

## De (Meer)Waarde van Duurzaamheid

In de sociale huursector wordt de kwaliteit van een huurwoning aangegeven met punten, ook wel het woningwaarderingstelsel (WWS) genoemd. Voor het berekenen van het puntenaantal, wordt rekening gehouden met de grootte van kamers, woonomgeving, voorzieningen en...energiezuinigheid. Dit laatste wordt (nog) niet meegenomen in de berekening, waardoor woningcorporaties de meerwaarde van hun duurzame investeringen niet kunnen vertalen in een hogere huurprijs. Dit betekent dat er geen inzicht wordt verkregen in het mogelijk te realiseren rendement van duurzame investeringen. De ontwikkeling van duurzaamheid wordt binnen de sector hierdoor niet gestimuleerd.



### De noodzaak van duurzaamheid

De vastgoedsector produceert 25% van CO<sub>2</sub>-emissie in de wereld. Tevens is de sector verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het energiegebruik, voor 40% van het gebruik van ruwe materialen, en voor 55% van het gebruik van hout op aarde. Kortom, vastgoed speelt een cruciale rol spelen bij het verduurzamen van de samenleving. Om de markt te stimuleren om hiermee aan de slag te gaan, is het creëren van draagvlak cruciaal. Draagvlak creëren kan door middel van inzicht in de financiële en de maatschappelijke rendementen van duurzaamheid.

### Het rendement van duurzaamheid

Een eerste studie, dat namens Finance Ideas is uitgevoerd, brengt in beeld in hoeverre de energiestatus van woningen effect heeft op het rendement dat behaald wordt met de verhuur van woningen. Op het moment van uitvoering van het onderzoek heeft het energielabel een significant positieve invloed op de gecorrigeerde huur en waarde van geliberaliseerde woningen\*. Sociale huurwoningen laten geen tot zelfs negatieve relatie zien tussen de gecorrigeerde huur en waarde en het energielabel. De negatieve relatie bij sociale huurwoningen wordt veroorzaakt doordat het WWS het energielabel niet in ogenschouw neemt.

Daarnaast zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten:

- De gecorrigeerde huur en waarde van sociale huurwoningen laten geen tot zelfs een negatieve relatie zien met het energielabel
- De gecorrigeerde huur van geliberaliseerde huurwoningen met energielabel C, B of A is tussen de 1% en 5% hoger dan huurwoningen met energielabel D of lager.
- Geliberaliseerde huurwoningen met energielabel C of hoger zijn tussen de 5% en 10% meer waard dan dezelfde woning met een energielabel D of lager
- Vanuit financieel oogpunt is de woonlastenbenadering de toekomst. Naast de huur wordt in deze benadering rekening gehouden met de energielasten van een woning

### Invoeren van het nieuwe stelsel

De noodzaak om te investeren in duurzaamheid is vanuit maatschappelijk oogpunt evident. Echter, de belangrijkste conclusie is dat het WWS het energielabel (nog) niet beschouwd als een van de waardebepalende componenten. De boodschap aan de politiek en de corporatiesector is dan ook om niet langer te wachten met het invoeren van het nieuwe stelsel, maar zo spoedig mogelijk tot invoering over te gaan.

Door duurzaamheid mee te nemen in het nieuwe WWS kunnen de financiële rendementen van duurzaamheidsinvesteringen verbeteren en de ontwikkeling van duurzaamheid stimuleren.

Het volledige onderzoek: 'De (Meer)Waarde van Duurzaamheid' kunt u bij ons opvragen via onderstaand telefoonnummer.

*Joost Likkel – Adviseur bij Finance Ideas*

*Victor Burger – Adviseur bij Finance Ideas*

*Noot voor de lezer: Dit is een maandelijkse bijdrage van een van de docenten bij Finance Ideas Academy. Mocht u meer informatie willen ontvangen over dit onderwerp of als u nog suggesties heeft, dan kunt u contact opnemen met Victor Burger, E [victor.burger@finance-ideas.nl](mailto:victor.burger@finance-ideas.nl) of T 030 – 23 20 480*