

## Verduurzaming gebouwde omgeving - POSITION PAPER VASTGOED BELANG

Hoorzitting Klimaattafel 'gebouwde omgeving' 28 maart 2019

### Vastgoed Belang; vereniging van particuliere vastgoedbeleggers

Vereniging Vastgoed Belang vertegenwoordigt particuliere verhuurders van vastgoed. Zij bezitten gezamenlijk o.a. circa 750.000 huurwoningen en leveren daarmee een substantiële bijdrage aan de woningmarkt.

### Samenvatting

Vastgoed Belang onderschrijft het belang van CO<sub>2</sub> reductie en heeft daarom al in een vroeg stadium haar verantwoordelijkheid genomen door leden te stimuleren tot verduurzaming van de particuliere huurvoorraad. Het is daarbij van belang voldoende aandacht te hebben voor de omvangrijke, maar oude en moeilijk te verduurzamen voorraad particuliere huurwoningen. De volgende punten zijn van belang:

- Woonlastenneutraliteit als onvoorwaardelijk uitgangspunt maakt verduurzaming naar hoger dan label C of BENG onmogelijk te financieren;
- Robuuste steunmaatregelen, zeker voor de kleinere verhuurder, zijn onontbeerlijk;
- Bij verduurzaming dient de verplichting tot medewerking door huurders te worden onderzocht.

### Verduurzaming particuliere huursector

#### *Meer met minder en SER Energieakkoord*

In 2008 heeft Vastgoed Belang zich aangesloten bij het traject "Meer met Minder" en heeft daarmee een bijdrage geleverd aan de klimaatdoelstellingen "Schoon, heel en zuinig" van het toenmalige kabinet. In 2013 is aangesloten bij het huidige SER-Energieakkoord. Vastgoed Belang heeft zich daarmee verbonden om te bevorderen dat 80% van het bezit van onze leden in 2020 een energielabel C of beter heeft. Er zijn resultaten geboekt. Eind 2016 was al meer dan 70% van die doelstelling bereikt<sup>1</sup>.

#### *Nederlands Klimaatakkoord*

Het huidige kabinet streeft naar een ambitieus Klimaatakkoord. Naast de CO<sub>2</sub> reductie wil het kabinet versneld van het aardgas af. Met meer dan 100 bedrijven, maatschappelijke organisaties waaronder Vastgoed Belang, en overheden is in 2018 gezocht naar oplossingen waarmee de kabinetsdoelen binnen bereik kunnen komen. Wij hebben steeds aangedrongen op voldoende aandacht voor de omvangrijke, maar oude en moeilijk te verduurzamen voorraad particuliere huurwoningen. In het december jl. gepresenteerde 'Ontwerp Klimaatakkoord' (OKA) is helaas nog onvoldoende concreet invulling gegeven aan de randvoorwaarden die verduurzaming van de oude particuliere huurwoningvoorraad mogelijk kunnen maken.

#### *Verduurzaming particuliere huurwoningvoorraad*

Ca. 70% van de particuliere huurwoningvoorraad is gebouwd voor 1980. Het eigendom is erg versnipperd. De grote meerderheid van de particuliere verhuurders heeft slechts 1 tot 10 huurwoningen. Dit zijn bijvoorbeeld voormalig zzp'ers of MKB-ondernemers die voor hun pensioen afhankelijk zijn van de netto huurinkomsten. Samen bezit deze categorie verhuurders ca. 450.000 à 500.000 huurwoningen. De overige ca. 250.000 à 300.000 particuliere huurwoningen zijn in bezit van professionele particuliere verhuurders. Vaak oude familiebedrijven, die vanuit hun rol actief willen bijdragen aan opgaven als verduurzaming en middenhuur.

<sup>1</sup> Rapport Monitoring covenant particuliere huur, Bzk,, december 2017

Verduurzaming van de particuliere huurwoningvoorraad naar label C is in veel gevallen met relatief eenvoudige middelen te realiseren en leidt al tot een forse besparing op de energierekening van de huurder. Kosten om te komen van label G naar label C liggen tussen ca. € 9.000 en € 15.000 per woning.<sup>2</sup> Een besparing op de energierekening van de huurder van ca. € 1.000 per woning per jaar<sup>3</sup> is dan haalbaar.

#### *Upgraden naar BENG - aardgasvrij*

Gemiddeld kost het upgraden naar BENG € 40.000. Het gasloos maken van oude particuliere huurwoningen kost echter al gauw € 60.000 of meer. Door versnippering van de voorraad zijn standaard oplossingen vaak niet mogelijk. Het is dan ook niet aannemelijk dat particuliere verhuurders op grote schaal zullen profiteren van de in het OKA beoogde kostenreductie door opschaling.

Verduurzaming vanaf label C naar label A of BENG vergt dus investeringen die niet meer in verhouding staan tot een verdere afname van de energierekening<sup>4</sup>. Het OKA neemt bovendien woonlastenneutraliteit als uitgangspunt. Dat betekent dat verhuurders maar een deel van de besparing op de energierekening kunnen doorberekenen in hogere huren<sup>5</sup>. In het OKA is desalniettemin opgenomen dat verhuurders verantwoordelijk zijn voor hoogwaardige verduurzaming.<sup>6</sup> Het PBL schrijft in dat licht:

*“Ook het stoppen van de gaslevering in aangewezen woonwijken is te zien als een verplichting.”<sup>7</sup>*

Verhuurders worden via die weg dus impliciet verplicht tot het doen van investeringen met onrendabele toppen van vele tienduizenden euro's per woning. Dit wordt in het OKA ook wel onderkend:

*“Veel gebouweigenaren zullen dus zonder aanvullende maatregelen geconfronteerd worden met een situatie waarin de financieringslasten van de verbouwing (fors) hoger zijn dan de besparing op de energierekening. Verleiding van woningeigenaren, of een geregisseerde aanpak vanuit corporaties of gemeenten, zal dan niet van de grond komen.”<sup>8</sup>*

Tegenover benodigde investeringen zien particuliere verhuurders hun netto (huur)inkomsten afnemen door een combinatie van fiscale maatregelen<sup>9</sup> en de beperkte mogelijkheid van huurprijsaanpassing na verduurzaming. Daarnaast spelen in de praktijk nog andere belangrijke belemmeringen, waaronder:

- volledige afhankelijkheid van de medewerking van (zittende) huurders;
- problematische financiering vooral voor kleine particuliere woningverhuurders;
- bouwfysische complexiteit en vocht risico's bij isoleren van woningen ouder dan 1980;
- kostenverhoging a.g.v. welstandseisen bijvoorbeeld bij beschermde stad- en dorpsgezichten.

#### **Wat is nodig?**

Robuuste steunmaatregelen, zeker voor de kleinere verhuurder, zijn onontbeerlijk. Naast openstelling voor particuliere verhuurders van nieuwe mogelijkheden zoals 'gebouwgebonden financiering' zijn in ieder geval herinvoering van de STEP-regeling en voortzetting van de salderingsregeling voor zonnestroom onontbeerlijk. Woonlastenneutraliteit als onvoorwaardelijk uitgangspunt maakt verduurzaming naar hoger dan label C of BENG in veel gevallen onmogelijk te financieren. In deze gevallen zou de voorwaarde daarom moeten worden losgelaten. Tot slot is de noodzaak tot verduurzaming in Nederland vooralsnog niet breed gedragen. Indien verhuurders gedwongen worden tot hoogwaardige verduurzaming, zou verplichting tot medewerking voor de zittende huurders moeten worden onderzocht.

---

2 Afhankelijk van onder meer de leeftijd van het pand kan dit echter nog flink hoger oplopen

3 Klimaatbeleid en de gebouwde omgeving, van ambities naar resultaten, EIB, mei 2018, blz. 4-5

4 Klimaatbeleid en de gebouwde omgeving, van ambities naar resultaten, EIB, mei 2018, blz. 5

5 Effecten ontwerp Klimaatakkoord, PBL, 13 maart 2019, blz. 70

6 C Afspraken in sectoren C1 Gebouwde omgeving, blz. 26 onder f.

7 Effecten ontwerp Klimaatakkoord, PBL, 13 maart 2019, blz. 47

8 C Afspraken in sectoren C1 Gebouwde omgeving, blz. 28

9 stapeling en stijging van WOZ-waarde gerelateerde belastingdruk (OZB, Verhuurderheffing, Vermogensrendementsheffing IB) en de beperkingen van renteaftrek a.g.v. de ATAD