

# Verduurzamen is dé uitdaging voor de vastgoedsector

**Graag kijk ik vooruit naar de grootste opgave voor de sector in de komende jaren: het verduurzamen van ons vastgoed. Dit is mijn laatste column: het ga u goed!**

IVBN en haar leden zetten zich actief in op het gebied van duurzaamheid. Dit doen ze door portefeuilleroutekaarten te ontwikkelen en te rapporteren over de (jaarlijkse) reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot met tenminste 49% in 2030 en over de voortgang op de weg naar een uiterlijk in 2050 CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedportefeuille. Daarbij certificeren zij hun gebouwen zoveel mogelijk – naast 100% energielabels – voor een zo goed mogelijk inzicht in de duurzaamheid van de vastgoedportefeuille. Zij monitoren en sturen actief op het daadwerkelijke energieverbruik van de totale portefeuille (zowel gebouwgebonden als gebruikersgebonden energie). IVBN-leden zetten zich in voor het behoud van een leefbare gebouwde omgeving, waarbij thema's als betaalbaarheid, gezondheid en maatschappelijke betrokkenheid belangrijk zijn. IVBN neemt als een van de weinige eigenaarspartijen deel aan het uitvoeringsoverleg van het Klimaatakkoord voor de Gebouwde Omgeving.



Door **Frank van Blokland**, Directeur van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN)

In dat uitvoeringsoverleg komt Vereniging Eigen Huis (VEH) uiteraard op voor de belangen van de 4,7 miljoen huiseigenaren. Tot nu toe heeft de vereniging zich met succes verzet tegen verplichtingen voor haar achterban. VEH ziet vooral inspanningen van huiseigenaren bij een mutatie van de eigenaar. Van de in totaal 3,1 miljoen huurwoningen zijn er 2,1 miljoen eigendom van woningcorporaties, die een voortrekkersrol vervullen in de verduurzaming van hun omvangrijke woningbezit, waar ik hen oprecht mee wil complimenteren en wat goed past bij hun hoofdzakelijk maatschappelijke doelstelling en hun omvangrijke bezit. Hoewel in het Klimaatakkoord 'woonlastenneutraliteit' is afgesproken, hebben de woningcorporaties vanuit hun maatschappelijke doelstelling echter óók de ambitie uitgesproken om de huurstijging lager te houden dan

de dalende energienota mogelijk maakt. Woningcorporaties kunnen dat niet alleen doen door afschaffing van de verhuurderheffing en subsidies vanwege hun voortrekkersrol, maar ook doordat ze nu eenmaal geen rendement hoeven te maken op hun investeringen.

Van de overige 1 miljoen huurwoningen zijn er circa 800.000 in handen van een brede groep particuliere beleggers en circa 200.000 van institutionele/grote beleggers (waarvan circa 160.000 van leden van IVBN). Deze private voorraad is in kwaliteit sterk gespreid: van voor- en direct naoorlogse woningen tot recente nieuwbouw. Ik verwacht dat de kosten van verduurzaming van sterk verouderde woningen (te) hoog zullen zijn om die echt rendabel en woonlastenneutraal te kunnen verduurzamen. Waarschijnlijk zal sloop-nieuwbouw beter zijn. Voor huurwoningen zijn inmiddels standaard- en streefwaarden geformuleerd. Voorts is er een nieuwe methode ontwikkeld om de energieprestatie te meten, waar de praktijk nog aan moet wennen.

Het bezit van IVBN-leden is tamelijk jong (overwegend van na 1980) en heeft voor 85% al 'groene' labels. Maar dat is niet genoeg voor de transitie naar aardgasloos of -arm en dus zijn aanzienlijke inspanningen nodig. Daarbij wordt het onze leden vooralsnog niet gemakkelijk gemaakt. Onder druk van de Woonbond gaat het Ministerie van Binnenlandse Zaken helaas ook voor de energietransitie een instemmingsvereiste introduceren, waardoor 70% van de huurders in een complex akkoord moet gaan met een verduurzamingsvoorstel van de verhuurder. Lastig is dat voor veel beleggerscomplexen nog onbekend is welke warmtebron er zal komen voor de wijken waar institutioneel beleggersbezit voorkomt.

En dan de winkels en kantoren nog. Het meekrijgen van huurders is een opgave. De kantoren van IVBN-leden voldoen al aan de energielabel C-verplichting. We zijn benieuwd of en hoe de overheid dat gaat handhaven. Uitdagingen genoeg dus! ■