

Fakton B.V.  
World Trade Center  
22ste etage  
Beursplein 37  
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188  
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com  
www.fakton.com

# VOORWAARDEN GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING VAN VERDUURZAMING VIA ERFPACHTMODELLEN

## BIJLAGEN

DEFINITIEVE VERSIE

Fakton

In opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk        105951-bijlagen-v6  
Rotterdam,    23-10-2019

## INHOUDSOPGAVE

<b>Bijlage 1: Belangen en standpunten van stakeholders .....</b>	<b>4</b>
1.1. AFM: Autoriteit Financiële Markten .....	4
1.2. BNG Bank .....	5
1.3. DNB: De Nederlandsche Bank.....	5
1.4. Invest-NL .....	6
1.5. KNB – Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie .....	7
1.6. Nibud - Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting .....	7
1.7. NHG – Nationale Hypotheek Garantie .....	8
1.8. NRVT – Nederlands Register Vastgoed Taxateurs .....	9
1.9. NVB: Nederlandse Vereniging van Banken .....	9
1.10. NVM: Nederlandse Vereniging van Makelaars .....	10
1.11. Stichting VvE Belang .....	11
1.12. VEH: Vereniging Eigen Huis .....	11
1.13. VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten .....	12
1.14. Werkgroep financiering, sectortafel gebouwde omgeving Klimaatakkoord (voorzitter) .....	13
<b>Bijlage 2: Lijst geïnterviewde instanties en personen.....</b>	<b>15</b>
<b>Bijlage 3: Details business cases verduurzaming .....</b>	<b>16</b>
3.1. Inleiding.....	16
3.2. MGW <1945 Label G .....	16
3.3. MGW 1965-1974 Label E .....	17
3.4. MGW 1975-1982 Label D.....	18
3.5. MGW 1988-1991 Label C .....	19
3.6. MGW 2000-2005 Label B .....	20
3.7. Rijwoning <1945 Label G.....	21
3.8. Rijwoning 1965-1974 Label E.....	22
3.9. Rijwoning 1975-1982 Label D .....	23
3.10. Rijwoning 1988-1991 Label C .....	24
3.11. Rijwoning 2000-2005 Label B .....	25
3.12. Hoekwoning <1945 Label G .....	26
3.13. Hoekwoning 1965-1974 Label E .....	27
3.14. Hoekwoning 1975-1982 Label D.....	28
3.15. Hoekwoning 1988-1991 Label C.....	29
3.16. Hoekwoning 2000-2005 Label B.....	30
3.17. 2^1kap <1945 Label G .....	31
3.18. 2^1kap 1965-1974 Label E.....	32
3.19. 2^1kap 1975-1982 Label D .....	33
3.20. 2^1kap 1988-1991 Label C.....	34
3.21. 2^1kap 2000-2005 Label B.....	35
3.22. Vrijstaand <1945 Label G .....	36
3.23. Vrijstaand 1965-1974 Label E .....	37
3.24. Vrijstaand 1975-1982 Label D.....	38
3.25. Vrijstaand 1988-1991 Label C.....	39
3.26. Vrijstaand 2000-2005 Label B .....	40
<b>Bijlage 4: notitie DHK Tax &amp; Legal over fiscale aspecten ggf via erfpacht.....</b>	<b>41</b>
Onderzoek voorwaarden ggf via erfpacht, bijlagen	

Bijlage 5: Diagram met schematische weergave principe ggf via erfpacht.....	46
Bijlage 6: Overzicht overige gestelde voorwaarden voor ggf via erfpacht .....	47
Voorwaarden ggf vanuit de sectortafel gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord:.....	47
Aanvullende specifieke voorwaarden voor ggf via erfpacht vanuit het Rijk:.....	47
Bijlage 7: Beknopte productomschrijving van en door Bodemwende.....	48
Bijlage 8: Beknopte productomschrijving van en door Duurzaam Wonen .....	51
Bijlage 9: Lijst afkortingen en begrippen .....	53

## Bijlage 1: Belangen en standpunten van stakeholders

*Op basis van de interviews hebben wij per partij de onderstaande korte beschrijvingen gemaakt. Deze zijn niet bedoeld om volledig te zijn, wel om de kernpunten (belangen en standpunten) per partij in beeld te brengen. De onderstaande teksten zijn opgenomen in alfabetische volgorde en door onze gesprekspartners goedgekeurd. De standpunten van partijen zijn opgetekend aan het begin van ons onderzoek en betreffen een momentopname.*

### 1.1. AFM: Autoriteit Financiële Markten

De AFM is een zelfstandig bestuursorgaan en valt als onafhankelijk toezichthouder primair onder het Ministerie van Financien en deels onder het Ministerie van SZW (voor wat betreft het toezicht op pensioencommunicatie). De AFM is als toezichthouder verantwoordelijk voor de naleving van de wet- en regelgeving omtrent verantwoorde kredietverstrekking.

De AFM is geen partij geweest bij het concept-Klimaatakkoord en heeft zich als toezichthouder niet gecommitteerd aan de afspraken. De AFM onderschrijft de noodzaak van het verduurzamen van de koopwoningvoorraad. De AFM levert een bijdrage aan deze discussie vanuit het perspectief dat het financieel welzijn van huishoudens structureel in evenwicht moet zijn. Enerzijds moeten zij mee kunnen komen met de energietransitie op de woningmarkt om daarmee mogelijk hoge toekomstige kosten van het ‘achterblijven’ te voorkomen. Anderzijds moeten zij een schuldniveau hebben dat verantwoord en betaalbaar is en ruimte biedt om andere toekomstige financiële uitdagingen het hoofd te kunnen bieden. De AFM vindt daarom een verdere stijging van de schuldenlast van Nederlandse huishoudens – de hoogste in Europa – in het algemeen onwenselijk.

Woonlastenneutraliteit valt niet te garanderen, want is omgeven door diverse onzekerheden. De individuele gedragscomponent is sterk bepalend voor het energieverbruik. Ook het gebouwgebonden energieverbruik over langere tijd kan vooraf slechts bij benadering worden geschat. Alleen woonlastenneutraliteit als toetsingscriterium is dan ook onvoldoende. Ook een toets op de individuele inkomens- en schuldpositie (LTI en LTV) is nodig bij GGF via erfpacht. De aanbieders van krediet dienen altijd verantwoordelijk te zijn voor het verantwoord verstrekken van krediet.

Voor de AFM is nog niet duidelijk genoeg onderbouwd welk probleem met GGF in combinatie met erfpacht wordt opgelost. Een gefundeerde analyse van de toegevoegde waarde ontbreekt in relatie tot de reeds bestaande mogelijkheden. Het is noodzakelijk dat er een goede analyse ligt rond de vraag voor welke consumenten dit een gunstige optie zou zijn en voor welke niet. Wat de AFM betreft is het in ieder geval geen oplossing voor consumenten die momenteel onvoldoende financiële draagkracht hebben om via de bestaande mogelijkheden te financieren.

Op basis van de huidige schattingen zouden de meeste huishoudens de kosten voor verduurzaming kunnen betalen met spaargeld, of hiervoor lenen op basis van ruimte binnen de huidige hypotheek. De huidige leennormen (LTV en LTI) bieden wat de AFM betreft voldoende ruimte. De AFM is van mening dat voor een groep huishoudens die van overheidswege gevraagd wordt bepaalde verduurzamingsmaatregelen te treffen, maar die niet over voldoende eigen middelen beschikt, en/of waarvoor extra lenen niet verantwoord is, de overheid de financiering voor zijn rekening zou moeten nemen.

Voor de AFM is een cruciale voorwaarde dat de totale schuldenlast van huishoudens niet omhoog gaat. De veronderstelling achter GGF met woonlastenneutraliteit lijkt juist te zijn om consumenten die huiverig zouden zijn om hun leenruimte in te zetten voor verduurzaming over de streep te trekken, of dat de leennormen ‘te

streng' zouden zijn. Die gedachte lijkt voor te sorteren op vergroting van de leenruimte. Dat kan volgens de AFM niet aan de orde zijn.

De term gebouwgebonden financiering doet volgens de AFM geen recht aan de aard van het product. Er is namelijk sprake van eigenaargebonden financiering. Een natuurlijk persoon betaalt de rente en aflossing en blijft hoofdelijk aansprakelijk voor de schuld gedurende het eigenaarschap. Niet de woning zelf.

De AFM zal negatief adviseren over GGF via erfpacht. De medewerking van banken is nodig en de banken vallen onder AFM-toezicht via de Wet financieel toezicht (Wft). Daarom zal de AFM scherp zijn op naleving van de geldende wet- en regelgeving. De AFM vindt het belangrijk dat GGF via erfpacht niet leidt tot omzeiling van de Wft. Het is belangrijk dat de zorgplicht van de overheid richting haar burgers niet geschonden wordt wanneer aanbieders die niet onder de Wft vallen dergelijke producten op de markt zouden brengen.

## 1.2. BNG Bank

BNG Bank is via het product Bodemwende gelinkt aan GGF via erfpacht. Gemeenten vormen een belangrijke klantgroep van BNG Bank. De vier initiatiefnemende gemeenten gaven aan tempo te willen maken met de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad en behoefte te hebben aan extra instrumenten om bewoners te ondersteunen bij de financiering van verduurzamingsmaatregelen. Het initiatief kwam mede tot stand vanwege het uitblijven een GGF-instrumentarium vanuit Rijksoverheid. Wanneer gemeenten voor zichzelf daarbij een rol zien dan kan en wil de BNG, vanuit haar maatschappelijk rol, een faciliterende en stimulerende rol spelen.

Het gaat in essentie om het stimuleren van verduurzaming. GGF moet voor een brede groep toegankelijk zijn, onder meer voor de groep die wel zou kunnen, maar op dit moment niet wil. Bijvoorbeeld omdat ze (mogelijk) willen verhuizen binnen nu en 5 tot 10 jaar. Dat belemmert het nu doen van investeringen.

Keuzevrijheid in financieringsvormen is voor gemeenten en woonconsumenten van belang. Enkele voorbeelden met een verschillende juridische grondslag: Bodemwende, Baatbelasting en Kettingbeding (Achterhoek). Ook de BW-variant kan een prima vorm zijn, wanneer deze ook door de banken wordt omarmd.

Twee algemene voorwaarden voor GGF in het algemeen (niet specifiek voor de erfpachtvariant) zijn woonlastenneutraliteit en heldere communicatie richting de woonconsument, zowel over de technische oplossingen als over de financieringsvormen.

## 1.3. DNB: De Nederlandsche Bank

Voor DNB vormt de belangrijkste vraag welk probleem GGF (via erfpacht en BW) nu eigenlijk oplost. Dat geldt ook voor woningeigenaren die geen eigen middelen hebben: welk legitiem voordeel heeft GGF boven hypothecaire financiering (er van uitgaande dat de marktwaarde van de lening gereflecteerd wordt in de verkoopwaarde van de woning)?

Voor DNB als toezichthouder is het van belang dat de risicopositie van bestaande hypotheekverstrekkers geborgd is. Wanneer erfpacht gekoppeld wordt aan de woning, zal de bank bij een executieverkoop een financieel nadeel ervaren door verminderde onderpandwaarde. Het bestaande recht (lening en onderpand) mag niet zomaar aangetast worden zonder instemming van de hypotheekverstrekker. Zonder (financiële) compensatie zullen hypotheekverstrekkers naar verwachting niet instemmen.

Het waarde-effect van de verduurzamingsinvestering op de woning moet transparanter gemaakt worden. Investerings die leiden tot waardeverhoging van de woning kunnen in principe gewoon regulier hypotheecair gefinancierd worden. Mocht blijken dat hypothecaire financiering voor verduurzaming van woningen op dit moment nog bepaalde procesmatige of financiële belemmeringen kent, dan moet daar in eerste instantie naar gekeken worden.

DNB is van mening dat de Loan to Income (LTI) en Loan to Value (LTV) normen ook bij financiering voor verduurzaming toegepast moeten worden:

- De Loan to Income biedt momenteel al extra ruimte voor verduurzaming. Het Nibud heeft een overzicht gemaakt van bewezen rendabele verduurzamingsmaatregelen en geeft, afhankelijk van het type woning, de mogelijkheid om 9K, 15K of 25K extra te lenen.
- Daarnaast biedt ook de Loan to Value extra ruimte om te lenen voor verduurzaming (106%). Dit betreft gemiddeld 18K per woning.
- DNB is er voorstander van om het bovenstaande tweeledig te maken; dus minder kunnen lenen bij een minder duurzaam huis. Dat geeft direct een prikkel om te verduurzamen en hierdoor ontstaat ook een betere koppeling met de woningwaarde.

De bestaande GGF via erfpacht vormen zijn wat DNB betreft te complex en onvoldoende transparant. Daarbij is er in sommige gevallen sprake van impliciete subsidies op de financiering, waardoor GGF aantrekkelijker lijkt dan hypothecaire financiering maar dit in de kern niet is. Het verstrekken van een subsidie (of garantie) op de financiering is wat DNB betreft onwenselijk, aangezien dit een prikkel vormt om extra te lenen en een deel van de subsidie dan weglekt naar de financiële sector. Vanuit economisch perspectief lijkt het meer voor de hand liggend om subsidies voor verduurzaming te verstrekken op de techniek, bij voorkeur op maatregelen die een onrendabele top kennen. De financiering kan dan marktconform zijn.

Het toezicht op kredietverschaffing en de zorgplicht zijn er niet voor niets. De GGF via erfpacht producten lijken zoveel op financiële producten dat deze wat DNB betreft aan dezelfde regels zouden moeten voldoen. Dus inclusief toezicht (van de AFM). Er lijken geen fundamentele verschillen met hypothecaire financiering die rechtvaardigen dat toetsing van GGF anders wordt geregeld. Dit geldt des te meer omdat het (deels) om kwetsbare groepen woonconsumenten gaat.

#### **1.4. Invest-NL**

Invest-NL staat positief tegenover GGF, maar plaatst het wel in perspectief. Nederlanders zijn 'lening-avers' en zitten niet te wachten op grote (extra) leningen, zelfs bij woonlastenneutraliteit. Bovendien zijn de kosten van verduurzaming nog hoog, ontbreekt vaak duidelijkheid over wat de gemeente gaat doen (warmtenet?) en ontbreekt vaak goed advies over wat de beste optie is voor mensen om te kiezen. Een andere onzekerheid is of en in welke mate een investering bij verkoop wordt terugverdiend. Kortom, het feit dat via GGF de lening overdraagbaar is kan het iets makkelijker maken, maar in essentie zijn er nog een aantal veel grotere issues te overwinnen voordat het instrument op grote schaal toegepast zal worden.

Bij het deels aflossen van de hypotheekschuld en in relatie tot de vereiste rangwisseling is toestemming van de bank nodig. Er zou afgesproken kunnen worden dat boetes in dit geval niet (volledig) in rekening worden gebracht. Dit vanuit de maatschappelijke verantwoordelijkheid van banken. Door het Rijk zou verder een uitzondering gemaakt kunnen worden om geen OVB te heffen bij transacties die in het kader van GGF via erfpacht eventueel nodig zijn. Een ander bezwaar tegen erfpacht zijn de hoge transactiekosten (notaris, etc.).

Samenvattend: GGF via erfpacht is een ingewikkelde vorm en niet zo aantrekkelijk voor mensen om gebruik van te maken. Bovendien vraagt het veel communicatie in relatie tot het negatieve imago van erfpacht. Het is wel goed dat er keuze is, naast de BW-variant.

### 1.5. **KNB – Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie**

KNB is de belangenbehartiger voor het notariaat en voert een actieve lobby op politieke onderwerpen die het notariaat aangaan. Bij KNB zijn vrijwel alle notarissen en kandidaat-notarissen in Nederland aangesloten. KNB is in de basis voorstander van varianten die verduurzaming mogelijk maken en aanvullend zijn op financiering met eigen geld of via de hypotheek, mits juridisch goed uitgewerkt, de rechtszekerheid voor burgers niet benadelen en voor het notariaat werkzaam zijn.

Iedere wijze waarop een woning wordt bezwaard (erfdienstbaarheid, opstalrecht, erfpacht, 2e hypotheek etc.) vereist de instemming van de (eerste) hypotheekbank. De notaris controleert daarop. Dus los van het waarde-effect bij een verdere bezwaring van een woning, is er bij de introductie van erfpacht in de meeste gevallen sprake van een minder sterke juridische positie voor de hypotheekbank. Er zullen immers meer partijen zijn die een vordering op de woningeigenaar hebben, ook al heeft de hypotheekbank over het algemeen het sterkste recht ingeval van executie. Als de waarde van een woning door een verdere bezwaring lager wordt, kunnen de verhaalsrechten minder worden en dit risico zal in principe door de hypotheekbank gekwantificeerd worden.

GGF via erfpacht kan werken, wanneer de erfpachtvoorwaarden goed uitgewerkt en gestandaardiseerd zijn. Onder meer: hoe tussentijds opzeggen?, wat bij faillissement aanbieder?, hoe tussentijds voorwaarden wijzigen? vergoedingsrecht bij einde erfpacht regelen etc. De uitwerking van de erfpachtvoorwaarden dient bij voorkeur te gebeuren in samenwerking met de financiële instellingen / banken en het notariaat. Hierbij dienen ook de belangen van de woningeigenaar goed meegenomen te worden, zoals de leenvoorwaarden en aflossingsmogelijkheden, alsook de mogelijkheid om de lening inclusief het erfpachtrecht over te kunnen dragen bij verkoop van de woning. De erfpachtvoorwaarden worden er namelijk op getoetst dat deze niet onredelijk zijn voor een van de betrokken partijen. In ieder geval is er behoefte aan een goede checklist voor de bepalingen in de erfpachtvoorwaarden. Naast standaardisatie is ook een vorm van financieel toezicht en een fiscale regeling zeer wenselijk om GGF via erfpacht tot een succes te maken.

Diverse verduurzamingsmaatregelen (zoals zonnepanelen, warmtepomp) zijn ook op basis van een zelfstandig opstalrecht te regelen. Het eigendom van de woning en de grond blijft daarbij bij de bewoner. Het eigendom van de zonnepanelen ligt in dat geval niet bij de woningeigenaar, ook niet door natrekking, maar bij het verduurzamingsbedrijf of -financier. Deze variant zal mogelijk (om emotionele redenen) aantrekkelijker kunnen zijn voor de woningeigenaar.

### 1.6. **Nibud - Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting**

Het Nibud houdt zich bezig met o.a. de bestedingspatronen van huishoudens en steeds vaker ook met de gedragseconomische aspecten van huishoudens. Een recent Nibud-onderzoek Nibud maakt bijvoorbeeld duidelijk dat huiseigenaren wachten met verduurzamen op duidelijkheid van de overheid over financiële regelingen en anticiperen op het in de toekomst goedkoper worden van verduurzaming. 43 procent van de Nederlandse huiseigenaren is niet van plan om binnen nu en vijf jaar de woning te verduurzamen.

De focus voor het Nibud ligt op de betaalbaarheid voor de consument, waaronder ook leennormen. Het Nibud neemt deel aan de werkgroep hypothecaire financiering en woonlastenneutraliteit van het Ministerie van BZK.

Binnen de systematiek van de hypotheeknormen bestaat de mogelijkheid om extra te lenen voor verduurzaming van de woning (ook voor huidige eigenaren). De drie bedragen (9K, 15K en 25K) zijn het resultaat van een proces dat al geruime tijd loopt. De gedachte is erop gebaseerd dat de verduurzamingsmaatregelen voor een lagere energierekening zorgen, waardoor eigenaren per saldo niet achteruit gaan in hun bestedingsruimte. Deze extra leenbedragen gekoppeld aan de Loan to Income zijn specifiek voor hypothecair krediet. Vanuit dezelfde gedachte zou je kunnen adviseren over consumptief krediet. Voor consumptief krediet geldt een gedragscode die door de meeste instellingen die zijn aangesloten bij de NVB en VFN (Vereniging van Financieringsondernemingen in Nederland) wordt toegepast. Een consumptief krediet is waarschijnlijk makkelijker te doorgronden voor consumenten dan GGF via erfpacht.

Betaalbaarheid is voor het Nibud van het grootste belang. Dus wanneer een woningeigenaar geen overwaarde op de woning heeft, geen eigen geld, en niet in aanmerking komt voor de extra leenruimte, kan de verduurzaming niet betaald worden. Anticiperen op een mogelijke energiebesparing in de toekomst vormt dan geen goede basis. Voor deze doelgroep zijn financieringsvormen dan ook niet de oplossing om te gaan verduurzamen. Het gericht subsidiëren van verduurzamingsmaatregelen wellicht wel.

Nibud bekijkt in de basis de betaalbaarheid op dit moment en neemt geen voorschot op de toekomst. Hoe zekerder de energiebesparing, hoe meer ook de betaalbaarheid op langere termijn wordt verzekerd. Een garantie moet dan wel een echte garantie zijn zonder risico's en onzekerheden en tegen acceptabele kosten. In haar adviezen over verduurzaming kijkt het Nibud altijd scherp naar waar het risico ligt (en waar een eventuele garantie ligt).

Een belangrijk aandachtspunt bij GGF via erfpacht is het vastleggen van wat te doen wanneer het misgaat. Dus bij betalingsproblemen door de consument of bij faillissement van de aanbieder. Voor hypothecair krediet is dit vastgelegd in de systematiek, dit zal ook voor GGF moeten gebeuren.

Energielasten maken op dit moment onderdeel uit van de wijze waarop leennormen en betaalbaarheid worden beschouwd. Het voorspellen van de energielasten is bij zeer energie onzuinige of zeer energie zuinige woningen moeilijker dan bij woningen met een gemiddeld energieverbruik, omdat de gedragscomponent dan nog bepalender wordt.

## 1.7. NHG – Nationale Hypotheek Garantie

NHG verstrekt borgstellingen aan geldverstrekkers (niet aan consumenten) en heeft deelgenomen aan de Klimaattafel. Het belang van de consument staat voor NHG voorop. Vanuit dat perspectief worden ook vormen als GGF via erfpacht bekeken: is er een duidelijk voordeel voor de consument? Is de berekeningsmethodiek fair? Is het product begrijpelijk voor de consument? Is sprake van onafhankelijkheid (advies, taxatie en dergelijke)? NHG ziet voor zichzelf geen rol bij gebouwgebonden financiering (via erfpachtmodellen).

NHG is niet positief over GGF via erfpacht en ziet diverse belemmeringen:

- a. NHG ziet op dit moment nog een beperkte waardestijging (in de taxatierapporten) na het doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen. Bij een verbouwing is over het algemeen wel een (beperkte) hogere waardestijging merkbaar. Op termijn zal het eerder zo zijn dat wanneer een woning niet verduurzaamd is er een negatief effect is op de woningwaarde in plaats van een waarde vermeerderend effect.
- b. Er is een groot verschil in de kwaliteit en de afschrijvingstermijn van verschillende verduurzamingsmaatregelen. Dit maakt uniforme en schaalbare financieringsoplossingen bijna niet mogelijk. En individueel maatwerk zorgt voor ongewenst hoge transactiekosten.



- c. Aandachtspunt (ook bij de waardering) vormt verder nog het verschil tussen roerende en onroerende zaken. Consumenten bieden bijvoorbeeld zonnepanelen steeds vaker aan als roerende zaken die aanvullend kunnen worden overgenomen bij de verkoop van een woning.
- d. Bij executieverkopen zal een restschuld ervoor zorgen dat de woning lastiger te verkopen is, danwel tegen een lagere prijs.
- e. De transactiekosten van GGF via erfpacht zijn hoog (advies, notariaat, taxaties).
- f. Woningen met erfpacht/GGF brengen nu al significant minder op bij een verkoop dan de afkoopwaarde van de erfpacht.

Erfpacht is een op het eerste gezicht een vrij complex product dat moeilijk is uit te leggen aan consumenten. Wanneer de consument het product niet goed begrijpt dan wordt het niet op grote schaal toegepast. De ervaring van de NHG is bovendien dat consumenten zich bij het afsluiten van een financiering vaak niet goed realiseren wat het betekent om er weer vanaf te komen.

Wat zijn de consequenties van GGF voor 'het product NHG' (een door NHG verstrekte borgstelling aan geldverstrekkers)? De waarde van het onderpand (gronddeel) wordt hierdoor volledig geroyeerd en moet volgens de NHG-voorwaarden dan volledig in mindering gebracht worden op de schuld. Anders vervalt de borgstelling. Lost de consument niet af, dan zal de NHG de borgstelling met hetzelfde bedrag verlagen. In dat geval loopt de geldverstrekker het risico en dat zal men niet zo snel accepteren. Het betreft hierbij altijd de daadwerkelijke waarde van de grond op basis van een taxatie. Dus wanneer de grond € 50.000 waard is, maar deze wordt voor € 30.000 verkocht ter dekking van de duurzaamheidsinvestering, dan moet toch voor € 50.000 worden afgelost. Kortom, het product NHG, zoals het nu is vormgegeven, kan bij verkoop niet automatisch met de lening mee overgaan op de nieuwe eigenaar.

## 1.8. **NRVT – Nederlands Register Vastgoed Taxateurs**

De NRVT was niet betrokken bij de gesprekken aan de klimaat tafels maar is op het laatste moment wel om (schriftelijk) advies gevraagd. NRVT heeft toen bezwaar gemaakt tegen de veronderstelling dat de investering in verduurzaming 1-op-1 vertaald wordt in de woningwaarde.

De NRVT wijst op het waardedrukkend effect van erfpacht in de traditionele zin. Dit effect treedt waarschijnlijk op bij GGF via erfpacht: vanuit de ratio zal een koper de woning lager waarderen. Erfpacht is complex en heeft een negatief imago.

De NRVT onderschrijft dat de totale huisvestingslasten, dus inclusief energie, een onderdeel vormen van de waardering. De taxateur is zich echter nog onvoldoende bewust of in staat om de link met de huisvestingslasten goed te leggen en de gemiddelde consument doet of kan dit ook niet. Daarom maakt dit principe nog geen onderdeel uit van de huidige taxatiesystematiek.

## 1.9. **NVB: Nederlandse Vereniging van Banken**

De NVB vertegenwoordigt de belangen van de banken, die in dit dossier primair een belang hebben als hypotheekverstrekker.

Het grootste bezwaar vanuit retailbanken en het klantbelang is dat de klant door verpachting van de grond een hogere hypotheek ten opzichte van de woningwaarde heeft. Dit levert hogere risico's voor de woningeigenaren en verslechtert de zekerheidspositie van de hypotheekverstrekker door GGF via erfpacht wordt aangetast.

De waarde van de duurzaamheidsinvestering neemt voor veel maatregelen sneller af dan de restschuld bij GGF via erfpacht. Dit is contrair aan een reguliere hypotheek, waarbij verondersteld wordt dat de waarde van de woning toeneemt en de schuld afneemt zodat vermogen wordt opgebouwd dat eventueel voor herinvestering kan worden ingezet.

NVB stelt dat GGF via erfpacht onder toezicht van de AFM moet vallen om de klantbelang centraal-gedachte te kunnen borgen maar ook omdat anders geen gelijk speelveld ontstaat tussen aanbieders. Banken zijn immers per definitie gehouden aan toezicht, anders aanbieders niet.

De duurzaamheidsinvestering komt niet 1-op-1 terug in de waarde van de woningen. NVB is wel voorstander van onderbrengen energieprestatie/lasten in beschrijving woning in verkooptraject, als in waarderingen, als in leennormen, als in bouwkundige inspectie.

NVB is voor gefaseerde aanpak: eerst beperkte isolatie en zonnepanelen, later eventueel meer complexe maatregelen. Dit sluit ook aan bij de wijkgerichte aanpak en de huidige trends in de markt. GGF via erfpacht is niet geschikt voor gefaseerde aanpak.

De klimcanon van Duurzaam Wonen wordt door NVB gezien als risico van overkreditering. AFM zou de eindcanon, dus met index, voorschrijven bij berekening van de woonlastenneutraliteit.

De maximale acceptabele looptijd van een GGF sluit aan bij de technische levensduur van de getroffen maatregelen met een maximum van 30 jaar (geen 40 jaar).

#### **1.10. NVM: Nederlandse Vereniging van Makelaars**

De NVM was betrokken bij de klimaattafels onder andere door deelname aan de werkgroep financiering particuliere woningeigenaren. De NVM is een van de organisaties die afstand hebben genomen van de door deze werkgroep aangeleverde eindteksten. In de teksten zijn wijzigingen aangebracht waar de NVM zich niet in herkent, waaronder de suggestie dat iedere energiebesparende maatregel leidt tot waardevermeerdering van de woning. Zo kan bijvoorbeeld het vervangen van een cv-ketel door een warmtepomp in een niet goed geïsoleerd huis zelfs leiden tot een waardevermindering. Een taxatie moet objectief en niet sturend zijn.

Duurzaamheid is nu al een verplichting in woningtaxaties. De taxateur is verplicht de bijlage energiebesparende voorzieningen (bij iedere woningtaxatie) in te vullen. Indien er concrete plannen zijn dient daarnaast ook de Energiebesparingsverkenner van RVO te worden toegevoegd bij het taxatierapport. Echter, het vooraf meetbaar maken van de verwachte energiebesparing kan op dit moment nog niet nauwkeurig genoeg.

Het naar voren halen van de taxatie in het aankoop- en verkoopproces kan bijdragen aan het daadwerkelijk verduurzamen van woningen in die zin dat als de koper reeds voor of tijdens het onderhandelingsproces in een taxatierapport gewezen wordt op duurzaamheidsaspecten, hij eerder geneigd zal zijn investeringen in energiebesparing bij de aankoopbeslissing mee te laten wegen. Nu vormt het taxatierapport het sluitstuk van de financiering. De aankoopbeslissing is genomen en als dan pas aandacht wordt besteed aan duurzaamheidsaspecten dan ligt de prioriteit vaak bij het vernieuwen van bijv. de keuken of badkamer.

Een belangrijk knelpunt (voor alle varianten) zit op dit moment in het nog niet goed objectief kunnen bepalen van woonlastenneutraliteit.

Woonlastenneutraliteit vereist niet per se gebouwgebonden financiering. Er zijn diverse andere manieren van financieren beschikbaar: eigen geld, hypothecair, NEF. Het CPB schat de gemiddelde kosten van een ingreep op € 18.000. Dat lijkt in veel gevallen goed financierbaar. Iedere koper is uniek (n=1) en kiest de vorm die het beste past bij zijn individuele financiële plaatje. GGF is een instrument dat juist om massa vraagt om succesvol te kunnen zijn.

Een belangrijke voorwaarde voor acceptatie door de consument van GGF via erfpacht is het recht om op elk moment zonder boetes het vol eigendom terug te kunnen kopen. Dat neemt een drempel weg om over te gaan tot een toch wel ingewikkelde constructie. Complexiteit is een bezwaar tegen GGF via erfpacht. Maar aan de andere kant zijn ook reguliere hypotheekproducten vaak complex, dus het feit dat de constructie nadere toelichting behoeft, hoeft niet onoverkomelijk te zijn.

### **1.11. Stichting VvE Belang**

Stichting VvE Belang behartigt de belangen van VvE's in het kader van titel 9 boek 5 BW. Dit betreft gesplitste appartementsrechten waarbij alle eigenaren gezamenlijk eigenaar zijn van dak, gevel, vloer etc. Daarnaast kan sprake zijn van een vereniging van huiseigenaren, dat is dan eerder een samenwerkingsverband van eigenaren. Deze tweede vorm verschilt wezenlijk van de andere VvE's aangezien de bewoners hierbij volledig eigenaar zijn en de volledige beschikkingsbevoegdheid hebben over hun woning.

VvE Belang heeft deelgenomen aan de sub-sectortafel over financiering van verduurzaming in de gebouwde omgeving. Ook was VvE Belang gesprekspartner bij de Energiebespaarlening die wordt verstrekt uit het Nationaal Energiebespaarfonds.

Vanuit VvE's bestaat grote behoefte aan financieringsinstrumenten voor verduurzaming, mede aangezien banken zeer terughoudend zijn met financiering aan VvE's, vanwege het ontbreken van een onderpand. Het NEF is succesvol, maar nog te beperkt in omvang, in aantal financiers en in toepassing. Slechts vanaf 10 leden kunnen VvE's op dit moment gebruik maken van het NEF.

Erfpachtmodellen zijn bij bestaande VvE's vrijwel onmogelijk, tenzij al sprake is van erfpacht. De erfpacht moet namelijk in de splitsing worden opgenomen. Dat vraagt instemming van 100% van de eigenaren en van 100% van de hypotheekverstrekkers. En komt die instemming er al, dan moeten nieuwe splitsingsakten worden opgesteld wat een kostbare zaak is. Vrijwillige GGF via erfpacht is bij VvE's dan ook nagenoeg onmogelijk.

### **1.12. VEH: Vereniging Eigen Huis**

VEH (775.000 leden) is vanuit het belang van de bescherming van de woningeigenaar betrokken geweest bij de klimaattafels. VEH houdt regelmatig enquêtes onder haar leden en organiseert ronde tafels met hun leden en weet zodoende goed wat er bij hen speelt rondom verduurzaming.

VEH benadrukt dat verduurzaming door het Rijk wordt opgelegd, en geen (financieel) nadelige effecten voor de woonconsument mag hebben. Als er een restgroep is waarvoor de bestaande mogelijkheden als eigen spaargeld, hypothecaire financiering, consumptief krediet, SVN-achtige regelingen en wat er nog meer is niet leiden tot een sluitende business case, dan ligt de bal daarvoor bij het Rijk.

In algemene zin is VEH zeer kritisch op erfpachtconstructies. De ervaringen (vooral Amsterdam, maar ook andere steden, particuliere erfpacht) zijn negatief. Erfpacht is voor de gemiddelde woonconsument niet goed te begrijpen, van nature complex, lang niet altijd voordelig en het imago is besmet. VEH ziet ook geen heil in pogingen het imago van erfpacht te verbeteren.

Randvoorwaarden van VEH voor GGF zijn dat het goed uit te leggen moet zijn (simpel), dat de woonlastenneutraliteit gezekerd is, dat er geen risico's op de woningeigenaar worden afgewenteld, en dat de lengte van de financiering matcht met de levensduur van de maatregelen en rekening houdt met herinvesteringen. Bij erfpacht komt daar nog boven op dat de waardevermindering van de grond bij de erfpachter/woningeigenaar moet blijven en dat er een redelijke canon wordt gevraagd met hooguit een bescheiden indexering. Tenslotte wordt het belang voor woningeigenaren van regie / beschikkingsvrijheid op de eigen woning genoemd.

VEH heeft twijfels bij de transactiekosten van constructies zoals bijvoorbeeld Bodemwende, die zomaar 20% van het te financieren bedrag kunnen bedragen. En er is een risico op het moeten betalen van overdrachtsbelasting aan de voorkant en/of achterkant.

Ook heeft VEH grote twijfels bij de toekomstige effecten van GGF via erfpacht. Hoe zit het met de verkoopbaarheid wanneer je de enige woning in de straat hebt met erfpacht? En wat doet het voor de waarde bij verkoop?

Tenslotte twee opmerkingen over aftrekbaarheid canon en mogelijke nadelige gevolgen van het deels aflossen van de hypotheek bij de bank. Goedkeuring van de belastingdienst omtrent aftrekbaarheid canon is van groot belang. Tevens kunnen de kosten voor de huiseigenaar fors toenemen als de huidige geldverstrekker een boete in rekening brengt voor de aflossing van een deel van de hypotheek (met de opbrengst van de grond). Ook deze risico's voor huiseigenaren moeten weggenomen worden voordat een dergelijk product op de markt gebracht kan worden.

### **1.13. VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten**

VNG heeft deelgenomen aan de door het Ministerie van BZK gestarte werkgroep financiering en vervolgens ook aan de klimaattafels over financiering, waaronder GGF, deelgenomen. VNG heeft daarbij haar voorkeur uitgesproken voor de BW-variant. Daarmee krijgt de financiële sector zelf de mogelijkheid om GGF aan te bieden en hoeft niet met publiek geld de financiering van verduurzaming opgelost te worden. Bovendien scheelt het veel proceskosten wanneer niet 355 gemeenten allemaal een eigen erfpachtconstructie gaan opbouwen. Banken zijn als beste in staat om financiering aan te bieden en hebben daarvoor het uitvoeringsapparaat, zeker gezien de verwachting dat hypotheek en leningen steeds meer online geregeld zullen worden. Wanneer gemeenten er zelf voor kiezen om GGF via erfpacht in te voeren dan staat ze dat uiteraard vrij.

De wens om eerder financieringsinstrumenten te hebben dan via de BW-variant mogelijk is, kan ingevuld worden door in de tussentijd meer mogelijkheden van het NEF te creëren. Het verruimen van de voorwaarden van het NEF is daarvoor noodzakelijk, o.a. door het vergroten van het NEF en het verruimen van looptijden. Het NEF is een transitie-instrument totdat GGF via het BW mogelijk is.

De rol van gemeenten bij de verduurzamingsopgave richt zich wat VNG betreft niet op de financiering, maar primair op de sociale en technisch/inhoudelijke kant op wijkniveau: het opstellen van wijktransitieplannen en het vervolgens ook uitvoeren daarvan. Dat vormt een grote verantwoordelijkheid waar gemeenten de komende jaren hun handen vol aan zullen hebben. De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een door de overheid opgelegde transitie voortkomend uit (internationale) afspraken. Woonconsumenten willen weten waar ze aan toe zijn en hebben behoefte aan duidelijkheid over zowel kosten als timing. Om in een wijk volledig de gaskraan dicht te kunnen draaien moeten alle bewoners mee in de transitie. Dat vraagt om de juiste randvoorwaarden, naast financiering ook doorzettingsmacht en die is op dit moment nog niet geregeld.

GGF was aanvankelijk bedoeld als vorm om mensen zonder leenruimte toch verduurzaming te kunnen laten financieren. Echter, door strenge legitieme voorwaarden te stellen zoals een verplichte krediettoets, wordt financiering juist voor deze groep vrijwel niet meer mogelijk. Het sturen op het voorkomen van overkreditering zet dus de deur dicht voor de groep voor wie GGF aanvankelijk bedacht was. Het risico bestaat dat door de optelsom van alle voorwaarden die gesteld worden, GGF door die randvoorwaarden in feite een gewone lening wordt maar van rechtswege overdraagbaar kan zijn.

Een essentieel vraagstuk is hoe de besparingen op energie gaan meewegen in de leennormen. Nu worden de energielasten niet meegenomen in de berekeningen. We moeten op termijn dan ook van een financieringsbenadering naar een woonlastenbenadering. Het is van belang om nu voor te sorteren op de (systeem)veranderingen die hiervoor nodig zijn. Energiemaatregelen moeten daarnaast ook in taxaties gaan meewegen.

Er is behoefte aan een goede garantieregeling. De Energieprestatiegarantie (van de Stichting Bouwgarant) is in potentie een goed voorbeeld, al kent deze slechts een looptijd van 10 jaar. Dit betreft een verzekerde garantie waarbij na de verduurzaming een theoretische besparing wordt gegarandeerd. Een goede garantie / verzekering voor GGF zou door de bouw- en installatiesector ontwikkeld moeten worden.

Wanneer mensen de keuze hebben dan is erfpacht vanwege haar complexiteit en imago hoogstwaarschijnlijk niet de vorm waar ze als eerste voor zullen kiezen. GGF via erfpacht wordt naar verwachting dan ook een nicheproduct, alleen al door de term erfpacht.

#### **1.14. Werkgroep financiering, sectortafel gebouwde omgeving Klimaatakkoord (voorzitter)**

Wanneer woonlastenneutraliteit de basis vormt, dan moet vooraf het comfort geboden worden dat dit ook echt het geval is. De bezorgdheid van de AFM op dit punt valt te begrijpen. Goede certificering is dan ook nodig zodat voor iedereen duidelijk is welke maatregelen voor welke besparing zorgen en welke garantie daarbij hoort (gecertificeerde partijen en toezicht zijn essentieel). De gedragscomponent van consumenten speelt hierbij een rol, dus prestatiegaranties dienen altijd uit te gaan van ongewijzigd gedrag. Het eerst beslechten van de woonlastenneutraliteitsdiscussie op het niveau van de AFM en het Nibud is randvoorwaardelijk in dit dossier. Zonder dat consensus bestaat over de woonlastenbenadering, worden toekomstige kopers van een woning belast met enige vorm van GGF geconfronteerd met een beperkte leencapaciteit, door aan de woning gerelateerde additionele lasten. Vandaar ook het belang van de Wft-normen voor GGF modellen.

Van belang is dat financieringsoplossingen niet te complex zijn en niet te duur in de uitvoering. Waarom ingewikkeld doen met hoge kosten vanuit de overheid, terwijl verduurzaming in de kern eenvoudig te financieren is? GGF via erfpacht is niet de oplossing met de laagste maatschappelijke kosten. Het lijkt van belang om tegen de laagste maatschappelijke kosten de grootste impact te bewerkstelligen. Het vergelijk tussen instrumenten zal dus altijd vanuit het oogpunt van consumenten en maatschappelijke kosten/opbrengsten benaderd moeten worden. Dit principe van kosteneffectiviteit was destijds ook het uitgangspunt bij de opdrachtbrief vanuit de Minister aan de Klimaattafels.

Wanneer partijen het eens worden over woonlasten, leennormen en woonlastenneutraliteit, dan is het speelveld voor de verschillende oplossingen gelijk. Er is dan geen duidelijk voordeel van GGF via erfpacht ten opzichte van de BW-variant. Sterker nog, tussentijds herinvesteren is eenvoudiger te organiseren via de BW-variant (bij het product DuurzaamWonen vormt het niet herinvesteren nu een groot nadeel). De BW-variant lijkt

eenvoudiger, flexibeler (meerdere partijen kunnen een aanbod doen of tijdens de looptijd overnemen) en 'zuiverder' (erfpacht als een 'koopoplossing' aanbieden lijkt een geconstrueerde toepassing van een instrument). Voor de aanbieder heeft de BW-variant minstens net zo'n goede positie als erfpacht (gaat bij verkoop zelfs nog boven de 1e hypotheek omdat GGF via BW gebonden is aan de woning en niet aan de persoon). De BW-variant maakt meerdere leningdelen mogelijk gekoppeld aan afschrijvingstermijnen. Afgeschreven installaties zijn dan in de lening afgelost en kunnen voor vervanging opnieuw gefinancierd worden. Bij GGF via erfpacht is dit moeilijk.

Voorstander van een zo eenvoudig mogelijk en breed toepasbaar model (waaronder '1000 bloemen kunnen bloeien'), zo voorkomen we 'kannibalisatie' van instrumenten en/of voorkomen we dat marktinitiatieven niet van de grond komen. Uiteindelijk is deze transitie grotendeels goed financieerbaar en zou het zonde zijn om de commerciële partijen (met al haar marketing- communicatie inspanningen), hier niet bij te betrekken / te benutten. Door de zekerheidspositie en de juridische structuur van een GGF onder BW, is het niet voor te stellen dat middelen die via erfpacht wel beschikbaar gesteld zouden kunnen worden, via de BW-variant niet ingezet zouden kunnen worden. Wat zou daar de rationale van kunnen zijn? Dan resteert de vraag: welk model sorteert de meeste impact tegen de laagste kosten en is daarbij het meest transparant en eenvoudig? Mijn inziens de BW-route, aangevuld met een goede aanvullende werking van het Warmtefonds. De BW-route is net zo goed voor commerciële partijen, institutionele beleggers, als voor (semi)-overheidsinstellingen -banken in te richten. Wat is de toegevoegde waarde van een 2e model met exact dezelfde doelgroep en toegevoegde waarde als de kosten hoger zouden zijn?

## Bijlage 2: Lijst geïnterviewde instanties en personen

1. Autoriteit Financiële Markten (AFM): David Rijks, Sanne de Lint, Dominique Dijkhuis, Zdenka van Schaik
2. BNG Bank: Rene Goorden, Thimmo van Garderen
3. De Nederlandsche Bank (DNB): Henk Jan Reinders, Remco van der Molen
4. Interest Nederland (Bodemwende): Jacques van Dijken, Casper den Daas
5. Invest-NL in opbouw: Dick Hagoort
6. Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB): Ingrid de Jong
7. Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud): Jasja Bos
8. Nationale Hypotheek Garantie (NHG): Kawae Chan, Finn Grove
9. Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT): Aart Hordijk, Sake van den Berg, Frank van den Berg
10. Nederlandse Vereniging van Banken (NVB): Nicoline Tijssen
11. Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM): Kees Vlaanderen, Gerco van den Berg
12. Polestar Capital (Duurzaam Wonen): Theo Hendriks, Philip Tan, Dianne Hageman
13. Stichting VvE Belang: Kees Oomen
14. Vereniging Eigen Huis (VEH): Nico Stolwijk, Michel Ligtle, Tjalling Letterie
15. Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG): Niels Hanskamp
16. Werkgroep financiering sectortafel gebouwde omgeving Klimaatpakket: Jeroen Pels.

## Bijlage 3: Details business cases verduurzaming

### 3.1. Inleiding

In deze bijlage bij het detailrapport van ons onderzoek naar gebouwgebonden financiering nemen we de woningtypen op die gebruikt zijn in het hoofdstuk over de business case van verduurzaming.

De gegevens zijn ontleend aan de energiebespaarverkenner van de RVO.

<https://energiebesparingsverkenner.rvo.nl/>

De investeringen zijn inclusief BTW en hebben als prijspeildatum 1 oktober 2018.

### 3.2. MGW <1945 Label G

	Uitgangssituatie	Advies Label 1	Eigen maatregelen 1
<b>Omschrijving</b>	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning		
Woningtype	Meergezinswoning, 1 woonlaag		
Variant	Tussen-midden		
Bouwperiode	t/m 1945		
Gebruiksoppervlakte (m <sup>2</sup> )	88		
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Geen	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Vloerisolatie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Ramen leefruimtes	Enkel glas	Enkel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	Enkel glas	Dubbel glas
Installatie	Lokaal gasverw.+geiser	WP lucht combi	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 180	€ 99	€ 89
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 81	€ 91
Investering (€ p/woning)	-	€ 13.162	€ 16.235
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	5 %	5 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 26.331	€ 28.902
BENG 1 (kWh/m <sup>2</sup> per jaar)	168 kWh/m <sup>2</sup>	123 kWh/m <sup>2</sup>	96 kWh/m <sup>2</sup>
BENG 2 (kWh/m <sup>2</sup> per jaar)	362 kWh/m <sup>2</sup>	93 kWh/m <sup>2</sup>	76 kWh/m <sup>2</sup>
BENG 3 (%)	0 %	56 %	56 %
Energie-label (indicatie)	G	A	A
Comfort	★☆☆☆☆	★★★★★	★★★★★



### 3.3. MGW 1965-1974 Label E

Omschrijving	Uitgangssituatie	Advies Label 1	Eigen maatregelen 1
Naam	Woning	Woning	Woning
Woningtype	Meergezinswoning, 1 woonlaag	Doel: A	
Variant	Tussen-midden	Laagste totale investering	
Bouwperiode	1965 t/m 1974	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m²)	88	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Geen	<b>Matig/na-isolatie</b>	<b>Matig/na-isolatie</b>
Dakisolatie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Vloerisolatie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	Enkel glas	<b>Dubbel glas</b>
Installatie	Lokaal gasverw.+geiser	<b>WP lucht combi</b>	<b>WP lucht combi</b>
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	<b>5 m²</b>
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 153	€ 106	€ 87
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 47	€ 66
Investering (€ p/woning)	-	€ 11.578	€ 14.791
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	4%	4%
Contante waarde besp. (€)	-	€ 16.272	€ 21.514
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	121 kWh/m²	99 kWh/m²	85 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	262 kWh/m²	100 kWh/m²	69 kWh/m²
BENG 3 (%)	0%	45%	54%
Energie label (indicatie)	E	A	A
Comfort	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

### 3.4. MGW 1975-1982 Label D

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	Woning	Woning
Woningtype	Meergezinswoning, 1 woonlaag	Doel: A	Eigen maatregelen 1
Variant	Tussen-midden	Laagste totale investering	
Bouwperiode	1975 t/m 1982	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m²)	88	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Vloerisolatie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	HR++ glas
Installatie	Lokaal gasverw.+geiser	WP lucht combi	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	5 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 123	€ 100	€ 85
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 23	€ 38
Investering (€ p/woning)	-	€ 11.298	€ 13.968
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	1 %	2 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 8.544	€ 12.735
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	77 kWh/m²	77 kWh/m²	73 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	189 kWh/m²	91 kWh/m²	61 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	44 %	57 %
Energie label (indicatie)	D	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.5. MGW 1988-1991 Label C

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	<b>Advies Label 1</b>	<b>Eigen maatregelen 1</b>
Woningtype	Meergezinswoning, 1 woonlaag	Doel: A	
Variant	Tussen-midden	Laagste totale investering	
Bouwperiode	1988 t/m 1991	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m²)	88	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Vloerisolatie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	<b>HR++ glas</b>
Ramen slaapruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	<b>HR++ glas</b>
Installatie	HR-combi	<b>WP lucht combi</b>	<b>WP lucht combi</b>
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Mechanisch	Mechanisch	Mechanisch
Zonnepanelen (m²)	0 m²	<b>5 m²</b>	<b>5 m²</b>
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 126	€ 93	€ 90
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 33	€ 36
Investering (€ p/woning)	-	€ 10.904	€ 13.816
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	2 %	2 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 10.966	€ 11.845
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	75 kWh/m²	75 kWh/m²	65 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	173 kWh/m²	78 kWh/m²	72 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	50 %	50 %
Energie label (indicatie)	C	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.6. MGW 2000-2005 Label B

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	Woning	Woning
Woningtype	Meergezinswoning, 1 woonlaag	Doel: A	Eigen maatregelen 1
Variant	Tussen-midden	Laagste totale investering	
Bouwperiode	2000 t/m 2005	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m <sup>2</sup> )	88	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Goed	Goed	Goed
Dakisolatie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Vloerisolatie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Ramen leefruimtes	HR++ glas	HR++ glas	HR++ glas
Ramen slaapruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Installatie	HR-combi	WP lucht combi	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Mechanisch	Mechanisch	Mechanisch
Zonnepanelen (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 117	€ 101	€ 87
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 16	€ 30
Investering (€ p/woning)	-	€ 9.549	€ 10.904
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	1 %	2 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 6.196	€ 9.988
BENG 1 (kWh/m <sup>2</sup> per jaar)	61 kWh/m <sup>2</sup>	61 kWh/m <sup>2</sup>	61 kWh/m <sup>2</sup>
BENG 2 (kWh/m <sup>2</sup> per jaar)	139 kWh/m <sup>2</sup>	88 kWh/m <sup>2</sup>	64 kWh/m <sup>2</sup>
BENG 3 (%)	0 %	39 %	51 %
Energie label (indicatie)	B	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.7. Rijwoning <1945 Label G

Omschrijving	Uitgangssituatie	Advies Label 1	Eigen maatregelen 1
Naam	Woning	Woning	Woning
Woningtype	Rijwoning		
Variant	Tussen	Doel: A	
Bouwperiode	t/m 1945	Laagste totale investering	
Gebruiksoppervlakte (m²)	120	PV max. hele dak	
Aantal bewoners	3	Aardgasvrij ja	
Gevelisolatie	Geen	<b>Matig/na-isolatie</b>	<b>Matig/na-isolatie</b>
Dakisolatie	Geen	Geen	Geen
Vloerisolatie	Geen	<b>Geen</b>	<b>Goed</b>
Ramen leefruimtes	Enkel glas	Enkel glas	<b>HR++ glas</b>
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	Enkel glas	<b>HR++ glas</b>
Installatie	VR-combi	<b>Hybride warmtepomp</b>	<b>Hybride warmtepomp</b>
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	<b>34 m²</b>	<b>24 m²</b>
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 348	€ 136	€ 135
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 212	€ 213
Investering (€ p/woning)	-	€ 20.041	€ 23.067
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	7 %	7 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 62.860	€ 63.648
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	277 kWh/m²	248 kWh/m²	213 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	503 kWh/m²	112 kWh/m²	106 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	59 %	56 %
Energie label (indicatie)	G	A	A
Comfort	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

### 3.8. Rijwoning 1965-1974 Label E

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	Woning	Woning
Woningtype	Rijwoning	Doel: A	Eigen maatregelen 1
Variant	Tussen	Laagste totale investering	
Bouwperiode	1965 t/m 1974	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m²)	120	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Geen	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	Matig	Matig	Matig
Vloerisolatie	Geen	Geen	Goed
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	Enkel glas	Dubbel glas
Installatie	VR-combi	Hybride warmtepomp	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	1 m²	10 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 246	€ 165	€ 112
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 81	€ 134
Investering (€ p/woning)	-	€ 10.844	€ 18.280
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	6%	6%
Contante waarde besp. (€)	-	€ 25.480	€ 42.298
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	177 kWh/m²	143 kWh/m²	125 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	340 kWh/m²	132 kWh/m²	75 kWh/m²
BENG 3 (%)	0%	34%	62%
Energie label (indicatie)	E	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.9. Rijwoning 1975-1982 Label D

	Woning	Woning	Woning
<b>Omschrijving</b>	<b>Uitgangssituatie</b>	<b>Advies Label 1</b>	<b>Eigen maatregelen 1</b>
Naam	Woning		
Woningtype	Rijwoning		
Variant	Tussen	Doel: A	
Bouwperiode	1975 t/m 1982	Laagste totale investering	
Gebruiksoppervlakte (m²)	120	PV max. hele dak	
Aantal bewoners	3	Aardgasvrij ja	
Gevelisolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	Matig	Matig	Matig
Vloerisolatie	Geen	Geen	Goed
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	Enkel glas	Dubbel glas
Installatie	CR-combi	Hybride warmtepomp	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	5 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 217	€ 156	€ 117
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 61	€ 100
Investering (€ p/woning)	-	€ 9.604	€ 15.400
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	5 %	6 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 19.085	€ 31.893
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	123 kWh/m²	123 kWh/m²	108 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	284 kWh/m²	120 kWh/m²	82 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	33 %	56 %
Energie label (indicatie)	D	A	A
Comfort	★★★★☆	★★★★☆	★★★★☆

### 3.10. Rijwoning 1988-1991 Label C

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	Woning	Woning
Woningtype	Rijwoning	Doel: A	Eigen maatregelen 1
Variant	Tussen	Laagste totale investering	
Bouwperiode	1988 t/m 1991	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m²)	120	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	Matig	Matig	Matig
Vloerisolatie	Matig	Matig	Matig
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Installatie	HR-combi	Hybride warmtepomp	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Mechanisch	Mechanisch	Mechanisch
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	10 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 172	€ 156	€ 115
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 16	€ 57
Investering (€ p/woning)	-	€ 6.874	€ 13.832
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	2 %	4 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 5.567	€ 18.676
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	106 kWh/m²	106 kWh/m²	106 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	200 kWh/m²	118 kWh/m²	74 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	30 %	59 %
Energie label (indicatie)	C	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★



### 3.11. Rijwoning 2000-2005 Label B

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	Woning	Woning
Woningtype	Rijwoning	Doel: A	Eigen maatregelen 1
Variant	Tussen	Laagste totale investering	
Bouwperiode	2000 t/m 2005	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m <sup>2</sup> )	120	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Goed	Goed	Goed
Dakisolatie	Goed	Goed	Goed
Vloerisolatie	Goed	Goed	Goed
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Installatie	HR-combi	Hybride warmtepomp	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Mechanisch	Mechanisch	Mechanisch
Zonnepanelen (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 163	€ 149	€ 111
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 14	€ 52
Investering (€ p/woning)	-	€ 6.874	€ 13.832
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	1 %	3 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 4.683	€ 16.906
BENG 1 (kWh/m <sup>2</sup> per jaar)	86 kWh/m <sup>2</sup>	86 kWh/m <sup>2</sup>	86 kWh/m <sup>2</sup>
BENG 2 (kWh/m <sup>2</sup> per jaar)	160 kWh/m <sup>2</sup>	96 kWh/m <sup>2</sup>	60 kWh/m <sup>2</sup>
BENG 3 (%)	0 %	29 %	60 %
Energie label (indicatie)	B	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.12. Hoekwoning <1945 Label G

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	<b>Advies Label 1</b>	<b>Eigen maatregelen 1</b>
Woningtype	Rijwoning	Doel: A	
Variant	Eind	Laagste totale investering	
Bouwperiode	t/m 1945	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m²)	125	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Geen	<b>Matig/na-isolatie</b>	<b>Matig/na-isolatie</b>
Dakisolatie	Geen	Geen	<b>Goed</b>
Vloerisolatie	Geen	<b>Geen</b>	<b>Goed</b>
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	<b>Enkel glas</b>	<b>Dubbel glas</b>
Installatie	HR-combi	<b>Hybride warmtepomp</b>	<b>WP lucht combi</b>
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	<b>36 m²</b>	<b>10 m²</b>
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 336	€ 138	€ 124
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 198	€ 212
Investering (€ p/woning)	-	€ 19.069	€ 27.592
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	7 %	7 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 58.636	€ 65.919
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	322 kWh/m²	267 kWh/m²	150 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	482 kWh/m²	121 kWh/m²	90 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	60 %	61 %
Energie label (indicatie)	G	A	A
Comfort	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

### 3.13. Hoekwoning 1965-1974 Label E

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	Woning	Woning
Woningtype	Rijwoning	Doel: A	Eigen maatregelen 1
Variant	Eind	Laagste totale investering	
Bouwperiode	1965 t/m 1974	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m <sup>2</sup> )	125	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Geen	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	Matig	Matig	Matig
Vloerisolatie	Geen	Geen	Goed
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	Enkel glas	Dubbel glas
Installatie	VR-ketel+geiser	Hybride warmtepomp	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 320	€ 180	€ 145
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 140	€ 175
Investering (€ p/woning)	-	€ 13.156	€ 18.793
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	7 %	7 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 43.281	€ 55.374
BENG 1 (kWh/m <sup>2</sup> per jaar)	241 kWh/m <sup>2</sup>	172 kWh/m <sup>2</sup>	151 kWh/m <sup>2</sup>
BENG 2 (kWh/m <sup>2</sup> per jaar)	425 kWh/m <sup>2</sup>	146 kWh/m <sup>2</sup>	109 kWh/m <sup>2</sup>
BENG 3 (%)	0 %	37 %	55 %
Energie label (indicatie)	E	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.14. Hoekwoning 1975-1982 Label D

	Woning	Woning	Woning
<b>Omschrijving</b>	<b>Uitgangssituatie</b>	<b>Advies Label 1</b>	<b>Eigen maatregelen 1</b>
Naam	Woning		
Woningtype	Rijwoning		
Variant	Eind	Doel: A	
Bouwperiode	1975 t/m 1982	Laagste totale investering	
Gebruiksoppervlakte (m²)	125	PV max. hele dak	
Aantal bewoners	3	Aardgasvrij ja	
Gevelisolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	Matig	Matig	Matig
Vloerisolatie	Geen	Geen	Goed
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	Enkel glas	Dubbel glas
Installatie	VR-combi	Hybride warmtepomp	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	5 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 223	€ 176	€ 134
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 47	€ 89
Investering (€ p/woning)	-	€ 9.604	€ 15.742
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	4%	5%
Contante waarde besp. (€)	-	€ 15.236	€ 29.178
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	151 kWh/m²	151 kWh/m²	131 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	300 kWh/m²	143 kWh/m²	96 kWh/m²
BENG 3 (%)	0%	33%	56%
Energie label (indicatie)	D	A	A
Comfort	★★★★☆	★★★★☆	★★★★☆

### 3.15. Hoekwoning 1988-1991 Label C

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	Woning	Woning
Woningtype	Rijwoning	Doel: A	Eigen maatregelen 1
Variant	Eind	Laagste totale investering	
Bouwperiode	1988 t/m 1991	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m²)	125	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	Matig	Matig	Matig
Vloerisolatie	Matig	Matig	Matig
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Installatie	HR-combi	Hybride warmtepomp	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Mechanisch	Mechanisch	Mechanisch
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	5 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 199	€ 178	€ 149
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 21	€ 50
Investering (€ p/woning)	-	€ 6.874	€ 12.477
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	3%	4%
Contante waarde besp. (€)	-	€ 7.307	€ 17.495
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	133 kWh/m²	133 kWh/m²	133 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	236 kWh/m²	140 kWh/m²	109 kWh/m²
BENG 3 (%)	0%	31%	52%
Energie label (indicatie)	C	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.16. Hoekwoning 2000-2005 Label B

	Woning	Woning	Woning
<b>Omschrijving</b>	<b>Uitgangssituatie</b>	<b>Advies Label 1</b>	<b>Eigen maatregelen 1</b>
Naam	Woning		
Woningtype	Rijwoning		
Variant	Eind	Doel: A	
Bouwperiode	2000 t/m 2005	Laagste totale investering	
Gebruiksoppervlakte (m²)	125	PV max. hele dak	
Aantal bewoners	3	Aardgasvrij ja	
Gevelisolatie	Goed	Goed	Goed
Dakisolatie	Goed	Goed	Goed
Vloerisolatie	Goed	Goed	Goed
Ramen leefruimtes	HR++ glas	HR++ glas	HR++ glas
Ramen slaapruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Installatie	HR-combi	<b>Hybride warmtepomp</b>	<b>WP lucht combi</b>
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Mechanisch	Mechanisch	Mechanisch
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	<b>5 m²</b>
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 172	€ 157	€ 133
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 15	€ 39
Investering (€ p/woning)	-	€ 6.874	€ 12.477
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	1 %	3 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 5.104	€ 13.772
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	98 kWh/m²	98 kWh/m²	98 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	176 kWh/m²	106 kWh/m²	83 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	30 %	52 %
Energie label (indicatie)	B	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.17. 2^1kap <1945 Label G

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	Advies Label 1	Eigen maatregelen 1
Woningtype	Twee onder één kap	Doel: A	
Variant	N.v.t.	Laagste totale investering	
Bouwperiode	t/m 1945	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m²)	135	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Geen	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	Geen	Geen	Goed
Vloerisolatie	Geen	Geen	Goed
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	Enkel glas	Dubbel glas
Installatie	HR-combi	Hybride warmtepomp	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	38 m²	10 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 353	€ 147	€ 131
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 206	€ 222
Investering (€ p/woning)	-	€ 19.612	€ 28.312
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	7 %	7 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 61.146	€ 69.032
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	316 kWh/m²	265 kWh/m²	148 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	472 kWh/m²	120 kWh/m²	90 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	60 %	60 %
Energie label (indicatie)	G	A	A
Comfort	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

### 3.18. 2^1kap 1965-1974 Label E

	Woning	Woning	Woning
<b>Omschrijving</b>	<b>Uitgangssituatie</b>	<b>Advies Label 1</b>	<b>Eigen maatregelen 1</b>
Naam	Woning		
Woningtype	Twee onder één kap	Doel: A	
Variant	N.v.t.	Laagste totale investering	
Bouwperiode	1965 t/m 1974	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m²)	135	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Geen	<b>Matig/na-isolatie</b>	<b>Matig/na-isolatie</b>
Dakisolatie	Matig	Matig	Matig
Vloerisolatie	Geen	Geen	<b>Goed</b>
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Installatie	VR-combi	<b>Hybride warmtepomp</b>	<b>WP lucht combi</b>
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	0 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 323	€ 192	€ 170
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 131	€ 153
Investering (€ p/woning)	-	€ 12.106	€ 15.278
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	8 %	7 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 40.897	€ 49.669
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	221 kWh/m²	156 kWh/m²	148 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	407 kWh/m²	145 kWh/m²	122 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	33 %	50 %
Energie label (indicatie)	E	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★



### 3.19. 2^1kap 1975-1982 Label D

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	Advies Label 1	Eigen maatregelen 1
Woningtype	Twee onder één kap	Doel: A	
Variant	N.v.t.	Laagste totale investering	
Bouwperiode	1975 t/m 1982	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m²)	135	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	Matig	Matig	Matig
Vloerisolatie	Matig	Matig	Matig
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	Enkel glas	Dubbel glas
Installatie	VR-combi	Hybride warmtepomp	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	5 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 230	€ 183	€ 147
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 47	€ 83
Investering (€ p/woning)	-	€ 9.604	€ 14.593
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	4%	5%
Contante waarde besp. (€)	-	€ 15.533	€ 27.618
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	146 kWh/m²	146 kWh/m²	135 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	286 kWh/m²	137 kWh/m²	98 kWh/m²
BENG 3 (%)	0%	33%	55%
Energie label (indicatie)	D	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.20. 2^1kap 1988-1991 Label C

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	Advies Label 1	Eigen maatregelen 1
Woningtype	Twee onder één kap	Doel: A	
Variant	N.v.t.	Laagste totale investering	
Bouwperiode	1988 t/m 1991	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m²)	135	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	Matig	Matig	Matig
Vloerisolatie	Matig	Matig	Matig
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Installatie	HR-combi	Hybride warmtepomp	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Mechanisch	Mechanisch	Mechanisch
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	5 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 211	€ 189	€ 161
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 22	€ 50
Investering (€ p/woning)	-	€ 6.874	€ 12.477
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	3%	4%
Contante waarde besp. (€)	-	€ 7.842	€ 17.929
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	133 kWh/m²	133 kWh/m²	133 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	232 kWh/m²	138 kWh/m²	109 kWh/m²
BENG 3 (%)	0%	31%	53%
Energie label (indicatie)	C	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.21. 2^1kap 2000-2005 Label B

	Woning	Woning	Woning
<b>Omschrijving</b>	<b>Uitgangssituatie</b>	<b>Advies Label 1</b>	<b>Eigen maatregelen 1</b>
Naam	Woning		
Woningtype	Twee onder één kap		
Variant	N.v.t.	Doel: A	
Bouwperiode	2000 t/m 2005	Laagste totale investering	
Gebruiksoppervlakte (m²)	135	PV max. hele dak	
Aantal bewoners	3	Aardgasvrij ja	
Gevelisolatie	Goed	Goed	Goed
Dakisolatie	Goed	Goed	Goed
Vloerisolatie	Goed	Goed	Goed
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Installatie	HR-combi	<b>Hybride warmtepomp</b>	<b>WP lucht combi</b>
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Mechanisch	Mechanisch	Mechanisch
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	<b>5 m²</b>
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 188	€ 170	€ 145
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 18	€ 43
Investering (€ p/woning)	-	€ 6.874	€ 12.477
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	2 %	3 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 5.990	€ 15.087
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	106 kWh/m²	106 kWh/m²	106 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	182 kWh/m²	111 kWh/m²	89 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	31 %	52 %
Energie label (indicatie)	B	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.22. Vrijstaand <1945 Label G

	Woning	Woning	Woning
<b>Omschrijving</b>	<b>Uitgangssituatie</b>	<b>Advies Label 1</b>	<b>Eigen maatregelen 1</b>
Naam	Woning		
Woningtype	Vrijstaand		
Variant	N.v.t.	Doel: A	
Bouwperiode	t/m 1945	Laagste totale investering	
Gebruiksoppervlakte (m²)	160	PV max. hele dak	
Aantal bewoners	3	Aardgasvrij ja	
Gevelisolatie	Geen	<b>Matig/na-isolatie</b>	<b>Matig/na-isolatie</b>
Dakisolatie	Geen	Geen	<b>Goed</b>
Vloerisolatie	Geen	<b>Geen</b>	<b>Goed</b>
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	<b>Enkel glas</b>	<b>Dubbel glas</b>
Installatie	HR-combi	<b>Hybride warmtepomp</b>	<b>WP lucht combi</b>
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	<b>55 m²</b>	<b>15 m²</b>
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 471	€ 177	€ 150
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 294	€ 321
Investering (€ p/woning)	-	€ 25.192	€ 33.276
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	8 %	7 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 87.454	€ 99.412
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	371 kWh/m²	314 kWh/m²	170 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	544 kWh/m²	137 kWh/m²	90 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	61 %	64 %
Energie label (indicatie)	G	A	A
Comfort	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

### 3.23. Vrijstaand 1965-1974 Label E

	Woning	Woning	Woning
<b>Omschrijving</b>	<b>Uitgangssituatie</b>	<b>Advies Label 1</b>	<b>Eigen maatregelen 1</b>
Naam	Woning		
Woningtype	Vrijstaand		
Variant	N.v.t.	Doel: A	
Bouwperiode	1965 t/m 1974	Laagste totale investering	
Gebruiksoppervlakte (m²)	160	PV max. hele dak	
Aantal bewoners	3	Aardgasvrij ja	
Gevelisolatie	Geen	<b>Matig/na-isolatie</b>	<b>Matig/na-isolatie</b>
Dakisolatie	Matig	Matig	Matig
Vloerisolatie	Geen	Geen	<b>Goed</b>
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	Enkel glas	<b>Dubbel glas</b>
Installatie	HR-combi	<b>Hybride warmtepomp</b>	<b>WP lucht combi</b>
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	<b>5 m²</b>	0 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 392	€ 241	€ 212
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 151	€ 180
Investering (€ p/woning)	-	€ 12.163	€ 20.662
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	8 %	7 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 47.266	€ 58.623
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	282 kWh/m²	201 kWh/m²	176 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	420 kWh/m²	168 kWh/m²	137 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	37 %	52 %
Energietabel (indicatie)	E	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.24. Vrijstaand 1975-1982 Label D

	Woning	Woning	Woning
<b>Omschrijving</b>	<b>Uitgangssituatie</b>	<b>Advies Label 1</b>	<b>Eigen maatregelen 1</b>
Naam	Woning		
Woningtype	Vrijstaand		
Variant	N.v.t.	Doel: A	
Bouwperiode	1975 t/m 1982	Laagste totale investering	
Gebruiksoppervlakte (m²)	160	PV max. hele dak	
Aantal bewoners	3	Aardgasvrij ja	
Gevelisolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	Matig	Matig	Matig
Vloerisolatie	Geen	Geen	Goed
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Enkel glas	Enkel glas	Dubbel glas
Installatie	VR-combi	Hybride warmtepomp	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	1 m²	5 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 290	€ 222	€ 173
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 68	€ 117
Investering (€ p/woning)	-	€ 9.875	€ 17.481
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	6%	6%
Contante waarde besp. (€)	-	€ 21.995	€ 38.266
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	172 kWh/m²	172 kWh/m²	148 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	322 kWh/m²	154 kWh/m²	106 kWh/m²
BENG 3 (%)	0%	35%	55%
Energie label (indicatie)	D	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.25. Vrijstaand 1988-1991 Label C

Omschrijving	Woning	Woning	Woning
Naam	Woning	Woning	Woning
Woningtype	Vrijstaand	Doel: A	Eigen maatregelen 1
Variant	N.v.t.	Laagste totale investering	
Bouwperiode	1988 t/m 1991	PV max. hele dak	
Gebruiksoppervlakte (m²)	160	Aardgasvrij ja	
Aantal bewoners	3		
Gevelisolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie	Matig/na-isolatie
Dakisolatie	Matig	Matig	Matig
Vloerisolatie	Matig	Matig	Matig
Ramen leefruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Ramen slaapruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Installatie	VR-combi	Hybride warmtepomp	WP lucht combi
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Natuurlijk	Natuurlijk	Natuurlijk
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	0 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 269	€ 212	€ 195
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 57	€ 74
Investering (€ p/woning)	-	€ 9.604	€ 11.122
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	5 %	6 %
Contante waarde besp. (€)	-	€ 18.737	€ 26.055
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	147 kWh/m²	147 kWh/m²	147 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	282 kWh/m²	136 kWh/m²	118 kWh/m²
BENG 3 (%)	0 %	34 %	51 %
Energie label (indicatie)	C	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★

### 3.26. Vrijstaand 2000-2005 Label B

	Woning	Woning	Woning
<b>Omschrijving</b>	<b>Uitgangssituatie</b>	<b>Advies Label 1</b>	<b>Eigen maatregelen 1</b>
Naam	Woning		
Woningtype	Vrijstaand		
Variant	N.v.t.	Doel: A	
Bouwperiode	2000 t/m 2005	Laagste totale investering	
Gebruiksoppervlakte (m²)	172	PV max. hele dak	
Aantal bewoners	1	Aardgasvrij ja	
Gevelisolatie	Goed	Goed	Goed
Dakisolatie	Goed	Goed	Goed
Vloerisolatie	Goed	Goed	Goed
Ramen leefruimtes	HR++ glas	HR++ glas	HR++ glas
Ramen slaapruimtes	Dubbel glas	Dubbel glas	Dubbel glas
Installatie	HR-combi	<b>Hybride warmtepomp</b>	<b>WP lucht combi</b>
Douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw	Geen douche wtw
Ventilatie	Mechanisch	Mechanisch	Mechanisch
Zonnepanelen (m²)	0 m²	0 m²	0 m²
Energiekosten (€ p/woning p/m)	€ 184	€ 161	€ 138
Besparing (€ p/woning p/m)	-	€ 23	€ 46
Investering (€ p/woning)	-	€ 6.874	€ 11.122
Rendement t.o.v. sparen (%)	-	3%	4%
Contante waarde besp. (€)	-	€ 7.789	€ 16.228
BENG 1 (kWh/m² per jaar)	112 kWh/m²	112 kWh/m²	112 kWh/m²
BENG 2 (kWh/m² per jaar)	183 kWh/m²	113 kWh/m²	102 kWh/m²
BENG 3 (%)	0%	32%	48%
Energie label (indicatie)	B	A	A
Comfort	★★★★★	★★★★★	★★★★★



## Bijlage 4: notitie DHK Tax & Legal over fiscale aspecten ggf via erfpacht

### Een gebouwgebonden financiering op basis van een zakelijk recht van erfpacht in combinatie met een daarvan afhankelijk zakelijk recht van opstal in relatie tot de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting

#### 1. Inleiding

In dit hoofdstuk onderzoeken wij wat de effecten zijn op de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting van een gebouwgebonden financiering op basis van een zakelijk recht van erfpacht in combinatie met een daarvan afhankelijk zakelijk recht van opstal (verder: GGF).

Het gaat hierbij om de hoofdlijnen van GGF zoals beschreven in dit rapport en die in essentie neerkomen op de verkoop van de juridische eigendom van de grond onder de eigen woning onder voorbehoud van een recht van erfpacht daarvoor in combinatie met een daarvan afhankelijk recht van opstal voor de woning. Door toepassing van dit GGF-model verwisselt de woningeigenaar zijn eigendomsrecht ten aanzien van de grond onder zijn woning voor een gebruiksrecht en behoudt hij de (juridische) eigendom van de eigen woning. De financiële middelen die de woningeigenaar hieruit verkrijgt dienen te worden aangewend voor duurzaamheidsinvesteringen in de eigen woning.

Artikel 5:85 lid 2 BW bepaalt dat in de akte van vestiging van de erfpacht de verplichting kan worden opgelegd aan de eigenaar een geldsom – de canon – te betalen. Bij GGF kan de vergoeding die in relatie tot het verkregen recht van erfpacht moet worden betaald bestaan uit meerdere bedragen (bijv. een gebruiksvergoeding voor de grond en een ‘spaarbedrag’ voor terugkoop van het bloot eigendom) of uit één bedrag dat al dan niet is opgebouwd uit diverse componenten zoals bij een annuïteit het geval is. Daarnaast kan voor het recht van opstal een aparte retributie verschuldigd zijn.

#### 2. De hoofdlijnen van de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting

De eigen woning<sup>1</sup> wordt voor de inkomstenbelasting belast in Box 1<sup>2</sup> en hiervoor gelden bijzondere faciliteiten op het gebied van de (positieve en negatieve) voordelen uit de eigen woning. Deze regeling wordt aangeduid als de ‘eigenwoningregeling’.

Als (gebouwe<sup>3</sup>) ‘eigen woning’ wordt in dit verband aangemerkt een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, met de daartoe behorende aanhorigheden, voorzover dat de belastingplichtige, of personen die behoren tot zijn huishouden, anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat. Als de woning in eigendom<sup>4</sup> is, dient de belastingplichtige (of zijn partner) de voordelen daarvan te genieten, dienen de kosten daarvan op hem te drukken en de waardeverandering hem grotendeels (bedoeld is: meer dan 50%) aan te gaan<sup>5</sup>. Een woning die de belastingplichtige economisch toebehoort maar die is gebouwd op grond die in erfpacht is uitgegeven, kan ook in aanmerking komen voor de eigenwoningregeling<sup>6</sup>. Dit geldt ook voor een woning, die krachtens een recht van opstal op die erfpachtgrond het eigendom is van de belastingplichtige.

---

<sup>1</sup> Het begrip ‘eigen woning’ is gedefinieerd in artikel 3.111 Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>2</sup> Zie hiervoor artikel 3.110 Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>3</sup> Onder omstandigheden kan ook een duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen als eigen woning kwalificeren.

<sup>4</sup> Dit kan zijn in volle eigendom of op basis van een recht van opstal, danwel op basis van een combinatie van een erfpacht- en opstalrecht, zoals blijkt uit het arrest van de Hoge Raad van 17 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012-BV0651.

<sup>5</sup> De voorwaarden die gelden voor de eigen woning zijn beschreven in artikel 3.111 Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>6</sup> Het besluit Staatssecretaris van Financiën van 24 november 2009, nr. CPP2009/2342M, Stcrt. 2009, 18386 bevat op dit punt een verdere uitleg.

Voor een eigen woning worden de (te belasten) voordelen daaruit in beginsel forfaitair bepaald (het zogenoemd eigenwoningforfait<sup>7</sup>). De van dit forfaitaire bedrag vervolgens nog aftrekbare kosten worden gevormd door het gezamenlijke bedrag van<sup>8</sup>:

- a. de renten van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld;
- b. de kosten van geldleningen die behoren tot de eigenwoningschuld;
- c. de periodieke betalingen op grond van de rechten van erfpacht, opstal en beklemming, met betrekking tot de eigen woning.

Uit de parlementaire geschiedenis volgt dat een belangrijke reden voor de aftrekbaarheid van erfpachtcanons ligt in de vergelijkbaarheid van deze betalingen met die van rentebetalingen voor een geldlening voor de aankoop van de eigen woning<sup>9</sup>. Reden waarom deze canonbetalingen buiten het eigenwoningforfait zijn gebleven. Keerzijde is dat de eigenwoningwaarde<sup>10</sup> van een woning op erfpachtgrond wordt vastgesteld alsof de woning inclusief ondergrond in volle eigendom is<sup>11</sup>.

### 3. *Relevante onderwerpen in relatie tot GGF*

De vraag die in paragraaf 4 aan de orde wordt gesteld is of verkoop van het juridisch eigendom van de grond onder voorbehoud van een erfpachtrecht in combinatie met een daarvan afhankelijk recht van opstal voor de woning tot gevolg kan hebben dat de eigenwoningregeling hierdoor niet langer ongewijzigd (lees: in volle omvang) van toepassing blijft.

Aansluitend wordt in paragraaf 5 ingegaan op de vraag of de voor het erfpachtrecht betaalde canon binnen de kaders van de eigenwoningregeling door de belastingplichtige in alle gevallen (volledig) in mindering kan worden gebracht op het eigenwoningforfait.

In zoverre een retributie verschuldigd is voor het verkregen recht van opstal behoort deze – onder voorwaarden – tot de aftrekbare kosten in het kader van de eigenwoningregeling. In dit onderzoek blijft de (mogelijkheid tot) aftrek van deze retributie verder onbesproken.

### 4. *Leidt toepassing van GGF tot een (gedeeltelijke) vervreemding van de eigen woning?*

Zodra de eigen woning, of een deel daarvan, wordt vervreemd<sup>12</sup> dan eindigt voor de eigen woning c.q. het betreffende deel daarvan de eigenwoningregeling. Een eventuele vermogenswinst die wordt behaald bij verkoop van (een deel van) de eigen woning blijft als zodanig onbelast.

De vraag die in dit verband opkomt is of de levering van de juridische eigendom van de grond onder de eigen woning, onder voorbehoud van de rechten van erfpacht/opstal, terwijl de eigen woning onveranderd blijft bewoond door de belastingplichtige en deze alle voordelen daarvan onveranderd blijft genieten en de kosten en lasten daarvan op hem blijven drukken, voor de eigenwoningregeling geldt als een (gedeeltelijke) vervreemding van de eigen woning? Met andere woorden, blijft bij toepassing van GGF nog wel (volledig) sprake van een 'eigen woning' als bedoeld in de eigenwoningregeling?

---

<sup>7</sup> Als beschreven in artikel 3.112 Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>8</sup> De aftrekbare kosten zijn limitatief beschreven in artikel 3.120 lid 1 Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>9</sup> Dit volgt uit de *Kamerstukken II 1970/71*, 10 790, nr. 7, p. 24 en 25.

<sup>10</sup> Dit begrip is gedefinieerd in artikel 3.112 lid 2 Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>11</sup> Ter toelichting wordt verwezen naar de brief van de minister en staatssecretaris, *Kamerstukken II 1999/2000*, 26 727, nr. 122, p. 17.

<sup>12</sup> Dit volgt uit artikel 3.119aa dat handelt over de eigenwoningreserve.

Uit de wettelijke definitie van het begrip ‘eigen woning’ volgt dat (volledige) juridische eigendom van de eigen woning en van de ondergrond daarvan geen absolute voorwaarde is voor de toepassing van de eigenwoningregeling. In paragraaf 1.2 van zijn besluit van 24 november 2009<sup>13</sup> verwoordt de staatssecretaris het als volgt: *“Een woning die de belastingplichtige economisch toebehoort maar die is gebouwd op grond die in erfpacht is uitgegeven, komt in aanmerking voor de eigenwoningregeling. Dit geldt ook voor een woning, die krachtens een recht van opstal op die grond, het eigendom van de belastingplichtige is.”*

Verkoop en levering van het juridisch eigendom van de grond onder de eigen woning, terwijl de belastingplichtige voor de grond een erfpachtrecht en voor de woning een opstalrecht voorbehoudt, doen als zodanig bij de belastingplichtige geen verandering ontstaan ten aanzien van de juridische eigendom van en de economische gerechtigdheid tot de eigen woning zelf (de ondergrond buiten beschouwing gelaten). Aldus beschouwd, lijkt toepassing van GGF niet van invloed te hoeven zijn op de kwalificatie van de woning als ‘eigen woning’. Artikel 3.111 lid 1 Wet inkomstenbelasting 2001 benoemt immers een ‘gebouw’, of een gedeelte daarvan, als eigen woning.

Echter, als een eigen woning wordt verkocht onder voorbehoud van een erfpachtrecht dient blijkens een beleidsbesluit van de staatssecretaris van Financiën te worden uitgegaan van een gedeeltelijke vervreemding daarvan<sup>14</sup> en heeft deze gedeeltelijke vervreemding rechtstreeks gevolgen voor de hoogte van de eigenwoningschuld. Het bij de grond behorende deel van de eigenwoningschuld verschuift door deze gedeeltelijke vervreemding volgens dit beleidsbesluit naar Box 3<sup>15</sup>. Voor dit deel van de eigenwoningschuld bestaat dan geen recht meer op renteaftrek. Het voorbehoud van een recht van opstal voor de eigen woning maakt deze verschuiving naar Box 3 van een deel van de eigenwoningschuld strikt beschouwd niet anders. Door deze gedeeltelijke vervreemding van de eigen woning kan, afhankelijk van de verkoopprijs en de op het vervreemde deel betrekking hebbende schuld, een eigenwoningreserve<sup>16</sup> ontstaan.

Die eigenwoningreserve beïnvloedt de eigenwoningschuld van (het gedeelte van) de eigen woning die de belastingplichtige heeft behouden niet. Wel zal met die gevormde eigenwoningreserve rekening moeten worden gehouden als er kosten voor onderhoud of verbetering voor dit deel van de woning (in casu de grond) moeten worden gemaakt en hiervoor externe financiering nodig is<sup>17</sup>. Ook bij de aankoop van een nieuwe woning kan de gevormde eigenwoningreserve van invloed zijn op de omvang van de eigenwoningschuld daarvan (en daarmee op de omvang van de renteaftrek).<sup>18</sup>

##### 5. De aftrekbaarheid van de erfpachtcanon binnen GGF

De eigenwoningregeling brengt de erfpachter die een vergoeding (canon) moet betalen voor gebruik van de ondergrond van een eigen woning materieel in eenzelfde fiscale positie als degene die eigenaar is van de ondergrond van zijn eigen woning en de hypothecaire lasten ter zake daarvan mag aftrekken. De erfpachtcanon is daarom op vergelijkbare wijze aftrekbaar als die hypotheekrente.

<sup>13</sup> Nummer CPP2009/2342M, Stcrt 2009/1836.

<sup>14</sup> Deze uitleg is tot op heden nog niet door de Hoge Raad bevestigd. Op grond van de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 6 augustus 2015, nr. 14/00747 lijkt ook een tegenovergestelde uitleg pleitbaar.

<sup>15</sup> Dit is beschreven in paragraaf 3.13 van het beleidsbesluit van 10 juni 2010, nr. DGB2010/921.

<sup>16</sup> Het begrip ‘eigenwoningreserve’ is gedefinieerd in artikel 3.119aa Wet inkomstenbelasting 2001. Een eigenwoningreserve neemt toe met het ‘vervreemdingssaldo’. Dit is kortgezegd, de verkoopopbrengst verminderd met de kosten van vervreemding en verminderd met de eigenwoningschuld.

<sup>17</sup> Zie hiervoor artikel 3.119a lid 3 Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>18</sup> Zie hiervoor artikel 3.119a lid 1 Wet inkomstenbelasting 2001.

Bij GGF is volgens de huidige regels in fiscale zin sprake van een gedeeltelijke vervreemding van de eigen woning die er toe leidt dat de belastingplichtige de beschikking krijgt over een geldbedrag dat dient te worden aangewend voor duurzaamheidsinvesteringen. Onder deze omstandigheden komt de vraag op of de erfpachtcanon (volledig) als een gebruiksvergoeding voor de grond van de eigen woning kan worden beschouwd en als zodanig voor aftrek in aanmerking komt en zo ja in welke omvang.

In het arrest van de Hoge Raad van 8 juli 2016, nr. 15/04315 overweegt de Hoge Raad hierover onder meer als volgt:

*“2.3.4. In de toelichting op het middel wordt betoogd dat “de enige wettelijke eis aan de aftrekbaarheid van betaalde erfpachtcanons is dat het gaat om periodieke betalingen op grond van het recht van erfpacht met betrekking tot de eigen woning”. Dit betoog moet kennelijk aldus worden verstaan dat voor aftrekbaarheid van de erfpachtcanon geen andere eis kan worden gesteld dan dat de betalingsverplichting bij het vestigen van het zakelijke recht is overeengekomen. Dit betoog berust op een onjuiste rechtsopvatting. Het Hof heeft onderzocht of een direct verband bestaat tussen de erfpachtcanon die belanghebbende bij zijn aangifte heeft vermeld en de aankoop (dan wel het onderhoud of de verbetering) van een eigen woning. Hiermee heeft het Hof terecht tot uitdrukking gebracht dat de erfpachtcanon zozeer dient samen te hangen met het behouden en kunnen blijven gebruiken van de eigen woning, dat gelijkstelling met de rente met betrekking tot aankoop, onderhoud of verbetering van de eigen woning gerechtvaardigd is.”*

Uit voormeld citaat volgt dat aftrek alleen mogelijk is in het geval de erfpachtcanon samenhangt met het behouden en kunnen blijven gebruiken van de eigen woning. Het GGF-model heeft deze mogelijkheid in zich.

Het scenario kan zich evenwel voordoen dat niet de gehele opbrengst uit de verkoop van de grond binnen het GGF-model nodig blijkt om de benodigde duurzaamheidsinvesteringen te kunnen doen. Alsdan zal een deel van de verkoopopbrengst voor de belastingplichtige vrij besteedbaar zijn. Voor die situatie komt de vraag op of de aard van de besteding van de grondverkoopopbrengst van invloed kan zijn op de (mate van) aftrekbaarheid van de erfpachtcanon?

Uit voormeld arrest van de Hoge Raad lijkt te moeten volgen dat dit inderdaad het geval zal zijn. Echter, anders dan voor de eigenwoningschuld<sup>19</sup> ontbreekt een expliciete wettelijke regeling op grond waarvan een erfpachtcanon in aftrek kan worden gebracht naar evenredigheid van de besteding van de verkoopopbrengst ten behoeve van verbetering en/of onderhoud van de eigen woning.

## 6. Samenvatting en aanbevelingen

Algemeen kan worden gesteld dat bij toepassing van GGF de mogelijkheid tot renteaftrek voor het deel van de eigenwoningschuld dat betrekking heeft op de grond zal vervallen en in plaats daarvan de mogelijkheid ontstaat tot aftrek van de verschuldigd geworden erfpachtcanon.

Bij vervreemding van het juridisch eigendom van de grond onder de eigen woning, waarbij (door het voorbehouden recht van opstal) in de eigendom van en de economische gerechtigdheid tot de eigen woning geen verandering optreedt, is binnen de huidige uitleg (toch) sprake van een gedeeltelijke vervreemding van de eigen woning. Daardoor ontstaan er niet alleen consequenties voor de aftrekbaarheid van de rente die wordt betaald voor (een deel van) de eigenwoningschuld maar kan ook een eigenwoningreserve ontstaan, die in de toekomst kan leiden tot een beperking in de mogelijkheid tot renteaftrek. Dit probleem kan voor de praktijk mogelijk worden opgelost als voor de eigenwoningregeling de economische gerechtigdheid tot de eigen woning

---

<sup>19</sup> Zie artikel 3.119a lid 2 Wet inkomstenbelasting 2001.

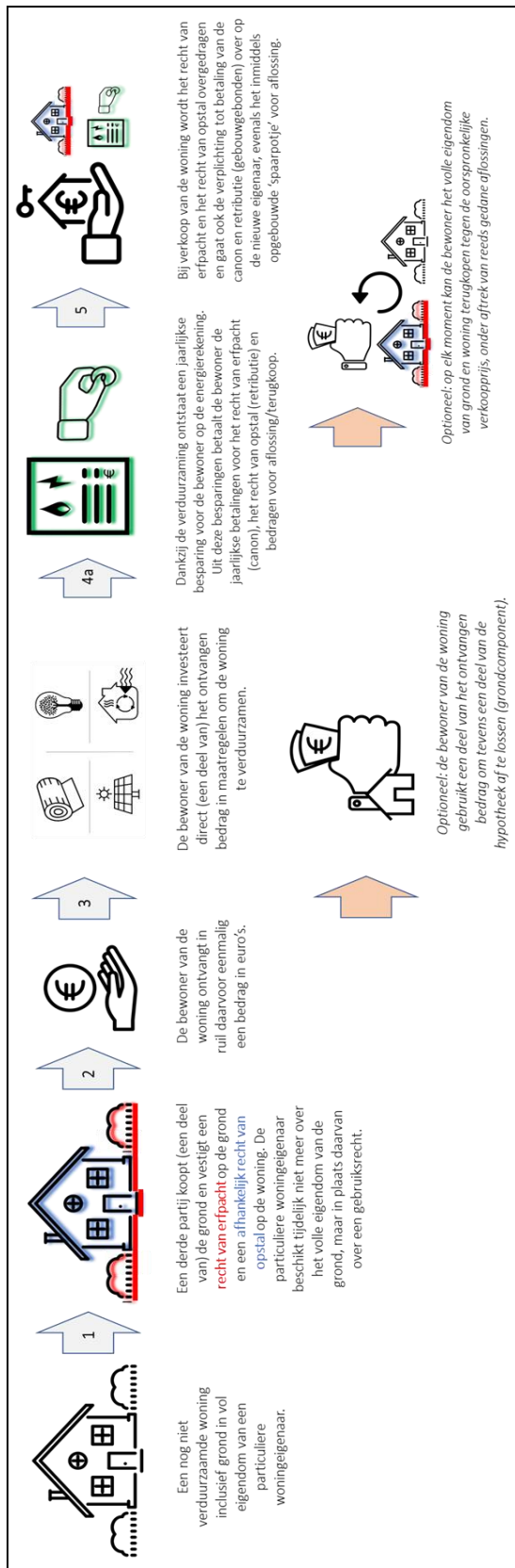
als uitgangspunt kan dienen in plaats van de juridische gerechtigdheid. Hiernaar zal dan verder onderzoek nodig zijn.

Uit de GGF-voorwaarden dient nadrukkelijk te blijken dat de opbrengst uit de verkoop van het juridisch eigendom van de grond volledig dient te worden aangewend ten behoeve van onderhoud aan c.q. verbetering van de eigen woning. Voorts, dat de canon uitsluitend een vergoeding is voor het gebruik van de grond. Als op deze punten geen volstrekte duidelijkheid bestaat dan kan dat gevolgen hebben voor de aftrekbaarheid van de erfpachtcanon. Dit risico kan worden weggenomen als in de erfpachtakte een duidelijke specificatie van de te betalen (periodieke) geldsom is vermeld.

Aanbevolen wordt dat er richtlijnen worden ontwikkeld op basis waarvan een gedeeltelijke aftrek van de erfpachtcanon kan worden toegestaan voor GGF-situaties waarin de verkoopopbrengst niet volledig blijkt te zijn aangewend voor duurzaamheidsinvesteringen in de eigen woning, danwel een canon met een 'gemengd' karakter moet worden betaald die vergelijkbaar is aan een klimannuïteit.

Rotterdam, 17 september 2019  
DHK Tax & Legal

## Bijlage 5: Diagram met schematische weergave principe ggf via erfpacht



## Bijlage 6: Overzicht overige gestelde voorwaarden voor ggf via erfpacht

### Voorwaarden ggf vanuit de sectortafel gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord:

1. De leningnemer en de kredietverstrekker hebben **zekerheid** nodig **over de te realiseren energiebesparing**. Die zekerheid moet in hoge mate gestandaardiseerd worden afgegeven aan leningnemers en aan de kredietverstrekkers, bijvoorbeeld in de vorm van garanties die bouwers / leveranciers geven op de prestaties of het functioneren van energiebesparende voorzieningen. Die garanties dienen de leningnemer te beschermen tegen eventuele betalingsproblemen.
2. Gebouwgebonden financiering vereist een methodiek van **woonlastenneutraliteit**, waarbij de met verduurzaming van de woning bespaarde energielasten op een verantwoorde manier wordt betrokken in de leenruimte. De ontwikkeling van die methodiek is opgenomen in het ontwerp Klimaatakkoord.
3. De **looptijd** van gebouwgebonden financieringsvormen dient te zijn gekoppeld aan de (gemiddelde) technische levensduur, afschrijvingstermijnen of de met de aanbieder overeengekomen garantieperiode van (een pakket van) energiebesparende voorzieningen.
4. Omdat de handlingskosten voor banken relatief hoog zullen zijn in relatie tot de hoofdsom van een lening, zijn naar verwachting efficiënte en vergaand **gestandaardiseerde verleningsprocedures** noodzakelijk om de handlingskosten tot een minimum terug te brengen.
5. **Overkreditering moet hoe dan ook worden voorkomen**. Kredietverstrekkers moeten in staat zijn aan hun zorgplicht te voldoen. Er zal daarom altijd een kredietwaardigheidstoets moeten worden uitgevoerd.
6. De toepassing moet positief worden beoordeeld door de **Autoriteit Financiële Markten**.
7. Een gebouwgebonden financieel product dient **flexibel** te zijn: de woningeigenaar die het product in eerste instantie afsluit, moet tussentijds vrij kunnen aflossen. Bij verkoop moet de koper het product desgewenst eenvoudig kunnen integreren in de hypotheek.
8. Een gebouwgebonden lening moet **qua rente en afsluitkosten voldoende aantrekkelijk** zijn in vergelijking met de actuele hypotheekrentes.
9. Om een mogelijk drukkend effect van een gebouwgebonden lening op de waarde van de woning te voorkomen c.q. te compenseren, is het nodig dat de energieprestatie c.q. genomen verduurzamingsmaatregelen gaan **meelopen in de taxatie** en systematisch tot uitdrukking komen in de getaxeerde waarde.

### Aanvullende specifieke voorwaarden voor ggf via erfpacht vanuit het Rijk:

- a) Aanbieders een **zorgplicht** in acht nemen alsof erfpachtmodellen een financieel product in de zin van de Wet financieel toezicht zijn en aanbieders aansluiten bij de (nog te ontwikkelen) woonlastenbenadering.
- b) Erfpachtmodellen **rekening houden met de noodzaak tot herinvestering** bij einde levensduur van installaties.
- c) Aanbieders voldoende rekening houden met **overige financiële belangen** van woningeigenaren en erfpachtmodellen **geen onverantwoorde financiële risico's** met zich meebrengen (bijvoorbeeld ten aanzien van de vermogenspositie van de consument of de courantheid van de woning).
- d) **Regelgeving over de maximale loan-to-value** in acht wordt genomen.
- e) De **eigendomsrechten van woningeigenaren** zijn **geborgd**.
- f) De **positie van de hypotheekverstrekker** is **geborgd**.

## Bijlage 7: Beknopte productomschrijving van en door Bodemwende

*BODEMWENDE, WONINGVERDUURZAMING VOOR IEDEREEN*

### 1. Doelstelling Bodemwende

*Kostenneutrale collectieve oplossing voor een ongekend grote collectieve uitdaging.*

#### Achtergrond

- De overheid wenst een stimulerend kader te scheppen voor het verduurzamen van particuliere woningen, maar kan de financiering daarvan onmogelijk alleen dragen.
- Elke woningeigenaar moet de mogelijkheid krijgen om bij te dragen, zonder dat de lasten onevenredig zwaar drukken op de periode van zijn/haar bewoning of hij/zij anderszins met extra kosten wordt geconfronteerd.
- Gemeenten hebben een sterke positie dicht bij hun bewoners om de noodzakelijke energietransitie voor bewoners te begeleiden en daarmee een cruciale centrale rol in de realisatie van de klimaatdoelstellingen. Daar hebben zij ondersteuning bij nodig.
- Adequate verstrekking van de benodigde financiële middelen is key, maar slechts beperkt effectief als de concrete uitvoering van de verduurzaming daar niet direct aan gekoppeld wordt.

#### Waar wij oplossingen zijn gaan zoeken

- Bestaand particulier bezit inzetten om de financiële middelen vrij te spelen die nodig zijn om in verduurzaming te investeren (tijdelijk parkeren grond bij gemeente).
- Focus op GGF om de lasten over meerdere opvolgende bewoners te verdelen.
- Co-creëren met kleine teams binnen een aantal gemeenten en aan hen gelieerde professionele organisaties (o.a. BNG Bank).
- Technische en uitvoerende verdieping en samenwerking met zich onderscheidende partijen in de verduurzamingssector.

### 2. Bodemwende vanuit het financieringsperspectief

Bodemwende draait in de kern om de verkoop van het blote eigendom van een woning aan de gemeente waar deze woning is gevestigd. Dit vormt de basis waarmee de gemeente een gebouw gebonden financiering (GGF) kan verstrekken om de woning maximaal te verduurzamen. Deze GGF bestaat uit 2 delen:

- a) Met het eerste deel lost de eigenaar van de woning een gedeelte van zijn lopende hypotheek af (op basis van waarde economisch verkeer). De bewoner verkrijgt een recht van erfpacht; en
- b) Met het tweede deel betaalt de eigenaar de verduurzaming van zijn woning. Het doel is maximaal efficiënte verduurzaming en de bewoner verkrijgt een recht van opstal.

De gemeente verkoopt vervolgens het blooteigendom (of de daarop rustende vordering zodat er geen kostenverhogende overdrachtsbelasting verschuldigd is) aan een daartoe opgerichte entiteit (stichting). Deze wordt in eerste instantie gefinancierd door BNG Bank en later door pensioenfondsen.

### 3. Bodemwende vanuit het perspectief van de woningeigenaar

Voor de woningeigenaar betekent Bodemwende in de kern 'toegang tot ontzorgde verduurzaming van de woning, zonder verhoging van de woonlasten'.



### Het proces

- a) De woningeigenaar vraagt via de gemeente (Bodemwende) een professionele energiebesparing analyse aan. Daarmee wordt in detail bepaald wat er nodig is om maximaal te verduurzamen (minimaal 70% reductie in calorisch verbruik).
- b) Via de verduurzamings-coördinator (geselecteerd door Bodemwende) wordt vastgesteld wat de verduurzaming gaat kosten en hoe deze wordt uitgevoerd. Omdat deze verduurzamingen collectief worden uitgevoerd, zullen de kosten lager zijn dan bij individueel uitgevoerde woningverduurzamingen.
- c) Indien de eigenaar met het verduurzamingsvoorstel instemt:
  - wordt de grond getaxeerd, en
  - is de eigenaar verplicht om onafhankelijk financieel advies in te winnen.
- d) Als dit advies positief is, treedt het proces zoals in 2a en 2b beschreven in werking en gaat de gemeente over tot het ter beschikking stellen van de financiële middelen.
- e) De verduurzaming wordt gecoördineerd door de verduurzamings-coördinator en na oplevering gecontroleerd. Afhankelijk van de gekozen garantstelling, wordt de woningeigenaar gecompenseerd voor een eventueel niet behaalde energiereductie.

### De kosten

- f) De opstartkosten voor Bodemwende zijn waarschijnlijk iets hoger dan bij andere vormen van financiering. Bij Bodemwende bestaan de opstartkosten per woning uit:
  - Intake Bodemwende (voorlopig vastgesteld op €500)
  - Onafhankelijke energiescan / technisch onderzoek (€750 bij effectieve inzet inspecteur per gemeente)
  - Taxatie (voorlopig vastgesteld op €500)
  - Onafhankelijk financieel (WfT) advies (voorlopig vastgesteld op €1000), en
  - Notariskosten (€750)
  - Al deze kosten (kunnen) worden meegenomen in de investering.
- g) Door gebruik te maken van de mogelijkheden van de in ons Burgerlijk Wetboek opgenomen zakelijke rechten en het daarbij aansluiten van de kapitaalmarkt, zijn de kosten laag. Daarnaast wordt Bodemwende met lage overhead gerund en dragen gemeenten bij door kosteloze incasso van de canon en retributie. Dit alles maakt dat Bodemwende qua kosten een zeer aantrekkelijke oplossing is om een verduurzaming van de woning door te voeren.
- h) De woningeigenaar betaalt voor de duur van de overeenkomst aan de gemeente:
  - Canon voor het gebruik van de grond (op basis van het recht van de erfpacht)
  - Retributie voor de verduurzamingsinvestering (op basis van het (afhankelijk) recht van opstal)
  - Bedragen voor terugkoop van het blooteigendom, en
  - Bedragen voor de terugbetaling van de verduurzamingsinvestering.

### De zekerheden

- i) Het blote eigendom wordt aan de gemeente verkocht onder voorwaarde van het gelijktijdig ten behoeve van de woningeigenaar tot stand komen van een recht van erfpacht voor de grond en een (afhankelijk) recht van opstal voor de woning. Hiermee blijft hij/zij juridisch eigenaar van de woning (opstaller) en erfpachter van de grond en wordt tevens eigenaar van de verduurzamingsinvestering.
- j) Het blote eigendom kan op ieder gewenst moment door de woningeigenaar worden teruggekocht, zonder dat daarvoor een boete verschuldigd is. De terugkoopprijs is gelijk aan het bedrag dat is betaald voor de grond en de verduurzamingsinvestering, onder aftrek van de bedragen die inmiddels zijn

terugbetaald.

- k) In de doorrekening van jaarlijkse investeringskosten versus jaarlijkse energiebesparingen neemt Bodemwende alle kosten mee, dus ook de afschrijving op installaties en aflossing van de investering. Indien deze analyse niet tot een woonlastenneutraliteit (of liever, een besparing) leidt, zal de woningeigenaar geen toegang tot de faciliteiten van Bodemwende krijgen.

#### 4. Tot slot

Bodemwende zal zich vrijwillig aanpassen aan de wensen van de fiscus. Daarnaast zal er altijd een onafhankelijk WfT adviseur betrokken zijn, die onder AFM-toezicht valt.

Met Bodemwende wordt de hypothecaire lening analogie gevolgd die rekening houdt met de duur van de aftrekbaarheid van de canon/retributie, welke gerelateerd is aan de resterende duur van de aftrekbaarheid van de hypotheek.

## Bijlage 8: Beknopte productomschrijving van en door Duurzaam Wonen

### Polestar Capital is initiatiefnemer

Stichting Duurzaam Wonen (“SDW”) is een initiatief van Polestar Capital (“Polestar Capital”). Polestar Capital richt zich op vermogensbeheer voor duurzame energiefondsen, innovatiefondsen en maatschappelijke grondfondsen. Zij is onder de naam Finquidity Vermogensbeheer B.V. in het bezit van een vermogensbeheervergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en staat voor deze activiteiten<sup>20</sup> onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB).

### Praktische doelstelling van de Duurzaamheidsfinanciering

Beter dan de huidige financieringsmogelijkheden voor verduurzaming van woningen, wil SDW een individuele woningeigenaar toegang bieden tot:

- betaalbare gebouw gebonden financiering;
- die beter aansluit bij de levensduur (ca. 35-40 jaar) van de verduurzamingsmaatregelen;

Erfpacht als financieringsinstrument biedt een robuust bestaand en beproefd concept. Vanwege de ervaring met het product en de inherent lage risico's verwachten wij dat dit instrument goedkoper zal zijn dan alternatieven als kwalitatieve verplichtingen (in alle gevallen zonder overheidsgaranties).

### Gebouw gebonden financiering

Bij onze gebouw gebonden financiering (ggf) via erfpacht (artikel 5:85 BW) (de “Duurzaamheidsfinanciering”) wordt het object verkocht aan het SDW, een private partij. Met het geld dat vrijkomt uit de transactie verduurzaamt de woningeigenaar de woning. De woningeigenaar krijgt het object terug in erfpacht. Tevens wordt er voor de woning een opstalrecht gevestigd. De woningeigenaar betaalt de investering voor de verduurzaming terug aan de erfverpachter door betaling van een canon. Erfpacht en opstal zijn zakelijke rechten: ze gaan bij verhuizing van de woningeigenaar over op de volgende eigenaar. Financiering langs deze weg is daarmee gebouw gebonden.

### Beschrijving SDW Duurzaamheidsfinanciering

#### Instrument

In essentie is de SDW Duurzaamheidsfinanciering een op erfpacht gebaseerde annuïtaire langjarige inflatie gecorrigeerde financiering. Het recht van erfpacht met opstal splitst de volle eigendom in de bloot eigendom en een beperkt zakelijk recht.

#### Primaire eigenschappen

De hoofdsom van de Duurzaamheidsfinanciering is niet hoger dan de te plegen duurzaamheidsinvesteringen en transactiekosten. De geoffreerde energiebesparing is groter dan de financieringslasten. Na 35 – 40 jaar eindigt het instrument en wordt de woningeigenaar weer vol eigenaar van de grond en de woning (behoudens eventuele andere lasten zoals de bankhypotheek).

#### Reëel tarief

Het tarief van de Duurzaamheidsfinanciering zal liggen onder de 30-jaars hypotheektarieven vanwege het ontbreken van de inflatieverwachting. Bij huidige markttarieven ligt de 30-jaars hypotheekrente op ca. 2,60% SDW hanteert dan een tarief van ca. 1,50%. Op basis van het voorgaande wordt de maandtermijn jaarlijks vermeerderd met Nederlandse CPI.

---

<sup>20</sup> De ggf via erfpacht producten vallen niet onder dit toezicht.

### Meer financieringsruimte = meer verduurzaming

Voor deze vergelijking gaan we er van uit dat de verduurzaming op het moment van afsluiten kostenneutraal gerealiseerd wordt. De financieringslasten van de verduurzaming zijn lager dan de besparing op de energierekening.

Afgezet tegen een traditionele financiering met een vast rentetarief, kan de woningeigenaar met de SDW Duurzaamheidsfinanciering tegen een lagere reële rente dan voor een groter bedrag verduurzamingsmaatregelen nemen. Bij de huidige markttarieven gaat het om ruim 20% extra financieringsruimte. Deze ruimte ontstaat door de toekomstige inflatie van energie- en algehele lasten te betrekken in de SDW Duurzaamheidsfinanciering. Bij een reële rente van 1,5% en een energiebesparing van € 150 / mnd is ruim € 50.000 financieringsruimte na transactiekosten beschikbaar. Een 30-jaars hypothecaire financiering tegen 2,6% leidt tot slechts € 36.000 financieringsruimte.

### Transactie

De woningeigenaar verkoopt het blote eigendom van grond en woning aan het SDW, met vestiging van een erfpachtrecht voor gebruik van de grond en een opstalrecht voor de woning. De bewoner blijft juridisch eigenaar van de woning. De transactie vergt goedkeuring van de hypotheekbank.

De erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld conform het standaard NVB model voor particuliere erfpachtfinanciering. Zij zijn ingegeven door een optimum van zowel prudente behartiging van de bewoner als van de institutionele beleggers om zo tot een eenvoudige en betaalbare verduurzamingsfinanciering te komen. SDW zal een terugkoop beleid voeren waarbij terugkoop te allen tijde mogelijk is tegen de contante waarde van de resterende canon verplichtingen op basis van de dan geldende reële rentetarieven. Omdat de huidige rentestand zeer laag is, ligt een langjarige rentestijging voor de hand. Een dergelijke trend werkt in het voordeel van de woningeigenaar. Een rentedaling zou de terugkoopprijs verhogen. In dat geval ligt terugkoop niet voor de hand en kan de bewoner de Duurzaamheidsfinanciering beter blijven behouden. Bij gelijkblijvende markttrente resulteert dit systeem in een lagere terugkoopprijs dan in het geval van een terugkoop tegen geïndexeerde grondwaarde (zoals gebruikt door Bodemwende) omdat in de SDW Duurzaamheidsfinanciering al een maandelijkse aflossingscomponent zit.

### Transactiekosten

Vanwege de relatief hoge transactiekosten<sup>1</sup> is de Duurzaamheidsfinanciering een goed alternatief bij een algehele aanpak van de woning. Niet voor een enkele maatregel zoals het enkel plaatsen van zonnepanelen of dubbel glas. Juist bij een algehele aanpak ligt het voor de hand dat de woningeigenaar beschikt over onvoldoende middelen om dit geheel zelf te financieren. Te kort lopende leningen zoals een SVn duurzaamheidslening creëren teveel financieringslasten. Mogelijke verhuizingswensen creëren een onwenselijk en onnatuurlijk tussentijds aflossingsmoment.

---

<sup>1</sup> SDW verwacht transactiekosten van ca. € 1.300-€1.800 ex BTW (notaris en overdrachtsbelasting).

## Bijlage 9: Lijst afkortingen en begrippen

Afktoring/begrip	Toelichting
AFM	Autoriteit Financiële Markten
BNG	Bank Nederlandse Gemeenten
BW	Burgerlijk Wetboek
DNB	De Nederlandsche Bank
EGW	Eengezinswoning
EPC	Energie Prestatie Coëfficiënt
FGR	Fonds voor Gemene Rekening
GGF	Gebouwegebonden financiering
GGF-BW	Gebouwegebonden financiering volgens de BW-route
KNB	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
LTI	Loan to Income
LTV	Loan to Value
MGW	Meergezinswoning
NEF	Nationaal EnergiebespaarFonds
NHG	Nationale Hypotheek Garantie
Nibud	Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting
NRVT	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
NVB	Nederlandse Vereniging van Banken
NVM	Nederlandse Vereniging van Makelaars
SDW	Stichting Duurzaam Wonen
SPV	Special Purpose Vehicle
SVn	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
VEH	Vereniging Eigen Huis
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Wft	Wet op het financieel toezicht