



DOOR FRANK VAN BLOKLAND, DIRECTEUR VAN DE VERENIGING VAN INSTITUTIONELE BELEGGEREN IN VASTGOED NEDERLAND (IVBN)

COLUMN

Verduurzaming van beleggershuurwoningen

De energetische kwaliteit van huurwoningen van institutionele beleggers is redelijk goed. Toch zullen ook die woningen voorbereid moeten worden op de energietransitie. Dit is een organisatorische uitdaging.

In Nederland staan we voor een enorme opgave om over te stappen van aardgas en andere fossiele bronnen naar duurzame bronnen zoals wind, waterkracht, waterstof, aquathermie, geothermie, biomassa en wat mij betreft ook kernenergie.

De kwaliteit van de huurwoningen van institutionele beleggers is goed en onvergelijkbaar beter dan voor- of direct naoorlogse woningen. Alvorens die oudere woningen worden verduurzaamd naar een niveau om de energietransitie aan te kunnen, zou het goed zijn eerder te kijken naar sloop en vervangende nieuwbouw. De meeste huurwoningen van institutionele beleggers zijn gebouwd na 1980 en een flink deel is zelfs veel nieuwer. Institutionele beleggers realiseren circa 7.500 nieuwe woningen per jaar en dat is meer dan 10% van de jaarlijkse bouwproductie. Nieuwe huurwoningen voldoen immers aan zeer hoge eisen vanuit het Bouwbesluit.

Sinds begin dit jaar is een nieuwe meetnorm van kracht, de NTA8800, die de energieprestatie meet in aantal kWh per m² per jaar. Belangrijker zijn echter de ramingen van de kosten die gemoeid zijn met het isoleren en het zo goed mogelijk verduurzamen van woningen om die voor te bereiden op de energietransitie. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat dit 'spijtvrij' kan, omdat dergelijke investeringen zich vrijwel altijd zullen uitbetalen, onafhankelijk van de keuze van de warmtevoorziening in de betreffende wijk. Die kosten hangen uiteraard weer af van de normen die gaan gelden. Geleidelijk aan wordt duidelijk welke streef- en eindnormen voor bijvoorbeeld woningen komen te gelden. En dus ook de investeringen die nodig zijn om die normen te gaan halen. Vooralsnog wordt er alleen onderscheid gemaakt tussen woningen van vóór 1945 en daarna, terwijl er tussen die

naoorlogse woningen enorm veel kwaliteitsverschil en dus ook energetisch onderscheid is.

Het behalen van die normen is voor verhuurders verplicht gesteld per 2050. Vreemd genoeg geldt dat (nog) niet voor de eigenaar/bewoner, terwijl die zich toch ook zal moeten voorbereiden op de komende energietransitie, die bovendien veel eerder zou kunnen plaatsvinden. De gemeenten zullen eind 2021 hun warmtevisies publiceren, waaruit blijkt welke wijk wanneer 'van het gas gaat' en welke andere warmtevoorziening er voor die wijk komt. Die keuze is uitermate relevant: het scheelt nogal wat of een wijk op een extern warmtenet wordt aan gesloten, of dat de keuze valt op het verregaand elektrificeren van de woningen in die wijk, of dat een warmtebron in de ondergrond beschikbaar komt. Voor veel keuzes is de verhuurder dus afhankelijk van anderen.

In de uitvoering is een planmatige, industriële procesgang noodzakelijk om kosteneffectief alle woningen in een wijk achter elkaar geschikt te maken voor de nieuwe warmtevoorziening. Al die eigenaren zullen bij voorkeur moeten besluiten tot collectief acteren. De woningcorporaties lopen weliswaar voorop, maar er zijn ook wijken waar geen of weinig corporatiewoningen zijn en daar zullen eigenaren zich toch moeten zien te organiseren. Tussen verhuurder en huurder is afgesproken naar woonlastenneutraliteit te streven. Kort gezegd wil dat zeggen dat de investeringen door de verhuurder kunnen leiden tot een huurverhoging die gelijk zou moeten zijn aan de verlaging van de energienota. Het oplossen van deze 'split incentive' is nog lang niet duidelijk. Kortom, een enorm avontuur met veel onbekende factoren. Maar het kan niet anders, het moet! «