

'Gedonder in de vastgoedsector kon dan ook niet uitblijven'

30-08-2016 10:16

De stroomversnelling is mislukt. Betekent dat, dat de corporaties moeten stoppen met verduurzamen? Nou, dat valt nog wel mee, betogen Bob Stolker en Hans de Visser van Corporatiekracht Vastgoedadviseurs.

De stelling dat de vastgoedsector nou niet bekend staat om haar innovatieve ontwikkelingen zal niemand waarschijnlijk verbazen. De betrokken partijen zijn over het algemeen een tikje conservatief en een beetje risicomijdend. De beleggers zoeken het bijvoorbeeld dan ook meer in de stabiele geldstromen dan in de hoge rendementen. Kortom, niets mis mee maar verwacht geen innovatieve hoogstandjes. Het feit dat een netwerk van ambitieuze bouwers, toeleveranciers, corporaties, gemeentes, financiers, netbeheerders en anderen zich in de Stroomversnelling hebben verenigd om samen Nul op de Meter renovaties en nieuwbouw mogelijk te maken, is dan ook bijzonder te noemen. Gedonder kon dan ook niet uitblijven.

Stroomversnelling mislukt?

Met zoveel partijen in één project is het natuurlijk altijd de vraag of de doelstellingen worden gehaald. De besluitvorming binnen een corporatie heeft bijvoorbeeld een totaal andere dynamiek dan bij een toeleverancier. En ondanks alle goede bedoelingen zal de doelstelling van 11.000 Nul op de Meter woningen vóór 2017 niet worden gehaald. Dit was voor één van de deelnemers reden om in de Cobouw aan te geven dat het project mislukt was. Natuurlijk zullen sommige aspecten ongetwijfeld beter kunnen, maar het is in ieder geval niet erg chique om op een dergelijke manier je gelijk proberen te halen.

Daarnaast is het natuurlijk de vraag in hoeverre er echte alternatieven voor de Stroomversnelling zijn die beter in staat zijn de doelstellingen voor de energietransitie te halen. Feit is dat de Stroomversnelling in staat is gebleken om het Nul op de Meter concept in korte tijd bij corporaties op de kaart te krijgen en dat is op zich al een hele prestatie.

Hoe nu verder?

Of ze het nu leuk vinden of niet, de corporatiesector zal de grootste aanjager van de energietransitie moeten worden. Enerzijds omdat zij ruim 30% van alle woningen in bezit hebben en anderzijds omdat de overheid hier nog enige invloed op kan uitoefenen. En niet in de laatste plaats omdat de betaalbaarheid van de totale woonlasten hiermee in belangrijke mate kan worden geborgd. Aangenomen mag worden dat de komende jaren de energielasten weer zullen stijgen en de hoogte van de gemiddelde huur zullen benaderen.

Indien de huurders in belangrijke mate niet meer afhankelijk zullen zijn van externe energieleveranciers omdat hier zelf in wordt voorzien, levert dit naast het bereiken van de duurzaamheidsdoelstellingen, ook meer invloed van de overheid op bij de ontwikkeling van de koopkrachtplaatjes. Het Nul op de Meter concept vormt hiervoor een belangrijke basis. Het is dus dan ook van groot belang dat de realisatie ervan op een zo groot mogelijke schaal wordt opgepakt. Dit stimuleert niet alleen verdere innovaties maar ook de kostprijs zal hierdoor gaan dalen.

Label B of versnellen?

De corporaties hebben zich in het Energieakkoord verplicht om in 2020 hun woningen gemiddeld op Energielabel B te brengen. Dit gaan ze niet realiseren. Dat is op zich jammer, maar dat betekent wel dat er nu doorgepakt kan worden. De businesscase van Nul op de Meter gaat verder dan een reguliere bedrijfswaardeberekening. Naast de subsidiemogelijkheden en de EnergiePrestatieVergoeding zal een Nul op de Meter woning een hogere leegwaarde hebben en zal de marktwaarde in verhuurde staat hierdoor per definitie stijgen. Immers, de overheid koppelt aan een dergelijke woning een extra hypotheekruimte van € 27.000. Oftewel, de overheid stelt zich op het standpunt dat het wegvallen van de energielasten van een

woning gelijk staat aan de hypotheeklasten van een hypotheek van € 27.000.

Dit zou in theorie betekenen dat de leegwaarde van een Nul op de Meter woning € 27.000 hoger zou mogen zijn dan een volstrekt vergelijkbare woning zonder Nul op de Meter. Dit alles zou best wel eens kunnen resulteren in een haalbare businesscase. Maar los daarvan, welke corporatie heeft een alternatief voorhanden als de netbeheerder op enig moment gaat aangeven de huidige gasleidingen in de straat niet meer te vervangen? Een scenario dat op afzienbare termijn werkelijkheid zal worden als de wettelijke verplichting hiertoe komt te vervallen. Kortom, denk na over de diverse toekomstscenario's, gooi de bedrijfswaardeberekeningen over boord en u zult al gauw tot de conclusie komen dat ook de verduurzaming van uw vastgoed weleens een (Stroom)versnelling kan gebruiken.

Door: *Bob Stolker en Hans de Visser* - [Corporatiekracht Vastgoedadviseurs](#).