

Verduurzamen pastorieen en andere kerkelijke gebouwen

September 2022

www.groenekerken.nl

Veel geloofsgemeenschappen beheren woningen. Denk aan pastorieen, kosterswoningen, maar ook diaconie-huizen. Soms worden woningen ook regulier verhuurd. Het verduurzamen van een verhuurde woning kan kostbaar zijn en de investering is niet altijd makkelijk terug te verdienen. Soms maakt dat de drempel hoog. Ga hoe dan ook hierover in gesprek, het liefst ook samen met de betreffende huurders en zoek *samen* naar een oplossing.

Oplossingsrichtingen financiering verduurzamen pand:

- Sluit een overeenkomst met de huurder over een bijdrage in de investering.
- Onderzoek of de huurder zelf wil investeren.
- Sluit een energiecontract af met de huurder en kom een prijs overeen die een deel van de investering dekt.
- Overweeg om het pand te verkopen, als verduurzamen geen optie is.
- Overweeg om een pastorie te vervangen door een kleinere, moderne woning, als verduurzamen geen optie is.

Aandachtspunten en praktische tips:

- Je kunt van *bestaande* huurders geen vergoeding eisen voor het financieren van het verduurzamen van een woning. Wel kun je bij vertrek van huurders, na het verduurzamen van een woning, de huur verhogen. In het geval van bestaande huurders, kun je altijd het gesprek aangaan over een redelijke bijdrage. Want de huurder profiteert natuurlijk mee van de lagere energierekening.
- Ook huurders kunnen besluiten om zelf te investeren in de verduurzaming van het pand, mits de verhuurder daar mee instemt. Bij vertrek van de huurders, betaalt de verhuurder dan de restwaarde van bijvoorbeeld zonnepanelen. Voordeel is dat particulieren meer belastingvoordeel hebben bij de aanschaf van bijvoorbeeld zonnepanelen.
- Uitzondering PKN-predikant: De woonbijdrage voor de predikant is in de PKN gekoppeld aan de WOZ-waarde van de woning. Het is daarom niet mogelijk om een bijdrage van de predikant te *eisen* door bijvoorbeeld een hogere huur. Wel kun je apart afspraken maken over een maandelijkse bijdrage aan bijvoorbeeld de investering voor zonnepanelen. Er is echter geen kettingbeding mogelijk: met een volgende predikant moet je opnieuw afspraken maken.
- Als een gemeente bijvoorbeeld zonnepanelen op de pastorie legt en daardoor energie levert, dan is het heel redelijk dat de gemeente daarvoor een prijs in rekening brengt (eventueel inclusief BTW). Je bent dan als gemeente feitelijk energieleverancier.
- Bij zelfstandige aanschaf van zonnepanelen, word je automatisch ondernemer en kom je daarmee in aanmerking voor de vrijstelling in het kader van de kleine ondernemers, mits de omzet onder 20.000 euro per jaar blijft.
- Het gesprek over het verduurzamen van een pand kan ook aanleiding zijn om andere opties te overwegen. Soms blijkt het verduurzamen van bijvoorbeeld een oude

monumentale pastorie heel kostbaar of complex. Misschien blijkt een erg groot huis minder geschikt als woning voor een predikant en kan die beter worden vervangen door een kleinere woning. Ook kan een groter pand wel heel geschikt blijken voor andere doeleinden, waardoor een investering in verduurzamen haalbaarder wordt. Denk daarbij bijvoorbeeld ook aan maatschappelijke functies zoals een gezinshuis, woongemeenschap of de opvang van statushouders. Daarmee draag je als kerk op een heel zichtbare manier bij aan de gemeenschap.