Gemeenten: plan voor financiering isolatie en warmtepomp

Verduurzaming huis via tijdelijke erfpacht

VOLKSKRANT 21/11/2018

Yvonne Hofs
Den Haag

Een aantal gemeenten wil zelf de verduurzaming van particuliere woningen gaan financieren. Zij willen huiseigenaren de mogelijkheid bieden de grond onder hun huis te verkopen aan de gemeente. Met de opbrengst kan de huizenbezitter dan bijvoorbeeld een warmtepomp aanschaffen en het huis isoleren.

Deze nieuwe variant van gebouwgebonden financiering wordt besproken aan de klimaattafels, bevestigen betrokkenen aan *de Volkskrant*.

De eigenaar van het huis huurt de grond vervolgens van de gemeente totdat hij de lening heeft afgelost. Op dat moment krijgt hij de grond in eigendom terug. Deze constructie is in wezen een vorm van tijdelijke erfpacht. Een van de grootste belemmeringen voor een snelle verduurzaming van de Nederlandse woningen is de financiering: lang niet alle particuliere huiseigenaren zijn in staat (of bereid) de energietransitie zelf te bekostigen. Om ook armlastige en onwillige huiseigenaren 'mee te krijgen' moet er laagdrempelige financiering voorhanden zijn.

De klimaatonderhandelaars hebben de financiële instellingen gevraagd hiervoor een oplossing te bedenken. Banken en verzekeraars zijn bezig speciale hypotheken te ontwikkelen: leningen die aan het huis gekoppeld zijn in plaats van aan de eigenaar. Huiseigenaren kunnen deze gebouwgebonden leningen straks 'woonlastenneutraal' aflossen, zo is de bedoeling. Dat houdt in dat de rente- en aflossingsbedragen niet hoger mogen zijn dan de energiekosten die de bewoner bespaart na de verduurzaming van zijn huis.

Gebouwgebonden kredietverlening door financiële instellingen stuit vooralsnog op een aantal hindernissen. Bankentoezichthouder AFM heeft bedenkingen bij deze vorm voor huiseigenaren met een laag inkomen. Als de verwachte besparing op de energierekening tegenvalt, stijgen hun woonlasten alsnog. Daarnaast is er een juridisch obstakel: het mogelijk maken van gebouwgebonden leningen vereist een wetswijziging. Dat kan wel tweeënhalf jaar duren. Al die tijd kunnen gemeenten geen meters maken met hun energietransitie. Zij nemen het liefst hele wijken tegelijk onder handen, maar dan moeten wel iedereen kunnen meedoen.

> **Gemeenten zoeken laagdrempelige financiering voor energietransitie**

Daarom wil een aantal gemeenten de verduurzaming van particulier bezit versnellen door de financiering van die verbouwingen zelf te regelen. Een van de besproken varianten is de al eerder genoemde tijdelijke erfpacht. Daarvoor is volgens de initiatiefnemers geen wetswijziging nodig. Ook hoeven de gemeenten zich dan niet om eventuele bezwaren van de AFM te bekommeren. De AFM moet consumenten beschermen tegen onzorgvuldige kredietverlening, maar erfpacht is geen krediet. De AFM bevestigt dat erfpacht niet onder haar bevoegdheden valt.

Leeuwarden, Haarlemmermeer, Arnhem en Nijmegen willen graag op korte termijn experimenteren met de erfpachtvariant van gebouwgebonden financiering. De Bank Nederlandse Gemeenten, die maatschappelijke projecten van lagere overheden financiert, staat welwillend tegenover het initiatief. De gemeenten hopen dat zij de huiseigenaren een lagere rente kunnen bieden dan de commerciële kredietverstrekkers. Ze willen huiseigenaren de gelegenheid bieden de grond op elk gewenst moment terug te kopen. Als de bewoner zijn huis verkoopt voordat de schuld is voldaan, moet de volgende eigenaar het erfpachtcontract overnemen.

Zo'n erfpachtconstructie vereist de medewerking van de bank of verzekeraar waarbij de huizenbezitter zijn bestaande hypotheek heeft afgesloten. Deze kredietverstrekker bezit immers ook het hypotheekrecht op de grond. De huiseigenaar kan de kavel waarschijnlijk niet zonder toestemming aan de gemeente verkopen. De Nederlandse Vereniging van Banken heeft veel bedenkingen en beschouwt de erfpachtvariant als een 'uiterst complex paardenmiddel'.