



VERSLAG THEMABIJENKOMST GROENFINANCIERING

10 november 2009, Amsterdam

De nieuwe Groenregeling is op een haar na gereed. Wat is er veranderd ten opzichte van de oude regeling? Wat kan deze Groenregeling betekenen voor de financiering van bouwprojecten? Hoe kunnen kopers en afnemers gebruik maken van een groene hypotheek? In het kader van het Lente-akkoord boog een twintigtal deelnemers aan de themabijeenkomst zich over deze vragen.

MuzyQ in huis

De themabijeenkomst over groenfinanciering vond plaats in het 'muzikmakerscentrum' MuzyQ. Het fonkelnieuwe gebouw biedt tientallen oefenruimten aan voor een duizelingwekkend palet van doelgroepen. Tangogezelschappen, drumbands, fanfares, strijkkwartetten, klassieke koren, kleinkunstgezelschappen, jazzensembles en niet versterkte wereldmuziek, vrijwel alle genres kunnen er naar hartenlust oefenen in professionele oefenruimten op maat, vertelt directeur Robin Lemmers. "Wij willen een hotel zijn voor muzikmakers. We leveren desnoods champagne en een receptie erbij. De gebruikers krijgen er ook microfoons, drumstel en keyboard bij. Tot 120 decibel kunnen de muzikmakers oefenen zonder dat de burens last ondervinden."

Het gebouw, geheel gefinancierd door Rabobank en de FGH-bank en deels met de Groenregeling, is gebouwd zonder één cent subsidie. Het is een privé-initiatief van Lemmers en enkele anderen. "We hebben op grond van marktonderzoek geconcludeerd dat er in Amsterdam 70.000 muzikmakers zijn en de behoefte aan dergelijke oefen- en repetitieruimte groot is." Men kan er terecht voor de alleszins schappelijke prijs van 35 euro per drie uur. Voor 150 euro per uur kan de muziek zelfs in een professionele studio worden opgenomen.

Met de isolatie zit het vanzelfsprekend snor. Het dak staat vol met PV-cellen en met het gezuiverde regenwater worden de toiletruimten in het 12.500 vierkante meter tellende pand gespoeld. Het gebouw ligt op het terrein van de voormalige Oostergasfabriek. De bodem is er tot de laatste molecule gif afgegraven. Er moeten kantoren, winkels en woningen verrijzen. "Alles ligt echter stil", zegt Lemmers. "Alleen ons pand dat zonder subsidie werd gebouwd, is klaar."

VROM: nieuwe Groenregeling

Om nog een andere reden is de locatie voor de themabijeenkomst goed gekozen, zo houdt gelegenhedsvoorzitter Bas van de Griendt, milieumanager bij Bouwfonds Ontwikkeling het gehoor voor. "Hier vond begin vorige eeuw gedurende tientallen jaren de energieproductie plaats door de vergassing van kolen. Binnen tien jaar is eerst een elektriciteitsnet aangelegd, in de jaren vijftig volgde in vijf jaar het aardgasnet. Energietransitie is wel degelijk mogelijk", aldus Van de Griendt.

De vraag is in hoeverre de Groenregeling kan helpen in de transitie naar energiezuiniger woningen en kantoren. Zoals bekend bestaat de regeling sinds 1995. "De crux ervan is om spaargeld van particulieren via banken op te halen door ze een aantrekkelijk belastingvoordeel van 2,5 procent aan te bieden via een vrijstelling in box 3



alsmede een korting in box 1. Dit voordeel wordt vervolgens via een rentekorting voor leningen aan groene projecten doorgegeven", legt Just van Lidth de Jeude van het Ministerie van VROM uit. Voorwaarde is wel dat de projecten via de bank een zogeheten Groenverklaring moeten aanvragen. SenterNovem en de Dienst Regelingen (Ministerie van LNV) geven deze verklaringen aan de bank af na toetsing aan tal van criteria.

Het doel is om voorlopers op projecten op het gebied van natuur, bos en landschap, biologische landbouw, energie en bouwen te stimuleren. De regeling is succesvol te noemen. In totaal werden in 14 jaar tijd 6.000 aanvragen gehonoreerd, waarvan 500 duurzaam bouwen-projecten zoals het MuzyQ-gebouw. Meer dan 234.000 spaarders legden zeven miljard euro spaargeld in, aldus cijfers van VROM.

Het streven is evenwel om met een vernieuwde regeling meer milieuverdiensten te genereren. Sinds 2007 wordt er concreet aan gewerkt. "Dat het beleidsstuk nog steeds niet naar de Tweede Kamer is gestuurd, komt vooral door vragen van Brussel en het Ministerie van Financiën", verklaart Van Lidth de Jeude. "Vooral eventuele ongeoorloofde staatssteun is reden voor vragen", weet hij.

Niettemin kan de beleidsmedewerker in grote lijnen wel uit het voorontwerp citeren. Belangrijkste kenmerk is dat op het gebied van bouwen de administratieve lastendruk is verminderd en de subsidiebedragen per vierkante meter substantieel zijn opgehoogd. "Voor utiliteitsbouw is de beperking van maximaal 5.000 vierkante meter BVO geheel vervallen en is het groen te financieren bedrag opgehoogd van 400 naar 600 euro per vierkante meter BVO", verklaart Van Lidth de Jeude. Het project wordt wel getoetst op acht criteria, zoals de eis dat het complex 30 procent energiezuiniger is dan het Bouwbesluit. Ook duurzaam hout is verplicht.

Gezien de grote hoeveelheid leegstaande kantoren is een niet onbelangrijke toevoeging dat de vernieuwde Groenregeling ook mogelijkheden voor renovatie omvat. Hoe beter de energieprestatie na de verbouw, hoe groter het groen te financieren gedeelte. Van Lidth de Jeude voegt er wel aan toe dat de energie-eisen in het Bouwbesluit al zijn aangescherpt. "Het gaat dus echt om substantiële prestatieverbeteringen ten opzichte van de gangbare praktijk."

Ook kunnen kantoorpanden die worden herbestemd tot woningen in aanmerking komen, en uiteraard is ook nieuwbouw en renovatie van woningen voor ondernemingen en eigenaar-bewoners mogelijk. Belangrijk voor deze categorieën is dat vuistdikke maatregelentabellen van 125 tot 150 punten worden vervangen door slechts twee à drie maatregelen, aldus Van Lidth de Jeude. "Er geldt een zeer ambitieuze energie-eis van 65 procent van de EPC-eis voor nieuwbouwwoningen, hetgeen neerkomt op een EPC-waarde van ongeveer 0,55 tot 2011. Verder is de toepassing van gecertificeerd duurzaam hout een absolute voorwaarde. Waar mogelijk moet de regenwaterafvoer worden losgekoppeld van het riool. Bij renovatie moeten minstens vier sprongen in het energielabel worden gemaakt; eindniveau is minimaal B."

Belangrijk bij de woningbouw is verder dat de stichtingskosten niet meer aan een maximum zijn gebonden. Vooral alle categorieën duurzaam gebouwde woningen (nieuwbouw, herbestemming, renovatie) kan tot maximaal 100.000 euro groen worden gefinancierd (was 34.034 euro). Van Lidth de Jeude weet niet of verhuurbedrijven onder de nieuwe Groenregeling vallen (zijn zij particulier of een onderneming?).



Rabo Groen Bank: vernieuwing zal duurzaam bouwen stimuleren

Bij de Rabo Groenbank is directeur Huub Keulen blij met de aanpassing. "De zeven miljard euro die tot nog toe is ingelegd, kost de staat 'slechts' 175 miljoen aan gedeelde inkomstenbelasting, maar het lokt enorme investeringen uit", aldus Keulen. De fiscus kijkt overigens mee of minstens 70 procent van het ingelegde geld ook daadwerkelijk naar groene, goedgekeurde projecten gaat.

Rabobank, goed voor ongeveer de helft van het ingelegde 'groene spaargeld' heeft samen met de zeven andere groenfondsen als Triodos en ASN elk kwartaal overleg met VROM. "Dat is heel constructief", zegt Keulen, "we hebben daar veel voorstellen gedaan. Ik verwacht dat de nieuwe Groenregeling meer geld uit de spaarmarkt losmaakt, en vooral ook meer projecten op het gebied van duurzaam bouwen stimuleert."

Want in de groene projectenportefeuille van 3,4 miljard euro steekt duurzame bouw met 80 miljoen wat bleekjes af. Het merendeel van het geld ging tot nog toe naar de zogeheten groenlabelkassen. Keulen: "Dat is een fancy energievriendelijke kas die tuinders tot netto energieleveranciers maakt." Mede door de economie zijn er op dit moment slechts weinig duurzaam bouwen- projecten, maar Rabo Groen Bank gelooft ook dat met name de maximumfinanciering een bottleneck vormde voor veel projecten. "De ophoging van de maximaal te financieren bedragen van 400 tot 600 euro per vierkante meter BVO was hoogstnoodzakelijk. Dat zal de nieuwe Groenregeling tot een aantrekkelijk product maken." Rabobank heeft overigens ook via de Klimaathypotheek korting gegeven op de rente van een hypotheek als de woning extra energiezuinig was, maar dit bleek een onrendabel product. "We zijn er mee gestopt, want we legden erop toe. Bovendien bleek dat de cliënten teveel vragen moesten beantwoorden." Net als met de Groenregeling denkt Keulen dat behalve de milieu-ambities ook de klantvriendelijkheid centraal moet staan.

Niettemin denkt Keulen dat de vernieuwde regeling tot meer dan een verdubbeling van het aantal duurzaam bouwen-projecten zal leiden. Het bewustzijn zal groeien, zowel onder consumenten als bij makelaars en hypotheekadviseurs. Hij wijst er op dat voor panden met een culturele bestemming zoals dit MuzyQ-gebouw ook aantrekkelijke cultuurfinanciering mogelijk is. "Groenregeling en cultuurregeling mogen worden gestapeld", aldus Keulen. Zeker als de economie weer aantrekt, voorziet hij een groei. "Want", zegt hij, "duurzaam bouwen moet vanwege de scherpere EPC, duurzaam bouwen hoort gezien de klimaatopgave (20 procent CO₂-reductie in 2020) en de duurzame gedachte en ten slotte: duurzaam bouwen loont, want de investeringen verdienen zich terug in de vorm van lagere (energie)exploitatiekosten, een hogere restwaarde en meer comfort. Dat zijn precies de Planet, People, Profit-waarden." Ook in de eigen kantoren, van het nieuwe hoofdkantoor tot lokale Rabobankfilialen is duurzaamheid in het gebouw een belangrijk issue. "Warmte-Koude-opslag, leemstuc, daglichtintreding is onze ambitie en het is ook goed voor ons imago."

Keulen's collega Hans Rouwenhorst laat een serie Rabo Groenbankprojecten zien die deze stelling onderbouwen. "Zo zijn er enkele honderden corporatiewoningen in Voorburg gerenoveerd met de Groenregeling, waarbij het energielabel steeg van label F naar label A", aldus Rouwenhorst. Hij wijst erop dat met name de toepassing van duurzaam



hout een punt van zorg is. "Bijvoorbeeld in dit MuzyQ-gebouw is niet aangetoond dat het hout werkelijk duurzaam is. Kennelijk moet zorgvuldiger worden gezocht naar aannemers."

Rouwenhorst meldt tenslotte nog een nieuwtje. Een energiezuiniger huis leidt tot lagere energiekosten en dus tot lagere maandlasten. Dit kan de hypotheek ten goede komen. We gaan daar op korte termijn iets mee doen."

Enkele impressies uit de discussie

- Wat merkt de consument concreet in zijn portemonnee van de vernieuwde Groenregeling? Hij kan straks bij Rabobank een hogere hypotheek krijgen vanwege lagere maandlasten (energie). Het precieze voordeel dat makelaars en projectontwikkelaars in hun wervingsbrochures kunnen zetten zal echter van meerdere factoren afhankelijk zijn. Bovendien is de regeling nog niet definitief vastgesteld. Bijvoorbeeld: Warmte-Koude opslag kost 15.000 euro extra per woning. Een maximale Rabobank hypotheek zou dat gat precies kunnen overbruggen. Het strekt zeker tot de aanbeveling te zijner tijd hierover nadere rekensommetjes te maken. Nibud of MilieuCentraal zijn de aangewezen podia waar de consument straks dergelijk onafhankelijk vastgestelde informatie moet kunnen verkrijgen.
- De communicatie over de Groenregeling is belangrijk. Het is net als met een energiezuinige auto: als hij niet alleen in de aanschaf, maar ook 'aan de pomp' goedkoper is, zal het de vraag van consumenten enorm stimuleren. Dat is helder te communiceren. Makelaars, banken en hypotheekadviseurs zouden dat veel meer moeten uitdragen. Daar komt nog bij dat volgens onderzoek van de Erasmus Universiteit sommige mensen bereid zijn zelfs méér te betalen voor een beter energielabel.
- De websites www.e-calculator.nl en www.climateready.nl geven informatie over de energielasten op basis van de kenmerken van de woning en de financiële voordelen van investeringen in warmtepomp, zonneboiler of CO₂-gestuurde ventilatie.
- Wat betreft de utiliteitsbouw wordt opgemerkt dat de Groenregeling het BAR met ongeveer een kwart procent verhoogt vanwege de lagere exploitatiekosten. Dit op grond van een zeer voorlopige berekening.
- Naast de Groenregeling zijn er voor de bouw nog enkele andere aantrekkelijke regelingen die koplopers op gebied van milieu en energie stimuleren. Voor nieuwbouw woningen wordt genoemd UKR (Unieke Kansen Regeling – tender 7,5 miljoen) voor energieneutraal wonen. Voor renovatie van woningen voor corporaties is er ook de EIA (Energie Investeringsaftrek). Ook gelden er tal van regelingen voor renovatie van particuliere woningen. Voor de utiliteitsbouw gelden ook EIA en MIA (Milieu Investeringsaftrek). N.B: deze regeling mogen naast elkaar worden gebruikt (stapelen).



Samenvatting

De Groenregeling uit 1995 is in 2009 vernieuwd. Deze regeling sluit met succes spaargeld van particulieren met een rentevoordeel naar tal van groene projecten op het gebied van landschap, natuur, landbouw en duurzaam bouwen. Kernpunt is dat van de 125 tot 150 criteria waarop een bouwproject voorheen werd getoetst er nog maar twee of drie overblijven. In elk geval wordt het gebruik van FSC-hout verordonneerd en moet de EPC-waarde van het gebouw maximaal 65 % van de waarde uit de Bouwbesluit bedragen. Waar mogelijk moet het hemelwater worden afgekoppeld van het riool. Als gevolg van de vernieuwing verwacht Rabobank meer duurzaam gebouwde projecten die gebruik zullen maken van de Groenregeling.

Verantwoording

Deze samenvatting is gemaakt op basis van de bijeenkomst Groenfinanciering in op dinsdagmiddag 10 november 2009 in het Muziekmakerscentrum Muzyq in Amsterdam. De bijeenkomst vond plaats in het kader van het kennisoverdracht- en stimuleringsprogramma van het Lente-akkoord. De bijeenkomst werd voorgezeten door Bas van de Griendt van Bouwfonds Ontwikkeling. Inhoudelijke bijdragen werden geleverd door Just van Lidth de Jeude van het Ministerie van VROM, Huub Keulen en Hans Rouwenhorst van Rabo Groenbank.

De presentaties zijn te downloaden van de website www.lente-akkoord.nl

Tekst

René Didde, 23 november 2009

Meer informatie Lente-Akkoord

Claudia Bouwens

E-mail: cb@lente-akkoord.nl

Of kijk op www.lente-akkoord.nl