



Bodemwende

Introductie

Bodemwende: innovatieve wijze om verduurzaming te kunnen betalen

- Het uitblijven van de verduurzaming van de bebouwde omgeving is een collectief probleem dat vraagt om een collectieve oplossing.
- Die voor de individu voordelen moet opleveren.
- Door een sterk verlaagde energierekening.
- Gerealiseerd door een investering in de verduurzamen van de woning.
- Mogelijk gemaakt door gemeenten in samenwerking met BNG Bank (en/of) pensioenfondsen.
- Door het tijdelijk 'parkeren' van (een deel) van de grond bij de gemeente.
- Met een regeling die openstaat voor 'alle' bewoners van een gemeente met een eigen woning.

Bodemwende: beschrijving

- In Bodemwende wordt (een deel) van het eigendom van de grond verkocht aan de gemeente om met de opbrengst daarvan de woning te verduurzamen met als doelstelling om drastische energiebesparingen te realiseren (60-100%).
- Verkoop van dat deel van de grond dat nodig is voor de verduurzaming van de woning, waardoor de verkoopopbrengst per definitie gelijk is aan de omvang van de investering.
- Bewoners blijven juridisch eigenaar van de woning (gebaseerd op het recht van opstal) en behouden alle rechten voor het gebruik van de grond (gebaseerd op het recht van erfpacht). Verkocht wordt dan ook enkel het blote eigendom van de grond (nuda proprietas).
- Het verkochte blote eigendom heeft daarmee geen enkel recht boven enkel:
 - Het recht over de verkoopprijs een vergoeding te ontvangen (canon); en
 - Het recht bij terugkopen van het (blote) eigendom de terugkoopprijs te ontvangen, welke gelijk is aan de verkoopprijs.
- Duur van de overeenkomst 30 tot max 40 jaar: met de energiebesparingen dienen de lasten te worden gedragen, zonder beperking netto inkomen.
- De met de opbrengst van de grond gerealiseerde investering en alle andere waardeveranderingen van het onroerende goed blijven volledig toekomen aan aan de bewoners.
- Bewoners hebben exclusieve terugkooprechten, zonder boetebepalingen en/of andere beperkende voorwaarden. Speculatie is daarmee uitgesloten.
- Jaarlijkse betalingen aan de gemeente:
 - Zeer lage canon door de betrokkenheid van BNG Bank en/of pensioenfondsen;
 - Minimale terugkoop per jaar 2,5% per jaar zodat in 40 jaar (3,33% in geval van 30 jaar) het blote eigendom is terugbetaald en wordt geleverd;
 - Zijn doorgaans lager dan de gerealiseerde besparingen waardoor een het netto besteedbaar inkomen stijgt.
- Bodemwende beïnvloedt lopende bancaire hypotheekverstrekking door verstrekking exclusief het blote eigendom, maar inclusief de toename van de woningwaarde door de investering in verduurzaming van de woning;
 - Met verbeterde netto inkomenspositie uit perspectief van de hypotheekverstrekke bank;
 - Door voorkeur voor combinatie met de lopende lening, maar mogelijk met aflossing/oversluiting van de lening.