



Woninggebonden financiering via de gemeentelijke baatbelasting

Tijmen Smit, 0615026912, tsmit@gsf.nl

Presentatie BNG Seminar Gebouwwgebonden financiering
3 oktober 2018

TNO innovation
for life



De Woonpas

Erasmus
ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM

TrustTester

 **BBTAS**
Technical Asset Services



Transformatie particulier woningbezit moeizaam, want:

- Aanbod is gefragmenteerd en weinig vertrouwen
- Onzekerheid over terugverdienen investering
 - a. Saldering
 - b. Garanties
 - c. Huizenprijsstijging
- Investering rust nu nog volledig op particuliere eigenaar
- Investering niet toegankelijk voor de onderkant van de markt
- Geen overdraagbaarheid investering
- Gebrek aan centrale regie



Startpunten zoektocht object gebonden financiering

Toevallig huidige bewoners moeten niet (teveel) belast worden met een opgave die groter is dan hun toevallige eigenaarschap van dat huis in deze tijd.

“Indien de lening kan worden gekoppeld aan de woning, worden grotere investeringen met een langere looptijd aantrekkelijk en blijft het risico voor de woningeigenaar en de financiers beperkt waardoor risico-opslagen ook beperkt blijven”.

Quote uit: regeerakkoord 2017-2021



Criteria voor woninggebonden financiering

- Toegankelijk (dus voor iedereen)
- Aantrekkelijk (m.b.t. tarieven)
- Overdraagbaar
- Verantwoord (m.b.t. maandlasten en woningwaarde)
- Schaalbaar



Artikel 222 gemeentewet: baatbelasting

- **Belastbaar feit:** Het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van een onroerende zaak in een bepaald gedeelte van de gemeente die gebaat is door voorzieningen die tot stand zijn of worden gebracht door of met medewerking van het gemeentebestuur.
- **Belastingplichtige:** De genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van een gebate onroerende zaak.



Voordelen gemeentelijke baatbelasting

- De gemeente is betrouwbaar
- Gemeentelijke regie
- Financiering overdraagbaar
- Financiering uit directe reductie in energierekening waardoor maandlasten voor woningbezitter ten minste gelijk blijven
- Ontzorging in zowel financiering als uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden
- Mogelijkheden voor lokale aanbieders via kwaliteitsconcurrentie en niet prijsconcurrentie
- Direct toepasbaar en geen beperking door Wft kaders
- De gemeente behaalt (samen met partners) de maatschappelijke opgave



Werking & jurisprudentie

- Elke woning is een “bepaald gedeelte van een gemeente”
- Kosten moeten 100% dekkend zijn, maar wanneer een woning wordt aangehouden als eenheid zijn kosten 1-op-1 toe te wijzen
- Lengte terugverdientijd hoeft niet gelijk te zijn aan termijn baatbelasting
- Juridisch en fiscaal volstaat het baatbelasting-instrument voor nu zoals deze nu is ontwikkeld.
- Het verdient de voorkeur om een nieuw wettelijk kader te creëren, specifiek bedoeld voor de woninggebonden financiering

Huiseigenaar



start
woning
verduurz.

fin.
akkoord

opdracht

garantie
op werk &
resultaat

maandelijkse
aflossing
€



De Woonpas



zekerheid over prijs & uitvoering



uitvoering & inspectie



Gemeente

aanvraag

gemeentelijke
garantstelling

garantie
op werk &
resultaat

start
inning
baat
belasting
€

Gemeente



Financier

acceptatie

financiering
€

maandelijkse
aflossing
€



We kunnen vandaag van start, met:

- Wilsbeschikking door woningeigenaar
- Verordening
- Bekostigingsbesluit
- Opname in Register (Kadaster)



Stand van zaken:

- Subsidie van Provincie Noord-Holland
- Alle benodigde partners staan paraat
- Start Proof of Concept in Q1 2019



En in parallel:

- Inrichting schaalbare financiering via 'open' impact fund
- Ontwikkelen van processen om gemeenten optimaal te faciliteren en te ontlasten
- Ontwikkeling gecontroleerd uitvoeringsmodel in samenwerking met marktpartijen (installateurs en fabrikanten)
- Start grootschalige pilot met meerdere gemeenten



U bent van harte welkom!

TNO innovation
for life



De Woonpas

Erasmus
ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM

TrustTester

 **BBTAS**
Technical Asset Services

Voor meer informatie over woninggebonden financiering:



www.stroomversnelling.nl



www.eur.nl/people/arjen-schep



www.woninggebondenfinanciering.nl