

# **Financieringsmogelijkheden voor energiebesparing door eigenaar-bewoners.**

## INDEX

1	INLEIDING .....	4
1.1	Onderwerpen.....	4
1.2	Uitgangspunten .....	5
1.3	Loyens & Loeff N.V. ....	5
2	WETTELIJK KADER EN VOORWAARDEN VOOR FINANCIERINGS- CONSTRUCTIES .....	6
2.1	Inleiding .....	6
2.2	Krediet .....	6
2.3	Aanbieden van consumentenkrediet.....	7
2.4	Vergunningseisen aanbieders krediet.....	8
2.5	Doorlopende verplichtingen .....	11
2.6	Bemiddelen .....	12
2.7	Uitzondering vergunningplicht voor bemiddelaars inzake "goederenkrediet".....	13
2.8	Uitzondering vergunningplicht voor verbonden bemiddelaars.....	15
2.9	Uitzondering vergunningplicht voor aangesloten ondernemingen.....	16
2.10	Adviseren .....	18
2.11	Heffingen .....	18
2.12	Wet op het financieel toezicht niet van toepassing.....	19
3	VERANTWOORDE KREDIETVERSTREKKING .....	21
3.1	Kredietverstrekking niet onverantwoord / voorkomen overkreditering.....	21
3.2	Hypothecaire kredietverstrekking.....	25
4	BINDING DERDE OVEREENKOMST .....	29
5	WETTELIJK KADER – IAS/IFRS .....	30
5.1	Reikwijdte IFRS.....	30
5.2	Verwerking van vorderingen door leninggever .....	31
5.3	Verwerking van schulden door leningnemer.....	33
6	BESCHRIJVING FINANCIERINGS- CONSTRUCTIES.....	43
6.1	Leningen zonder rente en kosten .....	43
6.2	Hoger hypotheekbedrag.....	43
6.3	(Coöperatieve) fondsvorming.....	43
6.4	"Leningen" door middel van de vereniging van eigenaren .....	43
6.5	Uitgestelde aflossing bij verkoop van de woning .....	44
6.6	Koppeling financiering voor energiebesparende maatregelen aan de woning en niet aan de consument.....	44
6.6.1	Verplichting tot het nemen van energiebesparende maatregelen opnemen in de erfpachtvoorwaarden in combinatie met een kredietovereenkomst die moet worden doorgegeven aan de volgende bewoner.....	44
6.6.2	Green Deal .....	45
6.6.3	Koppeling kredietovereenkomst aan netbeheerder, warmtenet eigenaren en drinkwaterbedrijven .....	47

6.7	KfW Bank .....	48
7	TOETSING VAN VOORGESTELDE FINANCIERINGS-CONSTRUCTIES AAN REGELS EN VOORWAARDEN .....	50
7.1	Toetsing: Leningen zonder rente en kosten.....	50
7.2	Toetsing: Hoger hypotheekbedrag.....	51
7.3	Toetsing: (Coöperatieve) fondsvorming .....	52
7.4	Toetsing: "Leningen" door middel van de vereniging van eigenaren.....	55
7.5	Toetsing: Uitgestelde aflossing bij verkoop woning .....	57
7.6	Toetsing: Koppeling financiering voor energiebesparende maatregelen aan de woning en niet aan de consument.....	58
7.6.1	Toetsing: Verplichting tot het nemen van energiebesparende maatregelen opnemen in de erfpachtvoorwaarden in combinatie met een kredietovereenkomst die moet worden doorgegeven aan de volgende bewoner.....	58
7.6.2	Toetsing Green Deal .....	61
7.6.3	Toetsing koppeling netbeheerder, warmtenet eigenaren en drinkwaterbedrijven .....	65
7.7	Toetsing KfW Bank .....	67
8	MOGELIJKE UITVOERDERS GEZIEN HET WETTELIJK KADER .....	68
9	CONCLUSIE .....	70
10	ANNEX I: BESCHRIJVING VEREISTEN BANKVERGUNNING .....	81
11	ANNEX II: SCHEMA GEDRAGSCODES / INVESTERINGEN IN ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN .....	84
12	ANNEX III: BINDING DERDE OVEREENKOMST.....	89
13	ANNEX IV: BESCHRIJVING VAN (DE ACTIVITEITEN VAN) DE GREEN DEAL .....	93
14	ANNEX V: BESCHRIJVING (ACTIVITEITEN VAN) DE KFW BANK .....	101

## **1 Inleiding**

### **1.1 Onderwerpen**

In dit rapport zullen wij een aantal mogelijkheden bespreken om financiering door particuliere huishoudens van energiebesparende maatregelen voor de eigen woning mogelijk te maken.

Hiertoe zullen wij in de hoofdstukken 1 tot en met 5 de (wettelijke) regels in kaart brengen omtrent het verlenen van financiële diensten met betrekking tot consumentenkrediet, zoals die in Nederland zijn neergelegd in de Wet op het financieel toezicht, de Wet op het consumentenkrediet, het Burgerlijk Wetboek<sup>1</sup> en de daarop gebaseerde regelingen.

Omdat Richtlijn 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2008 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en tot intrekking van Richtlijn 87/102/EEG van de Raad per 11 juni 2010 in het Nederlandse recht geïmplementeerd had moeten zijn en het wetsvoorstel ter implementatie van Richtlijn 2008/48/EG inmiddels bij de Eerste Kamer in behandeling is en verwacht wordt dat de betreffende regels op korte termijn in werking zullen treden, zullen wij voor zover mogelijk de regels beschrijven die gelden vanaf het moment dat deze richtlijn in het Nederlandse recht is verwerkt. De richtlijn gaat uit van volledige harmonisatie. Dit betekent dat voor zover de richtlijn geharmoniseerde bepalingen bevat, de lidstaten geen bepalingen mogen handhaven of invoeren in hun nationale wetgeving die afwijken van die welke in de richtlijn zijn vastgesteld.<sup>2</sup> De bepalingen van de richtlijn zijn dus in die zin een vaststaand gegeven.

Tevens zal aandacht worden besteed aan de rol van de Autoriteit Financiële Markten (hierna: AFM) en de interpretaties en publicaties van de AFM omtrent het verlenen van financiële diensten met betrekking tot consumentenkrediet.

Hierbij zullen de beperkingen, noodzakelijke vergunningen, vrijstellingen en gedragsregels worden besproken die gelden voor diensten in verband met het financieren van energiebesparende maatregelen en het investeren in duurzame energie-installaties door particulieren. Tevens zullen de kosten voor eventuele vergunningen in kaart worden gebracht. De diverse mogelijkheden zullen worden weergegeven, waarbij de voor- en nadelen van de diverse mogelijkheden worden beschreven.

Ter invulling van de (open) normen die in het wettelijk kader zijn opgenomen zijn er diverse gedragsregels tot stand gekomen. Wij zullen in dit rapport ingaan op de gedragsregels en bespreken in hoeverre deze ruimte bieden om rekening te houden met het treffen van energiebesparende maatregelen.

---

<sup>1</sup> Althans in de nabije toekomst, zie hieronder.

<sup>2</sup> Artikel 22 van Richtlijn 2008/48/EG.

Nadat wij het kader van regels hebben weergegeven, zullen we ingaan op enkele financieringsconstructies voor het financieren van energiebesparende maatregelen. Deze financieringsconstructies zullen wij toetsen aan het regelgevend kader. Wij zullen hierbij niet ingaan op eventuele fiscale aspecten verbonden aan de diverse financieringsconstructies. Vervolgens zullen wij mogelijke uitvoerende instellingen bespreken.

## **1.2      Uitgangspunten**

Bij het opstellen van dit rapport hebben wij diverse uitgangspunten gehanteerd.

Een van de uitgangspunten is dat energieverbruik moet worden gereduceerd en dat het hiervoor noodzakelijk is dat (ook) consumenten die eigenaar zijn van een woning, appartement of flat energiebesparende maatregelen treffen. Hiervoor zullen de betreffende consumenten investeringen moeten doen. Voor de maatregelen die genomen moeten worden, zijn bepaalde investeringen nodig.

Dit rapport is beperkt tot financieringsmogelijkheden voor het investeren in energiebesparende maatregelen door consumenten. Consumenten zijn natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van hun beroep of bedrijf. Het gaat dus slechts om natuurlijke personen die eigenaar zijn van een woning en die bepaalde energiebesparende maatregelen willen nemen met betrekking tot hun woning. Hierbij veronderstellen wij dat deze consumenten in veel gevallen onvoldoende eigen vermogen hebben om (ingrijpende) maatregelen te nemen voor energiebesparing.

Een ander uitgangspunt is dat investeringen in energiebesparende maatregelen veelal "terugverdiend" worden door de eigenaar van de woning, in het bijzonder door lagere energiekosten in de toekomst. Omdat eigenaren van woningen niet weten en/of niet verwachten dat zij gedurende de volledige terugverdientijd eigenaar zullen zijn of blijven van de woning, kan een lange terugverdientijd investeringen in energiebesparende maatregelen beperken.

## **1.3      Loyens & Loeff N.V.**

Dit rapport is opgesteld door Loyens & Loeff N.V. (C.W.M. Lieverse en J.M. van Poelgeest, met assistentie van D.V. de Waal) in opdracht van Agentschap NL, Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

## **2 Wettelijk kader en voorwaarden voor financieringsconstructies**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk zal het relevante wettelijk kader voor financieringsconstructies ten behoeve van consumenten worden besproken.

Als er een dienst wordt verleend met betrekking tot krediet, kan dit diverse (wettelijke) gevolgen hebben. In verband hiermee zullen wij ingaan op de vraag wanneer er sprake is van aanbieden van krediet, bemiddelen in krediet en adviseren met betrekking tot krediet en welke gevolgen hieraan verbonden zijn.

Bij aanbieden van krediet kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de situatie dat de consument een geldsom ter beschikking krijgt van de financier waarmee de consument vervolgens bijvoorbeeld een warmtepompinstallatie aanschafft. De consument is dan gehouden die geldsom terug te betalen aan de financier. Een andere situatie waar aan kan worden gedacht is dat de consument aangeeft dat hij of zij een warmtepompinstallatie wenst, waarbij de financier het hiervoor benodigde bedrag overmaakt aan de onderneming die de warmtepompinstallatie verkoopt (de leverancier). De consument moet vervolgens het bedrag terugbetalen aan de financier. Weer een andere situatie is die waarbij de leverancier de warmtepompinstallatie aan de consument ter beschikking stelt en de consument het bedrag dat hiertegen over staat niet direct hoeft te voldoen, maar bijvoorbeeld in termijnen kan voldoen. In al deze situaties wordt er krediet aangeboden, waarbij de aanbieder van het krediet rekening moet houden met de wettelijke regels.

### **2.2 Krediet**

In de Wet op het financieel toezicht is de volgende definitie van krediet opgenomen:

(a) Het aan een consument ter beschikking stellen van een geldsom, terzake waarvan de consument gehouden is één of meer betalingen te verrichten; en (b) Het aan een consument verlenen van een dienst of verschaffen van het genot van een roerende zaak, financieel instrument of beleggingsobject, dan wel het aan een consument of een derde ter beschikking stellen van een geldsom ter zake van het aan die consument verlenen van een dienst of verschaffen van het genot van een roerende zaak, financieel instrument of beleggingsobject, ter zake waarvan de consument gehouden is één of meer betalingen te verrichten, met uitzondering van doorlopende dienstverlening en doorlopende levering van dezelfde soort roerende zaken, financieel instrumenten of beleggingsobjecten, waarbij de consument gehouden is in termijnen te betalen zolang de doorlopende dienstverlening of doorlopende levering plaatsvindt.<sup>3</sup>

Gelet op de definitie van krediet is van belang om vast te stellen of diensten worden verleend aan een consument, zijnde een persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

<sup>3</sup> Artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht (hierna: Wft) vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

Particuliere huiseigenaren vallen onder het begrip consument, als zij voor hun eigen woning geld lenen om energiebesparende maatregelen te treffen. Op basis van de definitie van krediet dienen consumenten op basis van de betreffende overeenkomst gehouden te zijn één of meer betalingen te verrichten. Dit ziet niet alleen op het betalen van bijvoorbeeld rente, maar ook op het terugbetalen van het (geleende) bedrag. Ook leningen waar dus geen rente en/of andere kosten aan verbonden zijn, maar waarbij slechts het geleende bedrag moet worden terugbetaald, vallen onder dit deel van de definitie van krediet.<sup>4</sup>

### 2.3 Aanbieden van consumentenkrediet

Aanbieden is kort gezegd het in de uitoefening van beroep of bedrijf rechtstreeks of middellijk doen van een voldoende bepaald voorstel tot het als wederpartij aangaan van een kredietovereenkomst met een consument of het in de uitoefening van een beroep of bedrijf aangaan, beheren of uitvoeren van een dergelijke overeenkomst.<sup>5</sup> Voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van het aanbieden van krediet is relevant of het krediet wordt aangeboden "in de uitoefening van beroep of bedrijf". Om vast te stellen of er sprake is van "in de uitoefening van beroep of bedrijf" zijn diverse omstandigheden relevant zoals hoe de aanbieder van het krediet zich aan de buitenwereld presenteert, of het krediet al dan niet incidenteel wordt aangeboden en of de aanbieder een beloning ontvangt. In de Kamerstukken is hierbij opgemerkt dat een financiële dienst die op incidentele basis wordt verleend in het kader van een andere beroepswerkzaamheid van de dienstverlener, niet onder het bereik van de Wet op het financieel toezicht valt, maar dat het dan wel moet gaan om werkzaamheden die noodzakelijkerwijs rechtstreeks voortvloeien uit die andere beroepswerkzaamheid.<sup>6</sup> Het gevolg lijkt te zijn dat ook incidentele kredietverstrekking, voor zover dit niet noodzakelijkerwijs rechtstreeks voortvloeit uit een andere beroepswerkzaamheid van de aanbieder van het krediet, onder het bereik van de Wet op het financieel toezicht kan vallen.<sup>7</sup> Als bijvoorbeeld een energieleverancier (al dan niet incidenteel) krediet verstrekt is hiervoor dus een vergunning vereist. Kort gezegd zien de wettelijke bepalingen met betrekking tot krediet dus op de verhouding tussen professionele aanbieders van krediet (handelend in de uitoefening van beroep of bedrijf) en niet professionele kredietnemers (consumenten). In deze verhouding, waarbij sprake is van structurele ongelijkheid, wordt het gerechtvaardigd geacht dat de wetgever ingrijpt.

Er wordt aangeboden in de zin van de Wet op het financieel toezicht als er een voldoende bepaald voorstel wordt gedaan om een overeenkomst aan te gaan. Het voorstel tot het aangaan van een overeenkomst kan de aanbieder van het krediet zelf doen, maar kan ook indirect door de aanbieder

---

<sup>4</sup> Het onderdeel van de definitie van krediet "doorlopende dienstverlening en doorlopende levering van dezelfde soort roerende zaken, financieel instrumenten of beleggingsobjecten, waarbij de consument gehouden is in termijnen te betalen zolang de doorlopende dienstverlening of doorlopende levering plaatsvindt" verduidelijkt dat betaling van doorlopende dienstverlening zoals de levering van gas, water, elektriciteit en bijvoorbeeld een verzekeringsovereenkomst waarbij de premie in maandelijkse termijnen wordt voldaan niet onder de definitie van krediet dienen te vallen (Overweging 13 bij Richtlijn 2008/48/EG en (het eerste) Voorstel voor een Richtlijn van het Europees Parlement en de Raad betreffende de harmonisatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen van de lidstaten inzake consumentenkrediet, COM (2002) 443 definitief, p. 8).

<sup>5</sup> Artikel 1:1 Wft.

<sup>6</sup> *Kamerstukken II*, 2004/05, 29708, nr. 19, p. 356-357.

<sup>7</sup> Hierover ook: Grundmann- van de Krol, *Koersen door de Wet op het financieel toezicht*, Den Haag: Boom Juridische Uitgevers 2010, p. 117.

plaatsvinden met behulp van een bemiddelaar.<sup>8</sup> Zoals beschreven zien de wettelijke bepalingen slechts op de verhouding met consumenten, oftewel natuurlijke personen die niet in de uitoefening van bedrijf of beroep handelen en aan wie een financiële onderneming een financiële dienst verleent, zodat er slechts sprake is van aanbieden als het voorstel tot het aangaan van een overeenkomst gericht is tot een consument.<sup>9</sup> Omdat de Wet op het financieel toezicht van overeenkomstige toepassing is op natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van hun beroep of bedrijf aan wie een financiële onderneming voornemens is een financiële dienst te verlenen, kan ook sprake zijn van aanbieden als er slechts het *voornemen* is aan een consument een krediet te verstrekken.<sup>10</sup>

Aanbieden omvat naast het doen van een voorstel tot het aangaan van een overeenkomst tevens het aangaan, beheren of uitvoeren van een kredietovereenkomst. Het begrip aanbieden omvat dus de gehele looptijd van een overeenkomst.<sup>11</sup> Indien een partij dus niet zelf kredietovereenkomsten aangaat, maar door een andere partij aangeboden kredietovereenkomsten overneemt en als gevolg daarvan het beheer uitvoert, wordt er door de overnemende partij ook krediet aangeboden.

## 2.4 Vergunningseisen aanbieders krediet

Voor het aanbieden van krediet aan consumenten is in beginsel een vergunning van de AFM nodig. Een vergunning wordt verstrekt als wordt voldaan aan de volgende vereisten.

1.	<p><u>Deskundigheid van de personen die het dagelijks beleid bepalen. Op basis van een wetsvoorstel: Deskundigheid van leden van de raad van commissarissen.</u><sup>12</sup></p> <p>Het dagelijks beleid van de aanbieder van krediet moet worden bepaald door personen die deskundig zijn in verband met de uitoefening van het bedrijf. Deskundigheid wordt door de AFM beoordeeld aan de hand van de beleidsregel deskundigheid 2011.<sup>13</sup> Deskundigheid is een doorlopende verplichting en bestaat uit kennis, vaardigheden en professioneel gedrag. Beleidsbepalers dienen deskundig te zijn met betrekking tot de volgende onderwerpen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) Bestuur, organisatie en communicatie, waaronder het aansturen van processen, taakgebieden en medewerkers, het naleven en handhaven van algemeen aanvaarde sociale, ethische en professionele normen, waaronder het tijdig, juist en duidelijk informeren van klanten en de toezichthouder;</li><li>(b) Producten, diensten en markten waarop de onderneming actief is, inclusief relevante</li></ul>
----	---

<sup>8</sup> *Kamerstukken II*, 2006/07, 29 708, nr. 19, p. 356.

<sup>9</sup> Dit is ook verwerkt in de definitie van krediet.

<sup>10</sup> Artikel 1:15a Wft.

<sup>11</sup> *Kamerstukken II*, 2006/07, 29 708, nr. 19, p. 356.

<sup>12</sup> Het vereiste van deskundigheid van personen van een orgaan, dat is belast met het toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken van de aanbieder van het krediet, wordt naar verwachting in de loop van 2011 geïntroduceerd *Kamerstukken II*, 2009/10, 32512.

<sup>13</sup> Beleidsregel van De Nederlandsche Bank N.V. en de Stichting Autoriteit Financiële Markten inzake deskundigheid van beleidsbepalers als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, de Pensioenwet, de Wet verplichte beroepspensioenregeling en de Wet toezicht trustkantoren, *Staatscourant* 2010, nr. 20810.



	<p>wet- en regelgeving en financiële (en actuariële) aspecten;</p> <p>(c) Beheerste en integere bedrijfsvoering, waaronder de administratieve organisatie en interne controle, de waarborging van deskundigheid en vakbekwaamheid binnen een onderneming, de zorgvuldige behandeling van klanten, het risicomanagement, compliance en de uitbesteding van werkzaamheden; en</p> <p>(d) Evenwichtige en consistente besluitvorming, waarbij onder meer de belangen van klanten en andere stakeholders een centrale positie innemen.</p>
2.	<p><u>Vakbekwaamheid van de werknemers en andere natuurlijke personen die zich onder verantwoordelijkheid van de aanbieder van krediet rechtstreeks bezighouden met het verlenen van financiële diensten aan consumenten.</u><sup>14</sup></p> <p>Een aanbieder van krediet moet ervoor zorgen dat werknemers en andere natuurlijke personen die zich onder de verantwoordelijkheid van de aanbieder van krediet bezighouden met het verlenen van financiële diensten aan consumenten, vakbekwaam zijn. Het gaat om de personen die contact hebben met de consumenten. In ieder geval moet een zodanig aantal feitelijk leidinggevenden over voldoende vakbekwaamheid beschikken dat de kwaliteit van de financiële diensten kan worden gewaarborgd. In dit verband moeten de feitelijk leidinggevenden allemaal beschikken over een geldig diploma met de voor krediet relevante eindtermen. Als er op jaarbasis gemiddeld meer dan vijftig voltijdse werknemers zijn, kan aan dit vereiste ook worden voldaan doordat de bedrijfsvoering zodanig is ingericht dat een vakbekwame dienstverlening voldoende is gewaarborgd.<sup>15</sup> Daarnaast moeten alle personen die contact hebben met consumenten (i) allemaal een geldig diploma hebben met de voor krediet relevante eindtermen of beschikken over een geldige erkenning van beroepskwalificaties of (ii) de bedrijfsvoering moet zo zijn ingericht dat een vakbekwame dienstverlening voldoende is gewaarborgd, bijvoorbeeld door middel van interne opleiding of handleidingen en/of computersystemen.</p>
3.	<p><u>Betrouwbaarheid van de personen die het dagelijks beleid bepalen en van de personen die het dagelijks beleid mede bepalen.</u><sup>16</sup> <u>Betrouwbaarheid van commissarissen.</u><sup>17</sup></p> <p>Het beleid van een aanbieder van krediet moet worden (mede) bepaald door personen wier betrouwbaarheid buiten twijfel staat. Als er een toezichthoudend orgaan is, moet het toezicht worden gehouden door personen wier betrouwbaarheid buiten twijfel staat.<sup>18</sup> Het begrip (mede) beleidsbepalers omvat personen die feitelijk substantiële invloed kunnen uitoefenen op het beleid of de besluitvorming gericht op de langetermijnstrategie van de aanbieder. Voor het beantwoorden van de vraag wie de (mede) beleidsbepalers zijn moet</p>

<sup>14</sup> Artikel 4:9 Wft.

<sup>15</sup> Artikel 4:9 Wft en artikel 6 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

<sup>16</sup> Artikel 4:10 Wft.

<sup>17</sup> Artikel 4:10 Wft.

<sup>18</sup> Artikel 4:10 lid 1 Wft.

	<p>de feitelijke situatie beoordeeld worden. (Mede) beleidsbepalers hoeven dus niet per definitie formeel bestuurder te zijn. De betrouwbaarheid van een persoon staat buiten twijfel als de AFM (of De Nederlandsche Bank N.V., hierna: DNB) een betrouwbaarheidsonderzoek heeft verricht en heeft geconcludeerd dat de betrouwbaarheid buiten twijfel staat. De betrouwbaarheid wordt door de AFM vastgesteld op basis van de voornemens, handelingen en antecedenten van de betreffende persoon.<sup>19</sup></p>
4.	<p><u>Adequaat beleid met betrekking tot een integere bedrijfsvoering.</u><sup>20</sup></p> <p>Hieronder wordt verstaan dat de aanbieder van krediet tegengaat dat de aanbieder van krediet of de werknemers van de aanbieder strafbare feiten of andere wetsovertredingen begaan die het vertrouwen in de aanbieder van het krediet of in de financiële markten kunnen schaden. De aanbieder van krediet dient ervoor te zorgen dat de betrouwbaarheid van de werknemers en andere natuurlijke personen die zich onder verantwoordelijkheid van de aanbieder rechtstreeks bezighouden met het verlenen van financiële diensten, buiten twijfel staat.</p>
5.	<p><u>Zeggenschapsstructuur.</u><sup>21</sup></p> <p>De kredietaanbieder mag niet met personen verbonden zijn in een formele of feitelijke zeggenschapsstructuur die in zodanige mate ondoorzichtig is dat deze een belemmering vormt of kan vormen voor het adequaat uitoefenen van toezicht op de kredietaanbieder. Ook mag de kredietaanbieder niet met personen verbonden zijn in een formele of feitelijke zeggenschapsstructuur indien het recht van een staat (die geen staat is van de Europese Economische Ruimte), dat op die personen van toepassing is, een belemmering vormt of kan vormen voor het adequaat uitoefenen van toezicht.</p>
6.	<p><u>Inrichting van de bedrijfsvoering.</u><sup>22</sup></p> <p>Een aanbieder van krediet moet de bedrijfsvoering zodanig inrichten dat een beheerste en integere uitoefening van het bedrijf wordt gewaarborgd.<sup>23</sup> De integriteit heeft betrekking op het tegengaan van strafbare feiten en andere wetsovertredingen door de aanbieder van krediet of zijn werknemers die het vertrouwen in de aanbieder van krediet of in de financiële markten kunnen schaden. Ordelijke en transparante financiëlemarktprocessen, zuivere verhoudingen tussen marktpartijen en zorgvuldige behandeling van consumenten vallen ook onder een beheerste en integere bedrijfsvoering. Dit omvat het waarborgen van de informatieverstrekking aan</p>

<sup>19</sup> Artikel 12 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

<sup>20</sup> Artikel 4:11 Wft.

<sup>21</sup> Artikel 4:13 Wft.

<sup>22</sup> Artikel 4:15 Wft.

<sup>23</sup> Artikel 4:15 Wft.

consumenten en het waarborgen van de zorgvuldige behandeling van consumenten. De aanbieder van krediet moet procedures en maatregelen vaststellen in verband met de omgang met en vastlegging van incidenten.<sup>24</sup> Dit zijn gedragingen of gebeurtenissen die een ernstig gevaar vormen voor de integere uitoefening van het bedrijf van de aanbieder.<sup>25</sup> Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een strafbare gedraging. Als er een incident is geweest, neemt de aanbieder passende maatregelen gericht op het beheersen van de opgetreden risico's en het voorkomen van herhaling. Incidenten moeten onverwijld worden gemeld bij de AFM.<sup>26</sup>

## 2.5 Doorlopende verplichtingen

Een aanbieder van krediet zal dus bij het aanvragen van de vergunning aan bepaalde eisen moeten voldoen. Naast deze eisen, die zowel ten tijde van de vergunningaanvraag gelden als doorlopend, gelden voor aanbieders van krediet ook andere doorlopende verplichtingen. Een van de doorlopende verplichtingen is dat een aanbieder van krediet deel moet nemen aan een stelsel van kredietregistratie bij het Bureau Krediet Registratie (BKR).<sup>27</sup> Krediet zal verantwoord moeten worden verstrekt (zie hiervoor het hoofdstuk "verantwoorde kredietverstrekking") en bepaalde gegevens zullen moeten worden bewaard. Een aanbieder van krediet die onder toezicht van de AFM staat, heeft bepaalde informatieplichtingen naar de AFM. Zo zullen relevante wijzigingen moeten worden doorgegeven aan de AFM. Een belangrijk onderdeel van de doorlopende verplichtingen van aanbieders van krediet zijn de verplichtingen die een aanbieder van krediet heeft ten opzichte van consumenten aan wie kredieten worden (of zijn) aangeboden. Het wettelijk kader kan in het kort als volgt worden beschreven: Consumenten moeten goed worden voorgelicht over de producten die aan de consumenten worden aangeboden. Voordat de consument een overeenkomst sluit, moet de consument in staat worden gesteld een goede afweging te maken met betrekking tot de vraag of het product gewenst is en aansluit bij de wensen van de consument. In dit verband moet vanaf de implementatie van Richtlijn 2008/48/EG op grond van het Burgerlijk Wetboek geruime tijd voordat de kredietovereenkomst wordt aangegaan, bepaalde, duidelijke precontractuele informatie worden verstrekt, zodat de consument aanbiedingen van diverse aanbieders van krediet kan vergelijken.<sup>28</sup> Deze informatie kan worden verstrekt overeenkomstig een daartoe opgesteld formulier "Europese standaardinformatie inzake consumentenkrediet".<sup>29</sup> De consument moet dus voldoende, duidelijke en niet misleidende informatie ontvangen. De aanbieder van het krediet mag er wel vanuit gaan dat de consument de verkregen informatie bestudeert en dat de consument een "gemiddelde" consument is. De consument moet dus vooraf al weten wat het aangaan van de kredietovereenkomst voor de consument kan betekenen. Als de consument vervolgens de kredietovereenkomst sluit, zal de kredietovereenkomst bepaalde, voorgeschreven

<sup>24</sup> Artikel 29 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

<sup>25</sup> Artikel 1 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

<sup>26</sup> Artikel 4:11 lid 4 Wet op het financieel toezicht en artikel 29 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

<sup>27</sup> Artikel 4:32 Wft.

<sup>28</sup> Artikel 7:60 BW vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

<sup>29</sup> Dit is een bijlage bij Richtlijn 2008/48/EG.

informatie moeten bevatten.<sup>30</sup> In het geval dat er (wezenlijke) wijzigingen zijn, zal de consument hiervan op de hoogte moeten worden gebracht.<sup>31</sup>

Als er krediet aan consumenten wordt aangeboden, heeft de aanbieder van het krediet een vergunning nodig. Als dus bijvoorbeeld een energiebedrijf krediet zou willen verstrekken is hiervoor een vergunning vereist. Om deze vergunning te verkrijgen moet aan bepaalde eisen zijn voldaan. Daarnaast gelden er doorlopende verplichtingen voor de aanbieder van het krediet. Er zijn voor aanbieders van krediet in verband met het financieren van energiebesparende maatregelen feitelijk geen relevante uitzonderingen of vrijstellingen. Aan het eind van dit hoofdstuk zal (volledigheidshalve) kort worden weergegeven wanneer de Wet op het financieel toezicht niet van toepassing is.

Een bank in de zin van de Wet op het financieel toezicht is "degene die zijn bedrijf maakt van het buiten besloten kring ter beschikking verkrijgen van opvorderbare gelden van anderen dan professionele marktpartijen en van het voor eigen rekening verrichten van kredietuitzettingen".<sup>32</sup> De activiteiten van een bank zijn dus voor een deel gelijk aan de activiteiten van een aanbieder van krediet met een vergunning in de zin van artikel 2:60 van de Wet op het financieel toezicht. Anders is kort gezegd de wijze waarop een bank aan de gelden komt. Het is een entiteit met een bankvergunning namelijk toegestaan om gelden van het publiek aan te trekken, zoals door het aanbieden van spaarrekeningen. De vergunningeisen en doorlopende verplichtingen van een bank zijn aanzienlijk zwaarder. De vergunningeisen voor banken worden kort uiteengezet in annex I.

## 2.6 Bemiddelen

Bij bemiddelen kan worden gedacht aan de situatie dat een energiebedrijf of leverancier van energiebesparende goederen samenwerkt met een (vergunninghoudende) aanbieder van krediet en het energiebedrijf / de leverancier consumenten voor het verkrijgen van een krediet in verband met de aankoop van energiebesparende goederen wijst op de mogelijkheid een krediet af te sluiten bij de betreffende aanbieder van krediet. Een bemiddelaar in krediet heeft in beginsel een vergunning nodig. Voor het bemiddelen in krediet zijn wel bepaalde vrijstellingen beschikbaar. Hiervoor is echter wel nodig dat de bemiddelaar onder verantwoordelijkheid van de aanbieder van het krediet handelt. Een andere beschikbare vrijstelling heeft als nadeel dat de consument onder omstandigheden de aanbieder van het krediet zal kunnen aanspreken in het geval de leverancier niet aan zijn verplichtingen voldoet. Dit wordt in de volgende paragrafen kort uiteen gezet.

Een bemiddelaar is degene die bemiddelt. Onder bemiddelen vallen alle werkzaamheden in de uitoefening van een beroep of bedrijf gericht op het als tussenpersoon tot stand brengen van een

<sup>30</sup> Artikel 7:61 BW vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

<sup>31</sup> Artikel 4:20 Wft.

<sup>32</sup> Artikel 1:1 Wft.

overeenkomst inzake krediet tussen een consument en een aanbieder of op het assisteren bij het beheer en de uitvoering van een dergelijke overeenkomst.<sup>33</sup> Voor de vraag of wordt gehandeld in de uitoefening van beroep of bedrijf, zijn dezelfde criteria relevant als bij aanbieden. De tussenpersoon wordt zelf geen partij bij de kredietovereenkomst. Tevens moet er wederom sprake zijn van een consument en een aanbieder, wil er sprake zijn van bemiddelen. Het enkele doorverwijzen naar een bepaalde aanbieder of bemiddelaar zonder inhoudelijke betrokkenheid bij het tot stand brengen van een overeenkomst betreffende een krediet valt niet onder bemiddelen.<sup>34</sup> Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn als er een internetplatform is, waar consumenten aanbieders van krediet kunnen vinden en kunnen "doorklikken" naar de betreffende aanbieder. Bemiddelen in de zin van de Wet op het financieel toezicht wordt overigens ruim uitgelegd, zodat niet snel kan worden gesteld dat er slechts sprake is van doorverwijzen.

De eisen waaraan moet zijn voldaan om een vergunning als bemiddelaar te verkrijgen, zijn soortgelijk aan de eisen die gelden voor aanbieders van krediet. In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 2.4. Als een bemiddelaar eenmaal een vergunning heeft om te bemiddelen in krediet, mag de bemiddelaar (zonder aanvullende vergunning) ook adviseren met betrekking tot de kredieten waarin wordt bemiddeld.<sup>35</sup>

## **2.7 Uitzondering vergunningplicht voor bemiddelaars inzake "goederenkrediet"**

De vergunningplicht voor bemiddelaars geldt niet voor bemiddelaars in goederenkrediet dat niet dient ter verschaffing van het genot van beleggingsobjecten of financiële instrumenten aan een consument. Bij bemiddelaars die van deze vrijstelling gebruik kunnen maken, kan dus bijvoorbeeld worden gedacht aan energiebedrijven die een zonneboiler aan de consument verkopen en daarbij bemiddelen in een krediet, zodat de consument de zonneboiler bijvoorbeeld in termijnen of (volledig) op een later moment kan betalen.

Deze vrijstelling van de vergunningplicht geldt onder de volgende voorwaarden:

- (i) De looptijd van het goederenkrediet mag niet langer zijn dan de verwachte economische levensduur van de verschaftte roerende zaak, of dan de periode van dienstverlening en de desbetreffende bemiddelaar in goederenkrediet;
- (ii) De bemiddelaar mag niet adviseren over het krediet waarin hij bemiddelt;
- (iii) De bemiddelaar moet een andere hoofdberoepswerkzaamheid hebben dan bemiddeling in goederenkrediet en het goederenkrediet dient ter verschaffing van het genot van een roerende zaak, dan wel het verlenen van een dienst.<sup>36</sup>

Deze bemiddelaars zijn daarnaast vrijgesteld van een deel van de regels met betrekking tot het gedragstoezicht.<sup>37</sup> De bemiddelaars zullen zich nog wel aan bepaalde gedragsregels moeten

---

<sup>33</sup> Artikel 1:1 Wft.

<sup>34</sup> *Kamerstukken II*, 2004/05, 29507, nr. 9, p. 60.

<sup>35</sup> Artikel 2:76 Wft.

<sup>36</sup> Artikel 6 lid 1 sub d en lid 4 Vrijstellingsregeling Wft.

<sup>37</sup> Artikel 49 Vrijstellingsregeling Wft.

houden.<sup>38</sup> Deze gedragsregels hebben betrekking op informatieverstrekking, zorgvuldige behandeling van consumenten, regels inzake overeenkomsten op afstand, provisiebetalingen en als de bemiddelaar signalen ontvangt dat een aanbieder voor welke hij bemiddelt, handt in strijd met het verbod om zonder vergunning krediet aan te bieden, bemiddelt de bemiddelaar niet meer voor deze aanbieder. Tevens dienen de bemiddelaar en de aanbieder elkaar in staat te stellen te voldoen aan de gedragsregels.<sup>39</sup>

### *Gelieerde kredietovereenkomst*

Als een consument een overeenkomst ontbindt terwijl er sprake is van een gelieerde kredietovereenkomst, heeft dat gevolgen voor de kredietovereenkomst waaraan de overeenkomst gelieerd is. Een gelieerde kredietovereenkomst is een kredietovereenkomst waarbij geldt dat (i) het betreffende krediet uitsluitend dient ter financiering van een overeenkomst voor de levering van een bepaald goed of de verrichting van een bepaalde dienst, en (ii) die twee overeenkomsten objectief gezien een commerciële eenheid vormen.<sup>40</sup> Een commerciële eenheid wordt geacht te bestaan (i) indien de bij de overeenkomst voor de levering van een bepaald goed of de verrichting van een bepaalde dienst betrokken leverancier dan wel dienstenaanbieder zelf het krediet van de consument financiert, dan wel (ii) in het geval van financiering door een derde, indien (a) de aanbieder van krediet bij het voorbereiden of sluiten van de kredietovereenkomst gebruik maakt van de diensten van de bij de overeenkomst voor de levering van een bepaald goed of de verrichting van een bepaalde dienst betrokken leverancier dan wel dienstenaanbieder, of (b) het goed dan wel de dienst waarop de overeenkomst voor de levering van een bepaald goed of de verrichting van een bepaalde dienst ziet uitdrukkelijk wordt vermeld in de kredietovereenkomst.<sup>41</sup> Bij een gelieerde kredietovereenkomst is er dus sprake van onderlinge afhankelijkheid tussen de aanschaf van een product of een dienst en de gesloten kredietovereenkomst. Hierbij kan gedacht worden aan de situatie dat de consument een zonneboiler koopt waarbij voor het voldoen van het aankoopbedrag van de zonneboiler een kredietovereenkomst wordt gesloten. In dergelijke gevallen is duidelijk dat de kredietovereenkomst wordt gesloten in verband met de aankoop van de zonneboiler. Als de consument de koopovereenkomst ontbindt, is de consument ook niet meer gebonden aan de (daarmee samenhangende) kredietovereenkomst.<sup>42</sup>

Voor de aanbieder van het krediet is relevant dat als onder de gelieerde kredietovereenkomst vallende goederen niet of slechts ten dele geleverd worden of niet beantwoorden aan de voorwaarden van de overeenkomst voor de levering van de goederen en de consument zijn rechten terzake daarvan jegens de leverancier heeft ingeroepen, maar er niet in is geslaagd te verkrijgen, waarop hij krachtens de overeenkomst recht heeft, de consument gerechtigd is zijn desbetreffende rechten jegens de aanbieder geldend te maken.<sup>43</sup> Kort gezegd, als de leverancier (ondanks

<sup>38</sup> Wel gelden de artikelen 4:19, 4:20 eerste tot en met vijfde lid, 4:16, 4:22, 4:25, 4:28, 4:29, 4:74, 4:92, 4:96 eerste lid, 4:94 derde lid en 4:99 Wft.

<sup>39</sup> Artikel 4:99 Wft.

<sup>40</sup> Artikel 7:57 BW vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

<sup>41</sup> Artikel 7:57 BW vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

<sup>42</sup> Artikel 7:67 lid 1 BW vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

<sup>43</sup> Artikel 7:67 BW vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

vordering) niet voldoet, kan de consument bij de aanbieder van het krediet aankloppen. Daarbij zal het gaan om de rechten ter zake van correcte nakoming, gehele of gedeeltelijke ontbinding, vermindering van de koopprijs en schadevergoeding.<sup>44</sup> Deze regel is ingegeven vanuit de Europese richtlijn waarin is bepaald dat het een consument onder bepaalde voorwaarden moet zijn toegestaan rechten jegens de aanbieder van het gelieerde krediet te doen gelden in geval van problemen in verband met de koopovereenkomst. In Richtlijn 2008/48/EG is bepaald dat de lidstaten bepalen in welke mate en onder welke voorwaarden de consument de leverancier moet aanspreken, met name door het instellen van een vordering tegen de leverancier, voordat hij de aanbieder van krediet kan aanspreken.<sup>45</sup> Dit is (nog) niet gebeurd, waardoor niet helemaal duidelijk is wat de consument moet hebben ondernomen jegens de leverancier voordat de aanbieder van het krediet kan worden aangesproken. Lastig hierbij is dat de aanbieder van het krediet veelal niet goed in staat zal zijn in plaats van de leverancier de overeenkomst na te komen. Stel dat de consument niet tevreden is over de zonneboiler omdat deze gebreken vertoont. De aanbieder zal dan in de meeste gevallen geen kennis en/of deskundig personeel hebben om de zonneboiler bijvoorbeeld te repareren. De aanbieder van het krediet zal het risico dat een consument een vordering bij de aanbieder instelt, willen beperken. Hierover kan in de (samenwerkings)overeenkomst tussen de aanbieder van krediet en de leverancier een bepaling worden opgenomen waarin bijvoorbeeld staat dat de leverancier de aanbieder vrijwaart voor dit risico. De vraag is echter of de aanbieders van krediet, gelet op deze regel, bereid zijn een dergelijke samenwerking aan te gaan.

## 2.8 Uitzondering vergunningplicht voor verbonden bemiddelaars

De vergunningplicht voor bemiddelaars is onder voorwaarden niet van toepassing op bemiddelaars die bemiddelen in krediet voor één aanbieder en die bij de AFM worden aangemeld als "verbonden bemiddelaar" van de betreffende aanbieder.<sup>46</sup> Hiervoor dient de aanbieder volledig verantwoordelijk te zijn voor de bemiddelaar, in de zin dat de aanbieder ervoor moet zorgen dat de bemiddelaar conform de Wet op het financieel toezicht handelt.<sup>47</sup> Ook zullen de aanbieder en de bemiddelaar elkaar in staat moeten stellen aan de gedragsregels te voldoen.<sup>48</sup> Door deze constructie hoeven de verbonden bemiddelaars geen vergunning te hebben, maar de bemiddelaars moeten zich wel aan de gedragsregels houden zoals de eisen met betrekking tot deskundigheid, betrouwbaarheid en integriteit, structurering en inrichting van de bedrijfsvoering en de eisen met betrekking tot de dienstverlening aan consumenten. Met betrekking tot de eis dat er zorg moet worden gedragen voor de vakbekwaamheid van de werknemers en andere natuurlijke personen die zich onder de verantwoordelijkheid van de bemiddelaar rechtstreeks bezighouden met het verlenen van financiële diensten aan consumenten, geldt voor verbonden bemiddelaars dat zij voldoen aan deze eis als de bedrijfsvoering onder de verantwoordelijkheid van de aanbieder voor wie hij bemiddelt zodanig is ingericht dat een vakbekwame financiële dienstverlening aan consumenten voldoende is

<sup>44</sup> Dit volgt uit de artikelen 7:21-25 BW. Zie hierover: *Kamerstukken II*, 2009/10, 32 339, nr. 3, p. 25 (MvT). Indien als gevolg hiervan de aanbieder van het krediet en de leverancier of dienstenaanbieder aansprakelijk zijn, zijn zij blijkens de memorie van toelichting hoofdelijk verbonden.

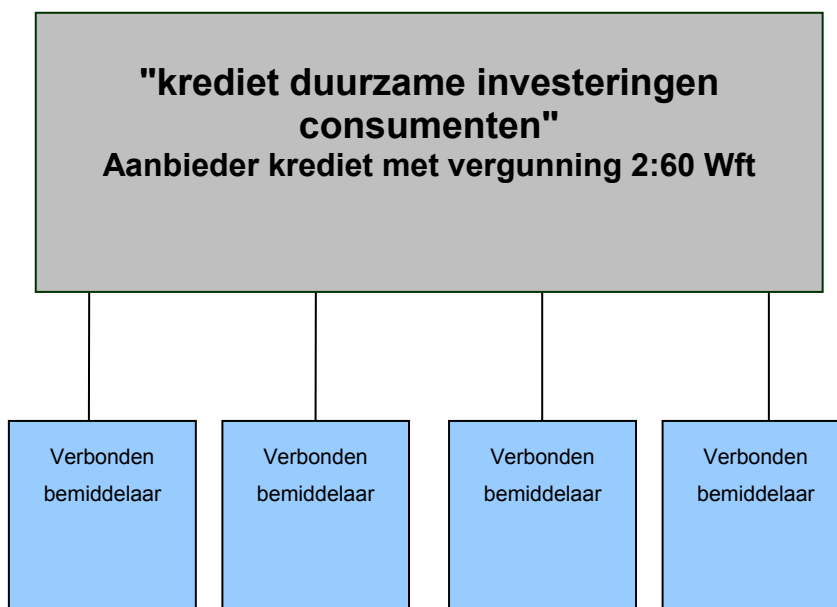
<sup>45</sup> Preambule 38 van Richtlijn 2008/48/EG.

<sup>46</sup> Artikel 2:81 lid 2 Wft.

<sup>47</sup> Artikel 4:93 Wft.

<sup>48</sup> Artikel 4:99 Wft.

gewaarborgd.<sup>49</sup> Verbonden bemiddelaars mogen (zonder aanvullende vergunning) ook adviseren met betrekking tot de kredieten waarin wordt bemiddeld.<sup>50</sup> Een energiebedrijf zou dus zonder vergunning kunnen bemiddelen als er een vergunninghoudende aanbieder van krediet bereid is om met het energiebedrijf samen te werken en de bemiddelaar aan te melden als verbonden bemiddelaar.



## 2.9 Uitzondering vergunningplicht voor aangesloten ondernemingen

Een vergunning als bemiddelaar is niet vereist als de bemiddelaar aangesloten is bij een vergunninghoudende entiteit. Deze vergunninghoudende entiteit zal een soort "paraplu vergunning" moeten hebben. De rechtspersoon die deze "paraplu vergunning" heeft verkregen wordt ook wel een collectieve vergunninghouder genoemd. Dit betekent dat het een vergunning is die mede strekt ten behoeve van bij de rechtspersoon aangesloten ondernemingen.<sup>51</sup> Voor het verkrijgen van deze vergunning moet aan bepaalde eisen worden voldaan. Aangetoond zal moeten worden dat de aanbieder voldoende bevoegdheden heeft met betrekking tot de aangesloten ondernemingen om een handelen of nalaten in strijd met het gedragstoezicht tegen te kunnen gaan en ze door de AFM gegeven aanwijzingen op te laten volgen. Die bevoegdheden kunnen voortvloeien uit de statuten van de aanbieder en de statuten van de aangesloten ondernemingen, maar kunnen ook volgen uit een overeenkomst met de aangesloten ondernemingen. De aanbieder met de "parapluvergunning"

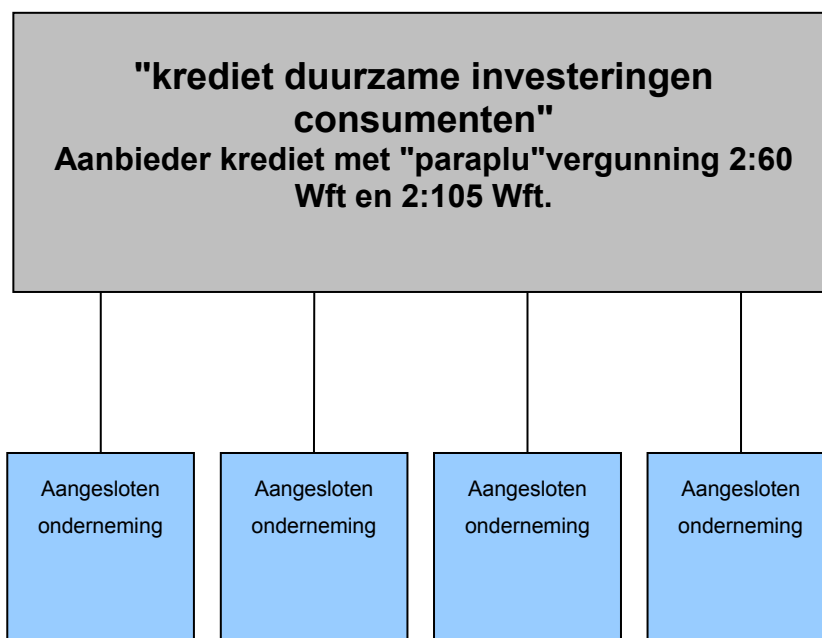
<sup>49</sup> Artikel 6 lid 4 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

<sup>50</sup> Artikel 2:76 Wft.

<sup>51</sup> Artikel 2:105 Wft.



moet de aangesloten ondernemingen met deskundigheid kunnen ondersteunen en de aanbieder moet de aangesloten ondernemingen in zekere mate kunnen vertegenwoordigen, bijvoorbeeld voor de toepassing van het deel gedragstoezicht van de Wet op het financieel toezicht.<sup>52</sup> Voor de toepassing van het gedragstoezicht, geldt het handelen en het nalaten te handelen van een aangesloten onderneming als het handelen onderscheidenlijk het nalaten van de collectieve vergunninghouder.<sup>53</sup> Als de aangesloten onderneming dus handelt in strijd met de gedragsregels en hiervoor een boete krijgt opgelegd, zal deze boete worden opgelegd aan de vergunninghouder. Heeft een entiteit eenmaal een "paraplu vergunning", dan kunnen bemiddelaars zich aansluiten als aan de genoemde voorwaarden is voldaan.<sup>54 55</sup>



<sup>52</sup> Artikel 2:105 Wft. Voor de toepassing van de afdelingen 2.2.5, 2.2.6 (aanbieden van krediet), 2.2.8 (advies over krediet), 2.2.9 (bemiddelen), 2.2.10, 2.2.11, 2.2.12, 2.3.6, 2.3.7 en 2.3.8, geldt het handelen en het nalaten te handelen van de aangesloten onderneming als het handelen respectievelijk nalaten van de rechtspersoon met de paraplu vergunning.

<sup>53</sup> Artikel 4:5 Wft.

<sup>54</sup> Artikel 2:105 lid 2 Wft.

<sup>55</sup> Er is ook geen vergunning vereist als bemiddelaar voor zover zij bemiddelt in financiële producten ten aanzien waarvan het een andere onderneming - waarmee zij in een formele of feitelijke zeggenschapsstructuur is verbonden - ingevolge de wet is toegestaan deze aan te bieden of daarin te bemiddelen. Deze vrijstelling is slechts van toepassing indien de onderneming met wie de bemiddelaar is verbonden volledig verantwoordelijk is voor het bemiddelen. Artikel 6 lid 1 sub c en lid 3 Vrijstellingsregeling Wft.

## 2.10 Adviseren

Bij adviseren kan worden gedacht aan de situatie dat een energiebedrijf of leverancier van energiebesparende goederen samenwerkt met een (vergunninghoudende) aanbieder van krediet en het energiebedrijf / de leverancier consumenten adviseert over het verkrijgen van een krediet in verband met de aankoop van energiebesparende goederen. Een adviseur met betrekking tot krediet heeft in beginsel een vergunning nodig. Er zijn voor adviseurs met betrekking tot krediet in verband met het financieren van energiebesparende maatregelen feitelijk geen relevante uitzonderingen of vrijstellingen.<sup>56</sup> Wel geldt bijvoorbeeld dat als een energiebedrijf een vergunning heeft om te bemiddelen in kredieten over die kredieten ook mag worden geadviseerd. Aan het eind van dit hoofdstuk zal (volledigheidshalve) kort worden weergegeven wanneer de Wet op het financieel toezicht niet van toepassing is.

Een adviseur is degene die adviseert, waarbij onder adviseren in de uitoefening van een beroep of bedrijf aanbevelen van één of meer specifieke financiële producten, met uitzondering van verzekeringen en financiële instrumenten, aan een bepaalde consument wordt verstaan. Het moet gaan om advies met betrekking tot een bepaalde consument. Algemeen advies valt niet onder adviseren. Adviseren is niet gericht op het tot stand komen van een overeenkomst. Op grond van de Wet op het financieel toezicht is het verboden in Nederland zonder vergunning van de AFM te adviseren over krediet.<sup>57</sup> De eisen waaraan moet zijn voldaan om een vergunning als adviseur te verkrijgen, zijn soortgelijk aan de eisen die gelden voor aanbieders van krediet. In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 2.4.

## 2.11 Heffingen

De kosten van het toezicht door de AFM worden gedragen door de ondernemingen waarop de AFM toezicht houdt en door de overheid. De kosten van het toezicht worden verdeeld over de diverse groepen onder toezicht staande instellingen, zoals aanbieders van krediet, bemiddelaars en adviseurs.<sup>58</sup> Er zijn eenmalige heffingen voor het uitvoeren van een specifieke verrichting bijvoorbeeld het verlenen van vergunningen en ontheffingen en periodieke heffingen voor het doorlopend toezicht door de AFM. Deze bedragen worden jaarlijks vastgesteld.<sup>59</sup> Het bedrag voor de behandeling van een aanvraag tot verlening van een vergunning voor het aanbieden van krediet

<sup>56</sup> Er is ook geen vergunning vereist om te adviseren als het een bemiddelaar betreft die bemiddelt in financiële producten ten aanzien waarvan het een andere onderneming waarmee zij in een formele of feitelijke zeggenschapsstructuur zijn verbonden ingevolge de wet is toegestaan deze aan te bieden of daarin te bemiddelen, maar deze vrijstelling lijkt niet relevant te zijn. Deze vrijstelling is slechts van toepassing indien de onderneming met wie de bemiddelaar is verbonden volledig verantwoordelijk is voor het bemiddelen. Artikel 5 lid 1 sub d j° Artikel 6 lid 1 sub c en lid 3 Vrijstellingsregeling Wft.

<sup>57</sup> Artikel 2:75 Wft.

<sup>58</sup> Op basis van artikel 1:40 Wft. De heffingen zijn nader uitgewerkt in het Besluit bekostiging financieel toezicht. Aanbieders van krediet betalen dus voor het toezicht op de aanbieders van krediet, en niet voor het toezicht op andere categorieën.

<sup>59</sup> In 2011 zijn de tarieven vastgesteld in de Regeling van de Minister van Financiën tot vaststelling voor 2010 van de maatstaven, bedragen, bandbreedtes, verdeelsleutels en tarieven Besluit bekostiging financieel toezicht, *Staatscourant* 2011, nr. 1051.

is €4.300. De bedragen voor de vergunningverlening voor bemiddelaars in krediet en adviseurs met betrekking tot krediet is €2.300 (zonder zelftoezicht). De bedragen voor de vergunningverlening van bemiddelaars en adviseurs die zijn aangesloten bij een door de AFM erkend stelsel van zelftoezicht zijn €775. De bedragen voor de betrouwbaarheids- en deskundigheidstoets in het kader van een vergunningverlening voor aanbieders van krediet, bemiddelaars in krediet en adviseurs met betrekking tot krediet zijn respectievelijk €1.200 en €1.050.

## 2.12 Wet op het financieel toezicht niet van toepassing

De Wet op het financieel toezicht is niet van toepassing in de volgende situaties met betrekking tot krediet.<sup>60</sup>

- Het krachtens een wettelijke bepaling aanbieden van krediet met een doelstelling van algemeen belang aan een beperkt publiek, mits het krediet rentevrij of tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke rentevoet wordt aangeboden, of tegen een rentevoet die niet hoger is dan de op de markt gebruikelijke rentevoet en onder voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn dan de op de markt gebruikelijke voorwaarden. Deze uitzondering ziet bijvoorbeeld op leningen die aan studenten worden verstrekt door de Informatie Beheer Groep. Ook schuldhulpverlening door bijvoorbeeld gemeenten en provincies kan onder deze uitzondering vallen, evenals andere kredietverstrekking door de overheid in het kader van bevordering van eigen woningbezit.<sup>61</sup> De aangeboden kredieten vallen slechts onder deze uitzondering als de kredieten niet aan consumenten in het algemeen worden aangeboden, maar specifiek aan een bepaalde groep consumenten, zoals uitsluitend aan mensen die in aanmerking komen voor schuldhulpverlening.<sup>62</sup> Deze uitzondering is conform artikel 2, lid 2 onderdeel I van richtlijn 2008/48/EG. Het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het Consumentenkrediet zijn overigens ook niet van toepassing op dergelijke kredieten.<sup>63</sup>
- Financiële diensten die worden verleend door geregistreerde geldtransactiekantoren, voor zover het diensten betreft die zij mogen verlenen op grond van die wet.<sup>64</sup>
- Financiële diensten met betrekking tot krediet dat door een werkgever als nevenactiviteit wordt aangeboden aan uitsluitend zijn werknemers mits het krediet rentevrij of tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke rentevoet wordt aangeboden, of tegen een rentevoet die niet hoger is dan de op de markt gebruikelijke rentevoet en onder voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn dan de op de markt gebruikelijke voorwaarden.
- Financiële diensten bestaande uit een overeenkomst van huur en verhuur of waartoe een zodanige overeenkomst behoort. Het betreft hier alleen zuivere huurovereenkomsten en

<sup>60</sup> Artikel 1:20 Wft vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

<sup>61</sup> *Kamerstukken II*, 2009/010, 32339, nr. 3, p. 32, *Kamerstukken II*, 1987/88, 19785, nr. 7, p. 15 en *Kamerstukken II*, 2003/04, 29507, nr. 3, p. 73. Bij deze uitzondering is gedacht aan schuldhulpverlening door openbare lichamen zoals bedoeld in de Wet financiering decentrale overheden.

<sup>62</sup> *Kamerstukken II*, 2009/010, 32339, nr. 3, p. 32.

<sup>63</sup> Artikel 7:58 BW vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

<sup>64</sup> Het moet hier gaan om geldtransactiekantoren als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de Wet inzake de geldtransactiekantoren.

geen huurkoop.<sup>65</sup>

- Financiële diensten bestaande uit het in ontvangst nemen van roerende zaken van een consument tegen het ter beschikking stellen van een geldsom aan de consument, voor zover de vordering op de consument tot terugbetaling teniet gaat indien de betreffende roerende zaken door de financiële onderneming te gelde worden gemaakt. Met deze uitzondering wordt beoogd dat de Wet op het financieel toezicht niet van toepassing is op gemeentelijke pandhuizen.<sup>66</sup>
- Financiële diensten met betrekking tot krediet dat binnen drie maanden dient te worden afgelost én terzake waarvan slechts onbetekenende kosten aan de consument in rekening worden gebracht.

De Wet op het financieel toezicht is in beginsel niet van toepassing op financiële diensten met betrekking tot een geoorloofde debetstand (roodstand op een rekening) waarbij de consument is gehouden binnen een maand af te lossen.<sup>67</sup>

Bovengenoemde uitzonderingen lijken echter in de situatie dat krediet wordt aangeboden in verband met het nemen van energiebesparende maatregelen niet toegepast te kunnen worden.

---

<sup>65</sup> Tenzij deze betrekking heeft op bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen zaken en de strekking heeft dat het verschaffen van het genot van de zaak waarop de overeenkomst betrekking heeft, al dan niet door verlenging van die overeenkomst of het aangaan van een nieuwe overeenkomst, langer dan zes maanden zal duren, maar op dit moment zijn er geen zaken aangewezen.

<sup>66</sup> *Kamerstukken II*, 2005/06, 29708, nr. 19, p. 388.

<sup>67</sup> Artikel 1:20 lid 2 Wft vanaf implementatie van artikel 2 lid 2 (e) Richtlijn 2008/48/EG. Wel zijn bepaalde regels met betrekking tot de precontractuele informatieverstrekking van toepassing. Artikel 1:20 lid 2 j° 4:19, 4:22, 4:33 vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG. Daarnaast geldt, voor zover bepaald bij algemene maatregel van bestuur, de maximum kredietvergoeding ook voor deze debetstanden op basis van 4:35 Wft.

### 3 Verantwoorde kredietverstrekking

Aanbieders van krediet hebben een bepaalde verantwoordelijkheid en zorgplicht richting de consument. De aanbieder van krediet mag geen kredietovereenkomst aangaan die onverantwoord is voor de consument.<sup>68</sup> Uitgangspunt is dat consumenten, ondanks het aangaan van de betreffende rente- en aflossingverplichtingen, nog steeds voldoende middelen hebben om aan hun basisbehoeften te kunnen voldoen. In verband met de norm dat de aanbieder van krediet geen kredietovereenkomst aangaat die onverantwoord is, is er een aantal (open) normen opgenomen in de wet.

#### 3.1 Kredietverstrekking niet onverantwoord / voorkomen overkreditering

Een van de basisnormen is dat kredietverstrekking niet onverantwoord mag zijn. Om te kunnen beoordelen of het krediet (on)verantwoord is, dient een aanbieder van krediet, voordat een kredietovereenkomst wordt gesloten met een consument bepaalde informatie in te winnen. Een aanbieder van consumentenkrediet dient, (i) voordat een overeenkomst met betrekking tot consumentenkrediet wordt gesloten of (ii) een belangrijke verhoging plaatsvindt van de kredietlimiet, of (iii) een belangrijke verhoging plaatsvindt van de som van de bedragen die op grond van een bestaande overeenkomst aan de consument ter beschikking zijn gesteld, in het belang van de consument informatie op te vragen over de financiële situatie van de consument.<sup>69</sup> De aanbieder van het krediet gaat geen kredietovereenkomst met een consument aan en zal het bedrag dat een consument heeft geleend niet verhogen op basis van een bestaande overeenkomst als dat met het oog op overkreditering van de consument onverantwoord is.<sup>70</sup>

##### *Acceptatiebeleid aanbieders van krediet*

Ter voorkoming van overkreditering legt een aanbieder van krediet de criteria vast die hij ten grondslag legt aan de beoordeling van een kredietaanvraag van een consument en past hij deze criteria toe bij de beoordeling van een kredietaanvraag.<sup>71</sup> Het acceptatiebeleid moet erop gericht zijn overkreditering bij de consument te voorkomen.<sup>72</sup> De AFM concludeerde in 2006, naar aanleiding van een onderzoek bij aanbieders van krediet, dat aanbieders opvallend genoeg niets in hun acceptatiebeleid hebben opgenomen met betrekking tot energielasten.<sup>73</sup>

Bij de invulling van de normen gericht op verantwoorde kredietverstrekking kan de aanbieder van krediet beperkt rekening houden met het feit dat consumenten de lening willen gebruiken om te investeren in energiebesparende maatregelen. Bij het inwinnen van informatie over de financiële

<sup>68</sup> Artikel 4:34 Wft.

<sup>69</sup> Artikel 4:34 Wft op basis van de tekst vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

<sup>70</sup> Artikel 4:34 Wft.

<sup>71</sup> Artikel 115 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

<sup>72</sup> Toelichting op het Besluit Gedragstoezicht, *Staatsblad* 2006, 520, p. 269.

<sup>73</sup> Rapport AFM "Verantwoorde kredietverstrekking 2006".

positie van de consument en de beoordeling van het krediet, zal informatie worden opgevraagd over de huidige vaste lasten van de consument, waaronder in beginsel de energielasten. Voor de beoordeling of een krediet gezien die financiële situatie verantwoord is, kan er bijvoorbeeld rekening mee worden gehouden dat de vaste lasten vanaf het moment van de investering (beperkt) lager zullen zijn. In de acceptatiecriteria van de aanbieder van krediet kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat bij leningen gericht op energiebesparende maatregelen, rekening zal worden gehouden met de hieruit (verwachte) voortvloeiende besparingen. Hier blijkt echter nog niet veel gebruik van te worden gemaakt.

De wettelijke regels inzake verantwoorde kredietverstrekking en de mogelijkheden om daarbij rekening te houden met energiebesparende maatregelen kunnen door middel van het volgende schema worden weergegeven.

Artikel	Norm	Rekening houden met energiebesparende maatregelen
4:34 lid 1 Wft	Informatie inwinnen financiële positie consument / beoordeling verantwoord krediet: (i) voor de totstandkoming van de kredietovereenkomst (ii) voor een belangrijke verhoging van de kredietlimiet of som van de bedragen die aan de consument ter beschikking zijn gesteld.	Bij het inwinnen van informatie kan informatie worden opgevraagd over de energielasten / kosten van de consument. Bij de beoordeling van de financiële positie van de consument en de beoordeling of een krediet (on)verantwoord is, kan rekening worden gehouden met het doel van het krediet (duurzame investering) en de energiebesparing / lastenverlichting die het resultaat is van de investering.
4:34 lid 2 Wft	Geen onverantwoorde kredieten verstrekken.	Bij de beoordeling of een krediet onverantwoord is, kan een aanbieder van krediet rekening houden met het doel van de investering en de (eventueel) daaruit voortvloeiende (energiekosten) besparingen.
115 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen	Acceptatiecriteria vastleggen en toepassen bij de beoordeling van kredietaanvragen.	In de acceptatiecriteria kunnen aanbieders van krediet rekening houden met het doel van het krediet en de energiebesparing / lastenverlichting die het resultaat is van de investering. In de praktijk lijkt echter niet vaak van deze mogelijkheid gebruik te worden

		gemaakt.
--	--	----------

De grenzen van verantwoorde kredietverstrekking zijn door de open normen niet altijd duidelijk. Om deze reden is door diverse partijen nadere invulling gegeven aan de open normen. De AFM ziet de Gedragscode Consumptief krediet van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en de gedragscode van de vereniging van financieringsondernemingen in Nederland (de VFN Gedragscode)<sup>74</sup>, als een minimale invulling van de norm voor verantwoorde kredietverstrekking.

#### *VFN Gedragscode en Gedragscode Consumptief krediet NVB*

De VFN Gedragscode en de Gedragscode Consumptief krediet NVB zijn van toepassing op consumentenkredieten en gelden voor leden van de VFN respectievelijk de NVB. De codes gelden kort gezegd niet voor hypothecaire kredieten die worden verstrekt in verband met de verwerving, verbouwing of herfinanciering van de woning van de consument. Hiermee wordt beoogd het onderscheid te maken met het toepassingsbereik van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

Ter voorkoming van overkreditering dient de aanbieder van het krediet bij de beoordeling van de financiële positie van de consument de basisnorm in acht te nemen die na advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (hierna: Nibud) wordt vastgesteld. Daarnaast moet bij de beoordeling van de financiële positie rekening worden gehouden met de leennorm. Dit is het bedrag dat de consument na aftrek van vaste lasten voor levensonderhoud ter beschikking moet hebben. De berekening van de leennorm is: basisnorm plus 15% van: (netto inkomen – basishuur – basisnorm). Voor de basisnorm wordt onderscheid gemaakt naar alleenstaanden, alleenstaanden met kinderen, gehuwd/samenwonend en gehuwd/samenwonend met kinderen. De basisnorm exclusief toeslagen en vakantiegeld in 2010 was voor alleenstaanden €723, voor alleenstaanden met kinderen €904, voor gehuwd/samenwonenden €1090 en voor gehuwd/samenwonenden met kinderen €1178.

Een voorbeeld dat is opgenomen in de toelichting bij de VFN Gedragscode is de situatie van samenwonenden zonder kinderen die samen een netto inkomen hebben van €2000. De basisnorm voor deze groep is €1090 en de norm voor de woonlast is €209. Dit betekent dat de leennorm als volgt wordt berekend: €1090 + (15 % van €2000- €209 - €1090) = €1195. Dit heeft tot gevolg dat de aanbieder van krediet er dus vanuit moet gaan dat de samenwonenden voor hun levensonderhoud in ieder geval €1195 ter beschikking moeten hebben.<sup>75</sup> Als de samenwonenden een huur of hypotheeklast hebben van €400, heeft dit tot gevolg dat zij €2000 - €1195 - €400 = €405 over hebben om aan een krediet uit te geven. Dat komt neer op een krediet van €405 maal 50 = €20.250.<sup>76</sup> Hebben de samenwonenden echter al een krediet dan zal dat bedrag van de €405 moeten worden afgetrokken. Ook bijzondere (vaste) lasten, zullen in aanmerking moeten worden

<sup>74</sup> VFN Gedragscode per 1 juli 2010.

<sup>75</sup> Toelichting VFN Gedragscode per 1 juli 2010.

<sup>76</sup> Toelichting VFN Gedragscode per 1 juli 2010.

genomen. Het gaat er uiteindelijk om dat de consumenten in hun specifieke situatie, op basis van de betreffende inkomsten en uitgaven, na het afsluiten van het krediet nog voldoende bestedingsruimte hebben om aan hun basisbehoeften te kunnen voldoen. De aanbieder van krediet zal daarvoor informatie moeten inwinnen over de (situatie van) de consument en het kredietbedrag daarop aan moeten passen. De normen van de VFN Gedragscode zijn hierbij een hulpmiddel op basis waarvan de aanbieder van krediet (beter) kan vaststellen welk bedrag een consument nodig heeft om aan de basisbehoeften te voldoen. Voor hogere inkomens gelden afwijkende normen omdat consumenten met een hoger inkomen een ander uitgavenpatroon hebben. Voor hogere inkomens moet daarom naast de basisnorm ten minste vijftien procent van het netto inkomen, na aftrek van de norm woonlast en de basisnorm voor levensonderhoud beschikbaar zijn.<sup>77</sup>

Om te beoordelen wat de leennorm is, zal moeten worden bepaald wat het netto inkomen is van de consument. Het netto inkomen is het maandelijkse inkomen waarin zorgtoeslag, vakantiegeld, kinderbijslag, reiskostenvergoedingen, tegemoetkoming schoolkosten en belastingteruggaaf ziektekosten niet wordt meegenomen.<sup>78</sup> Daarnaast zal moeten worden bepaald wat de vaste lasten zijn zoals de woonlasten, alimentatie en financieringslasten. Standaard lasten maken onderdeel uit van het pakket voor levensonderhoud zoals dat door het Nibud wordt vastgesteld. Bijzondere vaste lasten zoals extra ziektekosten of hele hoge energielasten zijn niet in dit pakket opgenomen en moeten dus bij de lasten van de betreffende consument worden opgeteld. Blijkens de VFN Gedragscode is het aan de aanbieder van krediet om hier invulling aan te geven. Heeft een woning dus bijzonder hoge energielasten, dan zal de aanbieder van krediet op basis van de ingewonnen informatie deze energiekosten mee moeten nemen in de berekening van de norm. De aanbieder van krediet moet de hoogte van het inkomen en de woonlasten verifiëren. Kort gezegd, zal de aanbieder van krediet dus bijvoorbeeld loonstroken en rekeningen moeten opvragen. Dat de gedragscode de beoordeling van de energielasten verplaatst naar de (acceptatiecriteria van de) aanbieder, verhoudt zich slecht met de constatering van de AFM dat aanbieders van krediet op basis van hun acceptatiecriteria geen rekening houden met de specifieke energielasten van de betreffende consument. Aangezien het onderzoek door de AFM is gedaan in 2006, is het wel mogelijk dat de huidige acceptatiecriteria van aanbieders van krediet hier inmiddels vaker rekening mee houden. De aanbieder van krediet mag geen krediet verstrekken als de consument vervolgens minder overhoudt dan de leennorm.

Op basis van de VFN Gedragscode zal bij het adviseren van een consument over een bepaald krediet, rekening moeten worden gehouden met de doelstellingen van de consument. Ook zal daarbij rekening moeten worden gehouden met algemeen voorzienbare ontwikkelingen in de omstandigheden van consumenten ten einde overkreditering op termijn te voorkomen. De huidige VFN Gedragscode vermeldt op dit moment niet expliciet dat er gelet op de doelstellingen van de consument, een hoger krediet kan worden verstrekt indien het krediet bijvoorbeeld wordt gebruikt voor investeringen in energiebesparende maatregelen. Echter, aangezien wel rekening moet worden gehouden met de doelstellingen van de consument en met algemeen voorzienbare

---

<sup>77</sup> Toelichting bij de VFN Gedragscode per 1 juli 2010.

<sup>78</sup> Toelichting VFN Gedragscode per 1 juli 2010.



ontwikkelingen in de omstandigheden van consumenten, kan het feit dat de lening wordt gebruikt voor een investering in een energiebesparende maatregel, er wel toe leiden dat een hoger krediet kan worden geadviseerd dan wanneer de lening wordt verstrekt. Indien de doelstelling van de consument een investering in een energiebesparende maatregel betreft en het gevolg daarvan is dat de energierekening van de consument met bijvoorbeeld €30 per maand zal worden verlaagd, zal de adviseur wellicht een hoger krediet adviseren dan wanneer de consument een krediet wenst af te sluiten voor een vakantie. Een van de algemeen voorzienbare ontwikkelingen in de omstandigheden van de consument is bij een investering in een energiebesparende maatregel immers dat de periodieke energielasten lager worden.

#### **Conclusie verantwoorde consumptieve kredietverstrekking op basis van de gedragscodes**

Bij de berekening van de lasten dient de aanbieder van het krediet rekening te houden met de (daadwerkelijke) financiële positie van de consument. Van belang bij het bepalen van de (maximale) kredietbedragen zijn (i) het inkomen van de consument en (ii) de periodieke vaste lasten. Op basis van de gedragscodes wordt rekening gehouden met een basisbedrag voor vaste lasten. Op grond van de door de consument verstrekte informatie, zal de aanbieder van het krediet het bedrag voor vaste lasten moeten verhogen als de consument hoge energielasten heeft. Als de vaste lasten van de consument juist bijzonder laag zijn of zullen worden door bepaalde energiebesparende maatregelen zal de aanbieder van het krediet daar bij de berekening van het maximale kredietbedrag rekening mee kunnen houden. Het (verhogend) effect hiervan zal echter gering zijn, mede gezien de ontwikkelingen die erop gericht zijn dat consumenten minder lenen.

De gedragscodes bieden geen expliciete aanknopingspunten voor de aanbieder van krediet om rekening te houden met energiebesparende maatregelen.

### **3.2 Hypothecaire kredietverstrekking**

#### *Gedragscode Hypothecaire Financieringen*

Voor hypothecaire kredietverstrekking wordt veelal de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van het Contactorgaan Hypothecair Financiers toegepast. De Gedragscode Hypothecaire Financieringen is van toepassing op financieringen aan een consument voor de verwerving, verbouwing of herfinanciering van een voor eigen bewoning bestemd in een van Europese landen gelegen registergoed, tot zekerheid voor de terugbetaling waarvan een hypotheek op dat registergoed is of wordt gevestigd.<sup>79</sup>

Voor het bepalen van de leencapaciteit van de consument dient de aanbieder van krediet rekening te houden met huidige vaste en bestendige inkomsten en met toekomstige vrij voor de consument beschikbare inkomsten uit vermogen indien die redelijkerwijs te verwachten zijn. De aanbieder van krediet zal het maximale bedrag van de bruto lasten verbonden aan de hypothecaire lening vaststellen op basis van door het Nibud vastgestelde woonlastpercentages. In de Gedragscode

<sup>79</sup> Artikel 1 Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

Hypothecaire Financieringen (geldend in april 2011) is opgenomen dat de aanbieder van krediet de normen mag overschrijden indien de aanbieder van krediet de consument tijdig in kennis heeft gesteld van de overschrijding en de consument jegens de aanbieder van krediet schriftelijk heeft verklaard dat de hypothecair financier hem heeft gewezen op de overschrijding van de normen en de daaraan verbonden risico's en dat hij die risico's begrijpt en accepteert. De aanbieder van krediet dient de overschrijding met de daaraan ten grondslag liggende motivering vast te leggen in het financieringsdossier van de consument.<sup>80</sup> Onder meer de AFM heeft geconstateerd dat hypotheekverstrekkers deze uitzonderingsmogelijkheid regelmatig hebben gebruikt. De uitzonderingsmogelijkheid zou te ruim zijn geïnterpreteerd en te vaak, onterecht zijn toegepast. De AFM vindt dat het toetskader dat geldt in combinatie met de Gedragscode Hypothecaire Financieringen soms leemtes vertoont en dat dit erin heeft geresulteerd dat consumenten soms te hoge hypothecaire leningen hebben afgesloten, waardoor financiële problemen zijn ontstaan en/of te grote risico's zijn genomen.<sup>81</sup>

Inmiddels is er een nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen opgesteld die in werking zal treden per 1 augustus 2011.<sup>82</sup>

#### *Nieuwe normen hypothecaire kredietvertrekking.*

De nieuwe normen voor hypothecaire kredietverstrekking scherpen de normen voor het verstrekken van kredieten aan. Consumenten kunnen minder lenen en het is beoogd dat consumenten eerder hun lening aflossen. De mogelijkheden voor consumenten om hogere leningen te nemen dan voor alleen de aankoop van een woning nodig is, worden verder beperkt. De lening zal in verhouding moeten zijn tot de waarde van de woning en het inkomen van de consument. Hoewel door de aanbieders van krediet beperkt rekening kan worden gehouden met het doel van de lening, zoals het nemen van energiebesparende maatregelen, zal het (verhogend) effect hiervan gering zijn.

Op basis van gepubliceerde Gedragscode Hypothecaire Financieringen zal per 1 augustus 2011 het volgende normenkader gaan gelden voor het verstrekken van hypothecaire kredieten.

De aanbieder van het hypothecaire krediet zal iedere aanvraag van een consument voor een hypothecair krediet individueel beoordelen op basis van de financiële positie en de moraliteit van de consument en de waarde van de aangeboden zekerheden (de woning van de consument).

Op basis van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen is het mogelijk om van de normen voor hypotheekverstrekking af te wijken mits dit goed wordt onderbouwd. De mogelijkheid om van de

<sup>80</sup> Artikel 6 Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

<sup>81</sup> [www.afm.nl](http://www.afm.nl).

<sup>82</sup> Deze gedragscode is opgesteld aan de hand van een door de AFM gepubliceerd consultatiedocument toetskader hypothecaire financieringen en de vervolgens gepubliceerde feedbackstatement waarin de reacties op het consultatiedocument zijn beschreven en verwerkt. De minister van Financiën heeft de voorstellen van de AFM verwerkt in een concept algemene maatregel van bestuur, het besluit toetskader hypothecaire kredietverlening. Op verzoek van de NVB zal de algemene maatregel van bestuur niet gaan gelden, maar zal een nieuwe gedragscode gaan gelden.

normen af te wijken is in de nieuwe regels beperkt. Er kan alleen een hypothecaire geldlening boven de inkomensnorm worden geadviseerd/verstrekkt onder strikte voorwaarden.<sup>83</sup>

Specifiek voor energiebesparende voorzieningen in de woning is opgenomen dat van de leennorm mag worden afgeweken bij energiebesparende voorzieningen in de woning en bij verwerving van een woning met een A-Label tot een door het Contactorgaan Hypothecair Financiers in overleg met het NIBUD valt te stellen bedrag.

Een kredietgever mag van het bepaalde met betrekking tot het maximale bedrag van de bruto lasten verbonden aan een hypothecair krediet en het bepalen van de leencapaciteit<sup>84</sup> in bijzondere situaties afwijken als de systematiek van het bepalen van de leencapaciteit wel wordt gehanteerd<sup>85</sup> en de motivering daarvan wordt vastgelegd en met documenten en berekeningen wordt onderbouwd, waaruit blijkt dat de vastgestelde bijzondere situatie getoetst is op de gestelde normen<sup>86</sup>, de overschrijding van die norm wordt vastgelegd en wordt aangegeven waarom de bijzondere situatie toch leidt tot een verantwoord te verstrekken krediet en de aanbieder van het krediet aantoonbaar heeft beoordeeld dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft gecontroleerd en de aanbieder van krediet aantoonbaar heeft beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is.<sup>87</sup>

### *Nationale Hypotheek Garantie*

Als een hypotheek wordt gesloten met de nationale hypotheek garantie, staat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garant voor het geleende bedrag. Er wordt een borgtocht verstrekt tot zekerheid voor de betaling van de vordering die de aanbieder van krediet uit hoofde van een of meer leningen op de consument heeft.<sup>88</sup> Als de consument dus niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen, wordt de schuld voldaan door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is mogelijk voor een lening ten behoeve van:

- het verkrijgen in eigendom van een woning;
- het vergroten van de eigendom van een woning die reeds in eigendom is van de geldnemer(s);
- het verkrijgen van een lening in verband met kwaliteitsverbetering van een woning die reeds in eigendom is van de geldnemer(s).<sup>89</sup>

NHG kan ook worden gebruikt bij financiering in verband met energiebesparende voorzieningen. Dit is bijvoorbeeld een HR ketel, spouwmuur, dak, vloerisolatie, HR++ beglazing, een warmtepomp,

<sup>83</sup> Artikel 6 lid 6 Gedragscode Hypothecaire Financieringen per 1 augustus 2011.

<sup>84</sup> Het bepaalde in artikel 6 lid 2 en 3 van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

<sup>85</sup> De systematiek is bepaald in artikel 6 leden 2, 3, 4, 5 en 6 van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

<sup>86</sup> De normen zoals bepaald in artikel 6 leden 2, 3, 4, 5 en 6 van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

<sup>87</sup> Artikel 10 van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

<sup>88</sup> Artikel A1 Voorwaarden & Normen NHG 2011.

<sup>89</sup> Artikel 1.1.2 Voorwaarden & Normen NHG 2011.

een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan. De kosten voor het treffen van energiebesparende maatregelen dienen te blijken uit een specificatie van het bedrijf dat de werkzaamheden in verband met deze voorzieningen uitvoert. Ten aanzien van energiebesparende voorzieningen geldt een depotverplichting indien het bedrag hoger is dan €1000. Indien sprake is van een depotverplichting in verband met energiebesparende voorzieningen, mag de geldgever niet eerder overgaan tot uitbetaling van de gelden in depot dan dat op basis van nota's, waarvan de datum in ieder geval na offertedatum van de lening ligt, aannemelijk is gemaakt dat de kosten zijn gemaakt.<sup>90</sup> Indien na voltooiing van de woning c.q. werkzaamheden een saldo in depot overblijft, dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing. Deze aflossingsverplichting is niet van toepassing indien het saldo in depot ten aanzien van kwaliteitsverbetering niet hoger is dan €2.500. Deze aflossingsverplichting is niet van toepassing indien het saldo in depot ten aanzien van energiebesparende voorzieningen niet hoger is dan €1.000. Indien sprake is van zowel kwaliteitsverbetering als het treffen van energiebesparende voorzieningen en na voltooiing van de woning c.q. werkzaamheden een saldo in depot overblijft, is de aflossingsverplichting niet van toepassing indien het saldo in depot niet hoger is dan €2.500.

In de voorwaarden en normen van de NHG zijn bepaalde normen opgenomen met betrekking tot de financieringslast. De toegestane financieringslast wordt vastgesteld aan de hand van een toetsinkomen en een bijbehorend financieringslastpercentage.<sup>91</sup> Kort gezegd betreft het toetsinkomen de som van alle structurele inkomsten, verminderd met alimentatie die moet worden betaald aan een ex-partner.<sup>92</sup> De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen mogen tot een bedrag van maximaal €6.500 buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast.<sup>93</sup>

Een overzicht van de normen opgenomen in de gedragscodes is opgenomen in annex II.

---

<sup>90</sup> Artikel B4 Voorwaarden & Normen NHG 2011.

<sup>91</sup> Artikel 6.1 Voorwaarden & Normen NHG 2011.

<sup>92</sup> Artikel 5.7 van de Voorwaarden & Normen NHG 2011.

<sup>93</sup> Voorwaarden & Normen NHG 2011, pag. 30, paragraaf 6.6.

#### 4 Binding derde overeenkomst

Het Nederlandse verbintenissenrecht heeft als uitgangspunt dat een overeenkomst slechts de partijen bij die overeenkomst bindt en dat de rechten en verplichtingen die zijn neergelegd in die overeenkomst, geen werking hebben of overgaan op derde partijen. Uitgangspunt is dus dat als bijvoorbeeld een consument een kredietovereenkomst sluit met het oog op het nemen van energiebesparende maatregelen, de verplichtingen voortvloeiende uit deze kredietovereenkomst blijven gelden voor de consument die de overeenkomst is aangegaan en dat deze verplichtingen niet overgaan op de volgende bewoner van de woning (die vervolgens profiteert van de genomen maatregelen).

Er zijn wel een paar mogelijkheden om toch bepaalde verplichtingen over te doen gaan op derde partijen. Dit kan wel alleen als de opvolgend bewoner / koper bereid is de verplichtingen over te nemen. Een beschrijving van het juridisch kader van deze mogelijkheden is opgenomen in annex III.

## 5 Wettelijk kader – IAS/IFRS

In dit hoofdstuk zullen de internationale verslaggevingstandaarden (IAS/IFRS) die mogelijk van belang zijn in het kader van het aanbieden van krediet aan consumenten beknopt worden toegelicht<sup>94</sup>. Waar mogelijk zullen IAS/IFRS worden vergeleken met de relevante bepalingen uit Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek (Titel 9) en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ of Richtlijnen) (samen: Dutch GAAP). Allereerst wordt besproken welke Nederlandse entiteiten IFRS kunnen toepassen op hun jaarrekening.<sup>95</sup>

### 5.1 Reikwijdte IFRS

De IAS Verordening<sup>96</sup> schrijft toepassing voor van IAS/IFRS voor de geconsolideerde jaarrekening van beursgenoteerde ondernemingen met een zetel in de Europese Economische Ruimte (EER). Daarnaast is vrijwillige toepassing van IAS/IFRS mogelijk voor de enkelvoudige jaarrekening van beursvennootschappen en de jaarrekening van overige rechtspersonen die onder Titel 9 vallen.<sup>97</sup>

Titel 9 ziet op de jaarrekening en het jaarverslag en geldt onder meer voor naamloze vennootschappen, besloten vennootschappen, coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen en voor bepaalde verenigingen en stichtingen die een of meer ondernemingen drijven.<sup>98</sup> Titel 9 is tevens van toepassing op banken<sup>99</sup>, ongeacht hun rechtsvorm. De Kaderwet zelfstandige bestuursorganen bepaalt dat bestuursorganen van publiekrechtelijke rechtspersonen (niet zijnde de staat) en van privaatrechtelijke rechtspersonen, die bij of krachtens de wet opgedragen taken uitvoeren, een jaarrekening moeten opstellen die zoveel mogelijk moet worden ingericht overeenkomstig Titel 9.

Indien IAS/IFRS worden toegepast op de jaarrekening, dienen alle van toepassing zijnde standaarden te worden toegepast (om het zogenaamde cherry picking te voorkomen). Een rechtspersoon die voor zijn geconsolideerde jaarrekening Titel 9 blijft gebruiken, kan niet voor de enkelvoudige jaarrekening overstappen op IAS/IFRS. Andersom is wel mogelijk.

<sup>94</sup> Hierbij wordt geen aandacht besteed aan de specifieke verslaggevingvereisten die gelden voor banken.

<sup>95</sup> Gelet op de in dit rapport te beschrijven alternatieven, gaan we in dit hoofdstuk niet in op de verwerking van overheidssteun door entiteiten, die deze steun ontvangen. Bij overheidssteun kan gedacht worden aan financieringsfaciliteiten die zijn verbonden aan kredietverschaffing, zoals achterstelling, mogelijkheid tot kwijtschelding, lagere rente dan de markttrente, en investeringssubsidies.

<sup>96</sup> Verordening (EG) nr. 1606/2002 van het Europees Parlement en de Raad van 19 juli 2002 betreffende de toepassing van internationale standaarden voor jaarrekeningen.

<sup>97</sup> Zie artikel 2:362 lid 8 BW.

<sup>98</sup> Zie artikel 2:360 BW. Dit verwijst naar stichtingen en verenigingen die een of meer ondernemingen in stand houden welke ingevolge de wet in het handelsregister moeten worden ingeschreven, indien de netto-omzet van deze ondernemingen gedurende twee opeenvolgende boekjaren, zonder onderbreking nadien gedurende twee opeenvolgende boekjaren, de helft of meer bedraagt van € 8 800 000. Het voorgaande blijft overigens buiten toepassing indien de stichting of vereniging bij of krachtens de wet verplicht is een financiële verantwoording op te stellen die gelijkwaardig is aan een jaarrekening als bedoeld in Titel 9 en indien deze openbaar wordt gemaakt.

<sup>99</sup> In Titel 9 wordt onder bank verstaan: een financiële onderneming met zetel in Nederland die een vergunning heeft voor het uitoefenen van het bedrijf van kredietinstelling als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft (zie artikel 2:360 lid 1 j° 2:415 BW).

## 5.2 Verwerking van vorderingen door leninggever<sup>100</sup>

Een rechtspersoon die leningen verstrekt (bijvoorbeeld aan consumenten) dient, afhankelijk van de gekozen standaard, onder meer met het volgende rekening te houden bij het opstellen van zijn jaarrekening.

### *Vaste en vlottende activa*

Vorderingen kunnen behoren tot de vaste activa of tot de vlottende activa. Wat betreft het onderscheid tussen vaste activa en vlottende activa sluiten de definities in IAS 1.66 en in de Richtlijnen op elkaar aan. Dit onderscheid komt erop neer dat vorderingen in beginsel onder vlottende activa worden opgenomen indien verwacht wordt dat de vorderingen binnen 12 maanden na balansdatum worden geïnd. In IAS 1.60 is opgenomen dat het maken van de indeling van activa en passiva in vlottend en niet-vlottend (kortlopend/langlopend) in de balans verplicht is, tenzij het hanteren van een indeling op basis van liquiditeit meer geschikt is (IAS 1.60). Indien dit onderscheid niet in de balans wordt gemaakt, moet de uitsplitsing in de toelichting worden vermeld. Volgens Dutch GAAP is een indeling in vast en vlottend verplicht.

### *Specificatie van vorderingen*

Artikel 2:370 lid 1 BW geeft een verplichte opsomming van tot de vlottende activa behorende vorderingen. Vorderingen uit hoofde van een verstrekte lening vallen in beginsel onder categorie e:

“overige vorderingen, met uitzondering van die waarop de artikelen 2:371 BW (effecten) en 2:372 BW (liquide middelen) van toepassing zijn, en met afzonderlijke vermelding van de vorderingen uit leningen en voorschotten aan leden of houders van aandelen op naam.”

IAS/IFRS kent niet, zoals Dutch GAAP, een verplichte onderverdeling van de tot de vlottende activa behorende vorderingen.

### *Verwerking en waardering*

Zowel volgens de Richtlijnen als volgens IAS/IFRS geldt voor de waardering van kortlopende vorderingen hetzelfde als voor vorderingen die als financieel vast actief zijn aan te merken (langlopende vorderingen).<sup>101</sup> Vorderingen worden bij eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde, inclusief transactiekosten (RJ 222.201) en na eerste verwerking tegen geaccumuleerde kostprijs<sup>102</sup> op basis van de effectieve-interestmethode<sup>103</sup> (IAS 39.47, RJ 222.202).

<sup>100</sup> Zie S. Böhmer e.a. (red.), *Handboek Jaarrekening*, Deventer: Kluwer 2010, p. 357-360.

<sup>101</sup> Daarbij gaan we ervan uit dat de vorderingen geen deel uitmaken van een handelsportefeuille. Overigens wordt de toepasselijke standaard inzake opname en waardering van financiële instrumenten (IAS 39) in fasen vervangen door IFRS 9. IFRS 9 is verplicht van toepassing vanaf 2013. Onder IFRS 9 zal waardering tegen geaccumuleerde kostprijs aan de orde zijn indien het bedrijfsmodel gericht is op het aanhouden van de activa teneinde de contractuele kasstromen te realiseren en de contractuele bepalingen van het instrument voorzien in kasstromen op specifieke data en de kasstromen uitsluitend de hoofdsom en de rente over de resterende hoofdsom betreffen.

<sup>102</sup> Dit is het bedrag waarvoor de lening/vordering bij de eerste opname in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode (zie hierna) bepaalde geaccumuleerde afschrijving van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag, en verminderd met eventuele afboekingen wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid (zie hierna).

<sup>103</sup> Dit is de rentevoet die bij contantmaking van de geschatte toekomstige kasontvangsten, gedurende de verwachte looptijd van de lening/vordering, uitkomt op de boekwaarde van de lening/vordering bij eerste opname.

Op elke balansdatum dient te worden beoordeeld of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een vordering of een groep van Vorderingen. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, dient de onderneming de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering te bepalen en in de winst- en verliesrekening te verwerken (artikel 2:387 lid 4 BW, RJ 222.204 en IAS 39.58).

De renteopbrengsten moeten in de winst- en verliesrekening worden verwerkt, rekeninghoudend met de effectieve rentepost (RJ 207.125 en IAS 18.30).

#### *Toelichting*

Voor de toelichting op vorderingen geldt onder Dutch GAAP een aantal specifieke vereisten. Zo gelden onder meer de volgende bepalingen:

- Van de onder vlottende activa behorende vorderingen dient voor elk van de onder artikel 2:370 lid 2 BW afzonderlijk opgenomen groepen van vorderingen te worden aangegeven tot welk bedrag de resterende looptijd langer is dan een jaar (art. 2:370 lid 2 BW).
- Indien een deel van de vorderingen die onder de financiële vaste activa zijn opgenomen binnen 12 maanden na balansdatum opeisbaar wordt, dient dit bedrag afzonderlijk te worden toegelicht dan wel dient het te worden gepresenteerd onder de vlottende activa, waarbij de wijze van presentatie dient te worden uiteengezet (RJ 190.207).
- Ten aanzien van de vorderingen die onder de financiële vaste activa zijn opgenomen moet een overzicht van het verloop gedurende het boekjaar in de toelichting worden opgenomen (artikel 2:368 BW).

IAS/IFRS kent deze toelichtingseisen niet.

Een vordering kan tevens worden aangemerkt als een financieel instrument. RJ 290.906 bepaalt dat omtrent alle financiële instrumenten het volgende in de toelichting dient te worden opgenomen:

- a. informatie over de omvang en de aard van de financiële instrumenten, inclusief belangrijke contractuele bepalingen die invloed kunnen hebben op zowel bedrag en tijdstip als mate van zekerheid van de toekomstige kasstromen; en
- b. de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling, inclusief de criteria voor opname van de financiële instrumenten in de balans en de toegepaste waarderingmethoden.

Tevens moet op grond van RJ 290 een toelichting worden opgenomen omtrent het rente- en kasstroomrisico, het kredietrisico, de reële waarde en financiële activa waarvan de boekwaarde hoger is dan de reële waarde, inclusief de reden waarom de boekwaarde niet is verminderd (zie ook artikel 2:381b lid 2 BW).

IAS/IFRS kent een aantal dezelfde en een aantal andere toelichtingvereisten voor vorderingen en voor financiële instrumenten in het algemeen. Onder IAS/IFRS zijn alle toelichtingsvereisten voor financiële instrumenten opgenomen in IFRS 7. IFRS 7 geeft onder andere aan dat een entiteit haar financiële instrumenten dient te groeperen in klassen van vergelijkbare instrumenten en, waar



toelichting is vereist, deze toelichting per klasse dient op te nemen. De hoofdcategorieën van toelichting luiden:

- a. toelichting over het belang van financiële instrumenten voor de financiële positie en prestatie van de entiteit;
- b. kwalitatieve en kwantitatieve toelichting over risico's die zijn verbonden aan financiële instrumenten, waaronder minimumeisen ten aanzien van toelichting over kredietrisico, liquiditeitsrisico en marktrisico (waaronder een gevoeligheidsanalyse). Kwalitatieve toelichting betreft doelstellingen, beleid en processen voor het managen van deze risico's. Kwantitatieve toelichting betreft informatie over de omvang van de risico's op basis van informatie intern verstrekt aan 'key management personnel'.

RJ 290 sluit nog niet aan op de specifieke bepalingen van IFRS 7. Voor de verantwoorde renteopbrengsten gelden ook beperkte toelichtingseisen (IAS 270.130 en IAS 18.35).

### **5.3 Verwerking van schulden door leningnemer<sup>104</sup>**

Indien leningen niet direct aan consumenten worden verstrekt, maar (bijvoorbeeld) aan een rechtspersoon die de gelden vervolgens weer doorleent aan consumenten, is onder andere het volgende relevant voor de jaarrekening van die rechtspersoon (als zijnde leningnemer).

#### *Classificatie vreemd vermogen/eigen vermogen*

De leningnemer heeft een schuld ofwel een financiële verplichting. Een financiële verplichting is tevens een financieel instrument. De hoofdregel in IAS 32 en RJ 290 is dat de economische realiteit en niet de juridische vorm van een financieel instrument de classificatie in de balans bepaalt (IAS 32.15 en RJ 290.801). Een schuld voortvloeiend uit (bijvoorbeeld) een geldlening zal in de regel dus als vreemd vermogen worden beschouwd.

#### *Kortlopend en langlopend*

IAS 1.60 schrijft als uitgangspunt voor dat de schulden dienen te worden onderscheiden in langlopende schulden en kortlopende schulden en dat zij ook als zodanig in de balans dienen te worden opgenomen. Ook op grond van artikel 2:375 lid 1 BW en het Besluit modellen jaarrekening worden de schulden in de balans onderscheiden in langlopende schulden en kortlopende schulden, welke categorieën vervolgens worden onderverdeeld in diverse posten.

Binnen de RJ en IAS/IFRS worden schulden (inclusief schulden zonder betalingstermijn) gerangschikt onder kortlopende schulden als deze binnen 12 maanden na balansdatum kunnen worden opgeëist en onder de langlopende schulden als dit niet het geval is (IAS 1.69, RJ 254.303).

#### *Verwerking en waardering*

IAS/IFRS en de RJ nemen beide voor de waardering van schulden de reële waarde op moment van de transactie als uitgangspunt<sup>105</sup>. De reële waarde op het moment van de transactie zal doorgaans

<sup>104</sup> Zie S. Böhmer e.a. (red.), *Handboek Jaarrekening*, Deventer: Kluwer 2010, p. 515-528.

<sup>105</sup> Hierbij gaan we ervan uit dat de financiële verplichtingen tot het einde van de looptijd worden aangehouden.

gelijk zijn aan de kostprijs. Transactiekosten dienen in de waardering bij eerste verwerking te worden opgenomen.

De rentekosten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen onder de financiële lasten.

#### *Toelichting*

In de toelichting moet worden aangegeven tot welk bedrag de resterende looptijd langer is dan één jaar, met aanduiding van de rentevoet daarover en met afzonderlijke vermelding tot welk bedrag de resterende looptijd langer is dan 5 jaar.<sup>106</sup> IAS/IFRS kent een dergelijke specificatie niet. De hiervoor genoemde toelichtingseisen in verband met financiële instrumenten zijn ook van toepassing op financiële verplichtingen.

---

<sup>106</sup> Artikel 2:375 lid 2 BW.

In de beschrijving van het wettelijk kader is gebleken dat voor het aanbieden van krediet, het bemiddelen in krediet en het adviseren met betrekking tot krediet een vergunning nodig is. Dat betekent dat aan de vereisten voor de betreffende vergunning moet zijn voldaan, maar daarnaast gelden ook de doorlopende verplichtingen. Er zijn in verband met kredieten die worden gebruikt voor het investeren in energiebesparende maatregelen eigenlijk geen relevante beschikbare uitzonderingen of vrijstellingen op basis waarvan het mogelijk is zonder vergunning te handelen.

Daarnaast is in de beschrijving van het wettelijk kader gebleken dat het verstrekken van krediet verantwoord moet zijn voor de consumenten. Hoewel op basis van de wettelijke (open) normen en de gedragscodes zeer beperkt rekening kan worden gehouden met het feit dat investeringen in energiebesparende maatregelen toekomstige vaste lasten kunnen verminderen, is de ontwikkeling op het gebied van verantwoorde kredietverstrekking eigenlijk juist gericht op het verminderen van het verstrekken van (hoge) leningen aan consumenten.

Uitgangspunt is verder dat (krediet)overeenkomsten slechts de partijen bij de overeenkomst binden en geen verplichtingen opleggen aan derden en ook niet overgaan op derden. Het is daarmee lastig een (krediet)overeenkomst die is afgesloten in verband met het nemen van energiebesparende maatregelen te doen overgaan op de volgende bewoner. De opvolgende bewoner (en de financier) zal aan een dergelijke overgang moeten meewerken.

Tegen deze achtergrond wordt in de volgende hoofdstukken een aantal financieringsconstructies beschreven, die het mogelijk eenvoudiger maken krediet te verstrekken of aantrekkelijk maken voor consumenten een kredietovereenkomst af te sluiten in verband met het nemen van energiebesparende maatregelen. Vervolgens worden deze financieringsconstructies getoetst aan het wettelijk kader, zodat geconcludeerd kan worden of de betreffende financieringsconstructie er al dan niet in resulteert dat de (beperkende) wettelijke bepalingen niet of beperkt van toepassing zijn of op andere wijze tegemoet komt aan een aantal bezwaren. Hieronder volgt een korte weergave van de conclusies voor ieder van de financieringsconstructies, waarna een uitwerking volgt.

<b>"Probleem"</b>	<b>Financieringsconstructie of mogelijkheid</b>	<b>Wettelijke beperking / nadeel</b>
<p><b>1.</b> - Vergunningplicht en doorlopende verplichtingen aanbieder krediet - Krediet is duur</p>	<p><b><u>Leningen zonder rente en kosten</u></b>  De regels neergelegd in het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het Consumentenkrediet gelden niet voor kredieten zonder rente en andere kosten.</p>	<p>Voor leningen zonder rente en kosten gelden de regels voor aanbieders van krediet die zijn neergelegd in de Wet op het financieel toezicht. Ook voor het rentevrij aanbieden van krediet is een vergunning vereist en de aanbieder van het krediet zich zal moeten houden aan de (bijbehorende) gedragsregels,</p>

		<p>zoals het opvragen van informatie over de financiële positie van de consument.</p> <p>De richtlijn inzake kredietovereenkomsten (2008/48/EG) is niet van toepassing op kredietovereenkomsten zonder rente en andere kosten. Dat betekent dat er op basis van deze Europese richtlijn geen beperking is om kredietovereenkomsten waarbij geen rente of andere kosten in rekening worden gebracht uit te zonderen van het wettelijk toepassingsbereik zoals dat in Nederland geldt. De Nederlandse wetgever heeft er echter voor gekozen om ook kredieten waarbij geen rente en kosten in rekening worden gebracht onder het bereik van bepaalde wettelijke regels te laten vallen omdat het ook bij "gratis" kredieten de vraag blijft of de consument het krediet kan terugbetalen. Aangezien investeringen in energiebesparende maatregelen in beginsel tot een periodieke (energie)lasten besparing kunnen leiden, zou dit voor de wetgever aanleiding kunnen zijn om dergelijke kredieten (alsnog) buiten het bereik van de Wet op het financieel toezicht te brengen.</p>
<p><b>2.</b></p> <p>- Krediet is duur - Initiële investering bij</p>	<p><b><u>Hoger hypotheekbedrag</u></b></p> <p>Als de consument een woning koopt of een woning heeft gekocht en energiebesparende maatregelen</p>	<p>De Wet op het financieel toezicht, de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (althans de regels die hiervoor in de plaats komen) en de Nationale Hypotheek</p>

<p>energiebesparende maatregelen struikelblok</p>	<p>wenst te treffen, kan de consument in beginsel voor het bedrag dat hiervoor nodig is een hogere hypothecaire lening afsluiten.</p>	<p>Garantie bieden de mogelijkheid aan aanbieders van krediet om rekening te houden met het feit dat een consument energiebesparende maatregelen wil treffen (die waarschijnlijk resulteren in besparingen op de energielasten). Hoewel het bedrag dat hiervoor kan worden geleend beperkt kan zijn, gelet op de financiële situatie van de consument, kan op basis van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen voor een bepaald bedrag boven de normen een hypothecaire lening worden verstrekt. Aangezien de ontwikkelingen op het gebied van verantwoorde kredietverstrekking er echter juist op zijn gericht dat mensen minder lenen, zal het effect hiervan beperkt zijn.</p>
<p><b>3.</b></p> <p>- Vergunningplicht en doorlopende verplichtingen aanbieder krediet bij leningen aan consumenten</p>	<p><b><u>Fondsvorming</u></b></p> <p>Hierbij kan worden gedacht aan de situatie dat diverse eigenaren van woningen een entiteit oprichten, waarbij de betreffende entiteit een lening afsluit bij een bank of een andere entiteit om de beoogde energiebesparende maatregelen te bekostigen. In dit geval is formeel gezien geen sprake van het verstrekken van krediet aan een consument, maar aan een entiteit. Omdat de lening hier niet wordt afgesloten door een consument, zijn de regels zoals neergelegd in de Wet op het financieel toezicht, het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het consumentenkrediet in beginsel niet</p>	<p>De constructie van de fondsvorming lijkt niet bijzonder aantrekkelijk voor de aanbieder van het krediet en niet voor consumenten. Een van de belangrijkste nadelen lijkt te zijn dat het maar de vraag is of er een aanbieder van krediet zal zijn die bereid is aan een dergelijke collectiviteit een lening te verstrekken. Hierbij is van belang dat het onzeker is of niet toch moet worden aangenomen dat er krediet aan consumenten wordt verstrekt en dat er geen of nauwelijks zekerheden kunnen worden verstrekt.</p> <p>Echter, ook vanuit het perspectief van de eigenaren zijn er, mede</p>

	<p>van toepassing. De lening hoeft dus in beginsel ook niet per definitie te worden verstrekt door een vergunninghoudende entiteit.</p>	<p>gelet op de kosten verbonden aan een dergelijke constructie en het uitgangspunt dat de eigendom bij de bewaarder blijft, diverse nadelen verbonden aan deze constructie. Juridisch gezien is het opzetten van een dergelijk vehikel echter in beginsel wel mogelijk.</p>
<p><b>4.</b> - Vergunningplicht en doorlopende verplichtingen aanbieder krediet bij leningen aan consumenten</p>	<p><b><u>"Leningen" door middel van de vereniging van eigenaren</u></b></p> <p>Bij leningen door middel van de vereniging van eigenaren kan gedacht worden aan de situatie dat een vereniging van eigenaren een lening afsluit bij bijvoorbeeld een bank. Omdat de lening hier niet wordt afgesloten door een consument, zijn de regels zoals neergelegd in de Wet op het financieel toezicht, het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het consumentenkrediet niet van toepassing. De lening hoeft dus ook niet per definitie te worden verstrekt door een vergunninghoudende entiteit. Vervolgens gebruikt de vereniging van eigenaren de lening om investeringen te doen in energiebesparende maatregelen.</p>	<p>In deze constructie zijn er door het feit dat de lening wordt verstrekt aan een vereniging van eigenaren en niet aan een consument nauwelijks wettelijke beperkingen om de lening te verstrekken.<sup>107</sup> Hierbij zijn echter wel diverse andere beperkingen aan de orde waaronder de volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze optie staat slechts open voor zover het eigenaren betreft van appartementen.</li> <li>- Het moet de vereniging van eigenaren zijn toegestaan leningen af te sluiten.</li> <li>- De vereniging van eigenaren heeft bepaalde verantwoordelijkheden en de vereniging zal slechts investeringen in energiebesparende maatregelen kunnen doen, voor zover het een onderdeel van de appartementen betreft waar de vereniging verantwoordelijk voor is.</li> <li>- Er kunnen praktische problemen zijn bij beperkt actieve verenigingen.</li> </ul>

<sup>107</sup> Hierbij gaan wij ervan uit dat er geen sprake is van bankactiviteiten.

<p><b>5.</b></p> <p>- Initiële investering bij energiebesparende maatregelen struikelblok - "Terugverdientijd" langer dan de verwachte tijd dat de consument in de woning zal wonen</p>	<p><b><u>Uitgestelde aflossing bij verkoop woning</u></b></p> <p>Als een consument bepaalde investeringen heeft gedaan voor energiebesparende maatregelen waarbij de consument het bedrag om de investeringen te doen heeft geleend en de consument de woning vervolgens wenst te verkopen, kan het voor de consument gewenst zijn de lening op een later moment af te lossen dan in eerste instantie is overeengekomen.</p>	<p>Uitgangspunt is dat een overeenkomst tussen een aanbieder van krediet en een consument met instemming van beide partijen kan worden gewijzigd. Ook vooraf kan in de kredietovereenkomst al worden afgesproken dat verkoop van de woning binnen een bepaalde periode het gevolg heeft dat de mogelijkheid ontstaat van uitgestelde aflossing.</p>
<p><b>6.</b></p> <p>- Initiële investering bij energiebesparende maatregelen struikelblok - "Terugverdientijd" langer dan de verwachte tijd dat de consument in de woning zal wonen</p>	<p><b><u>Koppeling financiering aan de woning</u></b></p> <p><u>1. Verplichting tot het nemen van energiebesparende maatregelen opnemen in de erfpachtvoorwaarden in combinatie met een kredietovereenkomst die moet worden doorgegeven aan de volgende bewoner</u></p> <p>Het betreft de situatie dat (i) in de erfpachtvoorwaarden is opgenomen dat er een verplichting is bepaalde energiebesparende maatregelen te nemen, (ii) dat een kredietovereenkomst met de gemeente wordt gesloten om de betreffende maatregelen te financieren en (iii) dat degene voor wie de erfpachtvoorwaarden geldt de verplichting krijgt de kredietovereenkomst over te dragen bij vervreemding van de woning (het erfpachtrecht) en/of dat voor overdracht van de erfpacht</p>	<p><i>1. Erfpachtvoorwaarden</i></p> <p>Als in de erfpachtvoorwaarden de verplichting is opgenomen om energiebesparende maatregelen te nemen met de bijbehorende kredietovereenkomst en overdrachtsbepalingen heeft dit gevolgen voor de verhouding tussen de gemeente en de erfpachter. Onzeker is of dergelijke bedingen van rechtswege overgaan op de nieuwe erfpachter. Om te trachten deze verplichtingen alsnog te doen overgaan op een rechtsopvolger kan additioneel een verplichting op basis van een kwalitatieve verplichting en anderzijds een kettingsbeding worden opgenomen. Hier zijn echter ook bepaalde negatieve aspecten aan verbonden.</p>

	<p>toestemming nodig is waarbij als voorwaarde verplichte overname van de kredietovereenkomst geldt.</p> <p><i>2. Green Deal</i></p> <p>Met behulp van Green Deal wordt beoogd energiebesparende maatregelen te bevorderen. Kosten van de energiebesparende maatregelen hoeven niet vooraf betaald te worden, maar kunnen terugbetaald worden via de energierekening door de afnemers van de energie.</p> <p>Er is sprake van een "Green Deal Provider" die krediet aanbiedt om energiebesparende maatregelen te kunnen treffen. Er wordt advies gegeven door een erkend adviseur over de te nemen maatregelen.</p> <p>De aflossing op het krediet wordt door de energieleveranciers geïnd door middel van de energierekening. De energieleverancier geeft het via de energierekening ontvangen bedrag vervolgens door aan de "Green Deal Provider". De consument heeft de mogelijkheid om te wisselen van energieleverancier.</p>	<p><i>2. Green Deal</i></p> <p><b>Green Deal Provider</b></p> <p>De Green Deal Provider, althans een uitvoerder gelijk aan een Green Deal Provider, zal in Nederland in beginsel een vergunning nodig hebben voor het aanbieden van krediet. De Green Deal Provider zou ten opzichte van de consumenten bepaalde verplichtingen hebben, zoals het verstrekken van informatie.</p> <p><b>Green Deal Bemiddelaar</b></p> <p>Indien de energieleveranciers gelden zouden innen bij de consumenten via de energierekening en de energieleveranciers deze gelden vervolgens doorgeven aan de "Green Deal Provider", de aanbieder van het krediet, zullen deze activiteiten onder de Wet op het financieel toezicht gekwalificeerd worden als "bemiddelen", zodat de energieleveranciers voor deze activiteiten in beginsel een vergunning nodig hebben.</p> <p>Als de energieleveranciers diensten verrichten waarbij, (zonder opening van betaalrekeningen op naam van de betaler of de begunstigde), geldmiddelen worden ontvangen met als enig doel het daarmee</p>
--	--	---



	<p><i>3. Koppeling kredietovereenkomst aan netbeheerder, warmtenet eigenaren en drinkwaterbedrijven</i></p> <p>Gedacht kan worden aan de situatie dat netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven de invordering zouden doen van periodieke betalingsverplichtingen van consumenten op basis van een met een aanbieder van krediet gesloten kredietovereenkomst.</p>	<p>corresponderende bedrag over te maken, is in beginsel een vergunning van DNB vereist voor het verrichten van betaaldiensten.</p> <p><b>Green Deal Adviseurs</b></p> <p>In de voorstellen voor de Green Deal is opgenomen dat er adviseurs zullen zijn die adviseren over de mogelijke maatregelen die kunnen worden genomen om energie te besparen. Indien de adviseurs tevens zouden adviseren over de kredietovereenkomst, zou de adviseur hiervoor in beginsel wel een vergunning van de AFM nodig hebben.</p> <p><i>3. Koppeling kredietovereenkomst aan netbeheerder, warmtenet eigenaren en drinkwaterbedrijven</i></p> <p>Indien netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven de invordering zouden doen van periodieke betalingsverplichtingen, waarbij het krediet wordt aangeboden door een (vergunninghoudende) kredietaanbieder, zouden deze netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven bemiddelen in krediet. Voor het bemiddelen in krediet hebben de netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven in beginsel een vergunning nodig van de AFM.</p> <p>Als de netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven diensten</p>
--	---	--

		verrichten waarbij, (zonder opening van betaalrekeningen op naam van de betaler of de begunstigde), geldmiddelen worden ontvangen met als enig doel het daarmee corresponderende bedrag over te maken, is in beginsel een vergunning van DNB vereist voor het verrichten van betaaldiensten.
<p>7.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krediet is duur</li> <li>- Vergunningplicht en doorlopende verplichtingen aanbieder krediet bij leningen aan consumenten</li> </ul>	<p><b><u>KfW Bank</u></b></p> <p>De KfW Bank leent "goedkoop" geld uit aan reguliere banken met het oog op energiebesparende maatregelen in Duitsland. De betreffende banken sluiten vervolgens weer een kredietovereenkomst met huiseigenaren (consumenten), eveneens tegen een gunstig tarief.</p>	<p>De kernactiviteiten van de KfW Bank in het kader van kredietverstrekking aan consumenten bestaan uit het verstrekken van leningen aan reguliere banken. De reguliere banken verstrekken vervolgens zelf (op eigen naam en verantwoordelijkheid) kredieten aan de consumenten.</p> <p>Het verstrekken van leningen aan niet-consumenten is op zichzelf niet vergunningplichtig, mits er geen sprake is van bankactiviteiten. Dit betekent dat het voor de vraag of een entiteit soortgelijk aan de KfW Bank een vergunning nodig heeft of niet, het relevant is hoe deze entiteit aan de uit te lenen gelden komt. Indien en voor zover er geen sprake is van het ter beschikking krijgen van opvorderbare gelden van anderen dan professionele marktpartijen, zal de entiteit niet gekwalificeerd kunnen worden als een bank.</p>

## **6 Beschrijving financieringsconstructies**

### **6.1 Leningen zonder rente en kosten**

Indien consumenten energiebesparende maatregelen zouden willen treffen, kan het mogelijk een stimulans voor de consument zijn om de maatregelen te treffen als een kredietovereenkomst zou kunnen worden gesloten zonder dat daar rente en/of andere kosten aan verbonden zijn. In deze constructie wordt aan een consument een bedrag ter beschikking gesteld om bepaalde energiebesparende maatregelen te nemen. Dit bedrag moet door de consument worden terugbetaald aan de verstrekker van het bedrag, maar er worden hierbij geen rente en/of andere kosten aan de consument in rekening gebracht.

### **6.2 Hoger hypotheekbedrag**

Indien de consument een woning koopt en daarbij energiebesparende maatregelen wenst te treffen, kan de consument in beginsel voor het bedrag dat nodig is voor deze energiebesparende maatregelen, een hogere hypothecaire lening afsluiten. Hetzelfde geldt in beginsel indien de consument al een hypothecaire lening heeft afgesloten en in een later stadium het geleende bedrag waarvoor hypothecaire zekerheid is verschaft, zou willen verhogen. Een hypothecaire lening kan voor de consument bepaalde voordelen hebben ten opzichte van een consumptieve lening, waarbij gedacht kan worden aan de lagere rente in verband met de geboden zekerheden en fiscale voordelen.

### **6.3 (Coöperatieve) fondsvorming**

Bij fondsvorming, kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de situatie dat diverse eigenaren van woningen een entiteit oprichten, waarbij de betreffende entiteit een lening afsluit bij een bank of een andere entiteit om de energiebesparende maatregelen te bekostigen. Het doel van de betreffende entiteit is het investeren in energiebesparende maatregelen bijvoorbeeld het investeren in warmtepompen die geplaatst worden bij de betreffende eigenaren.

### **6.4 "Leningen" door middel van de vereniging van eigenaren**

Bij leningen door middel van de vereniging van eigenaren (VvE) kan gedacht worden aan de situatie dat een VvE een lening afsluit bij bijvoorbeeld een bank of een andere entiteit. Vervolgens gebruikt de VvE de lening om investeringen te doen in energiebesparende maatregelen. De eigenaren van de appartementen betalen bij een VvE periodiek een van tevoren vastgesteld bedrag. Mogelijk is dat de energiebesparende maatregelen waarin is geïnvesteerd door de VvE resulteren in een daling van de kosten die voor rekening van de vereniging komen. Indien daarnaast het periodieke bedrag dat de eigenaren betalen aan de VvE ongewijzigd blijft, zou met het bedrag dat de eigenaren nu feitelijk "te veel" betalen door middel van hun periodieke betaling, de lening en de daarbij behorende kosten die de VvE heeft afgesloten kunnen worden (af)betaald.

## **6.5 Uitgestelde aflossing bij verkoop van de woning**

Indien een consument bepaalde investeringen heeft gedaan voor energiebesparende maatregelen waarbij de consument het bedrag om de investeringen te doen heeft geleend en de consument de woning vervolgens wenst te verkopen, kan het voor de consument gewenst zijn de lening op een later moment af te lossen dan in eerste instantie is overeengekomen. Dit kan te maken hebben met het feit dat de eventuele (energie)lastenbesparingen die door middel van de investeringen zijn bereikt, door de verkoop van de woning verloren gaan voor die consument.

## **6.6 Koppeling financiering voor energiebesparende maatregelen aan de woning en niet aan de consument**

- 6.6.1 Verplichting tot het nemen van energiebesparende maatregelen opnemen in de erfpachtvoorwaarden in combinatie met een kredietovereenkomst die moet worden doorgegeven aan de volgende bewoner.

Gedacht kan worden aan de situatie dat in de erfpachtvoorwaarden is opgenomen dat er een verplichting is bepaalde energiebesparende maatregelen te nemen met betrekking tot de onroerende zaak waarop de erfpacht betrekking heeft.

Daarbij kan de gemeente dan aanbieden dat de erfpachter de mogelijkheid heeft om ter zake die verplichte energiemaatregelen een kredietovereenkomst met de gemeente aan te gaan teneinde de betreffende maatregelen te financieren. Hierbij treedt de betreffende gemeente dus op als erfverpachter én als financier. Ook zal aan de erfpachter de verplichting in de erfpachtvoorwaarden kunnen worden opgelegd dat hij - indien hij de lening bij de gemeente aantrekt - de kredietovereenkomst dient over te dragen bij vervreemding van de woning (het erfpachtrecht). Deze verplichting zou mogelijk ook zodanig kunnen worden vormgegeven dat overdracht van het erfpachtrecht alleen mogelijk is na voorafgaande toestemming van de gemeente als grondeigenaar, waarbij tenminste als voorwaarde voor die toestemming geldt dat de kredietovereenkomst wordt overgedragen c.q. overgenomen door de rechtsopvolger.

Overigens zou nog kunnen worden gesteld dat de verplichting om energiebesparende maatregelen te treffen en de daarmee samenhangende lening, aan te merken is als een bijzondere onderhoudsverplichting die voor rekening van de erfpachter komt.<sup>108</sup>

Een voordeel van de hiervoor beschreven wijze van opnemen van verplichtingen zou kunnen zijn (i) dat de consument (de erfpachter) verplicht wordt energiebesparende maatregelen te treffen en (ii) dat als de erfpachter de woning vervreemdt (en daarmee niet meer van de eventuele energiebesparingen profiteert) de kredietovereenkomst overgaat op de volgende erfpachter/bewoner.

---

<sup>108</sup> Artikel 5:96 BW.

## 6.6.2 Green Deal

Hieronder volgt een korte beschrijving van de Green Deal, een financieringsconstructie die naar verwachting in de tweede helft van 2012 in het Verenigd Koninkrijk zal worden ingevoerd en gericht is op het stimuleren van energiebesparende maatregelen.

### *Algemeen: de Green Deal in het kort*

*"Als consument zijnde betaal je een hoge prijs voor inefficiënte woningen (slecht geïsoleerd, lekkende warmte en het verbruik van energie). Een kwart van de uitstoot van koolstofdioxide komt voort uit de energie, die wordt gebruikt voor het verwarmen van huizen en een soortgelijk percentage is afkomstig van bedrijven, werkplekken en de industrie".* Met deze gedachte in het achterhoofd is de "Green Deal" gelanceerd. Met behulp van Green Deal beoogt de Britse regering energiebesparende maatregelen voor woningen en gebouwen te bevorderen. Het idee is dat de kosten van de energiebesparende maatregelen niet vooraf betaald hoeven te worden, maar terugbetaald kunnen worden via de energierekening door de afnemers van de energie. Uitgangspunt van de energiebesparende maatregelen is dat de verwachte kostenbesparingen gelijk of groter moeten zijn dan de kosten van de energiebesparende maatregelen die terugbetaald worden via de energierekening (de zogeheten "gouden regel").<sup>109</sup>

De energierekening is een voorziening waarmee de Green Deal wil bereiken dat woningen energiezuiniger worden. Consumenten dienen de energiebesparende maatregel(en) te betalen via een heffing in termijnen op de energierekening. Consumenten zien naast deze heffing reducties in energieverbruik, zodat ze er - financieel gezien - niet op achteruit gaan. In dit opzicht verschilt de Green Deal van bestaande leningsovereenkomsten; de betaler van de energierekening is niet verantwoordelijk voor het geheel aan kosten van de maatregel(en), maar slechts voor de kosten die zijn gemaakt gedurende de tijd dat de consument de eigenaar was van het huis en de energierekening voor zijn of haar rekening kwam.<sup>110</sup>

De kosten van de energiebesparende maatregelen worden gekoppeld aan het pand/de energierekening en niet aan de individuele afnemer. Dit houdt in dat de betalingsverplichting, indien de bewoner van een dergelijk pand verhuist, overgaat naar de nieuwe bewoner. Idee is dat de (huidige) bewoners zich op deze manier niet "genoodzaakt" hoeven te voelen langer in hun woning te verblijven dan zij in principe van plan waren/zijn om op die manier het bedrag aan investeringen weer terug te verdienen. Bovendien heeft deze koppeling als voordeel ten opzichte van persoonlijke leningen, dat de personen die "profiteren" van de energiebesparende maatregelen via de energierekening voor de betreffende maatregelen betalen. Dit systeem kan huiseigenaren laten profiteren van de energiebesparende maatregelen waarbij de consument niet vooraf hoeft te betalen ("no upfront cost"). Het is bedoeld als een flexibel systeem, dat consumenten de gelegenheid geeft efficiënte energieverbeteringen aan te brengen die het best passen in hun

<sup>109</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals.

<sup>110</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals.

situatie. In dit systeem is het voor de opvolgende bewoner mogelijk om te wisselen van energieleverancier.<sup>111</sup>

De Green Deal kent de volgende uitgangspunten:<sup>112</sup>

De verwachte financiële besparingen moeten gelijk zijn aan of groter dan de kosten van de energierekening en de lengte van de betalingstermijn mag niet hoger zijn dan de verwachte levensduur van de maatregel(en).
De maatregelen moeten worden goedgekeurd en de geclaimde besparingen dienen verbonden te zijn aan deze maatregelen.
De geïnstalleerde maatregelen moeten zijn aanbevolen door een erkend adviseur.
De maatregelen moeten zijn geïnstalleerd door een erkend installateur.
De Green Deal provider dient voor huishoudens gepast advies te geven <i>binnen de voorwaarden van de Wet op het consumentenkrediet</i> (Consumer Credit Act 1974) en moet daarbij rekening houden met de individuele omstandigheden van de aanvrager.
De Green Deal provider moet toestemming hebben van de relevante betrokken partijen, waaronder van de consument die de energierekening behorende bij de betreffende woning betaalt.
De aanwezigheid van een Green Deal moet goed worden doorgegeven aan de volgende rekeningbetaler(s) (bijvoorbeeld nieuwe eigenaren of huurders), naast informatie over energiegebruik.

Onderstaand schema geeft de financieringsconstructie van de Green Deal weer.



Voor de werking van de Green Deal zijn de volgende punten relevant:

De Financier heeft een vergunning op basis van de Consumer Credit Act 1974 en zal moeten handelen conform deze wet, waarin onder meer is bepaald dat de consument bepaalde informatie moet ontvangen.
---

<sup>111</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals.

<sup>112</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals.

Er is een verplichting voor energieleveranciers om betalingen te ontvangen en door te geven aan de financier.
Er is een vrijstelling van de vergunningplicht op basis van de Consumer Credit Act 1974 gecreëerd voor de energieleveranciers die de gelden ontvangen en doorgeven. Dit heeft te maken met het feit dat de energieleveranciers al onder toezicht staan en die autoriteit ook toezicht zal houden op het ontvangen en doorgeven van de gelden in het kader van de Green Deal.
Er zijn beperkingen in de hoogte van de financieringen om zeker te stellen dat alleen die maatregelen worden genomen die zichzelf na verloop van tijd terugverdienen.
Er gelden consumentenbeschermende maatregelen.
De verplichting om de Green Deal betalingen te verrichten rust op degene die de energierekening van de woning betaalt.
Nieuwe bewoners / eigenaars dienen op de hoogte te worden gesteld als er een Green Deal financieringsovereenkomst aan de woning is gekoppeld.
Consumenten zullen via diverse wegen worden geattendeerd op de mogelijkheden van de Green Deal, waaronder via de energieleveranciers.
Er worden wettelijke regelingen gemaakt voor het geval de energieleverancier of de Green Deal Provider (de financier) failliet gaat.

Een uitgebreidere beschrijving van de Green Deal is opgenomen in [Annex IV](#).

#### 6.6.3 Koppeling kredietovereenkomst aan netbeheerder, warmtenet eigenaren en drinkwaterbedrijven

Gedacht kan worden aan de situatie dat netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven de invordering zouden doen van periodieke betalingsverplichtingen van consumenten op basis van een met een aanbieder van krediet gesloten kredietovereenkomst.

##### *Netbeheerders*

Voor de netbeheerders geldt dat zij verantwoordelijk zijn voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van het energienetwerk. De woonplaats van de consument bepaalt wie de netbeheerder is, aangezien er sprake is van een bepaalde indeling in gebieden. Het is niet mogelijk om gebruik te maken van een andere netbeheerder. Het wettelijk kader voor de netbeheerders is vastgelegd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. In beginsel zal er geen wisseling van netbeheerders plaatsvinden en hebben de netbeheerders een vaste, stabiele positie.

Voor netbeheerders geldt dat zij bij wet bepaalde taken en bevoegdheden hebben gekregen. Uitgangspunt is dat zij geen andere diensten mogen verrichten dan op basis van de taken die in de wet zijn neergelegd. Daarnaast gelden er voor netbeheerders bepaalde (maximum) tarieven per verrichte dienst.

#### *Warmtenet eigenaren*

Warmtenet eigenaren zijn eigenaar van een centraal warmtesysteem. Dit centrale warmtesysteem levert "restwarmte" door middel van een infrastructuur aan de afnemers. Vanaf inwerkingtreding van de Warmtewet, zullen warmtenet eigenaren binnen dit wettelijk kader werkzaam zijn.<sup>113</sup> De Warmtewet eisen aan de leveranciers, een vergunningstelsel en tariefregulering. Ook warmtenet eigenaren hebben een redelijk stabiele, vaste positie.

#### *Drinkwaterbedrijven*

De drinkwaterbedrijven zijn de bedrijven die Nederlandse huishoudens voorzien van leidingwater. De bedrijven die hiervoor verantwoordelijk zijn, zijn in diverse regio's onderverdeeld. Het wettelijk kader voor drinkwaterbedrijven is vastgelegd in de Waterleidingwet, die zal worden vervangen door de Drinkwaterwet.

### **6.7 KfW Bank**

#### ***KfW Bank in het kort***

De KfW Bank leent tegen "gunstige" tarieven geld uit aan reguliere banken met het oog op energiebesparende maatregelen in Duitsland. De lening van de KfW Bank aan de (reguliere) bank is "gekoppeld" aan een lening tussen de bank en de consument. De betreffende bank sluit namelijk vervolgens weer een kredietovereenkomst met de huiseigenaar (de consument), eveneens tegen een "gunstig" tarief. De bank met wie een kredietovereenkomst is gesloten, maakt het door de consument te lenen bedrag (dat door die bank is ontvangen van de KfW Bank) over aan de consument, terwijl de consument bedragen ter aflossing van de lening overmaakt aan de bank met wie de kredietovereenkomst is gesloten. Deze bank maakt de ontvangen bedragen vervolgens weer over naar de KfW Bank ter aflossing van de lening tussen die bank en de KfW Bank.

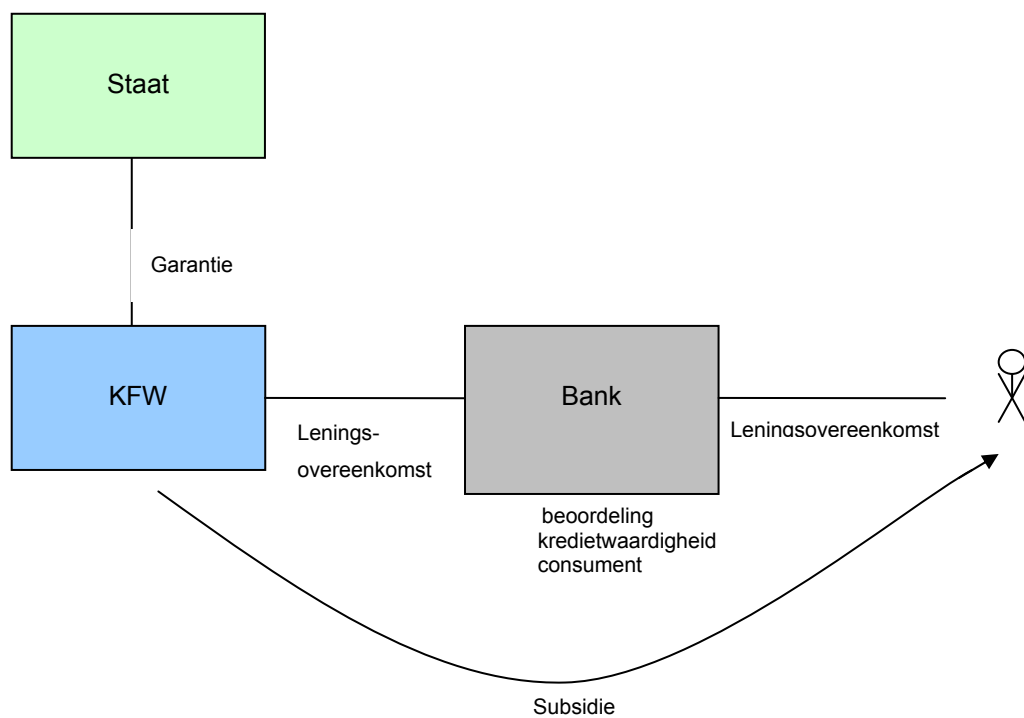
Subsidies voor energiebesparende investeringen in woningen worden rechtstreeks door de KfW Bank verleend aan de ontvanger van de subsidie. Een uitgebreidere beschrijving van de KfW Bank en de activiteiten van de KfW Bank is opgenomen in Annex V.

Een en ander kan kort door middel van het volgende schema worden weergegeven:

---

<sup>113</sup> Op dit moment is nog onzeker of en op welk moment het voorstel voor de Warmtewet in werking zal treden.





## **7 Toetsing van voorgestelde financieringsconstructies aan regels en voorwaarden**

### **7.1 Toetsing: Leningen zonder rente en kosten**

Zoals beschreven in het wettelijk kader zijn financiële diensten met betrekking tot krediet dat binnen drie maanden dient te worden afgelost waarbij geen of onbetekenende kosten aan de consument in rekening worden gebracht uitgezonderd van de wettelijke regels (en beperkingen) die zijn neergelegd in de Wet op het financieel toezicht en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft. Aangezien de terugverdientijd die verbonden is aan investeringen in energiebesparende maatregelen in beginsel langer is dan deze termijn, kunnen renteloze leningen er niet voor zorgen dat de aanbieder van het krediet en de bemiddelaar en adviseur met betrekking tot een dergelijk krediet niet onder deze wettelijke regels vallen. De aanbieder van krediet zal dus onder andere een vergunning moeten hebben voor het aanbieden van het "gratis" krediet. Ook zullen bij "gratis" krediet de gedragsregels uit de Wet op het financieel toezicht en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft in acht moeten worden genomen waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan de reclameregels.

De regels neergelegd in het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het consumentenkrediet zijn echter niet van toepassing op kredietovereenkomsten zonder rente en andere kosten.<sup>114</sup> Het aanbieden van het krediet zal daarmee wel resulteren in minder administratieve lasten dan in het geval dat de consument wel rente en/of kosten moet betalen voor het krediet.

De Richtlijn inzake kredietovereenkomsten (Richtlijn 2008/48/EG) is niet van toepassing op kredietovereenkomsten zonder rente en andere kosten. Dat betekent dat er op basis van deze Europese Richtlijn geen beperking is om kredietovereenkomsten waarbij geen rente of andere kosten in rekening worden gebracht uit te zonderen van het wettelijk toepassingsbereik zoals dat in Nederland geldt. De Nederlandse wetgever heeft er echter voor gekozen om ook kredieten waarbij geen rente en kosten in rekening worden gebracht onder het bereik van bepaalde wettelijke regels te laten vallen omdat het ook bij "gratis" kredieten de vraag blijft of de consument het krediet kan terugbetalen. Mede om deze reden is bijvoorbeeld de kredietwaardigheidstoets, zoals de check bij het BKR, van belang.<sup>115</sup>

Overigens kan het wel zo zijn dat het ter beschikking stellen van rente- en kosteloze leningen de verkoop van bepaalde producten in zodanig mate stimuleert dat het volgende interessant kan zijn voor de leverancier van energiebesparende producten en de aanbieder van krediet. Gedacht kan worden aan de situatie dat er een overeenkomst is tussen een leverancier van producten en een aanbieder van krediet. In deze overeenkomst wordt overeengekomen dat, afhankelijk van het aantal verkochte producten, de aanbieder van krediet een bepaalde vergoeding ontvangt van de leverancier. Stel dat als gevolg van het "gratis" krediet de omzet van de leverancier wordt

<sup>114</sup> Artikel 7:58 BW vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

<sup>115</sup> *Kamerstukken II*, 2009/010, 32339, nr. 3, p. 31.

verdrievoudigd, dan zou de leverancier wellicht bereid zijn om met een lagere winstmarge per product genoeg te nemen. Dit deel van de winstmarge wordt als vergoeding op basis van de samenwerkingsovereenkomst aan de aanbieder van het krediet betaald.

Mogelijk zou een dergelijke samenwerking ertoe kunnen leiden dat (i) meer consumenten de (energiebesparende) producten kopen (ii) de leverancier meer producten verkoopt maar daarbij per product (door de vergoeding die aan de aanbieder van het krediet moet worden betaald) een lagere winstmarge ontvangt en (iii) de aanbieder van krediet wel een vergoeding ontvangt op basis van de samenwerkingsovereenkomst, maar geen rente of andere kosten in rekening brengt bij de consument. Aangezien "gratis" krediet niet onder de regels van het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het consumentenkrediet valt, kan dit voor de aanbieder van krediet mogelijk resulteren in minder administratieve lasten.

De leverancier van de goederen zal in dit geval mogelijk bemiddelen in krediet, omdat de consument immers op de "gratis" financieringsmogelijkheid moet worden gewezen en het voor de hand ligt dat de leverancier de consument en de aanbieder van het krediet zal assisteren bij het tot stand komen van de kredietovereenkomst. Om de vergunningplicht voor bemiddeling te voorkomen kan de bemiddelaar bijvoorbeeld een verbonden bemiddelaar worden van de (vergunninghoudende) aanbieder van het krediet.<sup>116</sup>

## **7.2 Toetsing: Hoger hypotheekbedrag**

Indien de consument een woning koopt en daarbij energiebesparende maatregelen wenst te treffen, kan de consument in beginsel voor het bedrag dat nodig is voor deze energiebesparende maatregelen, een hogere hypothecaire lening afsluiten. Hetzelfde geldt in beginsel indien de consument al een hypothecaire lening heeft afgesloten en in een later stadium het geleende bedrag zou willen verhogen.

Voor het lenen van een hoger bedrag bij de aankoop van een woning en voor een verhoging van het geleende bedrag voor investeringen in energiebesparende maatregelen is van belang dat op basis van de Wet op het financieel toezicht kredietverstrekking niet onverantwoord mag zijn en dat de aanbieder van het krediet de financiële situatie van de consument moet beoordelen en overkreditering moet voorkomen. In dit verband heeft de aanbieder van krediet een acceptatiebeleid opgesteld waar de kredietverstrekking aan zal worden getoetst. Omdat de norm dat aanbieders van krediet geen onverantwoorde kredieten mogen verstrekken een vrij open norm is, is invulling gegeven aan deze norm door diverse codes, waarbij de AFM de hantering van de gedragscodes ziet als een minimale invulling van de open norm. Voor hypothecaire kredietverstrekking is de Gedragscode Hypothecaire Financieringen relevant. Per 1 augustus 2011 zal een nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen in werking treden.

---

<sup>116</sup> Zie voor de beschrijving van een verbonden bemiddelaar paragraaf 2.10 van het wettelijk kader.

Daarbij is waarschijnlijk dat het bedrag dat aan de consument kan worden geleend in verhouding moet staan tot de waarde van de woning en in verhouding moet staan tot het inkomen van de consument. Voorgesteld is dat van de normen slechts kan worden afgeweken onder specifieke voorwaarden. Voor energiesparende maatregelen geldt dat tot een bepaald maximum bedrag boven de inkomensnorm kan worden gefinancierd. Voor woningen met een A-label kan ook tot een bepaald maximum bedrag boven de inkomensnorm worden gefinancierd. Indien de Nationale Hypotheek Garantie bij de hypothecaire lening gewenst is, geldt het volgende. In de voorwaarden en normen NHG 2011 zijn normen opgenomen met betrekking tot de financieringslast. De toegestane financieringslast wordt vastgesteld aan de hand van een toetsinkomen en een bijbehorend financieringslastpercentage, waarbij het toetsinkomen kort gezegd de som van de structurele inkomsten is.<sup>117</sup> De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen mogen tot een bedrag van maximaal €6.500 buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast.<sup>118</sup> NHG is ook mogelijk indien er geen sprake is van een aankoop van een woning, maar er slechts sprake is van energiebesparende maatregelen, zoals isolatie. Hierbij moeten overigens wel bepaalde voorwaarden in acht worden genomen zoals dat de kosten voor verbouwing of kwaliteitsverbetering moeten blijken uit een taxatierapport, een bouwkundig rapport of een door de consument zelf opgemaakte specificatie. Overigens, indien de consument op basis van de (eerder verleden) hypotheekakte geen aanvullend bedrag kan lenen, zal een nieuwe hypotheekakte moeten worden verleden, waar vanzelfsprekend (onder meer notariële) kosten aan verbonden zijn.

De Wet op het financieel toezicht, de Gedragscode hypothecaire financieringen (althans de regels die hiervoor in de plaats komen) en de Nationale Hypotheek Garantie bieden de mogelijkheid aan aanbieders van krediet om rekening te houden met het feit dat een consument energiebesparende maatregelen wil treffen (die waarschijnlijk resulteren in besparingen op de energielasten). Hoewel het bedrag dat hiervoor kan worden geleend beperkt kan zijn, gelet op de financiële situatie van de consument, kan voor een bepaald maximum bedrag boven de normen een hypothecaire lening worden verstrekt.

### **7.3 Toetsing: (Coöperatieve) fondsvorming**

Bij fondsvorming, kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de situatie dat diverse eigenaren van woningen die bij elkaar in de straat wonen een entiteit oprichten, waarbij de betreffende entiteit een lening afsluit bij een bank of een andere entiteit om de beoogde energiebesparende maatregelen te bekostigen. In dit geval is formeel gezien geen sprake van het verstrekken van krediet aan een consument, maar aan een entiteit. Omdat de lening hier niet wordt afgesloten door een consument, zijn de regels zoals neergelegd in de Wet op het financieel toezicht, het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het consumentenkrediet in beginsel niet van toepassing op deze lening. De lening hoeft dus in beginsel ook niet per definitie te worden verstrekt door een vergunninghoudende entiteit.

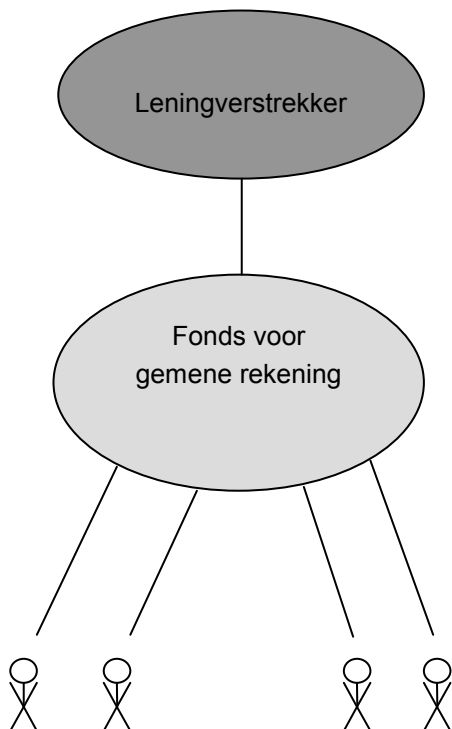
---

<sup>117</sup> Artikel 6.1 Voorwaarden & Normen NHG 2011 en artikel 5.7 van de Voorwaarden & Normen NHG 2011. De structurele inkomsten moeten worden verminderd met alimentatie die moet worden betaald aan een ex-partner.

<sup>118</sup> Voorwaarden & Normen NHG 2011, p. 30, paragraaf 6.6.

Het doel van de betreffende entiteit is het investeren in energiebesparende maatregelen zoals het investeren in warmtepompen die geplaatst worden bij de betreffende eigenaren. De warmtepompen worden dus aangekocht door de betreffende entiteit en in de woning van de diverse eigenaren geplaatst (bijvoorbeeld de eigenaren die bij elkaar in straat wonen). Dit betekent dat de eigendom van de warmtepompen in principe ligt bij de bewaarder van het "fonds" en niet bij de diverse eigenaren.

De eigenaren zouden bijvoorbeeld een fonds voor gemene rekening op kunnen richten, maar er kan ook aan een andere vorm worden gedacht zoals een commanditaire vennootschap. Een fonds voor gemene rekening is geen rechtspersoon maar een overeenkomst zodat er nauwelijks wettelijke vereisten aan verbonden zijn. Voor een fonds voor gemene rekening is wel een beheerder nodig en een bewaarder, veelal een stichting. Ook zal er een doel moeten zijn dat de eigenaren als collectief willen bereiken, bijvoorbeeld energiebesparing. Als gevolg van het plaatsen van de warmtepompen bij de diverse eigenaren, kan er een energiebesparing zijn die (via de individuele energierekening van de consument) aan de consumenten ten goede komt. In de voorwaarden van het fonds zou bijvoorbeeld kunnen worden bepaald dat de "opbrengsten" van de warmtepompen ten goede komen van de individuele eigenaren. Daarnaast zouden de eigenaren bij aanvang en periodiek een bijdrage aan het fonds kunnen betalen, waarmee het fonds vervolgens de lening kan (af)betalen. Een en ander kan als volgt worden weergegeven:



Bij fondsvorming zijn onder meer de volgende punten van belang:

- Aan het oprichten van entiteiten en het opstellen van overeenkomsten zijn vanzelfsprekend kosten verbonden. Bij een fonds voor gemene rekening zouden er in ieder geval twee entiteiten moeten worden opgericht (een beheerder en een bewaarder). Aangezien het voor consumenten juist aantrekkelijk (en daarmee goedkoop) moet zijn om investeringen in energiebesparende maatregelen te doen, is het mogelijk dat deze optie op praktische problemen stuit.<sup>119</sup>
- Van belang is dat in deze constructie de aanbieder van het krediet formeel gezien geen lening verstrekt aan consumenten. Gelet op het feit dat alles echter gericht is op energiebesparende maatregelen bij de consument, waarvoor de consument vervolgens periodiek een vergoeding betaalt, kan voorgesteld worden dat de AFM een dergelijke kredietverstrekking toch als kredietverstrekking aan consumenten aanmerkt, waarvoor een vergunning is vereist. Indien dat het geval zou zijn, is niet duidelijk wat het voordeel van de beschreven constructie zou zijn. Als een dergelijke constructie zou worden gebruikt, zou daarom, om de risico's te beperken, vooraf afstemming met de AFM noodzakelijk zijn.
- In de beschreven constructie wordt de lening verstrekt aan een fonds voor gemene rekening. De investeringen vinden echter plaats in de woningen van de consument. Het fonds is gelet op de doelstelling niet veel meer dan een contractuele afspraak en een entiteit waar geen of nauwelijks vermogen "in zit". De vraag is waarom een aanbieder van krediet bereid zou zijn een lening aan een dergelijke entiteit te verstrekken. De risico's lijken groter dan bij leningen aan entiteiten die wel over vermogen beschikken en groter dan bij het verstrekken van krediet rechtstreeks aan consumenten. De bewaarder heeft weliswaar (in eerste instantie) de eigendom van de, in ons voorbeeld in de woningen geplaatste warmtepompen, maar bij veel energiebesparende maatregelen kan het plaatsen/installeren tot gevolg hebben dat er sprake is van "natrekking". In het geval van natrekking gaat bijvoorbeeld de warmtepomp een onderdeel vormen van de woning en daarmee "verdwijnt" het eigendomsrecht (en daarmee ook een eventueel gevestigd zekerheidsrecht van de aanbieder van het krediet). Het fonds voor gemene rekening kan dus in beginsel bijzonder weinig zekerheid tot terugbetaling van de lening geven aan de aanbieder van het krediet. Gelet op de grote risico's voor de aanbieder van het krediet, zal dit wellicht op praktische problemen stuiten.
- Op basis van de Wet op het financieel toezicht is het verboden in Nederland zonder vergunning van de AFM een recht van deelneming in een beleggingsinstelling aan te bieden.<sup>120</sup> Het fonds zal slechts kwalificeren als een beleggingsinstelling in het geval er sprake is van in het fonds ondergebracht vermogen waarin ter collectieve belegging

<sup>119</sup> Mogelijk zijn er ook fiscale gevolgen aan verbonden. In dit rapport worden geen fiscale vraagstukken behandeld.

<sup>120</sup> Artikel 2:65 Wft.

gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen teneinde de deelnemers in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.<sup>121</sup> Indien bijvoorbeeld de opbrengsten (de energiebesparingen) van warmtepomp "A" wordt toegerekend aan de eigenaar waar de pomp is geplaatst, zal er waarschijnlijk geen sprake zijn van een "collectieve belegging". Als er geen collectieve belegging is, is er geen sprake van een beleggingsinstelling en zal geen vergunning vereist zijn. Een en ander zal echter wel sluitend in de overeenkomst moeten worden vastgelegd. Als er echter wel sprake is van een collectieve belegging, zal moeten worden voorkomen dat de vergunningplicht geldt, bijvoorbeeld doordat wordt vastgelegd dat er aan minder dan 100 deelnemers wordt aangeboden.<sup>122</sup>

- De eigendom van de energiebesparende maatregelen blijft in beginsel bij het fonds voor gemene rekening (de bewaarder). Hoewel de eigendom juridisch door natrekking over kan gaan, zullen eigenaren wellicht de voorkeur geven aan individuele eigendom.
- Een fonds voor gemene rekening kan ook fiscaal gezien bepaalde gevolgen hebben. Dit rapport gaat niet in op eventuele fiscale gevolgen, maar het in kaart brengen van de fiscale gevolgen zal voor een dergelijke constructie wel relevant zijn.

Gelet op het bovenstaande lijkt de constructie van de fondsvorming niet bijzonder aantrekkelijk voor de aanbieder van het krediet en niet voor consumenten. Een van de belangrijkste nadelen lijkt te zijn dat het maar de vraag is of er een aanbieder van krediet zal zijn die bereid is aan een dergelijke collectiviteit een lening te verstrekken. Echter, ook vanuit het perspectief van de eigenaren zijn er, mede gelet op de kosten verbonden aan een dergelijke constructie en het uitgangspunt dat de eigendom bij de bewaarder blijft, diverse nadelen verbonden aan deze constructie. Juridisch gezien is het opzetten van een dergelijk vehikel echter in beginsel wel mogelijk.

#### **7.4 Toetsing: "Leningen" door middel van de vereniging van eigenaren**

Bij leningen door middel van de vereniging van eigenaren (VvE) kan gedacht worden aan de situatie dat een VvE een lening afsluit bij bijvoorbeeld een bank. Omdat de lening hier niet wordt afgesloten door een consument, zijn de regels zoals neergelegd in de Wet op het financieel toezicht, het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het consumentenkrediet niet van toepassing op deze lening. De lening hoeft dus ook niet per definitie te worden verstrekt door een vergunninghoudende entiteit. Er zijn ook bepaalde bedrijven die zich specifiek richten op financieringen voor verenigingen van eigenaren.<sup>123</sup> Vervolgens gebruikt de VvE de lening om investeringen te doen in energiebesparende maatregelen. De eigenaren van de appartementen betalen bij een VvE periodiek een van tevoren vastgesteld bedrag. Mogelijk is dat de energiebesparende maatregelen waarin is geïnvesteerd door de VvE resulteren in een daling van de kosten die voor rekening van de vereniging komen. Indien daarnaast het periodieke bedrag dat de eigenaren betalen aan de VvE (voorlopig) ongewijzigd blijft, zou met het bedrag dat de eigenaren nu feitelijk "te veel" betalen door

---

<sup>121</sup> Artikel 1:1 Wft.

<sup>122</sup> Ook zal de plicht om een prospectus te publiceren moeten worden voorkomen.

<sup>123</sup> Bijvoorbeeld vve finance ([www.vvefinance.nl](http://www.vvefinance.nl)).

middel van hun periodieke betaling, de lening en de daarbij behorende kosten die de VvE heeft afgesloten kunnen worden (af)betaald.

In deze constructie zijn er door het feit dat de lening wordt verstrekt aan een VvE en niet aan een consument nauwelijks wettelijke beperkingen om de lening te verstrekken.<sup>124</sup> Hierbij zijn echter wel diverse andere beperkingen aan de orde waaronder de volgende:

- Er moet vanzelfsprekend sprake zijn van een VvE, zodat deze optie slechts openstaat voor zover het eigenaren betreft van appartementen.
- Het moet de VvE zijn toegestaan leningen af te sluiten. Dat dit de vereniging niet is toegestaan kan bijvoorbeeld volgen uit de statuten. Aan het wijzigen van de statuten zijn bepaalde kosten verbonden. Waarschijnlijk zal tevens een besluit moeten worden genomen door de eigenaren gericht op het aangaan van de lening door de VvE, waarbij een bepaald percentage voor dit besluit zal moeten stemmen.
- De VvE krijgt in de splitsingsakte bepaalde verantwoordelijkheden. Dat betekent dat de vereniging van eigenaren slechts verantwoordelijk is voor bepaalde onderdelen, die veelal te maken hebben met de buitenkant van het appartementencomplex, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan de muren en de kozijnen. Soms is de VvE tevens verantwoordelijk voor verwarming van de woningen. De vereniging zal slechts investeringen in energiebesparende maatregelen kunnen doen, voor zover het een onderdeel van de appartementen betreft waar de vereniging verantwoordelijk voor is. In het geval slechts bepaalde verantwoordelijkheden bij de vereniging liggen, kan dit op zich gewijzigd worden. Echter, voor een wijziging van de splitsingsakte zal een besluit van de eigenaren nodig zijn en bovendien zijn hier notariële kosten aan verbonden. Voor een wijziging van de splitsingsakte is in veel gevallen ook toestemming van de verstrekker van de hypothecaire lening vereist (voor zover voor de aankoop van het appartement een hypothecaire lening is afgesloten). Bovendien is maar de vraag in hoeverre het voor de eigenaren gewenst is de verantwoordelijkheden van de vereniging uit te breiden. Ook hoeft het niet altijd zo te zijn dat energiebesparingen die voortvloeien uit investeringen door de VvE ten goede komen aan de VvE, althans een vermindering opleveren van de kosten die door de VvE moeten worden voldaan. In het geval dat een VvE bijvoorbeeld nieuwe kozijnen voor de appartementen aanschaf, zou dit een energiebesparing kunnen opleveren. Deze energie(lasten)besparing zal echter waarschijnlijk tot uitdrukking komen in lagere lasten die in rekening worden gebracht bij de individuele consumenten (eigenaren) en niet zozeer tot uitdrukking komen in een vermindering van de lasten die voor rekening van de VvE komen. Dit zou mogelijk betekenen dat als de periodieke bijdragen van de eigenaren in het verleden niet tot een voldoende hoge reserve hebben geleid, een eenmalige bijdrage van de diverse consumenten zou moeten worden gevraagd. Ook kan bijvoorbeeld een hogere periodieke bijdrage worden vastgesteld, waarbij de aflossings- en renteverplichtingen

---

<sup>124</sup> Hierbij gaan wij ervan uit dat er geen sprake is van bankactiviteiten.



worden voldaan door middel van de hogere bijdrage. Ook hiervoor zal echter waarschijnlijk een besluit (met een bepaald percentage van de stemmen) vereist zijn.

- Voor investeringen in energiebesparende maatregelen zal de VvE bepaalde beslissingen moeten nemen en moeten onderzoeken welke maatregelen passend zijn voor de betreffende vereniging. Aangezien er veel verenigingen beperkt actief zijn, kan dit een praktisch probleem opleveren.

## **7.5 Toetsing: Uitgestelde aflossing bij verkoop woning**

Indien een consument bepaalde investeringen heeft gedaan voor energiebesparende maatregelen waarbij de consument het bedrag om de investeringen te doen heeft geleend en de consument de woning vervolgens wenst te verkopen, kan het voor de consument gewenst zijn de lening op een later moment af te lossen dan in eerste instantie is overeengekomen. Dit kan te maken hebben met het feit dat de eventuele (energie)lastenbesparingen die door middel van de investeringen zijn bereikt, door de verkoop van de woning verloren gaan voor de betreffende consument. Overigens zal de (energiebesparende) maatregel wellicht tot gevolg hebben dat de waarde van de woning hoger is geworden. In dat geval kan met dit bedrag de lening mogelijk worden afgelost, zodat uitgestelde aflossing niet noodzakelijk is. In het geval de maatregel geen of onvoldoende waardeverhogend effect heeft, zal de consument echter mogelijk willen aflossen op een later moment dan overeengekomen.

Uitgangspunt is dat een overeenkomst tussen een aanbieder van krediet en een consument met instemming van beide partijen kan worden gewijzigd. Ook vooraf kan in de kredietovereenkomst al worden afgesproken dat verkoop van de woning binnen een bepaalde periode het gevolg heeft dat er de mogelijkheid ontstaat van uitgestelde aflossing. Er kan bijvoorbeeld bij het afsluiten van de kredietovereenkomst worden overeengekomen dat het krediet op een bepaalde datum, of periodiek, wordt afgelost en dat de aflossingsdatum wordt verschoven of dat tijdelijk niet aan de periodieke aflossingsverplichtingen hoeft te worden voldaan in het geval de consument de woning voor een bepaalde datum verkoopt.

Overigens staat bij een doorlopend krediet veelal niet vast op welk moment de consument moet aflossen, althans dit moment ligt ver in de toekomst (bijvoorbeeld voor het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd). Bij een doorlopend krediet staat er veelal een (maximaal) bedrag aan de consument ter beschikking en de consument kan op ieder gewenst moment een deel aflossen. Als de consument vervolgens weer een extra bedrag zou willen lenen is dat (tot de kredietlimiet) ook mogelijk. Het doorlopend krediet sluit overigens mogelijk niet goed aan bij investeringen in energiebesparende maatregelen omdat vooraf in beginsel vaststaat welk bedrag voor de investeringen nodig is. Als de consument vervolgens periodiek aflost (dat, al dan niet voor een deel, kan worden betaald van de besparingen die de investeringen tot gevolg hebben) ontstaat zowel voor de aanbieder van het krediet als voor de consument zekerheid over de duur van de kredietovereenkomst. Het doorlopend krediet biedt wat dat betreft minder zekerheid voor partijen, maar is wel flexibeler.

Overigens zijn het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het consumentenkrediet niet van toepassing op kredietovereenkomsten die voorzien in kosteloos uitstel van een bestaande schuld.<sup>125</sup>

## **7.6 Toetsing: Koppeling financiering voor energiebesparende maatregelen aan de woning en niet aan de consument**

7.6.1 Toetsing: Verplichting tot het nemen van energiebesparende maatregelen opnemen in de erfpachtvoorwaarden in combinatie met een kredietovereenkomst die moet worden doorgegeven aan de volgende bewoner.

In de situatie dat (i) in de erfpachtvoorwaarden is opgenomen dat er een verplichting is bepaalde energiebesparende maatregelen te nemen, (ii) dat een kredietovereenkomst met de gemeente wordt gesloten om de betreffende maatregelen te financieren en (iii) dat degene voor wie de erfpachtvoorwaarden geldt de verplichting krijgt de kredietovereenkomst over te dragen bij vervreemding van de woning (het erfpachtrecht) en/of dat voor overdracht van de erfpacht toestemming nodig is waarbij als voorwaarde verplichte overname van de kredietovereenkomst geldt, is het volgende relevant.

### *Nieuw erfpacht*

In de situatie dat erfpacht door een gemeente - voor het eerst - wordt uitgegeven, kan in de vast te leggen erfpachtvoorwaarden de verplichting worden opgenomen om de energiebesparende maatregelen uit te voeren. Tevens kan de daarmee verband houdende kredietovereenkomst worden aangegaan en kunnen in de erfpachtvoorwaarden de overdrachtsbepalingen worden vastgelegd. In die situatie kan nog uitvoering worden gegeven aan iedere vorm en/of combinatie van voorwaarden, teneinde zo goed als wettelijk mogelijk te regelen dat - indien een lening wordt aangetrokken - deze mee over moet gaan op een rechtsopvolger. Die verplichte overgang kan mogelijk worden gekoppeld aan een toestemmingsbepaling terzake de overdracht van erfpacht.

### *Bestaande erfpacht*

In het geval er sprake is van bestaande erfpacht, zullen de erfpachtvoorwaarden moeten worden gewijzigd, wil men tegemoet kunnen komen aan de hierboven vermelde uitgangspunten. Aangezien voor de wijziging van erfpachtvoorwaarden een notariële akte is vereist en er mogelijk ook fiscale gevolgen aan een dergelijke wijziging zijn verbonden, zal een wijziging van de voorwaarden resulteren in bepaalde additionele kosten (mogelijk hoge kosten in verhouding tot het beoogde doel).

Als eenmaal in de erfpachtvoorwaarden de verplichting is opgenomen om energiebesparende maatregelen te nemen, met de bijbehorende kredietovereenkomst en de overdrachtsbepalingen, heeft dit gevolgen voor de (rechts)verhouding tussen (in dit geval) de gemeente en de erfpachter (de consument voor wie de erfpachtvoorwaarden gelden). Het is evenwel bij een verplichting tot het aanbrengen van energiebesparende maatregelen en een verplichting om een kredietovereenkomst

<sup>125</sup> Artikel 7:58 BW vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

te laten overnemen door de opvolgende erfpachter de vraag of het voldoende is dit op te nemen in de erfpachtvoorwaarden. Deze vraag doet zich ook voor bij de variant dat een toestemmingsvereiste voor overdacht van de erfpacht geldt in samenhang met de voorwaarde aan die toestemming dat de lening moet worden overgenomen. Onzeker is namelijk of dergelijke bedingen wel kunnen worden aangemerkt als een erfpachtvoorwaarde en daarmee staat niet vast dat deze verplichtingen als erfpachtbedingen van rechtswege (zonder nadere handeling) overgaan op de nieuwe erfpachter (bewoner).

Teneinde te trachten deze verplichtingen alsnog, op andere wijze, te doen overgaan op een rechtsoptvolger, zou kunnen worden gedacht aan het aanvullen van de erfpachtvoorwaarden. Die aanvulling zou dan gevonden kunnen worden in het additioneel vastleggen van de verplichtingen bij wege van enerzijds een kwalitatieve verplichting en anderzijds een kettingbeding.<sup>126</sup> Hoewel een kwalitatieve verplichting uitsluitend kan zien op een dulden of een niet doen, zou bijvoorbeeld kunnen worden bepaald dat het de erfpachter *niet* is toegestaan de woning te vervreemden zonder de betreffende verplichtingen (de kredietovereenkomst) over te doen dragen aan de opvolgende erfpachter. Omdat deze verplichting uiteindelijk feitelijk resulteert in een verplichting om wel iets te doen en het daardoor niet zeker is dat dit beding zich ook daadwerkelijk kwalificeert als kwalitatieve verplichting, zou daarnaast nog een kettingbeding (verstrekkt met een boetebeding) kunnen worden opgenomen. Echter, zoals beschreven in het wettelijk kader, zijn er ook bepaalde negatieve aspecten verbonden aan het kettingbeding. Met name speelt daarbij de vraag of de erfpachter het beding ook daadwerkelijk aan diens rechtsoptvolger doorgeeft (een ketting kan worden doorbroken). Indien dat niet gebeurt, is het maar de vraag of de gemeente de erfpachter die inmiddels is verhuisd nog kan traceren en aanspreken. Als het kettingbeding niet is doorgegeven, kan de opvolgende erfpachter/bewoner in beginsel slechts worden aangesproken als deze te kwader trouw was. Bovendien zijn er ook andere omstandigheden waarbij de ketting kan worden verbroken zoals in het geval de woning wordt geëxecuteerd door de hypotheekhouder of bij verkoop door een curator in het geval van faillissement.

Een ander belangrijk aandachtspunt is dat met het opnemen in de erfpachtvoorwaarden van de verplichting tot het doen overdragen van de kredietovereenkomst aan de rechtsoptvolger, bij verkoop van de woning de kredietovereenkomst niet van rechtswege overgaat op de verkrijger van de erfpacht; er is immers alleen een plicht tot overdracht. De kredietovereenkomst zelf zal door de verkoper moeten worden overgedragen aan de koper van de erfpacht / woning. Dit kan alleen met (al dan niet vooraf gegeven) instemming van de leninggever door middel van schuld- of contractoverneming.

Een van de belangrijkste – overigens niet juridische, maar meer commerciële - vragen die in dit verband opkomt, is of de waarde van de woning daalt door een dergelijke constructie en of de mogelijkheden tot verkoop afnemen. Immers, conform het bovenstaande zal de nieuwe koper een kredietovereenkomst moeten overnemen, terwijl de huidige eigenaar niet vrij is om de woning zonder die lening over te dragen. Hoewel het overnemen van een kredietovereenkomst juridisch

---

<sup>126</sup> Voor een beschrijving van de kwalitatieve verplichting en het kettingbeding wordt verwezen naar paragraaf 5.1 en 5.2..

met instemming van de schuldeiser mogelijk is en door de investeringen de periodieke energielasten wellicht lager zijn dan voorheen, kunnen consumenten door een dergelijke constructie wellicht hun beslissing om de woning (de erfpacht) te kopen negatief laten beïnvloeden. Men kan zich indenken dat kopers in dit verband de eis stellen dat de kredietovereenkomst eerst wordt afgelost en dat een en ander in de koopprijs wordt verdisconteerd. Indien dat het geval zou zijn, zou de toegevoegde waarde van een constructie gericht op het "doorgeven" van de kredietovereenkomst afnemen. De vraag wat de effecten zijn op de verkoopbaarheid en de waarde van de woning is vanzelfsprekend geen juridische vraag, maar wel relevant voor de effecten van een dergelijke constructie.

Een ander aandachtspunt is dat de gemeente in deze constructie het krediet verstrekt. Het is vanzelfsprekend de vraag in hoeverre dit een mogelijkheid is en gewenst is door de gemeente. Tevens lijkt het in dit geval van belang dat de Wet op het financieel toezicht, het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het consumentenkrediet niet van toepassing zouden moeten zijn, bijvoorbeeld doordat het krediet wordt verstrekt krachtens een wettelijke bepaling met een doelstelling van algemeen belang aan een beperkt publiek waarbij het krediet rentevrij of tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke rentevoet wordt aangeboden of tegen een rentevoet die niet hoger is dan de op de markt gebruikelijke rentevoet en onder voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn dan de op de markt gebruikelijke voorwaarden.<sup>127</sup> Dit is op dit moment overigens nog geen uitzondering waarvan gebruik kan worden gemaakt. Indien deze wetten namelijk wel van toepassing zijn op de kredietovereenkomst, zal voor het aanbieden van het krediet in beginsel een vergunning vereist zijn. Daarnaast zal voordat de kredietovereenkomst wordt aangegaan bijvoorbeeld bepaalde informatie moeten worden ingewonnen over de financiële situatie van de consument en zal onder meer informatie over het betalingsgedrag van de consument bij het BKR moeten worden ingewonnen. Het is de vraag hoe een en ander praktisch kan worden ingericht zonder de verkoopbaarheid van de woning aan te tasten. Als de aanbieder van het krediet (in dit geval de gemeente) bijvoorbeeld slechts instemt met de overdracht van de kredietovereenkomst nadat alle relevante informatie is verstrekt door de (potentiële) koper van de woning met betrekking tot zijn of haar financiële situatie, de koper alle relevante informatie heeft ontvangen over de betreffende kredietovereenkomst en geconstateerd is dat de kredietverstrekking voor de betreffende koper niet onverantwoord zou zijn, zal dit wellicht de verkoopmogelijkheden (en de verkoopwaarde van de woning) negatief beïnvloeden. De potentiële koper zal bij de aankoop van de woning geconfronteerd worden met zowel administratieve handelingen als met het feit dat er een verplichting bestaat tot het aangaan van een kredietovereenkomst, hetgeen voor veel consumenten een negatieve lading kan hebben en bij het verkrijgen van een lening van een vergunninghoudende entiteit zal resulteren in een registratie van de lening bij het BKR.

Ook als de wettelijke bepalingen niet van toepassing zouden zijn, blijft van belang dat als de kredietovereenkomst door de verkoper aan de koper wordt overgedragen het de vraag is of de gemeente de betreffende persoon wel voldoende kredietwaardig acht. Voor overdracht van de kredietovereenkomst is toestemming van de gemeente vereist. Toestemming kan weliswaar bij

---

<sup>127</sup> Artikel 1:20 Wft vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

voorbaat worden gegeven, maar wellicht is dit voor de gemeente niet wenselijk bijvoorbeeld omdat voor overdracht nadere informatie wenselijk is over de (financiële positie van) betreffende koper. Ook het feit dat de constructie van een erfpachtvoorwaarde, in combinatie met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding juridisch niet volledig sluitend is, kan op praktische bezwaren stuiten.

Voor de aanbieder van het krediet heeft de bovenbeschreven constructie nadelen zoals het feit dat er diverse (juridische en praktische) bezwaren aan verbonden zijn. Dit zal onder meer het gevolg kunnen hebben dat de aanbieder van het krediet bepaalde risico's loopt met betrekking tot het verstrekte krediet, waarbij die risico's groter kunnen zijn dan in het geval van kredietverstrekking zonder tussentijdse overdracht van die kredietovereenkomst. Grotere risico's betekent voor de aanbieder van het krediet over het algemeen dat er hogere kosten verbonden zullen zijn aan het aanbieden van het krediet.

#### 7.6.2 Toetsing Green Deal

In de situatie van de Green Deal is er sprake van een "Green Deal Provider" die krediet aanbiedt om energiebesparende maatregelen te kunnen treffen. Daarnaast wordt er advies gegeven door een erkend adviseur aan de consument over de te nemen maatregelen en worden de maatregelen uitgevoerd door of onder verantwoordelijkheid van de "Green Deal Provider". De aflossing op het krediet wordt door de energieleveranciers geïnd door middel van de energierekening. De energieleverancier geeft het via de energierekening ontvangen bedrag vervolgens door aan de "Green Deal Provider". De consument heeft de mogelijkheid om te wisselen van energieleverancier.

#### **Green Deal Provider / aanbieder van het krediet**

Zoals beschreven in het wettelijk kader, is voor het aanbieden van krediet in beginsel een vergunning nodig van de AFM. De Green Deal Provider, althans een uitvoerder gelijk aan een Green Deal Provider, zal in Nederland dus in beginsel een vergunning nodig hebben voor het aanbieden van krediet. De Green Deal Provider zou ten opzichte van de consumenten bepaalde verplichtingen hebben, zoals het verstrekken van bepaalde informatie. Dit is overigens ook het geval bij de Green Deal in het Verenigd Koninkrijk. De "Green Deal Providers" hebben een vergunning nodig op basis van de Consumer Credit Act 1974.

De Wet op het financieel toezicht, het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het consumentenkrediet zijn niet van toepassing op het krachtens een wettelijke bepaling aanbieden van krediet met een doelstelling van algemeen belang aan een beperkt publiek, mits het krediet rentevrij of tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke rentevoet wordt aangeboden, of tegen een rentevoet die niet hoger is dan de op de markt gebruikelijke rentevoet en onder voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn dan de op de markt gebruikelijke voorwaarden.<sup>128</sup> Deze uitzondering ziet bijvoorbeeld

---

<sup>128</sup> Artikel 1:20 Wft vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

op schuldhulpverlening door bijvoorbeeld gemeenten en provincies.<sup>129</sup> Het aanbieden van kredieten valt slechts onder deze uitzondering als de kredieten niet aan consumenten in het algemeen worden aangeboden, maar specifiek aan een bepaalde groep consumenten, zoals uitsluitend aan mensen die in aanmerking komen voor schuldhulpverlening.<sup>130</sup> Deze uitzondering is conform artikel 2, lid 2 onderdeel I van richtlijn 2008/48/EG.

Op dit moment is er geen wettelijke bepaling op basis waarvan krediet kan worden verstrekt om energiebesparende maatregelen te treffen, zodat van deze uitzondering geen gebruik kan worden gemaakt. Echter, indien er een wettelijke bepaling zou komen op basis waarvan aan een bepaalde groep consumenten kredieten zouden kunnen worden aangeboden uitsluitend om energiebesparende maatregelen te treffen, waarbij de kredieten tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke rente zouden worden aangeboden, zou dit tot gevolg hebben dat de Wet op het financieel toezicht, het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het consumentenkrediet niet van toepassing zouden zijn. Het inrichten van de kredietverstrekking zou in dat geval flexibeler zijn, in die zin dat de wettelijke beperkingen uit bovengenoemde wetten er niet zijn. De Green Deal Provider zou in dat geval als aanbieder van krediet kunnen profiteren van deze uitzondering op de toepasselijkheid van de wettelijke regels. Anderzijds waarborgt het vergunningstelsel vanzelfsprekend een zekere consumentenbescherming en bovendien zouden diverse entiteiten kunnen optreden als Green Deal Provider, zolang zij maar onder toezicht staan. Bij een wettelijke basis zoals hierboven beschreven is niet goed voorstelbaar dat de consumentenbescherming in soortgelijke mate kan worden gehandhaafd als er meerdere, niet onder toezicht staande, entiteiten van de uitzondering gebruik zouden kunnen maken.

In het kader van de Green Deal heeft het Verenigd Koninkrijk speciale regelingen gemaakt voor het geval een aanbieder van krediet failliet gaat. Dit lijkt, zeker gelet op het feit dat de leningen (afbetalingen voor de Green Deal via de energierekening) voor een lange termijn kunnen worden aangegaan, ook naar Nederlands recht vereist om de continuïteit van de regelingen te waarborgen.

## **Energieleveranciers**

### *Bemiddelen*

Zoals beschreven in het wettelijk kader, is voor het bemiddelen in krediet in beginsel een vergunning nodig van de AFM. Bemiddelen omvat onder meer het assisteren bij het beheer en de uitvoering van een kredietovereenkomst.<sup>131</sup> Indien de energieleveranciers gelden zouden innen bij de consumenten via de energierekening en de energieleveranciers deze gelden vervolgens doorgeven aan de "Green Deal Provider", de aanbieder van het krediet, zullen deze activiteiten onder de Wet op het financieel toezicht gekwalificeerd worden als "bemiddelen". Dat betekent dat de energieleveranciers voor deze activiteiten in beginsel een vergunning nodig hebben.

<sup>129</sup> *Kamerstukken II*, 2009/10, 32339, nr. 3, p. 32 en *Kamerstukken II*, 1987/88, 19785, nr. 7, p. 15 en *Kamerstukken II*, 2003/04, 29507, nr. 3, p. 73. Bij deze uitzondering is gedacht aan schuldhulpverlening door openbare lichamen zoals bedoeld in de Wet financiering decentrale overheden.

<sup>130</sup> *Kamerstukken II*, 2009/10, 32339, nr. 3, p. 32.

<sup>131</sup> Artikel 1:1 Wft.

Zoals beschreven in het wettelijk kader, is er een uitzondering op de vergunningplicht voor bemiddelaars in "goederenkrediet" onder de volgende voorwaarden:

- (i) De looptijd van het goederenkrediet mag niet langer zijn dan de verwachte economische levensduur van de verschafte roerende zaak, of dan de periode van dienstverlening;
- (ii) De bemiddelaar mag niet adviseren over het krediet waarin hij bemiddelt;
- (iii) De bemiddelaar moet een andere hoofdberoepswerkzaamheid hebben dan bemiddeling in goederenkrediet en het goederenkrediet dient ter verschaffing van het genot van een roerende zaak, dan wel het verlenen van een dienst.<sup>132</sup>

Deze uitzondering van de vergunningplicht ligt echter niet echt voor de hand. Ten eerste omdat deze uitzondering gericht is op de situatie waarbij de bemiddelaar in het krediet zelf de betreffende goederen aanbiedt. Bij de Green Deal is dit echter juist niet het uitgangspunt. Daarnaast zal er bij investeringen in energiebesparende maatregelen niet altijd sprake zijn van goederenkrediet. Een verbouwing waardoor energie kan worden bespaard, kan ook juist bestaan uit het verlenen van diensten.

Een andere uitzondering op de vergunningplicht is waarbij de energieleveranciers een "verbonden bemiddelaar" zouden worden van de (vergunninghoudende) aanbieder van het krediet of een "aangesloten onderneming" zouden worden bij de (vergunninghoudende) aanbieder van het krediet.<sup>133</sup> Nadeel hiervan is vanzelfsprekend dat de aanbieder van het krediet verantwoordelijk zou zijn voor het handelen door de energieleverancier.

De uitzonderingen en vrijstellingen die op dit moment voorhanden zijn voor bemiddelaars in krediet, sluiten niet goed aan bij het idee van de Green Deal. Een nieuwe, speciaal hiervoor gecreëerde uitzondering ligt meer voor de hand, zeker als er een verplichting zou zijn voor alle energieleveranciers om deel te nemen aan een programma soortgelijk aan de Green Deal. In het kader van de Green Deal is in het Verenigd Koninkrijk een speciale vrijstelling gecreëerd voor de energieleveranciers, waarbij de energieleveranciers overigens wel, ook voor hun activiteiten in het kader van de Green Deal, onder toezicht staan. In het kader van de Green Deal heeft het Verenigd Koninkrijk speciale regelingen gemaakt voor het geval een energieleverancier failliet gaat. Dit lijkt, zeker gelet op het feit dat de leningen (afbetalingen voor de Green Deal via de energierekening) voor een lange termijn kunnen worden aangegaan ook naar Nederlands recht vereist om de continuïteit van de regelingen te waarborgen.

---

<sup>132</sup> Artikel 6 lid 1 sub d en lid 4 Vrijstellingsregeling Wft.

<sup>133</sup> Voor een beschrijving van deze mogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 2.10 en 2.11.

### *Opvorderbare gelden*

Het is verboden in Nederland in de uitoefening van een bedrijf buiten een besloten kring gelden die op enig moment terugbetaald moeten worden, uit welke hoofde dan ook, en waarvan op voorhand duidelijk is welk nominaal bedrag moet worden terugbetaald (opvorderbare gelden) van anderen dan professionele marktpartijen aan te trekken, ter beschikking te verkrijgen of ter beschikking te hebben.<sup>134</sup> Het verbod is bedoeld om te voorkomen dat instellingen of personen die geen bank zijn gelden van het publiek aantrekken of ter beschikking hebben of verkrijgen, zonder dat bij deze instellingen of personen voldoende financiële waarborgen aanwezig zijn om te zorgen dat op een verantwoorde manier met deze gelden wordt omgegaan en het geld op elk moment weer kan worden terugbetaald.

Indien de energieleveranciers in het kader van een financieringsconstructie soortgelijk aan de Green Deal betalingen van consumenten zouden ontvangen (die gelijk worden betaald met het bedrag dat aan de energieleverancier moet worden betaald voor de energiekosten) met het doel deze betalingen vervolgens door te betalen aan de aanbieder van het krediet, worden door de energieleveranciers mogelijk opvorderbare gelden aangetrokken. Echter, niet als opvorderbare gelden worden gelden aangemerkt die zijn gegeven in het kader van een concrete opdracht tot doorbetaling aan een derde, een en ander zolang de band met de concrete transactie of opdracht bestaat, bijvoorbeeld waarbij de gelden niet langer uitstaan dan technisch en organisatorisch noodzakelijk is bij de "doorbetaler". Een doorbetaler als bedoeld in het voorgaande mag aannemen dat hij de gelden in ieder geval niet langer dan technisch en organisatorisch noodzakelijk is te zijner beschikking heeft gehad, indien de overdrachtstijd vanaf het moment dat het door de verzender wordt afgegeven totdat het door de ontvanger wordt ontvangen maximaal vijf kalenderdagen beslaat.<sup>135</sup>

### *Betalingsdiensten*

Het is verboden in Nederland zonder een vergunning van DNB het bedrijf uit te oefenen van betaaldienstverlener.<sup>136</sup> Betaaldiensten zijn onder meer "geldtransfers".<sup>137</sup> Een geldtransfer is een betalingsdienst waarbij, zonder opening van betaalrekeningen op naam van de betaler of de begunstigde, van een betaler geldmiddelen worden ontvangen met als enig doel het daarmee corresponderende bedrag over te maken aan een begunstigde of aan een andere, voor rekening van de begunstigde handelende betalingsdienstaanbieder en/of waarbij de geldmiddelen voor rekening van de begunstigde worden ontvangen en aan de begunstigde beschikbaar worden gesteld. In het geval de energieleveranciers de betalingen van de consumenten ontvangen en doorgeven aan de Green Deal Provider, zullen zij als betaaldienstverleners betaaldiensten verrichten waarvoor een vergunning van DNB is vereist.

<sup>134</sup> Artikel 3:5 Wft en artikel 1:1 Wft.

<sup>135</sup> *Kamerstukken II jaartallen*, 29708, nr. 10, p. 230.

<sup>136</sup> Artikel 2:3a Wft.

<sup>137</sup> Bijlage bij de Richtlijn Betaaldiensten (Richtlijn 2007/64/EG van het Europees Parlement en de Raad van 13 november 2007 betreffende betalingsdiensten in de interne markt tot wijziging van de Richtlijn 97/7/EG, 2002/65/EG en 2006/48/EG, en tot intrekking van Richtlijn 97/5/EG).



### *Wisselen van energieleverancier?*

Consumenten sluiten voor levering van energie een contract met een energieleverancier. Indien deze energieleverancier zou willen bemiddelen in het kader van "de Green Deal" is voorstelbaar dat de energieleverancier dit met de consument en de Green Deal Provider overeenkomt. De vraag is echter of de consument dan nog wel de mogelijkheid heeft te wisselen van energieleverancier en, in het geval er een nieuwe bewoner komt, of die uit alle energieleveranciers kan kiezen of dat deze keuze wordt beperkt door de Green Deal constructie. Op basis van het huidige Nederlandse recht, zou de "nieuw gekozen" energieleverancier niet verplicht zijn de constructie over te nemen en/of deel te nemen aan de Green Deal constructie. Om de vrijheid van energieleveranciers voor de consument te waarborgen, lijkt het noodzakelijk voor de energieleveranciers een wettelijke verplichting te introduceren om deel te nemen aan de Green Deal Constructie. Bovendien zou er, gelet op bovengenoemde vergunningplichten, een vrijstelling of uitzondering voor energieleveranciers moeten zijn waar alle energieleveranciers gebruik van kunnen maken.

### **Adviseurs**

In de voorstellen voor de Green Deal is opgenomen dat er adviseurs zullen zijn die adviseren over de mogelijke maatregelen die kunnen worden genomen om energie te besparen. Adviseurs die adviseren over energiebesparende maatregelen zijn niet vergunningplichtig op basis van de Wet op het financieel toezicht. Indien de adviseurs echter tevens zouden adviseren over de financieringsmogelijkheid, de kredietovereenkomst, zou de adviseur hiervoor in beginsel wel een vergunning van de AFM nodig hebben.

### **Koppeling aan de energierekening / de woning in plaats van aan de consument**

Uitgangspunt in het Nederlands recht is dat een overeenkomst slechts partijen bindt en dat de rechten en verplichtingen die zijn neergelegd in de overeenkomst, geen werking hebben of overgaan op derde partijen. Zoals beschreven in het wettelijk kader en in het kader van de toetsing of het mogelijk is een verplichting tot het nemen van energiebesparende maatregelen op te nemen in de erfpachtvoorwaarden in combinatie met een kredietovereenkomst die moet worden doorgegeven aan de volgende bewoner, is het juridisch weliswaar mogelijk een kredietovereenkomst bijvoorbeeld over te dragen aan de volgende bewoner, maar is het niet mogelijk dat dit "vanzelf" gaat nadat de koper bijvoorbeeld over de "Green Deal" verplichtingen zou zijn geïnformeerd. Ook in het Verenigd Koninkrijk is overigens speciaal om de overgang naar de nieuwe bewoner te bewerkstelligen een wettelijke bepaling gecreëerd.

#### 7.6.3 Toetsing koppeling netbeheerder, warmtenet eigenaren en drinkwaterbedrijven

Gedacht kan worden aan de situatie dat netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven de invordering zouden doen van periodieke betalingsverplichtingen van consumenten op basis van een met een aanbieder van krediet gesloten kredietovereenkomst.

Indien netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven de invordering zouden doen van periodieke betalingsverplichtingen, waarbij het krediet wordt aangeboden door een

(vergunninghoudende) kredietaanbieder, zouden deze netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven bemiddelen in krediet. Zoals beschreven in het wettelijk kader, is voor het bemiddelen in krediet in beginsel een vergunning nodig van de AFM, zodat de netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven een vergunning nodig hebben voor het bemiddelen in krediet.

De uitzonderingen en vrijstellingen die op dit moment voorhanden zijn voor bemiddelaars in krediet, sluiten niet goed aan op de inning van gelden door de netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of netbeheerders. Een nieuwe, speciaal hiervoor gecreëerde uitzondering ligt meer voor de hand, zeker als er een verplichting zou zijn (worden gecreëerd) voor dergelijke entiteiten om de periodieke betalingsverplichtingen van de consument te innen.

In het wettelijk kader dat geldt (of zal gaan gelden) voor netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven zijn bepaalde (beperkte) taken en bevoegdheden opgenomen. Indien de netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven gelden zouden moeten (kunnen) innen, zou het wettelijk kader aangepast moeten worden aan deze (nieuwe) taak / bevoegdheid.

#### *Opvorderbare gelden*

Zoals ook beschreven is in het kader van de toetsing van de Green Deal, is verboden in Nederland in de uitoefening van een bedrijf buiten een besloten kring gelden die op enig moment terugbetaald moeten worden, uit welke hoofde dan ook, en waarvan op voorhand duidelijk is welk nominaal bedrag moet worden terugbetaald (opvorderbare gelden) van anderen dan professionele marktpartijen aan te trekken, ter beschikking te verkrijgen of ter beschikking te hebben.<sup>138</sup> Indien de netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven betalingen van consumenten zouden ontvangen (met het doel deze betalingen vervolgens door te betalen aan de aanbieder van het krediet, worden door de betreffende entiteit mogelijk opvorderbare gelden aangetrokken. Echter, niet als opvorderbare gelden worden gelden aangemerkt die zijn gegeven in het kader van een concrete opdracht tot doorbetaling aan een derde, een en ander zolang de band met de concrete transactie of opdracht bestaat, bijvoorbeeld waarbij de gelden niet langer uitstaan dan technisch en organisatorisch noodzakelijk is bij de "doorbetaler". Een doorbetaler als bedoeld in het voorgaande mag aannemen dat hij de gelden in ieder geval niet langer dan technisch en organisatorisch noodzakelijk is te zijner beschikking heeft gehad, indien de overdrachtstijd vanaf het moment dat het door de verzender wordt afgegeven totdat het door de ontvanger wordt ontvangen maximaal vijf kalenderdagen beslaat.<sup>139</sup>

#### *Betalingsdiensten*

Zoals ook beschreven is in het kader van de toetsing van de Green Deal, is verboden in Nederland zonder een vergunning van DNB het bedrijf uit te oefenen van betaaldienstverlener.<sup>140</sup>

---

<sup>138</sup> Artikel 3:5 Wft en artikel 1:1 Wft.

<sup>139</sup> *Kamerstukken II jaartallen*, 29708, nr. 10, p. 230.

<sup>140</sup> Artikel 2:3a Wft.

Betaaldiensten zijn onder meer "geldtransfers".<sup>141</sup> In het geval de netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven betalingen van de consumenten ontvangen en doorgeven aan de aanbieder van krediet, zullen zij als betaaldienstverleners betaaldiensten verrichten waarvoor een vergunning van DNB is vereist.

## **7.7 Toetsing KfW Bank**

De kernactiviteiten van de KfW Bank in het kader van kredietverstrekking aan consumenten bestaan uit het verstrekken van leningen aan reguliere banken. De reguliere banken verstrekken vervolgens zelf (op eigen naam en verantwoordelijkheid) kredieten aan de consumenten.

Het verstrekken van leningen aan niet-consumenten is op zichzelf niet vergunningplichtig, mits er geen sprake is van bankactiviteiten. Dit betekent dat het voor de vraag of een entiteit soortgelijk aan de KfW Bank een vergunning nodig heeft of niet, het relevant is hoe deze entiteit aan de uit te lenen gelden komt. Indien en voor zover er geen sprake is van het ter beschikking krijgen van opvorderbare gelden van anderen dan professionele marktpartijen, zal de entiteit niet gekwalificeerd kunnen worden als een bank.

Juridisch gezien is het mogelijk een entiteit op te richten die soortgelijke activiteiten mag verrichten als de KfW Bank. Echter, het feit dat veel gebruik wordt gemaakt van de KfW Bank lijkt niet zozeer het gevolg te zijn van het type entiteit en de activiteiten op het gebied van leningen, maar lijkt voor een groot deel het gevolg te zijn van (i) het feit dat de KfW Bank al geruime tijd bestaat, (ii) de KfW Bank bekend is bij de banken die de leningen verstrekken aan de consumenten, (iii) dat de KfW Bank veel promotionele activiteiten verricht en (iv) een en ander administratief vrij eenvoudig geregeld lijkt te zijn. Ook van belang is dat de KfW Bank gelden tegen lage(re) tarieven aan de reguliere banken ter beschikking stelt, waarbij de reguliere banken vervolgens (verplicht) ook weer tegen lage(re) tarieven leningen aan consumenten verstrekken.

---

<sup>141</sup> Bijlage bij de Richtlijn Betaaldiensten (Richtlijn 2007/64/EG van het Europees Parlement en de Raad van 13 november 2007 betreffende betalingsdiensten in de interne markt tot wijziging van de Richtlijn 97/7/EG, 2002/65/EG en 2006/48/EG, en tot intrekking van Richtlijn 97/5/EG).

## 8 Mogelijke uitvoerders gezien het wettelijk kader

In dit rapport zijn diverse uitvoerders van financieringsconstructies aan de orde gekomen. In het hierna volgende zullen wij kort de besproken (mogelijke) uitvoerders aan de orde stellen.

- Aanbieders van krediet met een vergunning van de AFM<sup>142</sup>

Zoals is beschreven in het wettelijk kader zullen aanbieders van krediet gericht op consumenten in de meeste gevallen een vergunning nodig hebben van de AFM om krediet aan te bieden. Deze entiteiten dienen te zijn gereguleerd om de consumenten te beschermen. Aan de vergunning zijn diverse doorlopende verplichtingen verbonden, waarvan de meeste verplichtingen tot doel hebben de consument te beschermen.

- Aanbieders van krediet met een bankvergunning van DNB<sup>143</sup>

Banken met een vergunning van DNB kunnen ook krediet aanbieden aan consumenten. Banken hebben daarnaast nog andere bevoegdheden zoals het aantrekken van opvorderbare gelden.

- Aanbieders van leningen zonder vergunning die geen krediet verstrekken aan consumenten

Voor zover kredieten niet worden verstrekt aan consumenten, kunnen de kredieten ook worden verstrekt door entiteiten die geen vergunning hebben. Indien een entiteit waaraan een lening wordt verstrekt echter uitsluitend zou zijn opgericht met het doel de vergunningplicht voor de aanbieder van het krediet te voorkomen, is het mogelijk dat door de toezichthouder(s) wordt aangenomen dat het krediet feitelijk wel aan consumenten is verstrekt, zodat een vergunning voor de aanbieder van het krediet wel is vereist.

- Aanbieders van krediet in het kader van een constructie soortgelijk aan de Green Deal (Green Deal Providers)

In het kader van de beschrijving van de Green Deal en de toetsing van de Green Deal aan het wettelijk kader is al aan de orde geweest dat aanbieders van krediet zoals bedoeld in de Green Deal (de Green Deal Providers) in beginsel een vergunning nodig hebben voor het aanbieden van krediet. Er is op dit moment geen wettelijke uitzondering of vrijstelling waar een leningverstrekker gelijksoortig aan een Green Deal Provider voor in aanmerking komt.

- Bemiddelaars in krediet in het kader van een constructie soortgelijk aan de Green Deal (Green Deal energieleveranciers)

---

<sup>142</sup> Artikel 2:60 Wft.

<sup>143</sup> Artikel 2:11 Wft.

In het kader van de beschrijving van de Green Deal en de toetsing van de Green Deal aan het wettelijk kader is al aan de orde geweest dat de energieleveranciers zoals bedoeld in de Green Deal in beginsel een vergunning nodig hebben voor het bemiddelen in krediet en voor het verrichten van betaaldiensten. Er is op dit moment geen gepaste wettelijke uitzondering of vrijstelling waar de energieleverancier met de activiteiten gelijksoortig aan de activiteiten van de energieleveranciers in het kader van de Green Deal voor in aanmerking komt.

## 9 Conclusie

Voor financieringsconstructies gericht op consumenten geldt een wettelijk kader, op basis waarvan financiële diensten met betrekking tot krediet, zoals aanbieden van krediet, bemiddelen in krediet en adviseren over krediet, in beginsel gereguleerd (en vergunningplichtig) zijn.

In dit rapport is een aantal financieringsconstructies bekeken en onderzocht of deze het eenvoudiger maken krediet te verstrekken of het aantrekkelijker maken voor consumenten om een kredietovereenkomst aan te gaan gericht op energiebesparende maatregelen. Deze financieringsconstructies zijn vervolgens getoetst aan het wettelijk kader, zodat geconcludeerd kan worden of de betreffende financieringsconstructie er al dan niet in resulteert dat de (beperkende) wettelijke bepalingen niet of beperkt van toepassing zijn of op andere wijze tegemoet komt aan een aantal bezwaren. In het volgende schema volgt een korte weergave van de conclusies voor ieder van de financieringsconstructies.

	<b>Financieringsconstructie of mogelijkheid</b>	<b>Wettelijke beperking / nadeel</b>	<b>Aangrijpingspunten voor aanpassing of wijziging van regels of vergunningen</b>
1.	<p><b><u>Leningen zonder rente en kosten</u></b></p> <p>Indien kredieten rentevrij worden aangeboden, zijn de regels van de Wet op het financieel toezicht wél van toepassing. Dat betekent dat ook voor het rentevrij aanbieden van krediet, een vergunning is vereist en de aanbieder van het krediet zich zal moeten houden aan de (bijbehorende) gedragsregels, zoals het opvragen van informatie over de financiële positie van de consument (waaronder de BKR-check). Het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het Consumentenkrediet gelden niet voor kredieten zonder rente en</p>	<p>Voor leningen zonder rente en kosten gelden de regels voor aanbieders van krediet die zijn neergelegd in de Wet op het financieel toezicht zoals de vergunningplicht. De richtlijn inzake kredietovereenkomsten (2008/48/EG) is niet van toepassing op kredietovereenkomsten zonder rente en andere kosten. Dat betekent dat er op basis van deze Europese richtlijn geen beperking is om kredietovereenkomsten waarbij geen rente of andere kosten in rekening worden gebracht uit te zonderen van het wettelijk toepassingsbereik zoals dat in Nederland geldt. De Nederlandse wetgever heeft er</p>	<p>Er zou een wettelijke bepaling gecreëerd kunnen worden waarbij leningen zonder rente en kosten waarmee energiebesparende maatregelen worden gefinancierd worden uitgezonderd van het wettelijk toepassingsbereik van de Wet op het financieel toezicht.</p>

	andere kosten.	<p>echter voor gekozen om ook kredieten waarbij geen rente en kosten in rekening worden gebracht onder het bereik van bepaalde wettelijke regels te laten vallen omdat het ook bij "gratis" kredieten de vraag blijft of de consument het krediet kan terugbetalen. Aangezien investeringen in energiebesparende maatregelen in beginsel tot een periodieke (energie)lasten besparing kunnen leiden, zou dit voor de wetgever aanleiding kunnen zijn om dergelijke kredieten (alsnog) buiten het bereik van de Wet op het financieel toezicht te brengen.</p>	
2.	<p><b><u>Hoger hypotheekbedrag</u></b></p> <p>Als de consument een woning koopt of een woning heeft gekocht en energiebesparende maatregelen wenst te treffen, kan de consument in beginsel voor het bedrag dat hiervoor nodig is een hogere hypothecaire lening afsluiten.</p>	<p>De Wet op het financieel toezicht, de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Nationale Hypotheek Garantie bieden de mogelijkheid aan aanbieders van krediet om rekening te houden met het feit dat een consument energiebesparende maatregelen wil treffen (die waarschijnlijk resulteren in besparingen op de energielasten). Hoewel het bedrag dat hiervoor kan worden geleend beperkt kan zijn, gelet op de financiële situatie van de consument, kan op basis van de nieuwe normen voor een bepaald door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vast te stellen bedrag boven de normen een</p>	<p>Voor energiebesparende maatregelen en bij de verwerving van een woning met het zogenaamde A-label, mag een extra hypothecaire financiering verstrekt worden tot door het Contactorgaan Hypothecair Financiers in overleg met het NIBUD vast te stellen bedrag. Mogelijk zou het effect van deze mogelijkheid vergroot kunnen worden door (i) bekendheid van deze regel bij kredietverstrekkers en woning eigenaren te vergroten en (ii) proberen het maximale bedrag te beïnvloeden door</p>

		hypothecaire lening worden verstrekt.	bijvoorbeeld het aanleveren van gegevens over het uiteindelijke resultaat van bepaalde maatregelen voor de financiële positie van consumenten.
3.	<p><b><u>Fondsvorming</u></b></p> <p>Hierbij kan worden gedacht aan de situatie dat diverse eigenaren van woningen een entiteit oprichten, waarbij de betreffende entiteit een lening afsluit bij een bank of een andere entiteit om de beoogde energiebesparende maatregelen te bekostigen. In dit geval is formeel gezien geen sprake van het verstrekken van krediet aan een consument, maar aan een entiteit. Omdat de lening hier niet wordt afgesloten door een consument, zijn de regels zoals neergelegd in de Wet op het financieel toezicht, het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het consumentenkrediet in beginsel niet van toepassing op deze lening. De lening hoeft dus in beginsel ook niet per definitie te worden verstrekt door een vergunninghoudende entiteit.</p>	<p>De constructie van de fondsvorming lijkt niet bijzonder aantrekkelijk voor de aanbieder van het krediet en niet voor consumenten. Een van de belangrijkste nadelen lijkt te zijn dat het maar de vraag is of er een aanbieder van krediet zal zijn die bereid is aan een dergelijke collectiviteit een lening te verstrekken. Hierbij is van belang dat het onzeker is of niet toch moet worden aangenomen dat er krediet aan consumenten wordt verstrekt en dat er geen of nauwelijks zekerheden kunnen worden verstrekt.</p> <p>Echter, ook vanuit het perspectief van de eigenaren zijn er, mede gelet op de kosten verbonden aan een dergelijke constructie en het uitgangspunt dat de eigendom bij de bewaarder blijft, diverse nadelen verbonden aan deze constructie. Juridisch gezien is het opzetten van een dergelijk vehikel echter in beginsel wel mogelijk.</p>	<p>Aangezien het opzetten van een vehikel ten behoeve van fondsvorming juridisch wel mogelijk is, hebben wij wat dat betreft geen suggesties. Wel zou de wetgever bijvoorbeeld kunnen verduidelijken dat in alle gevallen waarbij krediet wordt verstrekt aan niet consumenten, de regels inzake consumentenkrediet niet van toepassing zijn, ook in die gevallen dat er uiteindelijk wel consumenten gebruik maken van de lening. Dat een dergelijk verzoek zal worden ingewilligd lijkt ons echter niet waarschijnlijk omdat dit het ontduiken van de wettelijke regels zou kunnen vereenvoudigen.</p>
4.	<p><b><u>"Leningen" door middel van de vereniging van eigenaren</u></b></p>	<p>In deze constructie zijn er door het feit dat de lening wordt verstrekt aan een vereniging</p>	<p>Ongeacht het wettelijk kader is het verstrekken van leningen via</p>



	<p>Bij leningen door middel van de vereniging van eigenaren kan gedacht worden aan de situatie dat een vereniging van eigenaren een lening afsluit bij bijvoorbeeld een bank. Omdat de lening hier niet wordt afgesloten door een consument, zijn de regels zoals neergelegd in de Wet op het financieel toezicht, het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het consumentenkrediet niet van toepassing op deze lening. De lening hoeft dus ook niet per definitie te worden verstrekt door een vergunninghoudende entiteit. Vervolgens gebruikt de vereniging van eigenaren de lening om investeringen te doen in energiebesparende maatregelen.</p>	<p>van eigenaren en niet aan een consument nauwelijks wettelijke beperkingen om de lening te verstrekken.<sup>144</sup> Hierbij zijn echter wel diverse andere beperkingen aan de orde waaronder de volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze optie staat slechts open voor zover het eigenaren betreft van appartementen.</li> <li>- Het moet de vereniging van eigenaren zijn toegestaan leningen af te sluiten.</li> <li>- De vereniging van eigenaren heeft bepaalde verantwoordelijkheden en de vereniging zal slechts investeringen in energiebesparende maatregelen kunnen doen, voor zover het een onderdeel van de appartementen betreft waar de vereniging verantwoordelijk voor is.</li> <li>- Er kunnen praktische problemen zijn bij beperkt actieve verenigingen.</li> </ul>	<p>verenigingen van eigenaren slecht beperkt mogelijk. Eventueel zou nog wel wettelijk vastgelegd kunnen worden dat het (ongeacht statuten en splitsingsakte) een vereniging van eigenaren is toegestaan leningen af te sluiten voor zover dit het nemen van energiebesparende maatregelen tot doel heeft. Dit lijkt ons echter een (mogelijk te) vergaande bevoegdheid omdat de situatie van verschillende verenigingen van eigenaren verschillend zal zijn en in bepaalde gevallen een dergelijke bevoegdheid misschien niet gerechtvaardigd is.</p>
5.	<p><b><u>Uitgestelde aflossing bij verkoop woning</u></b></p> <p>Als een consument bepaalde investeringen heeft gedaan voor energiebesparende maatregelen waarbij de consument het bedrag om de investeringen te doen heeft geleend en de consument de</p>	<p>Uitgangspunt is dat een overeenkomst tussen een aanbieder van krediet en een consument met instemming van beide partijen kan worden gewijzigd. Ook vooraf kan in de kredietovereenkomst al worden afgesproken dat verkoop van de woning binnen een bepaalde periode het gevolg</p>	<p>Uitgestelde aflossing bij verkoop van de woning kan tussen partijen worden afgesproken. Wel zou bij de aanbieders bevorderd kunnen worden dat de mogelijkheid van later aflossen al bij het aangaan van de kredietovereenkomst</p>

<sup>144</sup> Hierbij gaan wij ervan uit dat er geen sprake is van bankactiviteiten.

	woning vervolgens wenst te verkopen, kan het voor de consument gewenst zijn de lening op een later moment af te lossen dan in eerste instantie is overeengekomen.	heeft dat de mogelijkheid ontstaat van uitgestelde aflossing.	wordt opgenomen, zodat de consument daar zich bij verkoop van de woning op kan beroepen.
6.	<p><b><u>Koppeling financiering aan de woning</u></b></p> <p><i>1. Verplichting tot het nemen van energiebesparende maatregelen opnemen in de erfpachtvoorwaarden in combinatie met een kredietovereenkomst die moet worden doorgegeven aan de volgende bewoner</i></p> <p>Het betreft de situatie dat (i) in de erfpachtvoorwaarden is opgenomen dat er een verplichting is bepaalde energiebesparende maatregelen te nemen, (ii) dat een kredietovereenkomst met de gemeente wordt gesloten om de betreffende maatregelen te financieren en (iii) dat degene voor wie de erfpachtvoorwaarden geldt de verplichting krijgt de kredietovereenkomst over te dragen bij vervreemding van de woning (het erfpachtrecht) en/of dat voor overdracht van de erfpacht toestemming nodig is waarbij als voorwaarde</p>	<p><i>1. Erfpacht</i></p> <p>Als in de erfpachtvoorwaarden de verplichting is opgenomen om energiebesparende maatregelen te nemen met de bijbehorende kredietovereenkomst en overdrachtsbepalingen heeft dit gevolgen voor de verhouding tussen de gemeente en de erfpachter. Onzeker is of dergelijke bedingen van rechtswege overgaan op de nieuwe erfpachter. Om te trachten deze verplichtingen alsnog te doen overgaan op een rechtsopvolger kan additioneel een verplichting op basis van een kwalitatieve verplichting en anderzijds een kettingbeding worden opgenomen. Hier zijn echter ook bepaalde negatieve aspecten aan verbonden.</p>	<p><i>1. Erfpacht</i></p> <p>In plaats van de beschreven juridische mogelijkheden met onder meer gebruik van een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding, zou wettelijk bepaald kunnen worden dat een financiering in verband met energiebesparende maatregelen kan worden gekoppeld aan erfpacht en / of aan de woning, waardoor de kredietovereenkomst “van rechtswege”, dus zonder nadere handeling over zal gaan op de nieuwe eigenaar / bewoner van de woning.</p>

<sup>145</sup> Artikel 1:20 Wft vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

<p>verplichte overname van de kredietovereenkomst geldt.</p> <p><i>2. Green Deal</i></p> <p>Met behulp van Green Deal wordt beoogd energiebesparende maatregelen te bevorderen. Kosten van de energiebesparende maatregelen hoeven niet vooraf betaald te worden, maar kunnen terugbetaald worden via de energierekening door de afnemers van de energie.</p> <p>Er is sprake van een "Green Deal Provider" die krediet aanbiedt om energiebesparende maatregelen te kunnen treffen. Er wordt advies gegeven door een erkend adviseur over de te nemen maatregelen.</p> <p>De aflossing op het krediet wordt door de energieleveranciers geïnd door middel van de energierekening. De energieleverancier geeft het via de energierekening ontvangen bedrag vervolgens door aan de "Green Deal Provider". De consument heeft de mogelijkheid om te wisselen van energieleverancier.</p>	<p><i>2. Green Deal</i></p> <p><b>Green Deal Provider</b></p> <p>De Green Deal Provider, althans een uitvoerder gelijk aan een Green Deal Provider, zal in Nederland in beginsel een vergunning nodig hebben voor het aanbieden van krediet. De Green Deal Provider zou ten opzichte van de consumenten bepaalde verplichtingen hebben, zoals het verstrekken van bepaalde informatie.</p> <p>De Wet op het financieel toezicht, het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het Consumentenkrediet zijn niet van toepassing<sup>145</sup> op het krachtens een wettelijke bepaling aanbieden van krediet met een doelstelling van algemeen belang aan een beperkt publiek, mits het krediet rentevrij of tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke rentevoet wordt aangeboden, of tegen een rentevoet die niet hoger is dan de op de markt gebruikelijke rentevoet en onder voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn dan de op de markt gebruikelijke</p>	<p><i>2. Green Deal</i></p> <p><b>Green Deal Provider</b></p> <p>De Wet op het financieel toezicht, het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het Consumentenkrediet zijn niet van toepassing<sup>148</sup> op het krachtens een wettelijke bepaling aanbieden van krediet met een doelstelling van algemeen belang aan een beperkt publiek, mits het krediet rentevrij of tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke rentevoet wordt aangeboden, of tegen een rentevoet die niet hoger is dan de op de markt gebruikelijke rentevoet en onder voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn dan de op de markt gebruikelijke voorwaarden.</p> <p>Er zou een wettelijke bepaling kunnen worden gecreëerd die het mogelijk maakt krediet aan te bieden om investeringen te doen in</p>
--	---	--

<sup>146</sup> *Kamerstukken II*, 2009/10, 32339, nr. 3, p. 32 en *Kamerstukken II*, 1987/88, 19785, nr. 7, p. 15 en *Kamerstukken II*, 2003/04, 29507, nr. 3, p. 73. Bij deze uitzondering is gedacht aan schuldhulpverlening door openbare lichamen zoals bedoeld in de Wet financiering decentrale overheden.

<sup>147</sup> *Kamerstukken II*, 2009/10, 32339, nr. 3, p. 32.

<sup>148</sup> Artikel 1:20 Wft vanaf implementatie van Richtlijn 2008/48/EG.

		<p>voorwaarden. Deze uitzondering ziet bijvoorbeeld op leningen die worden verstrekt door de Informatie Beheer Groep. Ook schuldhelpverlening door gemeenten en provincies en andere kredietverstrekking door de overheid in het kader van bevordering van eigen woningbezit kan onder deze uitzondering vallen.<sup>146</sup> De aangeboden kredieten vallen slechts onder deze uitzondering als de kredieten niet aan consumenten in het algemeen worden aangeboden, maar specifiek aan een bepaalde groep consumenten, zoals uitsluitend aan mensen die in aanmerking komen voor schuldhelpverlening.<sup>147</sup> Op dit moment is er geen wettelijke bepaling die het mogelijk maakt krediet aan te bieden om investeringen te doen in energiebesparende maatregelen. Onder de huidige wettelijke bepalingen kan van deze uitzondering géén gebruik worden gemaakt.</p> <p><b>Bemiddelaar Green Deal</b></p> <p>Indien de energieleveranciers gelden zouden innen bij de consumenten via de energierekening en de energieleveranciers deze gelden vervolgens doorgeven aan de "Green Deal Provider", de aanbieder van het krediet,</p>	<p>energiebesparende maatregelen. Dit zou echter wel de wettelijke regels buiten toepassing laten die voor een groot deel gericht zijn op het beschermen van de consument. Het is de vraag of dit gewenst is.</p> <p><b>Bemiddelaar Green Deal</b></p> <p>Er zou voor energieleveranciers een specifieke uitzondering gecreëerd kunnen worden voor de betreffende</p>
--	--	--	---

		<p>zullen deze activiteiten onder de Wet op het financieel toezicht gekwalificeerd worden als "bemiddelen", zodat de energieleveranciers voor deze activiteiten in beginsel een vergunning nodig hebben.</p> <p>Als de energieleveranciers diensten verrichten waarbij, (zonder opening van betaalrekeningen op naam van de betaler of de begunstigde), geldmiddelen worden ontvangen met als enig doel het daarmee corresponderende bedrag over te maken, is in beginsel een vergunning van DNB vereist voor het verrichten van betaaldiensten.</p> <p><b>Adviseurs Green Deal</b></p> <p>In de voorstellen voor de Green Deal is opgenomen dat er adviseurs zullen zijn die adviseren over de mogelijke maatregelen die kunnen worden genomen om energie te besparen. Indien de adviseurs tevens zouden adviseren over de kredietovereenkomst, zou de adviseur hiervoor in beginsel wel een vergunning van de AFM nodig hebben.</p>	<p>vergunningplicht(en). Praktisch gezien zou er ook een (wettelijke) verplichting moeten zijn voor de energieleveranciers om de gelden te innen en door te betalen omdat consumenten anders niet meer (altijd) zouden kunnen wisselen van energieleverancier.</p> <p><b>Adviseurs Green Deal</b></p> <p>Er zou een specifieke uitzondering gecreëerd kunnen worden voor de betreffende vergunningplicht(en) voor adviseurs met betrekking tot kredietovereenkomsten gericht op energiebesparende maatregelen. Deze uitzondering zou bijvoorbeeld beperkt kunnen worden tot energieleveranciers om te kunnen waarborgen dat de kwaliteit van het advies</p>
--	--	---	---

<p><i>3. Koppeling kredietovereenkomst aan netbeheerder, warmtenet eigenaren en drinkwaterbedrijven</i></p> <p>Gedacht kan worden aan de situatie dat netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven de invordering zouden doen van periodieke betalingsverplichtingen van consumenten op basis van een met een aanbieder van krediet gesloten kredietovereenkomst.</p>	<p><i>3. Koppeling kredietovereenkomst aan netbeheerder, warmtenet eigenaren en drinkwaterbedrijven</i></p> <p>Indien netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven de invordering zouden doen van periodieke betalingsverplichtingen, waarbij het krediet wordt aangeboden door een (vergunninghoudende) kredietaanbieder, zouden deze netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven bemiddelen in krediet. Voor het bemiddelen in krediet hebben de netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven in beginsel een vergunning nodig van de AFM.</p> <p>Als de netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven diensten verrichten waarbij, (zonder opening van betaalrekeningen op naam van de betaler of de begunstigde), geldmiddelen worden ontvangen met als enig doel het daarmee corresponderende bedrag over te maken, is in beginsel een vergunning van DNB vereist voor het verrichten van</p>	<p>op een bepaald niveau blijft.</p> <p><i>3. Koppeling kredietovereenkomst aan netbeheerder, warmtenet eigenaren en drinkwaterbedrijven</i></p> <p>Er zou voor netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven een specifieke uitzondering gecreëerd kunnen worden voor de betreffende vergunningplicht(en). Daarnaast zou het wettelijk takenpakket van de netbeheerders, warmtenet eigenaren en / of drinkwaterbedrijven moeten worden uitgebreid.</p>
---	--	--

		betaaldiensten.	
7.	<p><b><u>KfW Bank</u></b></p> <p>De KfW Bank leent geld uit aan reguliere banken met het oog op energiebesparende maatregelen in Duitsland. De betreffende banken sluiten vervolgens weer een kredietovereenkomst met huiseigenaren (consumenten). Subsidies voor energiebesparende investeringen in woningen worden rechtstreeks door de KfW Bank verleend aan de ontvanger van de subsidie.</p>	<p>De kernactiviteiten van de KfW Bank in het kader van kredietverstrekking aan consumenten bestaan uit het verstrekken van leningen aan reguliere banken. De reguliere banken verstrekken vervolgens zelf (op eigen naam en verantwoordelijkheid) kredieten aan de consumenten.</p> <p>Het verstrekken van leningen aan niet-consumenten is op zichzelf niet vergunningplichtig, mits er geen sprake is van bankactiviteiten. Dit betekent dat het voor de vraag of een entiteit soortgelijk aan de KfW Bank een vergunning nodig heeft of niet, het relevant is hoe deze entiteit aan de uit te lenen gelden komt. Indien en voor zover er geen sprake is van het ter beschikking krijgen van opvorderbare gelden van anderen dan professionele marktpartijen, zal de entiteit niet gekwalificeerd kunnen worden als een bank.</p>	<p>Juridisch gezien is het mogelijk een entiteit op te richten die soortgelijke activiteiten mag verrichten als de KfW Bank. Echter, het feit dat veel gebruik wordt gemaakt van de KfW Bank lijkt niet zozeer het gevolg te zijn van het type entiteit en de activiteiten op het gebied van leningen, maar lijkt voor een groot deel het gevolg te zijn van (i) het feit dat de KfW Bank al geruime tijd bestaat, (ii) de KfW Bank bekend is bij de banken die de leningen verstrekken aan de consumenten, (iii) dat de KfW Bank veel promotionele activiteiten verricht en (iv) een en ander administratief vrij eenvoudig geregeld lijkt te zijn. Ook van belang is dat de KfW Bank gelden tegen lage(re) tarieven aan de reguliere banken ter beschikking stelt, waarbij de reguliere banken vervolgens (verplicht) ook weer tegen lage(re) tarieven leningen aan consumenten verstrekken. Er zou dus een soortgelijke entiteit opgericht kunnen worden waarbij aandacht zou worden geschonken aan</p>

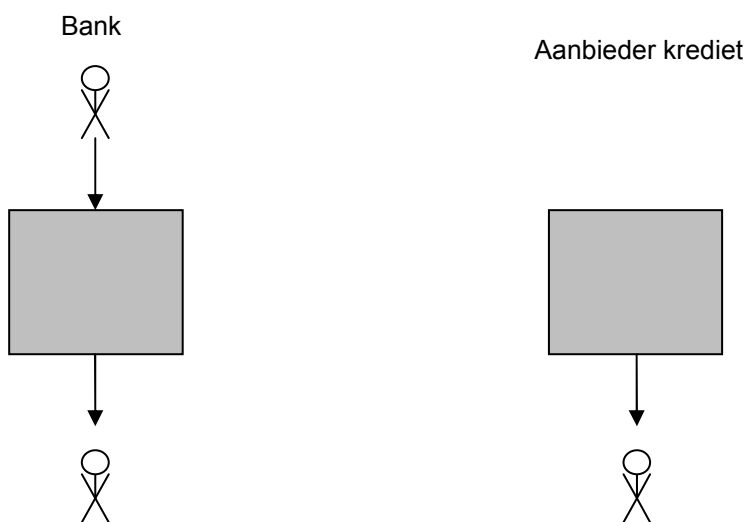
			de bekendheid met de betreffende entiteit en de eenvoud van de procedures.
--	--	--	--



## 10 Annex I: Beschrijving vereisten bankvergunning

Een bank in de zin van de Wet op het financieel toezicht is "degene die zijn bedrijf maakt van het buiten besloten kring ter beschikking verkrijgen van opvorderbare gelden van anderen dan professionele marktpartijen en van het voor eigen rekening verrichten van kredietuitzettingen".<sup>149</sup> Er is dus sprake van een bank indien geld wordt aangetrokken van het publiek (dat wil zeggen 'buiten besloten kring' en 'van anderen dan professionele marktpartijen').<sup>150</sup> Opvorderbare gelden zijn gelden die op enig moment terugbetaald moeten worden, uit welke hoofde dan ook, en waarvan op voorhand duidelijk is welk nominaal bedrag moet worden terugbetaald.<sup>151</sup>

De activiteiten van een bank zijn dus voor een deel gelijk aan de activiteiten van een aanbieder van krediet met een vergunning in de zin van artikel 2:60 van de Wet op het financieel toezicht. Anders is kort gezegd de wijze waarop een bank aan de gelden komt. Het is een entiteit met een bankvergunning namelijk toegestaan om gelden van het publiek aan te trekken. Hierbij kan gedacht worden aan het aantrekken van gelden door aan consumenten spaarrekeningen aan te bieden. Voor aanbieders van krediet met een vergunning in de zin van artikel 2:60 Wet op het financieel toezicht zijn dergelijke activiteiten niet toegestaan. Deze aanbieders zullen dus op een andere wijze aan de gelden moeten komen die worden uitgeleend. Als bijvoorbeeld gelden worden verkregen van een bank, die vervolgens worden uitgeleend aan consumenten, is wel een vergunning voor het aanbieden van krediet vereist, maar geen bankvergunning.



### Vergunningplicht banken

<sup>149</sup> Artikel 1:1 Wft.

<sup>150</sup> D. Busch, D.R. Doorenbos, N. Lemmers, R.H. Maatman, M.P. Nieuwe Weme, W.A.K. Rank (red.), *Onderneming en Financieel Toezicht*, Serie Onderneming en Recht deel 40, Deventer: Kluwer 2007, p. 236.

<sup>151</sup> Artikel 1:1 Wft.

Op grond van artikel 2:11 van de Wet op het financieel toezicht is het verboden in Nederland zonder een daartoe door DNB verleende vergunning het bedrijf uit te oefenen van bank. In verband met de vergunningsaanvraag dient aan bepaalde eisen<sup>152</sup> te worden voldaan waaronder eisen met betrekking tot<sup>153</sup>:

1.	Deskundigheid van de personen die het dagelijks beleid bepalen. Op basis van een wetsvoorstel: Deskundigheid van leden van de raad van commissarissen.
2.	Betrouwbaarheid van de personen die het dagelijks beleid bepalen en van de personen die het dagelijks beleid mede bepalen. Betrouwbaarheid van commissarissen.
3.	Adequaat beleid met betrekking tot een integere bedrijfsvoering, waaronder wordt verstaan dat: <ul style="list-style-type: none"> <li>- belangenverstrengeling wordt tegengegaan;</li> <li>- wordt tegengegaan dat de onderneming of haar werknemers strafbare feiten of andere wetsovertredingen begaan die het vertrouwen in de onderneming of de financiële markten kunnen schaden;</li> <li>- wordt tegengegaan dat het vertrouwen in de onderneming of in de financiële markten kan worden geschaad;</li> <li>- wordt tegengegaan dat andere handelingen door de onderneming of haar werknemers worden verricht die op een dusdanige wijze ingaan tegen hetgeen volgens het ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, dat hierdoor het vertrouwen in de onderneming of de financiële markten kan worden geschaad.</li> </ul>
4.	Het minimum aantal personen dat het dagelijks beleid bepaalt en de plaats van waaruit zij hun werkzaamheden verrichten.
5.	De zeggenschapsstructuur, hetgeen inhoudt dat de onderneming niet met personen verbonden mag zijn in een formele of feitelijke zeggenschapsstructuur die in zodanige mate ondoorzichtig is dat deze een belemmering vormt of kan vormen voor het adequaat uitoefenen van toezicht en de onderneming mag niet met personen verbonden zijn in een formele of feitelijke zeggenschapsstructuur indien het recht van een staat die geen lidstaat is, dat op die personen van toepassing is, een belemmering vormt of kan vormen voor het adequaat uitoefenen van toezicht op de onderneming.
6.	Inrichting van de bedrijfsvoering, hetgeen inhoudt dat de bedrijfsvoering zodanig wordt

<sup>152</sup> Zie hierover de artikelen 3:8, 3:9, 3:10, 3:15, 3:16, 3:17, 3:19, 3:31, 3:53, 3:57 en 3:63 Wft.

<sup>153</sup> Artikel 2:12 Wet op het financieel toezicht en artikel 8 Besluit Markttoegang financiële ondernemingen Wft.

	ingericht dat een integere uitoefening van het bedrijf wordt gewaarborgd. Dit heeft betrekking op de volgende onderwerpen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het beheersen van bedrijfsprocessen en bedrijfsrisico's;</li> <li>- integriteit; en</li> <li>- soliditeit van de onderneming.</li> </ul>
7.	De raad van commissarissen; indien een bank met zetel in Nederland een naamloze vennootschap of een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is, heeft de bank een uit ten minste drie leden bestaande raad van commissarissen en indien het geen naamloze vennootschap of besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is een uit ten minste drie leden bestaand orgaan dat een met de raad van commissarissen vergelijkbare taak heeft.
8.	Geconsolideerd toezicht; indien een bank met zetel in Nederland een dochtermaatschappij is van een kredietinstelling met zetel in een staat die geen lidstaat is, staat deze bank in de staat waar de laatstbedoelde kredietinstelling haar zetel heeft onder voldoende geconsolideerd toezicht.
9.	Het minimum eigen vermogen.
10.	Solvabiliteit.
11.	Liquiditeit.

De bankvergunning is een aanzienlijk "zwaardere" vergunning dan de vergunning voor uitsluitend het aanbieden van krediet. Het verschil met de eisen aan een vergunning als aanbieder van krediet ziet voornamelijk in de eisen met betrekking tot de laatste vier van bovengenoemde eisen. Echter, ook de invulling die aan de andere eisen wordt gegeven is bij een bank aanzienlijk zwaarder. Ook de doorlopende verplichtingen voor banken zijn aanzienlijk.

Het onderscheid heeft er onder meer mee te maken dat banken gelden van consumenten aantrekken en het van maatschappelijk belang is dat de consumenten deze gelden weer terugkrijgen. Het is immers relevant dat het publiek vertrouwen heeft in het financiële stelsel. In dit verband kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de verplichting voor banken om zich aan te sluiten bij het depositogarantiestelsel; de regeling die kort gezegd bepaalde banktegoeden garandeert in geval van faillissement van de bank.

11 Annex II: Schema gedragscodes / investeringen in energiebesparende maatregelen

Consumptief krediet	
VFN Gedragscode	Energie
<p><i>Beoordeling financiële positie consument</i></p> <p>Beoordeling financiële positie consument op grond van een "basisnorm" en een "leennorm". Op basis van door het Nibud vastgestelde gegevens, wordt het bedrag vastgesteld dat de consument na aftrek van vaste lasten voor levensonderhoud ter beschikking moet hebben. Om te bepalen wat de consument kan lenen, moet worden bepaald wat het bestendige inkomen en de vaste lasten van de consument zijn.</p> <p>Voor vaste lasten geldt een standaard bedrag voor levensonderhoud. De aanbieder van krediet zal op basis van de ingewonnen informatie dit bedrag moet vermeerderen met bijvoorbeeld (bijzonder) hoge energielasten.</p>	<p>Om te bepalen wat een consument kan lenen beoordeelt de aanbieder van krediet (i) het inkomen, (ii) de vaste lasten, waarbij voor de vaste lasten in beginsel een standaardbedrag op basis van het Nibud wordt gehanteerd dat moet worden vermeerderd met bijzondere lasten zoals hoge energiekosten.</p> <p>Uitgangspunt lijkt dus te zijn dat de energiekosten in het standaard bedrag op basis van het Nibud worden gehanteerd, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden.</p> <p>Door toepassing normen wordt het bedrag vastgesteld dat de consument per maand beschikbaar heeft voor kredietlasten.</p>
<p><i>Adviseren consument</i></p> <p>Bij het adviseren van de consument dient ten aanzien van de kredietvorm, voor zover redelijkerwijs mogelijk, rekening gehouden te worden met de doelstellingen van de consument. Daarnaast moet rekening worden gehouden met algemeen voorzienbare ontwikkelingen in de omstandigheden van consumenten ten einde overkreditering op termijn te voorkomen.</p>	<p>Bij het adviseren over het krediet, kan rekening worden gehouden met de doelstellingen van de consument, bijvoorbeeld of het een investering betreft die ook tot een kostenbesparing zal leiden. Bij het adviseren van de consument, kan ook</p>

	rekening worden gehouden met voorzienbare ontwikkelingen in de omstandigheden. Een kostenbesparing, bijvoorbeeld een energielastenverlaging van €20 per maand, kan gelet op het doel van de lening een voorzienbare ontwikkeling in de financiële omstandigheden van de consument vormen.
<b>Consumptief krediet</b>	
<b>Gedragcode Consumptief krediet NVB</b>	<b>Energie</b>
<p><i>Beoordeling financiële positie consument</i></p> <p>Beoordeling financiële positie consument op grond van een "basisnorm" en een "leennorm". Op basis van door het Nibud vastgestelde gegevens, wordt het bedrag vastgesteld dat de consument na aftrek van vaste lasten voor levensonderhoud ter beschikking moet hebben. Om te bepalen wat de consument kan lenen, moet worden bepaald wat het bestendige inkomen en de vaste lasten van de consument zijn.</p> <p>Voor vaste lasten geldt een standaard bedrag voor levensonderhoud. De aanbieder van krediet zal op basis van de ingewonnen informatie dit bedrag moeten vermeerderen met bijvoorbeeld (bijzonder) hoge energielasten.</p>	<p>Om te bepalen wat een consument kan lenen beoordeelt de aanbieder van krediet (i) het inkomen, (ii) de vaste lasten, waarbij voor de vaste lasten in beginsel een standaardbedrag op basis van het Nibud wordt gehanteerd dat moet worden vermeerderd met bijzondere lasten zoals hoge energiekosten.</p> <p>Uitgangspunt lijkt dus te zijn dat de energiekosten in het standaard bedrag op basis van het Nibud worden gehanteerd, tenzij bijzondere omstandigheden.</p> <p>Door toepassing normen wordt het bedrag vastgesteld dat de consument per maand beschikbaar heeft voor kredietlasten.</p>

<p>Het deel van de Gedragscode waarin de basisnorm, de leennorm en de aflossingscapaciteit is geregeld, is niet van toepassing op krediet waarbij:</p> <p>(i) toepassing bezwaarlijk is voor de consument, mits de consument aantoont over voldoende inkomstenbronnen en/of vermogen te beschikken, en waarop de systematiek van de normen van deze gedragscode niet goed toepasbaar is en ten aanzien waarvan de bank aan de consument voor het aangaan van de overeenkomst betreffende het krediet voldoende gemotiveerd meedeelt dat de normen van de gedragscode niet van toepassing zijn en deze motivering wordt vastgelegd.<sup>154</sup></p>	<p>Indien een consument op basis van de normen niet voldoende aflossingscapaciteit zou hebben, om een kredietovereenkomst af te sluiten, kan de aanbieder van krediet op basis van de Gedragscode de normen buiten toepassing laten mits blijkt dat de consument toch voldoende inkomsten heeft. Dit zou het geval kunnen zijn als de duurzame investering met een bepaalde zekerheid resulteert in een lastenbesparing.</p>
--	--

<b>Hypothecair krediet</b>			
<b>Gedragscode Hypothecaire Financieringen</b>	<b>Nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen per 1 augustus 2011</b>	<b>Nationale Hypotheek Garantie</b>	<b>Energie</b>
<p>Voor het bepalen van de leencapaciteit van de consument dient de aanbieder van krediet rekening te houden met huidige vaste en bestendige inkomsten en met toekomstige vrij voor de consument beschikbare inkomsten uit</p>	<p>Kredietaanvragen worden beoordeeld op basis van de financiële positie, de moraliteit van de consument en de waarde van geboden zekerheden.</p>	<p>NHG mogelijk bij financiering in verband met energiebesparende voorzieningen.</p> <p>De kosten voor het treffen van energiebesparende maatregelen dienen te blijken uit een specificatie van het bedrijf dat de</p>	<p>Uitgangspunt is dat hypothecaire kredieten worden verstrekt die in verhouding staan tot het inkomen van de consument.</p>

<sup>154</sup> Artikel 4 Gedragscode Consumptief krediet NVB.

<p>vermogen indien die redelijkerwijs te verwachten zijn.</p> <p>Vaststellen maximale bedrag van de bruto lasten lening op basis van woonlast-percentages Nibud.</p>		<p>werkzaamheden uit zal voeren.</p>	
<p>Overschrijding normen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- consument informeren</li> <li>- schriftelijke verklaring consument dat de hypothecair financier hem heeft gewezen op de overschrijding van de normen en de daaraan verbonden risico's en dat hij die risico's begrijpt en accepteert.</li> </ul> <p>Overschrijding en grondslag vastleggen in het financieringsdossier van de consument.</p>	<p>- Afwijking van de normen mogelijk bij: energiebesparende voorzieningen in de woning en bij de aankoop van een woning met een A-label.</p> <p>Afwijken van het bepaalde met betrekking tot het maximale bedrag van de bruto lasten verbonden aan een hypothecair krediet en het bepalen van de leencapaciteit<sup>155</sup> mogelijk in bijzondere situaties als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) de systematiek van het bepalen van de leencapaciteit wel wordt gehanteerd; en</li> <li>(ii) de motivering daarvan wordt vastgelegd en met documenten en berekeningen wordt onderbouwd, waaruit blijkt dat de vastgestelde bijzondere situatie getoetst is op de gestelde normen, de overschrijding van die</li> </ul>	<p>De toegestane financieringslast wordt vastgesteld aan de hand van een toetsinkomen en een bijbehorend financieringslastpercentage. De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen mogen tot een bedrag van maximaal €6.500 buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast.<sup>156</sup></p> <p>Depotverplichting bij energiebesparende voorzieningen indien het bedrag hoger is dan €1000. Bij een depotverplichting mag de geldgever niet</p>	<p>Er zijn wel mogelijkheden om onder bepaalde voorwaarden bij energiebesparende maatregelen af te wijken van de normen.</p>

<sup>155</sup> Het bepaalde in artikel 6 lid 2 en 3 van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

<sup>156</sup> Voorwaarden & Normen NHG 2011, pag. 30, paragraaf 6.6.

	<p>norm wordt vastgelegd en wordt aangegeven waarom de bijzondere situatie toch leidt tot een verantwoord te verstrekken krediet en de kredietgever aantoonbaar heeft beoordeeld dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft gecontroleerd; en (iii) de kredietgever aantoonbaar heeft beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is.</p>	<p>eerder overgaan tot uitbetaling van de gelden in depot dan dat op basis van nota's, waarvan de datum in ieder geval na offertedatum van de lening ligt, aannemelijk is gemaakt dat de kosten zijn gemaakt.</p>	
--	--	---	--



## 12 Annex III: Binding derde overeenkomst

### Kwalitatieve verplichting

In het verbintenissenrecht is de mogelijkheid gecreëerd dat bij overeenkomst wordt bedongen dat een verplichting om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een registergoed, zal overgaan op derden die het goed of een recht daarop verkrijgen.<sup>157</sup> Dit worden wel kwalitatieve verplichtingen genoemd. Dit kan onder de voorwaarde dat het beding wordt neergelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.<sup>158</sup> Deze mogelijkheid bestaat uitsluitend als het gaat om een verplichting om te dulden of niet te doen, zodat een verplichting om te doen niet mogelijk is.

### Kettingbeding

Om opvolgende derden te binden en hen eveneens te verplichten om deze weer door te geven aan hun opvolgers kan gebruik worden gemaakt van een zogenaamd "kettingbeding". Op deze manier ontstaat er een reeks (ketting) van rechtsopvolgers op wie de overeenkomst overgaat. Aan een kettingbeding wordt veelal een boete gekoppeld, om te waarborgen dat de schuldeiser bij overdracht van de zaak zijn verplichtingen, onder gelijk beding aan de verkrijgers (zijn opvolgers) oplegt.

Het kettingbeding wordt nog steeds gebruikt omdat het, in tegenstelling tot de kwalitatieve verplichting, de mogelijkheid biedt een verplichting om iets "te doen of te geven" op te leggen. Het kettingbeding heeft echter ook nadelen ten opzichte van de kwalitatieve verplichting. Zo is het afhankelijk van de vraag of de schuldenaar het beding daadwerkelijk doorgeeft of de opvolger gebonden wordt of niet.<sup>159</sup> Er is dus een rechtshandeling nodig voordat het beding overgaat.<sup>160</sup> Kettingbedingen hebben geen zakelijke werking, in de zin dat zij zonder nadere handeling overgaan op de opvolger, ook niet als ze worden ingeschreven in een openbaar register. Als de betreffende verplichting niet wordt doorgegeven, dan kan de schuldeiser jegens de persoon die zijn verplichting niet nakomt, aanspraak maken op schadevergoeding wegens wanprestatie en op de verbeurde boeten. Mocht de schuldenaar inmiddels insolvent of onvindbaar zijn, dan kan de schuldeiser de vordering niet verhalen op de opvolgende derde, tenzij deze te kwader trouw was.<sup>161</sup> Als de verkrijger te kwader trouw is, dan zou de schuldeiser een actie op grond van onrechtmatige daad tegen hem kunnen instellen en mogelijk met succes het beding aan hem kunnen opleggen. Dit is echter een uitzonderingsgeval en het vergt in elk geval een juridische procedure met alle onzekerheid en kosten van dien.<sup>162</sup>

De ketting wordt niet alleen verbroken als het beding niet wordt doorgegeven aan de opvolgende partij, maar ook als de zaak wordt geëxecuteerd door een schuldeiser (hypotheekhouder) of door

---

<sup>157</sup> Artikel 6:252 BW.

<sup>158</sup> Artikel 6:252 lid 2 BW.

<sup>159</sup> J. Hijma, C.C. van Dam, W.A.M. van Schendel en W.L. Valk, *Rechtshandeling en overeenkomst*, Deventer: Kluwer 2010, p. 341 en 343.

<sup>160</sup> A.S. Hartkamp en C.H. Sieburgh, Asser/Hartkamp & Sieburgh 2010 (6-III\*), nr. 559.

<sup>161</sup> A.S. Hartkamp en C.H. Sieburgh, Asser/Hartkamp & Sieburgh 2010 (6-III\*), nr. 559.

<sup>162</sup> A.S. Hartkamp en C.H. Sieburgh, Asser/Hartkamp & Sieburgh 2010 (6-III\*), nr. 559.

een faillissementscurator.<sup>163</sup> Deze zijn in beginsel niet aan het beding gebonden, omdat het een puur verbintenisrechtelijke afspraak betreft en niet een beperkt recht met zakelijke werking.<sup>164</sup> Een onroerende zaak zal bij executorialer verkoop (zonder kettingbeding) in beginsel meer opleveren dan bij verkoop door de eigenaar (met oplegging van het kettingbeding).<sup>165</sup> In het geval dat de executant bij de verkoop weigert het kettingbeding op te leggen, zou slechts sprake kunnen zijn van een onrechtmatige daad indien hij noch een andere schuldeiser met een (bevoorrechte) schuld op de in het openbaar te verkopen zaak, op geen enkele wijze wordt benadeeld door de oplegging van het kettingbeding.<sup>166</sup>

## Erfpacht

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de gerechtigde tot de erfpacht (de erfpachter) de bevoegdheid geeft een onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de (financiële) verplichting worden opgelegd om aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de canon – te betalen.<sup>167</sup> De inhoud van het recht van erfpacht wordt bepaald door de wet, maar daarnaast ook door de erfpachtvoorwaarden die in de akte van vestiging zijn opgenomen. Het is toegestaan in de erfpachtvoorwaarden te bepalen dat overdracht van de erfpacht alleen mogelijk is na voorafgaande instemming van de grondeigenaar. Aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.<sup>168</sup> Het recht van erfpacht wordt gevestigd door de inschrijving in de openbare registers van een afschrift van een daartoe bestemde notariële akte.<sup>169</sup> Uitgifte van erfpacht geschiedt veelal door gemeenten. Door de zakelijke werking van erfpacht geldt dat de erfpachtvoorwaarden die onderdeel uitmaken van het zakelijk recht, bij overdracht onder bijzondere titel van rechtswege (op basis van de wet, zonder nadere handeling) overgaan op de rechtsopvolger.<sup>170</sup> Hierbij is echter van belang dat bij het geven van inhoud aan de erfpachtvoorwaarde men niet in strijd mag komen met het wezen van het erfpachtrecht.<sup>171</sup> Het komt er in algemene bewoordingen op neer dat beslissend is of er een voldoende verband bestaat tussen de verplichting en het zakelijk recht. Bedingen die met dat wezen in strijd zijn, kwalificeren niet als erfpachtvoorwaarden.<sup>172</sup> Dit heeft tot gevolg dat deze bedingen niet van rechtswege mee overgaan op de rechtsopvolger van het erfpachtrecht.

## Schuld- en contractoverneming

### Schuldoverneming

<sup>163</sup> A.S. Hartkamp en C.H. Sieburgh, Asser/Hartkamp & Sieburgh 2010 (6-III\*), nr. 559.

<sup>164</sup> A.S. Hartkamp en C.H. Sieburgh, Asser/Hartkamp & Sieburgh 2010 (6-III\*), nr. 559. P.C. van Es, Groene Serie Vermogensrecht, aant. 22b, bij artikel 89 boek 3 BW, Kluwer Online 2011.

<sup>165</sup> R.J. Holtman, 'Samenloop van executie, kettingbeding en zorgplicht', *Juridische Berichten voor het Notariaat*, 2000, nr. 5.

<sup>166</sup> R.J. Holtman, 'Samenloop van executie, kettingbeding en zorgplicht', *Juridische Berichten voor het Notariaat*, 2000, nr. 5.

<sup>167</sup> Artikel 5:85 BW.

<sup>168</sup> Artikel 5:91 BW.

<sup>169</sup> Stolker 2009 (*T&C BW*), Boek 5, Titel 7, Algemene opmerkingen, aant. 3.

<sup>170</sup> Stolker 2009 (*T&C BW*), Boek 5, Titel 7, Algemene opmerkingen, aant. 1.

<sup>171</sup> Hierover F.J. Vonck, "De zakelijke werking van erfpachtvoorwaarden", *WPNR* 6737 (2007), p. 598-600. Hoge Raad 16 maart 1977, *NJ* 1977, 399.

<sup>172</sup> Hierover F.J. Vonck, "De zakelijke werking van erfpachtvoorwaarden", *WPNR* 6737 (2007), p. 598-600.

Schuldoverneming is een rechtshandeling, waarbij de schuldenaar wordt vervangen door een andere schuldenaar, met behoud van identiteit van de verbintenis. Een derde neemt de schuld van de schuldenaar over, waarbij de schuldeiser de derde als nieuwe schuldenaar aanvaardt en de oude schuldenaar van zijn verbintenis ontslaat.<sup>173</sup> Het Burgerlijk Wetboek beschouwt de schuldoverneming als een tweezijdige rechtshandeling tussen de schuldenaar en de overnemer, die het beoogde effect pas heeft, als de schuldeiser van de overneming in kennis is gesteld en daaraan zijn goedkeuring heeft gegeven.<sup>174</sup> De toestemming is vormvrij en kan dus ook in gedragingen besloten liggen.<sup>175</sup>

Schuldoverneming na eerdere schuldoverneming is mogelijk. Door de overname is de overnemer schuldenaar van de schuldeiser geworden, zodat hij die verplichting weer aan een ander kan overdragen. Dat de eerste overnemer niet krachtens een oorspronkelijke, maar krachtens een afgeleide titel schuldenaar van de schuldeiser is geworden, doet niet ter zake.<sup>176</sup> Kortom: een opvolgend eigenaar die ook gaat verhuizen, kan de verplichtingen voortvloeiend uit de kredietovereenkomst met het oog op energiebesparende maatregelen weer doorgeven aan de volgende eigenaar van de woning. Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de schuldoverneming en het geval, waarin een derde intern tegenover de schuldenaar op zich neemt diens schuld te voldoen, terwijl de schuldeiser hier buiten staat.<sup>177</sup> In dit geval is immers de oorspronkelijke schuldenaar de enige die jegens de schuldeiser gebonden is en blijft.

### Contractoverneming

Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.<sup>178</sup> Het gevolg van contractoverneming is dat alle vorderingsrechten, nevenrechten, nevenverplichtingen, afhankelijke rechten en wilsrechten ook op de verkrijger overgaan. Kortom, de gehele

<sup>173</sup> Toelichting Meijers, PG Boek 6, p. 574.

<sup>174</sup> Artikel 6:155 BW. Hierover ook HR 25 februari 1994, *NJ* 1994, 378 en HR 25 januari 2002, *LJN*: AD7325: Met uitzondering van het geval dat de schuldeiser reeds bij voorbaat toestemming heeft gegeven (vgl. art. 6:156 BW), is deze toestemming vormvrij. Zij kan dus ook in gedragingen besloten liggen (artikel 3:37 BW).

<sup>175</sup> Artikel 3:37 BW, met uitzondering van het geval dat de schuldeiser reeds bij voorbaat toestemming heeft gegeven (vgl. art. 6:156 BW). Een voorbeeld van een gedraging waaruit instemming met schuldoverneming door de schuldeiser is aangenomen is een zaak, waarin de moeder van [gedaagde] had beloofd de kosten van de tandheelkundige behandeling te betalen. Met het oog hierop heeft zij met het incassokantoor (zijnde eiser) een betalingsregeling afgesproken. De kantonrechter is van oordeel dat het standpunt van [eiser] dat zij niet heeft ingestemd met schuldoverneming, niet opgaat, nu op geen enkele wijze blijkt van enig door [eiser] gemaakt voorbehoud dienaangaande. Het had op de weg van [eiser], als incassokantoor, gelegen om een dergelijk voorbehoud te maken en [gedaagde] te laten weten dat [eiser] weliswaar instemde met een betalingsregeling die door de moeder van [gedaagde] zou worden voldaan, maar dat [eiser] [gedaagde] nog altijd aansprakelijk zou houden voor betaling van de factuur als haar moeder met de afbetaling van de termijnen in gebreke zou blijven. Nu [eiser] dat niet heeft gedaan, moet ervan uitgegaan worden dat [eiser] heeft ingestemd met de schuldoverneming en heeft zij derhalve geen vordering meer op [gedaagde]. De kantonrechter was van oordeel dat ten aanzien van de vordering sprake is van schuldoverneming door de moeder van [gedaagde] en zal de vordering van [eiser] afwijzen. Ktr. 's- Gravenhage 5 maart 2007, *LJN*: BA1750, r.o. 4.2 en 4.3. Vgl. Rb. Arnhem 23 juni 2004, *LJN*: AQ6788, r.o. 4.5.

<sup>176</sup> S.G. Canes, *Schuldoverneming* (diss. Amsterdam), Hilversum: De Blauwe Werelt 1903, p. 195.

<sup>177</sup> P.A.J. Losecaat Vermeer en L.E.H. Rutten, *Asser/ Losecaat Vermeer & Rutten* 1956 (3-I), p. 448.

<sup>178</sup> Artikel 6:159 BW.

rechtsverhouding gaat op een ander over.<sup>179</sup> Contractsovername komt bijvoorbeeld voor bij de verkoop van een handelsovername of de inbreng daarvan in een vennootschap.<sup>180</sup>

---

<sup>179</sup> M.J.A. van Mourik en L.C.A. Verstappen, *Handboek Nederlands vermogensrecht bij scheiding*, Deventer: Kluwer 2006, p. 248.

<sup>180</sup> G. van Rijssen, *Contractsovername*, (diss. Groningen), Deventer: Kluwer 2006, p. 4.

## 13 Annex IV: Beschrijving van (de activiteiten van) de Green Deal

De rol van de Green Deal provider is het aanbieden van een Green Deal plan aan consumenten met het gevolg dat consumenten in staat worden gesteld werkzaamheden te financieren, die worden aanbevolen door een erkend adviseur en vervolgens worden uitgevoerd door een erkend installateur. Deze functies kunnen door de Green Deal provider zelf worden uitgevoerd of aan andere organisaties worden uitbesteed. De consument houdt een contractuele relatie met de Green Deal provider.

Het is belangrijk dat de Green Deal heffing op dezelfde manier kan worden geïnd als elk ander deel van de energierekening om te zorgen voor eenvoud voor de consument, en zodat de financiers het vertrouwen hebben de investeringskosten terug te verdienen middels de ingehouden heffingen op de energierekening, die zij via de energieleverancier zullen ontvangen. Zodra de Green Deal installateur zijn werk heeft voltooid, zal hij de Green Deal provider informeren (indien het een aparte organisatie is), die vervolgens de verkregen informatie verwerkt in een geactualiseerd EPC (Energy Performance Certificate Register)- document of een ander passend document, zodat het daarna in een database opgenomen kan worden. De Green Deal provider zal tevens de relevante informatie doorgeven aan de energieleverancier. Na controle door de energieleverancier, waarbij de consument het recht heeft om bepaalde verstrekte informatie in twijfel te trekken, zal de Green Deal heffing verschijnen op de eerstvolgende energierekening. Klanten van de Green Deal zullen altijd nog kunnen wisselen van energieleverancier. Aan het eind van de aflossingsperiode zullen de Green Deal heffingen automatisch worden verwijderd van toekomstige rekeningen.<sup>181</sup>

### Enkele punten nader uitgediept

#### *'The Golden Rule'*

The Green Deal provider overweegt verscheidene maatregelen en vertelt vervolgens aan de consument wat de kosten van de maatregel(en), de hoogte van de heffing (verbonden aan de energiemeter) en de lengte van de aflossingsperiode zullen zijn. Dit moet in overeenstemming zijn met de objectieve aanbevelingen van de gekwalificeerde Green Deal adviseur waarbij alleen goedgekeurde maatregelen, geïnstalleerd door gekwalificeerde Green Deal installateurs, in aanmerking zullen komen voor financiering.

#### *Wet op het consumentenkrediet (Consumer Credit Act 1974)*

De Green Deal is aan te merken als een vaste termijn kredietregeling en valt derhalve onder de bescherming van de Wet op het consumentenkrediet (in het Verenigd Koninkrijk: Consumer Credit Act 1974). Dit betekent dat Green Deal aanbieders een consumentenkrediet vergunning dienen te verkrijgen van de Office of Fair Trading (OFT) voordat ze kunnen opereren. Zij zullen moeten zorgen voor een verantwoorde kredietverstrekking en kijken of de betalingen redelijk zijn voor de klant (ter voorkoming van overkreditering).<sup>182</sup> Het Verenigd Koninkrijk publiceert richtsnoeren die

<sup>181</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals, p. 17.

<sup>182</sup> Zie ook artikel 8 van richtlijn 2008/48/EG.

zijn overeengekomen met de OFT om te kijken hoe Green Deal providers kunnen voldoen aan de gestelde eisen uit de Wet op het consumentenkrediet. Deze wet zal worden gewijzigd om ervoor te zorgen dat zij van toepassing is in het kader van de Green Deal.

Normaal gesproken hebben bedrijven die zich bezighouden met kredietverstrekkingen aan consumenten een vergunning (in Nederland: van de AFM) nodig. In het geval van de Green Deal zullen de betalingen altijd worden ontvangen door energieleveranciers. Gezien het gegeven dat energieleveranciers al beschikken over een vergunning en worden gereguleerd door het Ofgem, zullen zij worden vrijgesteld van de verplichting om een vergunning te hebben. Ofgem zal toezicht houden op de activiteiten met betrekking tot de Green Deal betalingen van de energieleveranciers.

De Wet op het consumentenkrediet vereist dat aanbieders van krediet bepaalde informatie verschaffen, zowel op reguliere intervallen (bijvoorbeeld jaarstukken) als op aanvraag (bijvoorbeeld ad hoc verzoeken om verklaringen). In het geval van de Green Deal kan het zinvol zijn dat sommige van deze eisen door iemand anders dan de aanbieder van krediet worden voldaan, omdat de Green Deal provider misschien niet beschikt over de meest actuele informatie met betrekking tot de verrichte betalingen. In het wetsvoorstel is hier rekening mee gehouden.

Consumenten kunnen de Green Deal vroegtijdig en gedeeltelijk of ieder moment in zijn geheel terugbetalen. Gezien de uitzonderlijke lange duur van de meeste Green Deals, zullen de vroegtijdige aflossing bepalingen in de Richtlijn consumentenkrediet (waarop de Wet op het consumentenkrediet is gebaseerd) toestemming geven dat de Green Deal providers vergoed krijgen hetgeen zij eventueel verliezen wanneer iemand vroegtijdig (en gedeeltelijk) terugbetaalt zolang deze betalingen eerlijk en objectief gerechtvaardigd zijn, en niet de bedragen uit de Richtlijn overschrijden.

#### *Toestemming betrokken partijen*

Zowel eigenaren als bewoners van een pand zijn gerechtigd Green Deal plannen te ondernemen, maar het is hiervoor noodzaak dat zij toestemming hebben van alle relevante partijen, die een belang hebben in het onroerend goed (inclusief een bezitter) vooruitlopend op eventuele maatregelen die worden geïnstalleerd. In het geval dat de aanvrager en factuurbetaler verschillende personen zijn, is de uitdrukkelijke toestemming van de factuurbetaler vereist. In het geval van huurwoningen, heeft de huurder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de eigenaar van het gebouw nodig alvorens verder te gaan met de Green Deal.<sup>183</sup>

#### **Waarom bestaat er behoefte aan de Green Deal?**

De Climate Change Act 2008 is de regeling van het Verenigd Koninkrijk die ziet op de vermindering van de koolstofdioxide- uitstoot. Vergeleken met 1990 dient in het jaar 2020 een vermindering van 34 % te hebben plaatsgevonden opdat uiteindelijk een percentage van 80 % kan worden behaald in 2050. Vermindering van de vraag naar energie door middel van het elimineren van overbodige energiekosten is een van de beste manieren om de uitstoot te verminderen. Driekwart van de

<sup>183</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals, p. 11- 13.

energie die wordt verbruikt in huizen is voor het verwarmen van ruimten en water, waarvan het meest van gasgestookte ketels afkomstig is. Huishoudens dragen voor 13 % bij aan de uitstoot van koolstofdioxide in Groot- Britannië, terwijl bedrijven verantwoordelijk zijn voor 20 %. Om de gestelde normen te kunnen bereiken is het nodig dat huizen, gemeenschappen en werkplekken energiezuiniger worden en zowel energie als warmte gaan aanvoeren via koolstofarme bronnen. Ondersteuning via het systeem van de Green Deal speelt hierin een belangrijke rol. De Green Deal kan bewerkstelligen dat miljoenen huishoudens en bedrijven energiebesparende maatregelen zullen nemen, zodat de nationale vraag naar geïmporteerd gas aanzienlijk kan worden verminderd.<sup>184</sup>

Bovendien biedt de Green Deal ook een significante verhoging van de werkgelegenheid voor bedrijven; winkeliers, handelaars, energiebedrijven en investeerders zullen toegang hebben tot een enorme en groeiende markt. Naar schatting zullen er 100.000 extra banen in vijf jaar tijd gecreëerd kunnen worden, verspreid over het Verenigd Koninkrijk. Middels het Green Deal concept wordt getracht een reële vooruitgang te boeken met het oog op de 2050- doelstelling ten aanzien van de reductie van koolstofdioxide- uitstoot.

### **Ontwikkeling van de Green Deal wetgeving**

December 2010	Introductie van het wetsvoorstel aan het parlement
Pre- najaar 2011	Politici benaderen stakeholders voor het bedenken van technische details voor secundaire wetgeving
Najaar 2011	Formeel overleg over secundaire wetgeving
Begin 2012	Secundaire wetgeving voorgelegd aan het parlement
Voorjaar 2012	Vorbereiding gedetailleerde bedrijfstak- begeleiding
Najaar 2012	Eerste Green Deals verschijnen

### **Informatie voor potentiële klanten**

#### **Consumentenvraag stimuleren**

Een individu kan geattendeerd worden op het bestaan van de Green Deal door een verscheidenheid aan organisaties, te denken valt aan hun lokale bouwer, de supermarkt, hun lokale Raad, hun makelaar, hun huisbaas, een kleine energie- efficiëntie installateur of hun energiebedrijf. Deze organisaties, bekend en vertrouwd bij de consument, kunnen zorgen voor promotie van de

<sup>184</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals, p. 7.

Green Deal.<sup>185</sup>

Om Green Deal providers te ondersteunen in het aanbieden van hun services aan potentiële klanten, stelt de regering van het Verenigd Koninkrijk voor om details van 5,5 miljoen woningen die een Energie Prestatie Certificaat (EPC) hebben beschikbaar te stellen tezamen met informatie over de energie- efficiëntie van de woning en de aanbevolen verbeteringen.

#### *Particuliere huursector*

Om het achterliggende idee van de Green Deal zo goed mogelijk te kunnen realiseren kan het niet worden beperkt tot eigenaren en dienen verhuurders, zowel commercieel als niet- commercieel, erbij betrokken te worden. Het is belangrijk dat deze particuliere huursector in principe de mogelijkheid heeft om allereerst op vrijwillige basis verbeteringen aan te brengen en dat de regelgeving alleen wordt gehanteerd indien dit noodzakelijk is om energiebesparende maatregelen door te voeren.<sup>186</sup>

#### **Financiële voorwaarden**

Waarschijnlijk zal een reeks financiële instellingen en High Street namen worden betrokken bij het aanbieden van Green Deal financiering. Iedere onderneming zal een iets ander pakket aanbieden, zodat de consument in staat wordt gesteld een pakket te kiezen die het best voldoet aan zijn behoeften. Er zullen echter specifieke financiële voorwaarden worden bedongen in zowel primaire- als secundaire wetgeving, die zullen moeten worden nageleefd. Deze zullen onder andere de voorwaarde omvatten dat de betalingen in termijnen dienen te worden betaald en dat de rekeningbetaler slechts verantwoordelijk is voor Green Deal betalingen wanneer hij tevens verantwoordelijk is voor de energierekening betreffende het onroerend goed. Om gehoor te geven aan 'the golden rule' dienen bepaalde financiële voorwaarden, zoals een betalingsstructuur en rentetarieven, gereguleerd te worden om ervoor te zorgen dat het principe van 'the golden rule' stand blijft houden op de langere termijn. De details aangaande dit principe zullen worden ontwikkeld in samenwerking met stakeholders zoals banken, investeerders en consumenten om een juiste balans van bescherming voor de consument en de mogelijkheid tot financiering te waarborgen.

#### **Goedkope financiering**

Er bestaat een relatief kleine kans dat consumenten in gebreke blijven met het betalen van de energierekening vergeleken met het afbetalen van een persoonlijke lening of een andere traditionele bron van lening; de uiteindelijke kosten die gepaard gaan met het systeem van de Green Deal zullen lager zijn dan de kosten die gepaard gaan bij 'standaard' opties voor financiering. Bovendien staat een pand niet garant voor de Green Deal indien aflossingen niet worden nagekomen. Om dit lage niveau van kosten van financiering te bereiken, zonder (wan)betalingen aan de woning te linken, is het noodzakelijk dat de Green Deal betalingen op een soortgelijke wijze

<sup>185</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals, p. 8.

<sup>186</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals, p. 9.



geschieden als ieder ander deel van de energierekening.<sup>187</sup>

### **Beoordeling van het pand**

Adviseurs zullen adviseren op basis van een lijst van goedgekeurde maatregelen voor de Green Deal. De staatssecretaris zal in secundaire wetgeving bepalen aan welke criteria een maatregel dient te voldoen om in aanmerking te komen voor financiering met het oog op de Green Deal. Deze criteria zullen worden vastgelegd in een Gedragscode, 'Codes of Practice' (zie hierna). De maatregelen moeten potentie hebben om woningen energiezuiniger te maken. De beoordeling van de adviseur zal dan bevestigen of ze geschikt zijn voor het onroerend goed in kwestie.

#### *Gedragscode*

De Gedragscode, zoals voorzien in het wetsvoorstel, zal uitgaan van specifieke criteria waaraan adviseurs, installateurs en Green Deal providers moeten voldoen om te kunnen werken onder de Green Deal.. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een adviseur wordt aangesloten bij een Green Deal provider. In een dergelijk geval is het nodig dat de adviseur duidelijk aangeeft of er sprake is van een 'adviseren' of 'aanbieden'.<sup>188</sup>

.Specifieke criteria kunnen variëren al naar gelang het type klant, maar gemeenschappelijke kenmerken zullen de volgende zijn:

- Passende niveaus van kwalificaties en opleiding om te verzekeren dat degenen die de arbeid verrichten – of het nu een energie adviseur of een isolatie installateur is - beschikken over de nodige deskundigheid (kunnen aantonen van een officieel keurmerk<sup>189</sup>);
- Regels gerelateerd aan de marketing strategie van de Green Deal om te verzekeren dat klanten niet worden onderworpen aan oneerlijke of misleidende verkooppraktijken<sup>190</sup>;
- Een proces voor de afhandeling van vragen en klachten van klanten, die de Green Deal deelnemer tracht te helpen waar mogelijk voordat het wordt overgeheveld naar een onafhankelijke instantie voor een oplossing;
- Eisen voor de verlening van een verzekering voor garanties met betrekking tot verricht werk, zodat de consument wordt gedekt in situaties waar er fouten bij het advies of de installatie zijn gemaakt.

### **Openbaarmaking Green Deal**

---

<sup>187</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals, p. 15.

<sup>188</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals, p. 10.

<sup>189</sup> Dit keurmerk zal geen marketing merklogo worden, want het is niet ontworpen voor het promoten van Green Deal. Daarentegen zal het een simpel embleem kunnen zijn, weergegeven door gecertificeerde organen in de 'productieketen', te denken valt onder andere aan het merk Trustmark.

<sup>190</sup> Zie ook overweging 18 bij de Richtlijn Consumentenkrediet en (het eerste) Voorstel voor een Richtlijn van het Europees Parlement en de Raad betreffende de harmonisatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen van de lidstaten inzake consumentenkrediet, COM (2002) 443 definitief, p. 12.

Latere bewoners van gebouwen met Green Deal maatregelen zullen blijven profiteren van de besparingen op de energierekening. De verplichting tot betaling van de Green Deal heffingen moet automatisch overgaan naar de volgende bewoners. Hiervoor is het nodig dat de opvolgend bewoner bewust is van deze betalingsverplichting voordat hij in de woning trekt. Derhalve zal de eigenaar details (wel of geen Green Deal?) moeten openbaren betreffende zijn woning voordat het zal worden verkocht/verhuurd.

De details die worden openbaar gemaakt zullen worden vastgelegd in Green Deal regelgeving, maar de bedoeling is dat de primaire bron voor openbaarmaking EPC of een equivalent zal zijn. Deze informatie dient zo nu en dan op gezette tijden te worden bijgewerkt door de Green Deal provider om te kunnen worden vastgelegd in regelgeving. Het wetsontwerp verlangt dat degene die het pand verkoopt/ verhuurt in het contract een bevestiging zet dat de koper/ huurder instemt met de verplichting tot betaling van de Green Deal heffingen met betrekking tot het onroerend goed.<sup>191</sup>

### **Kwetsbare consumenten**

De werkelijke kostenbesparingen op de energierekening kunnen niet worden gegeven door de regering, aangezien alleen de consument zelf kan controleren hoeveel energie er nu daadwerkelijk wordt verbruikt in de woning. Alhoewel de consument de uiteindelijke verantwoordelijkheid hierin heeft, zal de Green Deal iedere consument adviseren op wat voor wijze zij hun gedrag kunnen veranderen om de voordelen te maximaliseren van beter isolerende, minder energieverpillende huizen.

Niet ieder huishouden zal in staat zijn om te besparen op hun energierekening door het volgen van een Green Deal plan, zodat er voor diegenen extra hulp ingeschakeld zal moeten worden. Consumenten met een lager inkomen kunnen misschien geen geld besparen door het nemen van energiebesparende maatregelen, aangezien bijvoorbeeld velen de verwarming niet lang genoeg hebben aanstaan om hun huis voldoende te verwarmen. Voor huizen die enkel energie- efficiënt kunnen worden gemaakt door middel van grote maatregelen, die momenteel erg duur zijn, zullen de eigenaren van dergelijke huizen extra steun dienen te krijgen voor het verlagen van de kosten van dergelijke maatregelen om zo te kunnen voldoen aan 'the golden rule'. De nieuwe Energie Bedrijf Verplichting (ECO) – te verwachten aan het eind van 2012 - zal zich richten op energiebedrijven voor het verbeteren van het vermogen om voor degenen met een lager inkomen betaalbaar hun huizen te verwarmen en zal dus functioneren naast het concept van de Green Deal. De ECO kan eigenlijk gezien worden als extra hulpsteuntje voor kwetsbare huishoudens met lage inkomens, die anders de neiging hebben hun woningen te weinig te verwarmen.<sup>192</sup>

Consumenten die facturen van Green Deal niet (tijdig) betalen zullen op dezelfde manier worden behandeld als consumenten die hun energierekeningen niet (tijdig) betalen. Dit houdt in dat de wetgeving zal worden gewijzigd om in de extreme gevallen consumenten af te sluiten wegens onbetaalde Green Deal facturen evenals onbetaalde elektriciteit- of gasrekeningen. De

---

<sup>191</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals, p. 18.

<sup>192</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals, p. 15.

bescherming die Ofgem normaal aan kwetsbare consumenten biedt, zal in het algemeen worden uitgebreid tot bescherming van consumenten die een Green Deal aangaan. Het is leveranciers verboden consumenten uit te sluiten in de wintermaanden (okt- maart) waarvan zij weten, of reden hebben om te geloven, dat de consument gepensioneerd is of leeft met andere gepensioneerden of waarbij kinderen onder de 18 jaar betrokken zijn. Dit geldt eveneens voor personen van pensioengerechtigde leeftijd, personen met een handicap of chronisch zieken. Uitsluiting van woonhuizen mag niet plaatsvinden, tenzij de leverancier er alles aan heeft gedaan om de kosten terug te krijgen. Leveranciers hebben ook de verplichting om te letten op de behoeften van consumenten, die moeite hebben met het betalen van de energierekening. De zes grote energieleveranciers van Groot- Britannië (British gas, Scottish & Southern, Scottishpower, EDF, Npower en E.ON) hebben hun eigen 'vangnet' procedure ontwikkeld voor aanvullende bescherming voor kwetsbare consumenten, omvattend de garantie dat er nooit willens en wetens een kwetsbare consument op een willekeurig moment van het jaar kan worden afgesloten.<sup>193</sup>

**Samenvattend:<sup>194</sup> een schema met de wisselwerking tussen de 4 grote spelers in het Green Deal traject:**

Eigenaar/huurder pand	Energieleverancier	Green Deal provider	Regering
<ul style="list-style-type: none"> <li>- besparingen op de energierekening</li> <li>- geen risico m.b.t. huiswaarde</li> <li>- in beginsel geen risico tot afsluiting (slechts in extreme gevallen)</li> <li>- minimale kosten en moeite</li> <li>- mogelijkheid om van energieleverancier te wisselen</li> <li>- toegankelijk proces; begrijpelijk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimale kosten</li> <li>- draagt geen risico voor onjuiste goederen, services of slechte kwaliteit van installatie</li> <li>- mogelijkheid tot het minimaliseren van de schade van niet-terugbetaling</li> <li>- recht om bezwaar te maken</li> <li>- up to date informatie m.b.t. Green Deal betalingen zodat de betalingen gemakkelijk doorgegeven kunnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mogelijkheid tot het doen van aantrekkelijke voorstellen voor consumenten</li> <li>- eenvoudige regeling</li> <li>- gestroomlijnd kennisgevingssysteem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koolstofdoelstelling: in 2050 uitstoot verminderen met 80% t.o.v. 1990</li> </ul>

<sup>193</sup> The Green Deal: A Summary of the Government's proposals, p. 6 en 13- 14.

<sup>194</sup> Zie ook: <http://www.consumerfocus.org.uk/files/2010/12/Green-Deal-billing-v1.pdf>

	worden aan de financier van Green Deal		
--	--	--	--

## 14 Annex V: Beschrijving (activiteiten van) de KfW Bank

De KfW Bank heeft 20 miljard euro geïnvesteerd voor milieuprojecten in 2009 met het oog op bescherming van het klimaat. In Duitsland bereikte het financieringsvolume in 2009 het niveau van 16,5 miljard euro, een groei van 31% ten opzichte van 2008. De KfW Bank is de grootste milieu- en klimaatbank van Duitsland. Als promotionele bank zijnde, die streeft naar nieuwe ontwikkelingen op het gebied van leningen, is het belangrijk voor KfW om duurzame investeringen te promoten, die ten goede komen aan de ontwikkeling van de economie als het klimaat. Dit principe staat centraal rondom haar leningsactiviteiten. KfW Bank financiert bijvoorbeeld geen projecten, die mogelijk anderszins onaantoonbare ecologische- of sociale effecten teweeg brengen. Om deze reden zijn alle KfW obligaties zogenaamde 'groene obligaties',.<sup>195</sup>

### Aanvraag KfW- lening

KfW- leningen zijn niet alleen beschikbaar voor Duitse burgers of ondernemingen. Het gaat erom dat de investeringen in Duitsland worden gedaan.

De banken zijn bekend met programma's van de KfW Bank en zullen leningaanvragen van consumenten gericht op energiebesparende maatregelen behandelen met inachtneming van de procedures van de KfW Bank. Als een consument een lening aanvraagt bij een reguliere bank om energiebesparende maatregelen te treffen zal de reguliere bank de aanvraag doorsturen naar de KfW Bank om zelf een (corresponderende) lening te krijgen.

De leningaanvraag moet altijd worden ingediend vóór het begin van een project (bijvoorbeeld voor de eerst bindende overeenkomst of de sluiting van een koopovereenkomst). Het wordt consumenten aangeraden om in een zo vroeg mogelijk stadium de (reguliere) bank te benaderen in verband met het verkrijgen van de KfW- lening. In sommige gevallen kan een KfW- lening slechts een deel van de financiële behoeften dekken. De reguliere bank kan in een dergelijk geval een lening toevoegen aan de financiering die niet gekoppeld is aan de KfW Bank. Zekerheden moeten worden verstrekt voor de lening, met inbegrip van het KfW- gedeelte. De reguliere bank zal beslissen over de al dan niet toekenning van de lening. Haar beslissing zal worden gebaseerd op de kwaliteit van de investering, verstrekte zekerheid, financiële positie en persoonlijke factoren van de klant. De bank zal volledig aansprakelijk zijn tegenover de KfW- bank met betrekking tot de aangevane KfW- lening. Onder bepaalde omstandigheden kan hierop een uitzondering worden gemaakt en neemt KfW een deel van het risico van de lening voor eigen rekening.

De KfW Bank onderzoekt of aan alle criteria voor de financiering is voldaan. Dan kan de lening meestal binnen een paar dagen verstrekt worden. De leningsovereenkomst wordt gesloten tussen de klant en de reguliere bank.<sup>196</sup>

<sup>195</sup> [http://www.kfw.de/kfw/en/KfW\\_Group/About\\_KfW/Identity/History/2000\\_bis\\_2010.jsp#SustainabilityatKfWBankengruppe](http://www.kfw.de/kfw/en/KfW_Group/About_KfW/Identity/History/2000_bis_2010.jsp#SustainabilityatKfWBankengruppe)

<sup>196</sup> [http://www.kfw.de/kfw/en/Domestic\\_Promotion/Our\\_offers/How\\_to\\_apply\\_for\\_a\\_KfW\\_loan.jsp](http://www.kfw.de/kfw/en/Domestic_Promotion/Our_offers/How_to_apply_for_a_KfW_loan.jsp)

## **Verkrijgen van een lening**

Leningen van de KfW Bank zijn eenvoudig realiseerbaar, alhoewel de KfW Bank zelf geen 'branche offices' heeft. Maar spaarbanken, coöperatieve banken en commerciële banken zijn de belangrijkste KfW- marketingpartners. De [bank] ziet toe op de beoordeling van de kredietnemer, evalueert de plannen, en besluit vervolgens of het voorgestelde project gefinancierd zal worden met een lening van de KfW- bank. Zodra de lening is goedgekeurd door de KfW- bank, zal de reguliere bank de lening via het KfW fonds doorgeven aan de kredietnemer.

Voor de leners- particulieren en bedrijven – heeft dit 'doorgeefstelsel' het voordeel dat de bank en de kredietnemer elkaar doorgaans al kennen. Dit maakt het gemakkelijker voor de bank om nauwkeurig te oordelen omtrent de plannen van de kredietnemer (consument die een lening wil verkrijgen via de KfW Bank). Een relatie van wederzijds vertrouwen helpt bij het nemen van de beslissing. Natuurlijk zijn kredietnemers vrij om zelf de bank te kiezen via welke zij de KfW- lening ontvangen. Het hoeft dus niet de bank te zijn met wie ze al jaren zijn verbonden.

KfW vereenvoudigt vaak de toekenning van een lening, bijvoorbeeld door een deel van de aansprakelijkheid op zich te nemen. Momenteel neemt KfW 80% van het kredietrisico voor zich met betrekking tot bepaalde producten.

## **Subsidies**

Een uitzondering op dit 'doorgeefstelsel' geldt voor subsidies. Subsidies worden namelijk rechtstreeks uitbetaald door de KfW Bank aan de consument. Subsidies zijn beschikbaar voor energiebesparende maatregelen in huis en kunnen rechtstreeks worden toegepast en uitbetaald door de KfW Bank. In het algemeen verstrekt KfW subsidies echter aan publieke leners, zoals steden en gemeenten.<sup>197</sup>

## **Advies van deskundigen**

Deskundigheid is een van de belangrijkste factoren opdat investeringen op de lange termijn succesvol blijken te zijn. Wanneer iemand bijvoorbeeld zijn huis wil isoleren en in een nieuw verwarmingssysteem wil investeren, zal diegene goed advies nodig hebben. In aanvulling op het advies van KfW's Info Centrum, die meer dan een miljoen vragen per jaar behandelt, is er een fijnmazig netwerk van adviseurs in heel Duitsland, die potentiële klanten kan adviseren en bijstaan.

Advies zal met name kunnen worden verkregen van de marketing partners van de KfW Bank, te weten: spaarbanken, coöperatieve banken en commerciële banken. Zij zijn vaak de eersten die individuen informeren over woningkredieten of promotionele programma's voor energie- efficiëntie, of om bedrijven te adviseren omtrent beschikbare leningprogramma's voor het financieren van investeringen en werkkapitaal. Vele andere instellingen bieden ook informatie over de financieringsopties van de KfW Bank, zoals beroepsorganisaties, consumentencentra en energie-agentschappen.

<sup>197</sup> [http://www.kfw.de/kfw/en/KfW\\_Group/About\\_KfW/How\\_we\\_work/Credits\\_via\\_house\\_banks/index.jsp](http://www.kfw.de/kfw/en/KfW_Group/About_KfW/How_we_work/Credits_via_house_banks/index.jsp)

Maar een dergelijk 'eerste' advies is niet altijd genoeg. Bepaalde promotionele programma's, zoals energie- efficiëntie programma's, vergen advies en service van een gekwalificeerd energie-adviseur. Deze specialist zal de investeringsplannen, de conditie van het gebouw en de mogelijke besparingen onderzoeken. De KfW Bank financiert deze adviezen (indirect) tot een percentage van 80%.<sup>198</sup>

### **Verantwoordelijke financiering**

Omdat de KfW Bank eigendom van de staat is, kan de KfW Bank haar activiteiten ontplooiën op de kapitaalmarkt tegen zeer goede voorwaarden en derhalve leningen tegen gunstige tarieven verstrekken. Dit is mede te danken aan de garantie van de Bondsrepubliek voor haar activiteiten, maar ook om de goede reputatie die de KfW Bank heeft opgebouwd. De KfW Bank is een ondertekenaar van de 'UN Principles for Responsible Investments' (PRI) en handelt als een maatschappelijk verantwoorde belegger. Bijgevolg investeert de KfW Bank bijna uitsluitend in obligaties van uitgevende instellingen, die voldoen aan hoge milieu-, sociale- en governance-normen.<sup>199</sup>

### **Samenwerking met promotionele instellingen van de federale staten**

Promotionele instellingen ondersteunen de individuele deelstaten in hun publieke functies en financieren maatregelen die in het belang van de staat zijn. Deze maatregelen zijn met name bedoeld voor de bevordering van het bedrijfsleven, huisvesting, sociale zaken en infrastructuur. Sommige promotionele instellingen hebben specialisaties ontwikkeld, bijvoorbeeld in de woningbouw. De KfW Bank heeft vele jaren intensief samengewerkt met de promotionele instellingen van de federale staten. Meestal op gebieden waar de promotionele activiteiten elkaar overlappen. Indien de programma's van de KfW Bank en de promotionele instellingen vergelijkbaar zijn, biedt de KfW Bank deze instellingen leningen met lage rente. Als vereiste moeten deze promotionele instellingen tevens leningen met een lage rente beschikbaar stellen. De KfW Bank is dus een belangrijke financieringsbron voor veel van deze promotionele instellingen.<sup>200</sup>

### **Voorbeeld van de promotionele programma's**

#### **- Energie- efficiëntie renovatie**

Energie efficiënte renovatie is voor iedereen die investeert om een ouder woongebouw meer energiezuinig te maken of bij de aankoop van een onlangs gerenoveerde woning. De energienormen zijn vastgelegd in de 'Energiesparverordnung'. Deze normen gelden voor nieuwe gebouwen. De KfW Bank bevordert de renovatie van woningen, zolang na renovatie geen specifieke energie-eisen worden overschreden voor vergelijkbare nieuwe woningen. De KfW Bank heeft 5 niveaus van steun:

- KfW Efficiency House 55

<sup>198</sup> [http://www.kfw.de/kfw/en/KfW\\_Group/About\\_KfW/How\\_we\\_work/Advice\\_by\\_independent\\_experts/index.jsp](http://www.kfw.de/kfw/en/KfW_Group/About_KfW/How_we_work/Advice_by_independent_experts/index.jsp)

<sup>199</sup> [http://www.kfw.de/kfw/en/KfW\\_Group/About\\_KfW/How\\_we\\_work/Verantwortungsvolle\\_Refinanzierung/index.jsp](http://www.kfw.de/kfw/en/KfW_Group/About_KfW/How_we_work/Verantwortungsvolle_Refinanzierung/index.jsp)

<sup>200</sup> [http://www.kfw.de/kfw/en/KfW\\_Group/About\\_KfW/How\\_we\\_work/Cooperation\\_with\\_LFI/index.jsp](http://www.kfw.de/kfw/en/KfW_Group/About_KfW/How_we_work/Cooperation_with_LFI/index.jsp)

- KfW Efficiency House 70
- KfW Efficiency House 85
- KfW Efficiency House 100
- KfW Efficiency House 115

Simpel gezegd duiden de cijfers het percentage aan van de hoeveelheid maximale primaire energie – gegeven door de Verordnung - die het huis verbruikt. De beste standaard (55) verdient de meeste support. Met het oog op de hoge energie standaard van een energiezuinig KfW- huis, zijn omvangrijke investeringen nodig, zoals de vernieuwing van warmtesystemen. De lening kan bij de reguliere bank worden aangevraagd terwijl eventuele subsidies direct door de KfW Bank worden verstrekt

De lening loopt op tot 75.000 euro per wooneenheid voor renovatie- maatregelen plus een terugbetalingbonus berekend over het geleende bedrag:<sup>201</sup>

- 12.5% voor een KfW Efficiency House 55
- 10% voor een KfW Efficiency House 70
- 7.5% voor een KfW Efficiency House 85
- 5% voor een KfW Efficiency House 100
- 2.5% voor een KfW Efficiency House 115

---

<sup>201</sup> Deze bonus wordt overgemaakt op de bankrekening van de consument, zodat deze netto minder hoeft te betalen.  
[http://www.kfw.de/kfw/en/Domestic\\_Promotion/Our\\_offers/Housing.jsp](http://www.kfw.de/kfw/en/Domestic_Promotion/Our_offers/Housing.jsp)