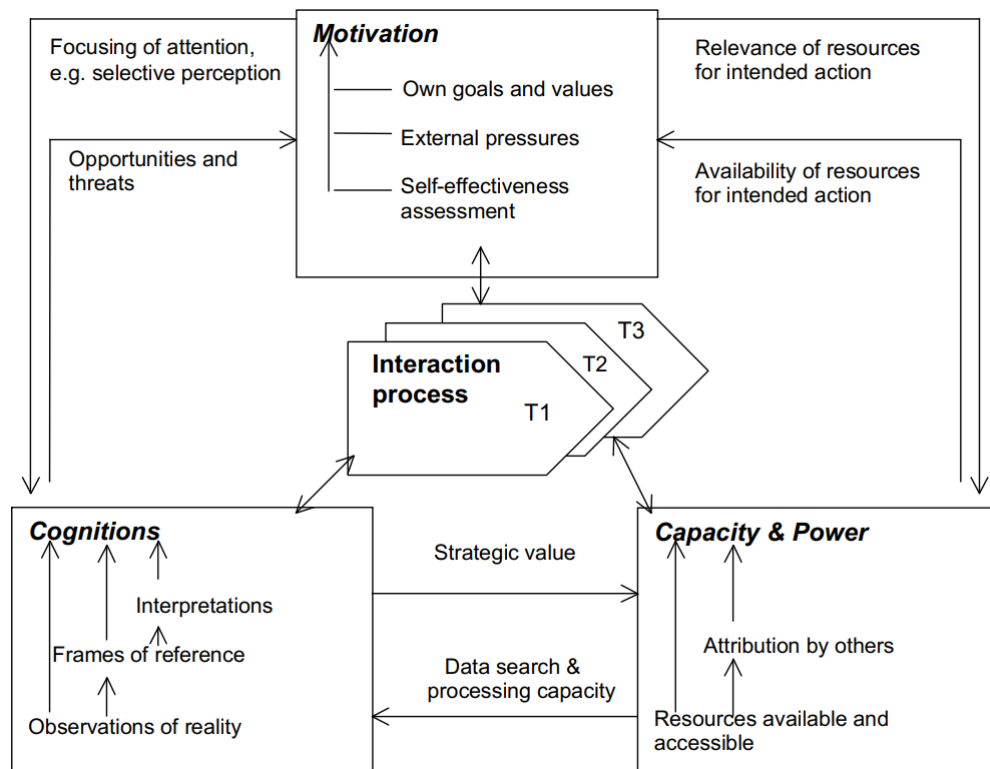


Figure B.2 - Dynamic interaction between the key actor-characteristics (Bressers, 2009, p. 134)

The actor characteristics are influenced by the multi-level and multi-actor network, institutional and other context. Figure B. depicts the contextual factors that influence the motivation, cognition and resources. The figure should be read from right to left, every step to the left gives the context for the smaller circle. Still, the broadest context is able to influence the actor characteristics directly, for instance an environmental disaster or an economic crisis will have direct influence on motivation. The specific context of specific circumstances and previous decision is the most direct context, it can also be the starting point for the studied process. By a step to a broader context the structural context is reached, which is not actor specific but rather uniform for all actors. The multi-level and multi-actor aspects of new governance are found in this contextual level. Additionally, this layer entails the dominant problem perceptions and the

institutional setting. The institutional setting is defined by all relevant strategies, instruments, responsibilities and resources for implementation. Part are in the form of legal obligations, others are less restricting. Over time the nature of the process and the context will change. Bressers (2009, p. 138) mentions it is likely that this change is also partially produced by the same processes that are impacted by these key actor characteristics.

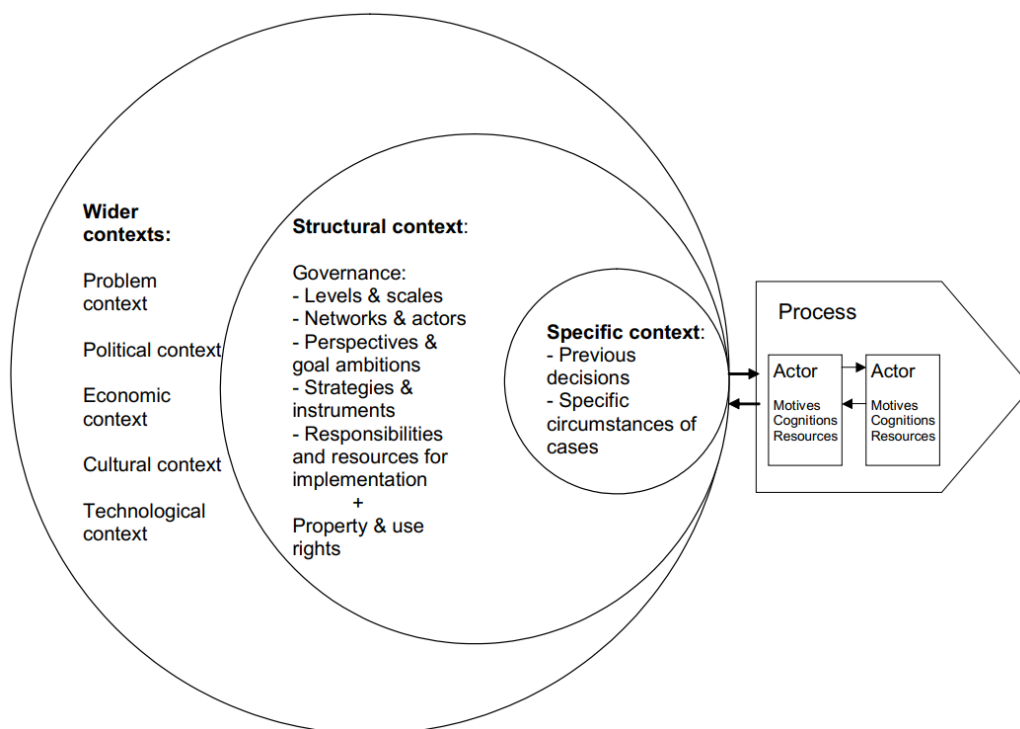


Figure B.3 - Layers of contextual factors for actor characteristics (Bressers, 2009, p. 138)

The main assumptions of the Contextual Interaction Theory, according to Bressers (2009, pp. 132–133), are:

- Policy processes are actor interaction processes.
- Many factors have an influence but only because and in as far as they change relevant characteristics of the involved actors.
- A first layer of such factors is specified in the boxes of the figure 6 above, including how they influence the core actor characteristics. Of course, these factors can in turn be influenced by numerous other factors from within or outside the process.
- These characteristics are: their motivation, their cognitions (information held to be true) and their capacity and power.
- These three characteristics are influencing each other, but cannot be restricted to two or one without losing much insight.
- The characteristics of the actors shape the process, but are in turn also influenced by the course and experiences in the process and can therefore gradually change during the process.
- The characteristics of the actors are also influenced from an external context of the governance regime (a/o. institutions and more or less stable network relationships, but also property and use rights).



- Around this context there is yet another more encompassing circle of political, sociocultural, economical, technological, and problem contexts. Their influence on the actor characteristics may be both direct and indirect through the governance regime.

The Contextual Interaction Theory can be used to grasp the full context in which building-bound financing is implemented. This will help to depict the stakeholders involved in the various types for BBF and will help to structure the input for the ex-ante policy research.

APPENDIX C. POLITICAL TRENDS

The last decade the liberal party VVD has been the biggest party in Dutch politics (Table C.), which affects the policies implemented by the Dutch national government. Where the policies were focussed on a more social perspective prior to the elections of 2010, the liberal party its focus is on market forces. Governance has increasingly become important, because more power is given to market parties to solve social issues. The activities of lower tier governments are therefore subject of change, coordination has infiltrated their core business.

A political trend, induced by intercontinental treaties, is the increased attention for climate change. Treaties like the Kyoto protocol and the Paris agreement have flown from this concern and influence politics on a national level. The most recent example in the Netherlands is the development of a Climate Agreement, which is meant as a directive for governmental policies. Although, within Dutch politics there are some varying ideas on the extent of climate change and the counteraction needed. For example the FvD, which got the most votes in provincial elections in the Netherlands, only sees plastics in the ocean as a threat (FvD, n.d.). Furthermore, the coalition of the cabinet does not have a majority in the first chamber. Seeing that every new law is also up for vote in the 1st chamber before implementation is possible, opposition can be expected.

Table C.1 – Second/First Chamber seat distribution (adjusted from Parlement.com, n.d.)

Political parties	2006 (2 nd)	2007 (1 st)	2010 (2 nd)	2011 (1 st)	2012 (2 nd)	2015 (1 st)	2017 (2 nd)	2019 ³¹ (1 st)
CDA	41	21	21	11	13	12	19	9
PvdA	33	14	30	14	38	8	9	6
SP	25	12	15	8	15	9	14	4
VVD	22	14	31	16	41	13	33	12
PVV	9	-	24	10	15	9	20	5
GroenLinks	7	4	10	5	4	4	14	8
ChristenUnie	6	4	5	2	5	3	5	4
D66	3	2	10	5	12	10	19	7
SGP	2	2	2	1	3	2	3	2
PvdD	2	1	2	1	2	2	5	3
50PLUS	-	-	-	1	2	2	4	2
OSF	-	1	-	1	-	1	-	1
DENK	-	-	-	-	-	-	3	-
FvD	-	-	-	-	-	-	2	12

³¹ Expected seat distribution according to NRC (2019)



APPENDIX D. INTERVIEW ANALYSIS WITH ATLAS.TI

The interviews have been dissected into quotes, which are used in the main text. The quotes can be traced back through their original number. The numbers are constructed as follows:

(Interview number):(quote number) ((first symbol number):(last symbol number)) – D #: Interview Person

The italic words are subject to change and are therefore the distinctive part.

APPENDIX D1. Codegroup Condominium Association

● CA - Barrier - Costs

16 Quotations:

1:32 (7949:8469) - D 1: Interview Jacco Slomp

Vereniging eigen huis maakt zich daar ook sterk voor. Zij zeggen dat we niet moeten willen, dat de mensen die een beetje minder verdienen of waarvan hun huis onder water staat of van ouderen die wat minder verdienen. Dat die gezien worden door financiële instellingen als een groep met een verhoogd risico bij een lening, wat zich vertaalt in een hoger rentepercentage. Dan zou de energietransitie voor de mensen die het krapste zitten, tegen de hoogste prijs gaan. Dat is maatschappelijk gezien niet helemaal eerlijk.

1:36 (10294:10670) - D 1: Interview Jacco Slomp

Hetgeen waar de VNG nu mee bezig is. Er zou vandaag besloten worden of de VNG het concept klimaatakkoord kon ondertekenen. Maar dat gaat niet gebeuren. Omdat de kabinetsreactie ook is uitgesteld. VNG vindt dat de businesscase voor de mensen in orde moet zijn. Dus de financiering en de besparing moet in balans zijn. Wat moeilijk te realiseren is voor alle individuele gevallen

3:45 (13981:14175) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Dus dan moet een VvE beheerder het doen, maar je hebt natuurlijk allemaal van die low-budgetbeheer contracten. Dus die beheerder gaat dan niet doen, in ieder geval niet als er niet betaald wordt.

3:47 (14694:14815) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

En is het dus voor zo'n VvE veel te duur om zo'n beheerder in te huren om dat proces te begeleiden, waar dat wel nodig is.

5:29 (13670:14308) - D 5: Interview René Goorden

In theorie zouden ze dat kunnen, maar ik denk dat het beter is als er zoals bij het wsw een garantiefonds of instituut bestaat, waar die gemeenten op kunnen rusten. Dus kunnen vertrouwen dat het goed gaat. Want die kunnen beoordelen of het een VvE is waar ze een garantie op willen afgeven, dat niet elke gemeente daar zijn eigen oordeel op geeft. En de gemeente daar op enigerlei wijze een rol spelen zoals dat bij het wsw is dat de gemeente een gedeelte van die garantie vormgeeft. Dat zou kunnen, maar ik denk niet dat het goed is. Maar ik denk niet dat dat goed is, want dan krijg je bij elke VvE hoge proceskosten door adviseurs etc.

6:2 (1126:1785) - D 6: Interview Richard de Wit

Eerlijk gezegd gebeurd er bitter weinig. Bij de gemiddelde vve lukt het nog wel de lampen te vervangen voor ledverlichting. Dat zie je nu. Dat het ook wel een trend is dat heel veel VvE's dat dan nu ook iets hebben van nou dan zien ze weer dat ze 50 euro betaalt of 80 euro voor het vervangen van een lampje vorige waarom brengen niet overal ledverlichting aan. Dus dan is het niet eens zozeer vanuit het duurzaamheidsgevoel maar meer vanuit de portemonnee. Van nou we doen alles ledverlichting en dan hebben we 5 jaar garantie en geen lampjes vervangen meer en kost ons veel minder stroom. Maar het is wel in die volgorde dat er al vaak over wordt gedacht.

6:3 (1789:2453) - D 6: Interview Richard de Wit

Dan ga je naar grotere verduurzaming ja in de vve heb je het eigenlijk niet over renovatie want je houdt het pand in stand. En dat is ook waar je voor spaart en er zijn maar weinig vve die dan ook nog eens de luxe hebben om te zeggen van nou weet je wat? We gaan per maand nog eens 20 of 30 euro extra betalen. Om die extra stap te nemen. Dus wat ik ook zie is dat je krijgt uit heel veel vve's kreeg heel vaak de vraag van goh moeten we niet iets doen met zonnepanelen en zo. En dan wordt de vraag uitgewerkt of er wordt een offerte aangevraagd en dan loop je tegen zo veel dingen aan. Dus die vraag die komt wel vaker. Lijkt het toch niet zo heel interessant is.

6:4 (2457:3071) - D 6: Interview Richard de Wit

En daar waar je overal hoort van de terugverdientijd zonnepanelen 5/6/7 jaar. Had pas geleden pand, ja dat dat zijn dan niets van 180 woningen. Groot pand meerdere liften. Die gebruiken heel veel stroom. Maar die kopen die stroom ook super goedkoop in. Omdat ze dan hem. Je hebt dan die stampvol en hoe meer je verbruikt hoeveel kopen die stroom wordt hier energiebelasting is toch bijna niks meer. Als zij voor 30000 euro zonnepanelen op het dak zouden leggen dan levert dat een paar 100 euro op jaarbasis eh. Gaan ze niet terugverdienen in ieder geval. Pas over 15 jaar. En dan is het geen businesscase meer dan.

6:5 (3256:3358) - D 6: Interview Richard de Wit

Daar wringt de schoen dus het is met name het kromme dat hoe meer je verbruikt hoe goedkoper 't wordt.

6:10 (5088:5641) - D 6: Interview Richard de Wit

En dat je te maken hebt met een doelgroep mensen die aan de onderkant zitten, dus die kunnen net woning betalen. Dan is een tientje extra is echt al bijna onoverkomelijk. Dus dat is het spanningsveld want ja je zou meters kunnen maken. Met de daken van van 2000 vierkante meter, ja dan kun je heel veel mee doen ja. En subsidieregelingen zijn er ook. En die gaan er bijvoorbeeld vaak vanuit dat je minimaal 2 maatregelen tegelijk moet doen. Nou dan ga je al je hebt misschien al een keer beglazing vervangen en dan moet je nu nog iets bij gaan verzinnen.

6:12 (5737:6796) - D 6: Interview Richard de Wit

Kijk ik werk nu veel voor corporaties, dan is het vaak de corporatie die die eventueel nog de aanjager kan zijn. Want die hebben natuurlijk ook een opgave zeker nu de afgelopen jaren, dus die dus die willen al hun woningen naar een hoger label krijgen. Maar zit je bij de commerciële beheerders, tenzij zij daar zelf een verdienmodel in zien. Zal die daar niet actief mee aan de slag. Want al die tarieven van dat beheerders staan al gigantisch onder druk. Grote concurrentie en dan ga je daar extra tijd aan besteden om zoiets uit te werken wat zich niet terugverdiend dus. Want je concurrent zal dat niet doen. De beheerder die zal wel heel snel zeggen tegen de vve: oke als u dat wilt, zoek het zelf uit en dan zetten we het volgend jaar op de agenda. Dus ook de beheerders zullen daar niet actief in zijn, die zien alleen maar meer werk op zich afkomen waarvoor ze niet kunnen zeggen van oké 't valt niet onder mijn beheerovereenkomst. Dus daar wil ik een uurtje factuurtje voor rekenen. Dat mag een advocaat wel maar de vve beheerder in het algemeen niet.

6:15 (7316:7498) - D 6: Interview Richard de Wit

Maar dan nog is de vraag van ja wat schieten de vve ermee op want ondanks dat iedereen heel graag groen wil zijn. Als het over 5 euro per maand hebben, dan wordt het wel heel lastig.

6:18 (9580:10215) - D 6: Interview Richard de Wit

En dat zie je nu trouwens hier in Delft ook, dat de gemeente nu bezig is, die wil je panden van het gas af. En die zegt van nou. Daar komt die zo'n leiding te lopen met stadsverwarming en hebben nog wat restwarmte. En die willen we hier dan gaan leveren aan aan de vve. Ja, opzich, dan kun je een hele grote hele grote stappen zetten. Of het eigenaren daar voordeel aan hebben, ik betwijfel het. Maar voor de gemeente is het een heel goed scoorpunt. Dat is altijd wel het spanningsveld, tientjes werk kan al het verschil zijn tussen iets wat wel of niet doorgaat. En ja de gemiddelde beleidsmaker die zal niet over een tientje nadenken.

6:21 (11179:12358) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja en dat is bijvoorbeeld hetzelfde ook met van het gas af. Ja vervolgens zit je vast aan een vaste leverancier. Die de maximale jouleprijs mag vragen? Maar die ook op termijn kan zeggen hé die draait de temperatuur een beetje omlaag en ga jij maar vloerverwarming aanbrengen. En dat willen ze niet. En dat is wel iets wat wat de mensen bezighoudt zeker hier in de wijk eh we zijn dan van die bijeenkomsten geweest. De mensen staan op hun achterste poten en gewoon puur omdat ze het gevoel hebben dat ze achteraf toch de rekening gaan betalen ja. Ja je moet er gewoon heel open in communiceren en denkt dat dat gewoon heel goed werkt, als je naar de eigenaren toegaat met een goed verhaal een goed doorgerekend verhaal en niet een website waarin je 3 dingen moet invullen en dit is je terugverdientijd en dit is wat je gaat verdienen ja. En dat als je 't achteraf echt met je rekenmachine regent dat het de helft blijkt te zijn en dat dat zie je nu dus heel veel in de markt. En dat is wat heel veel mensen demotiveert. Want elke aanbieder zegt binnen 6 jaar verdien je je zonnepanelen terug. Ja dat klopt op een eengezinswoning zal dat wel lukken. Maar bij een vve is dat anders?



6:32 (22241:22789) - D 6: Interview Richard de Wit

Iemand met een eengezinswoning zal veel meer kwijt zijn. Maar heel veel mensen gedragen zich ook nog als een huurder in een VvE complex. Dat zie je met name hier (Delft), maar dat is ook de onderkant van de markt. Maar ook bijvoorbeeld in Wassenaar, wat voor discussie ik daar heb meegemaakt om LED verlichting te krijgen. Daar zit iedereen met z'n rekenmachientje en zijn financieel adviseur ernaast. Waar meer wordt uitgegeven aan de diesel om naar de vergadering te komen, dan er wordt uitgegeven aan de LED-verlichting. Zelfs daar is het lastig.

6:35 (24164:24556) - D 6: Interview Richard de Wit

Het gekke is dat als ik een pand moet schilderen en dat kost 5 ton, dan is dat een hamerstuk. Hoe groter de bedragen, hoe makkelijker de discussie is. Als ik zeg jongens jullie moeten allemaal de standleidingen vervangen en helaas kost dat 3 ton en we hadden het niet begroot. Beginnen ze te steigeren, maar als ik dan zeg anders zit de woning vol met poep. Dan is het meteen 'oke doe maar!'.

● **CA - Barrier - Decision-making**

15 Quotations:

3:2 (1727:1912) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Die motie van D66, die is afgelopen half jaar aangenomen. Waarin de minister is opgeroepen om te onderzoeken om de besluitvormings drempels weg te nemen als het gaat over verduurzaming.

3:3 (3273:3566) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Het is lastig om de neuzen 1 kant op te krijgen dat iedereen sowieso al wil investeren en als zo'n investering zo groot is dat daarvoor een extra bijdrage is, dan heb je dat probleem van die extra bijdrage, niet iedereen heeft dat op zijn spaarrekening staan, dus niet iedereen kan dat betalen.

3:7 (4207:4694) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Dat besluit is niet zomaar genomen. Wettelijk gezien mag het met een gewone meerderheid. Bij stemmingen moet je 'm eigenlijk opsplitsen in aanwezigheid vereisten. Dat noemt men ook wel quorum, en dat is voor oude reglement 50 procent van de stemmen moet aanwezig zijn of vertegenwoordigt anders kun je überhaupt geen besluiten nemen. En daarna is de vraag hoe groot moet de meerderheid zijn van de mensen die er dan zijn. Dus je hebt een aanwezigheidsvereiste en een meerderheidsvereiste.

3:9 (4629:4694) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Dus je hebt een aanwezigheidsvereiste en een meerderheidsvereiste.

3:24 (9172:9330) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Het NEF hanteert zelf als toelatingseis wel een verzwaarde meerderheid, dus waar het wettelijk niet vereist is, hanteert het NEF die wel dus 2/3e van het 2/3e.

3:39 (12648:12777) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Als je een partij hebt die voor een deel niet mee willen doen, dat is echt een belemmering. Daar voorziet het reglement niet in.

3:40 (12779:12898) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Dus de belangrijkste belemmering is denk ik toch van hoe kom je met elkaar tot het goed besluit en gaan ze dat dan doen.

3:46 (13981:14233) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Dus dan moet een VvE beheerder het doen, maar je hebt natuurlijk allemaal van die low-budgetbeheer contracten. Dus die beheerder gaat dan niet doen, in ieder geval niet als er niet betaald wordt. Het kost ook heel veel tijd in het besluitvormingsproces.

4:20 (5782:6251) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Groot issue is de one person/one vote. Stel je hebt een gebouw met 30 appartementen, 25 heeft de woningcorporatie en 5 zijn verkocht aan particulieren. Dan is de woningcorporatie 5/6 verantwoordelijk voor een eventuele lening van de VvE, terwijl ze bij de stemming maar 1/6 van het stemrecht hebben. Overwicht weg

is daar dus weg, terwijl ze voor het grootste deel van de kosten opdraaien en in een stemming de voordelen naar de particulieren eigenaren wordt toegestemd.

4:22 (6343:6413) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Cultuur binnen VvE's speelt een grote rol, wantrouwen de grote spelers.

6:14 (7499:7789) - D 6: Interview Richard de Wit

Plus omdat ja je hebt dan natuurlijk ook de regelgeving in de vve, je gaat iets nieuws toevoegen aan het pand. Dus 2/3 van der eigenaren zal het ermee eens moeten zijn. En de rest kan dat nog aanvechten ook. En als er daadwerkelijk geld gaat kosten doen ze dat. En dat is gewoon een lastige.

6:28 (18791:19868) - D 6: Interview Richard de Wit

Maar het lijkt me echt wel echt een hele lastige. Het valt of staat met het besluit in in een vergadering. En iedereen kan die besluiten ook weer aanvechten, want elke eigenaar die kan hard maken dat hij er geen belang bij heeft. Die zal gelijk krijgen bij de rechter. Want die kan er gewoon aangeven ja is leuks al die extra dingen maar de Vve is voor het in standhouden van het pand. En dit is extra, ik heb daar geen belang bij, dus ik hoef daar niet aan mee te betalen. Zeker als dat al lukt met een kerstboom en een slagboom voor de parkeergarage en al dat soort dingen dan lukt dat ook minder doen en een extra isolatie en zonnepaneel enzovoort. Dus ook daar zal wat jurisprudentie moeten gaan ontstaan en dat zal echt in het begin wel gebeuren dat mensen zeggen van ja. Wat moet ik ermee? Ja dat gebeurt nou eenmaal en ik bedoel je hebt bij elke vve een 'zeur' zitten die dat gaat proberen. dat zijn vaak ook degenen die naar de vergadering komen ook, die hele vergadering dan zeggen, nou ja zie je nou wel dat het niet kan laten we maar over wat anders gaan bezig houden

6:34 (23267:24162) - D 6: Interview Richard de Wit

Sowieso richting commerciële partijen, maar ook richting gemeentes. Dat zie je nu met de warmtenetten. Mensen krijgen weerstand omdat ze verwachten dat er binnen een aantal jaar iets gebeurd waar zij nadeel aan ondervinden. Bijvoorbeeld temperatuur naar beneden. Dit krijgen ze mee via via, iedereen kent wel iemand die zoiets heeft meegemaakt. Als dat er eenmaal inzit, gaat iedereen met z'n hakken in het zand. Terwijl als je van te voren met een goed verhaal komt en ook daadwerkelijk garanties kan geven. Dan heb je niet eerst de hakken in het zand, maar heb je de mensen mee. Dat is wel belangrijk, want je ziet meestal de mensen maar één keer per jaar en dan heb je 2/3 uur de tijd om met ze te vergaderen. Of je gaat er extra vergaderingen voor doen, maar daar is vaak niet iedereen erg happig op. Dus je moet dat in dat halfuur beklonken hebben, zonder dat er nog vragen op tafel liggen.

7:3 (1608:1662) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Heleboel barrières zijn gestoeld op de besluitvorming:

7:11 (2929:2986) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Antwoord is meer gericht op besluitvorming in het algemeen

● CA - Barrier - Diversity

6 Quotations:

1:32 (7949:8469) - D 1: Interview Jacco Slomp

Vereniging eigen huis maakt zich daar ook sterk voor. Zij zeggen dat we niet moeten willen, dat de mensen die een beetje minder verdienen of waarvan hun huis onder water staat of van ouderen die wat minder verdienen. Dat die gezien worden door financiële instellingen als een groep met een verhoogd risico bij een lening, wat zich vertaalt in een hoger rentepercentage. Dan zou de energietransitie voor de mensen die het krapste zitten, tegen de hoogste prijs gaan. Dat is maatschappelijk gezien niet helemaal eerlijk.

3:3 (3273:3566) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Het is lastig om de neuzen 1 kant op te krijgen dat iedereen sowieso al wil investeren en als zo'n investering zo groot is dat daarvoor een extra bijdrage is, dan heb je dat probleem van die extra bijdrage, niet iedereen heeft dat op zijn spaarrekening staan, dus niet iedereen kan dat betalen.

3:26 (9410:9603) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Je hebt natuurlijk toch vaak eigenzinnige mensen in zo'n complex die toch allemaal net iets anders denken over hoe ideaal wonen eruit ziet. Wat ze daar niet aan willen besteden, op welke manier.



6:28 (18791:19868) - D 6: Interview Richard de Wit

Maar het lijkt me echt wel echt een hele lastige. Het valt of staat met het besluit in in een vergadering. En iedereen kan die besluiten ook weer aanvechten, want elke eigenaar die kan hard maken dat hij er geen belang bij heeft. Die zal gelijk krijgen bij de rechter. Want die kan er gewoon aangeven ja is leuks al die extra dingen maar de Vve is voor het in standhouden van het pand. En dit is extra, ik heb daar geen belang bij, dus ik hoef daar niet aan mee te betalen. Zeker als dat al lukt met een kerstboom en een slagboom voor de parkeergarage en al dat soort dingen dan lukt dat ook minder doen en een extra isolatie en zonnepaneel enzovoort. Dus ook daar zal wat jurisprudentie moeten gaan ontstaan en dat zal echt in het begin wel gebeuren dat mensen zeggen van ja. Wat moet ik ermee? Ja dat gebeurt nou eenmaal en ik bedoel je hebt bij elke vve een 'zeur' zitten die dat gaat proberen. dat zijn vaak ook degenen die naar de vergadering komen ook, die hele vergadering dan zeggen, nou ja zie je nou wel dat het niet kan laten we maar over wat anders gaan bezig houden

7:19 (3241:3257) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Diversiteit leden

7:21 (3273:3331) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Een persoon wil graag --> anderen niet (interesse verschil)

● **CA - Barrier - Funding**

10 Quotations:

1:34 (9070:10123) - D 1: Interview Jacco Slomp

Ik heb begrepen dat er een wet 'kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen' is en dat die gemoderniseerd gaat worden. Meegeven intern dat er moet worden onderzocht of dat een oplossing kan zijn voor verenigingen van eigenaren waar één of twee echt niet meekunnen. Want het schijnt zo te zijn dat als één persoon failliet is, de VvE al heel veel minder kan en mag beslissen en doen. Als iemand persoonlijk failliet is en er zit geld van hem/haar in het VvE potje, dan wordt de VvE beperkt omdat de hypothecaire schuldeisers dat kunnen opeisen. Met die wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, dat gaat over monumenten: dat de gemeente kan zeggen je mag dit niet doen of dat niet doen. Schijnt ook financiële dingen te kunnen omvatten. Dus als iemand niet meebetaald, kan de gemeente een financiële beperking op de woning leggen en als het verkocht wordt dan moet eerst de schuld aan de gemeente worden betaald. Dat zou ruimte kunnen geven om door te pakken. Dit ligt nu nog bij de gemeente, maar ze zijn bezig om dit bij het kadaster te leggen.

3:3 (3273:3566) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Het is lastig om de neuzen 1 kant op te krijgen dat iedereen sowieso al wil investeren en als zo'n investering zo groot is dat daarvoor een extra bijdrage is, dan heb je dat probleem van die extra bijdrage, niet iedereen heeft dat op zijn spaarrekening staan, dus niet iedereen kan dat betalen.

3:4 (3569:3729) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

En dan komt daarna de stap van gaan we als vve geld lenen of niet? Laat je de eigenaren die het niet kunnen betalen geld lenen is natuurlijk ook een alternatief.

3:42 (13036:13325) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Omdat het meestal een uitgave is die niet begroot is, waar niet voor gespaard is. En vaak is ie ook boven het drempelbedrag, binnen de meeste VvE's is een drempelbedrag vastgesteld. Voor dure uitgaven moet sowieso met hun aanwezigheid vereiste en met een stemmenmeerderheid worden besloten.

5:8 (3463:3780) - D 5: Interview René Goorden

Het is ook nog wel een vraag vanuit corporaties, hoe kunnen we nou richting die eigenaar bewoners een financieringsoptie neerleggen. Want de corporatie kan het gewoon via zijn reguliere financieringssysteem regelen, zo'n waarborgfonds. Goedkoper kan niet eigenlijk, maar die bewoner mag daar geen gebruik van maken.

6:11 (4999:5086) - D 6: Interview Richard de Wit

En dan zie je ook dat er veel meer gespaard moeten worden, dat die bijdrage omhoog moet.

7:17 (3111:3168) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Welke financieringsopties zijn mogelijk en werken die ook?

7:18 (3170:3222) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR
Toereikendheid van de financiële support/extra kosten

7:20 (3259:3271) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR
Geen reserves

7:32 (4532:4788) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR
Financiering is wel de rode lijn, verschillende momenten verschillende behoeftes. Eerst breed, wat gaat het kosten en wat levert het op. Daarna specifieker, wat voor pakketten qua aanpassing en wat kost dat. Vervolgens pas de vraag: Hoe financieren we het dan?

● CA - Barrier - HA

6 Quotations:

3:22 (7858:8230) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Ja, voor de huurders die ze daar in hebben moeten ze dat evengoed doen. Maar wisselend, zijn er ook die het niet willen. Er zijn er wel meer die ik ken die het wel willen, die het wel doen. Maar er zijn er ook die juist in gemengd bezit verduurzaming tegenhouden, omdat ze van plan zijn om alles te verkopen en dan hebben ze zoiets van nou daar investeren we liever niet in.

3:23 (8553:8754) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Veel corporaties hebben het beleid als ze met een meerderheid van de particuliere eigenaar meestemmen. Dat is omdat ze bang zijn dat hun misbruik van macht wordt verweten dat ze zo doordrammen zeg maar.

5:7 (3327:3462) - D 5: Interview René Goorden

En zeker bij gemengde projecten, als de corporatie erbij zit en daarnaast ook nog particulieren eigenaren. Die spreken een andere taal.

5:8 (3463:3780) - D 5: Interview René Goorden

Het is ook nog wel een vraag vanuit corporaties, hoe kunnen we nou richting die eigenaar bewoners een financieringsoptie neerleggen. Want de corporatie kan het gewoon via zijn reguliere financieringssysteem regelen, zo'n waarborgfonds. Goedkoper kan niet eigenlijk, maar die bewoner mag daar geen gebruik van maken.

5:12 (4363:4520) - D 5: Interview René Goorden

En niet op de punten zoals ze in het woningwaarderingssysteem zitten of hoe de energie index uitpakt, wat veel meer het kader is waar corporaties naar kijken.

6:12 (5737:6796) - D 6: Interview Richard de Wit

Kijk ik werk nu veel voor corporaties, dan is het vaak de corporatie die die eventueel nog de aanjager kan zijn. Want die hebben natuurlijk ook een opgave zeker nu de afgelopen jaren, dus die dus die willen al hun woningen naar een hoger label krijgen. Maar zit je bij de commerciële beheerders, tenzij zij daar zelf een verdienmodel in zien. Zal die daar niet actief mee aan de slag. Want al die tarieven van dat beheerders staan al gigantisch onder druk. Grote concurrentie en dan ga je daar extra tijd aan besteden om zoiets uit te werken wat zich niet terugverdiend dus. Want je concurrent zal dat niet doen. De beheerder die zal wel heel snel zeggen tegen de vve: oke als u dat wilt, zoek het zelf uit en dan zetten we het volgend jaar op de agenda. Dus ook de beheerders zullen daar niet actief in zijn, die zien alleen maar meer werk op zich afkomen waarvoor ze niet kunnen zeggen van oké 't valt niet onder mijn beheerovereenkomst. Dus daar wil ik een uurtje factuurtje voor rekenen. Dat mag een advocaat wel maar de vve beheerder in het algemeen niet.



● CA - Barrier - Information

15 Quotations:

1:15 (4767:4826) - D 1: Interview Jacco Slomp

Mensen zitten met heel veel vragen: 'hoe moet ik dat doen?'

2:18 (4940:4984) - D 2: Interview Johan Conijn

niemand een contante waarde berekening maakt

2:19 (4714:4857) - D 2: Interview Johan Conijn

kopers de financiële last ervan niet goed inschatten en niet goed verdisconteren bij de prijs die ze bereidt zijn te betalen voor de koopwoning.

3:29 (9746:9878) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Niet iedereen begrijpt het. Niet iedereen begrijpt ook dat, nog steeds niet, dat een goede isolatie lagere woonlasten op kan leveren.

6:21 (11179:12358) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja en dat is bijvoorbeeld hetzelfde ook met van het gas af. Ja vervolgens zit je vast aan een vaste leverancier. Die de maximale jouleprijs mag vragen? Maar die ook op termijn kan zeggen hé die draait de temperatuur een beetje omlaag en ga jij maar vloerverwarming aanbrengen. En dat willen ze niet. En dat is wel iets wat de mensen bezighoudt zeker hier in de wijk eh we zijn dan van die bijeenkomsten geweest. De mensen staan op hun achterste poten en gewoon puur omdat ze het gevoel hebben dat ze achteraf toch de rekening gaan betalen ja. Ja je moet er gewoon heel open in communiceren en denkt dat dat gewoon heel goed werkt, als je naar de eigenaren toegaat met een goed verhaal een goed doorgerekend verhaal en niet een website waarin je 3 dingen moet invullen en dit is je terugverdientijd en dit is wat je gaat verdienen ja. En dat als je 't achteraf echt met je rekenmachine regent dat het de helft blijkt te zijn en dat dat zie je nu dus heel veel in de markt. En dat is wat heel veel mensen demotiveert. Want elke aanbieder zegt binnen 6 jaar verdien je je zonnepanelen terug. Ja dat klopt op een eengezinswoning zal dat wel lukken. Maar bij een vve is dat anders?

6:23 (13856:14459) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja maar ik heb nooit een aanvraag gedaan of wat dan ook. Eerlijk gezegd ook niet omdat eigenaren, die heb je die vraag niet gesteld hè. Nou is het wel zo dat ik het afgelopen jaar met name bij corporaties nu bij woonbron gezeten heb en bij woonstad. Nou woonstad in Rotterdam daar is bijna al het onderhoud afgekocht. Dus doet al het onderhoud. En bepaald dus ook wat er gebeurt en woonstad financiert af en toe dus ook bijvoorbeeld groene daken en zonnepanelen maar doet dat dan vanuit de eigen pot als het ware. Dus ja de afgelopen 2 jaar heb ik ook eigenlijk niet actief zo'n vraag kunnen krijgen.

6:32 (22241:22789) - D 6: Interview Richard de Wit

Iemand met een eengezinswoning zal veel meer kwijt zijn. Maar heel veel mensen gedragen zich ook nog als een huurder in een VvE complex. Dat zie je met name hier (Delft), maar dat is ook de onderkant van de markt. Maar ook bijvoorbeeld in wassenaar, wat voor discussie ik daar heb meegemaakt om LED verlichting te krijgen. Daar zit iedereen met z'n rekenmachientje en zijn financieel adviseur ernaast. Waar meer wordt uitgegeven aan de diesel om naar de vergadering te komen, dan er wordt uitgegeven aan de LED-verlichting. Zelfs daar is het lastig.

6:34 (23267:24162) - D 6: Interview Richard de Wit

Sowieso richting commerciële partijen, maar ook richting gemeentes. Dat zie je nu met de warmtenetten. Mensen krijgen weerstand omdat ze verwachten dat er binnen een aantal jaar iets gebeurd waar zij nadeel aan ondervinden. Bijvoorbeeld temperatuur naar beneden. Dit krijgen ze mee via via, iedereen kent wel iemand die zoiets heeft meegemaakt. Als dat er eenmaal inzigt, gaat iedereen met z'n hakken in het zand. Terwijl als je van te voren met een goed verhaal komt en ook daadwerkelijk garanties kan geven. Dan heb je niet eerst de hakken in het zand, maar heb je de mensen mee. Dat is wel belangrijk, want je ziet meestal de mensen maar één keer per jaar en dan heb je 2/3 uur de tijd om met ze te vergaderen. Of je gaat er extra vergaderingen voor doen, maar daar is vaak niet iedereen erg happig op. Dus je moet dat in dat halfuur beklonken hebben, zonder dat er nog vragen op tafel liggen.

7:2 (1207:1463) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Veel tools gevonden, het doel was om in het gat te springen. Maar er waren zoveel tools, maar eigenlijk geen bewijs dat al die tools ook echt werken. Daarbij was de informatie ontzettend versnipperd, dus zijn we eerst gaan kijken waar de barrières zitten.



7:5 (1675:1696) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR
- Overzicht/informatie

7:12 (3010:3031) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR
Geen inzicht in kosten

7:14 (3042:3076) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR
Kenni/informatie over aanpassingen

7:16 (3088:3109) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR
Missen van voorbeelden

7:22 (3334:3350) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR
Kenni/informatie

7:23 (3352:3373) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR
Missen van voorbeelden

● **CA - Barrier - joint and several liability**

6 Quotations:

1:34 (9070:10123) - D 1: Interview Jacco Slomp

Ik heb begrepen dat er een wet 'kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen' is en dat die gemoderniseerd gaat worden. Meegeven intern dat er moet worden onderzocht of dat een oplossing kan zijn voor verenigingen van eigenaren waar één of twee echt niet meekunnen. Want het schijnt zo te zijn dat als één persoon failliet is, de VvE al heel veel minder kan en mag beslissen en doen. Als iemand persoonlijk failliet is en er zit geld van hem/haar in het VvE potje, dan wordt de VvE beperkt omdat de hypothecaire schuldeisers dat kunnen opeisen. Met die wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, dat gaat over monumenten: dat de gemeente kan zeggen je mag dit niet doen of dat niet doen. Schijnt ook financiële dingen te kunnen omvatten. Dus als iemand niet meebetaald, kan de gemeente een financiële beperking op de woning leggen en als het verkocht wordt dan moet eerst de schuld aan de gemeente worden betaald. Dat zou ruimte kunnen geven om door te pakken. Dit ligt nu nog bij de gemeente, maar ze zijn bezig om dit bij het kadaster te leggen.

3:15 (5749:5894) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Je moet het hebben van het feit dat alle eigenaren ieder een eigen deel moeten betalen, maar dat ze ook voor mekaar hoofdelijk aansprakelijk zijn.

3:30 (9969:10110) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Wat ook nog speelt is dat ze hoofdelijk aansprakelijk zijn voor elkaar in principe. Die aansprakelijkheid zou mensen best tegen kunnen houden.

3:32 (10360:10452) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Nou ja dit is wat nu heel en speelt bij die vve leningen is dat de opt-out optie er niet is.

3:33 (10454:11129) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Zeker bij woningcoöperaties. Stel dat de helft van de woningcorporaties is en de andere van particuliere eigenaren. En er is besloten tot een verduurzamingsopgave die veel geld kost, zoveel dat niet iedereen het kan betalen. Woningcorporaties kunnen hier heel goedkoop geld lenen via hun eigen kanalen of hebben met geld. Zij willen waarschijnlijk niet meedoen in die lening van de vve. Maar het recht voorziet daar nu niet in. Als de vve een lening aangaat, zijn alle leden van de vve daarvoor aansprakelijk en iedereen moet ook meedoen en je kan niet met z'n allen beslissen van die ene eigenaar doet voor 20 appartementen niet mee, dat is tegen het reglement, dat kan niet.

3:53 (16332:16494) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Dan moet je het alleen hebben van de onderlinge hoofdelijke aansprakelijkheid en de vve is ook hoofdelijk aansprakelijk naast alle particulieren en geen onderpand.



● CA - Barrier - Nuisance

2 Quotations:

6:3 (1789:2453) - D 6: Interview Richard de Wit

Dan ga je naar grotere verduurzaming ja in de vve heb je het eigenlijk niet over renovatie want je houdt het pand in stand. En dat is ook waar je voor spaart en er zijn maar weinig vve die dan ook nog eens de luxe hebben om te zeggen van nou weet je wat? We gaan per maand nog eens 20 of 30 euro extra betalen. Om die extra stap te nemen. Dus wat ik ook zie is dat je krijgt uit heel veel vve's kreeg heel vaak de vraag van goh moeten we niet iets doen met zonnepanelen en zo. En dan wordt de vraag uitgewerkt of er wordt een offerte aangevraagd en dan loop je tegen zo veel dingen aan. Dus die vraag die komt wel vaker. Lijkt het toch niet zo heel interessant is.

7:15 (3078:3086) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Overlast

● CA - Barrier - PL

3 Quotations:

3:18 (6425:6801) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Er is wel ook een keer een uitspraak geweest over een voorgenomen renovatie en daar wilde de groot eigenaar niet meedoen omdat die een ander belang had en had bovendien geen zin in een lening. En daar is de rechter in meegegaan. Maar vooral ook omdat ie een ander belang had wat een gerechtvaardigd belang. Heeft de lening geen hoofdrol in gespeeld, dat was slechts zijdelings.

5:7 (3327:3462) - D 5: Interview René Goorden

En zeker bij gemengde projecten, als de corporatie erbij zit en daarnaast ook nog particulieren eigenaren. Die spreken een andere taal.

6:12 (5737:6796) - D 6: Interview Richard de Wit

Kijk ik werk nu veel voor corporaties, dan is het vaak de corporatie die die eventueel nog de aanjager kan zijn. Want die hebben natuurlijk ook een opgave zeker nu de afgelopen jaren, dus die dus die willen al hun woningen naar een hoger label krijgen. Maar zit je bij de commerciële beheerders, tenzij zij daar zelf een verdienmodel in zien. Zal die daar niet actief mee aan de slag. Want al die tarieven van dat beheerders staan al gigantisch onder druk. Grote concurrentie en dan ga je daar extra tijd aan besteden om zoiets uit te werken wat zich niet terugverdiend dus. Want je concurrent zal dat niet doen. De beheerder die zal wel heel snel zeggen tegen de vve: oke als u dat wilt, zoek het zelf uit en dan zetten we het volgend jaar op de agenda. Dus ook de beheerders zullen daar niet actief in zijn, die zien alleen maar meer werk op zich afkomen waarvoor ze niet kunnen zeggen van oké 't valt niet onder mijn beheerovereenkomst. Dus daar wil ik een uurtje factuurtje voor rekenen. Dat mag een advocaat wel maar de vve beheerder in het algemeen niet.

● CA - Barrier - Profit

7 Quotations:

2:16 (4344:4630) - D 2: Interview Johan Conijn

Als je economische waarde van de lening via standaardisering bepaald, bij een relatief lage rentestand bij een lage actuele rentestand krijg je een soort boete. Dus dan krijg je gestandaardiseerde en heeft de bank er ook geen moeite mee. Maar het bedrag zal dan van de koopprijs afgaan.

5:26 (11752:12610) - D 5: Interview René Goorden

Zou goed kunnen dat als de waarde van de ingrepen terugkomt in de waarde van de woning en zowel taxateurs als hypotheekverstrekkers op die manier naar de financieringsvraag gaan kijken. Dan is die hele gebouwgebonden financiering dat niet meer nodig en is subsidiering misschien ook niet meer nodig. Als ook kan worden gegarandeerd dat ook de financieringslast dus rente/aflossing gepaard gaat met de besparing op de energierekening. Dus als aan die twee voorwaarden kan worden voldaan, dus rente/aflossing niet hoger dan de besparing en waarde van de woning loopt mee met de ingreep. Dan is de Loan to income goed en de loan to value, dan ontstaat er geen restschuld. Als aan die voorwaarden voldaan kan worden, is het financieel technisch alles binnen de reguliere systematiek mogelijk. Maar dan heb je wel het totale proces nodig om dat in gang te zetten.

6:2 (1126:1785) - D 6: Interview Richard de Wit

Eerlijk gezegd gebeurt er bitter weinig. Bij de gemiddelde vve lukt het nog wel de lampen te vervangen voor ledverlichting. Dat zie je nu. Dat het ook wel een trend is dat heel veel VvE's dat dan nu ook zoiets hebben van nou dan zien ze weer dat ze 50 euro betaalt of 80 euro voor het vervangen van een lampje vorige waarom brengen niet overal ledverlichting aan. Dus dan is het niet eens zozeer vanuit het duurzaamheidsgevoel maar meer vanuit de portemonnee. Van nou we doen alles ledverlichting en dan hebben we 5 jaar garantie en geen lampjes vervangen meer en kost ons veel minder stroom. Maar het is wel in die volgorde dat er al vaak over wordt gedacht.

6:19 (10565:10907) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja kijk als je daar heel duidelijk in bent van oké dat is dus de eerste 10/15/20 jaar heb je er geen profijt van en daarna wel. Dan is dat op zich een mooi verhaal als je dat goed kan inpakken in de in de vorm van oké je hebt er dan qua geld geen voordeel van, maar je hebt wel als voordeel dat jullie met z'n allen iets doen aan duurzaamheid.

6:25 (15350:15839) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja een offer you cant refuse. Van oké nou de alternatieven zijn het zelf leggen en dan schiet het niet op. Maar hé verhuur je dak en krijgt daar een paar tientjes voor en je bent ook groen. En net zoals dat veel vve's hun dak verhuren aan een antenne zendmasten. En dat is altijd heel controversieel van ja. Dan krijg je er wel 8000 euro voor, maar ja worden we nou ziek van ja of nee. En dan zou je ze alternatief kunnen zijn nou misschien kun je het wel verhuren aan een zonnepanelen man.

6:33 (22792:23265) - D 6: Interview Richard de Wit

Het naar voren halen door middel van leningen, mijn advies zou zijn: maak dat zo transparant mogelijk. Wat nu is het heel veel van: waar zit dat addertje. Wat verdien jij dan? Maak dat duidelijk, dat je er aan verdient is niet erg. Maar zeg dan, wij verdienen er zoveel aan. Volgens mij heb je dan al veel gewonnen en als je er niks aan verdient, maak dan duidelijk hoe je het rondbreit. Zit de gemeente erachter, waar komt het geld vandaan. Mensen zijn heel achterdochtig.

7:6 (1698:1717) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

- Wat levert het op?

● **CA - Barrier - Time**

14 Quotations:**2:17 (4898:4937) - D 2: Interview Johan Conijn**

niemand een lange termijn horizon heeft

2:31 (8272:8293) - D 2: Interview Johan Conijn

Probleem is looptijd.

3:27 (9550:9651) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Wat ze daar niet aan willen besteden, op welke manier. Voordat je daar uit bent... Dat duurt het langst.



3:46 (13981:14233) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Dus dan moet een VvE beheerder het doen, maar je hebt natuurlijk allemaal van die low-budgetbeheer contracten. Dus die beheerder gaat dan niet doen, in ieder geval niet als er niet betaald wordt. Het kost ook heel veel tijd in het besluitvormingsproces.

5:5 (2238:3043) - D 5: Interview René Goorden

Ten aanzien van VvE's zijn wel een aantal belangrijke ontwikkelingen nu. Energie bespaarfonds die ken je? Die had oorspronkelijk een looptijd tot maximaal 15 jaar en die wordt nu 30 jaar. Daarmee wordt het in de gedachte van gebouwgebonden financiering een langlopende lening, want het is niet zo dat na 10 jaar de effecten van die ingreep op de lasten is uitgewerkt. Dus je moet dat langjarige effect mee kunnen nemen in je financieringsbeoordeling. Dat is met zo'n langjarige lening van 30 jaar als het NEF al redelijk ingeregeld, daar verwachten wel wat van tov VvE's. Wij denken dat het nu nog niet zoveel gebruikt ivm die looptijd, dus als die verlengd wordt gaat die business case er sneller uit kunnen. Dus de verwachting is dat het wel een belangrijkere oplossing wordt voor de financieringsvraag.

5:22 (9316:9619) - D 5: Interview René Goorden

Maar het concept is een beetje het langdurige financieren die match met de voordelen die je hebt bij de technische ingrepen die je doet. En voorkomen dat wanneer je de woning moet verkopen, dat die het gevoel heeft dat hij met een restschuld te maken krijgt en dat die nieuwe koper niet gaat tegenwerken.

5:23 (9866:10596) - D 5: Interview René Goorden

Stel nou dat je altijd weet dat de ingrepen zich vertalen in de waarde van de woning, dan is eigenlijk gebouwgebonden financiering minder nodig. Waardoor is de gedachte ontstaan, mensen weten niet hoe lang ze blijven wonen. Grote kans dat mensen binnen 5/10 jaar alweer oriënteren op iets nieuws, gaan ze dan investeren in die woning? Terug verdientijd is dan te kort. Maar als je zeker weet dat als je nu 10.000 euro investeert en dat je dan je huis over 5 jaar voor 10.000 euro meer kan verkopen, dan zul je dat sneller doen. Maar als mensen bijvoorbeeld 10.000 euro spaargeld hebben, zie je dat ze dat eerder in een nieuwe keuken stoppen. Terwijl ze dat ook niet terug krijgen. Maar dat gevoel is anders dan bij verduurzaming.

5:41 (20441:20702) - D 5: Interview René Goorden

NEF verwachten we veel van. Gemengde complexen blijft lastig, niet alleen vanuit financierings objectief, maar ook organisatorisch. De denkwijze van de stakeholders, de afwegingen van woningcorporaties zijn anders dan van burgers. Lange en korte termijn denken.

6:4 (2457:3071) - D 6: Interview Richard de Wit

En daar waar je overal hoort van de terugverdientijd zonnepanelen 5/6/7 jaar. Had pas geleden pand, ja dat dat zijn dan niets van 180 woningen. Groot pand meerdere liften. Die gebruiken heel veel stroom. Maar die kopen die stroom ook super goedkoop in. Omdat ze dan hem. Je hebt dan die stampvol en hoe meer je verbruikt hoeveel kopen die stroom wordt hier energiebelasting is toch bijna niks meer. Als zij voor 30000 euro zonnepanelen op het dak zouden leggen dan levert dat een paar 100 euro op jaarbasis eh. Gaan ze niet terugverdienen in ieder geval. Pas over 15 jaar. En dan is het geen businesscase meer dan.

6:19 (10565:10907) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja kijk als je daar heel duidelijk in bent van oké dat is dus de eerste 10/15/20 jaar heb je er geen profijt van en daarna wel. Dan is dat op zich een mooi verhaal als je dat goed kan inpakken in de in de vorm van oké je hebt er dan qua geld geen voordeel van, maar je hebt wel als voordeel dat jullie met z'n allen iets doen aan duurzaamheid.

6:29 (19981:20724) - D 6: Interview Richard de Wit

Nou ja kijk ik zie wel een gigantische omslag, dus ik zie wel in in de afgelopen nou laten we zeggen 4 jaar, op dit moment op bijna elke vergadering dat die vraag komt. Alleen de uitwerking blijkt nog niet toereikend, 't ei is nog niet gelegd. En als de overheid dat bijvoorbeeld wat makkelijk zou maken. Of de belastingtarieven zou aanpassen, dus dat bijvoorbeeld zo'n pand wordt je achter je ziet. Dat dat heel veel meer gaat betalen voor je stroom. Dan liggen die daken zo vol. Maar nu is het zo hoe meer je gebruikt hoe goedkoper 't wordt. 't kost je nog maar een paar cent per kWh dus waarvoor zou je, dat is een beetje de gedachte erachter. Ik had van de week ook eentje. Dus pas over 18 jaar hebben we ons geld terug, dan ben ik al dood.

7:4 (1663:1673) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

- Tijdsduur

7:13 (3033:3040) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Leeftijd

7:34 (4914:4983) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Hele proces is langdurig, financierder moet daar rekening mee houden.

● CA - Complexity

14 Quotations:

1:32 (7949:8469) - D 1: Interview Jacco Slomp

Vereniging eigen huis maakt zich daar ook sterk voor. Zij zeggen dat we niet moeten willen, dat de mensen die een beetje minder verdienen of waarvan hun huis onder water staat of van ouderen die wat minder verdienen. Dat die gezien worden door financiële instellingen als een groep met een verhoogd risico bij een lening, wat zich vertaalt in een hoger rentepercentage. Dan zou de energietransitie voor de mensen die het krapste zitten, tegen de hoogste prijs gaan. Dat is maatschappelijk gezien niet helemaal eerlijk.

3:11 (4778:5061) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Verzwaarde meerderheid kun je je voorstellen als dat je en aanwezigheid vereiste hebt van bijvoorbeeld 2/3 van de stemmen moeten aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn en daarvan moet dan ook nog eens 2/3 voor het voorstel stemmen, dan heb je een gekwalificeerde verzwaarde meerderheid.

3:18 (6425:6801) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Er is wel ook een keer een uitspraak geweest over een voorgenomen renovatie en daar wilde de groot eigenaar niet meedoen omdat die een ander belang had en had bovendien geen zin in een lening. En daar is de rechter in meegegaan. Maar vooral ook omdat ie een ander belang had wat een gerechtvaardigd belang. Heeft de lening geen hoofdrol in gespeeld, dat was slechts zijdelings.

3:19 (6841:6956) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Want het is wel het principe van de vve hè, dat de meerderheid beslist en de minderheid heeft zich daarna te voegen.

3:21 (7337:7778) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Jazeker, woningcorporaties willen heel graag verduurzamen. Ze hebben het aedes energie convenant getekend, dus die moeten ook. Hebben daar afspraken over gemaakt. Die willen dat ook, sinds de nieuwe woningwet van 2015 moeten corporaties echt terug naar hun kerntaak en een van de kerntaken waar ze echt hun ei een beetje kwijt kunnen is verduurzamen. Meerdere kanten zijn er factoren die ervoor zorgen dat over het algemeen stevig bezig zijn.

3:22 (7858:8230) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Ja, voor de huurders die ze daar in hebben moeten ze dat evengoed doen. Maar wisselend, zijn er ook die het niet willen. Er zijn er wel meer die ik ken die het wel willen, die het wel doen. Maar er zijn er ook die juist in gemengd bezit verduurzaming tegenhouden, omdat ze van plan zijn om alles te verkopen en dan hebben ze zoiets van nou daar investeren we liever niet in

3:33 (10454:11129) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Zeker bij woningcoöperaties. Stel dat de helft van de woningcorporaties is en de andere van particuliere eigenaren. En er is besloten tot een verduurzamingsopgave die veel geld kost, zoveel dat niet iedereen het kan betalen. Woningcorporaties kunnen hier heel goedkoop geld lenen via hun eigen kanalen of hebben met geld. Zij willen waarschijnlijk niet meedoen in die lening van de vve. Maar het recht voorziet daar nu niet in. Als de vve een lening aangaat, zijn alle leden van de vve daarvoor aansprakelijk en iedereen moet ook meedoen en je kan niet met z'n allen beslissen van die ene eigenaar doet voor 20 appartementen niet mee, dat is tegen het reglement, dat kan niet.

3:39 (12648:12777) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Als je een partij hebt die voor een deel niet mee willen doen, dat is echt een belemmering. Daar voorziet het reglement niet in.

4:21 (6253:6340) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Woningcorporaties meenemen zeker meenemen in je onderzoek, gezien deze tegenstrijdigheid



5:7 (3327:3462) - D 5: Interview René Goorden

En zeker bij gemengde projecten, als de corporatie erbij zit en daarnaast ook nog particulieren eigenaren. Die spreken een andere taal.

5:13 (4522:4855) - D 5: Interview René Goorden

Die belevingswereld is totaal anders. En dat komt uiteindelijk ook tot uiting in hoe je naar dat financiële plaatje kijkt.

Het feit dat die hele financieringssysteem niet aansluit op die van eigenaar bewoners, geeft bij gemengde complexen best wel veel problemen. We zijn er nog niet uit hoe dat opgepakt zou kunnen gaan worden.

5:14 (4859:5339) - D 5: Interview René Goorden

Er zijn wel een aantal ideeën hoe daar mee om te gaan. Bijvoorbeeld een externe partij, die een grote ingreep doet voor allerlei partijen (een esco). De VvE zou dan een maandelijks bedrag betalen aan de esco om de voorfinanciering terug te betalen. Dat zou dan kostenneutraal voor de leden moeten kunnen plaatsvinden. Is maar gedeeltelijk, dat gaat dan bijvoorbeeld over een dak met zonnepanelen. Maar het is wel een eerste stap, wel een no-regret: past bij alle andere concepten.

5:41 (20441:20702) - D 5: Interview René Goorden

NEF verwachten we veel van. Gemengde complexen blijft lastig, niet alleen vanuit financierings objectief, maar ook organisatorisch. De denkwijze van de stakeholders, de afwegingen van woningcorporaties zijn anders dan van burgers. Lange en korte termijn denken.

6:23 (13856:14459) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja maar ik heb nooit een aanvraag gedaan of wat dan ook. Eerlijk gezegd ook niet omdat eigenaren, die heb je die vraag niet gesteld hè. Nou is het wel zo dat ik het afgelopen jaar met name bij corporaties nu bij woonbron gezeten heb en bij woonstad. Nou woonstad in Rotterdam daar is bijna al het onderhoud afgekocht. Dus doet al het onderhoud. En bepaald dus ook wat er gebeurt en woonstad financiert af en toe dus ook bijvoorbeeld groene daken en zonnepanelen maar doet dat dan vanuit de eigen pot als het ware. Dus ja de afgelopen 2 jaar heb ik ook eigenlijk niet actief zo'n vraag kunnen krijgen.

t

● **CA - Driver - Comfort**

4 Quotations:

5:11 (4254:4361) - D 5: Interview René Goorden

Maar een eigenaar bewoner doet het om comfort en zal dus andere beslissingen nemen die daarop gericht zijn.

5:39 (19446:20347) - D 5: Interview René Goorden

Maar het idee leeft wel dat de overheidsbemoeienis alleen voor een beperkte groep beschikbaar zou moeten zijn, dus de mensen die het zo kunnen betalen. Zouden het gewoon met hun hypotheek of spaargeld kunnen doen, maar dan moet het wel meer indalen dat het verduurzamen van je woning net zoveel comfort biedt als die nieuwe keuken. Dus meer kennis verschaffing en mensen actief er mee bezig laten zijn. Die mensen hebben ook een zetje nodig, dus daarom is dit ook beschikbaar voor die mensen. En uiteindelijk is het misschien wel zo dat als die wijkgerichte aanpakken er ook komen en die hele verduurzaming is bij mensen wat meer ingedaald. Dat de overheidsondersteuning zich meer gaat richten op de onderkant van de markt. Maar nu is het nog vooral generiek. Want het is niet alleen meekrijgen omdat mensen niet kunnen, maar ook omdat ze er gewoon niet mee bezig zijn. Of gewoon een zetje nodig heeft.

6:35 (24164:24556) - D 6: Interview Richard de Wit

Het gekke is dat als ik een pand moet schilderen en dat kost 5 ton, dan is dat een hamerstuk. Hoe groter de bedragen, hoe makkelijker de discussie is. Als ik zeg jongens jullie moeten allemaal de standleidingen vervangen en helaas kost dat 3 ton en we hadden het niet begroot. Beginnen ze te steigen, maar als ik dan zeg anders zit de woning vol met poep. Dan is het meteen 'oke doe maar!'.

7:24 (3500:3506) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Comfort

● CA - Driver - Cost-neutral

6 Quotations:

1:36 (10294:10670) - D 1: Interview Jacco Slomp

Hetgeen waar de VNG nu mee bezig is. Er zou vandaag besloten worden of de VNG het concept klimaatakkoord kon ondertekenen. Maar dat gaat niet gebeuren. Omdat de kabinetsreactie ook is uitgesteld. VNG vindt dat de businesscase voor de mensen in orde moet zijn. Dus de financiering en de besparing moet in balans zijn. Wat moeilijk te realiseren is voor alle individuele gevallen

2:25 (6223:6323) - D 2: Interview Johan Conijn

Dat er een soort heffing mogelijk is, betalingsverplichting, die overeenkomt met de energiebesparing.

5:14 (4859:5339) - D 5: Interview René Goorden

Er zijn wel een aantal ideeën hoe daar mee om te gaan. Bijvoorbeeld een externe partij, die een grote ingreep doet voor allerlei partijen (een esco). De VvE zou dan een maandelijks bedrag betalen aan de esco om de voorfinanciering terug te betalen. Dat zou dan kostenneutraal voor de leden moeten kunnen plaatsvinden. Is maar gedeeltelijk, dat gaat dan bijvoorbeeld over een dak met zonnepanelen. Maar het is wel een eerste stap, wel een no-regret: past bij alle andere concepten.

5:19 (7193:7997) - D 5: Interview René Goorden

Er komt dan een stichting die de financiering beschikbaar stelt, niet direct aan de bewoner, maar een soort bouwdepot. Wanneer er een ingreep gedaan wordt, dat er dan betaald wordt vanuit de stichting. Zodat er geen nieuwe keuren of iets dergelijks van gekocht wordt. En de gemeente gaat baatbelasting heffen die hooguit de besparing op de energie zal zijn. In de constructie zoals die er nu ligt, geeft de gemeente aan dat die baatbelasting die zij ontvangen betalen aan de stichting en die stichting die aan ons beschikbaar stelt om de rente en aflossing te betalen. Op die manier kunnen wij dan een rol spelen, de gemeente maakt het mogelijk omdat zij zeggen: alle baatbelasting die wij hiermee binnenkrijgen die stellen wij beschikbaar aan jullie als bank om rente en aflossingsverplichting te dekken.

5:22 (9316:9619) - D 5: Interview René Goorden

Maar het concept is een beetje het langdurige financieren die match met de voordelen die je hebt bij de technische ingrepen die je doet. En voorkomen dat wanneer je de woning moet verkopen, dat die het gevoel heeft dat hij met een restschuld te maken krijgt en dat die nieuwe koper niet gaat tegenwerken.

6:31 (22028:22239) - D 6: Interview Richard de Wit

Daarin passen en de vve bijdrage die mag meestal niet stijgen. 150 euro per maand vinden de eigenaren veel geld. En daarvoor willen ze een lift en een huismeester enzovoorts. Strikt genomen is dat gewoon weinig.

● CA - Driver - Funding

5 Quotations:

5:22 (9316:9619) - D 5: Interview René Goorden

Maar het concept is een beetje het langdurige financieren die match met de voordelen die je hebt bij de technische ingrepen die je doet. En voorkomen dat wanneer je de woning moet verkopen, dat die het gevoel heeft dat hij met een restschuld te maken krijgt en dat die nieuwe koper niet gaat tegenwerken.

7:25 (3508:3516) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Financien

7:30 (3893:4070) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Heleboel dingen in stelling brengen voordat we het kunnen hebben over financiering, tegelijk is financiering/kosten een steeds terugkerend thema in alle fases van besluitvorming.



7:32 (4532:4788) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Financiering is wel de rode lijn, verschillende momenten verschillende behoeftes. Eerst breed, wat gaat het kosten en wat levert het op. Daarna specifieker, wat voor pakketten qua aanpassing en wat kost dat. Vervolgens pas de vraag: Hoe financieren we het dan?

7:33 (4791:4910) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Meer inzichten bieden in wat nou de opbrengsten zijn vanuit financierder, niet alleen monetair maar ook qua comfort etc.

● **CA - Driver - Information cluster**

9 Quotations:

3:44 (13564:13635) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Want die hebben hele ervaren consultants, die ze er wel doorheen helpen.

3:49 (14817:15054) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Dan heb je een in Den Haag wel een vve-balie en in Rotterdam heb je 010, je hebt in meer van die grote steden van die balies. Die wel meer zouden kunnen betekenen als het gaat om financieringen in de voorlichting en projectenbegeleiding.

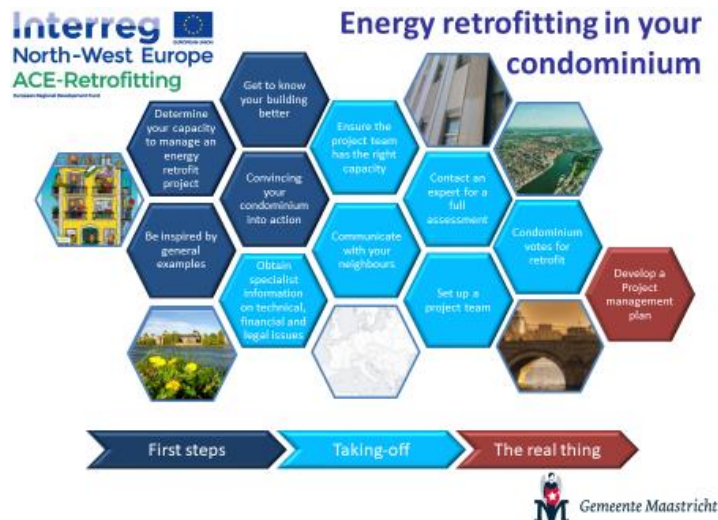
5:39 (19446:20347) - D 5: Interview René Goorden

Maar het idee leeft wel dat de overheidsbemoeienis alleen voor een beperkte groep beschikbaar zou moeten zijn, dus de mensen die het zo kunnen betalen. Zouden het gewoon met hun hypotheek of spaargeld kunnen doen, maar dan moet het wel meer indalen dat het verduurzamen van je woning net zoveel comfort biedt als die nieuwe keuken. Dus meer kennis verschaffing en mensen actief er mee bezig laten zijn. Die mensen hebben ook een zetje nodig, dus daarom is dit ook beschikbaar voor die mensen. En uiteindelijk is het misschien wel zo dat als die wijkgerichte aanpakken er ook komen en die hele verduurzaming is bij mensen wat meer ingedaald. Dat de overheidsondersteuning zich meer gaat richten op de onderkant van de markt. Maar nu is het nog vooral generiek. Want het is niet alleen meekrijgen omdat mensen niet kunnen, maar ook omdat ze er gewoon niet mee bezig zijn. Of gewoon een zetje nodig heeft.

7:7 (1720:1946) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Toolkit ontwikkelen die alles structureert om duidelijkheid te scheppen hoe communiceer je? hoe overtuig je? hoe inventariseer je? --> zelfde voet komen als aannemer. Wat voor capaciteiten heb je in je VVE? --> gebruik van maken

7:8 (1948:1948) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR





7:9 (1950:2171) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Hoe Project team ontwikkelen in VvE --> wat is hun mandaat? Wat moet je hebben voordat je gaat besluiten binnen de VvE en daarbij succes kan hebben in besluitvorming? Hoe zorgen dat het implementatieproces soepel verloopt?

7:26 (3518:3528) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

voorbeelden

7:31 (3674:3892) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Inzien wat de zwakke punten zijn van hun woning Verdere informatie vergaren --> quickscan ontwikkeld --> daarna maatwerk vereist --> daarna ambitieniveau bepaling, dit wordt dan weer gedaan op schatting van de kosten

7:33 (4791:4910) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Meer inzichten bieden in wat nou de opbrengsten zijn vanuit financierder, niet alleen monetair maar ook qua comfort etc.

● **CA - Driver - Necessity**

3 Quotations:

6:19 (10565:10907) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja kijk als je daar heel duidelijk in bent van oké dat is dus de eerste 10/15/20 jaar heb je er geen profijt van en daarna wel. Dan is dat op zich een mooi verhaal als je dat goed kan inpakken in de in de vorm van oké je hebt er dan qua geld geen voordeel van, maar je hebt wel als voordeel dat jullie met z'n allen iets doen aan duurzaamheid.

7:27 (3530:3537) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Urgentie

7:29 (3627:3672) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Mensen moeten inzien dat er iets moet gebeuren



APPENDIX D2. Codegroup Funding

● Funding - Barrier - Subsidy

7 Quotations:

1:4 (2461:3272) - D 1: Interview Jacco Slomp

Iedereen kijkt heel erg naar elkaar. Terwijl het wel belangrijk is die rol te gaan benoemen, we moeten niet dezelfde fout maken als we bij zonne-energie hebben gedaan.

Het zonnepaneeldilemma is dat er subsidie is verleend om de boel te stimuleren, om individuele panden zonnepanelen te laten plaatsen. Maar dit is op zo'n manier gedaan dat ook het bestaande collectieve netwerk moest blijven bestaan. Dus er is nu een transitie periode, dat er veel huizen zijn met zonnepanelen, maar dat die huizen ook nog op het elektriciteitsnetwerk zijn aangesloten. Dus er zijn nu een aantal generaties die moeten betalen voor een collectief netwerk en tegelijkertijd allerlei individuele oplossingen hebben geplaatst. Dat is maatschappelijk suboptimaal, maar misschien kan dat niet anders. Mogelijk zijn het frictiekosten die je 2 of 3 generaties als maatschappij moet dragen om zo'n transitie te doen. Dus we moeten op z'n minst nadenken of het bij transities na de zonnepanelen beter kan.

1:18 (5401:5551) - D 1: Interview Jacco Slomp

En ik denk dat het dan weer maatschappelijk ongewenst is als je subsidies gaat geven aan 3 all-electric woningen in een straat waar een warmtenet komt.

1:19 (5598:5745) - D 1: Interview Jacco Slomp

Baatbelasting vind ik juridisch niet een heel sterk element, zeker niet bij all-electric oplossingen, want daar zit echt de opgave in het huis zelf.

5:26 (11752:12610) - D 5: Interview René Goorden

Zou goed kunnen dat als de waarde van de ingrepen terugkomt in de waarde van de woning en zowel taxateurs als hypotheekverstrekkers op die manier naar de financieringsvraag gaan kijken. Dan is die hele gebouwgebonden financiering dat niet meer nodig en is subsidiering misschien ook niet meer nodig. Als ook kan worden gegarandeerd dat ook de financieringslast dus rente/aflossing gepaard gaat met de besparing op de energierekening. Dus als aan die twee voorwaarden kan worden voldaan, dus rente/aflossing niet hoger dan de besparing en waarde van de woning loopt mee met de ingreep. Dan is de Loan to income goed en de loan to value, dan ontstaat er geen restschuld. Als aan die voorwaarden voldaan kan worden, is het financieel technisch alles binnen de reguliere systematiek mogelijk. Maar dan heb je wel het totale proces nodig om dat in gang te zetten.

6:4 (2457:3071) - D 6: Interview Richard de Wit

En daar waar je overal hoort van de terugverdientijd zonnepanelen 5/6/7 jaar. Had pas geleden pand, ja dat dat zijn dan niets van 180 woningen. Groot pand meerdere liften. Die gebruiken heel veel stroom. Maar die kopen die stroom ook super goedkoop in. Omdat ze dan hem. Je hebt dan die stampvol en hoe meer je verbruikt hoeveel kopen die stroom wordt hier energiebelasting is toch bijna niks meer. Als zij voor 30000 euro zonnepanelen op het dak zouden leggen dan levert dat een paar 100 euro op jaarbasis eh. Gaan ze niet terugverdienen in ieder geval. Pas over 15 jaar. En dan is het geen businesscase meer dan.

6:10 (5088:5641) - D 6: Interview Richard de Wit

En dat je te maken hebt met een doelgroep mensen die aan de onderkant zitten, dus die kunnen net woning betalen. Dan is een tientje extra is echt al bijna onoverkomelijk. Dus dat is het spanningsveld want ja je zou meters kunnen maken. Met de daken van van 2000 vierkante meter, ja dan kun je heel veel mee doen ja. En subsidieregelingen zijn er ook. En die gaan er bijvoorbeeld vaak vanuit dat

je minimaal 2 maatregelen tegelijk moet doen. Nou dan ga je al je hebt misschien al een keer beglazing vervangen en dan moet je nu nog iets bij gaan verzinnen.

6:24 (14548:15348) - D 6: Interview Richard de Wit

Ik hoor daar echt niemand erover eerlijk gezegd. Een beetje het idee volgens mij onder de collega's is een beetje van nou dat is dat is leuk voor de vve met een goed actief bestuur, met de gepensioneerde mensen die daar de tijd voor hebben en dat gaan zitten uitwerken en dat is dan toch een beetje de middenklasse met wat meer geld, dus ja een subsidie voor de mensen die het niet nodig heeft. Daar komt het wel op neer. Want de vve's die ik beheer daar is de opkomst is gemiddeld tussen de 10 en 30 procent van de eigenaren die naar een vergadering komt. Dan kun je geen stemming houden over grote uitgaven doen. Maar laat staan dat ik daar iemand vindt die actief zoiets zou willen uitzoeken of daarmee aan de slag zou winnen. Dat zie je ook wel toch wel landelijk en ja hoe ga je dat oplossen?

● Funding - Barriers

2 Quotations:

1:4 (2461:3272) - D 1: Interview Jacco Slomp

Iedereen kijkt heel erg naar elkaar. Terwijl het wel belangrijk is die rol te gaan benoemen, we moeten niet dezelfde fout maken als we bij zonne-energie hebben gedaan.

Het zonnepaneeldilemma is dat er subsidie is verleend om de boel te stimuleren, om individuele panden zonnepanelen te laten plaatsen. Maar dit is op zo'n manier gedaan dat ook het bestaande collectieve netwerk moest blijven bestaan. Dus er is nu een transitie periode, dat er veel huizen zijn met zonnepanelen, maar dat die huizen ook nog op het elektriciteitsnetwerk zijn aangesloten. Dus er zijn nu een aantal generaties die moeten betalen voor een collectief netwerk en tegelijkertijd allerlei individuele oplossingen hebben geplaatst. Dat is maatschappelijk suboptimaal, maar misschien kan dat niet anders. Mogelijk zijn het frictiekosten die je 2 of 3 generaties als maatschappij moet dragen om zo'n transitie te doen. Dus we moeten op z'n minst nadenken of het bij transities na de zonnepanelen beter kan.

4:17 (4115:5123) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Onderpand. Banken willen een stok achter de deur, in de vorm van onderpand. Als de betaling niet gedaan wordt, kan de bank dit onderpand opeisen. Wordt moeilijk in het geval van duurzaamheidsingrepen, een bank kan moeilijk de isolatie opeisen als de leningnemer niet betaald. - Moeilijke standaardisatie. Vereniging van eigenaren zijn veelal verschillend qua samenstelling, grootte etc. Dit zorgt ervoor dat het moeilijker is om één product te faciliteren, keer op keer is er een gespecialiseerd product nodig wat standaardisatie moeilijk maakt. - tegenpartijrisico. Zekerheid van betaling is belangrijk voor banken, dus ze willen een partij tegenover zich die zekerheid biedt. - Gewenning --> self fulfilling prophecy, banken gaan er nu niet mee in zee omdat ze het niet kennen. Dus er zal dan geen gewenning zijn, perverse prikkel nodig. - Woningwaarde: Onderpand gaat in waarde omhoog, maar de bank die investeert krijgt dat niet per se terug. Gezien de hypotheeken die andere banken hebben verstrekt.

● Funding - CA

5 Quotations:

4:11 (2368:2389) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Doen ze helemaal niks.



4:14 (2503:2546) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Peter goebbels gesproken 'Doen helemaal nul'

5:15 (5343:5716) - D 5: Interview René Goorden

Een andere, die wel moeilijker is, is om een financiering te verstrekken op de volledige VvE, ook als een corporatie daarin zit. Maar dat betekent dat de corporatie op een andere manier dat stukje zou moeten financieren: a) is dat voor de corporatie niet interessant, voor het geheel zou het wel interessant kan worden. Het WSW zou daar dan ook zijn goedkeuring moeten geven

7:10 (2738:2784) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

- verwijst naar ACE Retrofitting rapport (2018)

7:17 (3111:3168) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Welke financieringsopties zijn mogelijk en werken die ook?

● **Funding - Driver - Subsidy**

1 Quotations:

1:40 (11517:11890) - D 1: Interview Jacco Slomp

En zeker de mensen die voorop lopen, die eerst gaan, dat het best zo is dat ze niet alleen in hun eigen huis investeren, maar ook in het milieu en klimaat. Dat het daarom dus terecht is dat er vanuit de overheidskant ook een bijdrage is. Je hebt individuele investeringen, wijkinvesteringen en wijkoverstijgende investeringen en daar passen verschillende financieringen bij.

● **Funding - Drivers**

2 Quotations:

4:16 (3591:4007) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- Standaardiseren

- Tegenpartijrisico

- Homogeen product

- Bedrijfskosten --> banken hebben een relatief hoog tarief, wat er snel voor zorgt dat de kosten omhoog schieten. Als ze aan bijvoorbeeld gemeentes geld lenen, worden de bedrijfskosten niet altijd gedekt. Omdat publieke instellingen andere eisen op na houden, daarom lopen veel leningen nu via de BNG en Waterschapsbank.

- volume (groot) --> perspectief tonen

4:18 (5228:5579) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- Besef afzetmarkt --> VvE's vormen een groot gedeelte van de woningmarkt - Perspectief krijgen --> Dat er winst valt te halen uit leningen verstrekken aan VvE's of woningeigenaren in VvE's - Zekerheid --> Betaling gewaarborgd, geen loze investering. - Garantiesysteem vanuit overheid a la Waarborgfonds Sociale Woningbouw, om onderpand te waarborgen

● **Funding - HA**

3 Quotations:

3:61 (20072:20155) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Wat je nog moet weten is dat woningcorporaties geen geld mogen verstrekken aan VvE's

4:12 (2391:2466) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Ze financieren wel woningcorpos, die onderdeel zijn van VvE's. Grote partij.

5:8 (3463:3780) - D 5: Interview René Goorden

Het is ook nog wel een vraag vanuit corporaties, hoe kunnen we nou richting die eigenaar bewoners een financieringsoptie neerleggen. Want de corporatie kan het gewoon via zijn reguliere financieringssysteem regelen, zo'n waarborgfonds. Goedkoper kan niet eigenlijk, maar die bewoner mag daar geen gebruik van maken.

● Funding - Low interest rate

2 Quotations:

1:32 (7949:8469) - D 1: Interview Jacco Slomp

Vereniging eigen huis maakt zich daar ook sterk voor. Zij zeggen dat we niet moeten willen, dat de mensen die een beetje minder verdienen of waarvan hun huis onder water staat of van ouderen die wat minder verdienen. Dat die gezien worden door financiële instellingen als een groep met een verhoogd risico bij een lening, wat zich vertaalt in een hoger rentepercentage. Dan zou de energietransitie voor de mensen die het krapste zitten, tegen de hoogste prijs gaan. Dat is maatschappelijk gezien niet helemaal eerlijk.

3:6 (4028:4205) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Dus is gelukkig het stimuleringsfonds volkshuisvesting en het NEF in het gat gesprongen. Die bieden opzich laagdrempelige leningen aan voor VvE's, met een hoop begeleiding erbij.

● Funding - NEF

15 Quotations:

1:41 (11957:12680) - D 1: Interview Jacco Slomp

In dat soort initiatieven zit steeds weer dat risico dat twee mensen in een straat van het gas afgaan en het gasstelsel gewoon moet blijven functioneren. Dat is het aspect waar ik van zeg, er zitten wat communistische kansen bij deze transitie. We hebben destijds ook wijk voor wijk woningen aangesloten op het gastnet, met de aansluitplicht. Op basis van de warmtewet de gemeente of RES regels moet gaan stellen van welke minimale voorwaarden een huis moet voldoen en wanneer en op welke zij ontzorgt in kunnen worden en op welke wijze dat eventueel voorgefinancierd kan worden. Dat is dus ook gebeurd bij de riolering in het buitengebied, daar werden mensen verplicht om mee te doen. Het free riderschap is eruit gehaald.

3:6 (4028:4205) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Dus is gelukkig het stimuleringsfonds volkshuisvesting en het NEF in het gat gesprongen. Die bieden opzich laagdrempelige leningen aan voor VvE's, met een hoop begeleiding erbij.

3:24 (9172:9330) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Het NEF hanteert zelf als toelatingseis wel een verzwaarde meerderheid, dus waar het wettelijk niet vereist is, hanteert het NEF die wel dus 2/3e van het 2/3e.



3:37 (12520:12590) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Het NEF wil graag financieren, zeker als zou allemaal mee willen doen.

3:43 (13472:13752) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Nee die zie ik niet. Als ze eenmaal op het spoor van het NEF zitten, dan komt het wel goed. Want die hebben hele ervaren consultants, die ze er wel doorheen helpen. Ik ben ook betrokken bij het duurzaamheidsfonds in Den Haag, die die willen ook VvE's geld lenen voor duurzaamheid.

3:48 (14349:14597) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Doet NEF niet, maar de duurzaamheidsfonds wel. Dat is een lokaal fonds in Den Haag, maar je hebt ook nog de Jessica fondsen, de Rijn fondsen. In ieder geval zijn er meerdere van. En duurzaamheidsfonds in Den Haag is speciaal t/m 9 appartementsrechten.

3:50 (15923:15974) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Ja een actieve VvE en er moet een verzekering zijn.

3:51 (15623:15792) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

En dat maakt voor NEF en voor duurzaamheidsfonds niet zoveel uit. Als het een actieve vve is en er zijn geen al te malle betalingsachterstanden dan financieren ze gewoon.

5:5 (2238:3043) - D 5: Interview René Goorden

Ten aanzien van VvE's zijn wel een aantal belangrijke ontwikkelingen nu. Energie bespaarfonds die ken je? Die had oorspronkelijk een looptijd tot maximaal 15 jaar en die wordt nu 30 jaar. Daarmee wordt het in de gedachte van gebouwgebonden financiering een langlopende lening, want het is niet zo dat na 10 jaar de effecten van die ingreep op de lasten is uitgewerkt. Dus je moet dat langjarige effect mee kunnen nemen in je financieringsbeoordeling. Dat is met zo'n langjarige lening van 30 jaar als het NEF al redelijk ingeregeld, daar verwachten wel wat van tov VvE's. Wij denken dat het nu nog niet zoveel gebruikt ivm die looptijd, dus als die verlengd wordt gaat die business case er sneller uit kunnen. Dus de verwachting is dat het wel een belangrijkere oplossing wordt voor de financieringsvraag.

5:17 (6226:6721) - D 5: Interview René Goorden

We verwachten dus wel wat van dat NEF met die langere looptijd van 30 jaar. Betaaldiscipline van VvE's is redelijk goed, maar verder zijn er natuurlijk wel allemaal voorwaarden. Het grote probleem zal liggen bij de kleinere VvE's, met 4/5/6 leden zonder echt professioneel bestuur, zonder goede administratie, zonder buffers überhaupt. Het NEF is beschikbaar vanaf 10 leden en dat heeft ook daar mee te maken. Terwijl er genoeg nog onder zitten, die nu eigenlijk niet mee worden genomen als VvE.

5:33 (16527:16860) - D 5: Interview René Goorden

Er zijn heel veel middelen in markt, dus als het past is dat niet de drempel. De drempel is eerder of het goede cases zijn en zit er waarborging in die cases zodat wij het kunnen financieren. Dat is eigenlijk het punt. Ten aanzien van VvE's verwacht ik wel iets van het NEF. Eigenlijk is dat een vorm van gebouwgebonden financiering.

5:35 (17272:17567) - D 5: Interview René Goorden

Laat het NEF eerst maar eens uitgeput worden, dan komen er vanzelf nieuwe middelen denk ik. Dat moet je niet als een drempel zien, zie dat als een uitdaging. Het is een luxe positie als er geld bij moet. Wij zijn nu geen financierder van het NEF, maar willen daar mogelijk wel een rol in spelen.

5:36 (17695:18168) - D 5: Interview René Goorden

Misschien zou het zo kunnen zijn dat als het NEF goed loopt, de rol van de overheid daarin gaat afnemen en het een puur privaat initiatief wordt. Dan heb je een vorm van gebouwgebonden financiering. Nu is het publiek-privaat. Als dat gewoon prima loopt en het blijkt dat het onder puur



private voorwaarden die financiering ook voor 30 jaar aan de VvE zou kunnen plaatsvinden. Misschien is het dan geen fonds meer, maar gewoon een lening die banken verstrekken aan de VvE's.

5:41 (20441:20702) - D 5: Interview René Goorden

NEF verwachten we veel van. Gemengde complexen blijft lastig, niet alleen vanuit financierings objectief, maar ook organisatorisch. De denkwijze van de stakeholders, de afwegingen van woningcorporaties zijn anders dan van burgers. Lange en korte termijn denken.

6:23 (13856:14459) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja maar ik heb nooit een aanvraag gedaan of wat dan ook. Eerlijk gezegd ook niet omdat eigenaren, die heb je die vraag niet gesteld hè. Nou is het wel zo dat ik het afgelopen jaar met name bij corporaties nu bij woonbron gezeten heb en bij woonstad. Nou woonstad in Rotterdam daar is bijna al het onderhoud afgekocht. Dus doet al het onderhoud. En bepaald dus ook wat er gebeurt en woonstad financiert af en toe dus ook bijvoorbeeld groene daken en zonnepanelen maar doet dat dan vanuit de eigen pot als het ware. Dus ja de afgelopen 2 jaar heb ik ook eigenlijk niet actief zo'n vraag kunnen krijgen.

● **Funding - PL**

1 Quotations:

4:13 (2468:2501) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Beleggers worden ook gefinancierd.

CC

● **Funding - Warmtefonds**

2 Quotations:

5:24 (10600:11178) - D 5: Interview René Goorden

Ik merk het enthousiasme bij de beleidsmakers aan het afnemen is rondom gebouwgebonden financiering, ondanks dat het in het klimaatakkoord en regeerakkoord is opgenomen. Er komt nu een warmtefonds, ze zijn aan het nadenken over hoe dat eruit moet komen te zien. Maar het heeft wellicht een andere constructie als gebouwgebonden financiering, maar het heeft wel dezelfde uitgangspunten. Dus zorgen dat de bewoner, zonder extra maandlasten hun woning kunnen verduurzamen. Gericht op de energiezuinigheid. Dat instrument lijkt een beweging te zijn in het te kiezen instrumentarium.

5:46 (21114:21209) - D 5: Interview René Goorden

- Heb het gevoel dat de inzet vanuit BZK minder wordt, daar speelt het warmtefonds een rol bij.

● **Funding - Driver - Subsidy**

1 Quotations:

1:40 (11517:11890) - D 1: Interview Jacco Slomp

En zeker de mensen die voorop lopen, die eerst gaan, dat het best zo is dat ze niet alleen in hun eigen huis investeren, maar ook in het milieu en klimaat. Dat het daarom dus terecht is dat er vanuit



de overheidskant ook een bijdrage is. Je hebt individuele investeringen, wijkinvesteringen en wijkoverstijgende investeringen en daar passen verschillende financieringen bij.

APPENDIX D3. Codegroup Building-bound financing

● BBF - Barrier - CA

2 Quotations:

2:3 (1594:1930) - D 2: Interview Johan Conijn

Even kort door de bocht, ik denk dat ggf ongedeeld aan alle woningen koppelen is een onmogelijke constructie. De vereniging is dan degene die de lening aangaat, vereniging doet rente en aflossing, bij wanbetaling moet de vereniging verantwoordelijk houden. Als bank wil je een relatie aangaan met de eigenaren zelf en niet de vereniging.

3:52 (16189:16329) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Het zijn 2 hele verschillende trajecten als de vve leent dan is er gewoon geen onderpand, want die heeft geen vastgoed, heeft geen bezit

● BBF - Tax - Betterment levy

6 Quotations:

1:16 (5000:5191) - D 1: Interview Jacco Slomp

Baatbelasting kijk ik met enig kritisch oog naar. Baatbelasting gaat om wijkvoorzieningen, verduurzaming over individuele woningen, waar de baatbelasting niet direct het juiste instrument is.

1:25 (6339:6619) - D 1: Interview Jacco Slomp

Gemeenten hebben begin deze eeuw misbruik maken, bij winkelcentrum 'pimpen'. Mooie tegels ipv wat er ligt, afgedwongen via baatbelasting. Situatie kan zich nu ook voordoen, een warm huis blijft een warm huis. Of het door gas verwarmd wordt of een andere manier, dat maakt niet uit.

5:18 (6845:7191) - D 5: Interview René Goorden

We zijn nu bezig met twee concepten van gebouwgebonden financiering, die overigens niet gericht zijn op VvE's. Een is sowieso niet mogelijk bij VvE's en de andere misschien wel. Maar die richt zich voorlopig niet op VvE's. Dat is variant rondom baatbelasting, waarbij de gemeente zegt ik ben bereid om die voorfinanciering mede mogelijk te maken.

5:19 (7193:7997) - D 5: Interview René Goorden

Er komt dan een stichting die de financiering beschikbaar stelt, niet direct aan de bewoner, maar een soort bouwdepot. Wanneer er een ingreep gedaan wordt, dat er dan betaald wordt vanuit de stichting. Zodat er geen nieuwe keuken of iets dergelijks van gekocht wordt. En de gemeente gaat baatbelasting heffen die hooguit de besparing op de energie zal zijn. In de constructie zoals die er nu ligt, geeft de gemeente aan dat die baatbelasting die zij ontvangen betalen aan de stichting en die stichting die aan ons beschikbaar stelt om de rente en aflossing te betalen. Op die manier kunnen wij dan een rol spelen, de gemeente maakt het mogelijk omdat zij zeggen: alle baatbelasting die wij hiermee binnenkrijgen die stellen wij beschikbaar aan jullie als bank om rente en aflossingsverplichting te dekken.

5:20 (8001:8711) - D 5: Interview René Goorden

Baatbelasting is niet bedacht om dit te faciliteren, het is eigenlijk andersom. We willen dit, hoe kunnen we het doen: baatbelasting is een mogelijkheid. Er waren te weinig haakjes, te weinig zekerheden. Belasting komt in

opeisbaarheid nog voor de hypotheek, de belastingdienst is de eerste die komt halen. Dus dit is een hele stevige juridische haak, in dat opzicht om te incasseren. Het is geen stevige juridische haak om deze constructie vorm te geven. Het probleem zit niet zozeer in de eerste fase, maar op het moment dat de woning wordt verkocht en die baatbelasting blijft op de woning drukken dat de nieuwe bewoner bezwaar kan gaan maken als het niet terecht wordt geacht. Dat kan tot problemen leiden.

5:21 (8894:9311) - D 5: Interview René Goorden

Wat in het initiatief van baatbelasting ook wordt gezegd is: we zien de haken en ogen om het hier mee te doen, maar laten we toewerken naar een manier die met dezelfde garanties als de baatbelasting werkt maar echt expliciet hiervoor is bedoeld. Want eigenlijk is het een vrijwillige belasting, want je kunt ze niet dwingen om die ingreep te doen en om daarmee die baatbelasting te betalen. Daar wringt het een beetje.

● **BBF - Tax - New form**

1 Quotations:

5:21 (8894:9311) - D 5: Interview René Goorden

Wat in het initiatief van baatbelasting ook wordt gezegd is: we zien de haken en ogen om het hier mee te doen, maar laten we toewerken naar een manier die met dezelfde garanties als de baatbelasting werkt maar echt expliciet hiervoor is bedoeld. Want eigenlijk is het een vrijwillige belasting, want je kunt ze niet dwingen om die ingreep te doen en om daarmee die baatbelasting te betalen. Daar wringt het een beetje.

● **BBF - Tax - Property tax**

1 Quotations:

1:27 (6712:7171) - D 1: Interview Jacco Slomp

Ik zit te kijken naar een ander aspect van gebouwgebonden financiering, wat volgens mij de oplossing zou kunnen. Het eigenlijk is schrikbarend simpel, maar onroerend zaak belasting is volgens mij gebouwgebonden financiering in optima forma. En dan niet gewoon de ozb zoals we die nu kennen, want in het gemeentewet staat dat het percentage gelijkelijk moet worden vastgesteld. Maar als je dat wijzigt, als je de ozb tijdelijk gebiedsgericht mag differentieren.



APPENDIX D4. Codegroup Financial institutions

● Financial institutions - Barrier - Costs

3 Quotations:

4:24 (3648:3968) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- Bedrijfskosten --> banken hebben een relatief hoog tarief, wat er snel voor zorgt dat de kosten omhoog schieten. Als ze aan bijvoorbeeld gemeentes geld lenen, worden de bedrijfskosten niet altijd gedekt. Omdat publieke instellingen andere eisen op na houden, daarom lopen veel leningen nu via de BNG en Waterschapsbank.

4:26 (4393:4663) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- Moeilijke standaardisatie. Vereniging van eigenaren zijn veelal verschillend qua samenstelling, grootte etc. Dit zorgt ervoor dat het moeilijker is om één product te faciliteren, keer op keer is er een gespecialiseerd product nodig wat standaardisatie moeilijk maakt.

4:30 (3629:3646) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- Homogeen product

● Financial institutions - Barrier - Exigibility

5 Quotations:

2:13 (3288:3683) - D 2: Interview Johan Conijn

Als het bezwaard is door een andere bank, dan gaat het niet zo snel gebeuren.

Vaak bieden hypotheekleners deze ruimte al door lopende hypotheeklen, de ruimte die er dan is. Maar dan heb je geen gebouwgebonden financiering meer, dan zit het in je hypotheek. Daar begint voor mij mijn eigen verwondering, waarom die ggf enige populariteit heeft. Want ik zou denken, die bank wil twee vormen van zekerheid

2:22 (5539:5631) - D 2: Interview Johan Conijn

Niet voordelig en daar komt bij, dat in kwestie van uitwinning: wie heeft als eerste rechten?

2:23 (5635:6157) - D 2: Interview Johan Conijn

Zijn weinig situaties waarin een woning wordt gefinancierd door twee banken. Dan krijg je de situatie, dan die ggf.. bij een vereniging van eigenaren ga je al zien dat elke debiteur een andere bank heeft, dan krijg je al frictie. In veel gevallen al twee banken, dat is complicerend. Bij uitwinning ligt de eerste hypotheek bij datgene wat er al is, dus ben je altijd tweede. Als je gaat versleutelen naar eigenaren, dan zul je situaties meemaken dat bij recente kopers dat er geen ruimte is omdat ze al volgetankt zitten.

3:54 (16496:16649) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Als je privé leningen doet, is het niet zo heel veel anders als een hypotheek. En dan wordt het vaak een tweede hypotheek, dat lijkt me dat de belemmering

4:29 (4961:5123) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Woningwaarde: Onderpand gaat in waarde omhoog, maar de bank die investeert krijgt dat niet per se terug. Gezien de hypotheeklen die andere banken hebben verstrekt.

● Financial institutions - Barrier - Risk

12 Quotations:

1:31 (7863:7945) - D 1: Interview Jacco Slomp

Zeker als de gemeente ertussen gaat zitten, omdat daarmee het risico gedekt wordt.

1:32 (7949:8469) - D 1: Interview Jacco Slomp

Vereniging eigen huis maakt zich daar ook sterk voor. Zij zeggen dat we niet moeten willen, dat de mensen die een beetje minder verdienen of waarvan hun huis onder water staat of van ouderen die wat minder verdienen. Dat die gezien worden door financiële instellingen als een groep met een verhoogd risico bij een lening, wat zich vertaalt in een hoger rentepercentage. Dan zou de energietransitie voor de mensen die het krapste zitten, tegen de hoogste prijs gaan. Dat is maatschappelijk gezien niet helemaal eerlijk.

2:12 (3104:3210) - D 2: Interview Johan Conijn

geen risico lopen. Ieder risico wordt ingeprijsd. Ze haken snel af, want ze zijn risicomijdend als de pest.

2:14 (3829:3920) - D 2: Interview Johan Conijn

En de bank die wil, zal niet snel bereid zijn om akkoord te gaan met een onbekende debiteur.

3:13 (5477:5704) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Sowieso dat VvE's lenen is lange tijd heel lastig geweest, omdat je lange tijd bij een reguliere bank moest lenen als VvE. En banken willen graag zekerheid hebben voor de nakomen van verplichtingen, vinden VvE maar een eng ding.

3:14 (5706:5747) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Het is geen hypotheek, zit geen onderpand.

3:31 (10289:10358) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Nou dan kom 't consumentenkrediet. Persoonlijke leningen zijn het dan.

4:23 (3610:3627) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Tegenpartijrisico

4:25 (4115:4390) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Onderpand. Banken willen een stok achter de deur, in de vorm van onderpand. Als de betaling niet gedaan wordt, kan de bank dit onderpand opeisen. Wordt moeilijk in het geval van duurzaamheidsingrepen, een bank kan moeilijk de isolatie opeisen als de leningnemer niet betaald.

4:27 (4664:4795) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- tegenpartijrisico. Zekerheid van betaling is belangrijk voor banken, dus ze willen een partij tegenover zich die zekerheid biedt.

4:28 (4798:4957) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Gewenning --> self fulfilling prophecy, banken gaan er nu niet mee in zee omdat ze het niet kennen. Dus er zal dan geen gewenning zijn, perverse prikkel nodig.

5:37 (18245:18918) - D 5: Interview René Goorden

Daar zou dan een garantiefonds voor kunnen komen. Dat de risico's twee kanten op beperkt blijven. Dan zou dat een nieuwe markt worden. Dat het NEF laat zien dat de VvE prima aan rente en aflossing kan voldoen. Daar zitten natuurlijk twee dingen in, het NEF leidt tot een acceptabele rente en daarmee de business case tot stand komt. Maar ook omdat de VvE voor banken een redelijk nieuw



fenomeen is voor banken om te financieren. En zeker dat laatste beeld moet veranderen. Als gedurende de jaren blijkt dat de VvE's prima betalen, weinig betalingsachterstanden, wordt dat een volwaardig marktsegment. Dan hoeft het NEF die onzekerheid bij die banken niet meer weg te nemen.

● Financial institutions - Barrier - Transferability

2 Quotations:

2:6 (2126:2892) - D 2: Interview Johan Conijn

Bij ggf heb ik altijd de ingewikkeldheid gevonden, de bewoners is de debiteur. Dus overeenkomst is tussen bewoner en bank, en in tegenstelling tot een reguliere hypotheek, is hier nog een juridische constructie dat de bank zich verplicht om die lening niet op te eisen bij verhuizing, maar dat die lening mee wordt verkocht, dus dat de nieuwe bewoner recht heeft om een overeenkomst aan te gaan met de bank, een doorlopende overeenkomst waarbij de debiteur wisselt, maar overeenkomst en rente en aflossing gelijk blijft. Maar je kan hem wel aflossen. De nieuwe bewoner heeft altijd de optie, om de lening niet te nemen, maar hij heeft wel het recht om het te nemen. De bank heeft de plicht om het door te zetten, de nieuwe bewoner heeft het recht om het af te wijzen.

2:21 (5457:5538) - D 2: Interview Johan Conijn

Ik denk dat ze het lastig vinden dat ze dan toch een verplichte debiteur krijgen.

● Financial institutions - Commercial sector

2 Quotations:

4:6 (1395:1429) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Voorname commercieel vastgoed.

4:8 (1890:1932) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Met name commerciële partijen gefinancierd.

● Financial institutions - Driver - Profit

5 Quotations:

3:55 (16881:17388) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

De bank heeft meer zekerheid als ie aan een vve leent. Er is nog nooit een vve failliet gegaan. Het systeem werkt zo, dat als 1 eigenaar niet betaald en hij betaald überhaupt niet dan wordt het omgeslagen onder andere eigenaren, die betalen dan meer. Nou vervolgens trekken door nog 3 eigenaren dat ook niet, die vallen dan ook om. Die gaat dan ook failliet. Wordt het weer op de rest omgeslagen. Uiteindelijk staan er genoeg woningen leeg en als je die verkoop dan heb je het geld ook. Die worden dan geveild.

3:62 (19730:20070) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Misschien moet je de term gebouwgebonden wat breder nemen, dat een lening alleen wordt uitgegeven als hij ook echt wordt gebruikt voor het gebouw. Dat de waarde van het gebouw hoger wordt en dat dus een garantie wordt. Dan weet je als geldverstrekker zeker dat het wordt gebruikt voor een upgrade van het gebouw en dus je geld terug krijgt.

4:31 (3970:4007) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- volume (groot) --> perspectief tonen

4:32 (5229:5300) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Besef afzetmarkt --> VvE's vormen een groot gedeelte van de woningmarkt

4:33 (5302:5416) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- Perspectief krijgen --> Dat er winst valt te halen uit leningen verstrekken aan VvE's of woningeigenaren in VvE's

● **Financial institutions - Driver - Security of payment**

6 Quotations:

2:10 (3686:3695) - D 2: Interview Johan Conijn

-onderpand

2:11 (3697:3766) - D 2: Interview Johan Conijn

-betaalcapaciteit van de debiteur, op basis van inkomen, leeftijd, etc

3:16 (5896:6006) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Daar moet dan de zekerheid zijn en commerciële banken hebben daar al lang gearzeld voordat ze dat gingen doen.

4:34 (5418:5478) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- Zekerheid --> Betaling gewaarborgd, geen loze investering.

4:35 (5480:5579) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- Garantiesysteem vanuit overheid a la Waarborgfonds Sociale Woningbouw, om onderpand te waarborgen

5:37 (18245:18918) - D 5: Interview René Goorden

Daar zou dan een garantiefonds voor kunnen komen. Dat de risico's twee kanten op beperkt blijven. Dan zou dat een nieuwe markt worden. Dat het NEF laat zien dat de VvE prima aan rente en aflossing kan voldoen. Daar zitten natuurlijk twee dingen in, het NEF leidt tot een acceptabele rente en daarmee de business case tot stand komt. Maar ook omdat de VvE voor banken een redelijk nieuw fenomeen is voor banken om te financieren. En zeker dat laatste beeld moet veranderen. Als gedurende de jaren blijkt dat de VvE's prima betalen, weinig betalingsachterstanden, wordt dat een volwaardig marktsegment. Dan hoeft het NEF die onzekerheid bij die banken niet meer weg te nemen.

● **Financial institutions - lag behind**

2 Quotations:

2:32 (8341:8543) - D 2: Interview Johan Conijn

Ik denk dat banken heel terughoudend zijn, heb vanuit de NVB meegekregen dat ze helemaal niet zitten te wachten op deze constructie. Maar mijn idee is dat banken hier helemaal niet op zitten te wachten.



4:5 (955:1249) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Banken lagen achter, in beweging. Dutch green building council over banken met financiering in duurzaam. Banken wilde het niet horen dat ze achterliepen, nu slaat dat om. Banken zitten ook in portefeuilles met slecht presterend bezit, dus zijn bezig met verbeteren zodat ze geen verliezen lijden.

● **Financial institutions - Precondition**

7 Quotations:

2:4 (1851:1930) - D 2: Interview Johan Conijn

Als bank wil je een relatie aangaan met de eigenaren zelf en niet de vereniging.

2:5 (2072:2124) - D 2: Interview Johan Conijn

een bank wil een debiteur hebben en onderpand hebben.

2:7 (3074:3121) - D 2: Interview Johan Conijn

De bank wil geld verdienen en geen risico lopen.

2:8 (3239:3260) - D 2: Interview Johan Conijn

wat is mijn onderpand

2:9 (3262:3286) - D 2: Interview Johan Conijn

- in welke maten bezwaard

2:10 (3686:3695) - D 2: Interview Johan Conijn

-onderpand

2:11 (3697:3766) - D 2: Interview Johan Conijn

-betaalcapaciteit van de debiteur, op basis van inkomen, leeftijd, etc

● **Financial institutions - Private sector**

2 Quotations:

4:7 (1431:1782) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Particuliere sector loopt achter, grote banken (rabobank, ing en abnamro) hadden er producten voor, maar is weer langzaam verdwenen. Triodos heeft een duurzaam hypotheekproduct, maar is meer schijnproduct. Is gelijk aan de meer normale hypotheek van de traditionele banken, waardoor niemand met label B investering naar triodos gaat voor zo'n hypotheek.

4:9 (1934:1978) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Particulieren blijft achter, maar veranderd.



● **Financial institutions - Public sector**

1 Quotations:

4:19 (5676:5780) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- BNG of Waterschapsbank spreken voor je onderwerp. Belangrijke financierder voor gemeente's.



APPENDIX D5. Codegroup Government

● Government - Barrier - Scale of guarantee

3 Quotations:

2:35 (8750:8800) - D 2: Interview Johan Conijn

Gemeente kan ook niet garant staan op grote schaal.

5:32 (15640:16523) - D 5: Interview René Goorden

Het zit hem niet zozeer in de beschikbaarheid van de middelen, maar meer de businesscases en hoe wordt die garantie ingevuld. Kunnen we garanderen dat de rente en aflossing altijd betaald kan worden, is dat voldoende gegarandeerd, liggen daar waarborgingen achter, zo een garantiefonds of whatever. Dan zijn er veel middelen beschikbaar. Alleen de initiatieven waar we nu mee bezig zijn, zijn allemaal heel erg versnipperd en nu is het eerder dat de bedragen te klein zijn en de initiatieven nog te weinig robuust. Maar als er een robuust garantiesysteem komt voor VvE's en wij kunnen daar statutair een rol in spelen, dan zijn er best veel middelen beschikbaar. De knelpunten liggen eigenlijk meer op proces, zijn alle business cases op vve niveau of individueel huishouden niveau goed, kan het uit? Zijn de overige zaken geborgd, zoals de betaalverplichting voor de nieuwe bewoner.

5:38 (19171:19442) - D 5: Interview René Goorden

De initiatieven waar de overheid achter zit, zijn generiek. Het NHG is generiek, NEF is dat ook. Iedereen kan daar in principe gebruik van maken, ook de initiatieven van gebouwgebonden financiering daarvan zeggen gemeenten wij willen dat aan iedereen beschikbaar stellen.

● Government - Barrier - State aid

1 Quotations:

2:34 (8686:8748) - D 2: Interview Johan Conijn

Dus lagere rente, maar het is in feite een vorm van staatsteun.

● Government - Intermediary

8 Quotations:

1:28 (7173:7404) - D 1: Interview Jacco Slomp

Dan kun je als overheidsinstantie wie die regie ook maar heeft, we pakken die wijk aan, dit is het kostenplaatje, dit is redelijk om met zijn allen te betalen en dit is redelijk om de eigenaren van onroerend zaken te laten betalen.

2:33 (8547:8683) - D 2: Interview Johan Conijn

Een gemeente kan in een optie met baatbelasting zekerheid bieden aan de financier, gemeente is in principe solvabiliteitsvrij voor banken

5:16 (5873:6222) - D 5: Interview René Goorden

Voor ons heeft dat weer statutaire beperkingen, voor ons wordt het moeilijk. Tenzij de gemeente bijvoorbeeld zegt, wij zijn bereid om voor die lening aan die bewoners garant te staan in welke vorm

dan ook. Dan is de vraag of die garantie nodig is om de business case rond te krijgen of is die garantie nodig om ons als banken een rol te laten spelen.

5:27 (12614:13167) - D 5: Interview René Goorden

Bij die initiatieven waar wij mee bezig zijn, zie je dat de gemeente zegt dat ze de regie willen pakken. Dus ze gaan de woningeigenaar ontzorgen wat betreft de technische ingrepen, bij deze ingrepen krijg je deze besparing. En ontzorgen op het gebied van financiering. Gemeenten zouden dan een objectief verhaal neer kunnen leggen, zijn voor de bewoners een betrouwbaardere partij dan allerlei commerciële partijen. Het is een moeilijk proces, omdat het niet eenduidig is. Daarom zijn er veel verschillende initiatieven, waar er nog geen echt uitspringt.

5:29 (13670:14308) - D 5: Interview René Goorden

In theorie zouden ze dat kunnen, maar ik denk dat het beter is als er zoals bij het wsw een garantiefonds of instituut bestaat, waar die gemeenten op kunnen rusten. Dus kunnen vertrouwen dat het goed gaat. Want die kunnen beoordelen of het een VvE is waar ze een garantië op willen afgeven, dat niet elke gemeente daar zijn eigen oordeel op geeft. En de gemeente daar op enigerlei wijze een rol spelen zoals dat bij het wsw is dat de gemeente een gedeelte van die garantië vormgeeft. Dat zou kunnen, maar ik denk niet dat het goed is. Maar ik denk niet dat dat goed is, want dan krijg je bij elke VvE hoge proceskosten door adviseurs etc.

5:36 (17695:18168) - D 5: Interview René Goorden

Misschien zou het zo kunnen zijn dat als het NEF goed loopt, de rol van de overheid daarin gaat afnemen en het een puur privaat initiatief wordt. Dan heb je een vorm van gebouwgebonden financiering. Nu is het publiek-privaat. Als dat gewoon prima loopt en het blijkt dat het onder puur private voorwaarden die financiering ook voor 30 jaar aan de VvE zou kunnen plaatsvinden. Misschien is het dan geen fonds meer, maar gewoon een lening die banken verstrekken aan de VvE's.

mm

6:22 (12815:13777) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja als het gewoon objectief is. Dan zou dat kunnen werken met name ook omdat de vve beheerder daar zich er gewoon niet mee bezig kan houden. Dus je het is heel erg afhankelijk van of een vve een actief bestuur/technische commissie of wat dan ook heeft. En als jij als vve beheerder gewoon ook kan zeggen nou weet je wat, bijvoorbeeld in Rotterdam heb vve010, van nou bel vve010. Die kunnen je misschien verder helpen. En als dat landelijk is van nou: bel die instantie. En hier zijn de gegevens van je pand hè, bijvoorbeeld vierkante meters, want die kan je als beheerder natuurlijk wel gewoon aanleveren, die heb je. Dan zou dat al wel werken. Nogmaals de gemiddelde, corporaties is misschien anders hè bijvoorbeeld hier bij woonbron, dan is dat lijntje misschien wat grijzer wat vager. Omdat woonbron natuurlijk zelf als een corporatie ook die opgave heeft en ook de ambitie heeft om groener te worden. En dan ga je dat ook eerder in zo'n vergadering inbrengen.

6:26 (16045:17236) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja dat is lastig, want je zou je zou dan wel iets vanuit de overheid gestuurd moeten hebben. Ik weet dat er partijen zijn, bijvoorbeeld vve belang. Niet iedereen heeft daar de meeste hoge pet op. Dus ook niet iedereen vindt ie eef objectief dus dat de hangt een gigantisch commercieel tintje aan dus dat soort partijen moet je het eigenlijk niet laten doen. Ja, ik zag nu goed voorbeeld van Vve een appartement die bieden al een soort turn key project aan. Op zich leuk, maar ja toch gaat dan ook gelijk de vraag van oké en waar zit het addertje onder het gras. Je zou iets moeten hebben waar in ieder geval het logo van 1 of andere ministerie opstaat, van oké wij bieden u dit aan en via die in die partij prima. Maar dat er niet nog een stichting tussenzitten of zo. Nou een stichting zou dan nog wel kunnen, maar niet niet 1 van de bekende spelers in de markt waarvan je dan. Het idee van daar heb je ze weer. Want dat dat is in het vve wereldje heel erg hè, daar zijn een aantal van zon die van die bedrijven. Die allemaal het idee van wij doen dat voor het eigenaren. Waarbij je zoiets hebt van ja maar, tot nu toe alles wat je tot nu toe gedaan heb was toch wel met commercieel oogpunt.



● Government - new policy

5 Quotations:

1:26 (6623:6708) - D 1: Interview Jacco Slomp

Pilots moeten vooral doorgevoerd worden. Om te kijken hoe het in de praktijk uitwerkt.

4:15 (2755:3187) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- specifiek beleid, om particulier zijn woning te laten aanpakken
- Subsidies schema's worden gefaciliteerd door overheid, op een gegeven moment geld op. Te weinig mensen geholpen.
- Huurwaarde forfait, bepaald hoeveel belasting aftrek je krijgt. Huurwaarde forfait bijstelt met labelsprong. Hoger label, lage huurwaarde forfait, hoge hypotheekrente aftrek. Belastingdruk conditioneren op energieprestatie.

5:24 (10600:11178) - D 5: Interview René Goorden

Ik merk het enthousiasme bij de beleidsmakers aan het afnemen is rondom gebouwgebonden financiering, ondanks dat het in het klimaatakkoord en regeerakkoord is opgenomen. Er komt nu een warmtefonds, ze zijn aan het nadenken over hoe dat eruit moet komen te zien. Maar het heeft wellicht een andere constructie als gebouwgebonden financiering, maar het heeft wel dezelfde uitgangspunten. Dus zorgen dat de bewoner, zonder extra maandlasten hun woning kunnen verduurzamen. Gericht op de energiezuinigheid. Dat instrument lijkt een beweging te zijn in het te kiezen instrumentarium.

5:47 (20978:21110) - D 5: Interview René Goorden

- juridische haakje waarin het meegenomen wordt
 - ☐ technisch kan gebouwgebonden financiering redelijk makkelijk geïmplementeerd worden

7:28 Overheid stelt regels --> gebouw moet deze prestaties hebben (3555:3614) - D 7: Interview Annemarie van Zeijl-AvZR

Overheid stelt regels --> gebouw moet deze prestaties hebben

● Government - Policy

12 Quotations:

1:4 (2461:3272) - D 1: Interview Jacco Slomp

Iedereen kijkt heel erg naar elkaar. Terwijl het wel belangrijk is die rol te gaan benoemen, we moeten niet dezelfde fout maken als we bij zonne-energie hebben gedaan.

Het zonnepaneeldilemma is dat er subsidie is verleend om de boel te stimuleren, om individuele panden zonnepanelen te laten plaatsen. Maar dit is op zo'n manier gedaan dat ook het bestaande collectieve netwerk moest blijven bestaan. Dus er is nu een transitie periode, dat er veel huizen zijn met zonnepanelen, maar dat die huizen ook nog op het elektriciteitsnetwerk zijn aangesloten. Dus er zijn nu een aantal generaties die moeten betalen voor een collectief netwerk en tegelijkertijd allerlei individuele oplossingen hebben geplaatst. Dat is maatschappelijk suboptimaal, maar misschien kan dat niet anders. Mogelijk zijn het frictiekosten die je 2 of 3 generaties als maatschappij moet dragen om zo'n transitie te doen. Dus we moeten op z'n minst nadenken of het bij transities na de zonnepanelen beter kan.

1:9 (4258:4336) - D 1: Interview Jacco Slomp

En vanuit regelgeving is wel ingestoken dat gemeente met een warmtevisie komen.

1:18 (5401:5551) - D 1: Interview Jacco Slomp

En ik denk dat het dan weer maatschappelijk ongewenst is als je subsidies gaat geven aan 3 all-electric woningen in een straat waar een warmtenet komt.

1:21 (6013:6148) - D 1: Interview Jacco Slomp

Er zijn wat vergelijkbare situaties: riolering buitengebied. Niet alleen baatbelasting gebruikt, maar ook wet en regelgeving aangepast.

1:24 (6226:6335) - D 1: Interview Jacco Slomp

Bij twee andere situaties waren VvE's betrokken: fundering problematiek (afgeschoten) en asbest in rotterdam.

1:41 (11957:12680) - D 1: Interview Jacco Slomp

In dat soort initiatieven zit steeds weer dat risico dat twee mensen in een straat van het gas afgaan en het gasstelsel gewoon moet blijven functioneren. Dat is het aspect waar ik van zeg, er zitten wat communistische kansen bij deze transitie. We hebben destijds ook wijk voor wijk woningen aangesloten op het gastnet, met de aansluitplicht. Op basis van de warmtewet de gemeente of RES regels moet gaan stellen van welke minimale voorwaarden een huis moet voldoen en wanneer en op welke zij ontzorgt in kunnen worden en op welke wijze dat eventueel voorgefinancierd kan worden. Dat is dus ook gebeurd bij de riolering in het buitengebied, daar werden mensen verplicht om mee te doen. Het free riderschap is eruit gehaald.

3:21 (7337:7778) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Jazeker, woningcorporaties willen heel graag verduurzamen. Ze hebben het aedes energie covenant getekend, dus die moeten ook. Hebben daar afspraken over gemaakt. Die willen dat ook, sinds de nieuwe woningwet van 2015 moeten corporaties echt terug naar hun kerntaak en een van de kerntaken waar ze echt hun ei een beetje kwijt kunnen is verduurzamen. Meerdere kanten zijn er factoren die ervoor zorgen dat over het algemeen stevig bezig zijn.

3:35 (11689:11867) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

kamerstukken ook geadopteerd toen de wetswijziging van 2018 is doorgevoerd. Er is toen ook gezegd van nou de geleerden zijn het erover eens dat verduurzaming onder onderhoud valt.

3:41 (12942:13035) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

De wet schrijft er geen verzwaarde meerderheid voor, maar de reglementen van de vve vaak wel.

4:10 (1979:2310) - D 4: Interview Piet Eichholtz

Mede door overheidsregulering. Bijvoorbeeld kantoren moeten minimaal label C worden. Woningmarkt politiek gevaarlijk, omdat 60% van het electoraat dan weerstand gaat bieden en van partij kan gaan wisselen. CPB heeft studie gedaan naar waarde met labelsprongen, dus vanuit overheid komt er al wat meer onderzoek naar wat mogelijk is.

5:38 (19171:19442) - D 5: Interview René Goorden

De initiatieven waar de overheid achter zit, zijn generiek. Het NHG is generiek, NEF is dat ook. Iedereen kan daar in principe gebruik van maken, ook de initiatieven van gebouwgebonden financiering daarvan zeggen gemeenten wij willen dat aan iedereen beschikbaar stellen.

6:29 (19981:20724) - D 6: Interview Richard de Wit

Nou ja kijk ik zie wel een gigantische omslag, dus ik zie wel in in de afgelopen nou laten we zeggen 4 jaar, op dit moment op bijna elke vergadering dat die vraag komt. Alleen de uitwerking blijkt nog niet toereikend, 't ei is nog niet gelegd. En als de overheid dat bijvoorbeeld wat makkelijk zou maken. Of de belastingtarieven zou aanpassen, dus dat bijvoorbeeld zo'n pand wordt je achter je ziet. Dat dat heel veel meer gaat betalen voor je stroom. Dan liggen die daken zo vol. Maar nu is het zo hoe meer je gebruikt hoe goedkoper 't wordt. 't kost je nog maar een paar cent per kWh dus waarvoor zou je, dat is een beetje de gedachte erachter. Ik had van de week ook eentje. Dus pas over 18 jaar hebben we ons geld terug, dan ben ik al dood.



APPENDIX D6. Codegroup Organizational changes

● Organizational - Collective solutions

12 Quotations:

1:4 (2461:3272) - D 1: Interview Jacco Slomp

Iedereen kijkt heel erg naar elkaar. Terwijl het wel belangrijk is die rol te gaan benoemen, we moeten niet dezelfde fout maken als we bij zonne-energie hebben gedaan.

Het zonnepaneeldilemma is dat er subsidie is verleend om de boel te stimuleren, om individuele panden zonnepanelen te laten plaatsen. Maar dit is op zo'n manier gedaan dat ook het bestaande collectieve netwerk moest blijven bestaan. Dus er is nu een transitie periode, dat er veel huizen zijn met zonnepanelen, maar dat die huizen ook nog op het elektriciteitsnetwerk zijn aangesloten. Dus er zijn nu een aantal generaties die moeten betalen voor een collectief netwerk en tegelijkertijd allerlei individuele oplossingen hebben geplaatst. Dat is maatschappelijk suboptimaal, maar misschien kan dat niet anders. Mogelijk zijn het frictiekosten die je 2 of 3 generaties als maatschappij moet dragen om zo'n transitie te doen. Dus we moeten op z'n minst nadenken of het bij transities na de zonnepanelen beter kan.

1:7 (4150:4194) - D 1: Interview Jacco Slomp

Pak het blok voor blok of wijk voor wijk aan.

1:28 (7173:7404) - D 1: Interview Jacco Slomp

Dan kun je als overheidsinstantie wie die regie ook maar heeft, we pakken die wijk aan, dit is het kostenplaatje, dit is redelijk om met zijn allen te betalen en dit is redelijk om de eigenaren van onroerend zaken te laten betalen.

1:36 (10294:10670) - D 1: Interview Jacco Slomp

Hetgeen waar de VNG nu mee bezig is. Er zou vandaag besloten worden of de VNG het concept klimaatakkoord kon ondertekenen. Maar dat gaat niet gebeuren. Omdat de kabinetsreactie ook is uitgesteld. VNG vindt dat de businesscase voor de mensen in orde moet zijn. Dus de financiering en de besparing moet in balans zijn. Wat moeilijk te realiseren is voor alle individuele gevallen

1:41 (11957:12680) - D 1: Interview Jacco Slomp

In dat soort initiatieven zit steeds weer dat risico dat twee mensen in een straat van het gas afgaan en het gasstelsel gewoon moet blijven functioneren. Dat is het aspect waar ik van zeg, er zitten wat communistische kansen bij deze transitie. We hebben destijds ook wijk voor wijk woningen aangesloten op het gastnet, met de aansluitplicht. Op basis van de warmtewet de gemeente of RES regels moet gaan stellen van welke minimale voorwaarden een huis moet voldoen en wanneer en op welke zij ontzorgt in kunnen worden en op welke wijze dat eventueel voorgefinancierd kan worden. Dat is dus ook gebeurd bij de riolering in het buitengebied, daar werden mensen verplicht om mee te doen. Het free riderschap is eruit gehaald.

5:15 (5343:5716) - D 5: Interview René Goorden

Een andere, die wel moeilijker is, is om een financiering te verstrekken op de volledige VvE, ook als een corporatie daarin zit. Maar dat betekent dat de corporatie op een andere manier dat stukje zou moeten financieren: a) is dat voor de corporatie niet interessant, voor het geheel zou het wel interessant kan worden. Het WSW zou daar dan ook zijn goedkeuring moeten geven

5:30 (14391:14638) - D 5: Interview René Goorden

Ja dat kan zeker, maar het is belangrijk dat je het op een centrale manier regelt. Hoe die financiering vorm gegeven moet worden. Zodat het eenduidig gebeurt. Anders zijn we in driehonderdzoveel gemeenten het wiel steeds opnieuw aan het uitvinden.

5:32 (15640:16523) - D 5: Interview René Goorden

Het zit hem niet zozeer in de beschikbaarheid van de middelen, maar meer de businesscases en hoe wordt die garantie ingevuld. Kunnen we garanderen dat de rente en aflossing altijd betaald kan worden, is dat voldoende gegarandeerd, liggen daar waarborgingen achter, zo een garantiefonds of whatever. Dan zijn er veel middelen beschikbaar. Alleen de initiatieven waar we nu mee bezig zijn, zijn allemaal heel erg versnipperd en nu is het eerder dat de bedragen te klein zijn en de initiatieven nog te weinig robuust. Maar als er een robuust garantiesysteem komt voor VvE's en wij kunnen daar statutair een rol in spelen, dan zijn er best veel middelen beschikbaar. De knelpunten liggen eigenlijk meer op proces, zijn alle business cases op vve niveau of individueel huishouden niveau goed, kan het uit? Zijn de overige zaken geborgd, zoals de betaalverplichting voor de nieuwe bewoner.

5:39 (19446:20347) - D 5: Interview René Goorden

Maar het idee leeft wel dat de overheidsbemoeienis alleen voor een beperkte groep beschikbaar zou moeten zijn, dus de mensen die het zo kunnen betalen. Zouden het gewoon met hun hypotheek of spaargeld kunnen doen, maar dan moet het wel meer indalen dat het verduurzamen van je woning net zoveel comfort biedt als die nieuwe keuken. Dus meer kennis verschaffing en mensen actief er mee bezig laten zijn. Die mensen hebben ook een zetje nodig, dus daarom is dit ook beschikbaar voor die mensen. En uiteindelijk is het misschien wel zo dat als die wijkgerichte aanpakken er ook komen en die hele verduurzaming is bij mensen wat meer ingedaald. Dat de overheidsondersteuning zich meer gaat richten op de onderkant van de markt. Maar nu is het nog vooral generiek. Want het is niet alleen meekrijgen omdat mensen niet kunnen, maar ook omdat ze er gewoon niet mee bezig zijn. Of gewoon een zetje nodig heeft.

6:6 (3359:3691) - D 6: Interview Richard de Wit

Maar ook dat het lastig is om de opgewekte stroom te verdelen onder de eigenaars. Dus als je alleen maar mag op opwekken voor je voor je collectieve meter. Het zet geen zoden aan. En dat dat is wel een lastige want. Maar ja de d'r zijn wel bedrijven die hebben het geprobeerd. Hè om om dat verdeeld te krijgen. Weinig succesverhalen.

6:18 (9580:10215) - D 6: Interview Richard de Wit

En dat zie je nu trouwens hier in Delft ook, dat de gemeente nu bezig is, die wil je panden van het gas af. En die zegt van nou. Daar komt die zo'n leiding te lopen met stadsverwarming en hebben nog wat restwarmte. En die willen we hier dan gaan leveren aan aan de vve. Ja, opzich, dan kun je een hele grote hele grote stappen zetten. Of het eigenaren daar voordeel aan hebben, ik betwijfel het. Maar voor de gemeente is het een heel goed scoorpunt. Dat is altijd wel het spanningsveld, tientjes werk kan al het verschil zijn tussen iets wat wel of niet doorgaat. En ja de gemiddelde beleidsmaker die zal niet over een tientje nadenken.

6:27 (17679:18789) - D 6: Interview Richard de Wit

Dat zou wel vertrouwen wekken alleen. Uitvoerbaar zal je bij de gemeente aardig mensen hier moeten zetten, dat is denk ik het lastige, want dan heeft elke gemeente daar toch een paar functionarissen voor nodig. Terwijl zou je het nog landelijker maken hè tegenwoordig met websites en zo is dat natuurlijk best goed te doen. Kun je dat veel goedkoper doen. Dat kan natuurlijk als gemeente kun je dat natuurlijk ook centraal regelen. Daar zitten we meer in de uitvoering. Kijk ik denk wel dat als iets vanuit de overheid gemeenten of wat dan ook komt dat dat veel meer rust zal geven en veel meer vertrouwen zou geven van dan moet het wel goed zijn. Ervan uitgaande dat de gemeente je niet een oor zal aannaaien en een gemeenten ook niet halverwege failliet zal gaan als het plan niet blijkt te werken. En dat heb je natuurlijk met onder andere aanbieders wel. Dus wel van het is leuk dat je ook nu dit verkoopt maar wat als. Straks is de omvormer een kapot en bij al je panden gaan de omvormers kapot en jij geeft niet meer thuis hebben dan een ding op het dak liggen. En het doet het niet meer. Dat soort zaken.



● Organizational - Financial backing

8 Quotations:

1:30 (7733:7861) - D 1: Interview Jacco Slomp

Ik heb van de BNG begrepen dat zij dat kunnen regelen. De BNG wil daar ook wel tussen zitten, andere financiële instellingen ook.

1:31 (7863:7945) - D 1: Interview Jacco Slomp

Zeker als de gemeente ertussen gaat zitten, omdat daarmee het risico gedekt wordt.

5:3 (1522:1890) - D 5: Interview René Goorden

Dan zie je dat als de gemeente daarbij betrokken is, dat wij daar dan een mogelijk rol bij kunnen gaan spelen. Maar hypotheekverstrekking dat mogen wij, willen wij niet. Dat is niet onze business en past niet bij de opdracht die aandeelhouders ons meegeven. Als het gaat om die maatschappelijke doelstellingen realiseren en de gemeente ziet daar een rol voor zichzelf.

5:16 (5873:6222) - D 5: Interview René Goorden

Voor ons heeft dat weer statutaire beperkingen, voor ons wordt het moeilijk. Tenzij de gemeente bijvoorbeeld zegt, wij zijn bereid om voor die lening aan die bewoners garant te staan in welke vorm dan ook. Dan is de vraag of die garantie nodig is om de business case rond te krijgen of is die garantie nodig om ons als banken een rol te laten spelen.

5:31 (14772:15636) - D 5: Interview René Goorden

Als er een constructie komt zoals het WSW. In de woningcorporatiesector liggen er voor ons weinig drempels om 30/40/50 miljard extra te realiseren, maar dat heeft wel te maken met de robuustheid van het hele stelsel. Want 50 miljard extra financieren binnen die sector is niet mogelijk gezien verdien capaciteit van de woningcorporaties en de wijze waarop het WSW kijkt. Maar als de verzorging van die liquiditeit wel mogelijk wordt. Als de verhuurdersheffing wordt afgeschaft, woningwaarde gaat door het dak, de huur kan worden verhoogd. Dan zijn extra middelen heel erg makkelijk beschikbaar. Wij kunnen als de corporatiesector meer middelen nodig heeft en het WSW vindt dat verantwoord om die borging af te geven en de corporatie kunnen op basis van de beoordelingssystematiek die rente en aflossing ook makkelijk betalen, dan komen er extra middelen beschikbaar.

5:32 (15640:16523) - D 5: Interview René Goorden

Het zit hem niet zozeer in de beschikbaarheid van de middelen, maar meer de businesscases en hoe wordt die garantie ingevuld. Kunnen we garanderen dat de rente en aflossing altijd betaald kan worden, is dat voldoende gegarandeerd, liggen daar waarborgingen achter, zo een garantiefonds of whatever. Dan zijn er veel middelen beschikbaar. Alleen de initiatieven waar we nu mee bezig zijn, zijn allemaal heel erg versnipperd en nu is het eerder dat de bedragen te klein zijn en de initiatieven nog te weinig robuust. Maar als er een robuust garantiesysteem komt voor VvE's en wij kunnen daar statutair een rol in spelen, dan zijn er best veel middelen beschikbaar. De knelpunten liggen eigenlijk meer op proces, zijn alle business cases op vve niveau of individueel huishouden niveau goed, kan het uit? Zijn de overige zaken geborgd, zoals de betaalverplichting voor de nieuwe bewoner.

5:33 (16527:16860) - D 5: Interview René Goorden

Er zijn heel veel middelen in markt, dus als het past is dat niet de drempel. De drempel is eerder of het goede cases zijn en zit er waarborging in die cases zodat wij het kunnen financieren. Dat is eigenlijk het punt. Ten aanzien van VvE's verwacht ik wel iets van het NEF. Eigenlijk is dat een vorm van gebouwgebonden financiering.

5:35 (17272:17567) - D 5: Interview René Goorden

Laat het NEF eerst maar eens uitgeput worden, dan komen er vanzelf nieuwe middelen denk ik. Dat moet je niet als een drempel zien, zie dat als een uitdaging. Het is een luxe positie als er geld bij moet. Wij zijn nu geen financierder van het NEF, maar willen daar mogelijk wel een rol in spelen.

● **Organizational - Guarantee fund**

13 Quotations:**1:12 (4550:4605) - D 1: Interview Jacco Slomp**

Je kan een nationaal plan of een nationaal fonds hebben.

1:39 (11375:11516) - D 1: Interview Jacco Slomp

Daarbij moet er dan een landelijk fonds of een garantie achtig fonds komen, dat iedereen tegen dezelfde voorwaarden financiering kan krijgen.

1:42 (12684:13410) - D 1: Interview Jacco Slomp

Bedrijvensinvesteringsfonds wordt gegeven als voorbeeld van een bottom up approach, die succesvol is gebleken. Er wordt gekeken of dit ook toepasbaar is met wijkinvesteringszones of woninginvesteringszones, dat zouden dan VvE's kunnen zijn die met een gekwalificeerde meerderheid bij de gemeente aankloppen om te vragen of zij de ingrepen kunnen voorfinancieren.

Je zou kunnen kijken of je dat bedrijveninvesteringszones kan ombuigen naar een woning of wijkinvesteringszones, of dat een instrument kan zijn. Wat dan een vorm van gebouwgebonden financiering is. Want het is gekoppeld aan de onroerende zaak en ik meen dat het ook verdeeld wordt naar de waarde van de onroerende zaak, maar daar zit mogelijk keuzevrijheid in.

3:57 (18149:18747) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

En dan zou je het concept van de starterslening kunnen pakken of van hypotheek met nationale hypotheekgarantie dat je zo'n soort constructie zou bedenken. En er is ook geen bond van alle VvE's Nederland, net als bij een broodfonds idee.

Een fonds voor zelfstandigen, 50 zelfstandige stortte daar iedere maand geld in. Als er een ziek wordt krijgt een uitkering, maar als er te veel ziek worden dan is natuurlijk te weinig geld. Maar dan heb je een Alliantie van alle in Nederlandse broodfondsen, dat wordt daardoor opgevangen. Dat is er niet bij VvE, maar dat zou misschien nog wel idee kunnen zijn.

4:35 (5480:5579) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- Garantiesysteem vanuit overheid a la Waarborgfonds Sociale Woningbouw, om onderpand te waarborgen

5:16 (5873:6222) - D 5: Interview René Goorden

Voor ons heeft dat weer statutaire beperkingen, voor ons wordt het moeilijk. Tenzij de gemeente bijvoorbeeld zegt, wij zijn bereid om voor die lening aan die bewoners garant te staan in welke vorm dan ook. Dan is de vraag of die garantie nodig is om de business case rond te krijgen of is die garantie nodig om ons als banken een rol te laten spelen.

5:28 (13171:13515) - D 5: Interview René Goorden

Het is ook de vraag of het een structurele oplossing is als de gemeente voor elke VvE individueel garant staat. Waar nu ook naar gekeken wordt, is of er niet ook een garantiefonds voor VvE's kan



komen. Beetje a la nationale hypotheek garantie. Dat de VvE vanuit dat waarborgfonds een garantie krijgt, die in ieder geval een groot gedeelte dekt.

5:29 (13670:14308) - D 5: Interview René Goorden

In theorie zouden ze dat kunnen, maar ik denk dat het beter is als er zoals bij het wsw een garantiefonds of instituut bestaat, waar die gemeenten op kunnen rusten. Dus kunnen vertrouwen dat het goed gaat. Want die kunnen beoordelen of het een VvE is waar ze een garantie op willen afgeven, dat niet elke gemeente daar zijn eigen oordeel op geeft. En de gemeente daar op enigerlei wijze een rol spelen zoals dat bij het wsw is dat de gemeente een gedeelte van die garantie vormgeeft. Dat zou kunnen, maar ik denk niet dat het goed is. Maar ik denk niet dat dat goed is, want dan krijg je bij elke VvE hoge proceskosten door adviseurs etc.

5:31 (14772:15636) - D 5: Interview René Goorden

Als er een constructie komt zoals het WSW. In de woningcorporatiesector liggen er voor ons weinig drempels om 30/40/50 miljard extra te realiseren, maar dat heeft wel te maken met de robuustheid van het hele stelsel. Want 50 miljard extra financieren binnen die sector is niet mogelijk gezien verdien capaciteit van de woningcorporaties en de wijze waarop het WSW kijkt. Maar als de verzorging van die liquiditeit wel mogelijk wordt. Als de verhuurdersheffing wordt afgeschaft, woningwaarde gaat door het dak, de huur kan worden verhoogd. Dan zijn extra middelen heel erg makkelijk beschikbaar. Wij kunnen als de corporatiesector meer middelen nodig heeft en het WSW vindt dat verantwoord om die borging af te geven en de corporatie kunnen op basis van de beoordelingssystematiek die rente en aflossing ook makkelijk betalen, dan komen er extra middelen beschikbaar.

tt

5:32 (15640:16523) - D 5: Interview René Goorden

Het zit hem niet zozeer in de beschikbaarheid van de middelen, maar meer de businesscases en hoe wordt die garantie ingevuld. Kunnen we garanderen dat de rente en aflossing altijd betaald kan worden, is dat voldoende gegarandeerd, liggen daar waarborgingen achter, zo een garantiefonds of whatever. Dan zijn er veel middelen beschikbaar. Alleen de initiatieven waar we nu mee bezig zijn, zijn allemaal heel erg versnipperd en nu is het eerder dat de bedragen te klein zijn en de initiatieven nog te weinig robuust. Maar als er een robuust garantiesysteem komt voor VvE's en wij kunnen daar statutair een rol in spelen, dan zijn er best veel middelen beschikbaar. De knelpunten liggen eigenlijk meer op proces, zijn alle business cases op vve niveau of individueel huishouden niveau goed, kan het uit? Zijn de overige zaken geborgd, zoals de betaalverplichting voor de nieuwe bewoner.

5:37 (18245:18918) - D 5: Interview René Goorden

Daar zou dan een garantiefonds voor kunnen komen. Dat de risico's twee kanten op beperkt blijven. Dan zou dat een nieuwe markt worden. Dat het NEF laat zien dat de VvE prima aan rente en aflossing kan voldoen. Daar zitten natuurlijk twee dingen in, het NEF leidt tot een acceptabele rente en daarmee de business case tot stand komt. Maar ook omdat de VvE voor banken een redelijk nieuw fenomeen is voor banken om te financieren. En zeker dat laatste beeld moet veranderen. Als gedurende de jaren blijkt dat de VvE's prima betalen, weinig betalingsachterstanden, wordt dat een volwaardig marktsegment. Dan hoeft het NEF die onzekerheid bij die banken niet meer weg te nemen.

5:38 (19171:19442) - D 5: Interview René Goorden

De initiatieven waar de overheid achter zit, zijn generiek. Het NHG is generiek, NEF is dat ook. Iedereen kan daar in principe gebruik van maken, ook de initiatieven van bouwgebonden financiering daarvan zeggen gemeenten wij willen dat aan iedereen beschikbaar stellen.

6:36 (24676:24875) - D 6: Interview Richard de Wit

Ik denk dat dat wel goed is, gewoon een goed duidelijk loket. En hoe dat dan achter de schermen geregeld is en of dat onderling tussen gemeentes wordt uitgevoerd. Maar wel dat je dat ene loket hebt.

● Organizational - Inclusion

1 Quotations:

5:45 (20957:20974) - D 5: Interview René Goorden
- bewoner meenemen

● Organizational - Informing and funding government

8 Quotations:

1:14 (4675:4763) - D 1: Interview Jacco Slomp

Dan is het belangrijkste ook qua rol voor de overheid: ontzorgen en ook voorfinancieren.

1:28 (7173:7404) - D 1: Interview Jacco Slomp

Dan kun je als overheidsinstantie wie die regie ook maar heeft, we pakken die wijk aan, dit is het kostenplaatje, dit is redelijk om met zijn allen te betalen en dit is redelijk om de eigenaren van onroerend zaken te laten betalen.

1:38 (10874:11371) - D 1: Interview Jacco Slomp

Ik zie dat echt in de regie pakken. Nadat de regie is gepakt, is er voor een overheid ontzorgen en financieren. Je kunt op dit moment gaan googelen als individu of secretaris van een VvE, maar dan verzuip je volkomen in alle mogelijkheden en opties. Daar zou je naar of de RES of gemeente moeten kunnen gaan en te weten komen wat de plannen zijn en kan ik eventueel tegen de beste voorwaarden zorgen dat ik de middelen krijg. Dus daarin zou de gemeente of RES een coördinerende rol moeten krijgen.

1:41 (11957:12680) - D 1: Interview Jacco Slomp

In dat soort initiatieven zit steeds weer dat risico dat twee mensen in een straat van het gas afgaan en het gasstelsel gewoon moet blijven functioneren. Dat is het aspect waar ik van zeg, er zitten wat communistische kansen bij deze transitie. We hebben destijds ook wijk voor wijk woningen aangesloten op het gastnet, met de aansluitplicht. Op basis van de warmtewet de gemeente of RES regels moet gaan stellen van welke minimale voorwaarden een huis moet voldoen en wanneer en op welke zij ontzorgt in kunnen worden en op welke wijze dat eventueel voorgefinancierd kan worden. Dat is dus ook gebeurd bij de riolering in het buitengebied, daar werden mensen verplicht om mee te doen. Het free riderschap is eruit gehaald.

5:2 (1194:1631) - D 5: Interview René Goorden

Dat gemeenten ook zeggen, wij willen onze burger ook helpen/stimuleren om die verduurzaming te realiseren. Als de gemeenten op termijn met wijkgerichte aanpak gaan werken, dan moeten ze ook de medewerking van de burger hebben. Dus dan willen ze ook een financiële propositie kunnen neerleggen als het gaat om die verduurzaming. Dan zie je dat als de gemeente daarbij betrokken is, dat wij daar dan een mogelijk rol bij kunnen gaan spelen.

5:27 (12614:13167) - D 5: Interview René Goorden

Bij die initiatieven waar wij mee bezig zijn, zie je dat de gemeente zegt dat ze de regie willen pakken. Dus ze gaan de woningeigenaar ontzorgen wat betreft de technische ingrepen, bij deze ingrepen krijg je deze besparing. En ontzorgen op het gebied van financiering. Gemeenten zouden dan een



objectief verhaal neer kunnen leggen, zijn voor de bewoners een betrouwbaardere partij dan allerlei commerciële partijen. Het is een moeilijk proces, omdat het niet eenduidig is. Daarom zijn er veel verschillende initiatieven, waar er nog geen echt uitspringt.

5:39 (19446:20347) - D 5: Interview René Goorden

Maar het idee leeft wel dat de overheidsbemoeienis alleen voor een beperkte groep beschikbaar zou moeten zijn, dus de mensen die het zo kunnen betalen. Zouden het gewoon met hun hypotheek of spaargeld kunnen doen, maar dan moet het wel meer indalen dat het verduurzamen van je woning net zoveel comfort biedt als die nieuwe keuken. Dus meer kennis verschaffing en mensen actief er mee bezig laten zijn. Die mensen hebben ook een zetje nodig, dus daarom is dit ook beschikbaar voor die mensen. En uiteindelijk is het misschien wel zo dat als die wijkgerichte aanpakken er ook komen en die hele verduurzaming is bij mensen wat meer ingedaald. Dat de overheidsondersteuning zich meer gaat richten op de onderkant van de markt. Maar nu is het nog vooral generiek. Want het is niet alleen meekrijgen omdat mensen niet kunnen, maar ook omdat ze er gewoon niet mee bezig zijn. Of gewoon een zetje nodig heeft.

6:22 (12815:13777) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja als het gewoon objectief is. Dan zou dat kunnen werken met name ook omdat de vve beheerder daar zich er gewoon niet mee bezig kan houden. Dus je het is heel erg afhankelijk van of een vve een actief bestuur/technische commissie of wat dan ook heeft. En als jij als vve beheerder gewoon ook kan zeggen nou weet je wat, bijvoorbeeld in Rotterdam heb vve010, van nou bel vve010. Die kunnen je misschien verder helpen. En als dat landelijk is van nou: bel die instantie. En hier zijn de gegevens van je pand hè, bijvoorbeeld vierkante meters, want die kan je als beheerder natuurlijk wel gewoon aanleveren, die heb je. Dan zou dat al wel werken. Nogmaals de gemiddelde, corporaties is misschien anders hè bijvoorbeeld hier bij woonbron, dan is dat lijntje misschien wat grijs wat vager. Omdat woonbron natuurlijk zelf als een corporatie ook die opgave heeft en ook de ambitie heeft om groener te worden. En dan ga je dat ook eerder in zo'n vergadering inbrengen.

● **Organizational - Lower scale responsible**

1 Quotations:

1:13 (4607:4763) - D 1: Interview Jacco Slomp

Maar het is het beste om de regie op een kleinere schaal te hebben. Dan is het belangrijkste ook qua rol voor de overheid: ontzorgen en ook voorfinancieren.

● **Organizational - MJOP**

4 Quotations:

6:7 (4017:4397) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja. De voor de hand liggende is natuurlijk dubbelglas en enzovoort en isolatie. Maar isolatie dat is ook een beetje zo van wat heb ik daaraan als ik in het midden woon. Dus dat zijn dingen die we dan wel weer eens doorheen fietsen dus op het moment dat we dat moeten vervangen zeggen van laten we dan ook gelijk het pakket isolatie opleggen dan is er weinig weerstand als het ware.

6:9 (4830:4997) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja dan moet je een toegaan naar oké dan willen we de MJOP verduurzamen, meerjaren onderhoudsplan een verduurzamen, dus door daar die maatregel daar alvast in te zetten.

6:30 (21341:21963) - D 6: Interview Richard de Wit

Vaak worden bijvoorbeeld de gevel isolatie wordt pas actueel op het moment dat dat er problemen zijn, dan gaat een vve daar pas mee aan de slag en dan zeggen ze oke we hebben een ton staan voor de gevel als we nu door stappen en we besteden 2 ton of 2 en een halve dan is ie geïsoleerd. Kijk en dan zou je zo'n lening interessant kunnen zijn. Ik moet de eerste vve nog tegenkomen die zegt hé zullen we even tweeëneenhalve ton uitgeven om de gevel te isoleren. Dus dus panden waren bijvoorbeeld al iets zit maar wat een beetje krakkemikkig is en die zegt van nou oké. Dan gaan we het nu beter maken. Het is maar mondjesmaat.

6:31 (22028:22239) - D 6: Interview Richard de Wit

Daarin passen en de vve bijdrage die mag meestal niet stijgen. 150 euro per maand vinden de eigenaren veel geld. En daarvoor willen ze een lift en een huismeester enzovoorts. Strikt genomen is dat gewoon weinig.

● **Organizational - Municipality as intermediary**

15 Quotations:**1:10 (4338:4476) - D 1: Interview Jacco Slomp**

Dan lijkt het me niet onaannemelijk dat vanuit die visie zowel de gemeente iets zou kunnen doen als de RES (regionale energie strategien).

1:28 (7173:7404) - D 1: Interview Jacco Slomp

Dan kun je als overheidsinstantie wie die regie ook maar heeft, we pakken die wijk aan, dit is het kostenplaatje, dit is redelijk om met zijn allen te betalen en dit is redelijk om de eigenaren van onroerend zaken te laten betalen.

1:31 (7863:7945) - D 1: Interview Jacco Slomp

Zeker als de gemeente ertussen gaat zitten, omdat daarmee het risico gedekt wordt.

1:38 (10874:11371) - D 1: Interview Jacco Slomp

Ik zie dat echt in de regie pakken. Nadat de regie is gepakt, is er voor een overheid ontzorgen en financieren. Je kunt op dit moment gaan googelen als individu of secretaris van een VvE, maar dan verzuip je volkomen in alle mogelijkheden en opties. Daar zou je naar of de RES of gemeente moeten kunnen gaan en te weten komen wat de plannen zijn en kan ik eventueel tegen de beste voorwaarden zorgen dat ik de middelen krijg. Dus daarin zou de gemeente of RES een coördinerende rol moeten krijgen.

2:33 (8547:8683) - D 2: Interview Johan Conijn

Een gemeente kan in een optie met baatbelasting zekerheid bieden aan de financier, gemeente is in principe solvabiliteitsvrij voor banken

5:2 (1194:1631) - D 5: Interview René Goorden

Dat gemeenten ook zeggen, wij willen onze burger ook helpen/stimuleren om die verduurzaming te realiseren. Als de gemeenten op termijn met wijkgerichte aanpak gaan werken, dan moeten ze ook de medewerking van de burger hebben. Dus dan willen ze ook een financiële propositie kunnen neerleggen als het gaat om die verduurzaming. Dan zie je dat als de gemeente daarbij betrokken is, dat wij daar dan een mogelijk rol bij kunnen gaan spelen.

5:16 (5873:6222) - D 5: Interview René Goorden

Voor ons heeft dat weer statutaire beperkingen, voor ons wordt het moeilijk. Tenzij de gemeente bijvoorbeeld zegt, wij zijn bereid om voor die lening aan die bewoners garant te staan in welke vorm dan ook. Dan is de vraag of die garantie nodig is om de business case rond te krijgen of is die garantie nodig om ons als banken een rol te laten spelen.



5:18 (6845:7191) - D 5: Interview René Goorden

We zijn nu bezig met twee concepten van gebouwgebonden financiering, die overigens niet gericht zijn op VvE's. Een is sowieso niet mogelijk bij VvE's en de andere misschien wel. Maar die richt zich voorlopig niet op VvE's. Dat is variant rondom baatbelasting, waarbij de gemeente zegt ik ben bereid om die voorfinanciering mede mogelijk te maken.

5:19 (7193:7997) - D 5: Interview René Goorden

Er komt dan een stichting die de financiering beschikbaar stelt, niet direct aan de bewoner, maar een soort bouwdepot. Wanneer er een ingreep gedaan wordt, dat er dan betaald wordt vanuit de stichting. Zodat er geen nieuwe keuken of iets dergelijks van gekocht wordt. En de gemeente gaat baatbelasting heffen die hooguit de besparing op de energie zal zijn. In de constructie zoals die er nu ligt, geeft de gemeente aan dat die baatbelasting die zij ontvangen betalen aan de stichting en die stichting die aan ons beschikbaar stelt om de rente en aflossing te betalen. Op die manier kunnen wij dan een rol spelen, de gemeente maakt het mogelijk omdat zij zeggen: alle baatbelasting die wij hiermee binnenkrijgen die stellen wij beschikbaar aan jullie als bank om rente en aflossingsverplichting te dekken.

5:25 (11440:11751) - D 5: Interview René Goorden

Die vraag kan je ook stellen rondom die baatbelasting en die erfpacht constructie. De initiatiefnemers zijn de gemeenten en de aanleiding waarom ze dat doen is dat er nog geen structurele oplossing om die eigenaar bewoner te financieren. Dus de gemeenten willen daar een rol in spelen, om dat in gang te zetten.

5:27 (12614:13167) - D 5: Interview René Goorden

Bij die initiatieven waar wij mee bezig zijn, zie je dat de gemeente zegt dat ze de regie willen pakken. Dus ze gaan de woningeigenaar ontzorgen wat betreft de technische ingrepen, bij deze ingrepen krijg je deze besparing. En ontzorgen op het gebied van financiering. Gemeenten zouden dan een objectief verhaal neer kunnen leggen, zijn voor de bewoners een betrouwbaardere partij dan allerlei commerciële partijen. Het is een moeilijk proces, omdat het niet eenduidig is. Daarom zijn er veel verschillende initiatieven, waar er nog geen echt uitspringt.

5:29 (13670:14308) - D 5: Interview René Goorden

In theorie zouden ze dat kunnen, maar ik denk dat het beter is als er zoals bij het wsw een garantiefonds of instituut bestaat, waar die gemeenten op kunnen rusten. Dus kunnen vertrouwen dat het goed gaat. Want die kunnen beoordelen of het een VvE is waar ze een garantie op willen afgeven, dat niet elke gemeente daar zijn eigen oordeel op geeft. En de gemeente daar op enigerlei wijze een rol spelen zoals dat bij het wsw is dat de gemeente een gedeelte van die garantie vormgeeft. Dat zou kunnen, maar ik denk niet dat het goed is. Maar ik denk niet dat dat goed is, want dan krijg je bij elke VvE hoge proceskosten door adviseurs etc.

5:38 (19171:19442) - D 5: Interview René Goorden

De initiatieven waar de overheid achter zit, zijn generiek. Het NHG is generiek, NEF is dat ook. Iedereen kan daar in principe gebruik van maken, ook de initiatieven van gebouwgebonden financiering daarvan zeggen gemeenten wij willen dat aan iedereen beschikbaar stellen.

6:27 (17679:18789) - D 6: Interview Richard de Wit

Dat zou wel vertrouwen wekken alleen. Uitvoerbaar zal je bij de gemeente aardig mensen hier moeten zetten, dat is denk ik het lastige, want dan heeft elke gemeente daar toch een paar functionarissen voor nodig. Terwijl zou je het nog landelijker maken hè tegenwoordig met websites en zo is dat natuurlijk best goed te doen. Kun je dat veel goedkoper doen. Dat kan natuurlijk als gemeente kun je dat natuurlijk ook centraal regelen. Daar zitten we meer in de uitvoering. Kijk ik denk wel dat als iets vanuit de overheid gemeenten of wat dan ook komt dat dat veel meer rust zal geven en veel meer vertrouwen zou geven van dan moet het wel goed zijn. Ervan uitgaande dat de gemeente je niet een oor zal aannaaien en een gemeenten ook niet halverwege failliet zal gaan als het plan niet blijkt te werken. En dat heb je natuurlijk met onder andere aanbieders wel. Dus wel van het is leuk dat je ook nu dit verkoopt maar wat als. Straks is de omvormer een kapot en bij al je

panden gaan de omvormers kapot en jij geeft niet meer thuis hebben dan een ding op het dak liggen. En het doet het niet meer. Dat soort zaken.

6:36 (24676:24875) - D 6: Interview Richard de Wit

Ik denk dat dat wel goed is, gewoon een goed duidelijk loket. En hoe dat dan achter de schermen geregeld is en of dat onderling tussen gemeentes wordt uitgevoerd. Maar wel dat je dat ene loket hebt.

● **Organizational - Neighbourhood-oriented approach**

6 Quotations:

1:37 (10676:10870) - D 1: Interview Jacco Slomp

Het is aan de voorhand belangrijk dat het duidelijk is wat er gebeurt in welke wijk, als de gemeente zegt 'we gaan een warmtenet realiseren'. Is elke investering in all electric minder relevant.

1:41 (11957:12680) - D 1: Interview Jacco Slomp

In dat soort initiatieven zit steeds weer dat risico dat twee mensen in een straat van het gas afgaan en het gasstelsel gewoon moet blijven functioneren. Dat is het aspect waar ik van zeg, er zitten wat communistische kansen bij deze transitie. We hebben destijds ook wijk voor wijk woningen aangesloten op het gastnet, met de aansluitplicht. Op basis van de warmtewet de gemeente of RES regels moet gaan stellen van welke minimale voorwaarden een huis moet voldoen en wanneer en op welke zij ontzorgt in kunnen worden en op welke wijze dat eventueel voorgefinancierd kan worden. Dat is dus ook gebeurd bij de riolering in het buitengebied, daar werden mensen verplicht om mee te doen. Het free riderschap is eruit gehaald.

1:42 (12684:13410) - D 1: Interview Jacco Slomp

Bedrijvensinvesteringsfonds wordt gegeven als voorbeeld van een bottom up approach, die succesvol is gebleken. Er wordt gekeken of dit ook toepasbaar is met wijkinvesteringszones of woninginvesteringszones, dat zouden dan VvE's kunnen zijn die met een gekwalificeerde meerderheid bij de gemeente aankloppen om te vragen of zij de ingrepen kunnen voorfinancieren.

Je zou kunnen kijken of je dat bedrijveninvesteringszones kan ombuigen naar een woning of wijkinvesteringszones, of dat een instrument kan zijn. Wat dan een vorm van gebouwgebonden financiering is. Want het is gekoppeld aan de onroerende zaak en ik meen dat het ook verdeeld wordt naar de waarde van de onroerende zaak, maar daar zit mogelijk keuzevrijheid in.

5:30 (14391:14638) - D 5: Interview René Goorden

Ja dat kan zeker, maar het is belangrijk dat je het op een centrale manier regelt. Hoe die financiering vorm gegeven moet worden. Zodat het eenduidig gebeurt. Anders zijn we in driehonderdzoveel gemeenten het wiel steeds opnieuw aan het uitvinden.

5:39 (19446:20347) - D 5: Interview René Goorden

Maar het idee leeft wel dat de overheidsbemoeienis alleen voor een beperkte groep beschikbaar zou moeten zijn, dus de mensen die het zo kunnen betalen. Zouden het gewoon met hun hypotheek of spaargeld kunnen doen, maar dan moet het wel meer indalen dat het verduurzamen van je woning net zoveel comfort biedt als die nieuwe keuken. Dus meer kennis verschaffing en mensen actief er mee bezig laten zijn. Die mensen hebben ook een zetje nodig, dus daarom is dit ook beschikbaar voor die mensen. En uiteindelijk is het misschien wel zo dat als die wijkgerichte aanpakken er ook komen en die hele verduurzaming is bij mensen wat meer ingedaald. Dat de overheidsondersteuning zich meer gaat richten op de onderkant van de markt. Maar nu is het nog vooral generiek. Want het is niet alleen meekrijgen omdat mensen niet kunnen, maar ook omdat ze er gewoon niet mee bezig zijn. Of gewoon een zetje nodig heeft.



6:18 (9580:10215) - D 6: Interview Richard de Wit

En dat zie je nu trouwens hier in Delft ook, dat de gemeente nu bezig is, die wil je panden van het gas af. En die zegt van nou. Daar komt die zo'n leiding te lopen met stadsverwarming en hebben nog wat restwarmte. En die willen we hier dan gaan leveren aan aan de vve. Ja, opzich, dan kun je een hele grote hele grote stappen zetten. Of het eigenaren daar voordeel aan hebben, ik betwijfel het. Maar voor de gemeente is het een heel goed scoorpunt. Dat is altijd wel het spanningsveld, tientjes werk kan al het verschil zijn tussen iets wat wel of niet doorgaat. En ja de gemiddelde beleidsmaker die zal niet over een tientje nadenken.

● **Organizational - Role devision**

9 Quotations:

1:2 (2096:2216) - D 1: Interview Jacco Slomp

maar mijn analyse is dat het op dit moment het belangrijkste is om de vraag te stellen welke overheidslaag pakt de regie.

1:5 (3726:3952) - D 1: Interview Jacco Slomp

Dus je zult een regie moeten voeren dat het gas de straat uit gaat. Dus de 7 die willen prima, maar je kunt niet zeggen we laten die gasleiding werken voor die 3 die niet willen. Die regie is op dit moment heel erg belangrijk.

1:8 (4196:4256) - D 1: Interview Jacco Slomp

Die regie rol is in deze fase van het proces heel belangrijk.

1:11 (4477:4546) - D 1: Interview Jacco Slomp

Ik denk dat die keuze gemaakt moet worden. Welke laag pakt die regie.

1:17 (5553:5594) - D 1: Interview Jacco Slomp

Die regie is wat ik heel belangrijk vind.

1:41 (11957:12680) - D 1: Interview Jacco Slomp

In dat soort initiatieven zit steeds weer dat risico dat twee mensen in een straat van het gas afgaan en het gasstelsel gewoon moet blijven functioneren. Dat is het aspect waar ik van zeg, er zitten wat communistische kansen bij deze transitie. We hebben destijds ook wijk voor wijk woningen aangesloten op het gastnet, met de aansluitplicht. Op basis van de warmtewet de gemeente of RES regels moet gaan stellen van welke minimale voorwaarden een huis moet voldoen en wanneer en op welke zij ontzorgt in kunnen worden en op welke wijze dat eventueel voorgefinancierd kan worden. Dat is dus ook gebeurd bij de riolering in het buitengebied, daar werden mensen verplicht om mee te doen. Het free riderschap is eruit gehaald.

1:44 (13414:14174) - D 1: Interview Jacco Slomp

Draagvlak creëren is de positieve kant van het verhaal, je moet bestuur/politiek ook doorzettingsmacht regelen. Dat kan een heikel punt zijn, want de wethouder zegt 'we beginnen bij wijk A en daarna Wijk B', die weet dat de helft van wijk A boos is dat ze bij hen beginnen en de helft van wijk B boos is dat ze niet bij hen beginnen. Dat is voor mij als medewerker van de VNG op dit moment een bestuurlijk/politiek relevant vraagstuk: willen zij degene zijn die de doorzettingsmacht gaat organiseren of kijken ze daarvoor naar een andere bestuurlijke laag. Want weerstand is een sterkere emotie dan meebuigen of meebewegen.

De maatschappelijke kosten/baten analyse geeft toch echt wel aan dat die doorzettingsmacht georganiseerd moet worden door de overheid.

1:45 (14176:14449) - D 1: Interview Jacco Slomp

Dat zal voornamelijk in wet en regelgeving zitten, maar in deze fase in het proces zijn de overheden vooral naar elkaar aan het kijken. Dat is op dit moment de fase waarin we zitten. Zodra dat is geregeld, kan ik gaan kijken hoe dat financieel technisch geregeld kan worden.

5:2 (1194:1631) - D 5: Interview René Goorden

Dat gemeenten ook zeggen, wij willen onze burger ook helpen/stimuleren om die verduurzaming te realiseren. Als de gemeenten op termijn met wijkgerichte aanpak gaan werken, dan moeten ze ook de medewerking van de burger hebben. Dus dan willen ze ook een financiële propositie kunnen neerleggen als het gaat om die verduurzaming. Dan zie je dat als de gemeente daarbij betrokken is, dat wij daar dan een mogelijk rol bij kunnen gaan spelen.

● Organizational - Trust fund

3 Quotations:

5:19 (7193:7997) - D 5: Interview René Goorden

Er komt dan een stichting die de financiering beschikbaar stelt, niet direct aan de bewoner, maar een soort bouwdepot. Wanneer er een ingreep gedaan wordt, dat er dan betaald wordt vanuit de stichting. Zodat er geen nieuwe keuken of iets dergelijks van gekocht wordt. En de gemeente gaat baatbelasting heffen die hooguit de besparing op de energie zal zijn. In de constructie zoals die er nu ligt, geeft de gemeente aan dat die baatbelasting die zij ontvangen betalen aan de stichting en die stichting die aan ons beschikbaar stelt om de rente en aflossing te betalen. Op die manier kunnen wij dan een rol spelen, de gemeente maakt het mogelijk omdat zij zeggen: alle baatbelasting die wij hiermee binnenkrijgen die stellen wij beschikbaar aan jullie als bank om rente en aflossingsverplichting te dekken.

6:26 (16045:17236) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja dat is lastig, want je zou je zou dan wel iets vanuit de overheid gestuurd moeten hebben. Ik weet dat er partijen zijn, bijvoorbeeld vve belang. Niet iedereen heeft daar de meeste hoge pet op. Dus ook niet iedereen vindt ie eef objectief dus dat de hangt een gigantisch commercieel tintje aan dus dat soort partijen moet je het eigenlijk niet laten doen. Ja, ik zag nu goed voorbeeld van Vve een appartement die bieden al een soort turn key project aan. Op zich leuk, maar ja toch gaat dan ook gelijk de vraag van oké en waar zit het addertje onder het gras. Je zou iets moeten hebben waar in ieder geval het logo van 1 of andere ministerie opstaat, van oké wij bieden u dit aan en via die in die partij prima. Maar dat er niet nog een stichting tussenzitten of zo. Nou een stichting zou dan nog wel kunnen, maar niet niet 1 van de bekende spelers in de markt waarvan je dan. Het idee van daar heb je ze weer. Want dat dat is in het vve wereldje heel erg hè, daar zijn een aantal van zon die van die bedrijven. Die allemaal het idee van wij doen dat voor het eigenaren. Waarbij je zoiets hebt van ja maar, tot nu toe alles wat je tot nu toe gedaan heb was toch wel met commercieel oogpunt.

6:36 (24676:24875) - D 6: Interview Richard de Wit

Ik denk dat dat wel goed is, gewoon een goed duidelijk loket. En hoe dat dan achter de schermen geregeld is en of dat onderling tussen gemeentes wordt uitgevoerd. Maar wel dat je dat ene loket hebt.



APPENDIX D7. Codegroup Structural-institutional changes

● Structural-institutional - CA - Vote

7 Quotations:

3:8 (4243:4295) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Wettelijk gezien mag het met een gewone meerderheid.

3:10 (4696:4777) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

De wet schrijft voor het aangaan van een lening geen verzwaarde meerderheid voor.

3:12 (5094:5340) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Dus je zou eigenlijk in een vve die geen quorum eis kent, kun je stemmen voor een lening van een ton met die toevallig die 10 van de 100 eigenaren zijn. Die 10 zouden dan de lening aangaan voor 100 eigenaren. Vind ik onwenselijk, maar het kan wel.

3:42 (13036:13325) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Omdat het meestal een uitgave is die niet begroot is, waar niet voor gespaard is. En vaak is ie ook boven het drempelbedrag, binnen de meeste VvE's is een drempelbedrag vastgesteld. Voor dure uitgaven moet sowieso met hun aanwezigheid vereiste en met een stemmenmeerderheid worden besloten.

6:14 (7499:7789) - D 6: Interview Richard de Wit

Plus omdat ja je hebt dan natuurlijk ook de regelgeving in de vve, je gaat iets nieuws toevoegen aan het pand. Dus 2/3 van der eigenaren zal het ermee eens moeten zijn. En de rest kan dat nog aanvechten ook. En als er daadwerkelijk geld gaat kosten doen ze dat. En dat is gewoon een lastige.

6:24 (14548:15348) - D 6: Interview Richard de Wit

Ik hoor daar echt niemand erover eerlijk gezegd. Een beetje het idee volgens mij onder de collega's is een beetje van nou dat is dat is leuk voor de vve met een goed actief bestuur, met de gepensioneerde mensen die daar de tijd voor hebben en dat gaan zitten uitwerken en dat is dan toch een beetje de middenklasse met wat meer geld, dus ja een subsidie voor de mensen die het niet nodig heeft. Daar komt het wel op neer. Want de vve's die ik beheer daar is de opkomst is gemiddeld tussen de 10 en 30 procent van de eigenaren die naar een vergadering komt. Dan kun je geen stemming houden over grote uitgaven doen. Maar laat staan dat ik daar iemand vindt die actief zoiets zou willen uitzoeken of daarmee aan de slag zou winnen. Dat zie je ook wel toch wel landelijk en ja hoe ga je dat oplossen?

6:37 (24877:25084) - D 6: Interview Richard de Wit

De wil is er dus wel, want de vraag komt dus bij bijna elke vergadering. Maar het komt bijna nooit tot actie. En ik heb wel VvE's gehad die zeiden we doen het wel, zelfs met een terugverdiendtijd van 13 jaar.

● Structural-institutional - facilitate decision-making

5 Quotations:

1:42 (12684:13410) - D 1: Interview Jacco Slomp

Bedrijvensinvesteringsfonds wordt gegeven als voorbeeld van een bottom up approach, die succesvol is gebleken. Er wordt gekeken of dit ook toepasbaar is met wijkinvesteringszones of woninginvesteringszones, dat zouden dan VvE's kunnen zijn die met een gekwalificeerde meerderheid bij de gemeente aankloppen om te vragen of zij de ingrepen kunnen voorfinancieren.

Je zou kunnen kijken of je dat bedrijveninvesteringszones kan ombuigen naar een woning of wijkinvesteringszones, of dat een instrument kan zijn. Wat dan een vorm van gebouwgebonden financiering is. Want het is gekoppeld aan de onroerende zaak en ik meen dat het ook verdeeld wordt naar de waarde van de onroerende zaak, maar daar zit mogelijk keuzevrijheid in.

3:2 (1727:1912) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Die motie van D66, die is afgelopen half jaar aangenomen. Waarin de minister is opgeroepen om te onderzoeken om de besluitvormings drempels weg te nemen als het gaat over verduurzaming.

6:14 (7499:7789) - D 6: Interview Richard de Wit

Plus omdat ja je hebt dan natuurlijk ook de regelgeving in de vve, je gaat iets nieuws toevoegen aan het pand. Dus 2/3 van der eigenaren zal het ermee eens moeten zijn. En de rest kan dat nog aanvechten ook. En als er daadwerkelijk geld gaat kosten doen ze dat. En dat is gewoon een lastige.

6:24 (14548:15348) - D 6: Interview Richard de Wit

Ik hoor daar echt niemand erover eerlijk gezegd. Een beetje het idee volgens mij onder de collega's is een beetje van nou dat is dat is leuk voor de vve met een goed actief bestuur, met de gepensioneerde mensen die daar de tijd voor hebben en dat gaan zitten uitwerken en dat is dan toch een beetje de middenklasse met wat meer geld, dus ja een subsidie voor de mensen die het niet nodig heeft. Daar komt het wel op neer. Want de vve's die ik beheer daar is de opkomst is gemiddeld tussen de 10 en 30 procent van de eigenaren die naar een vergadering komt. Dan kun je geen stemming houden over grote uitgaven doen. Maar laat staan dat ik daar iemand vindt die actief zoiets zou willen uitzoeken of daarmee aan de slag zou winnen. Dat zie je ook wel toch wel landelijk en ja hoe ga je dat oplossen?

6:34 (23267:24162) - D 6: Interview Richard de Wit

Sowieso richting commerciële partijen, maar ook richting gemeentes. Dat zie je nu met de warmtenetten. Mensen krijgen weerstand omdat ze verwachten dat er binnen een aantal jaar iets gebeurd waar zij nadeel aan ondervinden. Bijvoorbeeld temperatuur naar beneden. Dit krijgen ze mee via via, iedereen kent wel iemand die zoiets heeft meegemaakt. Als dat er eenmaal inzit, gaat iedereen met z'n hakken in het zand. Terwijl als je van te voren met een goed verhaal komt en ook daadwerkelijk garanties kan geven. Dan heb je niet eerst de hakken in het zand, maar heb je de mensen mee. Dat is wel belangrijk, want je ziet meestal de mensen maar één keer per jaar en dan heb je 2/3 uur de tijd om met ze te vergaderen. Of je gaat er extra vergaderingen voor doen, maar daar is vaak niet iedereen erg happig op. Dus je moet dat in dat halfuur beklonken hebben, zonder dat er nog vragen op tafel liggen.

● Structural-institutional - Focus on the poor

3 Quotations:

5:40 (20351:20437) - D 5: Interview René Goorden

De verwachting is dat het uiteindelijk richt op de mensen die het niet kunnen betalen.

6:10 (5088:5641) - D 6: Interview Richard de Wit



En dat je te maken hebt met een doelgroep mensen die aan de onderkant zitten, dus die kunnen net woning betalen. Dan is een tientje extra is echt al bijna onoverkomelijk. Dus dat is het spanningsveld want ja je zou meters kunnen maken. Met de daken van van 2000 vierkante meter, ja dan kun je heel veel mee doen ja. En subsidieregelingen zijn er ook. En die gaan er bijvoorbeeld vaak vanuit dat je minimaal 2 maatregelen tegelijk moet doen. Nou dan ga je al je hebt misschien al een keer beglazing vervangen en dan moet je nu nog iets bij gaan verzinnen.

6:24 (14548:15348) - D 6: Interview Richard de Wit

Ik hoor daar echt niemand erover eerlijk gezegd. Een beetje het idee volgens mij onder de collega's is een beetje van nou dat is dat is leuk voor de vve met een goed actief bestuur, met de gepensioneerde mensen die daar de tijd voor hebben en dat gaan zitten uitwerken en dat is dan toch een beetje de middenklasse met wat meer geld, dus ja een subsidie voor de mensen die het niet nodig heeft. Daar komt het wel op neer. Want de vve's die ik beheer daar is de opkomst is gemiddeld tussen de 10 en 30 procent van de eigenaren die naar een vergadering komt. Dan kun je geen stemming houden over grote uitgaven doen. Maar laat staan dat ik daar iemand vindt die actief zoiets zou willen uitzoeken of daarmee aan de slag zou winnen. Dat zie je ook wel toch wel landelijk en ja hoe ga je dat oplossen?

● **Structural-institutional - Individual connection**

1 Quotations:

6:6 (3359:3691) - D 6: Interview Richard de Wit

Maar ook dat het lastig is om de opgewekte stroom te verdelen onder de eigenaars. Dus als je alleen maar mag op opwekken voor je voor je collectieve meter. Het zet geen zoden aan. En dat dat is wel een lastige want. Maar ja de d'r zijn wel bedrijven die hebben het geprobeerd. Hè om om dat verdeeld te krijgen. Weinig succesverhalen.

● **Structural-institutional - joint and several liability**

7 Quotations:

1:34 (9070:10123) - D 1: Interview Jacco Slomp

Ik heb begrepen dat er een wet 'kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen' is en dat die gemoderniseerd gaat worden. Meegeven intern dat er moet worden onderzocht of dat een oplossing kan zijn voor verenigingen van eigenaren waar één of twee echt niet meekunnen. Want het schijnt zo te zijn dat als één persoon failliet is, de VvE al heel veel minder kan en mag beslissen en doen. Als iemand persoonlijk failliet is en er zit geld van hem/haar in het VvE potje, dan wordt de VvE beperkt omdat de hypothecaire schuldeisers dat kunnen opeisen.

Met die wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, dat gaat over monumenten: dat de gemeente kan zeggen je mag dit niet doen of dat niet doen. Schijnt ook financiële dingen te kunnen omvatten. Dus als iemand niet meebetaald, kan de gemeente een financiële beperking op de woning leggen en als het verkocht wordt dan moet eerst de schuld aan de gemeente worden betaald. Dat zou ruimte kunnen geven om door te pakken. Dit ligt nu nog bij de gemeente, maar ze zijn bezig om dit bij het kadaster te leggen.

3:32 (10360:10452) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Nou ja dit is wat nu heel en speelt bij die vve leningen is dat de opt-out optie er niet is.

3:33 (10454:11129) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Zeker bij woningcoöperaties. Stel dat de helft van de woningcorporaties is en de andere van particuliere eigenaren. En er is besloten tot een verduurzamingsopgave die veel geld kost, zoveel dat niet iedereen het kan betalen. Woningcorporaties kunnen hier heel goedkoop geld lenen via hun eigen kanalen of hebben met geld. Zij willen waarschijnlijk niet meedoen in die lening van de vve. Maar het recht voorziet daar nu niet in. Als de vve een lening aangaat, zijn alle leden van de vve daarvoor aansprakelijk en iedereen moet ook meedoen en je kan niet met z'n allen beslissen van die ene eigenaar doet voor 20 appartementen niet mee, dat is tegen het reglement, dat kan niet.

3:38 (12591:12777) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Als er niemand wil opt-outen. Dat is wel een belemmering. Als je een partij hebt die voor een deel niet mee willen doen, dat is echt een belemmering. Daar voorziet het reglement niet in.

3:58 (19222:19306) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Maar punt blijft dat als een vve een lening aangaat moeten alle eigenaren meebetalen.

3:59 (19509:19593) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Zeker bij het NEF is de behoefte groot, om daaraan te voorzien in een opt-out optie.

3:60 (19646:19728) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Geld zat. Maar omdat een opt-out optie niet mogelijk is, beperkt dat de aanvragen.

● **Structural-institutional - Less subsidy**

2 Quotations:

1:4 (2461:3272) - D 1: Interview Jacco Slomp

Iedereen kijkt heel erg naar elkaar. Terwijl het wel belangrijk is die rol te gaan benoemen, we moeten niet dezelfde fout maken als we bij zonne-energie hebben gedaan.

Het zonnepaneeldilemma is dat er subsidie is verleend om de boel te stimuleren, om individuele panden zonnepanelen te laten plaatsen. Maar dit is op zo'n manier gedaan dat ook het bestaande collectieve netwerk moest blijven bestaan. Dus er is nu een transitie periode, dat er veel huizen zijn met zonnepanelen, maar dat die huizen ook nog op het elektriciteitsnetwerk zijn aangesloten. Dus er zijn nu een aantal generaties die moeten betalen voor een collectief netwerk en tegelijkertijd allerlei individuele oplossingen hebben geplaatst. Dat is maatschappelijk suboptimaal, maar misschien kan dat niet anders. Mogelijk zijn het frictiekosten die je 2 of 3 generaties als maatschappij moet dragen om zo'n transitie te doen. Dus we moeten op z'n minst nadenken of het bij transities na de zonnepanelen beter kan.

1:6 (4043:4145) - D 1: Interview Jacco Slomp

Ja. Niet verstandig om bijvoorbeeld subsidies vol te laten lopen voor die 3 die er nog niet vanaf zijn.

● **Structural-institutional - light institutional barriers**

1 Quotations:

3:36 (12370:12518) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Juridische belemmeringen zijn er eigenlijk niet, zijn weggenomen met de wet. En de besluitvormings eisen vanuit de wet die zijn eigenlijk heel licht.



● Structural-institutional - Low interest rates

1 Quotations:

1:32 (7949:8469) - D 1: Interview Jacco Slomp

Vereniging eigen huis maakt zich daar ook sterk voor. Zij zeggen dat we niet moeten willen, dat de mensen die een beetje minder verdienen of waarvan hun huis onder water staat of van ouderen die wat minder verdienen. Dat die gezien worden door financiële instellingen als een groep met een verhoogd risico bij een lening, wat zich vertaalt in een hoger rentepercentage. Dan zou de energietransitie voor de mensen die het krapste zitten, tegen de hoogste prijs gaan. Dat is maatschappelijk gezien niet helemaal eerlijk.

● Structural-Institutional - Neighbourhood-oriented approach

6 Quotations:

1:37 (10676:10870) - D 1: Interview Jacco Slomp

Het is aan de voorhand belangrijk dat het duidelijk is wat er gebeurt in welke wijk, als de gemeente zegt 'we gaan een warmtenet realiseren'. Is elke investering in all electric minder relevant.

1:41 (11957:12680) - D 1: Interview Jacco Slomp

In dat soort initiatieven zit steeds weer dat risico dat twee mensen in een straat van het gas afgaan en het gasstelsel gewoon moet blijven functioneren. Dat is het aspect waar ik van zeg, er zitten wat communistische kansen bij deze transitie. We hebben destijds ook wijk voor wijk woningen aangesloten op het gastnet, met de aansluitplicht. Op basis van de warmtewet de gemeente of RES regels moet gaan stellen van welke minimale voorwaarden een huis moet voldoen en wanneer en op welke zij ontzorgt in kunnen worden en op welke wijze dat eventueel voorgefinancierd kan worden. Dat is dus ook gebeurd bij de riolering in het buitengebied, daar werden mensen verplicht om mee te doen. Het free riderschap is eruit gehaald.

1:42 (12684:13410) - D 1: Interview Jacco Slomp

Bedrijvensinvesteringsfonds wordt gegeven als voorbeeld van een bottom up approach, die succesvol is gebleken. Er wordt gekeken of dit ook toepasbaar is met wijkinvesteringszones of woninginvesteringszones, dat zouden dan VvE's kunnen zijn die met een gekwalificeerde meerderheid bij de gemeente aankloppen om te vragen of zij de ingrepen kunnen voorfinancieren.

Je zou kunnen kijken of je dat bedrijveninvesteringszones kan ombuigen naar een woning of wijkinvesteringszones, of dat een instrument kan zijn. Wat dan een vorm van gebouwgebonden financiering is. Want het is gekoppeld aan de onroerende zaak en ik meen dat het ook verdeeld wordt naar de waarde van de onroerende zaak, maar daar zit mogelijk keuzevrijheid in.

5:30 (14391:14638) - D 5: Interview René Goorden

Ja dat kan zeker, maar het is belangrijk dat je het op een centrale manier regelt. Hoe die financiering vorm gegeven moet worden. Zodat het eenduidig gebeurt. Anders zijn we in driehonderdzoveel gemeenten het wiel steeds opnieuw aan het uitvinden.

5:39 (19446:20347) - D 5: Interview René Goorden

Maar het idee leeft wel dat de overheidsbemoeienis alleen voor een beperkte groep beschikbaar zou moeten zijn, dus de mensen die het zo kunnen betalen. Zouden het gewoon met hun hypotheek of spaargeld kunnen doen, maar dan moet het wel meer indalen dat het verduurzamen van je woning net zoveel comfort biedt als die nieuwe keuken. Dus meer kennis verschaffing en mensen actief er mee bezig laten zijn. Die mensen hebben ook een zetje nodig, dus daarom is dit ook

beschikbaar voor die mensen. En uiteindelijk is het misschien wel zo dat als die wijkgerichte aanpakken er ook komen en die hele verduurzaming is bij mensen wat meer ingedaald. Dat de overheidsondersteuning zich meer gaat richten op de onderkant van de markt. Maar nu is het nog vooral generiek. Want het is niet alleen meekrijgen omdat mensen niet kunnen, maar ook omdat ze er gewoon niet mee bezig zijn. Of gewoon een zetje nodig heeft.

6:18 (9580:10215) - D 6: Interview Richard de Wit

En dat zie je nu trouwens hier in Delft ook, dat de gemeente nu bezig is, die wil je panden van het gas af. En die zegt van nou. Daar komt die zo'n leiding te lopen met stadsverwarming en hebben nog wat restwarmte. En die willen we hier dan gaan leveren aan aan de vve. Ja, opzich, dan kun je een hele grote hele grote stappen zetten. Of het eigenaren daar voordeel aan hebben, ik betwijfel het. Maar voor de gemeente is het een heel goed scoorpunt. Dat is altijd wel het spanningsveld, tientjes werk kan al het verschil zijn tussen iets wat wel of niet doorgaat. En ja de gemiddelde beleidsmaker die zal niet over een tientje nadenken.

● **Structural-institutional - New tax form**

1 Quotations:

5:21 (8894:9311) - D 5: Interview René Goorden

Wat in het initiatief van baatbelasting ook wordt gezegd is: we zien de haken en ogen om het hier mee te doen, maar laten we toewerken naar een manier die met dezelfde garanties als de baatbelasting werkt maar echt expliciet hiervoor is bedoeld. Want eigenlijk is het een vrijwillige belasting, want je kunt ze niet dwingen om die ingreep te doen en om daarmee die baatbelasting te betalen. Daar wringt het een beetje.

● **Structural-institutional - objection**

2 Quotations:

3:20 (6958:7170) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Een minderheid kan binnen een maand naar de rechter gaan om vernietiging aan te vragen van zo'n besluit. Als je die maand voorbij laat gaan, dan staat het besluit. En dan is het zo'n beetje in marmer uitgehakt hè.

5:22 (9316:9619) - D 5: Interview René Goorden

Maar het concept is een beetje het langdurige financieren die match met de voordelen die je hebt bij de technische ingrepen die je doet. En voorkomen dat wanneer je de woning moet verkopen, dat die het gevoel heeft dat hij met een restschuld te maken krijgt en dat die nieuwe koper niet gaat tegenwerken.

● **Structural-institutional - Obligation**

7 Quotations:

1:22. (6152:6186) - D 1: Interview Jacco Slomp

Verplichting moet ook op orde zijn.

1:33 (8543:9066) - D 1: Interview Jacco Slomp



Als ik schakel wat ik gehoord heb, want ik heb hier een aantal mensen over gesproken. Bijvoorbeeld bij die funderingskwesaties: je hebt een aantal mensen die echt niet kunnen en een aantal mensen die echt niet kunnen. En als je een appartementencomplex hebt met een VvE, dan moet de fundering gewoon in een keer. Je kunt niet zeggen het pand is nu bewoond. Dus daar zit een probleem, dat je op een gegeven moment moet zeggen: we moeten die drie maar achterlaten, want we moeten aan de slag. Want het moet gewoon nu gebeuren.

2:24 (6159:6324) - D 2: Interview Johan Conijn

Tenzij je constructies bedenkt, met bijvoorbeeld baatbelasting. Dat er een soort heffing mogelijk is, betalingsverplichting, die overeenkomt met de energiebesparing.

2:27 (6717:6860) - D 2: Interview Johan Conijn

die betalingsverplichting vind zijn oorsprong in lagere energielasten, in de energiezuinigheid ligt de grondslag voor de betalingsverplichting.

3:30 (9969:10110) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Wat ook nog speelt is dat ze hoofdelijk aansprakelijk zijn voor elkaar in principe. Die aansprakelijkheid zou mensen best tegen kunnen houden.

5:20 (8001:8711) - D 5: Interview René Goorden

Baatbelasting is niet bedacht om dit te faciliteren, het is eigenlijk andersom. We willen dit, hoe kunnen we het doen: baatbelasting is een mogelijkheid. Er waren te weinig haakjes, te weinig zekerheden. Belasting komt in opeisbaarheid nog voor de hypotheek, de belastingdienst is de eerste die komt halen. Dus dit is een hele stevige juridische haak, in dat opzicht om te incasseren. Het is geen stevige juridische haak om deze constructie vorm te geven. Het probleem zit niet zozeer in de eerste fase, maar op het moment dat de woning wordt verkocht en die baatbelasting blijft op de woning drukken dat de nieuwe bewoner bezwaar kan gaan maken als het niet terecht wordt geacht. Dat kan tot problemen leiden.

5:22 (9316:9619) - D 5: Interview René Goorden

Maar het concept is een beetje het langdurige financieren die match met de voordelen die je hebt bij de technische ingrepen die je doet. En voorkomen dat wanneer je de woning moet verkopen, dat die het gevoel heeft dat hij met een restschuld te maken krijgt en dat die nieuwe koper niet gaat tegenwerken.

● **Structural-institutional - Obligation - Decision-making**

1 Quotations:

3:5 (3745:3857) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Strikt genomen, als de VvE een besluit neemt waarvoor betaald moet worden, dan moeten alle eigenaren zich voegen.

● **Structural-institutional - Perseverance**

6 Quotations:

1:34 (9070:10123) - D 1: Interview Jacco Slomp

Ik heb begrepen dat er een wet 'kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen' is en dat die gemoderniseerd gaat worden. Meegeven intern dat er moet worden onderzocht of dat een oplossing kan zijn voor verenigingen van eigenaren waar één of twee echt niet meekunnen. Want

het schijnt zo te zijn dat als één persoon failliet is, de VvE al heel veel minder kan en mag beslissen en doen. Als iemand persoonlijk failliet is en er zit geld van hem/haar in het VvE potje, dan wordt de VvE beperkt omdat de hypothecaire schuldeisers dat kunnen opeisen.

Met die wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, dat gaat over monumenten: dat de gemeente kan zeggen je mag dit niet doen of dat niet doen. Schijnt ook financiële dingen te kunnen omvatten. Dus als iemand niet meebetaald, kan de gemeente een financiële beperking op de woning leggen en als het verkocht wordt dan moet eerst de schuld aan de gemeente worden betaald. Dat zou ruimte kunnen geven om door te pakken. Dit ligt nu nog bij de gemeente, maar ze zijn bezig om dit bij het kadaster te leggen.

1:35 (10127:10288) - D 1: Interview Jacco Slomp

Er moet uiteindelijk één partij zijn die de doorzettingsmacht heeft om te zeggen 'we pakken het nu helemaal aan, ook die twee of drie die het niet kunnen betalen'

1:41 (11957:12680) - D 1: Interview Jacco Slomp

In dat soort initiatieven zit steeds weer dat risico dat twee mensen in een straat van het gas afgaan en het gasstelsel gewoon moet blijven functioneren. Dat is het aspect waar ik van zeg, er zitten wat communistische kansen bij deze transitie. We hebben destijds ook wijk voor wijk woningen aangesloten op het gastnet, met de aansluitplicht. Op basis van de warmtewet de gemeente of RES regels moet gaan stellen van welke minimale voorwaarden een huis moet voldoen en wanneer en op welke zij ontzorgt in kunnen worden en op welke wijze dat eventueel voorgefinancierd kan worden. Dat is dus ook gebeurd bij de riolering in het buitengebied, daar werden mensen verplicht om mee te doen. Het free riderschap is eruit gehaald.

1:44 (13414:14174) - D 1: Interview Jacco Slomp

Draagvlak creëren is de positieve kant van het verhaal, je moet bestuur/politiek ook doorzettingsmacht regelen. Dat kan een heikel punt zijn, want de wethouder zegt 'we beginnen bij wijk A en daarna Wijk B', die weet dat de helft van wijk A boos is dat ze bij hen beginnen en de helft van wijk B boos is dat ze niet bij hen beginnen. Dat is voor mij als medewerker van de VNG op dit moment een bestuurlijk/politiek relevant vraagstuk: willen zij degene zijn die de doorzettingsmacht gaat organiseren of kijken ze daarvoor naar een andere bestuurlijke laag. Want weerstand is een sterkere emotie dan meebuigen of meebewegen.

De maatschappelijke kosten/baten analyse geeft toch echt wel aan dat die doorzettingsmacht georganiseerd moet worden door de overheid.

6:16 (8036:9234) - D 6: Interview Richard de Wit

Ik denk het niet. En waarom niet ik heb dat gezien in in Schiedam en dat was het dan, daar heb ik panden beheert ongeveer 12 jaar geleden. En dat waren allemaal panden die waren gewoon heel slecht onderhouden. Die kregen wij dan als het ware onder dwang van de gemeente van oké jullie moeten nu gaan onderhouden, dat noemde ze de rotte kiezels dus ook al die rotte en slecht onderhouden panden, die kregen dus allemaal een goedkope leningen en die moesten gaan onderhouden. Ik kom 10 jaar later kom ik toevallig terug in diezelfde portefeuille wat zie ik die zijn allemaal toentertijd, hebben ze geld gekregen is alles netjes onderhouden. Wat hebben die vve's gedaan, die hebben 10 jaar lang gezorgd dat ze hun leningen hebben terugbetaald. Maar die hebben die bijdrage laag gehouden die hebben ondertussen niet gespaard. Dus 10 jaar later. Hetzelfde probleem. De kans is heel groot dat op het moment dat jij eigenaren gaat dwingen van oké, neem die maatregelen en hier heb je een zakgeld. Nou ja we hebben net de kredietcrisis achter de rug, dat was ook wel dat mensen makkelijker aan geld konden komen. Dat gaat weer gebeuren. Dus ik denk niet dat dat de oplossing is, om met geld te gaan strooien.

6:25 (15350:15839) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja een offer you cant refuse. Van oké nou de alternatieven zijn het zelf leggen en dan schiet het niet op. Maar hé verhuur je dak en krijgt daar een paar tientjes voor en je bent ook groen. En net zoals dat veel vve's hun dak verhuren aan een antenne zendmasten. En dat is altijd heel controversieel



van ja. Dan krijg je er wel 8000 euro voor, maar ja worden we nou ziek van ja of nee. En dan zou je ze alternatief kunnen zijn nou misschien kun je het wel verhuren aan een zonnepanelen man.

● Structural-institutional - Sustainability is part of maintenance

1 Quotations:

3:35 (11689:11867) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

kamerstukken ook geadopteerd toen de wetwijziging van 2018 is doorgevoerd. Er is toen ook gezegd van nou de geleerden zijn het erover eens dat verduurzaming onder onderhoud valt.

● Structural-institutional - Transferability

5 Quotations:

1:29 (7405:7636) - D 1: Interview Jacco Slomp

En degene die dat niet privaat rechtelijk bij de investering wil vergoeden, die accepteert een vooraf afgesproken periode opcenten op zijn ozb. En die gaat over naar de nieuwe eigenaar. Want we leggen elk jaar een nieuwe aanslag op.

2:15 (4127:4269) - D 2: Interview Johan Conijn

Wat we net ook besproken hebben, welk recht heeft de nieuwe koper? Mag hij weigeren of niet. Als je niet de mogelijkheid geeft om te weigeren....

2:26 (6635:6715) - D 2: Interview Johan Conijn

Het gaat erom dat je een betalingsverplichting creëert bij opeenvolgende bewoners

5:20 (8001:8711) - D 5: Interview René Goorden

Baatbelasting is niet bedacht om dit te faciliteren, het is eigenlijk andersom. We willen dit, hoe kunnen we het doen: baatbelasting is een mogelijkheid. Er waren te weinig haakjes, te weinig zekerheden. Belasting komt in opeisbaarheid nog voor de hypotheek, de belastingdienst is de eerste die komt halen. Dus dit is een hele stevige juridische haak, in dat opzicht om te incasseren. Het is geen stevige juridische haak om deze constructie vorm te geven. Het probleem zit niet zozeer in de eerste fase, maar op het moment dat de woning wordt verkocht en die baatbelasting blijft op de woning drukken dat de nieuwe bewoner bezwaar kan gaan maken als het niet terecht wordt geacht. Dat kan tot problemen leiden.

5:22 (9316:9619) - D 5: Interview René Goorden

Maar het concept is een beetje het langdurige financieren die match met de voordelen die je hebt bij de technische ingrepen die je doet. En voorkomen dat wanneer je de woning moet verkopen, dat die het gevoel heeft dat hij met een restschuld te maken krijgt en dat die nieuwe koper niet gaat tegenwerken.

APPENDIX D8. Codegroup Cultural-behavioural changes

● Cultural-behavioural - CA - Funding

1 Quotations:

3:17 (6099:6274) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

sowieso is het binnen het traditioneel vve denken ongepast om te lenen als vve. Het is echt heel lang stelregel geweest van, je geeft pas geld uit als het er is en niet eerder.

● Cultural-behavioural - communication

11 Quotations:

3:25 (9332:9408) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

En wat je ziet ja het is vooral de communicatie, dat is een belangrijk issue.

5:6 (3047:3326) - D 5: Interview René Goorden

In het licht van het procesmatige kant is een VvE natuurlijk best een moeilijk thema. Je wilt natuurlijk een groot gedeelte van de leden meekrijgen, hoe zorg je daar voor? Het zit veel meer in de communicatie en het proces daaromheen, dan de uiteindelijke financieringsoplossing.

5:10 (3990:4253) - D 5: Interview René Goorden

En wat nog wel belangrijk is, dat een woningcorporatie vanuit een ander perspectief kijkt naar de ingrepen dan de eigenaar bewoner. Die kijkt wat is de waardeontwikkeling, wat doet het met de levensduur, hoe werkt dat door in mijn ratio's. Ook wel maatschappelijk.

5:39 (19446:20347) - D 5: Interview René Goorden

Maar het idee leeft wel dat de overheidsbemoeienis alleen voor een beperkte groep beschikbaar zou moeten zijn, dus de mensen die het zo kunnen betalen. Zouden het gewoon met hun hypotheek of spaargeld kunnen doen, maar dan moet het wel meer indalen dat het verduurzamen van je woning net zoveel comfort biedt als die nieuwe keuken. Dus meer kennis verschaffing en mensen actief er mee bezig laten zijn. Die mensen hebben ook een zetje nodig, dus daarom is dit ook beschikbaar voor die mensen. En uiteindelijk is het misschien wel zo dat als die wijkgerichte aanpakken er ook komen en die hele verduurzaming is bij mensen wat meer ingedaald. Dat de overheidsondersteuning zich meer gaat richten op de onderkant van de markt. Maar nu is het nog vooral generiek. Want het is niet alleen meekrijgen omdat mensen niet kunnen, maar ook omdat ze er gewoon niet mee bezig zijn. Of gewoon een zetje nodig heeft.



5:41 (20441:20702) - D 5: Interview René Goorden

NEF verwachten we veel van. Gemengde complexen blijft lastig, niet alleen vanuit financierings objectief, maar ook organisatorisch. De denkwijze van de stakeholders, de afwegingen van woningcorporaties zijn anders dan van burgers. Lange en korte termijn denken.

5:43 (20807:20830) - D 5: Interview René Goorden

communicatie en process

5:44 (20834:20953) - D 5: Interview René Goorden

- besparing tov rente en aflossing moet kloppen, ook in communicatie en in praktijk
☐ gedrag van mensen is daarin lastig

6:18 (9580:10215) - D 6: Interview Richard de Wit

En dat zie je nu trouwens hier in Delft ook, dat de gemeente nu bezig is, die wil je panden van het gas af. En die zegt van nou. Daar komt die zo'n leiding te lopen met stadsverwarming en hebben nog wat restwarmte. En die willen we hier dan gaan leveren aan aan de vve. Ja, opzich, dan kun je een hele grote hele grote stappen zetten. Of het eigenaren daar voordeel aan hebben, ik betwijfel het. Maar voor de gemeente is het een heel goed scoorpunt. Dat is altijd wel het spanningsveld, tientjes werk kan al het verschil zijn tussen iets wat wel of niet doorgaat. En ja de gemiddelde beleidsmaker die zal niet over een tientje nadenken.

6:19 (10565:10907) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja kijk als je daar heel duidelijk in bent van oké dat is dus de eerste 10/15/20 jaar heb je er geen profijt van en daarna wel. Dan is dat op zich een mooi verhaal als je dat goed kan inpakken in de in de vorm van oké je hebt er dan qua geld geen voordeel van, maar je hebt wel als voordeel dat jullie met z'n allen iets doen aan duurzaamheid.

6:21 (11179:12358) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja en dat is bijvoorbeeld hetzelfde ook met van het gas af. Ja vervolgens zit je vast aan een vaste leverancier. Die de maximale jouleprijs mag vragen? Maar die ook op termijn kan zeggen hé die draait de temperatuur een beetje omlaag en ga jij maar vloerverwarming aanbrengen. En dat willen ze niet. En dat is wel iets wat wat de mensen bezighoudt zeker hier in de wijk eh we zijn dan van die bijeenkomsten geweest. De mensen staan op hun achterste poten en gewoon puur omdat ze het gevoel hebben dat ze achteraf toch de rekening gaan betalen ja. Ja je moet er gewoon heel open in communiceren en denkt dat dat gewoon heel goed werkt, als je naar de eigenaren toegaat met een goed verhaal een goed doorgerekend verhaal en niet een website waarin je 3 dingen moet invullen en dit is je terugverdientijd en dit is wat je gaat verdienen ja. En dat als je 't achteraf echt met je rekenmachine regent dat het de helft blijkt te zijn en dat dat zie je nu dus heel veel in de markt. En dat is wat heel veel mensen demotiveert. Want elke aanbieder zegt binnen 6 jaar verdient je je zonnepanelen terug. Ja dat klopt op een eengezinswoning zal dat wel lukken. Maar bij een vve is dat anders?

6:22 (12815:13777) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja als het gewoon objectief is. Dan zou dat kunnen werken met name ook omdat de vve beheerder daar zich er gewoon niet mee bezig kan houden. Dus je het is heel erg afhankelijk van of een vve een actief bestuur/technische commissie of wat dan ook heeft. En als jij als vve beheerder gewoon ook kan zeggen nou weet je wat, bijvoorbeeld in Rotterdam heb vve010, van nou bel vve010. Die kunnen je misschien verder helpen. En als dat landelijk is van nou: bel die instantie. En hier zijn de gegevens van je pand hè, bijvoorbeeld vierkante meters, want die kan je als beheerder natuurlijk wel gewoon aanleveren, die heb je. Dan zou dat al wel werken. Nogmaals de gemiddelde, corporaties is misschien anders hè bijvoorbeeld hier bij woonbron, dan is dat lijntje misschien wat grijs wat vager. Omdat woonbron natuurlijk zelf als een corporatie ook die opgave heeft en ook de ambitie heeft om groener te worden. En dan ga je dat ook eerder in zo'n vergadering inbrengen.

● Cultural-behavioural - HA - Low hanging fruit

1 Quotations:

5:9 (3782:3988) - D 5: Interview René Goorden

Bij woningcorporatie zal het wel zo zijn dat ze niet bij een VvE kunnen realiseren, dat ze het ander bezit aan de slag gaan. Ze hebben een grote berg aan opgaven, dus ze beginnen met de makkelijkere opgaves.

● Cultural-behavioural - Habituation

3 Quotations:

4:36 (4797:4958) - D 4: Interview Piet Eichholtz

- Gewenning --> self fulfilling profecy, banken gaan er nu niet mee in zee omdat ze het niet kennen. Dus er zal dan geen gewenning zijn, perverse prikkel nodig.

5:37 (18245:18918) - D 5: Interview René Goorden

Daar zou dan een garantiefonds voor kunnen komen. Dat de risico's twee kanten op beperkt blijven. Dan zou dat een nieuwe markt worden. Dat het NEF laat zien dat de VvE prima aan rente en aflossing kan voldoen. Daar zitten natuurlijk twee dingen in, het NEF leidt tot een acceptabele rente en daarmee de business case tot stand komt. Maar ook omdat de VvE voor banken een redelijk nieuw fenomeen is voor banken om te financieren. En zeker dat laatste beeld moet veranderen. Als gedurende de jaren blijkt dat de VvE's prima betalen, weinig betalingsachterstanden, wordt dat een volwaardig marktsegment. Dan hoeft het NEF die onzekerheid bij die banken niet meer weg te nemen.

5:42 (20762:20802) - D 5: Interview René Goorden

- onbekendheid

☒ bij bewoners en burgers

● Cultural-behavioural - Make unpopular decisions

1 Quotations:

1:44 (13414:14174) - D 1: Interview Jacco Slomp

Draagvlak creëren is de positieve kant van het verhaal, je moet bestuur/politiek ook doorzettingsmacht regelen. Dat kan een heikel punt zijn, want de wethouder zegt 'we beginnen bij wijk A en daarna Wijk B', die weet dat de helft van wijk A boos is dat ze bij hen beginnen en de helft van wijk B boos is dat ze niet bij hen beginnen. Dat is voor mij als medewerker van de VNG op dit moment een bestuurlijk/politiek relevant vraagstuk: willen zij degene zijn die de doorzettingsmacht gaat organiseren of kijken ze daarvoor naar een andere bestuurlijke laag. Want weerstand is een sterkere emotie dan meebuigen of meebewegen.

De maatschappelijke kosten/baten analyse geeft toch echt wel aan dat die doorzettingsmacht georganiseerd moet worden door de overheid.



● Cultural-behavioural - Motivate

16 Quotations:

1:3 (1930:2046) - D 1: Interview Jacco Slomp

De grote uitdaging ligt in het bestaande particuliere huizenbezit, die moeten verleid worden om in beweging te komen.

5:39 (19446:20347) - D 5: Interview René Goorden

Maar het idee leeft wel dat de overheidsbemoeienis alleen voor een beperkte groep beschikbaar zou moeten zijn, dus de mensen die het zo kunnen betalen. Zouden het gewoon met hun hypotheek of spaargeld kunnen doen, maar dan moet het wel meer indalen dat het verduurzamen van je woning net zoveel comfort biedt als die nieuwe keuken. Dus meer kennis verschaffing en mensen actief er mee bezig laten zijn. Die mensen hebben ook een zetje nodig, dus daarom is dit ook beschikbaar voor die mensen. En uiteindelijk is het misschien wel zo dat als die wijkgerichte aanpakken er ook komen en die hele verduurzaming is bij mensen wat meer ingedaald. Dat de overheidsondersteuning zich meer gaat richten op de onderkant van de markt. Maar nu is het nog vooral generiek. Want het is niet alleen meekrijgen omdat mensen niet kunnen, maar ook omdat ze er gewoon niet mee bezig zijn. Of gewoon een zetje nodig heeft.

6:4 (2457:3071) - D 6: Interview Richard de Wit

En daar waar je overal hoort van de terugverdiensijd zonnepanelen 5/6/7 jaar. Had pas geleden pand, ja dat dat zijn dan niets van 180 woningen. Groot pand meerdere liften. Die gebruiken heel veel stroom. Maar die kopen die stroom ook super goedkoop in. Omdat ze dan hem. Je hebt dan die stampvol en hoe meer je verbruikt hoeveel kopen die stroom wordt hier energiebelasting is toch bijna niks meer. Als zij voor 30000 euro zonnepanelen op het dak zouden leggen dan levert dat een paar 100 euro op jaarbasis eh. Gaan ze niet terugverdienen in ieder geval. Pas over 15 jaar. En dan is het geen businesscase meer dan.

6:7 (4017:4397) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja. De voor de hand liggende is natuurlijk dubbelglas en enzovoort en isolatie. Maar isolatie dat is ook een beetje zo van wat heb ik daaraan als ik in het midden woon. Dus dat zijn dingen die we dan wel weer eens doorheen fietsen dus op het moment dat we dat moeten vervangen zeggen van laten we dan ook gelijk het pakket isolatie opleggen dan is er weinig weerstand als het ware.

6:8 (4399:4828) - D 6: Interview Richard de Wit

Maar de gemiddelde vve gaat dat niet als een soort groen agenda, laten we dit gaan doen en dat zal misschien beter leuker bij een vve met weet ik veel 10 appartementjes/6 appartementen die gezamenlijk als het ware 1 pand te hebben met elkaar en een goeie band hebben met mekaar. Gaat dat wel lukken, maar in ieder geval waar waar ik nu zit met echt grote panden, dus dan hebben we het over meer dan 100 appartementen. Vrij lastig.

6:15 (7316:7498) - D 6: Interview Richard de Wit

Maar dan nog is de vraag van ja wat schieten de vve ermee op want ondanks dat iedereen heel graag groen wil zijn. Als het over 5 euro per maand hebben, dan wordt het wel heel lastig.

6:19 (10565:10907) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja kijk als je daar heel duidelijk in bent van oké dat is dus de eerste 10/15/20 jaar heb je er geen profijt van en daarna wel. Dan is dat op zich een mooi verhaal als je dat goed kan inpakken in de in de vorm van oké je hebt er dan qua geld geen voordeel van, maar je hebt wel als voordeel dat jullie met z'n allen iets doen aan duurzaamheid.

6:20 (10909:11178) - D 6: Interview Richard de Wit

Maar ja, kijk ik zit in al die vergadering ik zie alle mensen face to face. Het eerste wat zo iemand dan zo zegt is: Wat schiet ik er dan mee op? En dat is wat je wat je moet doorbreken dus d'r moet toch nog ergens een prikkeltje zitten, ook al is het maar heel weinig.

6:21 (11179:12358) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja en dat is bijvoorbeeld hetzelfde ook met van het gas af. Ja vervolgens zit je vast aan een vaste leverancier. Die de maximale jouleprijs mag vragen? Maar die ook op termijn kan zeggen hé die draait de temperatuur een beetje omlaag en ga jij maar vloerverwarming aanbrengen. En dat willen ze niet. En dat is wel iets wat de mensen bezighoudt zeker hier in de wijk eh we zijn dan van die bijeenkomsten geweest. De mensen staan op hun achterste poten en gewoon puur omdat ze het gevoel hebben dat ze achteraf toch de rekening gaan betalen ja. Ja je moet er gewoon heel open in communiceren en denkt dat dat gewoon heel goed werkt, als je naar de eigenaren toegaat met een goed verhaal een goed doorgerekend verhaal en niet een website waarin je 3 dingen moet invullen en dit is je terugverdiensijd en dit is wat je gaat verdienen ja. En dat als je 't achteraf echt met je rekenmachine regent dat het de helft blijkt te zijn en dat dat zie je nu dus heel veel in de markt. En dat is wat heel veel mensen demotiveert. Want elke aanbieder zegt binnen 6 jaar verdienen je je zonnepanelen terug. Ja dat klopt op een eengezinswoning zal dat wel lukken. Maar bij een vve is dat anders?

6:24 (14548:15348) - D 6: Interview Richard de Wit

Ik hoor daar echt niemand erover eerlijk gezegd. Een beetje het idee volgens mij onder de collega's is een beetje van nou dat is dat is leuk voor de vve met een goed actief bestuur, met de gepensioneerde mensen die daar de tijd voor hebben en dat gaan zitten uitwerken en dat is dan toch een beetje de middenklasse met wat meer geld, dus ja een subsidie voor de mensen die het niet nodig heeft. Daar komt het wel op neer. Want de vve's die ik beheer daar is de opkomst is gemiddeld tussen de 10 en 30 procent van de eigenaren die naar een vergadering komt. Dan kun je geen stemming houden over grote uitgaven doen. Maar laat staan dat ik daar iemand vindt die actief zoiets zou willen uitzoeken of daarmee aan de slag zou winnen. Dat zie je ook wel toch wel landelijk en ja hoe ga je dat oplossen?

6:25 (15350:15839) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja een offer you cant refuse. Van oké nou de alternatieven zijn het zelf leggen en dan schiet het niet op. Maar hé verhuur je dak en krijgt daar een paar tientjes voor en je bent ook groen. En net zoals dat veel vve's hun dak verhuren aan een antenne zendmasten. En dat is altijd heel controversieel van ja. Dan krijg je er wel 8000 euro voor, maar ja worden we nou ziek van ja of nee. En dan zou je ze alternatief kunnen zijn nou misschien kun je het wel verhuren aan een zonnepanelen man.

6:29 (19981:20724) - D 6: Interview Richard de Wit

Nou ja kijk ik zie wel een gigantische omslag, dus ik zie wel in in de afgelopen nou laten we zeggen 4 jaar, op dit moment op bijna elke vergadering dat die vraag komt. Alleen de uitwerking blijkt nog niet toereikend, 't ei is nog niet gelegd. En als de overheid dat bijvoorbeeld wat makkelijk zou maken. Of de belastingtarieven zou aanpassen, dus dat bijvoorbeeld zo'n pand wordt je achter je ziet. Dat dat heel veel meer gaat betalen voor je stroom. Dan liggen die daken zo vol. Maar nu is het zo hoe meer je gebruikt hoe goedkoper 't wordt. 't kost je nog maar een paar cent per kWh dus waarvoor zou je, dat is een beetje de gedachte erachter. Ik had van de week ook eentje. Dus pas over 18 jaar hebben we ons geld terug, dan ben ik al dood.

6:30 (21341:21963) - D 6: Interview Richard de Wit

Vaak worden bijvoorbeeld de gevel isolatie wordt pas actueel op het moment dat dat er problemen zijn, dan gaat een vve daar pas mee aan de slag en dan zeggen ze oke we hebben een ton staan voor de gevel als we nu door stappen en we besteden 2 ton of 2 en een halve dan is ie geïsoleerd. Kijk en dan zou je zo'n lening interessant kunnen zijn. Ik moet de eerste vve nog tegenkomen die zegt hé zullen we even tweeëneenhalve ton uitgeven om de gevel te isoleren. Dus dus panden waren bijvoorbeeld al iets zit maar wat een beetje krakkemikkig is en die zegt van nou oké. Dan gaan we het nu beter maken. Het is maar mondjesmaat.

6:35 (24164:24556) - D 6: Interview Richard de Wit



Het gekke is dat als ik een pand moet schilderen en dat kost 5 ton, dan is dat een hamerstuk. Hoe groter de bedragen, hoe makkelijker de discussie is. Als ik zeg jongens jullie moeten allemaal de standleidingen vervangen en helaas kost dat 3 ton en we hadden het niet begroot. Beginnen ze te steigeren, maar als ik dan zeg anders zit de woning vol met poep. Dan is het meteen 'oke doe maar!'.

6:37 (24877:25084) - D 6: Interview Richard de Wit

De wil is er dus wel, want de vraag komt dus bij bijna elke vergadering. Maar het komt bijna nooit tot actie. En ik heb wel VvE's gehad die zeiden we doen het wel, zelfs met een terugverdientijd van 13 jaar.

6:38 (25144:25404) - D 6: Interview Richard de Wit

Puur de groene gedachte en geld over. Die hebben het gewoon gedaan, het pand was relatief nieuw. Ze hadden net alle opleverperikelen achter de rug en dachten nou laten we dat gaan doen. Ze hadden een hele actieve voorzitter, die er zijn eigen hobby van maakte.

● **Cultural-behavioural - Motivation government**

2 Quotations:

5:24 (10600:11178) - D 5: Interview René Goorden

Ik merk het enthousiasme bij de beleidsmakers aan het afnemen is rondom gebouwgebonden financiering, ondanks dat het in het klimaatakkoord en regeerakkoord is opgenomen. Er komt nu een warmtefonds, ze zijn aan het nadenken over hoe dat eruit moet komen te zien. Maar het heeft wellicht een andere constructie als gebouwgebonden financiering, maar het heeft wel dezelfde uitgangspunten. Dus zorgen dat de bewoner, zonder extra maandlasten hun woning kunnen verduurzamen. Gericht op de energiezuinigheid. Dat instrument lijkt een beweging te zijn in het te kiezen instrumentarium.

5:46 (21114:21209) - D 5: Interview René Goorden

- Heb het gevoel dat de inzet vanuit BZK minder wordt, daar speelt het warmtefonds een rol bij.

● **Cultural-behavioural - Necessity**

5 Quotations:

3:18 (6425:6801) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Er is wel ook een keer een uitspraak geweest over een voorgenomen renovatie en daar wilde de groot eigenaar niet meedoen omdat die een ander belang had en had bovendien geen zin in een lening. En daar is de rechter in meegegaan. Maar vooral ook omdat ie een ander belang had wat een gerechtvaardigd belang. Heeft de lening geen hoofdrol in gespeeld, dat was slechts zijdelings.

3:28 (9697:9744) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Ja en de noodzaak is er niet altijd heel urgent.

3:29 (9746:9878) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Niet iedereen begrijpt het. Niet iedereen begrijpt ook dat, nog steeds niet, dat een goede isolatie lagere woonlasten op kan leveren.

6:20 (10909:11178) - D 6: Interview Richard de Wit

Maar ja, kijk ik zit in al die vergadering ik zie alle mensen face to face. Het eerste wat zo iemand dan zo zegt is: Wat schiet ik er dan mee op? En dat is wat je wat je moet doorbreken dus d'r moet toch nog ergens een prikkeltje zitten, ook al is het maar heel weinig.

6:28 (18791:19868) - D 6: Interview Richard de Wit

Maar het lijkt me echt wel echt een hele lastige. Het valt of staat met het besluit in in een vergadering. En iedereen kan die besluiten ook weer aanvechten, want elke eigenaar die kan hard maken dat hij er geen belang bij heeft. Die zal gelijk krijgen bij de rechter. Want die kan er gewoon aangeven ja is leuks al die extra dingen maar de Vve is voor het in standhouden van het pand. En dit is extra, ik heb daar geen belang bij, dus ik hoef daar niet aan mee te betalen. Zeker als dat al lukt met een kerstboom en een slagboom voor de parkeergarage en al dat soort dingen dan lukt dat ook minder doen en een extra isolatie en zonnepaneel enzovoort. Dus ook daar zal wat jurisprudentie moeten gaan ontstaan en dat zal echt in het begin wel gebeuren dat mensen zeggen van ja. Wat moet ik ermee? Ja dat gebeurt nou eenmaal en ik bedoel je hebt bij elke vve een 'zeur' zitten die dat gaat proberen. dat zijn vaak ook degenen die naar de vergadering komen ook, die hele vergadering dan zeggen, nou ja zie je nou wel dat het niet kan laten we maar over wat anders gaan bezig houden

● Cultural-behavioural - Objectivity

3 Quotations:

5:27 (12614:13167) - D 5: Interview René Goorden

Bij die initiatieven waar wij mee bezig zijn, zie je dat de gemeente zegt dat ze de regie willen pakken. Dus ze gaan de woningeigenaar ontzorgen wat betreft de technische ingrepen, bij deze ingrepen krijg je deze besparing. En ontzorgen op het gebied van financiering. Gemeenten zouden dan een objectief verhaal neer kunnen leggen, zijn voor de bewoners een betrouwbaardere partij dan allerlei commerciële partijen. Het is een moeilijk proces, omdat het niet eenduidig is. Daarom zijn er veel verschillende initiatieven, waar er nog geen echt uitspringt.

6:26 (16045:17236) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja dat is lastig, want je zou je zou dan wel iets vanuit de overheid gestuurd moeten hebben. Ik weet dat er partijen zijn, bijvoorbeeld vve belang. Niet iedereen heeft daar de meeste hoge pet op. Dus ook niet iedereen vindt ie eef objectief dus dat de hangt een gigantisch commercieel tintje aan dus dat soort partijen moet je het eigenlijk niet laten doen. Ja, ik zag nu goed voorbeeld van Vve een appartement die bieden al een soort turn key project aan. Op zich leuk, maar ja toch gaat dan ook gelijk de vraag van oké en waar zit het addertje onder het gras. Je zou iets moeten hebben waar in ieder geval het logo van 1 of andere ministerie opstaat, van oké wij bieden u dit aan en via die in die partij prima. Maar dat er niet nog een stichting tussenzitten of zo. Nou een stichting zou dan nog wel kunnen, maar niet niet 1 van de bekende spelers in de markt waarvan je dan. Het idee van daar heb je ze weer. Want dat dat is in het vve wereldje heel erg hè, daar zijn een aantal van zon die van die bedrijven. Die allemaal het idee van wij doen dat voor het eigenaren. Waarbij je zoiets hebt van ja maar, tot nu toe alles wat je tot nu toe gedaan heb was toch wel met commercieel oogpunt.

6:27 (17679:18789) - D 6: Interview Richard de Wit

Dat zou wel vertrouwen wekken alleen. Uitvoerbaar zal je bij de gemeente aardig mensen hier moeten zetten, dat is denk ik het lastige, want dan heeft elke gemeente daar toch een paar functionarissen voor nodig. Terwijl zou je het nog landelijker maken hè tegenwoordig met websites en zo is dat natuurlijk best goed te doen. Kun je dat veel goedkoper doen. Dat kan natuurlijk als gemeente kun je dat natuurlijk ook centraal regelen. Daar zitten we meer in de uitvoering. Kijk ik denk wel dat als iets vanuit de overheid gemeenten of wat dan ook komt dat dat veel meer rust zal geven en veel meer vertrouwen zou geven van dan moet het wel goed zijn. Ervan uitgaande dat de gemeente je niet een oor zal aannaaien en een gemeenten ook niet halverwege failliet zal gaan als het plan niet blijkt te werken. En dat heb je natuurlijk met onder andere aanbieders wel. Dus wel van het is leuk dat je ook nu dit verkoopt maar wat als. Straks is de omvormer een kapot en bij al je



panden gaan de omvormers kapot en jij geeft niet meer thuis hebben dan een ding op het dak liggen. En het doet het niet meer. Dat soort zaken.

● Cultural-behavioural - Sustainability core task

2 Quotations:

3:34 (11284:11522) - D 3: Interview Mechteld van Vleuten

Dat is bij VvE's niet altijd he, het doel is het behartigen van de belangen van de gezamenlijke mensen, naast het instandhouding en beheer van het gebouw. En het is wel een beetje rekkelijk uitleggen dat daar verduurzaming ook onder valt.

6:28 (18791:19868) - D 6: Interview Richard de Wit

Maar het lijkt me echt wel echt een hele lastige. Het valt of staat met het besluit in in een vergadering. En iedereen kan die besluiten ook weer aanvechten, want elke eigenaar die kan hard maken dat hij er geen belang bij heeft. Die zal gelijk krijgen bij de rechter. Want die kan er gewoon aangeven ja is leuks al die extra dingen maar de Vve is voor het in standhouden van het pand. En dit is extra, ik heb daar geen belang bij, dus ik hoef daar niet aan mee te betalen. Zeker als dat al lukt met een kerstboom en een slagboom voor de parkeergarage en al dat soort dingen dan lukt dat ook minder doen en een extra isolatie en zonnepaneel enzovoort. Dus ook daar zal wat jurisprudentie moeten gaan ontstaan en dat zal echt in het begin wel gebeuren dat mensen zeggen van ja. Wat moet ik ermee? Ja dat gebeurt nou eenmaal en ik bedoel je hebt bij elke vve een 'zeur' zitten die dat gaat proberen. dat zijn vaak ook degenen die naar de vergadering komen ook, die hele vergadering dan zeggen, nou ja zie je nou wel dat het niet kan laten we maar over wat anders gaan bezig houden

● Cultural-behavioural - Transparency

5 Quotations:

2:20 (4990:5338) - D 2: Interview Johan Conijn

Maar bij deze constructie ontstaat wel een transparantie ontstaat, en van die gekoppelde lening dan de economische waarde kan bepalen en verrekend wordt met de koopprijs. Je zou zelfs kunnen zeggen dat de koopprijzen excl ten opzichte van die leningen zijn, kan je ook goed vergelijken met andere woningen, en dat dan verrekend wordt bij de notaris.

6:21 (11179:12358) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja en dat is bijvoorbeeld hetzelfde ook met van het gas af. Ja vervolgens zit je vast aan een vaste leverancier. Die de maximale jouleprijs mag vragen? Maar die ook op termijn kan zeggen hé die draait de temperatuur een beetje omlaag en ga jij maar vloerverwarming aanbrengen. En dat willen ze niet. En dat is wel iets wat wat de mensen bezighoudt zeker hier in de wijk eh we zijn dan van die bijeenkomsten geweest. De mensen staan op hun achterste poten en gewoon puur omdat ze het gevoel hebben dat ze achteraf toch de rekening gaan betalen ja. Ja je moet er gewoon heel open in communiceren en denkt dat dat gewoon heel goed werkt, als je naar de eigenaren toegaat met een goed verhaal een goed doorgerekend verhaal en niet een website waarin je 3 dingen moet invullen en dit is je terugverdientijd en dit is wat je gaat verdienen ja. En dat als je 't achteraf echt met je rekenmachine regent dat het de helft blijkt te zijn en dat dat zie je nu dus heel veel in de markt. En dat is wat heel veel mensen demotiveert. Want elke aanbieder zegt binnen 6 jaar verdient je je zonnepanelen terug. Ja dat klopt op een eengezinswoning zal dat wel lukken. Maar bij een vve is dat anders?

6:26 (16045:17236) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja dat is lastig, want je zou je zou dan wel iets vanuit de overheid gestuurd moeten hebben. Ik weet dat er partijen zijn, bijvoorbeeld vve belang. Niet iedereen heeft daar de meeste hoge pet op. Dus ook niet iedereen vindt ie eef objectief dus dat de hangt een gigantisch commercieel tintje aan dus dat soort partijen moet je het eigenlijk niet laten doen. Ja, ik zag nu goed voorbeeld van Vve een appartement die bieden al een soort turn key project aan. Op zich leuk, maar ja toch gaat dan ook gelijk de vraag van oké en waar zit het addertje onder het gras. Je zou iets moeten hebben waar in ieder geval het logo van 1 of andere ministerie opstaat, van oké wij bieden u dit aan en via die in die partij prima. Maar dat er niet nog een stichting tussenzitten of zo. Nou een stichting zou dan nog wel kunnen, maar niet niet 1 van de bekende spelers in de markt waarvan je dan. Het idee van daar heb je ze weer. Want dat dat is in het vve wereldje heel erg hè, daar zijn een aantal van zon die van die bedrijven. Die allemaal het idee van wij doen dat voor het eigenaren. Waarbij je zoiets hebt van ja maar, tot nu toe alles wat je tot nu toe gedaan heb was toch wel met commercieel oogpunt.

6:27 (17679:18789) - D 6: Interview Richard de Wit

Dat zou wel vertrouwen wekken alleen. Uitvoerbaar zal je bij de gemeente aardig mensen hier moeten zetten, dat is denk ik het lastige, want dan heeft elke gemeente daar toch een paar functionarissen voor nodig. Terwijl zou je het nog landelijker maken hè tegenwoordig met websites en zo is dat natuurlijk best goed te doen. Kun je dat veel goedkoper doen. Dat kan natuurlijk als gemeente kun je dat natuurlijk ook centraal regelen. Daar zitten we meer in de uitvoering. Kijk ik denk wel dat als iets vanuit de overheid gemeenten of wat dan ook komt dat dat veel meer rust zal geven en veel meer vertrouwen zou geven van dan moet het wel goed zijn. Ervan uitgaande dat de gemeente je niet een oor zal aannaaien en een gemeenten ook niet halverwege failliet zal gaan als het plan niet blijkt te werken. En dat heb je natuurlijk met onder andere aanbieders wel. Dus wel van het is leuk dat je ook nu dit verkoopt maar wat als. Straks is de omvormer een kapot en bij al je panden gaan de omvormers kapot en jij geeft niet meer thuis hebben dan een ding op het dak liggen. En het doet het niet meer. Dat soort zaken.

6:33 (22792:23265) - D 6: Interview Richard de Wit

Het naar voren halen door middel van leningen, mijn advies zou zijn: maak dat zo transparant mogelijk. Wat nu is het heel veel van: waar zit dat addertje. Wat verdien jij dan? Maak dat duidelijk, dat je er aan verdient is niet erg. Maar zeg dan, wij verdienen er zoveel aan. Volgens mij heb je dan al veel gewonnen en als je er niks aan verdient, maak dan duidelijk hoe je het rondbreit. Zit de gemeente erachter, waar komt het geld vandaan. Mensen zijn heel achterdochtig.

● Cultural-behavioural - Trust

8 Quotations:

5:27 (12614:13167) - D 5: Interview René Goorden

Bij die initiatieven waar wij mee bezig zijn, zie je dat de gemeente zegt dat ze de regie willen pakken. Dus ze gaan de woningeigenaar ontzorgen wat betreft de technische ingrepen, bij deze ingrepen krijg je deze besparing. En ontzorgen op het gebied van financiering. Gemeenten zouden dan een objectief verhaal neer kunnen leggen, zijn voor de bewoners een betrouwbaardere partij dan allerlei commerciële partijen. Het is een moeilijk proces, omdat het niet eenduidig is. Daarom zijn er veel verschillende initiatieven, waar er nog geen echt uitspringt.

5:29 (13670:14308) - D 5: Interview René Goorden

In theorie zouden ze dat kunnen, maar ik denk dat het beter is als er zoals bij het wsw een garantiefonds of instituut bestaat, waar die gemeenten op kunnen rusten. Dus kunnen vertrouwen dat het goed gaat. Want die kunnen beoordelen of het een VvE is waar ze een garantie op willen afgeven, dat niet elke gemeente daar zijn eigen oordeel op geeft. En de gemeente daar op enigerlei wijze een rol spelen zoals dat bij het wsw is dat de gemeente een gedeelte van die garantie vormgeeft. Dat zou kunnen, maar ik denk niet dat het goed is. Maar ik denk niet dat dat goed is, want dan krijg je bij elke VvE hoge proceskosten door adviseurs etc.



5:37 (18245:18918) - D 5: Interview René Goorden

Daar zou dan een garantiefonds voor kunnen komen. Dat de risico's twee kanten op beperkt blijven. Dan zou dat een nieuwe markt worden. Dat het NEF laat zien dat de VvE prima aan rente en aflossing kan voldoen. Daar zitten natuurlijk twee dingen in, het NEF leidt tot een acceptabele rente en daarmee de business case tot stand komt. Maar ook omdat de VvE voor banken een redelijk nieuw fenomeen is voor banken om te financieren. En zeker dat laatste beeld moet veranderen. Als gedurende de jaren blijkt dat de VvE's prima betalen, weinig betalingsachterstanden, wordt dat een volwaardig marktsegment. Dan hoeft het NEF die onzekerheid bij die banken niet meer weg te nemen.

6:21 (11179:12358) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja en dat is bijvoorbeeld hetzelfde ook met van het gas af. Ja vervolgens zit je vast aan een vaste leverancier. Die de maximale jouleprijs mag vragen? Maar die ook op termijn kan zeggen hé die draait de temperatuur een beetje omlaag en ga jij maar vloerverwarming aanbrengen. En dat willen ze niet. En dat is wel iets wat wat de mensen bezighoudt zeker hier in de wijk eh we zijn dan van die bijeenkomsten geweest. De mensen staan op hun achterste poten en gewoon puur omdat ze het gevoel hebben dat ze achteraf toch de rekening gaan betalen ja. Ja je moet er gewoon heel open in communiceren en denkt dat dat gewoon heel goed werkt, als je naar de eigenaren toegaat met een goed verhaal een goed doorgerekend verhaal en niet een website waarin je 3 dingen moet invullen en dit is je terugverdientijd en dit is wat je gaat verdienen ja. En dat als je 't achteraf echt met je rekenmachine regent dat het de helft blijkt te zijn en dat dat zie je nu dus heel veel in de markt. En dat is wat heel veel mensen demotiveert. Want elke aanbieder zegt binnen 6 jaar verdien je je zonnepanelen terug. Ja dat klopt op een eengezinswoning zal dat wel lukken. Maar bij een vve is dat anders?

6:26 (16045:17236) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja dat is lastig, want je zou je zou dan wel iets vanuit de overheid gestuurd moeten hebben. Ik weet dat er partijen zijn, bijvoorbeeld vve belang. Niet iedereen heeft daar de meeste hoge pet op. Dus ook niet iedereen vindt ie eef objectief dus dat de hangt een gigantisch commercieel tintje aan dus dat soort partijen moet je het eigenlijk niet laten doen. Ja, ik zag nu goed voorbeeld van Vve een appartement die bieden al een soort turn key project aan. Op zich leuk, maar ja toch gaat dan ook gelijk de vraag van oké en waar zit het addertje onder het gras. Je zou iets moeten hebben waar in ieder geval het logo van 1 of andere ministerie opstaat, van oké wij bieden u dit aan en via die in die partij prima. Maar dat er niet nog een stichting tussenzitten of zo. Nou een stichting zou dan nog wel kunnen, maar niet niet 1 van de bekende spelers in de markt waarvan je dan. Het idee van daar heb je ze weer. Want dat dat is in het vve wereldje heel erg hè, daar zijn een aantal van zon die van die bedrijven. Die allemaal het idee van wij doen dat voor het eigenaren. Waarbij je zoiets hebt van ja maar, tot nu toe alles wat je tot nu toe gedaan heb was toch wel met commercieel oogpunt.

6:27 (17679:18789) - D 6: Interview Richard de Wit

Dat zou wel vertrouwen wekken alleen. Uitvoerbaar zal je bij de gemeente aardig mensen hier moeten zetten, dat is denk ik het lastige, want dan heeft elke gemeente daar toch een paar functionarissen voor nodig. Terwijl zou je het nog landelijker maken hè tegenwoordig met websites en zo is dat natuurlijk best goed te doen. Kun je dat veel goedkoper doen. Dat kan natuurlijk als gemeente kun je dat natuurlijk ook centraal regelen. Daar zitten we meer in de uitvoering. Kijk ik denk wel dat als iets vanuit de overheid gemeenten of wat dan ook komt dat dat veel meer rust zal geven en veel meer vertrouwen zou geven van dan moet het wel goed zijn. Ervan uitgaande dat de gemeente je niet een oor zal aannaaien en een gemeenten ook niet halverwege failliet zal gaan als het plan niet blijkt te werken. En dat heb je natuurlijk met onder andere aanbieders wel. Dus wel van het is leuk dat je ook nu dit verkoopt maar wat als. Straks is de omvormer een kapot en bij al je panden gaan de omvormers kapot en jij geeft niet meer thuis hebben dan een ding op het dak liggen. En het doet het niet meer. Dat soort zaken.

6:33 (22792:23265) - D 6: Interview Richard de Wit

Het naar voren halen door middel van leningen, mijn advies zou zijn: maak dat zo transparant mogelijk. Wat nu is het heel veel van: waar zit dat addertje. Wat verdien jij dan? Maak dat duidelijk, dat je er aan verdient is niet erg. Maar zeg dan, wij verdienen er zoveel aan. Volgens mij heb je dan



al veel gewonnen en als je er niks aan verdient, maak dan duidelijk hoe je het rondbreit. Zit de gemeente erachter, waar komt het geld vandaan. Mensen zijn heel achterdochtig.

6:34 (23267:24162) - D 6: Interview Richard de Wit

Sowieso richting commerciële partijen, maar ook richting gemeentes. Dat zie je nu met de warmtenetten. Mensen krijgen weerstand omdat ze verwachten dat er binnen een aantal jaar iets gebeurd waar zij nadeel aan ondervinden. Bijvoorbeeld temperatuur naar beneden. Dit krijgen ze mee via via, iedereen kent wel iemand die zoiets heeft meegemaakt. Als dat er eenmaal inzit, gaat iedereen met z'n hakken in het zand. Terwijl als je van te voren met een goed verhaal komt en ook daadwerkelijk garanties kan geven. Dan heb je niet eerst de hakken in het zand, maar heb je de mensen mee. Dat is wel belangrijk, want je ziet meestal de mensen maar één keer per jaar en dan heb je 2/3 uur de tijd om met ze te vergaderen. Of je gaat er extra vergaderingen voor doen, maar daar is vaak niet iedereen erg happig op. Dus je moet dat in dat halfuur beklonken hebben, zonder dat er nog vragen op tafel liggen.

APPENDIX D9. Codegroup Technological changes

● Technological - Cost-neutrality

8 Quotations:

1:36 (10294:10670) - D 1: Interview Jacco Slomp

Hetgeen waar de VNG nu mee bezig is. Er zou vandaag besloten worden of de VNG het concept klimaatakkoord kon ondertekenen. Maar dat gaat niet gebeuren. Omdat de kabinetsreactie ook is uitgesteld. VNG vindt dat de businesscase voor de mensen in orde moet zijn. Dus de financiering en de besparing moet in balans zijn. Wat moeilijk te realiseren is voor alle individuele gevallen

5:14 (4859:5339) - D 5: Interview René Goorden

Er zijn wel een aantal ideeën hoe daar mee om te gaan. Bijvoorbeeld een externe partij, die een grote ingreep doen voor allerlei partijen (een esco). De VvE zou dan een maandelijks bedrag betalen aan de esco om de voorfinanciering terug te betalen. Dat zou dan kostenneutraal voor de leden moeten kunnen plaatsvinden. Is maar gedeeltelijk, dat gaat dan bijvoorbeeld over een dak met zonnepanelen. Maar het is wel een eerste stap, wel een no-regret: past bij alle andere concepten.

5:19 (7193:7997) - D 5: Interview René Goorden

Er komt dan een stichting die de financiering beschikbaar stelt, niet direct aan de bewoner, maar een soort bouwdepot. Wanneer er een ingreep gedaan wordt, dat er dan betaald wordt vanuit de stichting. Zodat er geen nieuwe keuken of iets dergelijks van gekocht wordt. En de gemeente gaat baatbelasting heffen die hooguit de besparing op de energie zal zijn. In de constructie zoals die er nu ligt, geeft de gemeente aan dat die baatbelasting die zij ontvangen betalen aan de stichting en die stichting die aan ons beschikbaar stelt om de rente en aflossing te betalen. Op die manier kunnen wij dan een rol spelen, de gemeente maakt het mogelijk omdat zij zeggen: alle baatbelasting die wij hiermee binnenkrijgen die stellen wij beschikbaar aan jullie als bank om rente en aflossingsverplichting te dekken.

5:22 (9316:9619) - D 5: Interview René Goorden

Maar het concept is een beetje het langdurige financieren die match met de voordelen die je hebt bij de technische ingrepen die je doet. En voorkomen dat wanneer je de woning moet verkopen, dat die het gevoel heeft dat hij met een restschuld te maken krijgt en dat die nieuwe koper niet gaat tegenwerken.



5:24 (10600:11178) - D 5: Interview René Goorden

Ik merk het enthousiasme bij de beleidsmakers aan het afnemen is rondom gebouwgebonden financiering, ondanks dat het in het klimaatakkoord en regeerakkoord is opgenomen. Er komt nu een warmtefonds, ze zijn aan het nadenken over hoe dat eruit moet komen te zien. Maar het heeft wellicht een andere constructie als gebouwgebonden financiering, maar het heeft wel dezelfde uitgangspunten. Dus zorgen dat de bewoner, zonder extra maandlasten hun woning kunnen verduurzamen. Gericht op de energiezuinigheid. Dat instrument lijkt een beweging te zijn in het te kiezen instrumentarium.

5:26 (11752:12610) - D 5: Interview René Goorden

Zou goed kunnen dat als de waarde van de ingrepen terugkomt in de waarde van de woning en zowel taxateurs als hypotheekverstrekkers op die manier naar de financieringsvraag gaan kijken. Dan is die hele gebouwgebonden financiering dat niet meer nodig en is subsidiering misschien ook niet meer nodig. Als ook kan worden gegarandeerd dat ook de financieringslast dus rente/aflossing gepaard gaat met de besparing op de energierekening. Dus als aan die twee voorwaarden kan worden voldaan, dus rente/aflossing niet hoger dan de besparing en waarde van de woning loopt mee met de ingreep. Dan is de Loan to income goed en de loan to value, dan ontstaat er geen restschuld. Als aan die voorwaarden voldaan kan worden, is het financieel technisch alles binnen de reguliere systematiek mogelijk. Maar dan heb je wel het totale proces nodig om dat in gang te zetten.

5:44 (20834:20953) - D 5: Interview René Goorden

- besparing tov rente en aflossing moet kloppen, ook in communicatie en in praktijk
☐ gedrag van mensen is daarin lastig

6:31 (22028:22239) - D 6: Interview Richard de Wit

Daarin passen en de vve bijdrage die mag meestal niet stijgen. 150 euro per maand vinden de eigenaren veel geld. En daarvoor willen ze een lift en een huismeester enzovoorts. Strikt genomen is dat gewoon weinig.

● Technological - Optimal solution

6 Quotations:

1:23 (6188:6221) - D 1: Interview Jacco Slomp

Optimale oplossing moet je hebben.

1:37 (10676:10870) - D 1: Interview Jacco Slomp

Het is aan de voorhand belangrijk dat het duidelijk is wat er gebeurd in welke wijk, als de gemeente zegt 'we gaan een warmtenet realiseren'. Is elke investering in all electric minder relevant.

1:38 (10874:11371) - D 1: Interview Jacco Slomp

Ik zie dat echt in de regie pakken. Nadat de regie is gepakt, is er voor een overheid ontzorgen en financieren. Je kunt op dit moment gaan googelen als individu of secretaris van een VvE, maar dan verzuip je volkomen in alle mogelijkheden en opties. Daar zou je naar of de RES of gemeente moeten kunnen gaan en te weten komen wat de plannen zijn en kan ik eventueel tegen de beste voorwaarden zorgen dat ik de middelen krijg. Dus daarin zou de gemeente of RES een coördinerende rol moeten krijgen.

5:34 (16967:17268) - D 5: Interview René Goorden

Bij gebouwgebonden financiering waar nu naar gekeken wordt, daar zeggen de technische mensen ook (TNO onder andere) we gaan niet streven naar NOM. Dus het is meer 80-20, we laten die laatste 20 procent even. Maar we gaan wel de ingrepen doen die ten alle tijden zorgen voor een mogelijke laatste stap.

6:7 (4017:4397) - D 6: Interview Richard de Wit

Ja. De voor de hand liggende is natuurlijk dubbelglas en enzovoort en isolatie. Maar isolatie dat is ook een beetje zo van wat heb ik daaraan als ik in het midden woon. Dus dat zijn dingen die we dan wel weer eens doorheen fietsen dus op het moment dat we dat moeten vervangen zeggen van laten we dan ook gelijk het pakket isolatie opleggen dan is er weinig weerstand als het ware.

6:29 (19981:20724) - D 6: Interview Richard de Wit

Nou ja kijk ik zie wel een gigantische omslag, dus ik zie wel in in de afgelopen nou laten we zeggen 4 jaar, op dit moment op bijna elke vergadering dat die vraag komt. Alleen de uitwerking blijkt nog niet toereikend, 't ei is nog niet gelegd. En als de overheid dat bijvoorbeeld wat makkelijk zou maken. Of de belastingtarieven zou aanpassen, dus dat bijvoorbeeld zo'n pand wordt je achter je ziet. Dat dat heel veel meer gaat betalen voor je stroom. Dan liggen die daken zo vol. Maar nu is het zo hoe meer je gebruikt hoe goedkoper 't wordt. 't kost je nog maar een paar cent per kWh dus waarvoor zou je, dat is een beetje de gedachte erachter. Ik had van de week ook eentje. Dus pas over 18 jaar hebben we ons geld terug, dan ben ik al dood.

- **Technological - ownership**

2 Quotations:**1:20 (5747:6009) - D 1: Interview Jacco Slomp**

Wie wordt eigenaar van de voorzieningen? Dat is al een heel gedoe. Als iemand 30 jaar lang baatbelasting moet betalen en er gebeurt iets met die zonnepanelen, wie is daar verantwoordelijk voor? Sowieso heeft een zonnepaneel geen afschrijvingstermijn van 30 jaar.

5:14 (4859:5339) - D 5: Interview René Goorden

Er zijn wel een aantal ideeën hoe daar mee om te gaan. Bijvoorbeeld een externe partij, die een grote ingreep doen voor allerlei partijen (een esco). De VvE zou dan een maandelijks bedrag betalen aan de esco om de voorfinanciering terug te betalen. Dat zou dan kostenneutraal voor de leden moeten kunnen plaatsvinden. Is maar gedeeltelijk, dat gaat dan bijvoorbeeld over een dak met zonnepanelen. Maar het is wel een eerste stap, wel een no-regret: past bij alle andere concepten.

- **Technological - Savings**

4 Quotations:**2:28 (7303:7384) - D 2: Interview Johan Conijn**

Belangrijke voorwaarde is dat er ook daadwerkelijk een energiebesparing optreedt.

5:22 (9316:9619) - D 5: Interview René Goorden

Maar het concept is een beetje het langdurige financieren die match met de voordelen die je hebt bij de technische ingrepen die je doet. En voorkomen dat wanneer je de woning moet verkopen, dat die het gevoel heeft dat hij met een restschuld te maken krijgt en dat die nieuwe koper niet gaat tegenwerken.

5:24 (10600:11178) - D 5: Interview René Goorden

Ik merk het enthousiasme bij de beleidsmakers aan het afnemen is rondom gebouwgebonden financiering, ondanks dat het in het klimaatakkoord en regeerakkoord is opgenomen. Er komt nu een warmtefonds, ze zijn aan het nadenken over hoe dat eruit moet komen te zien. Maar het heeft wellicht een andere constructie als gebouwgebonden financiering, maar het heeft wel dezelfde uitgangspunten. Dus zorgen dat de bewoner, zonder extra maandlasten hun woning kunnen



verduurzamen. Gericht op de energiezuinigheid. Dat instrument lijkt een beweging te zijn in het te kiezen instrumentarium.

5:44 (20834:20953) - D 5: Interview René Goorden

- besparing tov rente en aflossing moet kloppen, ook in communicatie en in praktijk
 - ☐ gedrag van mensen is daarin lastig

