

## **Bijlage 2 – Gebouwegebonden financiering**

Gebouwegebonden financiering is een financieringsmethode waarbij de financiering voor verduurzamingsmaatregelen aan een specifiek gebouw wordt gekoppeld in plaats van aan de eigenaar. De Nederlandse overheid heeft zich ten doel gesteld om de verduurzaming van gebouwen te versnellen en te vergemakkelijken. In 2019 heeft de Rijksoverheid het Klimaatakkoord gepresenteerd. Het doel van het Klimaatakkoord is de CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland te verminderen met 49% in 2030 ten opzichte van 1990. Een belangrijk onderdeel van het Klimaatakkoord is de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Om dit te bereiken is er een programma gestart genaamd 'Stimulering Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie' (SDE++). Hiermee wordt financiële ondersteuning geboden aan projecten die bijdragen aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Een belangrijk onderdeel dat in het SDE++ programma benoemd is, was de gebouwegebonden financiering.

In 2020 zijn er in veel gemeenten proeven gestart om te onderzoeken hoe gebouwegebonden financiering kan worden toegepast in de praktijk. De gemeente Amersfoort heeft deze proef uitgevoerd. Deze proeven stuitten echter al snel op praktische en juridische bezwaren.

In de Bel-gemeenten is ook gekeken naar opties voor gebouwegebonden financieringen, waarbij de gemeenten Laren en Eemnes vooral veel verwachtten van het inzetten van de baatbelasting. Bij proeven in 2019 met financiering van verduurzaming via de baatbelasting financierde men daarbij de verduurzaming en verrekende de financiering via de baatbelasting met de woningeigenaar. Toen bleek dat hierbij alsnog een kettingbeding moest worden opgesteld, waardoor de financiering in de praktijk persoonsgebonden werd. Dat kettingbeding bleek een bottleneck in de aan- en verkoop van de woningen in de pilot van Eemnes. Verder blijkt het zonder wetwijziging niet toegestaan om de baatbelasting op deze wijze te gebruiken. Gemeenten die dit toch doen, worden naar verwachting geconfronteerd met een negatieve uitspraak van de belastingrechter. Dit leidt ertoe dat gemeenten geen aanslagen baatbelasting hiervoor kunnen opleggen en een kostenpost ter hoogte van het bedrag van de investeringen dat nog niet via de baatbelasting is afgelost, creëren.

Andere experimenten met bijvoorbeeld alleen kettingbedingen, of via erfpacht constructies werken niet. Voor alle bedachte opties zijn een of meerdere wetwijzigingen nodig. In september 2020 heeft minister Ollongren daartoe aangekondigd dat het toenmalige kabinet dit deel van het klimaat akkoord voorlopig niet zou uitvoeren, en de gemeenten opgedragen de experimenten te staken. Vervolgens zijn vrijwel alle gemeentelijke initiatieven weer afgebouwd.

Dit leidde tot protesten van provincies, gemeenten, bedrijfsleven en vele andere belangengroepen. In november 2022 heeft Minister Hugo de Jonge in een brief aan de Tweede Kamer zijn nieuwe plannen aangekondigd voor de invoering van gebouwegebonden financiering. Het huidige kabinet ziet dit nog steeds als een van de middelen om het voor meer mensen mogelijk te maken om hun huis te verduurzamen, zonder al te forse investeringen. Het kabinet streeft ernaar dat de benodigde wetwijziging in 2025 ingaat. Het wetsvoorstel regelt de koppeling van financiering aan het gebouw in plaats van aan de eigenaar. Hierdoor wordt het voor vastgoedeigenaren mogelijk om te investeren in duurzame maatregelen zonder dat zij zelf hoeven te investeren in de financiering. Hoe het nieuwe wetsvoorstel er precies uit gaat zien is nog niet bekend. Ook is nog niet bekend wat de demissionaire

status van het huidige kabinet gaat betekenen voor dit voorstel. Daarnaast heeft de overheid aangekondigd om de gebouw gebonden financiering verder te ontwikkelen door onder andere de kennis en ervaring te vergroten bij vastgoedeigenaren en financiële instellingen.

Een belangrijk voordeel van gebouw gebonden financiering is dat de financiering wordt terugbetaald uit de besparing op de energierekening, die direct aan het gebouw is gekoppeld. Dit maakt het voor vastgoedeigenaren mogelijk om te investeren in duurzame maatregelen zonder dat zij zelf hoeven te investeren in de financiering. Het financiële risico wordt zo gedeeld tussen de vastgoedeigenaar en de financiële instelling die de financiering verstrekt. Dit kan leiden tot meer verduurzaming van gebouwen in Nederland. Een ander voordeel van gebouw gebonden financiering is dat het kan leiden tot een hogere waarde van het vastgoed. Een energiezuinig gebouw heeft immers een hogere marktwaarde dan een niet-energiezuinig gebouw. Dit kan voor vastgoedeigenaren een extra motivatie zijn om te investeren in duurzame maatregelen.

Er zijn echter ook enkele tegenargumenten tegen gebouw gebonden financiering. Een belangrijk nadeel is dat het lastig kan zijn om financiering te vinden voor gebouwen die al een hoge energie-efficiëntie hebben. De besparing op de energierekening is dan immers minder hoog, waardoor de terugbetaling van de financiering ook minder snel zal gaan. Dit kan leiden tot hogere financieringskosten en hogere rentes voor deze gebouwen.

Een ander nadeel is dat het lastiger kan zijn om het gebouw te verkopen. Potentiële kopers kunnen namelijk worden afgeschrikt door de verplichting om de financiering over te nemen. Dit kan leiden tot een lagere verkoopprijs van het gebouw.

In conclusie kan gesteld worden dat het momenteel onverstandig is om gebouw gebonden financieringsoplossingen in te stellen. Het advies hierin is om landelijk beleid omtrent gebouw gebonden financiering af te wachten. Als er meer helderheid is over de vorm van de nieuwe wettelijke gebouwgebonden financiering, kunnen gemeenten wel al onderzoeken of zij al voorbereidingen kunnen treffen voor de uitrol van gebouwgebonden financieringsoplossingen. Maar voor nu is het onverstandig om gebouw gebonden financiering in Blaricum toe te passen, ondanks de potentie ervan.