

LABELSTAPJES, HUURSPRONGEN?

Verduurzaming in de beleggingsstrategie van particuliere verhuurders

Achtergrondstudie

Marieke van der Staak

Frans Schilder

Christian Lennartz

9 juni 2020

Colofon

Labelstapjes, huursprongen? Verduurzaming in de beleggingsstrategie van particuliere verhuurders

© PBL Planbureau voor de Leefomgeving

Den Haag, 2020

PBL-publicatienummer: 4176

Contact

Marieke.vanderStaak@pbl.nl

Auteurs

Marieke van der Staak
Frans Schilder
Christian Lennartz

Redactie figuren

Marnix Breedijk

Met dank aan:

Edwin Buitelaar, Laura Westendorp (beiden PBL) en Cody Hochstenbach (UvA) voor commentaar op eerdere versies van deze notitie.

Eindredactie en productie

Uitgeverij PBL

Delen uit deze publicatie mogen worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: Staak, M. van der, Schilder, F., Lennartz, C. (2020). Labelstapjes, huursprongen? Verduurzaming in de beleggingsstrategie van particuliere verhuurders. Den Haag: PBL.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is het nationale instituut voor strategische beleidsanalyses op het gebied van milieu, natuur en ruimte. Het PBL draagt bij aan de kwaliteit van de politiek-bestuurlijke afweging door het verrichten van verkenningen, analyses en evaluaties waarbij een integrale benadering vooropstaat. Het PBL is voor alles beleidsgericht. Het verricht zijn onderzoek gevraagd en ongevraagd, onafhankelijk en wetenschappelijk gefundeerd.

Inhoud

| | | |
|-----|------------------------------------|----|
| 1 | Inleiding | 7 |
| 2 | Verduurzamen om te liberaliseren? | 10 |
| 3 | Andere motieven voor verduurzaming | 14 |
| 3.1 | Financiële motieven | 16 |
| 3.2 | Strategische motieven | 17 |
| 4 | Uitdagingen en belemmeringen | 20 |
| 5 | Reflectie en discussie | 25 |

SAMENVATTING

De gebouwde omgeving is één van de sectoren waar veel energie wordt verbruikt, maar waar ook relatief eenvoudig vrij veel energie kan worden bespaard. Het is dan ook niet gek dat in het kader van de energietransitie naar de woningvoorraad wordt gekeken: betere isolatie, meer opwek op de eigen woning, en slimmer verbruik van energie kan enorm bijdragen aan de reductie van de nationale CO₂-uitstoot. Vanuit technisch oogpunt valt daar geen speld tussen te krijgen. De energietransitie is in de gebouwde omgeving echter vooral een sociale transitie. Het isoleren van een woning is meer dan alleen het vullen van de spouwmuur; het raakt het thuis van mensen, en daarmee één van de kernpunten van het leven. Niets doen is niet-temin geen optie: klimaatverandering raakt ons immers allemaal. Er wordt daarom druk gezocht naar mogelijkheden om de energietransitie in de gebouwde omgeving vooruit te helpen.

Door de groei van de particuliere huursector, neemt ook het belang van deze sector in de verduurzaming toe. Het is dus van belang de motieven en overwegingen van particuliere beleggers rond verduurzaming te begrijpen. In deze notitie kijken we naar motieven van particuliere verhuurders om te investeren in de verduurzaming van hun verhuurportefeuilles.

Om te beginnen belichten we een misverstand over de particuliere belegger¹: liberalisatie van de woning is géén hoofdmotief voor de verduurzaming van woningen. De cijfers over de hele sector, de enquête onder 831 particuliere beleggers en de 31 diepte-interviews geven geen aanleiding om te veronderstellen dat er alleen maar of vooral verduurzaamd wordt om te liberaliseren. Veel particuliere huurwoningen hebben al meer dan genoeg WWS-punten om in de vrije sector verhuurd te mogen worden. En ook die woningen worden door particuliere beleggers verduurzaamd (zie bijvoorbeeld BZK 2017). In enkele gevallen is verduurzamen om te liberaliseren wel een realistische investeringsstrategie, bijvoorbeeld wanneer woningen worden gesplitst in meerdere kleine woningen, die de labelpunten wél nodig hebben. Gemeenten kunnen dat echter makkelijk voorkomen met het (niet) verlenen van splitsingsvergunningen. Een recent beleidsvoornemen van minister Ollongren om de huurprijsstijging in de vrije sector te reguleren, brengt wellicht verandering in de investeringsmotieven rond verduurzaming (BZK 2020).

Ondanks de minder gunstige omstandigheden dan voor bijvoorbeeld eigenaren-bewoners, die verduurzaming direct merken in de eigen portemonnee, zijn particuliere verhuurders wel degelijk bereid om hun portefeuilles tot op zekere hoogte te verduurzamen. Dit is met name ingegeven door financiële motieven. Waardebehoud en verhuurbaarheid zijn belangrijke motieven van particuliere beleggers om woningen te verduurzamen. Particuliere beleggers kijken goed naar wat consumenten vragen, en anticiperen op wat zij in de nabije toekomst gaan vragen. De breed gedeelde inschatting onder particuliere beleggers is dat een zekere mate van duurzaamheid daar deel van uitmaakt. Duurzame woningen zijn in de toekomst beter verhuurbaar dan minder duurzame woningen. Bovendien, mocht de nood aan de man zijn, zijn duurzame woningen ook beter verkoopbaar, en valt een deel van de investering terug te verdienen via een betere verkoopprijs. Die betere prijs moet ook tijdens de exploitatie gerealiseerd worden: verhuurders verduurzamen zelden of nooit puur uit ideële overwegingen. Het eigen rendement mag voor de meeste verhuurders niet te zeer onder druk komen staan door de verduurzaming: de lagere energierekening en het hogere comfort vallen de huurder ten deel, dus de kosten ervan ook. Echter, particuliere verhuurders verduurzamen nadrukkelijk niet alleen om een aanzienlijke huurverhoging in te kunnen rekenen. Dergelijke huurverhogingen kunnen doorgaans ook zonder dat de woning verduurzaamd wordt doorgerekend worden.

¹ Dit is een belegger die zijn eigen vermogen (vaak aangevuld met vreemd vermogen) belegt of laat beleggen voor de aankoop en verhuur van woningen

Een tweede belangrijk motief voor particuliere verhuurders is meer strategisch: zij menen met het verduurzamen van hun woningen te anticiperen op toekomstig, wellicht meer verplichtend overheidsbeleid. Particuliere verhuurders gaven in de interviews geregeld aan liever niet teveel door de overheid beperkt te worden in hun verhuuractiviteiten, maar wel te verwachten dat ten aanzien van de energieprestatie van hun woningen de komende jaren nog aanvullend en strikter beleid geformuleerd zal worden. Door nu al, voornamelijk bij mutatie, te verduurzamen blijven de kosten binnen de perken en worden deze goed over de tijd gespreid.

Tot slot hebben we particuliere beleggers naar de grootste knelpunten gevraagd in de verduurzaming van hun bezit. Daarbij spelen andermaal financiële overwegingen een belangrijke rol. Verduurzaming is kostbaar, en als de verduurzaming slechts ten dele in de huur verrekend kan worden, komt het rendement onder druk te staan. Aangezien voor met name kleinere beleggers hun woningen voorzien in (aanvullend) (pensioen)inkomen, kan dat verlies aan rendement te groot zijn om vergaande verduurzamingsmaatregelen te treffen. Daar speelt bovendien bij dat het rendement niet alleen onder druk staat door de investering en de vraag of die zich terugverdient, maar ook door beperkende maatregelen die verband houden met andere beleidsdoelen dan verduurzaming. De discussie over het middensegment en de regulering van een deel van de vrije sector maakt het rendement voor particuliere beleggers minder zeker. De herziening van de fiscale behandeling van vermogen en schuld in box III² is ook een voorbeeld van beleid dat niet met verduurzaming te maken heeft, maar wel invloed heeft op het rendement van particuliere beleggers, en hun mogelijkheden om hun bezit te verduurzamen.

Een andere belangrijke beperking die particuliere beleggers signaleren, is de technische haalbaarheid van verduurzaming. Particuliere beleggers bezitten gemiddeld oudere en minder energiezuinige woningen dan bijvoorbeeld corporaties en institutionele beleggers. Relatief eenvoudige en goedkope technieken om te isoleren, zoals spouwmuurisolatie, is bij oude woningen vaak niet mogelijk. Die woningen kunnen ook verduurzaamd worden, maar daar hangt wel een kostenplaatje aan. Bovendien moeten er dan wel eens maatregelen genomen worden die niet populair zijn, zoals isoleren aan de binnenkant van de woning of het vervangen van oude karakteristieke elementen.

Een laatste beperking die veel genoemd wordt, is de participatie in een Vereniging van Eigenaars (VvE). Zeker wanneer de particuliere belegger geen meerderheidsbelang in de VvE heeft, is het niet altijd mogelijk om te verduurzamen. De andere eigenaren kunnen investeringen tegenhouden, bijvoorbeeld omdat zij andere belangen hebben. Eigenaren-bewoners die van plan zijn om op korte termijn te verhuizen, hebben bijvoorbeeld baat bij het uitstellen van investeringen, omdat daarmee de bijdrage aan de VvE bij verkoop van de woning lager is. Met name grotere particuliere beleggers kiezen er daarom in toenemende mate voor om woningen in complexen met een VvE waarin zij géén meerderheid hebben, te verkopen.

Als beleidsmakers de verduurzaming van de particuliere huurwoningvoorraad willen bevorderen, lijkt het vooral van belang dat zij zorgen voor duidelijke, daaraan ondersteunende beleidskaders. Uit de interviews is namelijk gebleken dat particuliere verhuurders willen weten wat er van hen verwacht wordt. Onzekerheid over toekomstig beleid heeft grote invloed op het verwachte rendement en lijkt voor particuliere beleggers daardoor de grootste hindernis om te investeren. Die duidelijkheid gaat voor een deel ontstaan wanneer de gemeenten hun warmtevisies presenteren. Maar duidelijkheid gaat in de gebouwde omgeving verder dan alleen energie- en klimaatbeleid, en raakt voor particuliere beleggers ook aan het nationale woonbeleid, het lokale huisvestingsbeleid en zo voort. Gemeenten en Rijk moeten zich van die samenhang van beleid bewust zijn. Tot slot is het belangrijk dat ervaringen die bijvoorbeeld in het kader van de Proeftuinen Aardgasvrije Wijken worden opgedaan met VvE's breed worden

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/09/06/kamerbrief-aanpassing-box-3-brief>

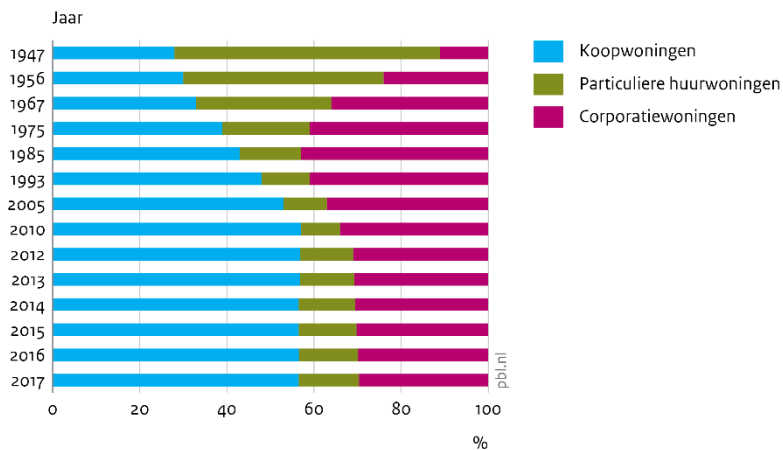
gedeeld, zodat ook deze hindernis, die overigens niet alleen particuliere beleggers raakt, zoveel mogelijk wordt geslecht.

1 Inleiding

Nederland staat voor een enorme verduurzamingsopgave. De komende 30 jaar moeten conform het Klimaatakkoord zo veel mogelijk woningen energetisch verbeterd worden. Een substantieel deel van deze opgave slaat neer in de particuliere huursector, oftewel bij particuliere verhuurders en institutionele beleggers. De particuliere huursector beslaat inmiddels bijna 13% van de volledige woningvoorraad (zie figuur 1). In de voorliggende notitie richten wij ons specifiek op particuliere verhuurders, oftewel op beleggers die hun eigen vermogen (vaak aangevuld met vreemd vermogen) beleggen of laten beleggen voor de aankoop en verhuur van woningen (voor een uitgebreide definiëring zie Lennartz et al. 2019 p. 13). Institutionele beleggers, die eveneens actief zijn binnen de particuliere huurwoningvoorraad, blijven dus buiten beschouwing. Ondanks dat particuliere verhuurders slechts een beperkt deel van de volledige woningvoorraad in bezit hebben, staan zij voor een enorme opgave: daar waar inmiddels zo'n 62% en 63% van het totale woningaanbod van respectievelijk woningcorporaties en institutionele beleggers over een groen energielabel beschikt (label C of beter) is dat voor maar 39% van de woningen van particuliere beleggers het geval (zie figuur 2).

Figuur 1:

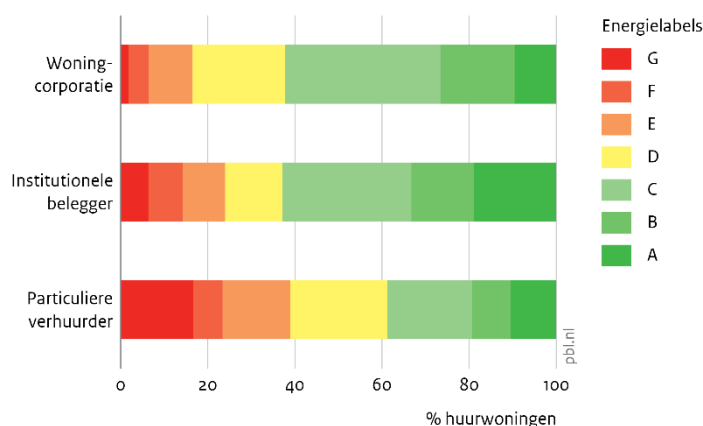
Verdeling woningvoorraad naar eigendom



Bron: Platform31; ABF Research; bewerking PBL

Figuur 2:

Verdeling energielabels binnen woningvoorraad naar type verhuurder, 2018



Bron: WoON 2018; bewerking PBL

In tegenstelling tot eigenaar-bewoners hebben (particuliere) verhuurders zelf niet direct profijt van verduurzaming. De verduurzaming van een woning, bijvoorbeeld het realiseren van ten minste één labelsprong of het aanbrengen van dubbel glas, resulteert doorgaans weliswaar in een lagere energierekening, maar deze besparing komt (in ieder geval) in eerste instantie bij de huurder terecht. Hetzelfde geldt voor het extra wooncomfort dat bijvoorbeeld als gevolg van verbeterde isolatie kan ontstaan. Hierdoor ontstaat een zogenoemde 'split incentive': de kosten en baten van de investering slaan niet bij dezelfde partij neer. Hier gaat een financiële prikkel van uit om de eigen verhuurportefeuille niet (vergaand) te verduurzamen. Er is de afgelopen jaren daarom een aantal maatregelen genomen om verhuurders toch tot verduurzaming aan te zetten. Zo telt de energieprestatie voortaan zwaarder mee in het woningwaarderingssysteem (WWS) en mogen verhuurders voor (bijna) Nul-op-de-Meter-woningen (NoM) een energie-prestatievergoeding (EPV) vragen aan hun huurders.

Het opnemen van punten voor de energieprestatie in het WWS heeft voor verduurzaamde, gereguleerde huurwoningen een verhogende invloed op de huurprijs. Hoe meer punten een woning heeft, hoe hoger immers de maximale huurprijs is die ervoor gevraagd mag worden. Mogelijk besluiten verhuurders van gereguleerde woningen hierdoor eerder om tot de verduurzaming van hun portefeuille over te gaan: de investering kan immers, al dan niet gedeeltelijk, via een hogere huur worden terugverdiend. Maar, deze beleidsinterventie heeft mogelijk ook een keerzijde. Zo zouden particuliere verhuurders hun gereguleerde huurwoningen bijvoorbeeld massaal willen verduurzamen om voldoende punten krijgen om bij mutaties voor een markthuurprijs in de vrije huursector verhuurd te mogen worden (zie o.a. Vastgoedjournaal 2013; Dekker 2020). Een motie van het Haagse raadslid Kavish Partiman beschrijft dat proces en de mogelijke (on)wenselijke effecten ervan.³ Zeker in krappe woningmarkten kan verduurzaming particuliere verhuurders zo maandelijks veel geld opleveren. Huurprijzen van meer dan €1.000 per maand zijn in deze gebieden immers eerder regel dan uitzondering (Lennartz et al. 2019). Ook voor reeds geliberaliseerde huurwoningen kan verduurzaming een prijsverhogend effect hebben. Verduurzaming leidt immers vaak tot een lagere energierekening voor de huurder, waardoor verhuurders het legitiem kunnen vinden om een huurverhoging door te voeren. Op basis van de extra huurinkomsten kunnen particuliere verhuurders vervolgens (een gedeelte van) de gedane investering terugverdienen. Dit blijft ook onder de voorgestelde maatregelen van Ollongren mogelijk (BZK 2020).

³ https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/7426299/2/K_11

Bepaalde beleidsdoelen kunnen met elkaar in conflict komen. Door huurwoningen conform het Klimaatakkoord vergaand te verduurzamen, kan de betaalbaarheid op de woningmarkt onder druk komen te staan als woonlastenneutraliteit niet kan worden geborgd. In deze notitie verkennen we of de soep daadwerkelijk zo heet gegeten wordt: kunnen en zullen particuliere verhuurders hun gereguleerde huurwoningen echt massaal verduurzamen om deze te kunnen liberaliseren en significant hogere huren te kunnen vragen? Of hebben zij andere motieven om wel of niet tot verduurzaming over te gaan? We doen dat aan de hand van het WoON 2018, 831 enquêtes onder en 31 diepte-interviews met particuliere verhuurders. Voor de enquête en interviews is gebruikgemaakt van het netwerk van belangenorganisatie Vastgoed Belang. De rol van Vastgoed Belang beperkte zich strikt tot het verspreiden van de enquête. Omwille van privacybescherming werd de respondenten gevraagd om zelf contact op te nemen met de onderzoekers als zij bereid waren mee te werken aan een diepte-interview. De omvang van de portefeuille, het aantal jaren dat men al actief is op de huurmarkt, en de locatie(s) van de verhuuractiviteiten waren selectiecriteria voor deze interviews. Alle interviews werden met toestemming van de gesprekspartners opgenomen en getranscribeerd. De transcripties zijn met behulp van de software Atlas.ti gecodeerd. In het coderingsproces is gebruikgemaakt van 71 codes verdeeld over zeven codegroepen. De codes en de daarbij horende 'quotes' zijn in een thematische analyse verwerkt conform Ritchie en Lewis (2003). Zie voor een uitgebreide beschrijving van data en methode Lennartz et al. (2019).

2 Verduurzamen om te liberaliseren?

In Nederland wordt aan de hand van het Woningwaarderingssysteem (WWS) bepaald welke huurprijs gevraagd mag worden voor een (gereguleerde) huurwoning. Punten voor onder andere het type woning, de grootte van de woning en eventuele buitenruimte worden al geruime tijd in het WWS toegekend. Vanaf 2011 geldt dit ook voor de energieprestatie. De minister van Wonen, Wijken en Integratie beargumenteerde expliciet hiermee te willen bereiken dat woningen met een goede energieprestatie ten opzichte van de tot dan geldende berekeningswijze meer punten zouden vergaren, terwijl woningen met een slechte energieprestatie minder punten zouden krijgen (Tweede Kamer 2009). De punten die voor de energieprestatie worden toegekend, worden bepaald aan de hand van de Energie-Index of het energielabel (Huurcommissie 2019; Rijksoverheid 2020a). Als een eengezinswoning met label G verbeterd wordt tot label B krijgt de desbetreffende woning bijvoorbeeld 32 extra punten (zie tabel 1). Als de Energie-Index of het energielabel ontbreekt, wordt bepaald aan welke energieprestatie de woning op grond van de in het bouwjaar geldende bouwnormen minimaal zou moeten voldoen (zie tabel 2). Dit leidt geregeld tot minder punten dan wanneer de energieprestatie wel officieel is vastgesteld. Er wordt nu immers geen rekening gehouden met energiebesparende voorzieningen die in de loop der tijd mogelijk zijn doorgevoerd (Huurcommissie 2019). Dergelijke verbeteringen komen in de Energie-Index en het energielabel wel tot uitdrukking.

Tabel 1: Puntentelling zelfstandige woonruimten op basis van energieprestatie

| Energieprestatie Overeenkomend met Energie-Index (EI 2015): | Energieprestatie Overeenkomend met Energietabel: | Eengezinswoning | Meergezinswoning |
|---|--|-----------------|------------------|
| EI ≤ 0,6 | A++ | 44 | 40 |
| 0,6 < EI ≤ 0,8 | A+ | 40 | 36 |
| 0,8 < EI ≤ 1,2 | A | 36 | 32 |
| 1,2 < EI ≤ 1,4 | B | 32 | 28 |
| 1,4 < EI ≤ 1,8 | C | 22 | 15 |
| 1,8 < EI ≤ 2,1 | D | 14 | 11 |
| 2,1 < EI ≤ 2,4 | E | 8 | 5 |
| 2,4 < EI ≤ 2,7 | F | 4 | 1 |
| EI > 2,7 | G | 0 | 0 |

Bron: Huurcommissie (2019 p. 30)

Tabel 2: Energieprestatie zelfstandige woonruimten op basis van bouwjaar

| Bouwjaarklasse | Eengezinswoning | Meergezinswoning |
|----------------|-----------------|------------------|
| 2002 en later | Label A | Label A |
| 2000 t/m 2001 | Label B | Label B |
| 1998 t/m 1999 | Label C | Label C |
| 1992 t/m 1997 | Label C | Label D |
| 1984 t/m 1991 | Label D | Label D |
| 1979 t/m 1983 | Label E | Label E |
| 1977 t/m 1978 | Label F | Label F |
| 1976 en ouder | Label G | Label G |

Bron: Huurcommissie (2019 p. 30)

Het totaal aantal punten bepaalt of een woning onder of boven de liberalisatiegrens valt. De verhuurders van woningen die onder deze grens vallen, moeten zich houden aan een gemaximaliseerde huurprijs. In 2020 geldt dit voor woningen met minder dan 145 punten (Rijksoverheid 2020b). Woningen vanaf deze grens vallen in het vrije huursegment; de verhuurder mag deze woningen voor een marktconforme huurprijs verhuren. De kansen om middels verduurzaming in de bestaande verhuurportefeuille extra waarde te creëren, liggen dan ook met name bij woningen waarvan de punten zich vlakbij de liberalisatiegrens bevinden en door verduurzaming (net) boven deze grens uitkomen. Een voorbeeld: Als een eengezinswoning met label G tot label B verbeterd wordt, kan dit alleen tot liberalisering leiden als deze woning oorspronkelijk 113 tot 144 punten had. Voor een meergezinswoning die van label D tot label B wordt verbeterd, is dit alleen het geval als de woning oorspronkelijk 128 tot 144 punten had. Verduurzaming is theoretisch gezien dus zeker geen strategie op basis waarvan alle particuliere

huurwoningen zondermeer uit het sociale segment gehaald kunnen worden. Dit leidt tot de vraag voor welk deel van de particuliere huurwoningen dit überhaupt een mogelijke investeringsstrategie is.

De mogelijkheden in de praktijk

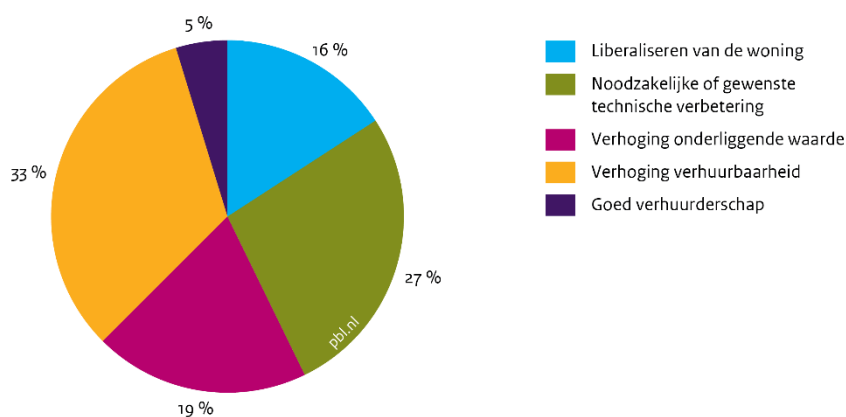
Uit de interviews blijkt dat het gros van de particuliere verhuurders een voorkeur heeft voor verhuur in de vrije huursector. Vooral in de grootstedelijke woningmarkten zijn huurprijzen boven de €1.000 per maand volgens onze gesprekspartners eerder regel dan een uitzondering. In andere gebieden worden vaker middensegment huurwoningen aangeboden met een huurprijs van €737,14 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020) tot zo'n €1.000 per maand. Momenteel mag zo'n 65% van de particuliere huurwoningen op basis van het huidige puntentotaal in de vrije huursector aangeboden worden (WoON 2018). Slechts 35% van de particuliere huurwoningen beschikt daarentegen nog niet over de daarvoor benodigde 145 WWS-punten. Niettemin kan een deel van de particuliere huurwoningvoorraad door verduurzaming wél in de vrije sector worden verhuurd. De mogelijkheid hogere huren te kunnen vragen, kan dus een motivatie zijn om te verduurzamen. Zo'n 15% van de particuliere verhuurders die de enquête hebben ingevuld, hebben aangegeven dat het hoofdmotief van een grootschalige verbouwing en verduurzaming de liberalisering van de woning(en) was (zie figuur 3). Of zoals één van onze gesprekspartners het verwoordde:

"Nou, de verduurzaming telt natuurlijk zwaar door, wat ik echt perfect vind. [...] op het moment dat je WWS-puntensysteem strenger [afhankelijker] maakt op het gebied van je energielevering, dan gaan particulieren meer investeren, om maar woningen te verduurzamen.

In [gemeente] ben ik heel bewust bezig. Ik heb laatst van de huurcommissie brieven gehad. En dan merk ik dat bij energielabel D, daar krijg je weinig punten voor. Ik moet nog snel naar een B of een A gaan brengen. Ook met geld wat ik ga hier al heb verdiend, is mijn plan wel om die woningen binnen een paar jaar zo snel mogelijk proberen naar A te brengen."

Figuur 3:

Belangrijkste reden voor (grootschalig) onderhoud door particuliere verhuurders



Bron: PBL (2019)

N.B. De bovenstaande figuur heeft betrekking op de belangrijkste reden voor verduurzaming en grootschalig onderhoud in de afgelopen vijf jaar (één antwoordmogelijkheid). N=765 respondenten.

Gezien de huidige energetische kwaliteit van particuliere huurwoningen, en de investeringskosten die met verduurzaming gepaard gaan, geven veel particuliere verhuurders in de interviews aan hun woningen tot liefst label B maar minstens label C te willen verduurzamen. Bij

verduurzaming tot label B kan in theorie 50% van de op dit moment geregeerde particuliere huurwoningen alsnog geliberaliseerd worden, dat komt neer op zo'n 17% van de particuliere huurwoningvoorraad (zie tabel 3). Een iets minder vergaande verduurzaming tot label C laat een vergelijkbaar beeld zien. De verbetering tot label B levert weliswaar meer WWS-punten op dan de verbetering tot label C (zie tabel 1), maar dat heeft in de praktijk weinig effect op de mogelijkheid woningen te liberaliseren.

Tabel 3: De verdeling van de particuliere huurwoningvoorraad naar WWS-punten bij verbetering tot energielabel C en B

| | Huidig | Label C | Label B |
|------------------|--------|---------|---------|
| ≥ 145 WWS-punten | 65,6% | 82,1% | 82,9% |
| < 145 WWS-punten | 34,4% | 17,9% | 17,1% |

Bron: WoON2018, eigen bewerking PBL

N.B. De analyse is sec toegespitst op zelfstandige huurwoningen van particuliere verhuurders en gebaseerd op het definitieve energielabel. In de berekeningen is conform tabel 1 een onderscheid gemaakt tussen de extra punten die aan meergezins- en eengezinswoningen worden toegekend.

Dat het in theorie mogelijk is om een substantieel deel van de particuliere huurwoningen energetisch tot label B te verbeteren en vervolgens te liberaliseren, betekent niet dat dit de komende jaren ook daadwerkelijk voor het gros van deze woningen zal gebeuren. Particuliere verhuurders verduurzamen hun woningen namelijk hoofdzakelijk op het moment dat er mutaties plaatsvinden, zo bleek uit de interviews. In dat geval kan voor de nieuwe huurder namelijk zonder problemen een hogere huurprijs vastgesteld worden. Als een particuliere verhuurder tussentijds de huur van een geregeerde huurwoning wil verhogen, moet de huurder daarentegen vooraf toestemming geven voor de woningverbetering, moet de aangepaste woning meer comfort bieden dan voorheen, en mag de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan de maximale huurprijs volgens de puntentelling van de woning (Huurcommissie, 2019). Bovendien zijn er particuliere verhuurders die er bewust voor kiezen om een geregeerde huurprijs te vragen voor woningen met meer dan 145 WWS-punten.

Het verbeteren van woningen bij mutatie is een zinvolle strategie. Zeker in combinatie met ander groot onderhoud kunnen de kosten en het "gedoe", zoals het afstemmen van de werkzaamheden met huurders, beperkt worden. Eén van de particuliere verhuurders verwoordt dat als volgt:

"De woningmarkt heeft minimaal dertig jaar nodig om het te doen. Volgens mij, de mutatiegraad is vier, vijf procent of zo. Dus elke keer als een woning muteert dan is het simpel. Want dan ga je toch de keuken vervangen, de badkamer, ga dan ook de boel isoleren. Dus dan zijn het natuurlijke momenten. En als je huurders hebt en je moet isoleren dan moeten de huurders eruit, dan moet er uitgeplaatst worden, een hoop gedoe. En als een huurder vertrekt kun je zeggen, dan ga ik het dan doen."

De impact van de WOZ-waarde

Ondanks dat er particuliere huurwoningen zijn die na een energetische verbetering geliberaliseerd kunnen worden, blijkt deze investeringsstrategie op het overgrote deel van de particuliere huurwoningen momenteel niet van toepassing te zijn. Zij beschikken immers al over voldoende punten om ook zonder aanpassingen in de vrije sector verhuurd te mogen worden. Dit wordt mede veroorzaakt doordat sinds 2015 ook de WOZ-waarde van invloed is op het aantal WWS-punten dat aan een woning wordt toegekend. Bij een appartement van 80 vierkante meter resulteert een WOZ-waarde van €250.000 bijvoorbeeld in 77 punten (Huurcommissie 2019). Met name in de Randstad, waar de WOZ-waarde per vierkante meter de afgelopen jaren aanzienlijk is gestegen, levert het inrekenen van de WOZ-waarde vandaag de dag dus veel WWS-punten op. Aangezien ruim 70% van de particuliere huurwoningen in (zeer) sterk stedelijk gebied staat, lijkt met name de WOZ-waarde van invloed op de vraag of een

woning geliberaliseerd mag worden. In een interview dat wij hielden met een particuliere belegger in Amsterdam kwam dat treffend naar voren:

"Particuliere belegger: Maar in Amsterdam, dat is een relatief goede plek. Dus met de WOZ-waarde en die huidige regelgeving is het sowieso vrije sector. Dus dan hoef ik niet een hele lange berekening op te doen. [...]"

Interviewer: En je hoeft niet nog allerlei dingen aan te passen om die punten maar omhoog te krijgen?"

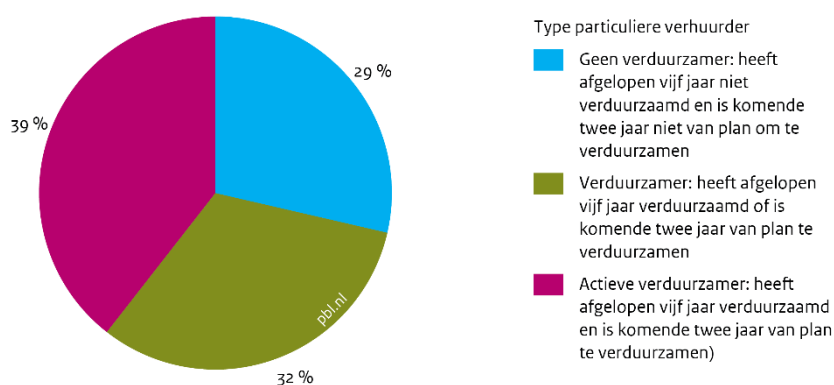
Particuliere belegger: Nee. Maar als het wel een grensgeval was geweest dan had ik daar wel in geïnvesteerd, om hem in de vrije sector te krijgen."

3 Andere motieven voor verduurzaming

Voor slechts een beperkt deel van de particuliere huurwoningvoorraad is 'verduurzamen om te liberaliseren' een serieuze investeringsstrategie. Dat betekent echter nadrukkelijk niet dat particuliere verhuurders de verduurzaming van hun portefeuille daarom achterwege willen laten. Integendeel, ruim 60% van de geënquêteerde particuliere verhuurders heeft de afgelopen vijf jaar ten minste één huurwoning verduurzaamd en/of is van plan om dat de komende twee jaar te doen (zie figuur 4).

Figuur 4:

Verduurzamingsinvesteringen en -plannen van particuliere verhuurders



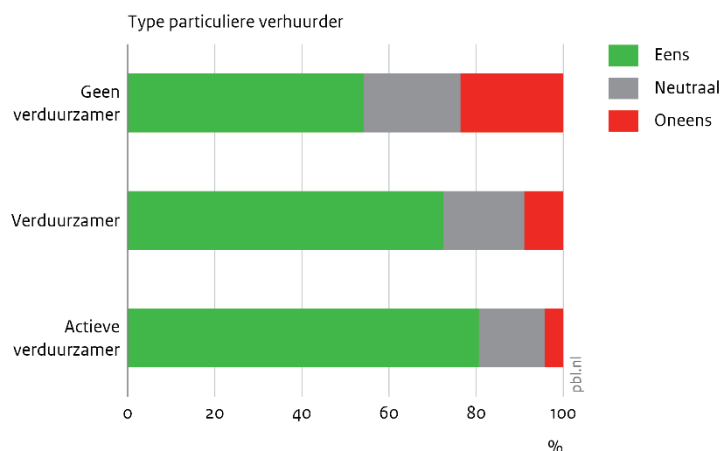
Bron: PBL (2019)

N.B. De bovenstaande figuur is gebaseerd op de vragen of verhuurders de afgelopen vijf jaar minimaal één woning verduurzaamd hebben en of zij van plan zijn om dit de komende twee jaar te doen. In de enquête werden enkele voorbeelden van verduurzaming genoemd, zoals het aanbrengen van dubbel glas en dak- of gevelisolatie. N = 765 respondenten.

Bovendien heeft ruim 70% van de respondenten aangegeven het belangrijk te vinden dat de eigen verhuurportefeuille op termijn verduurzaamd wordt (zie figuur 5). Het uiteindelijk volledig klimaatneutraal maken van de volledige Nederlandse woningvoorraad kan op iets minder steun rekenen, maar wordt nog steeds door bijna de helft van de respondenten als wenselijk beschouwd (zie figuur 6).

Figuur 5:

Stelling: ik vind het belangrijk om mijn woningen te verduurzamen

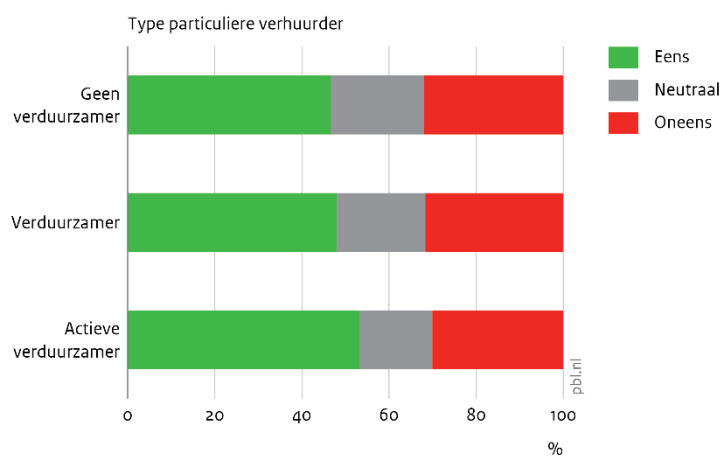


Bron: PBL (2019)

N.B. De bovenstaande figuur is gebaseerd op figuur 3. Onder 'geen verduurzamer' worden particuliere verhuurders verstaan die de afgelopen vijf jaar géén woning verduurzaamd hebben en dat de komende twee jaar ook niet van plan zijn. 'Verduurzamers' hebben de afgelopen vijf jaar daarentegen ten minste één woning verduurzaamd óf zijn dat de komende twee jaar van plan en 'actieve verduurzamers' hebben de afgelopen vijf jaar ten minste één woning verduurzaamd én zijn dat de komende twee jaar van plan. N = 749 respondenten.

Figuur 6:

Stelling: de gehele woningmarkt moet op de lange termijn klimaatneutraal worden



Bron: PBL (2019)

N.B. De bovenstaande figuur is gebaseerd op figuur 3. Onder 'geen verduurzamer' worden particuliere verhuurders verstaan die de afgelopen vijf jaar géén woning verduurzaamd hebben en dat de komende twee jaar ook niet van plan zijn. 'Verduurzamers' hebben de afgelopen vijf jaar daarentegen ten minste één woning verduurzaamd óf zijn dat de komende twee jaar van plan en 'actieve verduurzamers' hebben de afgelopen vijf jaar ten minste één woning verduurzaamd én zijn dat de komende twee jaar van plan. N= 739 respondenten.

Verduurzaming wordt door particuliere beleggers dus wel degelijk als een mogelijke investeringsstrategie gezien. Velen van hen zijn er ook actief mee bezig, of recent mee bezig geweest. We hebben gezien dat verduurzaming lang niet altijd noodzakelijk is om woningen in de vrije sector te kunnen exploiteren. Dit vraagt om een verdieping van de motieven van particuliere verhuurders om binnen hun verhuurportefeuille energetische verbeteringen door te voeren. Op basis van de interviews zijn hier op hoofdlijnen twee typen motieven voor te onderscheiden, namelijk: financiële en strategische motieven.

3.1 Financiële motieven

Ondanks dat verduurzaming er lang niet altijd toe leidt dat gereguleerde huurwoningen geliberaliseerd kunnen worden, spelen financiële motieven wel degelijk een rol voor particuliere beleggers. Maar die motieven strekken vaak verder dan op korte termijn zoveel mogelijk geld met een woning genereren. In eerder onderzoek constateerden we dat veel particuliere beleggers voor de lange termijn in woningen investeren (Lennartz et al. 2019). We vinden in de interviews twee typen financiële motieven om woningen te verduurzamen. De verhuurbaarheid van de woning speelt een belangrijke rol bij overwegingen om te verduurzamen. Daarbij ligt de focus vooral op de concurrentiepositie van de eigen woning in de markt. Een tweede motief heeft betrekking op het waarde-behoud van de woning op de langere termijn. In deze paragraaf illustreren we beide motieven kort met enkele typerende quotes van onze gesprekspartners.

Verhoogde verhuurbaarheid én markthuur

In de vrije huursector wordt verduurzaming, veelal in combinatie met cosmetische verbeteringen, ingezet om de verhuurbaarheid en markthuur van een woning te verhogen. Daar waar een nieuwe keuken of badkamer leidt tot een betere uitstraling van de woning, leiden energietechnische verbeteringen tot een lagere energierekening voor de huurder. Door de verhuurbaarheid te vergroten, kan leegstand tot een minimum beperkt worden en is de verhuurder gedurende het grootste deel van het jaar zeker van maandelijkse huurinkomsten. Illustratief voor dit investeringsmotief zijn de overwegingen van een particuliere verhuurder die wij hebben gesproken:

"Ik denk dat lange termijn zou zijn dat mensen dus op een gegeven moment dat, dan komen ze erachter van, god dat is toch wel verrekte handig dat we nu een woning hebben waar we heel weinig energiekosten hebben of nul. Omdat energie duurder wordt bijvoorbeeld. Dat is één ding. Of dat ze erachter komen, het is wel prettig dat we een gasloze woning hebben, want dat gas daar komen steeds meer restricties op"

Particuliere verhuurders die om deze reden hun woningen verduurzamen, doen dat met name op het moment dat er mutaties plaatsvinden.⁴ Zo ondervinden zittende huurders zo min mogelijk last van de werkzaamheden. Zij hoeven bijvoorbeeld niet tijdelijk naar een andere woning te verhuizen. Hierbij dient een belangrijke kanttekening geplaatst te worden. Voor een gerenoveerde woning kan bij een mutatie namelijk ook een hogere huurprijs gevraagd worden. Zo kunnen particuliere verhuurders (een gedeelte van) de gedane investering meteen via de maandelijkse huurlasten terugverdienen (zie hoofdstuk 4). Zij verwachten niet dat de particuliere huurwoningvoorraad (op korte termijn) grotendeels verduurzaamd zal zijn. Verduurzaming wordt gezien als een extra service, waarmee zij hun woningaanbod van dat van andere particuliere verhuurders kunnen onderscheiden. Dat betekent echter nadrukkelijk niet dat zij hun woningen niet meer zullen verduurzamen zodra hun collega's hier ook toe overgaan. Integendeel, hun streven is immers om kwalitatief betere woningen aan te bieden dan hun concurrenten.

Waarde-behoud

Het overgrote deel van de particuliere verhuurders ziet de eigen verhuurportefeuille als een langetermijninvestering en waardeert vooral de maandelijkse huurinkomsten die hiermee gegenereerd kunnen worden. Velen beschikken niet over een duidelijke investeringsstrategie, maar varen op intuïtie en ervaring, en handelen op basis van algemene doelstellingen zoals 'beperkte leegstand' (Lennartz et al. 2019). Zo ook als het om verduurzaming gaat. Energetische maatregelen worden door particulieren hoofdzakelijk getroffen om er zeker van te zijn

⁴ Mogelijk particuliere verhuurders in de toekomst vaker in verhuurde staat gaan renoveren, omdat dit één van de mogelijkheden is om de huur met meer dan inflatie +2,5% te verhogen binnen de voorstellen van Ollongren (BZK, 2020).

dat de verhuurportefeuille ook op lagere termijn zijn waarde behoudt. De gedeelde verwachting is namelijk dat alle niet-verduurzamde woningen na verloop van tijd vanzelf in waarde zullen dalen. Veel particulieren zien verduurzaming dan ook niet als iets 'speciaals', maar vergelijken het met noodzakelijk onderhoud. Verduurzaming vormt daardoor geregeld onderdeel van een grotere verbouwing of modernisering. Vergaande isolatie en/of de installatie van zonnepanelen of een warmtepomp wordt dan bijvoorbeeld gecombineerd met andere bouwkundige aanpassingen. Daardoor vindt verduurzaming plaats op zogenoemde 'natuurlijke momenten', bijvoorbeeld zodra een bestaande installatie vervangen moet worden. Twee gesprekspartners hebben dit investeringsmotief als volgt samengevat:

"Ik zie het niet echt als verduurzaming. Ik zie het als goed onderhoud. Kijk, ik heb nog nooit autopech gehad in mijn leven, waarom? Ik breng dat ding altijd op tijd weg en ik ben hem liever een dag langer kwijt en ik laat hem liever een keer langer onderhouden dan minder. Maar dat is hetzelfde als met appartementen. [...] Proactief onderhoud, dat geeft mij ook een betere nachtrust. En ik zit veel in [...], veel op afstand, ik wil minder gedoe hebben, snap je? [...] Dus je kunt beter goed spul neerzetten en als je dan toch een ruit aan het vervangen bent, dan zet je toch gewoon goed spul daar neer? Dan zet je toch de laatste standaard erin?"

"Ik denk dat je voor de langere termijn een waardevolle belegging hebt als je wat meer naar de toekomst werkt op het terrein van duurzaamheid, dat denk ik wel."

Een bijkomend voordeel van grootschalig onderhoud én verduurzaming is dat woningen de komende jaren minder aandacht en onderhoud behoeven. Particuliere verhuurders hebben daardoor niet alleen minder onvoorziene kosten, maar hoeven zich ook voorlopig geen zorgen te maken over de kwaliteit van hun aanbod. Vanuit dit oogpunt wordt verduurzaming overigens niet alleen als een zinvolle lange termijn investering gezien, maar ook voor op de korte termijn belangrijk geacht. Mocht de woning om welke reden dan ook op korte termijn verkocht moeten worden of bijvoorbeeld door overlijden overgaan op nieuwe generaties, dan hoeft men zich daar in ieder geval geen zorgen meer over te maken. De woning levert ook in dat geval veel mogelijk op, en behoudt dus zijn waarde:

"En dan zeg ik, nou, knap zo'n woning dan een keertje op, doe het dan een keer goed, dan hoef je daar nooit meer naar om te kijken. Dan heb je alleen nog een beetje onderhoud en de schilder nodig aan de buitenkant en dan ben je, is het klaar."

"Dit [lees: verduurzaming] maakt daar onderdeel van uit. Als ik inderdaad onder de tram ben gekomen en mijn kinderen erven het. Dan hebben ze tenminste iets waar ze, wat dat betreft, geen zorgen meer over hebben."

3.2 Strategische motieven

Naast financiële overwegingen hebben particuliere beleggers ook andere strategische motieven om te investeren in de duurzaamheid van hun bezit. Onder dit type overwegingen scharen we de motieven die gericht zijn op iets dat nog niet is: mogelijk toekomstig beleid, bijvoorbeeld. Nu is er nog geen minimale energieprestatie benodigd voor huurwoningen, zoals die er vanaf 2023 wel is voor kantoren (minimaal label C), maar dat wordt door onze gesprekspartners wel denkbaar geacht. En ook veranderende voorkeuren van mogelijk steeds milieubewustere huurders kunnen een rol spelen. Hierop proberen particuliere beleggers zo goed mogelijk te anticiperen. Deze motieven illustreren we kort in deze paragraaf met enkele quotes van onze gesprekspartners.

Anticipatie op toekomstig beleid

Particuliere verhuurders zijn zich er terdege van bewust dat lokaal of landelijk overheidsingrijpen hun investeringsplannen mogelijk in de weg kan zitten of kan vragen om andere strategische keuzes. Daar proberen zij zo veel mogelijk op te anticiperen. Verduurzaming wordt bij uitstek gezien als één van de beleidsterreinen waar de wet- en regelgeving de komende jaren nog verder aangescherpt zal worden. Particuliere verhuurders proberen hier, ondanks de onzekerheid over toekomstige beleidsbeslissingen (zie hoofdstuk 4), op te anticiperen door hun portefeuilles nu al grotendeels vergaand te verduurzamen en dus klaar voor de toekomst te maken. Zo kunnen de kosten die daar mee gepaard gaan over een langere periode uitgesmeerd worden én komt men in de toekomst niet onder tijdsdruk voor een hele grote, mogelijk zelfs onhaalbare, uitdaging te staan. Dat zij verwachten in de toekomst aan beduidend strengere normen te worden gehouden, blijkt onder andere uit de volgende citaten:

"Je weet het nu al, banken en overheden zijn alleen maar bezig met duurzaamheid. Dus zo meteen als jij een G-label hebt dan krijg je straks geen hypotheek meer, dat weet je nu al. Dus je kan zeggen ik ga er niks mee doen, nou dan weet je dat je zo meteen een probleem hebt."

"Dus verduurzaming absoluut, dat gaat alleen maar erger worden. Die normen gaan omhoog".

Een aantal verhuurders anticipeert ook bij nieuwe aankopen al bewust op mogelijke toekomstige beleidswijzigingen in het kader van de energietransitie. Zij trekken alleen nog woningen aan met een groen energielabel (label C of beter). Dergelijke woningen zijn over het algemeen weliswaar wat duurder in de aankoop, maar leiden niet tot de onzekerheid of met het beoogde investeringsbedrag überhaupt een hoger label gerealiseerd kan worden. Technische uitdagingen zijn nu eenmaal niet altijd volledig zichtbaar bij de aankoop van een nieuwe woning. Andere verhuurders kopen nog wel woningen met een 'slecht' energielabel, maar zorgen er nog voordat deze verhuurd worden voor dat het energielabel op peil wordt gebracht. Zo voorkomen zij dat zij in hun verhuurportefeuille woningen hebben die straks verbeterd moeten worden terwijl er huurders wonen. Dat verduurzaming onder andere leidt tot een verhoogde verhuurbaarheid én markthuur is uiteraard een bijkomend voordeel. Exemplarisch voor deze investeringsstrategie is het antwoord van één van onze gesprekspartners toen wij hem vroegen of hij bij de aankoop van een nieuwe woning rekening houdt met de energieprestatie:

"De woningen die ik heb, zijn allemaal vrij nieuw of gewoon nieuw en energielabel A. Dat is trouwens iets wat ik in de loop van dat traject wel bedacht heb, dat ik denk, ik moet eigenlijk nieuwe woningen hebben, want dat energielabel dat wordt volgens mij in de toekomst steeds meer waard. Waard in de zin van geld, maar ook voor de huurder heeft het waarde, omdat het staat voor een lagere energierekening en dat is in feite ook zo. [...] Zo heb ik een beetje een, nou strategie ontwikkeld klinkt dan wat zwaar als het maar zo weinig huizen zijn- Maar als ik nog verder wil uitbreiden, en dat wil ik graag, dan zoek ik het wel in dat genre."

Anticipatie op toekomstige woonvoorkeuren

Particuliere verhuurders verwachten dat energetische kwaliteit van een woning de komende jaren, ondanks dat dit nu in de praktijk nog niet echt terug te zien is, voor (potentiële nieuwe) huurders langzaam maar zeker steeds belangrijker zal worden. Door de verhuurportefeuille nu alvast (grotendeels) te verduurzamen tot label C of label B, wordt door particuliere verhuurders voorgesorteerd op de toekomstige woonvoorkeuren van huurders. Hierdoor hebben zij naar eigen zeggen meer garanties dat hun woningen ook in de toekomst zonder al te veel problemen en tegen de beoogde huurprijs verhuurd kunnen worden. Bovendien gaan particuliere verhuurders er van uit dat huurders die vandaag de dag al veel waarde hechten aan verduurzaming zorgvuldiger met hun woning omgaan dan andere huurders. Het verhuren van

verduurzaamde woningen geeft hen daardoor het gevoel meer grip te hebben op de doelgroep die in hun woningen gehuisvest wordt.

"Maar in een lange termijn aanpak past het wel. Huurders zullen ook kritisch zijn, die vinden het ook belangrijk wellicht om in een goed pand te komen. Dus het past wel een beetje bij mijn type. Ik wil goed voor mijn panden zorgen, voor huurders

"De mensen die het interessant vinden, dat zijn mijn huurders. [...] En als een huurder al bij voorbaat zegt joh, het interesseert me geen donder of het plafond, die wanden geïsoleerd zijn, dan weet ik ook hoe hij met de rest van het huis om gaat. En ik weet zeker dat als jij een nette woning aanbiedt aan mensen die aan alle kanten zo goed mogelijk is, dat mensen er veel voorzichtiger en netter mee omgaan dan dat je zegt van joh, hier is de sleutel, zoek het uit. Daar gaan mensen toch ruiger mee om"

4 Uitdagingen en belemmeringen

Ondanks dat een substantieel deel van de particuliere verhuurders bereid is hun huurwoningen te verduurzamen, lijken concrete vergaande aanpassingen, zoals naar label A+, momenteel nog eerder uitzonderingen op de regel. Dit wordt met name veroorzaakt, doordat particuliere verhuurders op weg naar een duurzamere verhuurportefeuille geregeld tegen grote uitdagingen aanlopen én verduurzaming in de praktijk meer van alle betrokkenen verwacht dan op voorhand werd ingeschat. Als Nederland aan het Klimaatakkoord wil voldoen, kan de particuliere huursector echter niet nog (veel) langer achterblijven. In dit hoofdstuk gaan wij daarom in op de uitdagingen en belemmeringen die het op grote schaal verduurzamen van de particuliere huursector volgens onze gesprekspartners momenteel in de weg staan, namelijk: de behoefte aan direct rendement, samenwerking binnen Verenigingen van Eigenaars (VvE's), de technische haalbaarheid van verduurzamingsstrategieën, en de onzekerheid over toekomstig overheidsbeleid. Dit stelt beleidsmakers in staat om te beoordelen of het al dan niet nodig is om beleidsinstrumenten in te zetten om de huidige dynamiek op huurwoningmarkt bij te sturen.

Behoefte aan direct rendement

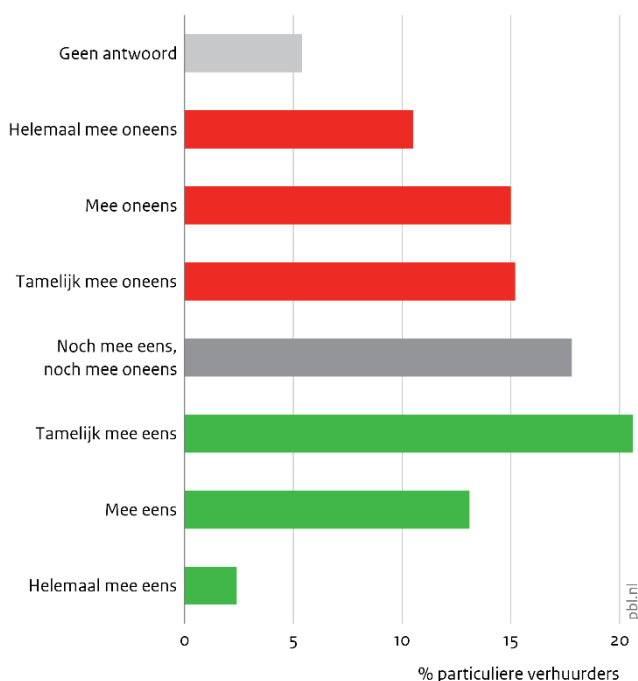
Dat particuliere verhuurders meerwaarde zien in het verduurzamen van hun verhuurportefeuille betekent nog niet dat zij bereid zijn om de kosten die hiermee gepaard gaan (volledig) zelf te dragen. Integendeel, zo'n 40% van de respondenten vindt dat verduurzaming voor hen persoonlijk niet mag leiden tot een lager rendement (zie figuur 7). Een minderheid van de respondenten wil de gedane investeringen op termijn het liefst volledig terugbetaald zien door hun huurders. Dat verduurzaming ook voor hen persoonlijk voordelen oplevert, zoals onder andere waarde-behoud, minder leegstand en anticipatie op toekomstig beleid (zie hoofdstuk 3), wordt daarbij soms buiten beschouwing gelaten. Zij vinden het legitiem om de huurprijs van verduurzaamde woningen naar boven bij te stellen en de kosten zo volledig op de huurder te verhalen, omdat deze nu immers een lagere energierekening én dus geld 'over' heeft om in de extra huurlasten te kunnen voorzien:

"Die energierekening gaat naar beneden, comfort neemt toe. Dat moet wel in balans zijn. Dan mag je volgens mij best [naar huurders] de rekening opmaken."

"We willen wel een energiezuinige ketel voor hem [de huurder] installeren. Dat is drieduizend euro. Maar dan gaan we wel tegen hem zeggen dat ie twintig euro meer huur moet betalen, want hij krijgt zestig procent minder energiekosten."

Figuur 7:

Stelling: ik vind het belangrijk om mijn woningportefeuille te verduurzamen, ook al leidt dit tot een lager rendement



Bron: PBL (2019)
N= 831 respondenten.

Particuliere verhuurders zijn zich er van bewust dat de betaalbaarheid van huurwoningen onder druk kan komen te staan als zij de kosten voor verduurzaming volledig doorberekenen aan hun huurders. Tegelijkertijd zien zij geen andere oplossing. Redeneringen zoals: "Ik kan alleen verduurzamen als ik het dan voor die belachelijk hoge prijzen mag doen" en "Een zeer goede energie-index krijgen dat is te kostbaar om zo'n kleine huursprong te maken" kwamen tijdens onze interviews met particuliere verhuurders veelvuldig ter sprake. Het bijsturen van negatieve prijseffecten zien zij bij uitstek als een verantwoordelijkheid voor de overheid. Daarbij werd wel opgemerkt dat het niet wenselijk is om de particuliere huursector middels wet- en regelgeving nieuwe beperkingen op te leggen.

Samenwerking in Verenigingen van Eigenaars

Veel particuliere verhuurders bezitten één of meerdere appartementen in een groter appartementencomplex. Zij zijn daarmee automatisch lid en afhankelijk van de VvE. De VvE is immers verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex. Denk daarbij aan de gevel of het dak. Iedere eigenaar maakt maandelijks een vaste bijdrage over aan de VvE om in de kosten die hiermee gepaard gaan te kunnen voorzien. Ook is het verplicht om een reservefonds op te bouwen, waarin alle eigenaren sparen voor grotere uitgaven, bijvoorbeeld ten behoeve van groot onderhoud of verduurzaming. Tijdens de interviews merkten particuliere verhuurders die deel uitmaken van zo'n VvE op dat hun pogingen tot verduurzaming in de praktijk vaak stranden, omdat de VvE niet bereid is om hier aan mee te werken. Illustratief hiervoor is het volgende citaat:

"Ja, maar het probleem is, als je een appartement koopt in een gebouw. Ik kan willen wat ik wil, maar de VvE beslist. Dus ik kan wel zeggen van ik wil spouwmuurisolatie, ik wil dubbel glas, ik wil noem maar op. De VvE kan je gewoon aankijken en zeggen: doen we niet, kost te veel geld. En dan kan jij, als één man, kan je niets doen."

Aangezien sommige verduurzamingsmaatregelen nu eenmaal onvermijdelijk VvE aangelegenheden zijn, is het voor particuliere verhuurders die de VvE niet achter zich krijgen niet altijd mogelijk om hun verduurzamingsplannen ook daadwerkelijk ten uitvoer te leggen. Dit raakt met name kleine particuliere verhuurders die bijvoorbeeld bouwkundige maatregelen willen doorvoeren die te maken hebben met de constructie van het complex, of de installatie van PV-panelen. Soms zijn er nog wel mogelijkheden om de woning toch te verduurzamen, omdat er maatregelen mogelijk zijn die niet onder de zeggenschap van de VvE vallen. Dat neemt niet weg dat dergelijke maatregelen mogelijk goedkoper ingekocht en aangebracht kunnen worden indien niet alle individuele eigenaars maar de VvE als geheel deze aanschafft.

Er zijn particuliere verhuurders die er, mede vanwege de hierboven beschreven problematiek, bewust voor kiezen om VvE's zo veel mogelijk te vermijden. Dit is echter voor het gros van de particuliere verhuurders niet weggelegd. Bij een verhuurportefeuille van 5 woningen is dit uiteraard een andere opgave dan bij een verhuurportefeuille van honderden woningen. Het zijn dan ook met name grote verhuurders die ervoor kiezen om losse objecten in VvE-complexen te verkopen en geen nieuwe woningen aan te trekken waar zij niet volledig zelf zeggenschap over hebben (zie ook Lennartz et al., 2019). Zij hebben door de jaren heen meermaals ervaren dat je als eigenaar van appartementen slagvaardiger kan acteren als je de enige of grootste eigenaar bent. Dan ben je namelijk niet langer afhankelijk van de beslissingen van een VvE. Dit geldt overigens niet alleen voor verduurzamingsmaatregelen, maar ook voor (groot) onderhoud in het algemeen. Exemplarisch is het verhaal van een grote belegger uit Zuid-Holland. Hij kiest er bewust voor om appartementen die onder een VvE vallen waar hij niet de volledige zeggenschap over heeft tegen een bodemopbrengst te verkopen, omdat hij naar eigen zeggen ook met betrekking tot mogelijke verduurzamingsinvesteringen "*definitief de hoop*" in een aantal VvE's had verloren.

Beperkte financiële en technische mogelijkheden

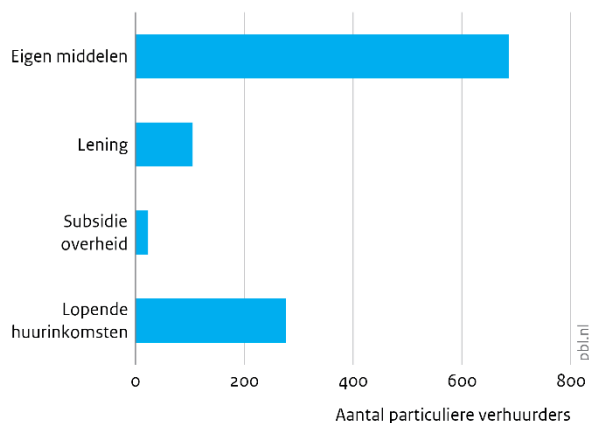
De opgave voor particuliere verhuurders is groot, zeker in vergelijking met die van andere verhuurders. Het verbeteren van de verhuurportefeuilles tot label B of C vraagt ingevolge van particuliere verhuurders om een investering van duizenden euro's. De verbetering van een standaard tussenwoning van 110 vierkante meter van label G naar label B vraagt bijvoorbeeld om het aanbrengen van isolatie, en dubbel glas. Dat komt al snel neer op een investering van zo'n €15.000 (Schilder & Van der Staak, te verschijnen). Uit zowel de enquête als interviews blijkt dat particuliere verhuurders dit hoofdzakelijk bekostigen met eigen vermogen (zie figuur 8). Dat kan met name voor kleine (pensioen)beleggers tot problemen leiden. Zij hebben simpelweg vaak niet de financiële middelen om grootschalig te verbouwen en/of te verduurzamen. Ervan uitgaande dat het verduurzamen van de verhuurportefeuille een belangrijke investeringsstrategie is voor het waarde-behoud en de verhuurbaarheid van woningen (zie hoofdstuk 3), kan dit negatieve gevolgen hebben voor de belegging als pensioenvoorziening.

Bovendien is het volgens onze gesprekspartners geregeld de vraag of het technisch überhaupt mogelijk en tegelijkertijd betaalbaar is om hun woningen te verduurzamen tot label B of C. Particulieren hebben namelijk bovenmatig veel oudere panden, in hun bezit, waarvoor nog geen verduurzamingsstrategieën voor handen zijn of verduurzaming gepaard gaat met een aanzienlijk hogere investering dan voor de hierboven aangehaalde standaard tussenwoning. Eén van onze gesprekspartners stelt over een pand uit 1926 het volgende: "*Muurisolatie is de vraag of het pand daar geschikt voor is. [...] Daar zit een hele dikke muur in, maar geen spouwmuren, dus dat.*" Ook bij het gas-loos maken van hun woningen verwachten particuliere verhuurders veel atypische problemen. En daar waar verduurzaming wel mogelijk is, gaan tot spijt van de particuliere verhuurders zelf geregeld karakteristieke elementen verloren. Denk aan het vervangen van glas-in-lood ramen voor dubbel glas; "*Mijn vader zei bijvoorbeeld, ik ga nooit dat glas-in-lood eruit halen, want dat vind ik heel mooi. Maar ja, ondertussen moeten we dat wel een keer gaan doen*", aldus één van de geïnterviewden. Tijdens de interviews werd

consequent opgemerkt dat particuliere verhuurders het gevoel hebben dat de bouwsector er gewoonweg nog niet klaar voor is om een (betaalbare) oplossing te bieden voor de problemen waar zij bij de verduurzaming van hun portefeuilles structureel tegen aan lopen.

Figuur 8:

Belangrijkste financieringsinstrument grootschalig onderhoud, waaronder verduurzaming



Bron: PBL (2019)

N = 1090 respondenten; meerdere antwoorden mogelijk

Onzekerheid over toekomstig beleid

In de interviews hebben we ten slotte uitgebreid gesproken over lokaal en landelijk overheidsbeleid en hoe dit de verduurzamingsplannen mogelijk in de weg kan zitten of tot veranderingen in strategische keuzes kan leiden. Er zijn particuliere verhuurders die verduurzamen om te anticiperen op toekomstig beleid (zie hoofdstuk 3). Anderen gaven geregeld aan vanwege de onzekerheid over toekomstig overheidsbeleid er momenteel bewust voor te kiezen om nog niet (vergaand) te verduurzamen. Als concreet voorbeeld werd veelvuldig verwezen naar de in het Klimaatakkoord opgenomen doelstelling om de woningvoorraad voor 2050 klimaatneutraal te maken. Gemeenten moeten voor eind 2021 een warmtevisie vaststellen, waarin wordt aangegeven op welke alternatieve verwarmingstechnieken in de verschillende wijken wordt overgegaan. Ondanks dat de overheid benadrukt dat dit eigenaren er niet van hoeft te weerhouden om spijtvrije investeringen⁵ door te voeren, leidt dit bij particuliere verhuurders tot terughoudendheid. Eén van hen stelt bijvoorbeeld:

“Ik wacht, maar ik dacht, ik wacht het overheidsbeleid af, maar op het moment dat dat gewoon stabiel blijft, dan ga ik mijn rendement investeren in die verduurzamings-slag, en dan zal mijn project zal een voorbeeldproject naar de rest van Amsterdam worden, om te laten zien- En dat is ook mijn visitekaartje als ontwikkelaar, als duurzame ontwikkelaar naar de markt. [...] Dus ik heb hele grote plannen, hele wilde ideeën, maar dat hangt ook weer helemaal af van, wat zijn de plannen met de vrije sectorhuur.”

De ervaren onzekerheid over toekomstig beleid gaat overigens nadrukkelijk verder dan directe beleidswijzigingen op het gebied van duurzaamheid zelf. Ook de onzekerheid over eventuele huurprijnsbeperkende maatregelen, zoals de implementatie van een noodknop middenhuur of het (vergaand) aanpassen van het puntensysteem werden door onze gesprekspartners benoemd als redenen om (vooralsnog) niet vergaand te verduurzamen. Zodra ook voor (een deel van de) nu geliberaliseerde woningen een maximale huurprijs wordt vastgesteld, is het in veel

⁵ Investerings waarvan, vooruitlopend op het alternatief dat de komende jaren voor aardgas wordt gekozen, zeker is dat ze binnen de technische levensduur niet normaal een ingrijpende aanpassing behoeften.

gevallen immers niet meer mogelijk om de kosten voor energiebesparende maatregelen via de huur op de huurder te verhalen. De verduurzaming gaat dan met terugwerkende kracht alsnog (gedeeltelijk) ten koste van het directe rendement van de particuliere verhuurder zelf. Eén van de gesprekspartners licht de relatie tussen de verduurzaming en de maandelijkse huurprijs als volgt toe:

"En op het moment dat je minder krijgt omdat het puntensysteem zegt: dit is jouw huur, die moet je vragen. Dan blijft er weinig over of iemand gaat denken: het zal mijn tijd wel duren voordat ik ga investeren in duurzaamheid."

Dit is overigens niet voor alle particuliere verhuurders voldoende reden om verduurzaming uit te stellen of volledig achterwege te laten. Sommigen kiezen er bewust voor om de woning verregaand te renoveren, zodat deze zo luxe wordt of dusdanig veel extra punten vergaard worden dat deze ook bij verregaande regulering vrijwel met zekerheid in de vrije huursector aangeboden mogen blijven worden. En mocht dat niet het geval zijn, dan leidt verduurzaming waarschijnlijk tot een waarde-verhoging en wellicht zelfs tot een hogere verkoopprijs, zo luidt de redenering van een deel van de particuliere beleggers.

"Voor mij zijn het drie lessen: Je comfort neemt toe. Als je dubbelglas hebt en andere dingen, dan is het minder koud dus dat is prettiger. [...] En de toekomstwaarde van je pand neemt toe. Want als je het verkoopt en het is beter geïsoleerd dan verkoop je het als goed is later voor een hoger bedrag. [En], het is ook nog een goed gevoel we doen iets aan het milieu."

"Nou ja, kijk voor mij, ik vind verduurzaming heel belangrijk, maar daar krijg je dus niet per se meer geld voor in de verkoop. Dus je kan daar in je berekeningen niet zo heel goed rekening mee houden. Dus als ik iets, een pandje gekocht, aan het rekenen ben, ja ik kan niet denken van, oh dan doen we lekker voor 50.000 euro extra verduurzamingsmaatregelen in."

5 Reflectie en discussie

'Verduurzamen om te liberaliseren' is voor het overgrote deel van de particuliere huurwoningvoorraad op dit moment geen relevante investeringsstrategie. De meeste particuliere huurwoningen beschikken immers ook zonder dat zij verduurzaamd worden al ruimschoots over het aantal WWS-punten dat voor liberalisering benodigd is. Overigens, als de WOZ-waarde fors daalt, of in het WWS minder zwaar wordt meegeteld, zal verduurzamen voor een groter deel van de particuliere huurwoningvoorraad een serieuze investeringsstrategie kunnen worden. Echter, ook momenteel zijn particuliere verhuurders wel degelijk bereid zijn om in de verduurzaming van hun verhuurportefeuilles te investeren. Hiervoor hebben zij verschillende financiële en strategische motieven. Verduurzaming leidt niet alleen tot een verhoogde verhuurbaarheid én markthuur en tot waarde-behoud, maar zorgt er ook voor dat er beter geanticipeerd kan worden op toekomstig beleid en op toekomstige woonvoorkeuren.

Gezien de huidige omstandigheden mag men van particuliere verhuurders echter niet dezelfde verduurzamingsinvesteringen verwachten als van corporaties. Corporaties, die met maatschappelijk vermogen, voor zichzelf een voortrekkersrol in de verduurzaming van de gebouwde omgeving weggelegd zien, kunnen en willen veel verder gaan bij het verduurzamen van woningen. Dat kan ten minste voor een deel verklaard worden door het feit dat particuliere beleggers een hardere en hogere rendementseis hebben dan corporaties. Het rendement uit de huurwoning is, zeker bij kleinere beleggers, vaak (aanvullend) inkomen voor pensioen. Investerings in de woningen moeten voor hen dus ook renderen: de extra kosten van het verbeteren van een woning van label B naar label A, of zelfs richting energieneutraal, weegt voor hen niet op tegen de extra inkomsten die zulke investeringen opleveren. Het tempo van de verduurzaming van de particuliere huurwoningvoorraad zal daardoor minder hoog liggen, ook omdat particuliere beleggers, meer dan corporaties, vooral bij mutatie verduurzamen.

Op zichzelf legt de (onjuiste) gedachte dat particuliere verhuurders alleen verduurzamen om woningen te liberaliseren en zoveel mogelijk geld te verdienen wel een aardig strijdig belang bloot. Want woningen moeten verduurzaamd worden om de klimaatdoelen te realiseren, maar tegelijkertijd is er een evident belang bij een toegankelijke en betaalbare woningvoorraad. Het spreekt voor zich dat een (belangrijk) deel van de gereguleerde particuliere huurwoningvoorraad na verduurzaming en eventuele andere verbeteringen in de vrije sector zal worden verhuurd: particuliere verhuurders hebben het rendement op hun investeringen immers nodig. Het is de vraag in hoeverre de doelen van duurzaamheid, en toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt, verenigd kunnen worden: sturen op betaalbaarheid, via regulering of de huisvestingsverordening, drukt het rendement en daarmee de prikkel voor particuliere beleggers om te verduurzamen. Subsidies voor verduurzaming zouden dat overigens (gedeeltelijk) kunnen ondervangen. Met name lokale beleidsmakers zullen dus een goede afweging moeten maken tussen het algemene belang bij verduurzaming en lokale maatschappelijke belangen rond de toegankelijkheid van de woningmarkt. Het instrumentarium daartoe, met onder meer huisvestingsverordeningen, bouw- en splitsingsvergunningen, en duurzaamheids-subsidies, hebben zij in handen. Bovendien lijken publiek en privaat elkaar steeds vaker te vinden in het oppakken van lokale problemen op de woningmarkt en de woningbouw. De Woondeals vormen daar een voorbeeld van, maar zeker ook de afspraken tussen institutionele beleggers, particuliere verhuurders, en de gemeente Amsterdam.

Literatuur

- BZK (2020). *Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen, kamerbrief 15-05-2020*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- BZK (2017). *Rapport Monitoring covenant particuliere huur*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- CBS (2019) Bijna half miljoen woningen in particuliere verhuur. Geraadpleegd via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur>
- Dekker, E. (2020). *Verduurzamen en waardestijging*. Verkregen op 22-04-2020, via: <https://www.woningverhurenrotterdam.nl/verduurzamen-en-waardestijging/>
- Gemeente Den Haag (2019). Afdoening motie voorkomen huurverhoging als gevolg van energietransitie, DSO/2019.276. Verkregen op 22-04-2020, via: <https://den-haag.raadsinformatie.nl/docu-ment/8282948/1/RIS302078%20Afdoening%20motie%20voorkomen%20huurverhoging%20als%20gevolg%20van%20energietransitie>
- Harst, F. van der, & Vries, P. de (2019). *Kopen om te verhuren*. Den Haag: Kadaster.
- Huurcommissie (2019). *Beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte*. Den Haag: Huurcommissie.
- Lennartz, C., Schilder, F., Staak, M. van der (2020). *Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt: Activiteiten, investeringsmotieven en beleggingsstrategieën*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Rijksoverheid (2020a). *Gaat de huur omhoog na verbetering van mijn woning?* Verkregen op 19 maart 2020 via: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurverhoging-na-renovatie>
- Rijksoverheid (2020a). *Heeft de energieprestatie van mijn woning invloed op de huurprijs?* Verkregen op 10-03-2020 via: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling/vraag-en-antwoord/energieprestatie-woning-en-huurprijs>
- Rijksoverheid (2020b). *Wat is de huurliberalisatiegrens?* Verkregen op 10-03-2020 via: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>
- Ritchie, J., Lewis, J. (2003) *Qualitative research practice: a guide for social science students and researchers*. London: SAGE publications ltd.
- Schilder, F. (2020). *Position Paper – (On)betaalbaar wonen voor middeninkomens t.b.v. rondetafelbijeenkomst Tweede Kamer 29 januari 2020*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Schilder, F., Daalhuizen, F., Groot, J., Lennartz, C., Staak, M. van der (2020). *Wonen en gevoelens van onbehagen: Een verkenning naar de relatie tussen onzekerheid, controle en het Nederlandse woonbeleid*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Schilder, F., Staak, M. van der (te verschijnen). *Woonlastenneutraal koopwoningen verduurzamen: verkenning van de effecten van beleids- en financieringsinstrumenten*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Tweede Kamer (2009). *Brief minister over aanpassing van het woningwaarderingstelsel – Duurzame ontwikkeling en beleid*. Verkregen op 23-04-2020, via: <https://www.parlementairemonitor.nl/9353000/1/j9vvi5epmj1ey0/vi6yft9nyyt>
- Vastgoedjournaal (2013). *Het Green House Effect: waardecreatie door verduurzaming woningen*. Verkregen op 22-03-2020, via: <https://vastgoedjournaal.nl/news/12304/het-green-house-effect-waardecreatie-door-verduurzaming-woningen>