VASTGOED JOURNAAL

Het Green House Effect: waardecreatie door verduurzaming woningen

26-09-2013 12:59

Het woningwaarderingstelsel (WWS) kent sinds 2011 punten toe aan de energielabels van woningen. Dat biedt institutionele beleggers kansen tot waardecreatie door verduurzaming van huurwoningen binnen de portefeuille.

Punten voor onder andere de ligging, de grootte en de kwaliteit kent het woningwaarderingstelsel al geruime tijd toe. Sinds 2011 komen daar ook punten bij voor het energielabel. De energielabels B, C en D krijgen relatief het hoogst aantal punten toegekend zoals blijkt in onderstaande tabel van AgentschapNL.

Effect op de boekwaarde

Het verduurzamen van de woningen zorgt ervoor dat het totale puntenaantal toeneemt. Daardoor stijgt de maximale huur significant. Dit biedt beleggers veel kansen voor waardecreatie in de portefeuille. Het effect van verduurzaming op de boekwaarde, het Green House Effect, is in onderstaande grafiek inzichtelijk gemaakt met een netto contante waardeberekening. Uitgangspunt is een woning van 98 punten die nog onder de liberalisatiegrens valt.

Binnen of buiten het vrije huursegment

Vooral verduurzamingmaatregelen die leiden tot een labelsprong van E naar D, C of B hebben een grote invloed op de waardeontwikkeling. Het WWS kent hier immers het hoogste aantal extra punten toe per labelsprong. Een verbetering van het E-label naar een B-label kan een waardetoename van rond de €30.000 tot gevolg hebben als gevolg van huurprijsstijging.

Het aantal behaalde punten bepaalt of de woning onder of boven de liberalisatiegrens valt. Woningen die onder deze grens vallen hebben een gemaximaliseerde huurprijs. Woningen boven deze grens vallen in het vrije huursegment. De kansen voor waardecreatie voor beleggers liggen dan ook vooral bij woningen die zich vlakbij de liberalisatiegrens bevinden en die door verduurzaming boven deze grens vallen.

Komt een woning in het centrum van Amsterdam met de verduurzamingmaatregelen uit boven de liberalisatiegrens, dan kan het financiële effect op huurwaarde en boekwaarde aanzienlijk zijn. Heeft deze woning op dit moment bijvoorbeeld 130 punten (maximale huur €634,06), een D-label en zijn verduurzamingmaatregelen getroffen die leiden tot een B-label, dan neemt het puntenaantal toe met 18. De woning behaalt op dat moment 148 punten en komt hiermee boven de liberalisatiegrens uit. De verhuurder is dan niet meer gebonden aan de maximale huur en kan de woning verhuren voor de vigerende markthuur van rond de € 1300. Deze significante huurwaardesprong maakt het verduurzamen van woningen voor beleggers dan ook zeer interessant.

Peter van den Tol is werkzaam bij Grontmij Capital Consultants (GCC) als adviseur Bedrijfsruimte Nederland en verantwoordelijk voor het duurzaamheidbeleid van GCC. In deze hoedanigheid is hij actief in een pilot-project voor de verduurzaming van objecten binnen de portefeuille. Voor zijn werk bij GCC heeft hij ervaring opgedaan in Nederland en China als architect en vastgoedadviseur. Hij is bereikbaar op Peter.vandentol@grontmij.nl

VASTGOED
JOURNAAL