

Klimaatplannen staan niet los van andere overheidsdoelen

De urgentie van versnelling van de verduurzamingsopgave door de rijksoverheid klinkt door in het Ontwerp Beleidsprogramma Klimaat van klimaatminister Rob Jetten. En dat is een goed teken. Bij het lezen van de stukken komt echter wel de vraag naar boven of de aangekondigde plannen daadwerkelijk genoeg zijn om onze gezamenlijke verduurzamingsopgave fors aan te jagen.

Het is duidelijk dat de problematiek rondom klimaatverandering vraagt om een fundamentele transformatie van onze samenleving. Het is noodzakelijk dat de overheid daarvoor de benodigde richting geeft en concrete ambitieuze doelstellingen formuleert. Het Ontwerp Beleidsprogramma Klimaat beschrijft de hoofdlijnen van het klimaatbeleid voor de periode tot en met 2030 en zet daarbij terecht ook in op de verduurzaming van de bestaande bouw.

Voor maatschappelijk betrokken lange-termijnbeleggers, zoals de institutionele beleggers in mijn achterban, is verduurzaming al jarenlang 'top of mind'. Met relatief jonge vastgoedportefeuilles met hoofdzakelijk 'groene' energielabels en een duidelijke strategie op de termijn waarbinnen Paris Proof gehaald moet zijn, lopen zij vooruit op de troepen.

Op een aantal punten pakt de overheid met deze klimaatplannen de regie ten faveure van partijen die 'willing and able' zijn. De in het ontwerp-beleidsprogramma aangekondigde aanpassing van het instemmingsrecht bij aanpassingen aan het gehuurde is daarvan een voorbeeld. Het maakt dat woningverhuurders voor hun verduurzamingsplannen een draagvlak moeten krijgen van 70% van alle huurders die reageren op de plannen van de verhuurder, in plaats van 70% van alle huurders in het betreffende complex. Verduurzaming is immers geen keuze meer, maar ons gezamenlijk belang, waar ook huurders een belangrijke rol in spelen.

Maar er kan nog veel meer ingezet worden op de versterking van elkaars onmisbare rol in de keten. Het proces wordt bemoeilijkt doordat er (nog) niet altijd een gezamenlijke 'taal' wordt gesproken. Dat is misschien logisch, omdat de stakeholders in dit urgente en complexe proces nog lang niet allemaal in dezelfde fase verkeren. Maar het bemoeilijkt het gesprek en dus de transitie. Zo worden er in de markt erkende standaarden (CRREM en Paris Proof) gebruikt als referentie. Het ontwerp-beleidsprogramma gebruikt deze standaard(en) niet, maar formuleert aparte eindnormen en streefwaarden voor utiliteitsbouw en woningen.

Naast een duidelijke richting en concrete, ambitieuze doelstellingen vanuit de overheid vereist deze transitieopgave ook, én nadrukkelijk, dat de overheid de samenhang met de andere beleidsonderdelen bewaakt en in balans brengt.

De klimaatplannen zijn niet los te zien van de dreigende regulering van het middenhuur-woonsegment. Als de plannen van minister Hugo De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening doorgaan en er wordt gekozen voor een verregaande reguleringsvariant, zal dit de investeringen in duurzame nieuwbouw door professionele ontwikkelaars en institutionele beleggers ontmoedigen en kan dit ook een negatieve impact hebben op de verduurzamingsopgave van het bestaande bezit. Daarmee komt niet alleen het behalen van de gestelde beleidsdoelen met betrekking tot de woningproductie ernstig in gevaar, maar vormen de reguleringsplannen tevens een bedreiging voor de noodzakelijke klimaattransitie. Politici en beleidsmakers moeten daar goed van doordrongen zijn.

Belangrijk is dat het overheidsbeleid in het grotere geheel wordt gezien, dat er wordt gekeken naar de langetermijneffecten en dat er vanuit die stippen op de horizon nú de juiste acties worden ondernomen. ■



Door **Judith Norbart-ten Hoor**,
Directeur van de
Vereniging van
Institutionele
Beleggers in Vastgoed,
Nederland (IVBN)