VASTGOED JOURNAAL

‘Woningverduurzaming is nog nooit zo makkelijk geweest’

24-10-2025 12:36



Nestr Smart Finance biedt samen met Positief Wonen woningbeleggers op een makkelijke manier inzicht in de kosten van verduurzaming. Niet alleen worden de benodigde stappen en bijbehorende kosten tastbaar gemaakt, Nestr stelt bij de aankoop van een portefeuille of herfinanciering ook een aanvullend bouwdepot voor woningverbetering beschikbaar. Vervolgens staan ervaren installateurs klaar om die woningen daadwerkelijk te verbeteren. “Verduurzaming van huurwoningen is nog nooit zo makkelijk geweest”, zo zegt Nestr-cco Arnold van Hengstum.

"Na 2029 mogen er geen woningen meer worden verhuurd met een slecht energielabel"

Particuliere woningbeleggers worden geconfronteerd met een complex speelveld. Met name Box-3 beleggers ondervinden de gevolgen van fiscale maatregelen en de invoering van de Wet betaalbare huur. Daardoor neemt onder die relatief kleine woningbeleggers de investeringsbereidheid af. Nestr Smart Finance ziet daardoor de vastgoedfinancieringsmarkt veranderen, maar het past niet bij de aard van Arnold van Hengstum te somberen. Helemaal niet, zelfs. “Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur vorig jaar zomer zien we onze omzet stijgen. Met een toenemend aantal aanvragen voor herfinanciering door partijen die zich om een of andere reden niet meer thuis voelen bij de grootbanken. En met financieringsvragen van beleggers en ontwikkelaars die in de huidige markt nieuwe kansen zien. Zij kopen huurwoningen met een matig tot slecht of

soms helemaal geen energielabel, vervolgens staan ze wel voor een verduurzamingsoperatie. En snel ook. Vanaf 2029 mogen er geen woningen meer worden verhuurd met een heel slecht energielabel. Juist die groep beleggers willen we met een makkelijke rapportage inzicht bieden in de kosten van verduurzaming, de extra huuropbrengsten na woningverbetering, inclusief de extra WWS-punten of de groei van de marktwaarde. Hen niet alleen; alle beleggers kunnen zo'n rapportage gebruiken om met een minimale investering in verduurzaming een maximaal rendement te halen."



VASTGOED JOURNAAL

Intensieve samenwerking

"Voor nog geen drie tientjes krijgen beleggers een inschatting van de kosten van verduurzaming"

Om die ontwikkelaars en beleggers beter van dienst te kunnen zijn, heeft Nestr intensieve samenwerking gezocht met Positief Wonen. “Verduurzaming van onze woningvoorraad is belangrijk in het afremmen van klimaatverandering”, zo verklaart directeur Cliff Hoffman. “Maar het is voor woningeigenaren, zowel particulieren als beleggers, nog niet zo makkelijk de juiste oplossingen te vinden. Dat vraagt niet alleen veel technische kennis, het kost ook ontzettend veel tijd om een en ander goed uit te zoeken. Mijn adviseurs kunnen die duidelijkheid wel bieden.” Het aanbod van Nestr en Positief Wonen omvat een aantal stappen. Van Hengstum: “Allereerst kunnen onze klanten voor nog geen drie tientjes een inschatting krijgen van de kosten van verduurzaming en de toekomstige verhuurpotentie. De Nestr Labelsprong. Op basis van allerlei data valt heel goed en snel te berekenen wat het globaal kost om een woning van een bepaalde leeftijd met een bepaald energielabel naar een hoger niveau te tillen. Daarmee geven we beleggers meer grip op hun totale financieringsbehoefte. Aansluitend kunnen wij via een bouwdepot een aanvulling op onze hypotheeklening aanbieden. En als de woning daadwerkelijk is verduurzaamd, dan is sprake van rentekorting op onze verhuurhypotheek.”

Als daaraan behoefte bestaat kan Positief Wonen een vervolgadvies verstrekken. “Wij nemen contact op met de eigenaars die de Nestr Labelsprong hebben gedownload en doen een aanbod om hen verder te helpen. Onze adviseurs kijken dat specifiek naar de staat van de woning en berekenen voor 99 euro in een volledig advies wat de kosten zijn om een bepaald duurzaamheidsdoel te bereiken.” Maar Positief Wonen is meer dan alleen een onafhankelijk adviesbureau, benadrukt Hoffman. “We kunnen aansluitend de offertes maken, energiebesparingssubsidies aanvragen en beschikken over een breed netwerk aan landelijk werkzame installateurs die zonder wachttijden alle benodigde werkzaamheden uitvoeren. Ook dat maakt verduurzaming makkelijker; een eigenaar hoeft dus niet meer op zoek naar partijen die voor hem in de juiste volgorde de verschillende werkzaamheden uitvoeren. En aan het einde van de rit kunnen wij het definitieve energielabel leveren.” Hij is om nog een andere reden blij met de samenwerking met Nestr. “Om allerlei redenen, toenemende geopolitieke spanningen, discussies over de woningnood, staat klimaat minder hoog op de agenda. Ook bij onze grootbanken. Maar de noodzaak het gebruik van fossiele brandstoffen te verminderen en de CO2-uitstoot te verlagen is er niet minder op geworden. Het is daarom goed dat ook vastgoedfinanciers een extra inspanning willen leveren.”

VASTGOED JOURNAAL



Innovaties
De Nestr Labelsprong is eind oktober officieel gelanceerd tijdens een event in het Experience Center van Inventum in Houten. “Inventum is een Nederlands bedrijf waar we trots op kunnen zijn”, zegt Hoffman. “Ze zijn bijzonder innovatief. De eerste warmtepompen namen ontzettend veel ruimte in. Vandaag produceren zij in Nederland een warmtepomp die past in de ruimte van de vertrouwde cv-ketel en geen veel lawaai producerende buitenunit meer kent. Technische innovaties zijn belangrijk; zo maken we het met elkaar

makkelijker nieuwe stappen te zetten in de verduurzaming van onze woningvoorraad.”

De data die inzicht geven in de kosten van verduurzaming zijn exclusief beschikbaar voor Nestr. “Aan onze rapportage zit geen verdienmodel vast, de kosten voor de Nestr Labelsprong dekken de inkoop van alle data. Ons aanbod heeft zeker meerwaarde; met deze one-stop-shop nemen we beleggers veel werk uit handen. We hopen dat zij dat herkennen bij het vervullen van hun financieringsbehoefte”, aldus Van Hengstum.