

EEN LENING VOOR JE HUIS, NIET VOOR JEZELF

Door: Edwin Lucas
9-10-2018

In 2050 moeten alle huizen in Nederland van het aardgas af zijn. Op weg naar een CO2-uitstootvrije samenleving noemt het Regeerakkoord de mogelijkheid van gebouwgebonden financiering. Hoe werkt dat? Een seminar van BNG Bank begin oktober moest duidelijkheid verschaffen.

Wie zijn oude wasmachine wil vervangen door een nieuw, energiezuinig exemplaar, kan tegenwoordig via webshop CoolBlue alles regelen – van de keuze van het nieuwe apparaat tot en met de plaatsing. Twee monteurs voeren de oude machine af, zetten een nieuwe op zijn plaats en leveren die gebruiksklaar af. Als de term 'ontzorgen' ergens klopt, dan hier.

Hoe mooi zou het zijn als vervanging van je oude gasgestookte cv-ketel net zo makkelijk ging? Dat is eigenlijk wel nodig, gezien het vereiste verduurzamingstempo - er moeten 30.000 tot 50.000 woningen per jaar aardgasvrij worden gemaakt - en het daarvoor benodigde draagvlak. Zeker nu het kabinet de 'gewone burger' financieel zo veel mogelijk wil ontzien bij de energietransitie, zijn betaalbare en praktische oplossingen dringend gewenst.

Veel energieleveranciers denken daar al over na, of leveren ze al. Bijvoorbeeld een opruimservice voor mensen die hun dak willen isoleren, maar aanhikken tegen het opruimen van de zolder. Of financiering voor de isolatie van je huis, eventueel samen met de bank. Veel woningeigenaren zijn echter toch nog terughoudend met investeringen, omdat hun gemiddelde resterende woonduur vaak korter is dan de terugverdientijd van die investering. En bij verkoop van de woning is het nog maar de vraag of je de investering terugziet in de verkoopwaarde.

**Veel woningeigenaren zijn terughoudend met investeringen,
omdat hun resterende woonduur korter is dan de
terugverdientijd van de investering**

GEBOUWGEBONDEN LENING

Precies daarom wil het kabinet Rutte-III de opties van gebouwgebonden financiering verkennen, zo staat in het Regeerakkoord. Dat is, kortweg: een lening die gekoppeld is aan de woning, niet aan de eigenaar. De lening wordt dus ook meeverkocht als de eigenaar verhuist, terwijl de lening nog niet is afgelost. Hierdoor worden grotere investeringen met een langere terugverdientijd aantrekkelijk. 'Aflossing en rente worden betaald uit de besparing op de energiekosten', staat letterlijk in het Regeerakkoord. Hiermee zijn de risico's voor bewoner en financier beperkt. En: 'Indien nodig wordt de

Wet Financieel Toezicht en bepalingen in het Burgerlijk Wetboek rond de bescherming van de consument bij financiering aangepast.'

Dat is makkelijker gezegd dan gedaan. Er zijn nog veel vraagtekens. Wat is de beste optie? Hoe lang duurt dat aanpassen van het Burgerlijk Wetboek dan? En: voelen de banken hier écht iets voor? Op een BNG Bank seminar in Hoofddorp kwamen al deze vragen aan bod.

Het trok ongeveer honderd belangstellenden, vooral uit de gemeentelijke overheid. De discussie werd op onderdelen al gauw technisch, maar de grote lijn werd goed duidelijk. Het grote voordeel van gebouwgebonden financiering, zei Jurgen de Jong (Ministerie van BZK), is de woonlastenneutraliteit. In gewoon Nederlands: je gaat nooit méér betalen. Door de langere looptijden van de lening nemen de maandelijkse lasten af, zodat de noodzaak om de investering snel 'terug te verdienen' verdwijnt. Dat is niet alleen aantrekkelijk voor woningeigenaren met weinig spaargeld, maar voor iedereen die een hekel heeft aan het lenen van geld.

Door de langere looptijden van de lening nemen de maandelijkse lasten af, zodat de noodzaak om de investering snel 'terug te verdienen' verdwijnt

Gebouwgebonden financiering kan daarmee wel eens een sleutelinstrument worden in de wijkgerichte aanpak die het kabinet bij de energietransitie voor ogen heeft. Daarvoor moeten nog wel barrières worden overwonnen. Denk aan de verankering van de juridische grondslag en de concurrentie met de hypothecaire lening. Ook het commitment van de kredietverstrekkers is nog geen gelopen koers, net zomin als de inpassing in de fiscale regelgeving.

DRIE OPTIES

Van de vele mogelijke begaanbare wegen verkende het seminar er drie. Bij de eerste, de zogenoemde kwalitatieve verplichting, betaalt de eigenaar-bewoner de termijnbetalingen direct aan de financier. Hiervoor wordt een speciale notariële akte opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers. Nadeel hiervan is dat banken, de primaire financiers, lastige vragen kunnen gaan stellen, zegt Thimmo van Garderen, financieringsspecialist bij BNG Bank. 'Wat gebeurt er als de bewoner niet kan betalen? Banken zijn huiverig voor wanbetaling en leegstand, omdat de zekerheid dan onduidelijk is.'

Daar komt bij dat aanpassing van het Burgerlijk Wetboek veel tijd kost: al gauw tweeënehalf jaar, gaf De Jong aan. In dat geval kunnen banken op z'n vroegst per 1 januari 2021 specifieke leenproducten gaan verstrekken. Dat duurt allemaal te lang. De gemeente Almere wil daarop niet wachten en is al begonnen met het verstrekken van consumptief krediet dat gekoppeld is aan de energierekening.

Meer valt te verwachten van gebouwgebonden financiering via de gemeentelijke baatbelasting. Dit is een zelden gebruikt instrument, oorspronkelijk bedacht voor kostenverhaal in de ruimtelijke ordening. De gemeente Laren is er als eerste in Nederland mee aan de slag, zei voormalig wethouder Tijmen Smit op het seminar ('en meteen werd ik gebeld of het al kon'). In deze constructie staat de bank op afstand. De eigenaar-bewoner betaalt de termijnbetalingen voor de gebouwgebonden financiering via een baatbelasting aan de gemeente, die ze doorsluist naar de financier.

Woningverduurzaming wordt gezien als een (openbare) voorziening; de eigenaar-bewoner als degene 'die daarbij gebaat is'. De lengte van de terugverdientijd hoeft niet gelijk te zijn aan de termijn van de baatbelasting.

Woningverduurzaming wordt gezien als een (openbare) voorziening; de eigenaar-bewoner als degene 'die daarbij gebaat is'

De constructie heeft als nadeel dat ze vatbaar is voor beroep en bezwaar op het moment dat de nieuwe bewoners na koop van de woning deze belasting moeten gaan betalen. Bovendien roept het de vraag op hoe de gemeente zich opstelt als duizenden woningen tegelijk moeten worden verduurzaamd. Daarmee zijn dan zeer grote bedragen gemoeid. Het grote voordeel is dat de vanouds betrouwbare gemeente de tegenpartij is van de particuliere woningeigenaar. De maandlasten voor de huiseigenaar zijn afhankelijk van de benodigde investering; twee burens kunnen dus een verschillende baatbelastingaanslag tegemoet zien. Maar hoe hoog de aanslag ook is, iedereen betaalt die uit een korting op de energierekening, zodat de maandlasten ongeveer gelijk blijven. De bewoner wordt dus ontzorgd (bij de financiering én bij de uitvoering van de verduurzamingswerkzaamheden), en belangrijker: baatbelasting is direct toepasbaar. Begin volgend jaar gaat Laren er dan ook mee aan de slag, met subsidie van de Provincie Noord-Holland.

BODEMWEENDE

En dan is er nog de Bodemwende. De Duitse term komt uit de koker van architect en duurzaamheidsexpert Thomas Rau, wiens optreden een van de hoogtepunten was van het seminar. Hierbij wordt de waarde van de grond onder de woning ingezet als onderpand om de verduurzamingsfinanciering te verstrekken. Het zogenoemde blote eigendom van de grond wordt daartoe verkocht aan de gemeente. Die geeft de grond vervolgens in erfpacht terug ('Bodemwende'), zodat de bewoner een periodiek bedrag (een canon) moet betalen die precies zo groot is als de duurzaamheidsinvestering. 'De financier staat hier sterker dan bij de kwalitatieve verplichting,' zegt Van Garderen (BNG Bank). 'De gemeente brengt het blote grondeigendom namelijk onder in een stichting, extern gefinancierd door een bank. De bank kan de lening weer overdragen aan een pensioenfonds.'

Bij bodemwende wordt de waarde van de grond onder de woning ingezet als onderpand voor de verduurzamingsfinanciering

Dit idee, een soort drietrapsraket, is ontwikkeld door de gemeenten Arnhem, Nijmegen, Leeuwarden en Haarlemmermeer, zo lichtten Jacques van Dijken (interEst) en wethouder Harriët Tiemens (Nijmegen) toe. Tiemens erkende dat erfpachtconstructies 'altijd spannend' zijn, maar negatieve reacties zijn in Nijmegen tot nu toe uitgebleven. Er komt nu een pilot met vijf particulieren waarin het systeem wordt beproefd. In de zaal waarschuwde Nel Hazendonk, directeur Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ), voor te veel optimisme. Het instrument doet haar sterk denken aan een model dat de gemeente Zaanstad in 2012 ontwikkelde om funderingsherstel bij particuliere woningeigenaren te bekostigen. Hierbij werd de grond tegen een vaste grondquote ingekocht en daarna in erfpacht met een lage canon uitgegeven aan de particulier. Omdat de bank niet wilde meewerken aan omzetting naar erfpacht, ontwikkelde Zaanstad een aangepast model waarbij zowel stenen als grond van de particulier worden ingekocht en de huidige hypotheek geheel wordt afgelost. De woning wordt nu teruggeleverd in een erfpachtconstructie waarbij naast funderingsherstel ook verduurzaming van het casco plaats vindt. 'Op basis van eerdere ervaringen hebben wij twijfels of de banken Bodemwende echt zien zitten,' zegt Hazendonk na het seminar. 'Wij merken dat ze toch huiverig zijn om hun zekerheidspositie op te geven.'

Gebouwgebonden financiering is kansrijk voor de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad

Deze vraag bleef daarmee boven het seminar hangen: hoe kijken de hypotheekbanken nu tegen gebouwgebonden financiering aan? Willen zij bijvoorbeeld alleen gebouwgebonden financiering verstrekken als de leningen fiscaal aftrekbaar zijn, zoals bij een hypothecaire lening? Het kabinet heeft al gemeld dat die fiscale aftrekbaarheid er niet in zit. Helaas waren er geen vertegenwoordigers van de grote Nederlandse hypotheekverstrekkers om hierop antwoord te geven. De afhankelijkheid van de hypotheekbanken is overigens minder aan de orde bij de twee gepresenteerde concepten waarbij gemeenten het voortouw nemen; in dat geval kan financiering mogelijk door BNG Bank worden verzorgd. Hoewel er dus nog diverse vraagstukken moeten worden opgelost, is gebouwgebonden financiering kansrijk voor de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad.

MEER INFORMATIE BNG BANK

THIMMO VAN GARDEREN

Specialist Business Development & Decentrale overheden

thimmo.vangardereren@bngbank.nl

070 - 375 02 97

06 - 51 43 01 79

RENÉ GOORDEN

Sectorspecialist Wonen

rene.goorden@bngbank.nl

070 - 375 07 03

06 - 53 45 74 34