

Verhogen energielabels huurwoningen leveren geld op

08-10-2019 13:01

De toenemende aandacht voor de energiezuinigheid van vastgoed is voor vastgoedinvesteerders zowel een kans als een uitdaging. Bas Teunissen van [HousingAnywhere](#) legt in dit artikel uit dat verduurzaming van huurwoningen beleggers geld oplevert.

Zo is bij commercieel vastgoed energielabel C al verplicht om in aanmerking te komen voor een beleggingshypotheek. Sinds 2008 moeten woningen bij verkoop of verhuur voorzien zijn van een energielabel. Het energielabel is een schatting van hoeveel energie de woning per m2 onder normale omstandigheden verbruikt voor verlichting, verwarming en warm water. Ik neem je dan ook mee in wat de kansen voor verhuurders precies zijn en leg uit hoe je met deze uitdagingen omgaat.

Het energielabel van je verhuurwoning(en) bepalen

Of je nou net in een pand hebt geïnvesteed of kamers in je woning verhuurt: voor je investeert moet je eerst weten wat het huidige label is en wat vervolgens de mogelijkheden voor een hoger energielabel en een comfortabelere woning zijn. Er zijn 2 manieren om het energielabel aan te vragen.

Vereenvoudigd energielabel woning (VELW)

Als huiseigenaar kun je vrij simpel online je energielabel aanvragen door in te loggen met je DigiD en de nodige vragen te beantwoorden en (indien nodig) foto's en bewijsstukken aan te leveren. Na goedkeuring beschik je over een energielabel, maar heb je verder weinig inzicht in de daadwerkelijke staat van en de mogelijkheden voor jouw woning. Een VELW keuring kijkt oppervlakkig naar de volgende elementen:

Glas in woonruimte

Glas in slaapruimte

Type gevelisolatie

Type dakisolatie

Type vloerisolatie

Soort verwarming

Aparte voorziening voor warm water badkamer, naast CV-ketel (geen keukenboiler)

Type ventilatiesysteem

Zonnepanelen en/of zonneboiler

Uitzonderlijke maatregelen, zoals drievoudig glas, meer dan 10 cm isolatie of een speciaal ventilatiesysteem.

Energie Index

Als investeerder is het echter interessant om een stukje verder te kijken dan alleen welk label er momenteel aan de woning zit. Het is dan ook interessanter om een keuring aan de hand van de Energie Index te laten uitvoeren. Deze keuring wordt door een gecertificeerd professional uitgevoerd en kijkt in plaats van 10 elementen naar ruim 150 elementen.

Als je woningen verhuurt onder de liberalisatiegrens bepaalt deze keuring mede hoeveel huurpunten je woning krijgt. Daarnaast kan deze expert ook duidelijk advies geven met betrekking tot de mogelijkheden tot verbetering. De kosten van een Energie Index-keuring bedragen tussen de €180-400 per woning.

Met het advies onder de arm maak je vervolgens zelf eenvoudig een kostenraming op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Hier vind je ook de geschatte vermindering in verbruikskosten, de geschatte kosten voor de investering en hoe lang het duurt voordat je deze hebt terugverdient.

Waarom investeren in duurzame, energiezuinige woningen?

Vastgoed is een langetermijninvestering en net als je jouw panden het liefst netjes onderhoudt, wil je deze ook zo zuinig mogelijk maken. Dat is niet alleen voor jou fijn, maar ook levert ook voor jouw huurders een comfortabele woning op. En dat loont. De belangrijkste redenen voor een investering in duurzaamheid zet ik voor je uiteen:

Lagere verbruikskosten leveren meer op

Na een duurzaamheidsinvestering heb je niet alleen een mooiere A++ sticker, het heeft ook direct invloed op de verbruikskosten van de woning. Dit is bijzonder interessant als je woningen of kamers met een inclusiefprijs verhuurt.

Stel dat je huurders na een investering €50 per maand minder verbruiken, dan kun je dit nu bijvoorbeeld (gedeeltelijk) bij een huurverhoging meenemen. Hierdoor levert het jou per maand meer op, omdat je op servicekosten geen winst mag maken. Kortom: een groter aandeel van de inkomsten komt in jouw portemonnee terecht.

Waardestijging duurzaam vastgoed

In de commerciële verhuursector is een energielabel van C of beter al verplicht. In de komende jaren mag je dit soort regels ook steeds vaker bij de woningsector gaan verwachten. Als jouw woningen al eerder aan deze eisen voldoen is dit natuurlijk extra goed voor de totale waarde van jouw vastgoedportfolio, mocht je het in de toekomst willen verkopen. Neem deze duurzaamheidsvoornemens mee in je vastgoedplan! Sommige hypotheekverstrekkers laten je deze maatregelen namelijk (gedeeltelijk) meefinancieren!

Subsidie en stimulans

Ook de overheid heeft energie en duurzaamheidsdoelstellingen en ondersteunt huiseigenaren en verhuurders die hun huizen verduurzamen. Zo zijn er verschillende subsidieregelingen vanuit de overheid. Zo kun je tot €10.000 aan subsidie ontvangen door de door de overheid ondersteunde verduurzaming uit te voeren.

Hierdoor levert de investering al snel meer op dan dat het daadwerkelijk kost. Een simpel voorbeeld is bijvoorbeeld een zonneboiler t.w.v. €4.000 die met subsidie van de overheid nog maar €2.000 kost. Let wel dat je wel eerst zelf de €4.000 moet kunnen inleggen, omdat je de subsidie vaak pas achteraf (na goedkeuring) ontvangt.

Verbeterde concurrentiepositie

Jouw gesubsidieerde investering verbetert het comfort van je huurders, verlaagt de verbruikskosten en verhoogt de waarde van de woning. Maar waar veel verhuurders geen rekening mee houden is de verbeterde concurrentiepositie die het je oplevert. Een woning met een hoog energielabel is natuurlijk extra interessant voor doelgroepen die relatief veel verbruiken: denk aan gezinnen of young professionals die bijvoorbeeld thuiswerken.

Ook wanneer je met een exclusiefprijs verhuurt is jouw woning dus aantrekkelijker dan dezelfde woning die 2 straten verderop voor een iets lagere prijs te huur staat, omdat jouw woning uiteindelijk lagere woonlasten oplevert. En, misschien niet voor iedere investeerder even principieel belangrijk, maar je draagt natuurlijk ook nog eens bij aan een gezondere natuur en een duurzame economie.

Kortom, het verbeteren van de energielabels van je verhuurwoningen is zeker de moeite waard.

Redactie