

Onderzoeksrapport

# ADVIES: STIMULERING VAN VERDUURZAMING IN DE PARTICULIERE EN COMMERCIEËLE HUURSECTOR



Timo Kroon



Dit onderzoeksrapport bevat de resultaten en het advies van het uitgevoerde onderzoek naar de stimulering van verduurzaming in de particuliere en commerciële huursector. De verantwoording van de resultaten en het advies is te vinden in het bijbehorende verantwoordingsdocument.

# ONDERZOEKSRAPPORT

Advies: Stimulering van verduurzaming in de particuliere en commerciële huursector

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <b>Auteur:</b>                                      | Timo Kroon                        |
| <b>Studentnummer:</b>                               | 2156156                           |
| <b>Onderwijsinstelling:</b>                         | Avans Hogeschool 's-Hertogenbosch |
| <b>Opleiding:</b>                                   | Bestuurskunde/Overheidsmanagement |
| <b>Academie:</b>                                    | Management, Bestuur en Finance    |
| <b>Opdrachtgever:</b>                               | Gemeente Tilburg                  |
| <b>Stagebegeleider gemeente Tilburg:</b>            | Tijs van Gisbergen                |
| <b>Vervangend stagebegeleider gemeente Tilburg:</b> | Femke van Tatehove                |
| <b>Eerste beoordelaar:</b>                          | Joost Frencken                    |
| <b>Tweede beoordelaar:</b>                          | Aron van Balveren                 |
| <b>Periode:</b>                                     | 1 februari tot en met 7 juni 2023 |

## VOORWOORD

In dit document wordt het onderzoek en advies voor de gemeente Tilburg gepresenteerd over stimulering van verduurzaming in de particuliere en commerciële huursector binnen de gemeente. Dit rapport is geschreven als afstudeeropdracht voor de opleiding Bestuurskunde / Overheidsmanagement van Avans Hogeschool 's-Hertogenbosch. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode 1 februari 2023 tot en met 7 juni 2023. Het uitvoeren van dit onderzoek heb ik als erg leerzaam ervaren, omdat ik veel nieuwe inzichten heb op kunnen doen op een thema binnen de energietransitie waar ik voorheen amper mee bekend was.

Graag bedank ik een aantal mensen die mij tijdens het onderzoek hebben geholpen. Ten eerste wil ik mijn stagebegeleider Tijs van Gisbergen van de gemeente Tilburg bedanken voor zijn kundige begeleiding gedurende het stageproces. Ook wil ik Joost Frencken en Aron van Balveren van Avans Hogeschool bedanken voor het terugkoppelen van feedback van de tussentijdse producten. Daarnaast wil ik Femke van Tatehove van de gemeente Tilburg bedanken voor de feedback die ik van haar heb ontvangen richting het einde van mijn onderzoek. Tot slot wil ik alle mensen die hebben meegewerkt aan de interviews bedanken. Dankzij hun input heb ik een advies kunnen opstellen voor de gemeente Tilburg.

De ervaring die ik opgedaan heb bij de gemeente Tilburg als afstudeer stagiair en de ervaringen die ik in de afgelopen vier jaar als Bestuurskunde student bij Avans Hogeschool heb opgedaan, zal ik meenemen in mijn vervolgonderwijs: Political science, aan de Vrij Universiteit in Amsterdam.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Timo Kroon  
Kockengen, 4 juni 2023

# ADVIES: Stimulering van verduurzaming in de particuliere en commerciële huursector

De gemeente Tilburg streeft ernaar om vóór 2045 klimaatneutraal te zijn. Uit de nieuwe (concept) energievisie blijkt dat er meer gedaan moet worden om dit doel te behalen. Eén van de extra inspanningen van de gemeente Tilburg kan het stimuleren van verduurzaming bij particuliere en commerciële huurwoningen zijn (exclusief huurwoningen in een Vereniging van Eigenaren). Deze doelgroep bedraagt 14.055 woningen. De verhuurders kunnen opgedeeld worden in relatief kleine en relatief grote verhuurders. De verhuurders hebben te maken met wettelijke beperkingen bij verduurzaming van hun huurwoning, en inkomstenbeperkend beleid. In 2030 mogen de verhuurders geen huurwoningen meer verhuren met een laag energie-label.

## “Hoe kan de gemeente Tilburg eigenaren van particuliere en commerciële huurwoningen stimuleren om te verduurzamen?”

### METHODEN

**Interviews**  
 1.1 verhuurders  
 1 beheerder van huurwoningen  
 1. Huurteam Tilburg  
 1 gemeente Tilburg (groep)

**Deskresearch**  
 Literatuuronderzoek  
 Data analyse

### BELANGRIJKSTE INZICHTEN VERHUURDERS

**Redenen om te verduurzamen**


Morele plicht

Lange termijn visie hebben

Goed verhuurderschap

Financiële baten

Goede verhuurders aantrekken



**Redenen om niet te verduurzamen**

- Niet (altijd) kunnen doorrekenen verduurzaming
- Nieuwe box 3 regelingen van de belastingdienst
- Invoer van middenhuursegment en huurderwing

**Drempels bij uitvoering van verduurzaming**

- Adviesdrempel
- Intensiviteit van proces
- Flora en fauna onderzoeken

### INZICHTEN HUURDERS

- Hoge verduurzamingsbereidheid
- Financieel kwetsbare groepen (zoals studenten) kunnen huurverg zijn

### INZICHTEN GEMEENTE TILBURG

Staat niet per se te springen om actie te ondernemen om verhuurders te faciliteren

### ADVIES

- Neem een proactieve rol in de informatieverstrekking over de mogelijkheden van verduurzaming richting particuliere en commerciële verhuurders.
  - Zoek uit (op juridisch niveau) wat de (on)mogelijkheden zijn voor verhuurders rondom het doorrekenen van de verduurzamingskosten naar huurders.
  - Stel een plan van aanpak samen over hoe verhuurders van de particuliere en commerciële huurwoningen het best bereikt kunnen worden.
- Voer een vervolgonderzoek uit naar de samenwerkingsmogelijkheden met particuliere en commerciële verhuurders.

### ALTERNATIEVEN

Subsidies verstrekken

Starten Lobby

Rol spelen rondom flora- en fauna onderzoeken

**ONDERZOEKER**  
Timo Kroon,  
Avans Hogeschool

**ONDERZOEKSPERIODE**  
1 februari t/m 7 juni 2023

**STAGEBEGELEIDERS**  
Tijs van Gisbergen  
Femke van Tatenhove




# MANAGEMENTSAMENVATTING

## Aanleiding

De gemeente Tilburg streeft ernaar om vóór 2045 klimaatneutraal te zijn. Om hier een bijdrage aan te leveren heeft de gemeente beleid om verduurzaming van gebouwen te stimuleren. Echter, blijkt uit de nieuwe (concept) energievisie dat er meer gedaan moet worden om de doelen te behalen. Het opstellen van een aanpak voor het verduurzamen van woningen in bezit van particuliere en commerciële verhuurders is hier één van. Voor deze groep is nog geen verduurzamingsbeleid vanuit de gemeente, uitgezonderd van woningen die deel zijn van een Vereniging van Eigenaren (VvE).

## Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om te achterhalen hoe de gemeente Tilburg de particuliere en commerciële verhuurders kan aanzetten tot verduurzaming.

## Centrale vraag

“Hoe kan de gemeente Tilburg eigenaren van particuliere en commerciële huurwoningen stimuleren om te verduurzamen?”

## Methode

De centrale vraag wordt beantwoord door middel van een advies. Dit advies is gebaseerd op interviews met relevante actoren, literatuuronderzoek naar belangrijke thema's rondom de verduurzaming van de particuliere en commerciële huurwoningen.

## Belangrijkste resultaten

### *Situatiebeschrijving*

De doelgroep voor het toekomstige verduurzamingsbeleid zijn de commerciële en particuliere huurwoningen in Tilburg die geen onderdeel uitmaken van een VvE bedraagt 14.055 woningen. De groep commerciële verhuurders is onder te verdelen in 'normale commerciële verhuurders' en 'institutionele beleggers'. Particuliere en commerciële verhuurders kunnen het best onderverdeeld worden als (relatief) kleine en (relatief) grote verhuurders, omdat dit meer bepalend is voor de algemene groepskenmerken dan het zijn van een particuliere en commerciële verhuurder. De verhuurders hebben te maken met wettelijke beperkingen als het aankomt op verduurzaming. Voor verduurzaming van hun pand moeten zij toestemming hebben van hun huurder. Verder hebben zij ook te maken met inkomstenbeperkend beleid van het Rijk, onder andere doormiddel van het invoeren van het middenhuursegment. In 2030 mogen de verhuurders geen woningen verhuren met een lager label, dan energielabel D. Voor de verduurzaming van hun vastgoed kunnen ze aanspraak maken op meerdere subsidieregelingen.

### *Inzichten van de verhuurders*

De morele plicht, het hebben van een lange termijn visie, goed verhuurderschap, het aantrekken van goede verhuurders en financiële baten worden door de geïnterviewde verhuurders aangekaart als redenen om te verduurzamen. Het niet (altijd) kunnen doorrekenen van verduurzaming, de nieuwe box 3 regelingen van de belastingdienst, het invoeren van het middenhuursegment en huurdering worden als redenen aangegeven om niet aan de slag te gaan met verduurzaming. De volgende punten worden benoemd wanneer de verhuurders gevraagd werden naar drempels bij de uitvoering van verduurzaming: Adviesdrempel, intensiviteit van het verduurzamingsproces en de flora en fauna onderzoeken die uitgevoerd worden bij het verduurzamen van een complex. Bij de relatief kleine verhuurders is er onbekendheid rondom de bestaande subsidiemogelijkheden. Bij de grote verhuurders was dit lastig te meten. Desondanks de onbekendheid van de bestaande subsidiemogelijkheden werd er door de geïnterviewde respondenten aangegeven dat de gemeente een rol zou kunnen spelen bij het stimuleren van verduurzaming in de sector door middel van subsidies. Verder werd er aangegeven dat de gemeente de verduurzaming van de particuliere en commerciële huurwoningen in Tilburg kon stimuleren door middel van: De samenwerking aangaan met de verhuurders, een proactieve rol te spelen in de informatieverstrekking rondom verduurzamingsmogelijkheden van particuliere en commerciële huurwoningen en een rol te spelen in de flora en fauna onderzoeken.

### *Inzichten huurders*

De verduurzamingsbereidheid van de huurders ligt hoog wanneer de huurders een financieel voordeel uit de verduurzaming behalen of niet meer moeten betalen door verduurzaming. Studenten en huurders die niet meer terecht kunnen bij woningcorporaties worden uitgelicht als de groepen die huiverig tegenover verduurzaming kunnen zijn door hun financiële kwetsbaarheid. Naast dat er financiële baten kunnen zijn voor de huurder kan verduurzaming van de woning ook andere voordelen met zich meebrengen zoals verbetering van het woongenot van de huurder.

#### *Inzichten gemeente Tilburg*

Bij de gemeente Tilburg komt naar voren dat zij niet per sé staat te springen om actie te ondernemen om de verhuurders te faciliteren. De gemeente geeft aan subsidies liever aan andere doelgroepen te besteden. Voor het ondernemen van een lobby naar het Rijk, om aan te kaarten dat huidige beleidskeuzes ervoor zorgen dat de inkomsten van huurders beperkt worden voelt de gemeente weinig. De huidige beleidskeuzes zorgen ervoor dat de verhuurders minder geld hebben te besteden aan verduurzaming. Dat de gemeente niet geneigd is om een lobby te starten is te verklaren door het maatschappelijke sentiment dat vrij negatief is over de particuliere en commerciële huurders in Nederland.

#### *Alternatieven*

Om de verduurzaming van de particuliere en commerciële huurwoningen in Tilburg te stimuleren kunnen de volgende acties ondernomen worden:

- Subsidies verstrekken
- Starten Lobby
- Rol spelen rondom de flora- en faunaonderzoeken

Het starten van de lobby wordt onder andere afgeraden omdat aanpassing van het beleid van het Rijk direct leidt tot meer inkomsten voor de verhuurders en indirect zou dit volgens de verhuurders tot stimulatie van de verduurzaming van hun bezit kunnen leiden. Over het vergroten van de inkomsten voor verhuurders ten koste van de huurders zou het maatschappelijke sentiment niet positief zijn. Het verstrekken van subsidies is voorbarig, omdat er vanuit het Rijk een subsidie is opgezet voor verduurzaming van de woningen van verhuurders waar nog weinig gebruikt van gemaakt is. Voor het verder onderzoeken van de flora- en faunaonderzoeken is niet duidelijk of dit probleem daadwerkelijk door de particuliere en commerciële huursector wordt doorleefd, omdat dit door slechts één verhuurder benoemd is. Ten slotte zouden geen maatregelen nemen als alternatief gezien kunnen worden. Dit is niet wenselijk als er gestreefd wordt naar het stimuleren van verduurzaming bij de particuliere en commerciële verhuurders om zo de verduurzamingsdoelen van de gemeente te behalen waar zij nu niet op koers voor ligt.

#### *Advies*

Het advies aan de gemeente Tilburg is als volgt:

1. Het opnemen van een proactieve rol in de informatieverstrekking over de mogelijkheden van verduurzaming naar de particuliere en commerciële verhuurders toe.
  - a. Op juridisch niveau uitzoeken wat de (on)mogelijkheden zijn voor verhuurders rondom het doorrekenen van de verduurzamingskosten naar de huurders toe.
  - b. Een plan van aanpak op zetten over hoe de verhuurders van de particuliere en commerciële huurwoningen het best bereikt kunnen worden.
2. Vervolgonderzoek uitvoeren naar de mogelijkheden voor het aangaan van de samenwerking met de particuliere en commerciële verhuurders.

# INHOUDSOPGAVE

|   |           |
|---|-----------|
| Voorwoord.....  | 4         |
| Infographic.....  | 5         |
| Managementsamenvatting .....                                | 6         |
| <b>1 Inleiding.....</b>                                     | <b>10</b> |
| <b>2 Situatiebeschrijving.....</b>                          | <b>12</b> |
| 2.1 <i>Huurwoning bezit Tilburg.....</i>                    | <i>12</i> |
| 2.1.1 Verhouding particulier vs. commercieel .....          | 12        |
| 2.1.2 Soorten huurwoningen .....                            | 13        |
| 2.2 <i>Verhuurders.....</i>                                 | <i>14</i> |
| 2.2.1 Institutionele beleggers.....                         | 14        |
| 2.2.2 Kenmerken geïnterviewde verhuurders.....              | 14        |
| 2.2.3 Kleine verhuurders vs. grote verhuurders .....        | 15        |
| 2.2.4 Inzichten over geïnterviewde verhuurders.....         | 15        |
| 2.3 <i>Speelveld verhuurders.....</i>                       | <i>16</i> |
| 2.3.1 Subsidies.....  | 16        |
| 2.3.2 Landelijk beleid.....                                 | 17        |
| 2.3.3 Maatschappelijk sentiment.....                        | 19        |
| <b>3 Inzichten verhuurders.....</b>                         | <b>20</b> |
| 3.1 <i>Motivatie om te verduurzamen.....</i>                | <i>20</i> |
| 3.1.1 Morele plicht.....                                    | 20        |
| 3.1.2 Lange termijn denken .....                            | 21        |
| 3.1.3 Goed verhuurderschap/ Aantrekken huurders .....       | 22        |
| 3.1.4 Financiële redenen .....                              | 22        |
| 3.2 <i>Motivatie om niet te verduurzamen .....</i>          | <i>23</i> |
| 3.2.1 Ervaring verhuurders met landelijk beleid .....       | 23        |
| 3.2.2 Overige financiële redenen .....                      | 24        |
| 3.3 <i>Drempels bij uitvoeren verduurzaming.....</i>        | <i>25</i> |
| 3.4 <i>Kennis over subsidies .....</i>                      | <i>26</i> |
| 3.5 <i>Rol gemeente.....</i>                                | <i>27</i> |
| 3.5.1 Verstrekken subsidies.....                            | 27        |
| 3.5.2 Proactieve rol spelen bij informatieverstrekking..... | 27        |
| 3.5.3 Samenwerking aangaan met verhuurders .....            | 28        |
| 3.5.4 Flora en fauna onderzoeken.....                       | 28        |
| <b>4 Inzichten huurders.....</b>                            | <b>30</b> |
| 4.1 <i>Verduurzamingsbereidheid.....</i>                    | <i>30</i> |
| 4.2 <i>Voordelen voor de huurder.....</i>                   | <i>31</i> |



|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>5</b> | <b>Inzichten gemeente Tilburg .....</b>  | <b>32</b> |
| 5.1      | <i>Lobby richting het Rijk.....</i>  | 32        |
| 5.2      | <i>Subsidies.....</i>  | 32        |
| 5.3      | <i>Proactieve rol informatieverstrekking.....</i>  | 32        |
| 5.4      | <i>Spanningsveld.....</i>  | 32        |
| <b>6</b> | <b>Alternatieven .....</b>   | <b>34</b> |
| 6.1      | <i>Lobby richting het Rijk.....</i>  | 34        |
| 6.2      | <i>Opstellen subsidieregeling.....</i>   | 34        |
| 6.3      | <i>Faciliterende rol rondom flora- en faunaonderzoeken.....</i>                            | 34        |
| 6.4      | <i>Geen maatregelen nemen.....</i>   | 34        |
| <b>7</b> | <b>Advies .....</b>  | <b>36</b> |
| 7.1      | <i>Opnemen van een proactieve rol in de informatieverstrekking.....</i>                    | 36        |
| 7.2      | <i>Uitvoeren vervolgonderzoek samenwerking gemeente met verhuurders.....</i>               | 37        |
|          | <b>Literatuurlijst.....</b>  | <b>38</b> |
|          | <b>Bijlagen .....</b>  | <b>42</b> |
|          | <i>Bijlage 1 – Analyse databestand .....</i>   | 42        |
|          | <i>Bijlage 2.2 – Inzicht particuliere en commerciële verhuur zonder VvE woningen .....</i> | 45        |
|          | <i>Bijlage 2.3 – Inzicht verschillende commerciële groepen .....</i>                       | 47        |
|          | <i>Bijlage 2 – Interviews.....</i>   | 50        |
|          | <i>Bijlage 2.1 – Institutionele belegger 2.....</i>  | 50        |
|          | <i>Bijlage 2.2 – Institutionele belegger 1 .....</i>                                       | 55        |
|          | <i>Bijlage 2.3 – Commerciële verhuurder 3 .....</i>  | 59        |
|          | <i>Bijlage 2.4 – Commerciële verhuurder 4 .....</i>  | 62        |
|          | <i>Bijlage 2.5 – Particuliere verhuurder 1 .....</i>                                       | 64        |
|          | <i>Bijlage 2.6 – Particuliere verhuurder 2 .....</i>                                       | 67        |
|          | <i>Bijlage 2.7 – Commerciële verhuurder 2 .....</i>  | 70        |
|          | <i>Bijlage 2.8 – Commerciële verhuurder 1 .....</i>  | 74        |
|          | <i>Bijlage 2.9 – Beheerder commercieel vastgoed .....</i>                                  | 75        |
|          | <i>Bijlage 2.10 – Particuliere verhuurder 3 .....</i>                                      | 78        |
|          | <i>Bijlage 2.11 – Institutionele belegger 3.....</i>                                       | 82        |
|          | <i>Bijlage 2.12 – Particuliere verhuurder 4 .....</i>                                      | 85        |
|          | <i>Bijlage 2.13 – Huurteam Tilburg.....</i>  | 86        |
|          | <i>Bijlage 2.14 – Beleidsmedewerkers gemeente Tilburg.....</i>                             | 89        |
|          | <i>Bijlage 3 – Kleine verhuurders vs. grote verhuurders.....</i>                           | 91        |

# 1 INLEIDING

Opwarming van de aarde beperken tot ruim onder 2 graden Celsius, dat is de ambitie beschreven in het Klimaatakkoord van Parijs en ondertekend door 195 landen (Nederlandse Emissieautoriteit, 2017). De Europese Unie (EU) heeft mede namens Nederland het akkoord ondertekend. Om de doelen in het akkoord te halen, zijn er in Europa afspraken gemaakt. Zo moet de EU in 2030 minimaal 55% minder CO<sub>2</sub> uitstoten en wil de EU in 2050 netto geen broeikasgas meer uitstoten, ofwel klimaatneutraal zijn. Doelen voor het verminderen van broeikasgassen zien we onder andere ook op nationaal en gemeentelijk niveau terug (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2023).

Dit onderzoek limiteert zich tot verduurzaming op gemeentelijk niveau in Nederland. Om precies te zijn gaat het over de gemeente Tilburg. Deze gemeente streeft ernaar om vóór 2045 klimaatneutraal te zijn. Om dit te bereiken moet het verbruik van fossiele energie in de gebouwde omgeving worden teruggedrongen en worden vervuld voor duurzame energie. Hier zal onder andere uitvoering aan worden gegeven door middel van verduurzaming van de gebouwen. Voorbeelden hiervan zijn het isoleren van gebouwen en het opwekken van schone energie met bijvoorbeeld zonnepanelen. Vanuit de gemeente Tilburg zal er door middel van wijkaanpakken gewerkt worden om de gemeente Tilburg wijk voor wijk van het aardgas af te halen (Gemeente Tilburg, z.d.-b).

Uit de nieuwe (concept) energievisie van de gemeente Tilburg blijkt dat er extra inspanningen vereist zijn om haar verduurzamingsdoelen te behalen. Eén van de dingen die de gemeente wil doen om de doelen te halen, is het opstellen van een aanpak voor het verduurzamen van woningen in bezit van particuliere en commerciële verhuurders. Tot op heden heeft de gemeente Tilburg namelijk nog geen verduurzamingsbeleid voor deze groep. Volgens Van Gisbergen (adviseur energietransitie bij de gemeente Tilburg) komt dit doordat andere aspecten van de verduurzaming van de gebouwde omgeving geprioriteerd werden (persoonlijke communicatie).

Onderzoek van de Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek (TNO) laat zien dat 10,3% van de woningen van alle huishoudens in Nederland in bezit zijn van particuliere of commerciële verhuurders. 19,4% van alle huishoudens met energiearmoede was in 2022 in bezit van een particuliere of commerciële verhuurder en heeft een 'Laag inkomen & hoge energierekening' of 'Laag inkomen & lage energetische kwaliteit woning' (Mulder et al., 2021). Bovendien komt bij de gemeente Tilburg wel vaker het geluid naar voren dat er sprake is van energiearmoede bij de huurders van particuliere en commerciële huurwoningen, aldus Van Gisbergen (persoonlijke communicatie).

Aangezien ook de woningen van particuliere en commerciële verhuurders door middel van de warmte uitvoeringsplannen van het aardgas af moeten vóór 2045, is het weldegelijk van belang om een verduurzamingsbeleid voor hen op te stellen. Volgens de gemeente gaat het hier om meer dan 19.000 woningen. Een deel daarvan maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Omdat het verduurzamen van VvE's een eigen aanpak kent, wordt deze groep in dit onderzoek niet meegenomen.

Het doel van dit onderzoek is om inzichtelijk te maken wie de relevante actoren zijn bij het verduurzamen van particuliere en commerciële huurwoningen in gemeente Tilburg en wat hun belangen en wensen zijn, zodat de gemeente Tilburg beleid op kan zetten voor de verduurzamingsaanpak. Dat draagt weer bij aan de maatschappelijke verduurzamingsopgave.

Voor dit onderzoek is de volgende vraag opgesteld: "Hoe kan de gemeente Tilburg eigenaren van particuliere en commerciële huurwoningen stimuleren om te verduurzamen?". Gedurende het onderzoek zal er voornamelijk gebruik worden gemaakt van kwalitatief onderzoek in de vorm van interviews. Aan het einde van het onderzoek zal een advies opgesteld worden aan de gemeente over de mogelijke manieren om verduurzaming te stimuleren bij de doelgroep.

Het volgende hoofdstuk van dit onderzoeksrapport beschrijft het huurwoning bezit in Tilburg, de verhuurders, het speelveld van de verhuurders en het maatschappelijke sentiment naar de verhuurders toe. Hoofdstuk 3 biedt inzicht in de motivaties en drempels om te verduurzamen, kennis over subsidies en de gewenste rol van de gemeente Tilburg volgens verhuurders. Vervolgens geeft Hoofdstuk 4 de inzichten weer van de huurders. Daarna wordt in Hoofdstuk 5 de visie van de gemeente Tilburg

gepresenteerd. Verder gaat Hoofdstuk 6 in op de verschillende opties die de gemeente Tilburg heeft om verduurzaming bij de doelgroep te stimuleren. Tot slot wordt een advies gegeven in Hoofdstuk 7.

## 2 SITUATIEBESCHRIJVING

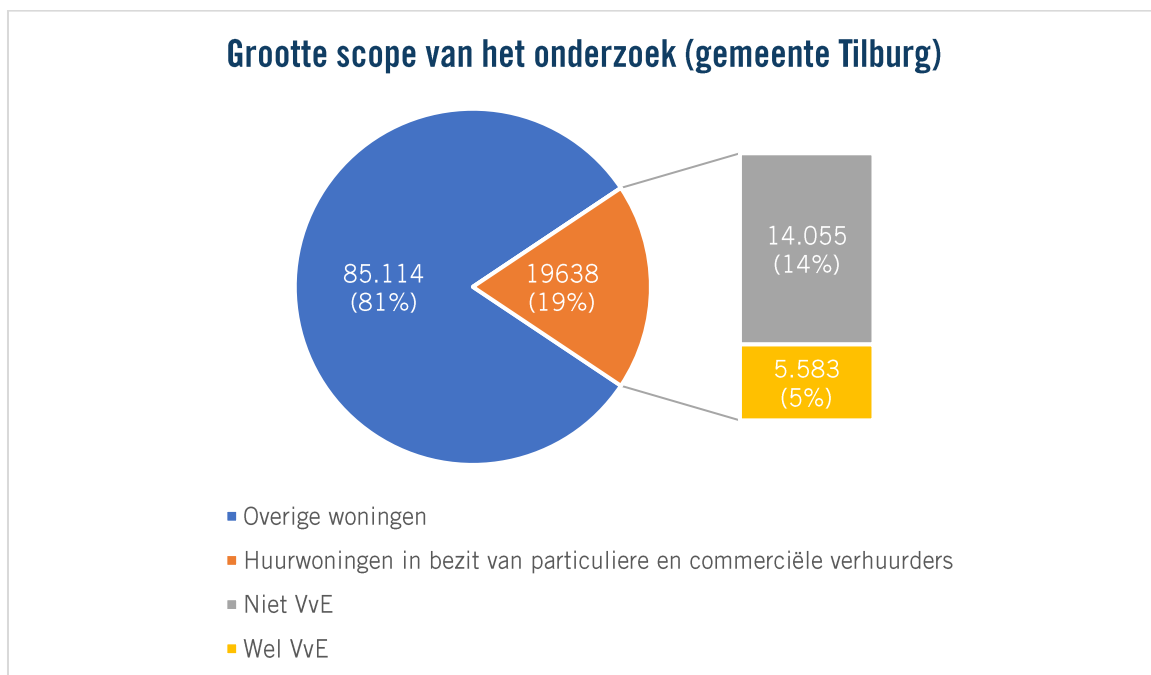
In dit hoofdstuk wordt de algemene situatie toegelicht rondom de verduurzaming van de particuliere en commerciële huurwoningen. Hier wordt toegelicht om hoeveel en wat voor woningen in Tilburg in handen zijn van de particuliere en commerciële verhuurders, welk onderscheid er te maken is tussen de soorten particuliere en commerciële verhuurders en het speelveld waarin de huurders zich bevinden rondom de verduurzaming van hun huurwoningen.

### 2.1 Huurwoning bezit Tilburg

In deze paragraaf worden de belangrijkste inzichten gedeeld die uit een intern databestand komen. De data geeft inzicht in de verdeling van het particuliere en commerciële huurwoningbezit in Tilburg en de soorten woningen. Voor de gehele analyse van het databestand, zie Bijlage 1.

In dit onderzoek wordt gesproken over particuliere verhuurders en commerciële verhuurders. De definitie die gehanteerd wordt voor particuliere verhuurders is: Verhuurders die op eigen naam één of meerdere woningen hebben die zij verhuren. Voor commerciële verhuurders is dit: Verhuurders die ingeschreven staan bij de KvK en vanuit dit bedrijf extra woningen verhuren. Dit is zo gekozen, omdat de intern aangeleverde data hier onderscheid in maakt.

Voor dit onderzoek wordt er gekeken naar de huurwoningen in bezit van particuliere en commerciële verhuurders die geen onderdeel uitmaken van Vereniging van Eigenaren (VvE). Aan de hand van de data is berekend dat het gaat om zo'n 14.055 woningen, zie Figuur 1.



Figuur 1: Weergave van de hoeveelheid woningen in de gemeente Tilburg en de scope van het onderzoek.

#### 2.1.1 Verhouding particulier vs. commercieel

De verhouding van het bezit van particuliere tegenover commerciële verhuurders in de gemeente Tilburg is 43,89% (particulier) tegenover 56,11% (commercieel).

Tabel 1: Overzicht verdeling bezit bij particuliere en commerciële verhuurders.

|  | Particulier    | Commercieel    |
|--|----------------|----------------|
| Totaal aantal bezit                      | 6.169 woningen | 7.886 woningen |
| Top twintig                              | 742 woningen   | 3.786 woningen |
| Verhuurders met minder dan vijf woningen | 3.868 woningen | 738 woningen   |

In Tabel 1 is te zien dat het huurwoningbezit van de commerciële verhuurders grotendeels ligt bij de grote commerciële verhuurders actief in de gemeente. De twintig commerciële partijen met de meeste huurwoningen in Tilburg hebben gezamenlijk 48,01% van alle commerciële huurwoningen in bezit. De twintig particuliere partijen met het meeste huurwoningen in Tilburg hebben gezamenlijk 12,03% van alle particuliere huurwoningen in handen.

Het aantal woningen in handen van verhuurders met minder dan vijf woningen in Tilburg is hoger bij de particuliere bezitters dan de commerciële bezitters. Deze groep heeft bij de particuliere verhuurders 62,7% van alle particuliere huurwoningen en bij de commerciële verhuurders heeft deze groep 9,36% van alle commerciële huurwoningen in bezit.

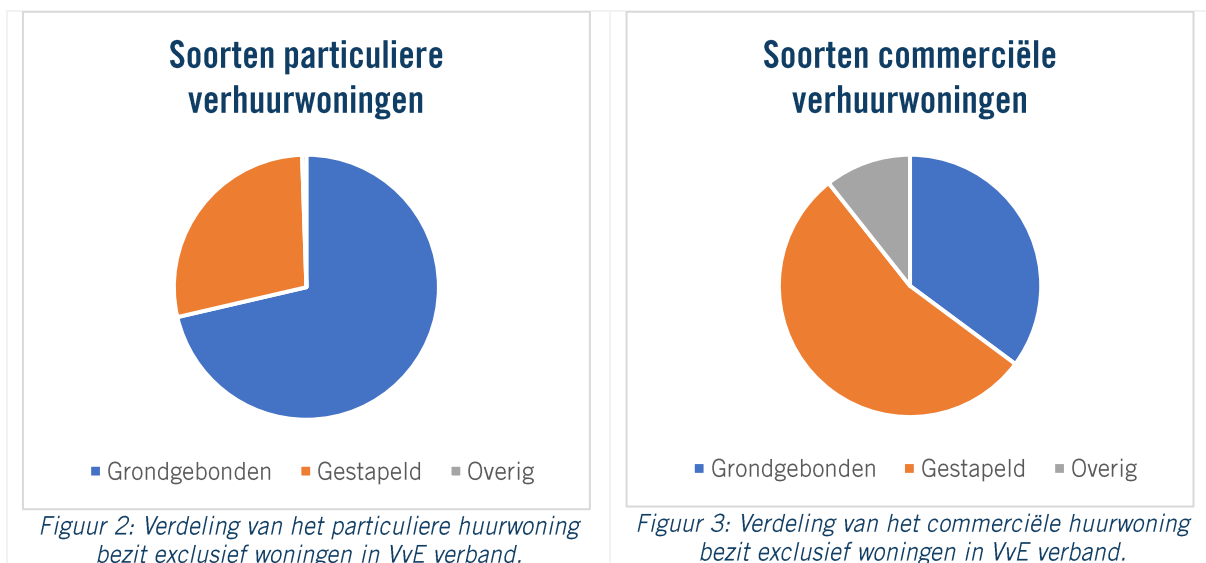
Dit geeft het beeld dat het huurwoningbezit in Tilburg bij commerciële verhuurders vooral ligt bij een kleine groep verhuurders met veel bezit. Voor particuliere verhuurders is het bezit meer verspreid over een groter aantal verhuurders die per verhuurder minder dan vijf huurwoningen in bezit hebben.

### 2.1.2 Soorten huurwoningen

In de aangeleverde data is er onderscheid tussen drie verschillende soorten woningen;

1. Grondgebonden woningen;
2. Gestapelde woningen;
3. Overige woningen.

Er wordt gesproken van een grondgebonden woning wanneer deze een woonlaag heeft die aansluit op het natuurlijke terrein en de woning rechtstreeks op straatniveau toegankelijk is. Als een woongebouw niet rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau, spreken we van gestapelde bouw (Overheid.nl, 2017). Zulke woningen zijn bijvoorbeeld appartementen, portiekwoningen en flats. In de data zijn er ook woningen als 'overige bestempeld'. Dit komt doordat er niet duidelijk naar voren is gekomen in de data of het hier gaat om een grondgebonden of een gestapelde woning.



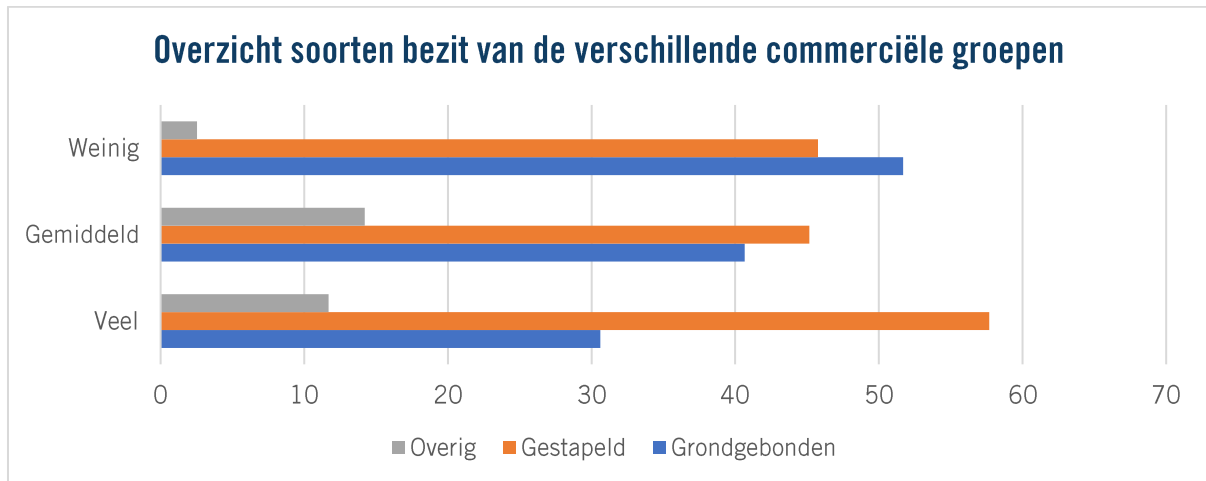
Uit Figuur 2 blijkt dat de particuliere huurwoningen exclusief woningen die onderdeel zijn van een VvE, voornamelijk grondgebonden woningen zijn. Van de particulieren huurwoningen is 71,31% grondgebonden en 28,1% gestapeld. Uit Figuur 3 blijkt dat de commerciële woningen exclusief woningen die onderdeel zijn van een VvE, voornamelijk gestapelde woningen zijn. Bij deze commerciële huurwoningen is 54,19% gestapeld, 35,16% grondgebonden en 10,65% overig.

In dit onderzoek er specifiek wordt gekeken naar huurwoningen die niet deel uitmaken van een VvE. Dit houdt in dat de verhuurders uit Figuur 2 en Figuur 3 met gestapeld bezit het gehele gebouw bezitten.

In totaal zijn er volgens de interne data 534 commerciële verhuurders die niet VvE gebonden huurwoningen in bezit hebben in Tilburg. Hiervan hebben 164 meer dan vijf huurwoningen. Deze

commerciële verhuurders zijn in drie groepen onderverdeeld en verder geanalyseerd. De drie groepen zijn als volgt onderverdeeld;

1. Groep met relatief veel bezit, dit zijn de 55 partijen die het meeste huurwoningbezit in Tilburg hebben;
2. Groep met een relatief gemiddelde hoeveelheid bezit, de 55 partijen na de groep met veel bezit;
3. Groep met relatief weinig bezit, de 54 partijen die meer dan vijf huurwoningen hebben maar het minst bezit hebben samen met de overige 370 partijen die minder dan vijf huurwoningen hebben.



*Figuur 4: Overzicht van de soorten bezit van de verschillende commerciële groepen exclusief commerciële huurwoningen die deel uitmaken van een VvE.*

In Figuur 4 wordt weergegeven dat het bezit van grondgebonden woningen procentueel vaker voorkomt bij commerciële partijen die relatief weinig huurwoningen in Tilburg in bezit hebben, dan bij commerciële partijen die relatief veel huurwoningen in Tilburg in bezit hebben. Wanneer Figuur 2 en Figuur 3 worden bekeken, is te zien dat grondgebonden woningen ook vaker voorkomen bij particuliere verhuurders dan bij commerciële verhuurders. Dit inzicht gecombineerd met de gegevens uit Tabel 1, waarin staat dat de eigenaren met minder dan vijf huurwoningen in bezit een groot deel uitmaken van de particuliere huursector, lijkt de volgende relatie weer te geven: Wanneer een verhuurder relatief weinig huurwoningen in Tilburg heeft, dan vergroot de kans dat deze woningen grondgebonden zijn.

## 2.2 Verhuurders

Tijdens het onderzoek is er gesproken met elf verhuurders en een beheerder van een verhuurder. In dit onderzoek wordt gesproken over particuliere verhuurders en commerciële verhuurders, de bijbehorende definitie hiervan is terug te vinden in Paragraaf 2.1.

### 2.2.1 Institutionele beleggers

Uit de interviews blijkt dat er in de groep commerciële verhuurders nog een specifieke groep is die woningen in bezit hebben die zij verhuren, namelijk institutionele beleggers. Een institutionele belegger is een instelling die door het werk dat zij verricht geld tot haar beschikking heeft dat zij moet beleggen. Pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsfondsen met uitzondering van geldmarktfondsen zijn instellingen die onder institutionele beleggers vallen (Centraal Bureau voor de Statistiek, z.d.). Deze institutionele beleggers zijn grote spelers rondom het verhuren van woningen door het hele land. In de interviews komt naar voren dat deze beleggers duizenden woningen bezitten. Zo heeft Institutionele belegger 2 28.000 woningen (Bijlage 2.1) en Institutionele belegger 1 26.000 woningen in Nederland (Bijlage 2.2)

### 2.2.2 Kenmerken geïnterviewde verhuurders

Een waarneembaar verschil tussen de particuliere, (normale) commerciële en institutionele investeerders waar interviews mee afgenomen zijn, is de grootte van de organisaties. De particuliere verhuurders waarmee interviews afgenomen zijn, variëren van één tot veertig woningen in bezit. Deze vier verhuurders gaven aan dat hun bezit met name in Tilburg zit. De commerciële beleggers die

geïnterviewd zijn, variëren in bezit van dertig tot 7.000 woningen. Bij één van de verhuurders was zijn bezit van verhuurwoningen alleen in Tilburg (Bijlage 2.3). De andere drie verhuurders gaven aan dat hun bedrijf op nationaal en zelfs internationaal gebied opereerde. Bij de institutionele beleggers betreft het duizenden al dan niet tienduizenden woningen die zij in beheer hebben. Ook zij opereren met hun bedrijf ruim buiten de gemeentegrenzen op nationaal niveau.

### 2.2.3 Kleine verhuurders vs. grote verhuurders

Het verschil tussen particuliere en commerciële verhuurders kan vrij arbitrair zijn. Wanneer een commerciële verhuurder vrij weinig bezit heeft maar wel een KvK-nummer wordt deze opgemerkt als een commerciële verhuurder. Zelfs al komen kenmerken van deze verhuurder, zoals grootte van organisatie en kennis van verduurzaming meer in overeenkomst met particuliere verhuurders dan met andere commerciële verhuurders. De interviews laten zien dat de verhuurders beter opgesplitst kunnen worden in relatief kleine verhuurder en relatief grote verhuurders. In Paragraaf 2.1 is er vanuit gegaan dat hoeveelheid bezit in Tilburg een factor van belang zou kunnen zijn, maar dit lijkt niet per definitie van invloed te zijn. Dit komt doordat verhuurders die relatief weinig bezit hebben in Tilburg nog steeds op nationaal of zelfs internationaal niveau duizenden woningen kunnen hebben. In dat geval is zo'n partij door zijn omvang moeilijk te vergelijken met een lokale verhuurder met relatief weinig bezit.

De vraag die nu leeft is; Wanneer is een verhuurder een relatief grote verhuurder en wanneer is deze een relatief kleine verhuurder? Het onderzoek heeft zich hier niet specifiek op gefocust, desalniettemin komen er een paar factoren naar voren uit de interviews die toegedeeld kunnen worden aan de verschillende type verhuurders. Wanneer er over relatief grote en kleine verhuurders wordt gesproken in dit onderzoek, dan betreft het nog steeds uitsluitend particuliere of commerciële verhuurders. Voor de leesbaarheid van het onderzoek wordt dit niet constant herhaald.

Tabel 2: Checklist relatief kleine of grote verhuurder.

|  | Relatief kleine verhuurder   | Relatief grote verhuurder  |
|--|--|--|
| <b>Hoe groot is de organisatie?</b>                        | (Vaak) alleen  | (Vaak) een organisatie   |
| <b>Wie is er betrokken bij het verduurzamingsproces?</b>   | Degene die de woning bezit is ook degene die aan de slag (moet) gaan met het verduurzamingsproces. | Werknemers zijn er in dienst om o.a. aan de slag te gaan met verduurzaming van het vastgoed. |
| <b>Op welk schaalniveau verhuurt de verhuurder?</b>        | (Vaak) op lokaal of regionaal niveau actief.   | (Vaak) op nationaal of internationaal niveau actief.   |
| <b>(eventuele extra indicator) motivator voor verhuur?</b> | Pensioenvoorziening voor de verhuurder zelf.   | Geen distinctief kenmerk uit de interviews naar voren gekomen.                               |

In Tabel 2 komen meerdere factoren naar voren die laten zien of een verhuurder een relatief grote of kleine verhuurder is. Onder het label 'Relatief grote verhuurders' vallen naast bepaalde commerciële verhuurders ook institutionele beleggers. In de rest van het onderzoek zal duidelijk worden gemaakt wanneer er over de relatief grote verhuurders wordt geschreven door te benoemen dat het om een commerciële partij gaat of door exclusief institutionele investeerders te benoemen.

### 2.2.4 Inzichten over geïnterviewde verhuurders

Op basis van Tabel 2 kan er gesteld worden dat vijf van de elf geïnterviewde verhuurders onder de groep 'Relatief kleine verhuurders' vallen. De overige zes zijn 'relatief grote verhuurders', van deze zes waren drie partijen institutionele beleggers (Bijlage 3). In deze subparagraaf wordt beschreven in hoeverre de verschillende groepen bekend en bezig zijn met verduurzaming van hun vastgoed.

#### Relatief kleine verhuurders

Eén van de vijf kleine verhuurders heeft zijn panden volledig verduurzaamd. Drie van de vijf geven aan nog niet toe te zijn om aan de slag te gaan met algehele verduurzaming van de woning. Tot slot heeft een verhuurder nog niet de intentie om aan de slag te gaan met verduurzaming.

Van deze vijf verhuurders gaf één verhuurder aan bekend te zijn met de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH), een subsidieregeling specifiek ontworpen voor particuliere/commerciële verhuurders en institutionele beleggers voor het nemen van energiebesparende maatregelen (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-c). Drie van de vijf waren bekend met de

toekomstige plannen van het Rijk om een verbod op te leggen aan de verhuur van woningen met een 'slecht' energielabel, energielabels lager dan energielabel D (Jasken, 2022).

### **Relatief grote verhuurders**

Vijf van de zes relatief grote verhuurders die geïnterviewd zijn, gaven aan al bezig te zijn (geweest) met verduurzaming van hun huurwoningen. Commerciële verhuurder 4 gaf aan dat zij nu plannen hebben om aan de slag te gaan met grootschalige verduurzaming van hun vastgoedcomplexen (Bijlage 2.4).

Hoe bekend de grotere verhuurders zijn met de subsidiemogelijkheden die beschikbaar zijn voor verhuurders, zoals de SVOH, is minder goed in te schatten. Dit komt, zoals in de onderstaande quotes te lezen is, doordat degene die geïnterviewd werd niet altijd degene was die zich met subsidies bemoeide.

*“Nou moet ik wel zeggen dat voor de meeste subsidieregelingen wij niet in aanmerking komen. Maar we hebben wel bedrijfjes die dat altijd voor ons onderzoeken.”*

Institutionele belegger 1 (Bijlage 2.2)

*“Ik zit zelf meer op strategisch niveau, dus dat soort dingen wat minder.”*

Institutionele belegger 2 (Bijlage 2.1)

*“Ik neem aan dat de externe partij daar ook naar kijkt.”*

Commerciële verhuurder 4 (Bijlage 2.4)

Bij vijf grote verhuurders komt naar voren dat zij bekend zijn met de toekomstige plannen van het Rijk om verhuur van woningen met een slecht energielabel niet toe te staan. Aan de zesde verhuurder was dit niet gevraagd, omdat zij geen woningen met een laag label in bezit hadden.

## **2.3 Speelveld verhuurders**

In deze paragraaf wordt uitgelegd hoe het huidige speelveld van de verhuurders eruit ziet rondom de verduurzamingsopgave die hen voorhanden ligt. Daarnaast wordt ander beleid waar de verhuurders mee te maken hebben toegelicht, mits het beleid effect kan hebben op hun keuze om te verduurzamen.

### **2.3.1 Subsidies**

Om verduurzaming van het vastgoed van particuliere of commerciële verhuurders te stimuleren zijn er bepaalde subsidieregelingen voor hen opengesteld om deel aan te nemen. De voornaamste subsidieregeling is de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH). Daarnaast kunnen verhuurders aanspraak maken op de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing voor zakelijke gebruikers (ISDE) en de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH). In deze subparagraaf worden de subsidies verder toegelicht.

#### **Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)**

Voor het verduurzamen van huurwoningen kunnen alle private verhuurders aanspraak maken op de SVOH, mits zij aan de voorwaarden voldoen. De SVOH is een landelijke subsidieregeling van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze subsidieregeling is van kracht sinds 1 april 2022 (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-e).

Het doel van de SVOH is om verhuurders ondersteuning te bieden bij energiebesparende maatregelen en vormen van onderhoud die ondersteunend zijn aan energiebesparing. Naast maatregelen kunnen verhuurders ook aanspraak maken op de subsidie voor energieadvies, omdat dit ondersteunend is aan het besparen van energie (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2023). Om aanspraak te kunnen maken op subsidie voor een energieadvies moet er wel een verduurzaamde maatregel worden doorgevoerd (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-d). Voor deze subsidie is er op dit moment, 9 mei 2023, nog 150.914.165 euro beschikbaar van de 152.000.000 euro (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-c).

Per 1 april 2023 is deze regeling aangepast. Belangrijke aanpassingen zijn:



- Waar voorheen alleen verhuurders van gereguleerde huurwoningen (huurwoningen onder de liberalisatiegrens) recht hadden op de subsidie, is dit na 1 april 2023 verbreed naar alle verhuurders in de private sector.
- Daarnaast was er oorspronkelijk sprake dat de verhuurders waarschijnlijk geen recht op de regeling hadden wanneer zij meer dan honderd woningen in bezit hadden (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-e). Deze limitering is niet langer van toepassing.
- Verder zijn er aparte, specifieke maatregelen en eisen voor verhuurders die monumenten verhuren omdat deze niet verenigbaar waren met de algemene maatregelen en eisen. Bovendien zijn er aanpassingen gemaakt voor de niet-monumentale woningen, ten behoeve van de uniformiteit met andere subsidieregelingen.
- Daarnaast is mogelijk om één in plaats van twee maatregelen door te voeren en alsnog recht te hebben op de subsidie. In het geval van één in plaats van twee maatregelen heeft de verhuurder recht op de helft van de subsidie.
- Het is verplicht om de huurder op de hoogte te stellen van het verkrijgen van de subsidie, omdat verhuurders verduurzaming door zouden rekenen aan de huurder. De huurder moet in staat worden gesteld om te kunnen beoordelen of de huurverhoging in lijn staat met de kosten die de verhuurder gemaakt heeft (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2023).

Het hoogst mogelijke bedrag waar aanspraak op gemaakt kan worden bij de SVOH is 400.000 euro, met een maximum van 6.000 euro per woning. Deze bedragen zijn afhankelijk van de hoeveelheid verduurzamende maatregelen die door worden gevoerd en de hoeveelheid huizen die de verhuurder verduurzaamd. De hoogte van het bedrag is bepalend voor het traject dat de verhuurder moet volgen om het bedrag te krijgen. Hoewel de subsidie altijd achteraf wordt verleend, is er een verschil tussen subsidieaanvragen onder en boven de 125.000 euro. Bij een subsidieaanvraag waar de kosten lager liggen dan 125.000 euro, wordt de aanvraag achteraf ingediend. Bij een subsidieaanvraag waar de kosten hoger dan 125.000 euro zijn, moet de aanvraag voorafgaand aan de werkzaamheden worden ingediend (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-c).

### **Andere subsidies**

Naast dat de verschillende soorten verhuurders aanspraak op de SVOH kunnen maken voor subsidie op energieadvies en energiebesparende maatregelen zijn er ook andere subsidiemaatregelen waar een de particuliere en commerciële verhuurders aanspraak op kunnen maken. Het gaat hier om de ISDE en de SAH. De ISDE is een investeringssubsidie waar particuliere en commerciële verhuurders voor in aanmerking kunnen komen wanneer ze (hybride) warmtepompen of zonneboilers willen installeren in hun huurwoningen (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-a). Wanneer een eigenaar van één of meer huurwoningen deze woning(en) aardgasvrij wil maken, door zijn huurwoning(en) aan te laten sluiten op een warmtenet, kan hij/zij aanspraak maken op de SAH. De verhuurders die aanspraak maken op deze subsidie zijn: woningcorporaties, particuliere verhuurders, institutionele beleggers en zakelijk verhuurders (in dit onderzoek aangeduid als commerciële verhuurders). Het maximale bedrag waar de huurders aanspraak op kunnen maken is 5.000 euro (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-b).

### **2.3.2 Landelijk beleid**

In deze subparagraaf worden de belangrijkste punten van het landelijke beleid en wetgeving rondom de verduurzaming van particuliere en commerciële huurwoningen weergegeven.

#### **Rechten verduurzaming**

Voor het verduurzamen van een huurwoning heeft de verhuurder instemming nodig van de huurder, als er een is in zijn huurwoning. Wanneer de verduurzaming meer dan tien woningen in een bouwkundige eenheid betreft, dan heeft de verhuurder een instemmingspercentage van 70% van de huurders nodig (Ministerie van Algemene Zaken, 2023a). Een verhuurder kan in zijn voorstel om te verduurzamen een huurverhoging aan zijn huurders vragen ter compensatie van de doorgevoerde verduurzamingsmaatregelen. Hiervoor moet de huurder wel instemmen, anders mag de verhuurder dit niet doorvoeren. Volgens de Woonbond mogen particuliere en commerciële partijen een huurverhoging vragen voor alle typen woningverbetering (De Woonbond, 2023a). Om af te wegen wat een redelijke verhoging van de huurprijs is na verduurzaming heeft de Huurcommissie een rekenmethode opgesteld, waarmee dit bepaalt kan worden. In het 'Beleidsboek huurverhoging na woningverbetering' is de rekenmethode van de Huurcommissie terug te vinden. Het is aan de particuliere of commerciële verhuurder om deze methode te volgen of niet (De Woonbond, 2023b).

Als de huurwoning in de sociale huursector valt, dan geldt dat de huur voor de huurder niet meer bedraagt dan wat wettelijk mag bij het nieuwe puntenaantal (Ministerie van Algemene Zaken, 2023b). Dit puntenaantal heeft betrekking op het woningwaarderingssysteem (WWS). Het WWS is een systeem dat wordt gebruikt om de maximale huurprijs te berekenen in de sociale huursector en binnenkort ook bij de middenhuur. In het WWS is de energieprestatie van een woning ook van belang. Een verhuurder kan hierdoor meer punten verdienen na verduurzaming van zijn huurwoning (Ravestein, z.d.). Als een huurwoning in de vrije sector wordt verduurzaamd, mag de huurverhoging niet meer zijn dan wat in redelijke verhouding staat met de kosten die de verhuurder heeft gemaakt voor de verduurzaming. Voor een jaarlijkse huurverhoging van een huurwoning zijn bepaalde regels om dit beperkt te houden, maar deze limiterende regels zijn niet van toepassing bij woningverbetering (Ministerie van Algemene Zaken, 2023b). Verduurzaming van de huurwoning valt onder woningverbetering (De Woonbond, 2023c).

### **Middenhuur**

Op landelijk niveau is bepaald dat er vanaf 1 januari 2024 nieuwe regels rond het woningwaarderingssysteem (WWS) worden doorgevoerd. Dit met als doel om het middensegment bereikbaar en betaalbaar te maken voor de middeninkomens. Volgens het Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is het van belang omdat veel mensen met een maatschappelijk relevant beroep, zoals onderwijzers en politieagenten een middeninkomen hebben. Voor hen is voornamelijk in stedelijke gebieden het aantal betaalbare woningen afgenomen. Het gevolg is dat hun toegang tot deze gebieden onder druk staat, terwijl er juist een tekort is aan deze beroepen in steden. Het Ministerie van BZK verwacht dat dit resulteert in een daling in de huurprijs van gemiddeld 190 euro voor ongeveer 300.000 huurwoningen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022c). Voor de verhuurders van de woningen die nu onder het vrije huursegment vallen maar volgend jaar onder de middenhuur vallen, zal dit betekenen dat zij minder huurinkomsten hebben bij deze woningen. Bij het middenhuursegment gaat het energielabel van belang zijn voor de hoeveelheid punten die de woning scoort in het WWS, net als bij de sociale huursector. Een laag energielabel zoals energielabel E wordt 'gestraft' door minpunten toe te kennen terwijl energielabel A juist extra punten oplevert. Hierdoor kunnen de verhuurders meer huur vragen voor woningen die beter verduurzaamd zijn (Ministerie van Algemene Zaken, 2022).

### **Box 3 regelingen**

De nieuwe belastingregels rondom box 3 zorgen ervoor dat verhuurders meer belasting moeten betalen over hun inkomsten uit hun huurhuizen dan voorheen. Voorheen ging de Belastingdienst ervan uit dat mensen met een bepaalde hoeveelheid vermogen, een deel ervan belegde in aandelen. Daar werd dan een fictief belastingpercentage op gerekend. Door de hernieuwing wordt er alleen belasting gerekend op het daadwerkelijke bezit van de indiener van de belastingaanvraag. Hierop wordt nog steeds een fictief rendementspercentage toegepast die bepaalt hoeveel belasting de indiener moet betalen (Belastingdienst, 2023d). In 2023 is het (fictieve) rendementspercentage waar de belastingdienst vanuit gaat 6,17% op beleggingen of andere bezittingen (Belastingdienst, 2023c). Het gevolg van deze verandering in belastingregels is dat verhuurders meer inkomsten uit hun huurwoning(en) kwijtraken aan belasting.

### **Verduurzamingseis**

Op 1 juni 2022 maakte minister Hugo de Jonge nieuwe plannen bekend met als doel om duurzame woningen voor iedereen beschikbaar te maken. Hieronder valt het aanpakken van alle slecht geïsoleerde woningen voor 2030 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022b). Deze plannen hebben ook als gevolg dat er voor de gehele verhuursector, dus zowel de huurwoningen van corporaties en particuliere en commerciële verhuurders, vanaf 1 januari 2030 wettelijke verduurzamingseisen worden gesteld aan de huurwoningen. Vanaf dit moment mogen de verhuurders geen woningen meer verduurzamen die dan een energielabel hebben lager dan energielabel D.

### **Afschaffen verhuurderheffing**

De verhuurderheffing is een heffing die een verhuurder moest betalen wanneer deze verhuurder meer dan vijftig huurwoningen in bezit heeft waarvan de gevraagde niet hoger is dan de huurtoeslaggrens uit het betreffende jaar waar de heffing over betaald voor moest worden (Belastingdienst, 2023b). Deze heffing is per 1 januari 2023 afgeschaft (Belastingdienst, 2023a). De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt ervoor dat er veel extra geld beschikbaar wordt voor woningcorporaties en andere grote verhuurders, in totaal komt dit neer op meer dan 5 miljard euro in bestedingsruimte dat er

extra beschikbaar komt. Een deel van deze gelden zijn bedoelt om te besteden aan verduurzaming van bestaand bezit van deze verhuurders (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022a).

### 2.3.3 Maatschappelijk sentiment

Een artikel uit het ROMagazine, ruimtelijke ontwikkeling, infrastructuur en milieu magazine komt naar voren dat het maatschappelijke sentiment naar verhuurders niet positief is. Hier wordt gesteld dat op basis van nieuws over beleggers in de woningmarkt, zij in Nederland over het algemeen niet gewaardeerd worden in. omdat zij uit (zouden) zijn op zo'n hoog mogelijk rendement (Evers, 2023). Ook een Nieuwsuur artikel van de NOS geeft aan dat het maatschappelijke sentiment naar verhuurders negatief is. Hierin wordt gesteld dat beleggers worden gezien als 'Boeman op de Nederlandse woningmarkt'. Het beeld van de beleggers is dat zij massaal woningen op kopen om deze duur te verhuren, waardoor particuliere eigenaren, zoals starters, achter het net vissen (Nederlandse Omroep Stichting, 2021). Ook ervaringen van huurders met malafide verhuurders en andere excessen kunnen bijdragen aan een negatief beeld over de algehele groep particuliere en commerciële verhuurders. Volgens het Ministerie van BZK hebben huurders in Nederland hier nog vaak mee te maken (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023).

### 3 INZICHTEN VERHUURDERS

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de visies van de verschillende verhuurders die voor dit onderzoek geïnterviewd zijn. In totaal zijn elf verhuurders geïnterviewd en één beheerder van verhuurwoningen. Er zal aandacht besteed worden aan waarom verhuurders wel of niet kiezen om hun bezit te verduurzamen, welke drempels zij ervaren bij verduurzamen en in hoeverre zij bekend zijn met landelijk gevoerd beleid voor verduurzaming van particulier en commercieel huurwoningbezit.

#### 3.1 Motivatie om te verduurzamen

Als motivatie om te verduurzamen zijn er meerdere redenen gegeven door de verhuurders, namelijk:

- Morele plicht;
- Langere termijn handelen;
- Goed verhuurderschap / aantrekken huurders;
- Financiële redenen.

Deze worden toegelicht in Subparagraaf 3.1.1 tot en met 3.1.4.

##### 3.1.1 Morele plicht

Ten eerste geven veel verhuurders aan dat zij verduurzaming zelf belangrijk vinden en daarom aan de slag zijn gegaan met het verduurzamen van hun bezit.

*“Je wil ook geen verspilling, dat is mijn persoonlijke en bedrijfsmatige visie.”*  
Particuliere verhuurder 1 (Bijlage 2.5)

*“Omdat wij daar (bij verduurzaming) wel een bijdrage in willen leveren.”*  
(Particuliere verhuurder 2) (Bijlage 2.6)

*“Dus hebben we een intrinsieke motivatie om maatschappelijk mee te doen in het geheel.”*  
Commerciële verhuurder 2 (Bijlage 2.7)

*“Allereerst denk ik dat we allemaal de plicht hebben om zo veel mogelijk te verduurzamen.”*  
Commerciële verhuurder 3 (Bijlage 2.3)

Zoals uit de quotes naar voren komt, wordt er door verhuurders aangegeven dat vanuit hun eigen motivatie verduurzaming wenselijk is. Niet alle huurders hebben dit specifiek aangegeven. Er kan daarom niet worden vastgesteld of dit komt doordat zij dit niet belangrijk vinden. Wel kan gesteld worden dat andere redenen prominenter zijn om te verduurzamen. Wanneer een verhuurder de morele plicht aanbracht ging deze altijd gepaard met andere redenen als motivatie om te verduurzamen. Ook hoeft de morele plicht niet te betekenen dat de verhuurder daadwerkelijk hierdoor gaat verduurzamen.

*“De belangrijkste reden is de maatschappelijke verantwoordelijkheid, voor onze planeet (...) Wat wij nu ook heel erg belangrijk vinden is ook lokale producten betrekken en bio-based materialen. Want je kunt wel verduurzamen, maar je moet ook naar je volledige footprint kijken.”*  
Institutionele belegger 1 (Bijlage 2.2)

*“Het is een beetje een verplichting dat je aan verduurzaming doet en dat als verplichting naar jezelf opstelt. (...) Wij hebben ook een maatschappelijke waarde. Wij worden ook wel eens maatschappelijke belegger genoemd.”*  
Institutionele belegger 2 (Bijlage 2.1)

Bij institutionele investeerders speelt de morele plicht een belangrijke rol voor verduurzaming. Deze geïnterviewde investeerders geven aan actief bezig te zijn met verduurzaming van hun woningbezit. Voor Institutionele belegger 1 blijft het niet bij actief verduurzamen. Zij willen dat hun verduurzamingsmaatregelen ook op een duurzame manier worden gecreëerd (Bijlage 2.2).

In het interview met commerciële verhuurder 3 komt naar voren dat deze verhuurder zonnepanelen heeft aangebracht bij alle panden waar dit mogelijk was, maar dat verdere stappen lastig gingen. *“Wij zijn wel aan het kijken naar verduurzaming, maar het is niet zo heel erg zinvol.”* Verdere verduurzaming van de panden is wel zinvol om het energieverbruik van de panden terug te brengen maar het weegt voor de verhuurder niet op tegen de financiële kosten die de verduurzaming met zich meebrengt blijkt

later uit hetzelfde interview. *“Daarbij wordt het soms een hele kostbare zaak, zodat het vaak de investering niet de moeite waard maakt.”* In dit geval ging het specifiek om woningen die onder beschermd stadsgezicht vielen, maar het kostenplaatje als belemmering geldt ook voor de rest van zijn bezit (Bijlage 2.3). Ook particuliere verhuurder 2 geeft aan dat de verduurzaming wel op zijn huurders doorbelast moet kunnen worden, *“Anders ben ik ergens geld aan het wegleggen zonder dat het iets van rendement oplevert.”* (Bijlage 2.6).

De voorgaande voorbeelden, gepaard met de andere interviews waar naast de morele plicht andere redenen als motivatie werden gegeven, laten zien dat morele plicht op zichzelf niet voor alle verhuurders voldoet als motivatie om te verduurzamen. Het is gepaster om de morele plicht als motivatie te zien in plaats van een reden waardoor de verhuurder open staat tot verduurzaming in de meeste gevallen. Een verhuurder die ook betrokken is bij duurzaamheidsinitiatieven beaamt dat pas bij een financiële prikkel het gros van de mensen te bewegen is en vaak niet alleen vanuit het duurzaamheidsideaal (Bijlage 2.6).

### 3.1.2 Lange termijn denken

Ten tweede komt het langere termijn denken naar voren als redenering om te verduurzamen voor alle soorten huurders.

*“Dat is omdat ik echt op de langere termijn denk. (...) Wij denken dat het echt 20 jaar plus is en dan wordt het wel interessant als je zo ver doorrekent.”*

Particuliere verhuurder 1 (Bijlage 2.5)

*“We willen het pand verbeteren omdat we het als lange termijn plan zien en die zijn ook een stukje pensioenvoorziening. Die panden moeten er gewoon goed bij blijven staan, zodat ze lang verhuurt konden blijven.”*

Particuliere verhuurder 2 (Bijlage 2.6)

*“Wij hebben een lange termijn visie.”*  
Commerciële verhuurder 2 (Bijlage 2.7)

Uit het interview met commerciële verhuurder 2 blijkt dat het toepassen van verduurzamingsmaatregelen samengaat met het handelen vanuit een langere termijn visie. Vanuit deze overweging zou het een natuurlijk proces zijn om alles stapje voor stapje te verduurzamen. Dit door duurzame alternatieven te kiezen voor dingen die vervangen moeten worden in, van of aan het pand. Door deze manier van handelen behoudt het pand ook zijn waarde. Dit is vanuit de langere termijn visie ook een motivatie om te verduurzamen (Bijlage 2.7).

Als er wordt gehandeld vanuit een langere termijn perspectief zullen de woningen die de verhuurders in bezit hebben ook te maken krijgen met toekomstige wetgeving over de mate van verduurzaming van hun huurwoningen. Hierover zegt particuliere verhuurder 2 het volgende:

*“Dat speelt dan wel mee, de exacte regel ken ik niet. Ongetwijfeld zullen zij een bepaald label opleggen om te kunnen blijven verhuren. De stappen die wij nemen zijn wel in het belang daarvan.”*

Particuliere verhuurder 2 (Bijlage 2.6)

De institutionele investeerders geven aan dat verduurzaming past bij het handelen vanuit een langere termijn visie. Volgens hen verdient de verduurzaming zich op de lange termijn terug (Bijlage 2.2). Wanneer een verhuurder de verduurzaming niet rond kan rekenen, kan dit liggen aan een korte termijn visie. Wanneer er op de lange termijn wordt gehandeld, moet in verband met onder andere regelgeving wel verduurzaam worden. De verwachting is namelijk dat regelgeving in de toekomst het verhuren van niet verduurzaamde panden zal bestraffen. Volgens Institutionele belegger 2 is niet verduurzamen ook geen optie als je de woningen wilt blijven verhuren (Bijlage 2.1). Dit beeld is terug te zien in de onderstaande quotes.

*“Dan vinden wij het ook een investering die je doet om de woningen nog 40 jaar mee te laten gaan. Wij zien het meer als een terugverdienmodel op de lange termijn, op een soort consistentie en ook in maatschappelijk rendement.”*

## Institutionele belegger 1 (Bijlage 2.2)

Als antwoord op de vraag, waarom sommige (kleinere) verhuurders verduurzaming van hun huurwoningen niet financieel rond kunnen krijgen:

*“Ik denk visie, korte termijn denken. Zij denken dan in 5 tot 10 jaar en zien dat ze de woning 15 jaar moet hebben (...) Wij kunnen het rond rekenen over 20 á 30 jaar doen”*

Institutionele belegger 2 (Bijlage 2.1)

Volgens particuliere verhuurder 1 is het ook het geval dat door op de langere termijn te denken het financiële plaatje aantrekkelijker wordt. Hij verwacht dat over vele jaren de verduurzaming waar hij mee bezig is, er toch wordt uitgehaald. Ook geeft hij aan dat lange termijn denken rondom vastgoed volgens hem niet vaak voorkomt.

*“Maar de vastgoedbranche is erg georiënteerd op de korte termijn geld verdienen. Dat komt ook door de handel, met huizen kopen en verkopen wordt het meeste geld verdient.”*

Particuliere verhuurder 1 (Bijlage 2.5)

### 3.1.3 Goed verhuurderschap/ Aantrekken huurders

Ten derde geven verhuurders aan dat goed verhuurderschap een motivatie is om te verduurzamen.

*“Je wilt ook netjes en goed verhuren.”*

Commerciële verhuurder 1 (Bijlage 2.8)

*“Ik zie huurders toch ook als klanten en als de huurder er fijn woont dan is dat iets positief.”*

Commerciële verhuurder 2 (Bijlage 2.7)

*“Ik wil dat in al mijn panden de huurders tevreden zijn.”*

Commerciële verhuurder 3 (Bijlage 2.3)

De quotes uit de interviews geven weer dat goed verhuurderschap van belang is voor de verhuurders wanneer het over verduurzaming gaat. In het interview met commerciële verhuurder 2 legt de verhuurder uit hoe klanttevredenheid impact heeft op het maken van keuzes voor verduurzaming. *“Wanneer er grotere onvrede in een complex is, ben je eerder geneigd om daarmee aan de slag te gaan”*. Meer klachten of onvrede van huurders uit een bepaald complex vergroot de kansen dat de verhuurder maatregelen neemt. Daarnaast is het energielabel van het complex van belang. Wanneer een complex met energielabel A meer klachten heeft dan een complex met energielabel E, zal de verhuurder toch eerder het complex met energielabel E proberen te verduurzamen. In twee complexen met een laag energielabel waarbij er in de ene onvrede heerst over een gebrek aan verduurzamingsmaatregelen en bij de ander niet, zal de onvrede van belang zijn bij het besluit over welk pand het eerst verduurzaamd zal worden (Bijlage 2.7). Dit voorbeeld geeft weer dat huurders door klachten en/of vragen te stellen over verduurzaming, aan hun verhuurders, in sommige gevallen iets van invloed uit kunnen oefenen.

*“De beste huurders, de meest aantrekkelijke met een vast contract en goede inkomens, die gaan dan eerder voor een andere (beter verduurzaamde) woning.”*

Beheerder commercieel vastgoed (Bijlage 2.9)

Door het verduurzamen van woningen maken verhuurders zich ook aantrekkelijker om ‘de beste huurders’ aan te trekken. In het interview met iemand werkzaam voor het beheer van commercieel vastgoed wordt er aangegeven dat zij het liefst de huurders aan trekken die het makkelijk kunnen betalen en een stabiel inkomen hebben. Ook is hun verwachting dat op termijn de mate van verduurzaming van de huurwoning een belangrijkere rol gaat spelen bij de huurders (Bijlage 2.9). Verduurzaming van de woningen kunnen op deze manier een rol gaan spelen om huurders aan te trekken.

### 3.1.4 Financiële redenen

Tot slot blijkt dat door (bepaalde) verduurzamingsmaatregelen er geld verdient kan worden door de verhuurders. Dit kwam met name voor bij de kleinere verhuurders en bij een grotere commerciële partij.

*“De beweegreden erachter is dat bij zelfstandige woonruimte het (huur)puntensysteem is veranderd. Bij deze verandering is het zo dat het energielabel zwaarder mee gaat tellen in de huurprijs die je als verhuurder kunt vragen. Dus dan wordt het ook interessant om het te verbeteren.”*

Particuliere verhuurder 3 (Bijlage 2.10)

*“Niet iedere huurder betaalt zelf de energie. Dus op het moment dat ik de energie goedkoper maak door zonnepanelen dan is dat voor mezelf ook een goede investering.”*

Commerciële verhuurder 3 (Bijlage 2.3)

Bij de vorige motivatoren kunnen sommige ook terug geredeneerd worden op financiële motieven, bijvoorbeeld goed verhuurderschap van de commerciële verhuurder 2 stelt hen in staat om zaken te doen met grote partijen (Bijlage 2.7). De zaken met die bepaalde partijen stellen de commerciële verhuurder weer in staat om (extra) geld te verdienen. De bovenstaande quotes en voorbeelden geven weer dat het doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen in een directe manier geld kan opleveren of lasten kan drukken. Doordat het doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen voor onzelfstandige woonruimten effect kan hebben op de huurprijs wordt het aantrekkelijker voor verhuurders om te verduurzamen (Bijlage 2.10). Ook komt er in meerdere interviews naar voren dat de energielasten door sommige verhuurders worden betaald. Die rekenen het vervolgens door aan hun huurders. Met het plaatsen van zonnepanelen zorgt de verhuurder ervoor dat zijn lasten voor het betalen van de energie lager worden.

## 3.2 Motivatie om niet te verduurzamen

Ondanks de verschillende motivatoren om te verduurzamen is er volgens de verhuurders een belangrijke reden om het niet te doen, namelijk de kosten van verduurzaming wegen niet op tegen de baten. De onderbouwingen van particuliere en commerciële verhuurders worden in deze paragraaf uitgelicht.

### 3.2.1 Ervaring verhuurders met landelijk beleid

Het landelijke beleid van het Rijk wordt vaak aangekaart door de verhuurders als redenen waarom zij niet verduurzamen.

Een van de kritiekpunten is het gebrek aan incentives om onzelfstandige woonruimten te verduurzamen. Waarbij het verduurzamen van zelfstandige woonruimten nog punten oplevert voor het puntensysteem, is dit bij het verhuren van onzelfstandige woonruimten niet het geval volgens een geïnterviewde verhuurder (Bijlage 2.10). Dit houdt in dat de verhuurder kosten voor zijn verduurzamingsmaatregelen niet door kan belasten aan zijn huurders van onzelfstandige woonruimten. De huurder zal daarentegen wel minder energie hoeven te verbruiken om zijn woning warm te krijgen dan voor de verduurzamingsmaatregelen. Bij verduurzaming van onzelfstandige woonruimten zijn de baten dus voor de huurder terwijl de kosten bij de verhuurder liggen (Bijlage 2.10). Het zou daarom financieel onaantrekkelijk zijn voor verhuurders om onzelfstandige woonruimten te verduurzamen. Hieronder een ervaring met verduurzaming van een van de verhuurders.

*“Dus we hebben zelf gekozen bijvoorbeeld om wat verduurzamingsmaatregelen te nemen in een flatgebouw. Daarbij hadden we ook een heel redelijk voorstel waar de huurder mee betaalde, zodat de kosten niet 100% bij de verhuurder zouden liggen en de baten niet 100% bij de huurder. Maar alsnog gaan de huurders naar de rechtbank en de rechtbank stelt de huurders gelijk.”*

Commerciële verhuurder 2 (Bijlage 2.7)

Naast dat er beperkingen worden ondervonden bij verduurzaming zelf, heerst er volgens de verhuurders ook onvrede over ander inkomstenbeperkend beleid van de centrale overheid. Hier gaat het om de middenhuur en de nieuwe box 3 regelingen, zie Subparagraaf 2.3.2 voor meer informatie over dit beleid. Hieronder een hypothetisch voorbeeld uit een van de interviews over wat het gevolg kan zijn van het invoeren van het puntensysteem voor het middensegment.

*“Dus andersom ga je nu eigenlijk het pensioen van die slager van een 5% of 7% rendement naar 1% terugbrengen terwijl de woning(en) wel een hoog risico heeft. Die gaat de woning verkopen. Daarmee heb je eigenlijk zijn pensioen afgepakt en wat moet hij dan? Dat is wel heel erg zorgelijk.”*  
Institutionele belegger 2 (Bijlage 2.1)

In het onderstaande voorbeeld geeft een van de verhuurders die geïnterviewd is aan waarom hij van mening is dat de verhuurder te zwaar belast wordt door de nieuwe belastingregels.

*“Bij de belasting wordt er uitgegaan van een fictief rendement. Dit fictieve rendement is te hoog. Dan mag je dat corrigeren met een stukje rentelasten die fictief zijn en te laag zijn. Als je een hypotheek hebt van 5% á 6% hebt mag je 2,5% in aftrek brengen maar dat overige percentage moet je toch ergens vandaan halen. De fictieve gevallen kloppen dus niet. Het bedrag dat onder aan de streep overblijft wordt steeds kleiner en de belastingdruk steeds hoger.”*  
Particuliere verhuurder 3 (Bijlage 2.10)

*Ja, op het moment dat wij meer (financiële) ruimte hebben om te verduurzamen dan wordt het makkelijker om het te doen dan nu. Nu met de plannen die eraan komen zal er heel weinig ruimte zijn. De taart wordt nu kleiner en dan moeten we ook nog verduurzamen.”*  
Commerciële verhuurder 3 (Bijlage 2.3)

De bovenstaande quote geeft het sentiment van meerdere verhuurders weer. Het gevoerde landelijke beleid, met name de vernieuwde box 3 regelingen en het invoeren van de middenhuur, heeft als gevolg dat inkomsten van de verhuurders beperkt worden. Met als gevolg, volgens de verhuurders, dat er minder geld overblijft om te besteden aan verduurzaming.

Een ander effect van het landelijk gevoerde beleid volgens de verhuurders is dat er een trend ontstaat om huurwoningen uit te ponden. Dit is het verkopen van leegstaande huurwoningen (Huurwoningen.nl, z.d.). De geïnterviewden hebben nog geen direct verband getrokken tussen het verkopen van huurwoningen en slechte energielabels. De woningen die verkocht worden zijn degene waarop het rendement het minste is of gaat worden (commerciële verhuurder 3). Met het oog op het nieuwe landelijk beleid voor de middenhuur is het goed denkbaar dat woningen die van de vrije sector naar de middenhuur gaan hier onder vallen. Dit wordt in het interview met commerciële verhuurder 3 ook benoemd (Bijlage 2.3).

Dat er door de geïnterviewden nog geen direct verband is getrokken om woningen met slechte energielabels te verkopen, betekent niet dat dit ondenkbaar is of dat dit in de toekomst wel een rol kan spelen. Als de woningen die het minst rendement maken degene zijn die verkocht worden, kan er verwacht worden dat (te hoge) verduurzamingsverplichtingen van huurwoningen kunnen leiden tot verkoop van de huurwoningen. Het verduurzamen van een woning vergt een investering van de verhuurder. Dit zal impact hebben op het verwachte rendement van de huurwoning. Dit beeld wordt geschetst door commerciële verhuurder 2.

*“Op het moment dat verduurzamingsverplichtingen te groot worden of de investeringen te hoog, dan krijg je minder huurwoningen. Dat is een trend die wij de laatste maanden al zien. Ik weet niet of dat zo zeer aan verduurzaming te wijten is. Maar vooral dat de kosten aan een kant liggen en de opbrengsten aan de andere kant.”*  
Commerciële verhuurder 2 (Bijlage 2.7)

Wanneer woningen verkocht worden omdat de verhuurders niet willen of kunnen voldoen aan de verduurzamingsverplichtingen, zal dit betekenen dat de woningen niet verduurzaamd op de particuliere markt terecht komen.

### 3.2.2 Overige financiële redenen

Verhuurders geven aan dat niet alleen het landelijk beleid het financieel onaantrekkelijk maakt om te verduurzamen. Ook huurderwing wordt in een interview aangekaart als reden dat verduurzaming financieel onaantrekkelijk is.

Wanneer de verhuurders aan de slag willen gaan met hun (oudere) panden kan het aantrekkelijk zijn om in een keer een gehele renovatie door te voeren. Dit kan vaak niet uitgevoerd worden wanneer er



huurders in het pand zitten volgens commerciële verhuurder 3. In dit scenario zal de verduurzaming moet worden doorgevoerd wanneer er geen huurders in het pand zitten. Met als gevolg dat gedurende de periode van verduurzaming de verhuurder geen inkomsten uit zijn huurhuis heeft. Het mislopen van deze inkomsten komt dan boven op de kosten die verduurzaming van een woning normaal al met zich meebrengt.

*“Het verduurzamen van een pand is alleen mogelijk als een pand leeg staat. Ten eerste kost het geld om de huurders eruit te krijgen. Ten tweede kost het twee à drie maanden huurderiving. Dat komt dan boven op de hoge kosten van het verduurzamen zelf.”*

Commerciële verhuurder 3 (Bijlage 2.3)

### 3.3 Drempels bij uitvoeren verduurzaming

Wanneer er gekozen is om aan de slag te gaan met verduurzaming, zijn er nog bepaalde drempels in het proces.

Door een kleinere, particuliere verhuurder werd benoemd dat er sprake is van een adviesdrempel. Deze verhuurder had adviezen gevraagd voor zijn huurwoningen bij Hoom, de energiecorporatie die door de gemeente Tilburg is ingehuurd voor het leveren van energieadviezen voor woningeigenaren (Coöperatie Hoom, 2020) . Maar de verschillende adviezen en aangeraden methoden werden als verwarrend ervaren door de kleine verhuurder. Dit ging volgens de verhuurder zo ver dat een adviseur bepaalde materialen expliciet afraadde waar de andere adviseur deze materialen juist aanraden.

*“Wanneer je aan drie verschillende adviseurs advies vraagt over het verduurzamen van de woning, dan krijg je drie verschillende adviezen. En dat is, in het begin als je keuzes moet maken, heel verwarrend. Want de ene vertelt dat je een specifiek soort materiaal moet gebruiken, terwijl de andere zegt ‘dat materiaal moet je juist niet gebruiken’. Dat is heel verwarrend, dat is dus een drempel.”*

Particuliere verhuurder 1 (Bijlage 2.5)

Het geleverde advies vanuit de gemeente Tilburg is een advies ter waarde van 210 euro, bedoeld voor woningeigenaren. Om aanspraak te maken op zo'n advies wordt de aanvrager van het advies gevraagd om een eigen bijdrage van 25 euro te leveren (Gemeente Tilburg, z.d.-a). Het is een bewuste keuze geweest bij de gemeente Tilburg om te kiezen voor advies dat op semi-vrijwillige basis wordt gedaan in plaats van gecertificeerd EPA-advies. Het advies dat nu gegeven wordt, heeft geen meetbare kwaliteit waar een EPA-advies dit wel heeft (input beleidsmedewerkers). Dat het huidige gegeven advies geen meetbare kwaliteit heeft zorgt er niet direct voor dat dit advies minder zou zijn dan een EPA-advies. Wel heeft het als effect dat de advieskwaliteit niet gewaarborgd kan worden. Bij een EPA-advies is dat wel het geval. De tegenstrijdigheid van de adviezen kan verklaard worden doordat sommige gegeven adviezen niet kwalitatief genoeg waren.

*“Nee, dat is het probleem niet. Verduurzamen is niet zo moeilijk. Je belt een adviseur die geeft een advies en dat voer je uit. Je belt een aannemer en het lukt. Het enige wat je moet hebben is geld en een terugverdienprikkel om het uit te voeren.”*

Particuliere verhuurder 3 (Bijlage 2.10)

De adviesdrempel wordt niet door alle verhuurders ervaren. De andere verhuurders hebben ook niet aangegeven gebruik gemaakt te hebben van de energieadviezen van Hoom, die eigenlijk bedoeld zijn voor woningeigenaren. Het is natuurlijk ook mogelijk voor verhuurders om zelf een advies te regelen. Wanneer dit door een EPA gecertificeerde adviseur wordt gedaan en er ook daadwerkelijk een verduurzamingsmaatregel wordt uitgevoerd, kan de verhuurder ook nog aanspraak maken op de SVOH (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-d).

*“Het is wel een intensief proces om huurders mee te krijgen, want je praat over veel onduidelijkheid in duurzaamheid en de beste maatregel. Het gaat om de woning van een bewoner, ook al doen we het met de bewoner in de woning. Ja die bewoner zit wel vaak een tijd in het puin.”*

Institutionele belegger 2 (Bijlage 2.1)

Institutionele investeerders geven ook aan een paar drempels te ervaren bij het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen. Er wordt aangegeven dat het proces van verduurzamen voor de verhuurder

een (tijds)intensief proces is (Bijlage 2.1). Bij het proces van verduurzaming is ook een instemmingspercentage van 70% van de huurders nodig. Dat kan deels als een drempel gezien worden, maar zorgt er ook voor dat de verhuurder op de hoogte is hoe de huurders naar de plannen kijken (Bijlage 2.2). Voor het verduurzamingsproces moeten meerdere scenario's bedacht worden en begrijpelijk worden gemaakt voor de huurders. Er moet duidelijk worden gemaakt aan de huurders voor welk scenario de verhuurder heeft gekozen om vervolgens de huurder hierin mee te krijgen. Dan gaat de daadwerkelijke verduurzaming pas van start. Uiteindelijk duurt het proces meerdere maanden (Bijlage 2.1). Dat dit proces intensief is wordt aangegeven als drempel maar weerhoudt hen niet om te verduurzamen.

Tot slot speelt er volgens Institutionele belegger 3 nog een drempel, namelijk de flora- en fauna onderzoeken. Vanuit wetgeving is er een drempel doordat een groep externe vleermuis/zwaluw en overige beschermde diersoort tellers ingehuurd moet worden. Deze komen in het broedseizoen kijken of de beschermde diersoorten aanwezig zijn en hoeveel er zijn. Dit zorgt voor extra kosten wanneer een verhuurder aan de slag wil gaan met het verduurzamen van zijn complex, maar ook voor verlies van tijd. Er moet eerst gewacht worden tot het broedseizoen om te tellen. Als de diersoorten gespot zijn, moeten er vervolgens voorzieningen aangebracht worden voor de dieren (Bijlage 2.11).

*“Het kost klauwen vol met geld en veel vertraging. Dus dat is wel een puntje waar wij echt tegen aanlopen.”*

Institutionele belegger 3 (Bijlage 2.11)

### 3.4 Kennis over subsidies

In Subparagraaf 2.2.4 komt naar voren dat van de vijf verhuurders die relatief weinig bezit hebben, in vergelijking met de andere respondenten, er maar één verhuurder bekend is met de SVOH-regeling. Vier van de vijf verhuurders met relatief weinig bezit geven aan dat zij ondersteuning door middel van subsidies voor het verduurzamen van hun woningen wel zouden willen. Hierbij moet wel aangemerkt worden dat één van deze verhuurders een doe-het-zelver was, waardoor hij geen recht heeft op de SVOH-subsidie.

*“Wellicht dat ze [de gemeente] iets met subsidies kunnen.”*

Particuliere verhuurder 4 (Bijlage 2.12)

*“Het enige wat de gemeente zou kunnen doen is denk ik subsidies.”*

Particuliere verhuurder 3 (Bijlage 2.10)

*“Als ze werkelijk die doelstelling willen halen, dan zullen ze denk ik met grote subsidies moeten komen.”*

Particuliere verhuurder 2 (Bijlage 2.6)

De relatief gezien grotere verhuurders vonden subsidies minder van belang, maar ook hier werden subsidies aangekaart. Zowel de commerciële partijen als de institutionele beleggers gaven dit beeld weer. Voor deze partijen maakt een subsidie op dit moment weinig verschil uit en wordt dit ervaren als iets wat een meevaller is. Eén verhuurder vindt de huidige subsidies niet de moeite waard. Ook waren er twee grote commerciële verhuurders die pleitten voor extra subsidies om een grotere verduurzamingsslag te kunnen slaan. Het beeld van de grotere verhuurders wordt weergegeven in de onderstaande quotes.

*“Het kost vaak even veel geld om de subsidie aan te vragen als wat deze oplevert.”*

Commerciële verhuurder 1 (Bijlage 2.8)

*“Natuurlijk is iedere euro subsidie mooi meegenomen, maar als ik eerlijk ben is dat zelden de casus waardoor de verduurzaming wel of niet gebeurt.”*

Commerciële verhuurder 2 (Bijlage 2.7)

*“We kijken altijd wat we kunnen aanvragen, maar we nemen het niet mee in de voorstellen naar de pensioenfondsen. Dus als het lukt is het een meevaller, maar we zijn er niet afhankelijk van.”*

Institutionele belegger 1 (Bijlage 2.2)

*“Ja, dat maakt het misschien makkelijker om te kiezen voor die hogere stap die je nu misschien niet gaat doen. Omdat het [Verdere verduurzaming] qua rendement een slechte optie nu is.”*

Commerciële verhuurder 4 (Bijlage 2.4)

*“Dan kom ik met een enorme open deur, subsidie is altijd mooi meegenomen. Als je het doorrekent is het [verduurzaming] onrendabel.”*

Institutionele belegger 3 (Bijlage 2.11)

### Kritiek

Naast dat er verhuurders waren die aangaven graag (extra) subsidies te zien voor het verduurzamen van hun huurwoningen is er ook kritiek geuit op subsidies. Eén verhuurder geeft aan dat bij het aanvragen van een subsidie in Nederland je verstrikt raakt in alle regels die er bij komen kijken. Dit vindt de verhuurder ook logisch, omdat er anders misbruik van kan worden gemaakt. Maar ervaart hij wel als drempel (Bijlage 2.5)

Een andere verhuurder geeft ook aan dat je heel veel moet aantonen om daadwerkelijk aanspraak te maken op subsidie. Dit aantonen kost tijd, maar hiervoor moet ook bijvoorbeeld een architect worden ingehuurd die koude- en warmtebruggen berekent, aldus de verhuurder. Uiteindelijk wordt de subsidie dan wel verkregen, maar kost het met al het werk meer dan dat het oplevert. Daarom besluit deze verhuurder wel haar panden te isoleren maar vaak niet hiervoor de mogelijke subsidies aan te vragen (Bijlage 2.8).

## 3.5 Rol gemeente

In deze paragraaf wordt omschreven wat de verhuurders zien als de rol van de gemeente bij verduurzaming. Ook wordt uitgelegd hoe de gemeente verduurzaming van de huurwoningen kan stimuleren volgens de verhuurders.

Niet alle verhuurders vinden dat de gemeente een rol heeft om de verhuurders op een of andere manier te faciliteren in de verduurzaming van hun vastgoed.

*“Bij mij niet in ieder geval. Ik zal niet weten wat zij zouden kunnen doen.”*

Commerciële verhuurder 1 (Bijlage 2.8)

*“Ik zie dat de gemeente precies zit waar je het liefst niet wil zitten.”*

Commerciële verhuurder 2 (Bijlage 2.7)

Meerdere verhuurders geven niet expliciet aan dat zij vinden dat de gemeente een rol heeft, maar wel een rol kan spelen als ze dat willen. Er zijn verschillende ideeën aangebracht over welke rol de gemeente zou kunnen spelen om de verhuurders te faciliteren, namelijk;

- Het verstrekken van subsidies;
- Proactieve rol spelen bij informatieverstrekking;
- Samenwerking aangaan met verhuurders.

### 3.5.1 Verstrekken subsidies

Zeven van de elf geïnterviewde verhuurders gaven het verstrekken van subsidies aan als een manier hoe de gemeente de verhuurders kan faciliteren in het proces van verduurzaming van hun vastgoed. Doordat dit zeven keer benoemd is, komt deze wens het vaakst naar voren bij de geïnterviewden verhuurders. Zoals al eerder in Subparagraaf 2.2.4 benoemd is, betreft de groep die subsidies heeft benoemd vier verhuurders die relatief weinig bezit hebben. In Paragraaf 3.4 is de wens van verhuurders om subsidie van de gemeente te ontvangen al toegelicht.

### 3.5.2 Proactieve rol spelen bij informatieverstrekking

Eén verhuurder gaf aan dat de gemeente bij het faciliteren van verduurzaming van het vastgoed van de verhuurders een meer proactieve rol zou kunnen spelen rondom informatieverstrekking naar verhuurders toe.

*“Ja, op het moment dat we de informatie wat makkelijker tot ons zouden krijgen. Jullie kunnen achterhalen wie er allemaal eigenaren zijn. Je hebt mij weten te bereiken dus jullie zouden ook proactief vanuit de gemeente huurders kunnen benaderen. Het blijft wel onze eigen verantwoording om ook op de hoogte te zijn van dit soort dingen vind ik.”*

Commerciële verhuurder 3 (Bijlage 2.3)

Als de gemeente een meer proactieve rol speelt in de informatieverstrekking, kan dit deels uitvoering geven aan de wens van (kleinere) verhuurders om subsidies te ontvangen. Dit omdat, zoals ook al eerder in Subparagraaf 2.2.4, naar voren komt dat de verhuurders met relatief weinig bezit niet allemaal op de hoogte waren van de SVOH. Slechts één van de vijf verhuurders met relatief weinig bezit gaf aan bekend te zijn met de SVOH. Een proactieve rol van de gemeente in informatieverstrekking over de mogelijkheden en subsidies rondom verduurzaming kan kleinere verhuurders helpen hun beslissing over het verduurzamen van hun vastgoed beter te onderbouwen. Wanneer zij beter geïnformeerd zijn over bijvoorbeeld de subsidies waar zij recht op hebben dan kan het financiële plaatje van de verduurzaming aantrekkelijker gemaakt worden. Als dit het geval is, kunnen de (kleinere) verhuurders eerder geneigd zijn om te verduurzamen.

Dat proactieve informatieverstrekking van de gemeente met name interessant is voor de kleinere verhuurders, komt doordat deze groep het vaakst onbekend was met onder andere de SVOH. Bij de grotere bedrijven waren de geïnterviewden ook niet altijd bekend met de regeling, maar werd hiervoor als reden gegeven dat iemand anders in of buiten de organisatie daarvoor verantwoordelijk is. De kleinere verhuurders zijn vaak de enige betrokkenen bij de verhuur van hun huurwoning. Dit houdt in dat als hij of zij niet op de hoogte is van de mogelijkheden er ook geen gebruik van gemaakt wordt. Ondanks dat dit onderwerp meer speelt bij kleinere verhuurders, kan informatieverstrekking ook van meerwaarde zijn voor de grotere verhuurders. De onderstaande quote laat zien dat gemeentelijke kennis over regionale regelingen van meerwaarde kan zijn voor grotere (nationale) verhuurders, omdat gemeenten beter op de hoogte zijn over wat er regionaal speelt.

*“Ook kan je met de gemeente naar subsidiepotjes kan kijken. Dat is vaak regionaal geregeld en weet de gemeente meer van dan wij, omdat wij een nationale partij zijn. Op die manier kunnen ze ook helpen.”*

Institutionele belegger 2 (Bijlage 2.1)

### 3.5.3 Samenwerking aangaan met verhuurders

Eén institutionele belegger geeft aan dat hij graag samenwerking zou zien tussen de gemeente en verhuurders. In deze samenwerking zou de gemeente aangeven aan de verhuurders waar zij naar toe willen met de verduurzaming van de gemeente, zodat de verhuurders hun oplossingen daar op kunnen afstemmen. Andersom zouden verhuurders ook naar de gemeente toe komen en voorleggen wat hun plannen zijn met bepaalde complexen om de mening van de gemeente mee te nemen in de plannen. Het afstemmen van de plannen zou ervoor zorgen dat de verhuurders meteen mee kunnen gaan met de plannen van de gemeente. Volgens de belegger hebben beide partijen hier baat bij. Door de samenwerking aan te gaan met de verhuurders zou het ervoor zorgen dat de gemeente niet alleen samenwerkt met de woningcorporaties. *“Het nadeel is dat degene die eerst over gaat, vaak de hoogste rekening betaald”* (Bijlage 2.1). Door de groep breder te trekken kunnen de kosten die gemaakt worden ook breder verdeeld worden (Bijlage 2.1)). Dus zouden op deze manier alle kosten van het creëren van aardgasvrije woningen niet alleen bij de woningbouwcorporaties liggen, maar ook bij de particuliere en commerciële verhuurders.

### 3.5.4 Flora en fauna onderzoeken

In Paragraaf 3.3 komt voor dat Institutionele belegger 3 problemen ondervindt met de flora en fauna wetgeving die zorgt vertraging en extra kosten bij verduurzaming van hun vastgoed. Volgens Institutionele belegger 3 zou de gemeente Tilburg een rol kunnen spelen bij de benodigde onderzoeken voor de flora en fauna wetgeving.

*“Daar zou de gemeente een volgende stap kunnen zetten. Dat er bijvoorbeeld gemeentelijke ecologen zijn die de tellingen voor ons kunnen doen of iets dergelijks. Dat zou wel schelen voor de snelheid en dat je zeker weet dat het betrouwbaar is. Nu zijn er commerciële partijen die een belang hebben bij het vinden van zoveel mogelijk vleermuizen en huismussen, zodat ze meer kunnen tellen.”*

Institutionele belegger 3 (Bijlage 2.11)

Zoals in de bovenstaande quote te lezen is zou de gemeente volgens Institutionele belegger 3 een rol kunnen spelen door bijvoorbeeld gemeentelijke ecologen de tellingen te laten doen. Of wellicht op een andere manier ondersteuning kunnen bieden, waardoor het flora en fauna onderzoek minder belemmerend werkt voor de verduurzaming van het vastgoed van de verhuurders.

## 4 INZICHTEN HUURDERS

In dit hoofdstuk worden er inzichten over huurders weergegeven, deze zijn opgehaald uit het interview met het Huurteam Tilburg. Het Huurteam Tilburg helpt huurders in de gemeente Tilburg gratis met juridische vraagstukken. Zij staan door hun werk in direct contact met de huurders (Huurteam Tilburg, z.d.).

Er zijn verschillende soorten huurders. Het Huurteam Tilburg omschrijft de volgende vier groepen verhuurders:

1. Studenten;
2. Mensen die een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning;
3. Mensen die ingeschreven staan voor een sociale huurwoning, maar door te lange wachttijden nu (tijdelijk) een particuliere huurwoning hebben;
4. Mensen die om wat voor reden dan ook, bijvoorbeeld betaalachterstanden, niet meer terecht kunnen bij woningcorporaties voor een sociale huurwoning.

### 4.1 Verduurzamingsbereidheid

Het Huurteam Tilburg verwacht dat studenten en mensen die niet meer terecht kunnen bij woningcorporaties het vaakst te maken hebben met slecht verduurzaamde woningen. Door hun financiële kwetsbaarheid is bij hen ook het lastigst om verduurzaming af te dwingen. Want wanneer de verhuurder de woning wil verduurzamen zijn deze groepen naar verwachting minder snel geneigd om hier mee in te stemmen, omdat de verhuurder bij verduurzaming van de woning een huurverhoging mag vragen (Bijlage 2.13)

Naast het verhogen van de huur kunnen huurders nog een reden hebben om tegen verduurzaming te zijn, namelijk onrechtmatig gebruik van het woord renovatie. Wanneer een verhuurder gaat renoveren heeft hij een geldige reden om het contract op te mogen zeggen. Verduurzaming is geen geldige om het huurcontract op te zeggen. De lijn tussen renovatie en verduurzaming is wel bekend, maar sommige verhuurders gebruiken de definitie die hen goed uitkomt. Hierover wordt het volgende scenario geschetst:

*“Alle vloeren moeten eruit, en er moet een nieuw dak op, en alle muren moeten geïsoleerd worden. Dan houdt dit in dat de huurder er niet kan wonen. Dus dan wordt de huurovereenkomst beëindigd.”*  
(Bijlage 2.13)

Door zulke scenario's kunnen huurders huiverig zijn om in te stemmen met de verduurzamingsplannen van de verhuurder (Bijlage 2.13).

In de interviews met de verhuurders wordt er door sommige verhuurders aangegeven dat (niet alle) huurders per sé op verduurzaming zitten te wachten. Commerciële verhuurder 2 geeft aan dat in zijn ervaring huurders niet bereid zijn om bijvoorbeeld een dag vrij te nemen om thuis te zijn wanneer bepaalde verduurzamingsmaatregelen worden gevoerd. Deze verhuurder zegt dat een groot deel van de huurders er niet op zit te wachten, maar zegt tegelijkertijd dat veel mensen wel aangeven bijvoorbeeld zonnepanelen te willen (Bijlage 2.7).



Figuur 5: Bereidheid tot meewerken verduurzaming uit onderzoek van het KWH (KWH, 2019).

Het KWH, landelijk kennis en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties, heeft onderzocht of huurders zouden meewerken wanneer hun corporatie hun woning gaat verduurzamen (KWH, 2019). De resultaten hiervan zijn te zien in Figuur 5. Deze laat zien dat het merendeel van de huurders bereid is om mee te werken aan verduurzaming. De meningen uit dit onderzoek zijn van huurders bij een woningcorporatie. De doelgroep waar commerciële verhuurder 2 over spreekt en de doelgroep waar het KWH onderzoek naar heeft gedaan, komen dus niet direct overeen. De visie van het Huurteam Tilburg ligt wel op dezelfde lijn als de resultaten van het onderzoek van KWH. Dit komt naar voren in de quote hieronder.

*“Ik denk dat iedereen voor is, zolang het ze niks kost. Ik denk dat dit het simpelste antwoord is.”*  
 Huurteam Tilburg (Bijlage 2.13)

## 4.2 Voordelen voor de huurder

De eerder benoemde redenen om niet te willen verduurzamen, houden niet in dat de huurders per se tegen verduurzaming zijn. Zoals de quote en het onderzoek van het KWH laten zien, is het voor huurders met name belangrijk dat zij niet meer lasten hebben dan voorheen. Huurteam Tilburg benoemt een aantal redenen die huurders kunnen hebben om een positieve houding te hebben tegenover het verduurzamen van hun woning. Deze zijn als volgt:

- Het terugbrengen van stookkosten;
- Meer woongenot;
- Door verduurzaming een lopend conflict met de verhuurder kunnen beëindigen;
- Niet hoeven te verhuizen (Bijlage 2.13).

Volgens het Huurteam Tilburg is het verstrekken van subsidies aan verhuurders om te verduurzamen ook positief voor de huurders. Als de verhuurder geen kosten heeft aan het verduurzamen van de woning, mag hij deze kosten ook niet doorrekenen aan zijn huurders (Bijlage 2.13). Op deze manier kunnen de doorgerekende lasten naar de huurders toe beperkt worden.

## 5 INZICHTEN GEMEENTE TILBURG

Bij de wensen van de verhuurders heeft de gemeente Tilburg ook belangen. Het is vanuit de verduurzamingsopgave die er voor de gemeente ligt wenselijk om de verduurzaming van de particuliere en commerciële huursector te bevorderen. Dat houdt niet in dat alle mogelijke instrumenten die hiervoor gebruikt kunnen worden gewenst zijn. Om inzichtelijk te krijgen wat de wensen van de gemeente Tilburg zijn, is er een interview geweest met meerdere beleidsmedewerkers die rondom het thema duurzaamheid werken bij de gemeente Tilburg. Dit interview is terug te vinden in Bijlage 2.14.

### 5.1 Lobby richting het Rijk

Veel van de verhuurders gaven aan dat bepaald beleid als belemmerend wordt ervaren om te verduurzamen, dit is in Paragraaf 3.2 terug te lezen. Hiervoor werden onder andere de nieuwe belastingregels rondom box 3 en de nieuwe regels rondom middenhuur aangekaart, deze zijn toegelicht in Subparagraaf 2.3.2. De gemeente geeft hierover aan dat zij een signaal af kunnen geven naar het Rijk toe wanneer het beleid van het Rijk de versnellingsopgave van de gemeente belemmerd. Maar het beleid is geen beleid waarop de gemeente faliekant tegen is, dus lijkt het de gemeente gepaster dat een lobbyorganisatie van de verhuurders dit aankaart (Bijlage 2.14).

### 5.2 Subsidies

Meerdere verhuurders gaven aan dat de gemeente de verduurzaming van de verhuurders kan faciliteren door hiervoor een subsidie te creëren, dit is aangegeven in Subparagraaf 3.5.1. Het opzetten van een subsidie voor de particuliere en commerciële verhuurders zou een politieke keuze zijn waarbij de vraag is of deze doelgroep bovenaan het lijstje staat. De verwachting van de beleidsmedewerkers is dat dit niet het geval is (Bijlage 2.14).

### 5.3 Proactieve rol informatieverstrekking

In Subparagraaf 3.5.2 komt de wens van een verhuurder naar voren dat de gemeente Tilburg een meer proactieve rol op zich zou kunnen nemen bij het verstrekken van informatie over verduurzaming van particulier en commerciële huurwoningen.

In het interview met de gemeente Tilburg werd aangegeven dat er op de website 'Duurzamer Tilburg' van de gemeente Tilburg niet specifiek informatie voor verhuurders te vinden is. Dit zou volgens de gemeente meegenomen kunnen worden. De gemeente kan een pro-actievare rol nemen, maar het opnemen van informatie wordt ook gezien als de verantwoordelijkheid van de verhuurder zelf (gemeente Tilburg). Hier is de verhuurder die voorstelde dat de gemeente een pro-actievare rol kon nemen het ook mee eens (Bijlage 2.3).

### 5.4 Spanningsveld

Voor de plannen van de gemeente is het van belang dat het vastgoed van de particuliere en commerciële huursector verduurzaamd wordt. Toch komt uit Paragrafen 5.2, 5.3 en 5.4 naar voren dat de gemeente Tilburg niet per se staat te springen om actie te ondernemen ter bevordering van de verduurzaming van de particuliere en commerciële huurwoningen. Ook de onderstaande quotes geven dit weer.

*“Mijn inschatting is dat er natuurlijk beperkte middelen zijn en dat een politieke vraag zou zijn, waar wil je de middelen op inzetten. Is dat dan deze doelgroep? Ik vermoed dat die niet boven aan het lijstje staat.”*

Groepsinterview gemeente Tilburg (Bijlage 2.14)

*“Je hebt ook een verantwoordelijkheid als verhuurder dat je de informatie tot je neemt. Zeker als er financiële redenen zijn om niet te investeren in duurzame maatregelen, dan verwacht je van de ondernemer of iemand die ondernemend is dat zij die informatie op zoeken.”*

Groepsinterview gemeente Tilburg (Bijlage 2.14)

De huiverigheid vanuit de gemeente om actief eigenaren van huurwoningen te stimuleren om te gaan verduurzamen is wellicht uit te leggen aan de hand van het maatschappelijke sentiment dat er rondom verhuurders heerst, zie Subparagraaf 2.3.3 voor verdere context hierover. In de verduurzamingsopgave zijn er ook mensen die te maken hebben met energiearmoede, wanneer er naar het maatschappelijke



sentiment en andere doelgroepen voor verduurzaming wordt gekeken dan geeft de gemeente Tilburg prioritering aan het beschikbaar stellen van grote bedragen, zoals subsidies, voor andere doelgroepen. desalniettemin is het van belang dat de particuliere en commerciële huursector wordt aangespoord om te verduurzamen, om de klimaatdoelstelling van de gemeente te behalen. Ondanks het spanningsveld dat er heerst is het van belang voor de verhuurders en de gemeente dat de huurwoningen, die niet voldoende verduurzaamd zijn, verduurzaamd worden.

## 6 ALTERNATIEVEN

In dit hoofdstuk worden de alternatieven voor het advies toegelicht, waarmee de gemeente Tilburg de verduurzaming van de particuliere en commerciële huurwoningen zou kunnen stimuleren. Per alternatief wordt toegelicht waarom de maatregel niet geadviseerd wordt aan de gemeente Tilburg.

### 6.1 Lobby richting het Rijk

In Subparagraaf 3.2.1 wordt stil gestaan bij de moeilijkheden die verhuurders ondervinden die zij verwijten aan het landelijk beleid. Door als gemeente Tilburg te lobbyen richting het Rijk kunnen de zorgen van de verhuurders aangekaart worden. Als de lobby ervoor zorgt dat het landelijk beleid wordt aangepast, dan zouden de verhuurders meer geld verdienen met de verhuur van hun woningen. Hierdoor zou er volgens hen meer geld over zijn voor de verduurzaming van hun huurwoningen. Dit zou als gevolg hebben dat de verduurzaming van particuliere en commerciële huurwoningen gestimuleerd wordt.

Deze maatregel wordt niet aan de gemeente Tilburg geadviseerd, omdat in Paragraaf 5.1 naar voren komt dat het landelijke beleid geen beleid is waar de gemeente Tilburg faliekant op tegen is en het aanklaarten hiervan wordt gezien als een rol voor belangenorganisaties van de verhuurders. Bovendien is het, volgens de maatschappelijke consensus en de mening van de gemeente Tilburg, niet wenselijk om te lobbyen voor maatregelen die de inkomsten van verhuurders vergroten ten koste van verhuurders. Zie Paragraaf 2.5 en 5.4.

### 6.2 Opstellen subsidieregeling

Het opstellen van een subsidieregeling door gemeente Tilburg benoemen verhuurders het vaakst als manier voor ondersteuning bij verduurzaming. Dit is te lezen in Paragraaf 3.4. Voor huurders zorgt subsidie ervoor dat zij een lager bedrag doorgerekend krijgen voor verduurzaming van de woning, dus ook zij hebben hier baat bij blijkt uit Paragraaf 4.2. De SVOH, een al bestaande subsidie, is recentelijk opengesteld voor de meeste particuliere en commerciële verhuurders. Hier is nog maar weinig aanspraak op gemaakt door de verhuurders. Uit Subparagraaf 2.2.4 blijkt dat deze regeling weinig bekendheid nog geniet bij de verhuurders. Het opstellen van een eigen subsidieregeling die complementair zou zijn aan de SVOH, of andere bestaande subsidieregelingen voor verhuurders kan hierdoor als voorbarig worden gezien. Daarnaast komt in Paragraaf 5.2 en 5.4 naar voren dat de gemeente Tilburg de voorkeur heeft om subsidiegelden aan andere doelgroepen te besteden. Om deze redenen is ervoor gekozen om het opstellen van een subsidieregeling voor particuliere en commerciële verhuurders niet te adviseren aan de gemeente Tilburg als maatregel om de verduurzaming van de particuliere en commerciële huurwoningen te stimuleren.

### 6.3 Faciliterende rol rondom flora- en faunaonderzoeken

Bij verduurzaming van complexen moet de verhuurder verplicht een flora- en faunaonderzoek laten uitvoeren. Dit brengt bepaalde kosten en vertraging van het verduurzamingsproces met zich mee. In Subparagraaf 3.5.4 pleit een institutionele belegger ervoor dat de gemeente een rol kan aannemen om de kosten van dit proces te beperken en het verduurzamingsproces te versnellen. Om erachter te komen welke rol de gemeente in staat is om aan te nemen en welke rol van de gemeente bevorderlijk zou zijn voor de verhuurders, zal er een vervolgonderzoek uitgevoerd moeten worden. Het is echter de vraag of dit de prioriteit van de gemeente moet hebben. Aangezien maar één verhuurder aan heeft gegeven dat dit iets is waar zij tegen aanliepen, is het op basis van dit onderzoek niet vast te stellen hoe erg dit probleem doorleefd wordt. Daarnaast geeft de verhuurder niet aan dat dit hem weerhoudt om door te gaan met verduurzaming van het vastgoed. Oplossing van dit probleem lijkt daarmee weinig uit te maken bij het doel om de verduurzaming van particuliere en commerciële huurwoningen te stimuleren. Hierom wordt deze maatregel niet geadviseerd aan de gemeente Tilburg.

### 6.4 Geen maatregelen nemen

In Subparagraaf 2.2.4 komt naar voren dat alle geïnterviewde relatief grote verhuurders al aan de slag zijn of gaan met verduurzaming. In Subparagraaf 2.3.1 is te zien dat het stimuleren van particuliere en commerciële verhuurders ook al gebeurt op landelijk niveau door middel van subsidies. In Subparagraaf 2.3.2 is weergegeven dat urgentie voor de verhuurders om te verduurzamen al bestaat, want na 2030 mogen verhuurders geen woningen meer verhuren die een te laag energielabel hebben. Op basis hiervan

zou er gesteld kunnen worden dat de gemeente geen rol hoeft te spelen om de particuliere en commerciële huurwoningen te stimuleren om te verduurzamen. Dit wordt niet geadviseerd omdat in Subparagraaf 2.2.4 ook naar voren komt dat de relatief kleine verhuurders nog niet aan de slag gaan met (volledige) verduurzaming van hun huurhuis. Dit ondanks de stimulatie vanuit het Rijk met subsidieregelingen en de door het Rijk gecreëerde urgentie met de toekomstige wetgeving. Als de gemeente geen rol oppakt om deze verhuurders te stimuleren, is het de vraag of de verhuurders daadwerkelijk met de verduurzaming van de woningen aan de slag gaan. Wanneer de verhuurders niet met de verduurzaming aan de slag gaan en deze per 2030 niet meer mogen verhuren, dan worden deze woningen op de markt aan particuliere eigenaren verkocht. Hiermee lijkt het probleem van de slecht verduurzaamde woning in de particuliere en commerciële huursector wel 'opgelost', maar zorgt het eigenlijk voor een verplaatsing van het probleem. De woning is immers nog steeds niet verduurzaamd. Dit scenario draagt niet bij aan de versnellingsopgave van de gemeente Tilburg voor 2030 zoals benoemd in Hoofdstuk 1. Hieruit blijkt dat het wenselijk is om de verduurzaming van de particuliere en commerciële huurwoningen in Tilburg te stimuleren.

## 7 ADVIES

Om de verduurzaming van particuliere en commerciële huurwoningen te bevorderen wordt de gemeente Tilburg het volgende aangeraden:

1. Het opnemen van een proactieve rol in de informatieverstrekking over de mogelijkheden van verduurzaming naar de particuliere en commerciële verhuurders toe.
  - a. Op juridisch niveau uitzoeken wat de (on)mogelijkheden zijn voor verhuurders rondom het doorrekenen van de verduurzamingskosten naar de huurders toe.
  - b. Een plan van aanpak op zetten over hoe de verhuurders van de particuliere en commerciële huurwoningen het best bereikt kunnen worden.
2. Vervolgonderzoek uitvoeren naar de mogelijkheden voor het aangaan van de samenwerking met de particuliere en commerciële verhuurders.

### 7.1 Opnemen van een proactieve rol in de informatieverstrekking

Het voornaamste advies aan de gemeente Tilburg is om een proactieve rol te spelen in de informatieverstrekking over de mogelijkheden van verduurzaming richting de verhuurders toe. Hiervoor zijn meerdere redenen.

Ten eerste is in het onderzoek naar voren gekomen dat er stappen gemaakt kunnen worden om de kennis van verhuurders over de mogelijkheden voor verduurzaming te verbeteren, met name verhuurders die als relatief kleine verhuurder bestempeld kunnen worden. Bij deze groep was de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) nog veelal onbekend, terwijl zij vaak aangaven dat de gemeente een faciliterende rol zou kunnen spelen bij verduurzaming van hun huurwoningen door subsidies aan te bieden. Hieruit blijkt dat zij wel graag subsidies willen ontvangen, maar lang niet altijd op de hoogte zijn van de bestaande subsidieregelingen. Door deze informatie proactief met hen te delen kunnen zij toch de subsidies ontvangen die zij graag willen zien en hoeft de gemeente Tilburg hiervoor geen subsidieregeling op te zetten.

De onbekendheid van kleinere verhuurders met de mogelijkheden tot verduurzaming komt ook naar voren in de volgende stelling: Verduurzaming met de huurders in is het pand niet mogelijk. Deze gedachtegang komt naar voren in Subparagraaf 3.2.2 literatuuronderzoek komt naar voren dat verduurzaming wel mogelijk is met de huurder in het pand als de huurder hiervoor toestemming geeft. Zolang de verhuurders baat hebben bij de verduurzaming van hun woning is het de verwachting dat de meeste verhuurders bereid zijn om in te stemmen met de verduurzaming van hun woning.

Bij de informatie over wanneer een verhuurder verduurzaming door mag rekenen is onduidelijkheid bij de kleinere verhuurders. In het literatuuronderzoek komt naar voren dat de particuliere of commerciële verhuurder de verduurzaming van de woning in de vrije sector mag doorrekenen als de huurder toestemming voor de verduurzaming en de huurverhoging heeft gegeven. Bij een huurwoning in de sociale huursector heeft verduurzaming invloed op de hoeveelheid punten in het Woningwaarderingssysteem (WWS) dat de verhuurder kan krijgen, waardoor de verhuurder meer huur kan vragen. In Subparagraaf 3.2.1 geeft een verhuurder aan dat het doorrekenen van de verduurzamingskosten door middel van een huurverhoging niet altijd mag. Door deze verhuurder wordt gesteld dat bij kamerverhuur verduurzaming geen rol mag spelen voor de hoeveelheid huur die de verhuurder mag vragen. Wanneer de gemeente aan de slag gaat met het aannemen van een proactieve rol in de informatieverstrekking over de mogelijkheden van verduurzaming naar de particuliere en commerciële verhuurders toe, is het van belang dat zij duidelijk kan aangeven welke juridische uitzonderingen er zijn bij het vragen van een huurverhoging aan de huurder. Dit om te waarborgen dat de gemeente kwalitatief goede informatie verspreid. Het uitzoeken van de uitzonderingen en de regels kan het best gedaan worden door iemand werkzaam rondom de energietransitie bij de gemeente Tilburg zoals een beleidsadviseur uit het team mobiliteit en energie. Vervolgens kan de uitgezochte informatie nog getoetst worden door een jurist bij de gemeente als blijkt dat er complexe juridische regels rondom dit terrein spelen om zeker te zijn dat de juiste informatie wordt teruggekoppeld aan de verhuurders.

Voor het verspreiden van de informatie over de mogelijkheden is het van belang dat de gemeente een proactieve rol aanneemt. Door de informatie bij zo veel mogelijk verhuurders bekend te maken, kunnen er meer verhuurders worden aangespoord om te gaan verduurzamen. Voor het aannemen van de proactieve rol is het aan te raden om een plan van aanpak op te stellen en uit te voeren. In het plan van

aanpak wordt gekeken naar hoe de verhuurders het best bereikt kunnen worden. Dit kan gedaan worden door iemand werkzaam bij de communicatieafdeling van de gemeente Tilburg, omdat zij het meest ervaring hebben met het bereiken van verschillende doelgroepen.

## **7.2 Uitvoeren vervolgonderzoek samenwerking gemeente met verhuurders**

Het advies uit Paragraaf 7.1 is voornamelijk gericht op de doelgroep relatief kleine verhuurders. De relatief grote verhuurders hebben aangegeven allemaal al bezig te zijn met verduurzaming van hun bezit. Als de gemeente de wens heeft verdere stappen te ondernemen om deze groep te faciliteren, dan kan de volgende stap ondernomen worden: Het opzetten van een samenwerkingsverband tussen de gemeente Tilburg en de particuliere en commerciële verhuurders.

Eén institutionele belegger gaf aan dat door middel van samenwerking tussen de verhuurders verduurzamingsoplossingen kunnen worden afgestemd. Door het afstemmen van de plannen met elkaar kan ervoor gezorgd worden dat beide partijen naar dezelfde oplossing toe werken in een bepaald gebied. Dit sluit aan op de werkwijze van de gemeente Tilburg om wijk voor wijk van het gas af te gaan, zoals in Hoofdstuk 1 benoemd is.

Ook kan een samenwerkingsverband dienen als een manier om de vinger aan de pols te houden bij de particuliere en commerciële verhuurders. In de samenwerking kunnen verhuurders delen waar zij tegenaan lopen. Dit zou ervoor zorgen dat de gemeente actief op de hoogte is en blijft van wat er speelt in de particuliere en commerciële huursector rondom verduurzaming. Wanneer dat gebeurt kunnen onderwerpen zoals de verplichten flora- en faunaonderzoeken bij het verduurzamen van een complex hier ook aangekaart worden, als blijkt dat dit een probleem is waar meerdere verhuurders mee te maken hebben.

In dit onderzoek is er niet specifiek gekeken naar hoe de verhuurders naar deze maatregel kijken dus is het draagvlak voor dit voorstel onbekend. Als blijkt dat alleen een selecte groep verhuurders open staat voor de samenwerking, zoals institutionele beleggers, dan moet de gemeente oppassen dat de visie van deze groep niet voor de gehele particuliere en commerciële huursector geldt. Als dit het geval is dan is de eerder benoemde vinger aan de pols slechts gedeeltelijk van toepassing. Ook is het niet duidelijk wat deze samenwerking inhoudelijk precies behelst. De verwachting is dat de samenwerking niet direct zorgt voor stimulering van verduurzaming van de particuliere en commerciële huurwoningen in Tilburg, maar afstemming van verduurzamingsoplossingen kunnen er wel voor zorgen dat de verduurzaming van de particuliere en commerciële huurwoningen gebeurt op een manier waarvan de gemeente Tilburg dit wenselijk acht.

Door samenwerking tussen de sector en de gemeente Tilburg voor te stellen, is vanuit een particuliere verhuurder de handreiking gedaan om samen aan de slag te gaan met de energietransitie. Om erachter te komen of deze samenwerking mogelijk is en of deze van meerwaarde voor beide partijen kan zijn, is er een vervolgonderzoek nodig. Dit vervolgonderzoek zal het best opgepakt kunnen worden binnen het team mobiliteit & energie van de gemeente Tilburg, omdat dit vervolgonderzoek direct betrekking heeft op een samenwerkingsverband bij de energietransitie.

## LITERATUURLIJST

Belastingdienst. (2023a, maart 29). *Verhuurderheffing*.

[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige\\_belastingen/verhuurderheffing/#:~:text=Vanaf%201%20januari%202023%20is%20de%20verhuurderheffing%20afgeschaft](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/#:~:text=Vanaf%201%20januari%202023%20is%20de%20verhuurderheffing%20afgeschaft)

Belastingdienst. (2023b, maart 29). *Voor wie geldt de verhuurderheffing?*

[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige\\_belastingen/verhuurderheffing/hoe-werkt-de-verhuurderheffing/voor-wie-geldt-de-verhuurderheffing](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/hoe-werkt-de-verhuurderheffing/voor-wie-geldt-de-verhuurderheffing)

Belastingdienst. (2023c, maart 30). *Hoe is het box 3-inkomen op mijn voorlopige aanslag 2023*

*berekend?* <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/box-3/content/box-3-inkomen-op-voorlopige-aanslag-2023>

Belastingdienst. (2023d, maart 30). *Nieuwe berekening box 3-inkomen, hoe werkt dat?*

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/box-3/content/nieuwe-berekening-box-3-inkomen>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.). *Institutionele beleggers*. <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/institutionele-beleggers#:~:text=Institutionele%20beleggers%20zijn%20instellingen%20die,beleggen%20met%20een%20gewenst%20risicoprofiel>

Coöperatie Hoom. (2020). *Energieadvies Tilburg. Coöperatie Hoom*. <https://hoom.nl/energieadvies-tilburg/>

De Wever. (z.d.). *Locaties: woonzorg- en behandelcentra - De Wever*.

<https://dewever.nl/wonen/locaties>

De Woonbond. (2023a, juni 1). *Gaat de huur omhoog na verduurzaming?* Nederlandse Woonbond.

<https://www.woonbond.nl/energie/woningverduurzaming/gaat-huur-omhoog-na-verduurzaming>

De Woonbond. (2023b, juni 1). *Wat is eerlijke huurverhoging bij verduurzaming?* Nederlandse

Woonbond. <https://www.woonbond.nl/energie/woningverduurzaming/wat-eerlijke-huurverhoging-verduurzaming>

De Woonbond. (2023c, juni 1). *Wat is woningverduurzaming?* Nederlandse Woonbond.

<https://www.woonbond.nl/energie/woningverduurzaming/wat->

woningverduurzaming#:~:text=Verduurzaming%20van%20je%20woning%20valt,voeren%20isolatiemaatregelen%20uit%20zonder%20huurverhoging

Evers, E. (2023, 9 februari). "Met een vervormd beeld bouw je geen woningen". *Stadszaken.nl*.

<https://stadszaken.nl/artikel/4908/met-een-vervormd-beeld-bouw-je-geen-woningen>

Gemeente Tilburg. (z.d.-a). *Energieadvies op maat - Duurzamer Tilburg*. Duurzamer Tilburg.

<https://www.duurzamertilburg.nl/hulp-nodig/energieadvies-op-maat/>

Gemeente Tilburg. (z.d.-b). *Het nieuwe verwarmen - Duurzamer Tilburg*. Duurzamer Tilburg.

<https://www.duurzamertilburg.nl/duurzaam-tilburg/het-nieuwe-verwarmen/>

Huurteam Tilburg. (z.d.). *Over ons*. <https://huurteamtilburg.nl/over-ons/>

Huurwoningen.nl. (z.d.). *Uitponden*. <https://www.huurwoningen.nl/info/uitponden/>

Jasken, J. (2022). Vanaf 2030 geen huurwoningen met een slecht energielabel. *Woninglabel.nl*.

<https://woninglabel.nl/labelnieuws/vanaf-2030-geen-huurwoningen-met-een-slecht-energielabel>

KWH. (2019). *Wat vinden huurders van duurzaamheid?: Inzichten en tips voor verduurzamen samen met huurders*. kwh.nl.

[https://www.kwh.nl/media/files/Publicaties/Uitgave\\_Wat%20vinden%20huurders%20van%20duurzaamheid\(1\).pdf](https://www.kwh.nl/media/files/Publicaties/Uitgave_Wat%20vinden%20huurders%20van%20duurzaamheid(1).pdf)

Ministerie van Algemene Zaken. (2022, 9 december). *Lagere huur voor ruim 300.000 woningen*.

Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl. [https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/12/09/lagere-huur-voor-ruim-300.000-](https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/12/09/lagere-huur-voor-ruim-300.000-woningen#:~:text=Extra%20impuls%20voor%20verduurzaming&text=Woningen%20met%20energielabel%20A%20of,de%20verduurzaming%20van%20huurwoningen%20gestimuleerd)

woningen#:~:text=Extra%20impuls%20voor%20verduurzaming&text=Woningen%20met%20energielabel%20A%20of,de%20verduurzaming%20van%20huurwoningen%20gestimuleerd

Ministerie van Algemene Zaken. (2023a, februari 2). *Wat zijn mijn rechten bij renovatie van mijn huurwoning?* Rijksoverheid.nl. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-zijn-mijn-rechten-bij-renovatie-van-mijn-huurwoning>

Ministerie van Algemene Zaken. (2023b, februari 28). *Gaat de huur omhoog na renovatie?* Rijksoverheid.nl. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energie-thuis/vraag-en-antwoord/gaat-de-huur-omhoog-na-renovatie>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022a, juni). *Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving*. Open.overheid.nl. <https://open.overheid.nl/repository/ronl->

789924103b28f6a32678bdd3fc81e5d35b2a320a/1/pdf/beleidsprogramma-versnelling-verduurzaming-gebouwde-omgeving.pdf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022b, juni 1). *Duurzaam wonen voor iedereen*. Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl. <https://www.rijksoverheid.nl/regering/bewindspersonen/hugo-de-jonge/nieuws/2022/06/01/duurzaam-wonen-voor-iedereen>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022c, december 9). *Middenhuur*. Home | Volkshuisvesting Nederland. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/middenhuur>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023, 12 april). *Goed verhuurderschap*. Home | Volkshuisvesting Nederland. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/goed-verhuurderschap>

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. (2023, 26 april). *Klimaatbeleid*. Klimaatverandering | Rijksoverheid.nl. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/klimaatbeleid>

Mulder, P., Batenburg, A., & Longa, F. D. (2021, januari). *Energiearmoede in Nederland 2022 - Een actuele inschatting op nationaal en lokaal niveau*. TNO.nl.

Nederlandse Emissieautoriteit. (2017, 16 februari). *Klimaatakkoord van Parijs*. <https://www.emissieautoriteit.nl/onderwerpen/klimaatakkoord-van-parijs>

Nederlandse Omroep Stichting. (2021, 21 november). Beleggers onder vuur, maar hoeveel schuld hebben ze aan woningcrisis? *NOS*. <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2406547-beleggers-onder-vuur-maar-hoeveel-schuld-hebben-ze-aan-woningcrisis>

Nederlandvve.nl. (2021, 9 december). *Wat is een VvE? Nederlandvve.nl beantwoordt die vraag*. <https://www.nederlandvve.nl/vve-informatie/wat-is-een-vve/>

Overheid.nl. (2017, 21 maart). *Beleidsregels voor grondgebonden woningen*. Lokale wet- en regelgeving. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR445630#:~:text=grondgebonden%20woning%20een%20grondgebonden%20woning,terras%20en%20fof%20een%20tuin>

Ravestein, R. (z.d.). *Woningwaarderingstelsel (WWS)*. Aedes. <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/woningwaarderingstelsel-wws>



Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.-a). *Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing voor zakelijke gebruikers (ISDE)*. RVO.nl. <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/zakelijke-gebruikers>

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.-b). *Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH)*. RVO.nl. <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sah>

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.-c). *Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)*. RVO.nl. <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svoh>

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.-d). *SVOH: Aanvraagproces*. RVO.nl. <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svoh/aanvraagproces>

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.-e). *SVOH: Voorwaarden tot 1 april 2023*. RVO.nl. <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svoh/voorwaarden-tot-1-april-2023>

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2023, 11 april). *Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen – 28 maart 2023* [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=RGOaOEsmWUs>

Verenigingen.nl. (z.d.). *VvE verplicht*. <https://www.verenigingen.nl/vve-verplicht/>

## BIJLAGEN

Hier volgen de bijlagen. In bijlage 1 is de uitgebreide analyse van het databestand te vinden. In bijlage 2 alle afgenomen interviews. In bijlage 3 de kleine versus de grote geïnterviewde verhuurders.

### Bijlage 1 – Analyse databestand

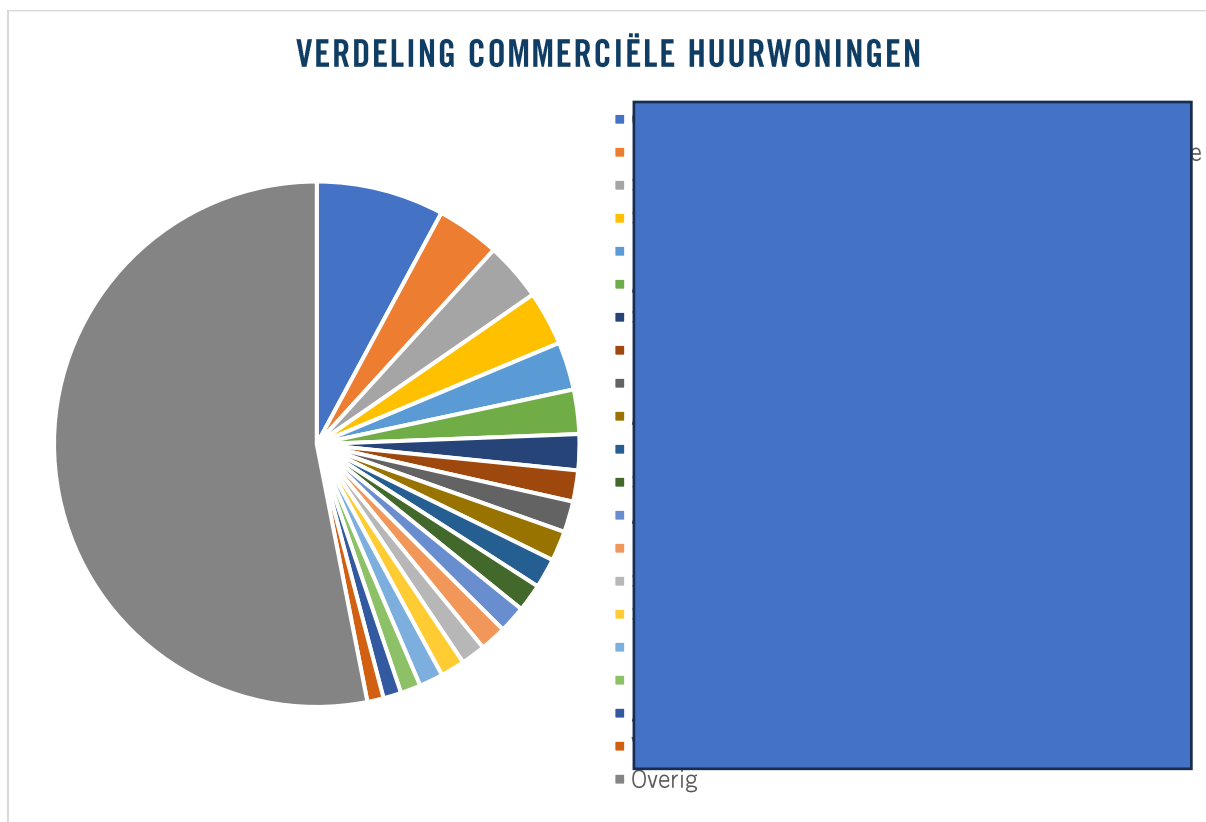
In deze bijlage wordt er inzicht geboden in de eigendomssituatie van de verschillende particuliere en commerciële huurwoningen in de gemeente Tilburg en wat voor soort woningen deze huurwoningen zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten woningen, namelijk grondgebonden en gestapeld. Wanneer niet bekend is waar de woning onder valt dan wordt deze aangeduid met 'Overig'.

#### De bezitters

Alle particuliere en commerciële verhuurders hebben samen 19.638 huurwoningen in de gemeente Tilburg. De algehele woningvoorraad in Tilburg is 104.752 woningen. Hiermee is de particuliere en commerciële huursector goed voor 18,74% van al het woningbezit in de gemeente Tilburg.

Van de 19.638 woningen is 46,58% in bezit van de particuliere verhuurders en 53,42% in bezit van de commerciële verhuurders. Deze globale cijfers geven nog geen inzicht in hoe veel bezit verschillende partijen hebben. Om hier inzicht in te geven, is gekeken naar hoeveel bezit de twintig personen of partijen met het meeste bezit hebben in vergelijking met de rest van de groep.

In Figuur 6 komt naar voren hoe de verdeling van het bezit eruit ziet bij de commerciële partijen. De twintig partijen met het meeste bezit hebben gezamenlijk 46,91% van al het commerciële bezit in de stad. De overige partijen komen uit op 53,09% van al het commerciële bezit. De grootste partij heeft 7,87% van al het commerciële huurwoning bezit in de gemeente Tilburg in handen. In totaal zijn er 674 commerciële partijen die minstens één huurwoning in bezit hebben in de gemeente Tilburg.



*Figuur 6: Overzicht van de verdeling van het commerciële huurwoningbezit in de gemeente Tilburg.*

Bij de particuliere verhuurders hebben de twintig verhuurders met het meeste bezit gezamenlijk 9,05% van al het particuliere bezit in handen. De particuliere verhuurder met de meeste huurwoningen heeft 108 huurwoningen. Dit komt neer op 1,18% van alle particuliere huurwoningen in de gemeente Tilburg.

De verschillen in bezitsverhouding tussen particuliere en commerciële verhuurders wordt ook duidelijk wanneer er gekeken wordt naar verhuurders die (relatief) weinig huurwoningen in bezit hebben. Hierbij wordt er gekeken naar de huurwoning bezitters met minder dan vijf huurwoningen. De aangeleverde data laten niet specifiek zien hoeveel woningen bezitters met vier of drie woningen hebben. Minder dan vijf huurwoningen is het meest specifiek dat er mogelijk is om te analyseren met de aangeleverde data.

Bij de commerciële partijen is het totale bezit 10.486 huurwoningen. Hiervan zijn 734 woningen van commerciële huurwoningbezitters die minder dan vijf huurwoningen in bezit hebben. Dat komt neer op 7% van al het commerciële huurwoning bezit in de gemeente Tilburg.

Bij de particuliere partijen is het totale bezit 9.142 huurwoningen. Daarvan zijn 5.980 huurwoningen van particuliere huurwoning bezitters die minder dan vijf huurwoningen in bezit hebben. Dit is 65,41% van al het particuliere huurwoning bezit in de gemeente Tilburg.

In Tabel 3 is te zien dat de commerciële verhuur voornamelijk in het bezit is van enkele partijen die veel bezitten en particuliere verhuur meer verspreid is over woningeigenaren met minder dan vijf woningen.

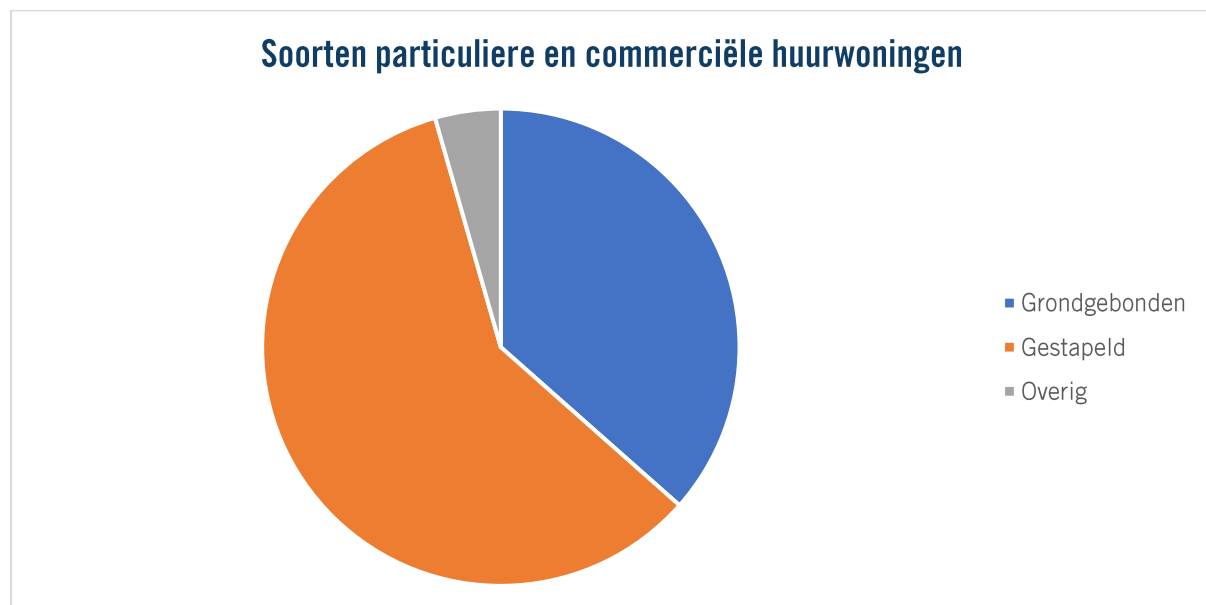
*Tabel 3: Overzicht van het aantal woningen dat verhuurders met relatief veel en weinig bezit hebben.*

|  | Particuliere verhuur | Commerciële verhuur |
|--|----------------------|---------------------|
| <b>Top 20 bezitters</b>                        | 827 woningen         | 4.919 woningen      |
| <b>Bezitters met minder dan 5 huurwoningen</b> | 5.980 woningen       | 734 woningen        |
| <b>Totaal bezit</b>                            | 9.142 woningen       | 10.486 woningen     |

#### Soorten bezit

In de aangeleverde data is er onderscheid tussen drie verschillende soorten woningen;

1. Grondgebonden woningen;
2. Gestapelde woningen;
3. Overige woningen.

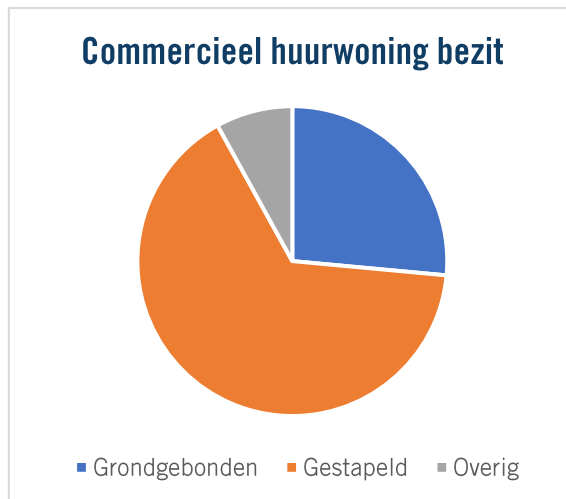


*Figuur 7: Overzicht van de verschillende soorten particuliere en commerciële huurwoningen in de gemeente Tilburg.*

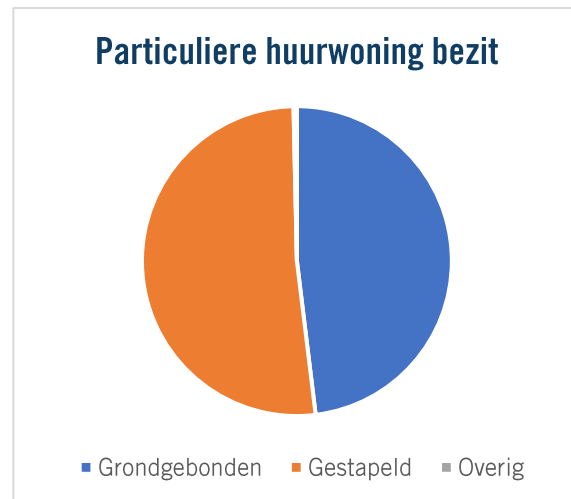
Uit Figuur 7 komt naar voren wat de verdeling is tussen de soorten particuliere/commerciële huurwoningen in Tilburg. Het grootste deel van de woningen (59%) zijn gestapelde woningen. De grondgebonden woningen zijn goed voor 37% van de particuliere/commerciële huurwoningvoorraad.

Tot slot is er 4% over die onder 'overige woningen' valt. De aangeleverde data geven niet aan wat voor woningen dit precies zijn. Een voorbeeld van een eigenaar van deze overige woningen is Stichting de Wever. Deze zorginstelling heeft volgens de aangeleverde data 350 woningen in Tilburg in bezit. Verspreid over 15 locaties door de stad (De Wever, z.d.). Een andere zorginstelling, Stichting het Laar, komt met tachtig woningen op de tweede plek voor de meeste woningen die onder overig vallen. Deze Stichting heeft ook woningen die worden gerekend als gestapelde bouw. Dat zijn 230 woningen. Het is dus niet het geval dat wanneer het gebouw gebruikt wordt om mensen te huisvesten met een zorgbehoefte, dat deze dan niet onder gestapelde bouw valt. Waar het dan wel aan te wijten is dat de woningen onder 'overige woningen' vallen is omdat er bij het verzamelen van data hier waarschijnlijk geen zekerheid over was. De aangeleverde data is geen harde wetenschap maar een inschatting op adresniveau. Alleen de adressen die gerekend worden tot de woningvoorraad doen mee volgens Leliveld, Data onderzoeker bij de gemeente Tilburg (persoonlijke communicatie).

Tussen de particuliere en de commerciële huurwoningeigenaren was eerder naar voren gekomen dat er een verschil zit in wie de huurwoningen bezit. Bij de commerciële eigenaren was veel van het bezit in handen van de grote partijen, waar bij de particuliere huurwoningeigenaren dit bezit meer verspreid was. Ook wanneer er gekeken wordt welke groep wat voor soort woning bezit zijn er verschillen kenbaar.



*Figuur 8: Verdeling van het commerciële huurwoning bezit*



*Figuur 9: Verdeling van het particuliere huurwoning bezit*

In Figuur 8 en 9 is te zien dat er een verschil is tussen het bezit van particuliere woningverhuurders en commerciële verhuurders. Het bezit van de particuliere verhuurders betreft ongeveer even veel grondgebonden als gestapelde woningen. Dit is bij de commerciële verhuurders niet aan de orde. Hier is minstens 66% van de huurwoningen gestapeld. Het overig bezit hierbij niet meegenomen. Tot slot valt 26% van het commerciële bezit valt onder grondgebonden woningen.

### VvE's

Een deel van de particuliere en commerciële huurwoningen maken deel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Een woning is onderdeel van een VvE wanneer er meerdere (appartement)eigenaren zijn in hetzelfde gebouw. De VvE is het overkoepelende orgaan van de verschillende eigenaren. De VvE zorgt voor belangrijke taken die van belang zijn voor het gebouw, zoals het beheer en onderhoud hiervan (Nederlandvve.nl, 2021).

Voor het verduurzamen van VvE's en particuliere en commerciële woningen in deze VvE's loopt al een aanpak vanuit de gemeente Tilburg. De VvE's zullen daarom niet worden meegenomen in de verduurzamingsaanpak van particuliere en commerciële huurwoningen. Wel is het van belang om inzicht te krijgen in hoeveel van de particuliere- en commerciële huurwoningen in VvE's zitten, om zo erachter te komen hoeveel woningen voor de toekomstige verduurzamingsaanpak niet relevant zijn.

28,43% van alle huurwoningen die van een particuliere of commerciële partij zijn, maken onderdeel uit van een VvE. Van de 19.638 woningen blijven er nog 14.055 particuliere en commerciële

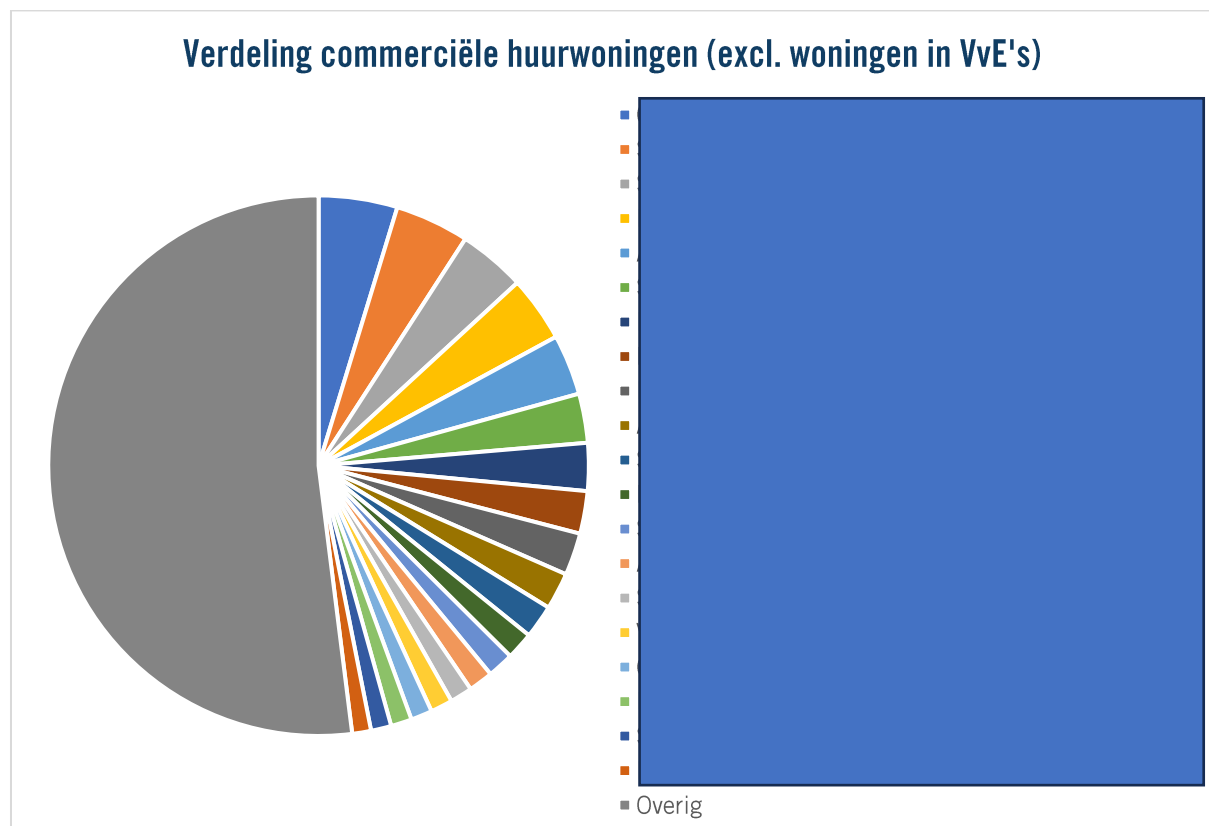
huurwoningen over die niet bij VvE's horen. Bij de particuliere verhuurders is het aantal woningen in een VvE 32,76% van alle particuliere verhuur. Bij de commerciële verhuur is ligt het percentage, met 24,73% van alle commerciële verhuur, relatief lager. Het aantal huurwoningen dat deel uitmaakt van VvE's is een stuk lager dan het aantal woningen die onder gestapelde bouw vallen. Dit duidt erop dat een groot deel van de particuliere- en commerciële huurwoningen gestapelde bouw is, maar niet in een VvE zit. Het is wettelijk verplicht om onderdeel te zijn van een VvE, wanneer je samen met andere appartementseigenaren eigenaar bent van het gebouw (Verenigingen.nl, z.d.). Dit duidt erop dat een deel van de appartementen waar de verhuurders eigenaar van zijn niet in een gebouw zitten waar ook andere eigenaren zijn.

De 14.055 particuliere en commerciële huurwoningen is de groep waar nog geen verduurzamingsbeleid voor is. Deze woningen zijn dus in bezit van een particuliere of commerciële verhuurder en maken geen onderdeel uit van een VvE. Het gaat hierbij over grondgebonden of gestapelde woningen waarbij één verhuurder eigenaar is van het hele gebouw waar de huurwoningen in zitten.

### Bijlage 2.2 – Inzicht particuliere en commerciële verhuur zonder VvE woningen

Om voor de 14.055 huurwoningen uiteindelijk beleid te formuleren, is het van belang om inzicht te hebben in de eigendomssituatie en soort woningen dat deze groep betreft. Omdat het wegvallen van de 5.538 huurwoningen impact kan hebben op de groepskenmerken. Het zou kunnen zijn dat het bezit van de twintig grootste partijen voornamelijk woningen waren die bij VvE's zaten. Het wegvallen van deze woningen zou er daarom voor kunnen zorgen dat het commerciële bezit nu meer verspreid is. Na het wegvallen van deze groep woningen is de verdeling particuliere huur versus commerciële huur als volgt; 43,89% particuliere verhuur tegenover 56,11% commerciële verhuur. Wanneer de VvE's niet worden meegenomen, stijgt het aandeel van commerciële verhuurders en daalt het aandeel van particuliere verhuurders.

#### De bezitters



*Figuur 10: Verdeling van de commerciële huurwoningen in de gemeente Tilburg, die geen deel uitmaken van VvE's.*

Wanneer de resultaten uit Figuur 6 en 10 met elkaar vergeleken worden, kan er worden geconstateerd dat er slechts een licht verschil is tussen hoe het commercieel bezit verdeeld is. Zonder de huurwoningen die onderdeel zijn van VvE is de top 20 (van de 534) met een paar partijen veranderd en gaat de grootste partij van 825 naar 372 woningen. Ook het algehele aantal commerciële huurwoningen is kleiner geworden. Zonder de huurwoningen die onderdeel zijn van VvE hebben de twintig grootste partijen gezamenlijk 48,01% van alle commerciële huurwoningen in handen. Ter vergelijking, eerder bleek al dat wanneer de woningen die onderdeel zijn van VvE's de top 20 dan 46,91% van alle commerciële verhuur in handen hebben.

Als er wordt gekeken naar het aantal woningen in handen van woningeigenaren die minder dan vijf woningen bezitten, zien we dat het percentage nu hoger ligt. Dit komt doordat de populatiegrootte lager is omdat huurwoningen in VvE's niet meegerekend worden en geen enkele woning van de commerciële eigenaren met minder dan vijf woningen onderdeel uitmaakte van een VvE. Ondanks de procentuele toename van de hoeveelheid woningen die in handen zijn van de commerciële partijen met minder dan vijf woningen, zijn het voornamelijk de grote partijen die veel huurwoningen in bezit hebben die geen onderdeel zijn van een VvE.

Voor de particuliere huursector is het percentage particuliere huurwoningen die geen onderdeel van een VvE zijn, en in bezit zijn van de twintig particuliere bezitters met de meeste huurwoningen 12,03%. Dit is een redelijke stijging wanneer dit vergeleken wordt met de situatie waar er naar alle particuliere huurwoningen wordt gekeken. Toen had de top 20 nog 9,05% in bezit.

Het bezit van alle eigenaren met minder dan vijf woningen die geen onderdeel uitmaken van een VvE neemt licht af vergeleken met de situatie waar naar alle particuliere verhuur werd gekeken. Het percentage gaat van 65,41% naar 63,12%. Hoewel dit percentage nu lager ligt, is het particuliere huurwoningbezit nog steeds erg verspreid vergeleken met de commerciële sector.

Grote verschillen over wie de bezitters van de particuliere en commerciële huurwoningen zijn in de situatie met en zonder huurwoningen die onderdeel zijn van VvE's zijn er niet. Wel opvallend is dat bij zowel de particuliere als de commerciële twintig grootste verhuurders er relatief (iets) meer bezit is bij de situatie waar huurwoningen die onderdeel zijn van VvE's niet meegerekend worden. Wellicht komt dit doordat het meer voorhanden ligt dat wanneer een partij veel gestapelde bouw bezit deze ook eerder een heel gebouw bezit.

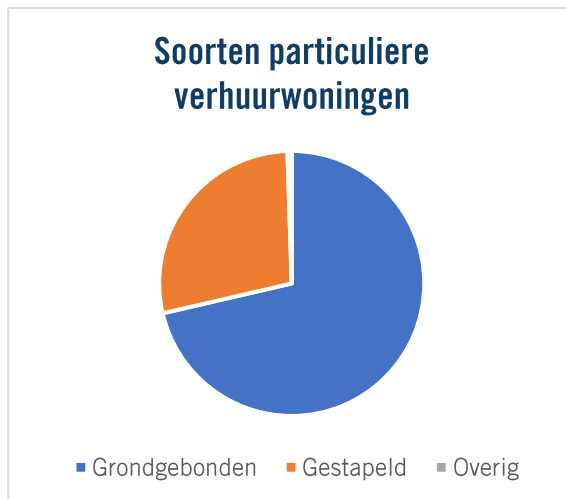
*Tabel 4: Overzicht verdeling bezit bij particuliere en commerciële verhuurders.*

|   | Particulier    | Commercieel    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Totaal aantal bezit</b>                      | 6.169 woningen | 7.886 woningen |
| <b>Top twintig</b>                              | 742 woningen   | 3.786 woningen |
| <b>Verhuurders met minder dan vijf woningen</b> | 3.868 woningen | 738 woningen   |

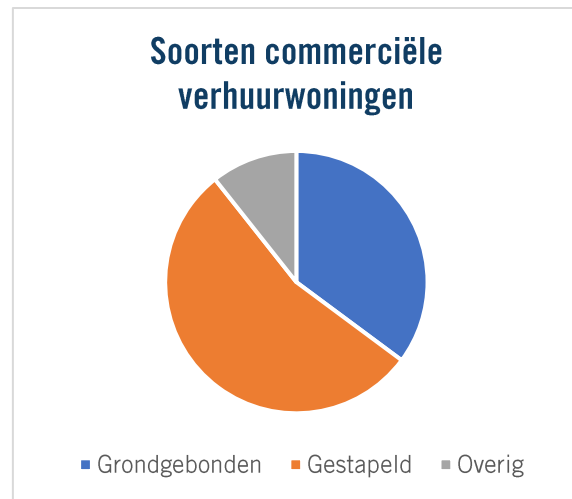
### Soorten bezit

Als een woongebouw niet rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau, spreken we van gestapelde bouw (Overheid.nl, 2017). Zulke woningen zijn bijvoorbeeld appartementen, portiekwoningen en flats. Eerder is al naar voren gekomen dat wanneer er meerdere (appartement)eigenaren zijn in één gebouw, dat er dan sprake is van een VvE. Als het particuliere en commerciële huurwoningbezit exclusief woningen in VvE's wordt vergeleken met het algehele particuliere en commerciële huurwoningbezit dan zal naar verwachting met name het aantal gestapelde woningen afnemen en niet de grondgebonden woningen. Dit omdat VvE's niet voorkomen bij grondgebonden woningen, maar wel bij gestapelde bouw (Bijlage 2.2).

Wanneer de huurwoningen meegeteld werden die deel uitmaakte van een VvE was gestapelde bouw goed voor 59% van alle particuliere en commerciële verhuur en grondgebonden woningen 37%. In de situatie waar woningen die onderdeel zijn van een VvE niet meegenomen worden, is de situatie als volgt: grondgebonden woningen 51,06%, gestapelde woningen 42,72% en overige woningen 6,22%.



*Figuur 11: Verdeling van het particuliere huurwoning bezit exclusief woningen in VvE verband.*



*Figuur 12: Verdeling van het commerciële huurwoning bezit exclusief woningen in VvE verband.*

Uit Figuur 11 blijkt dat de particuliere huurwoningen exclusief woningen die onderdeel zijn van een VvE, voornamelijk grondgebonden woningen zijn. Van de particulieren huurwoningen is 71,31% grondgebonden en 28,1% gestapeld. Uit Figuur 12 blijkt dat de commerciële woningen exclusief woningen die onderdeel zijn van een VvE, voornamelijk nog steeds gestapelde woningen zijn. Bij deze commerciële huurwoningen is 54,19% gestapeld, 35,16% grondgebonden en 10,65% overig.

Als de soorten woningen tussen alle particuliere en commerciële huurwoningen wordt vergeleken met de particuliere en commerciële huurwoningen exclusief woningen die deel uit maken van een VvE, dan is er een verschil waarneembaar. Waar het grootste gedeelte van de woningen in de algehele situatie nog gestapeld was, is dat niet het geval wanneer de VvE niet worden meegenomen. Het grote verschil is voornamelijk zichtbaar bij de particuliere verhuur, waar de grondgebonden woningen in de algehele situatie 48% van alle particuliere huurwoningen bevat. De grondgebonden woningen zijn bij de situatie exclusief woningen die deel uitmaken van VvE's goed voor iets over 71%. De relatieve toename van de grondgebonden woningen bij commerciële eigenaren is beperkter. Daar gaat het percentage van 66% naar 54%. Bij de commerciële eigenaren komt het dus vaker voor dat zij woningen die onder gestapelde bouw vallen bezitten en het gehele gebouw bezitten dan bij de particuliere eigenaren.

### Bijlage 2.3 – Inzicht verschillende commerciële groepen

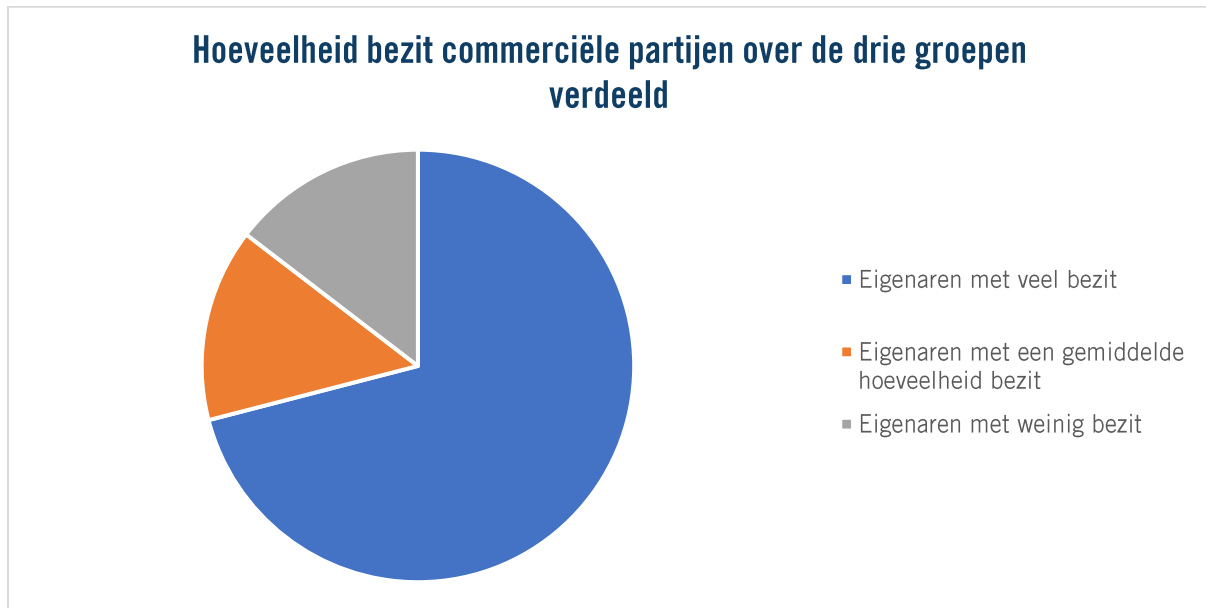
Uit de data komt naar voren dat er variatie is tussen de hoeveelheid woningen die de commerciële partijen bezitten. Als er gekeken wordt naar het commerciële bezit zonder woningen die deel uitmaken van een VvE verband, dan heeft de partij met het meest bezit 378 woningen en de 310 partijen met het minst bezit één woning. In dit hoofdstuk wordt het commerciële bezit, zonder woningen die deel uitmaken van een VvE, in drieën gesplitst om meer inzicht te krijgen op hoe het bezit zich in de commerciële groep zelf verhoudt. De drie groepen die geanalyseerd worden zijn de volgende groepen;

- (relatief) veel bezit;
- (relatief) een gemiddelde hoeveelheid bezit;
- (relatief) weinig bezit.

Het aantal commerciële partijen met meer dan vijf woningen exclusief woningen die deel uitmaken van een VvE is 163. Elke groep bevat 55 partijen behalve de groep met relatief weinig bezit. Deze groep bestaat uit 54 partijen die meer dan vijf woningen hebben, maar relatief gezien tegenover de rest van de groep het minste bezit hebben. Daarnaast worden hier ook alle partijen bij toegerekend met minder dan vijf woningen. Hierdoor komt de groep van partijen met relatief weinig bezit uit op 534 partijen, voor totstandkoming van deze afweging zie bijlage 1 in het verantwoordingsdocument.

In Figuur 13 wordt weergegeven hoeveel bezit de drie groepen hebben. Hier komt uit naar voren dat de 55 partijen met relatief veel bezit veruit de meeste commerciële huurwoningen in bezit hebben, namelijk 70,97% van alle commerciële huurwoningen (excl. de huurwoningen die onderdeel zijn van VvE's). Ondanks dat de groep met relatief weinig bezit bijna tien keer zo groot is in populatiegrootte dan de andere twee groepen, is de hoeveelheid bezit nauwelijks groter dan bij de groep met een gemiddeld

hoeveelheid bezit. De groep met relatief weinig bezit heeft 14,6% van het totale bezit terwijl de gemiddelde groep 14,43% in bezit heeft.



*Figuur 13: De hoeveelheid bezit van de commerciële verhuurders over de drie groepen verdeeld. Dit betreft de commerciële verhuurwoningen exclusief de woningen die deel uitmaken van een VvE.*

#### **Groep met relatief veel bezit**

Uit de data komt naar voren dat een groot deel van de commerciële huurwoningen in bezit zijn van de partijen die onder de groep met relatief veel bezit vallen. 55 partijen hebben ongeveer 71% van alle niet VvE commerciële huurwoningen. Eerder kwam er al naar voren dat de twintig partijen met het meeste bezit 48% hiervan in handen heeft.

#### **Groep met een gemiddelde hoeveelheid bezit**

Bij de groep met een gemiddelde hoeveelheid bezit zijn de soorten woningen als volgt verdeeld: 40,65% van de huurwoningen uit deze groep is grondgebonden, 45,15% gestapeld en 14,2% overig. Het aantal woningen dat de eigenaren in bezit hebben is tussen de 11 en 34 huurwoningen per eigenaar.

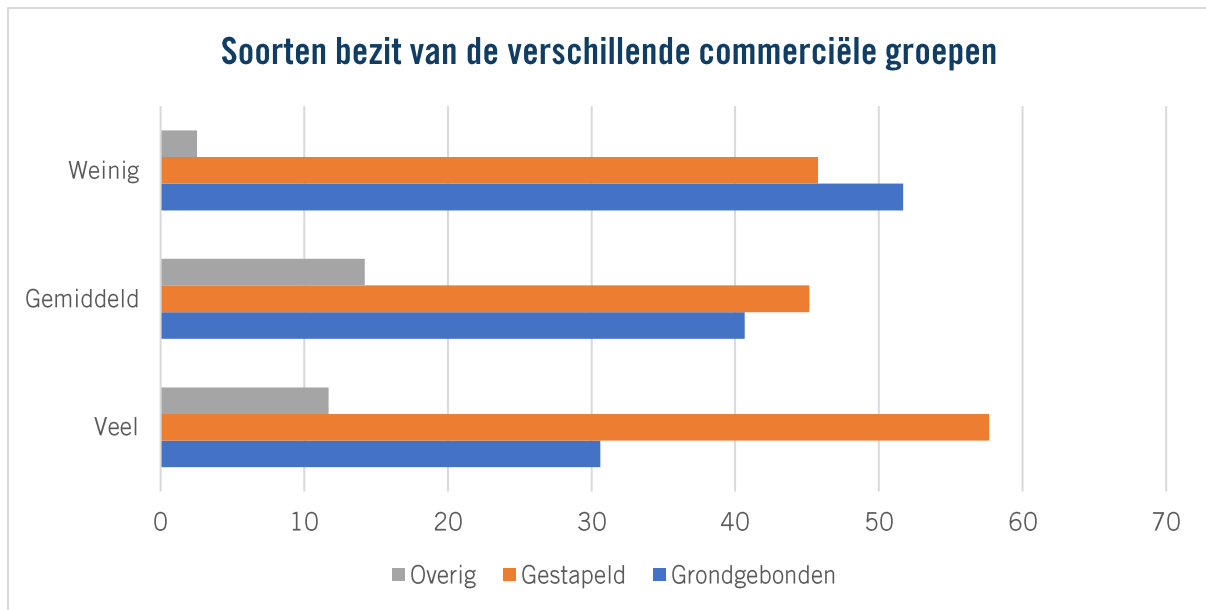
#### **Groep met relatief weinig bezit**

Bij de groep eigenaren met relatief weinig bezit varieert het aantal woningen dat de eigenaren hebben tussen de 1 en 11. Waarvan 310 woningen in bezit zijn van commerciële eigenaren die maar één extra huurwoning in bezit hebben. De verdeling van soorten woningen is als volgt: 51,7% van de huurwoningen in de groep is grondgebonden, 45,77% gestapeld en 2,53% valt onder overig.

#### **Verschillen tussen de groepen**

In Figuur 14 is te zien dat er een verandering is naarmate de verhuurders minder bezit in handen hebben, dan zijn dit vaker grondgebonden woningen. Bij bezitters met veel bezit is het merendeel van het bezit gestapelde bouw en iets meer dan 30% grondgebonden woningen, terwijl bij bezitters met relatief weinig bezit iets meer dan de helft grondgebonden woningen zijn. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat er specifiek wordt gekeken naar commerciële huurwoningen die geen onderdeel uitmaken van een VvE-verband. De aanname is dat wanneer eigenaren weinig woningen hebben het minder voor de hand liggend is dat deze allemaal in hetzelfde gebouw zitten, zonder dat er andere woningeigenaren in het pand zitten.





*Figuur 14: Overzicht van de soorten bezit van de verschillende commerciële groepen, exclusief commerciële huurwoningen die deel uitmaken van een VvE.*

## Bijlage 2 – Interviews

Deze bijlage laat de transcripties zien van de interviews die gedurende de onderzoeksperiode zijn afgenomen. Sub-bijlagen 2.1 tot en met 2.14 presenteren elk een ander interview. Voor alle sub-bijlagen geldt dat de vraag en/of opmerking van de interviewer **dikgedrukt** zijn weergegeven. De tekst onder het dikgedrukte is het antwoord van de geïnterviewde(n). Indien er meerdere personen de vragen beantwoordden, wordt er aangegeven wie er een bepaald antwoord gaf.

### Bijlage 2.1 – Institutionele belegger 2

Interview afgenomen op 17 mei 2023.

#### Hoeveel woningen in Tilburg hebben jullie?

[Redacted]

#### Via deskresearch zag ik dat jullie ervaring heeft met verduurzaming van haar huurwoningen, klopt dat?

[Redacted]

Het is dus niet het geval dat we vastgoed verkopen om vervolgens verduurzaamd vastgoed aan te kopen, maar wij verduurzamen het met name. Dus wij hebben inmiddels 95 á 96% groene energie labels, dus A, B en C. Als je kijkt naar de gemiddelde leeftijd is daar dus echt wel wat aan verduurzaamd. Nu zijn wij wat minder op de labels aan het focussen, maar meer op het daadwerkelijke gebruik, omdat dit ook direct in de woonlasten te zien is. Daarop willen we nu, in lijn met het Parijs akkoord, ons verbruik verminderen naar 89 kilowattuur per vierkante meter in 2030. Daar hebben we afgelopen december weer een budget voor beschikbaar gesteld van 200 miljoen tot en met 2030 om dat te realiseren. Daar zitten hybride warmtepompen bij, maar ook grootschalige verduurzaming. Dan ook om huurders te betrekken en informeren om hun verbruik te verminderen. Dat heeft geen impact op het energielabel, maar wel op het verbruik van de woningen. Dus daar zetten we dan ook op in. Wij delen ook gratis zonnepanelen uit. In verband met de energiecrisis en onze duurzame ambitie hebben we dat opgeschroefd over de komende jaren, dat willen wij de komende vier á vijf jaar doen. Dan zullen in principe alle eengezinswoningen waar je zonnepanelen op kan zetten voorzien daarvan.

#### Wat is de beweegreden achter het gratis geven van de zonnepanelen? Want ik kan mij voorstellen dat dit financieel niet geheel terug wordt gehaald.

Je ziet dat woningcorporaties, maar ook andere beleggers, die vragen dan drie euro per zonnepaneel per maand aan de huurder. Als je dat doet krijg je in eerste instantie dat niet iedereen meedoet, dus dan krijg je uiteindelijk 60% van je dak vol en niet 100%. Dat ziet er niet zo mooi uit, maar het wordt ook allemaal op een ander moment geplaatst die zonnepanelen dus dan krijg je verschillende panelen dat is ook minder mooi. Maar het is uiteindelijk ook niet handig, want je krijgt verschillende onderhoudsmomenten, dus vervangings- en onderhoudsmomenten die niet op elkaar aansluiten waardoor dat uiteindelijk duurder is. Daarnaast moet je ook weer je administratie op poten zetten, want op het begin vraag je drie euro wellicht en later vier euro omdat het duurder is geworden. Dat werkt niet handig, op het ene dak wel het andere niet en de vraag welke prijs er voor de bepaalde zonnepanelen wordt gevraagd. Dat zorgt ervoor dat je een hele andere administratie hebt. We hebben uiteindelijk een rekensommetje gemaakt van: Als we het nu gratis doen, maar wanneer een huurder muteert de markthuur wel iets toeneemt. De zittende verhuurder betaalt dus niks, maar de nieuwe verhuurder betaalt die drie euro dan in zijn nieuwe markthuur. Daardoor is het een prijs geworden, dat zorgt ervoor dat je terugverdientijd misschien één á twee jaar oploopt. Maar onderaan de streep nemen de kosten wel iets af, dus scheelt het niet heel veel. Maar het maakt het wel makkelijker, mooier en fijner om te werken, dus vanuit die overweging hebben we dat gedaan. Op het begin waren huurders van 'waarom doe je dat' en 'is het wel echt gratis', nu zien je dat het gratis is en het op grootte schaal wel geaccepteerd wordt. Dus plaatsen we nu heel veel zonnepanelen. Het helpt ons en het helpt de huurder en het is ook wel iets waarvan je het misschien ook wel moet doen. Het helpt ook in de woonlasten van de huurders, het zijn gewoon spannende tijden en je wilt ook iets naar je huurder terug doen. Daar zijn heel veel factoren die er in mee spelen.

#### En waarom 'moet je het ook wel doen'?

Nou ja, je verhuurt een woning. Je kunt een A-label woning verhuren en een G-label woning verhuren, je woont liever in een A-label woning. Dus je hebt fijnere woningen die beter verhuurd worden, maar het is ook een beetje uit deze tijd om slechte woningen te verhuren. Soms hebben we die slechte woningen wel nog is, die proberen we ook te verbeteren dat gaat dan niet even makkelijk. Maar ja, het is een beetje een verplichting dat je aan verduurzaming doet en dat als verplichting naar jezelf opstelt. We zeggen dat wij gaan voor verduurzaming, dan hoort dat er ook wel bij.

**Dus het is een beetje vanuit de gedachte van goed verhuurderschap?**

Ja, goed verhuurderschap.

**Welke belangen zitten er achter jullie bedrijf, zijn jullie reguliere commerciële partij of een institutionele investeerder?**

Wij hebben alleen institutionele aandeelhouders. Dat zijn de pensioenfondsen en de verzekeraars. Er zitten ook een paar internationale partijen bij. Dat zijn aandeelhouders, natuurlijk zit er altijd een commercieel belang achter namelijk het pensioen van Nederlanders. Maar daarmee is het ook een cirkeltje rond, want je biedt betaalbare en kwalitatief duurzame woningen aan mensen om in te huren. Die uiteindelijk met de huur hun eigen pensioen genereren, dus daarmee creëer je een cirkeltje rond. We hebben twee soorten klanten, een pensioenfonds dat een steady en acceptabel rendement wil hebben. En je wilt kwalitatief goede en duurzame woningen hebben die interessant zijn voor mensen om te huren en een dak over het hoofd bieden.

**Wat is jullie ervaring met verduurzaming, naast aan de slag gaan met zonnepanelen?**

Onze woningen zijn gemiddeld 32 jaar oud, dat is best oud. Als je het vergelijkt met andere beleggers is het soms tien jaar oud gemiddeld. Dus we hebben echt wel wat oudere woningen, die verkopen we niet maar daarmee gaan we aan de slag om ze te verduurzamen. Dit doen we ook op grote schaal. Als iets slechter dan label C, dan verbeteren wij die naar zo'n hoog mogelijk label. Het moet wel acceptabel zijn qua energie performance investering die je daarin zet en er dus ook weer uit kan krijgen door waardevermindering, huurverhoging en noem maar op. Dus daar hebben we wel zeker ervaring mee, hoe we dat doen is door vaak verduurzaming met een kwaliteitsimpuls neer te zetten. Dus dan vragen we de bewoners hoe kunnen we het complex nog verbeteren. Vaak wordt dan de entree of de lift genoemd. Die worden dan meegenomen in combinatie met verduurzaming, waardoor je het complex verbetert en het toekomstbestendiger, fijner, mooier eruitziend en ook duurzamer is. Je hebt ook de goedkeuring van de huurders nodig, die hebben we altijd nog gehad. Je moet minimaal 70% goedkeuring hebben. Het is nog niet voorgekomen dat we niet hebben gehaald. We vragen soms ook een kleine vergoeding aan de huurders, die maximaal 50% is van de energiebesparing die er gerealiseerd wordt, dus gaan ze er altijd op vooruit.

**De verduurzamingsmaatregelen worden dus doorgevoerd op de momenten dat de huurders in het complex zitten en niet op de mutatiemomenten?**

Ja, grootschalige verduurzaming doen we op complexniveau. We hebben een aantal grachtenwoningen, dat zijn hele oude woningen die niet zo duurzaam zijn. Daar zitten bewoners in die vaak er al 40 of 50 jaar wonen, dus die wonen daar voor 400 euro terwijl de markthuurler 1400 euro is bijvoorbeeld. Die verduurzamen we vaak als de huurder uit de woning gaat, maar dan strippen we de hele woning en dat kost een paar maanden tijd. Dat kan je niet met een huurder in de woning doen, dus dat doen we dus wanneer de bewoner eruit gaat. We pushen ook niet dat die bewoner weg moet, ze kunnen daar wonen zolang zij zelf willen. Maar als die huurder er uitgaat, dan gaan we grootschalig verduurzamen.

**Zijn er bepaalde drempels die jullie ervaren bij het proces van verduurzaming?**

Het is wel een intensief proces om huurders mee te krijgen, want je praat over veel onduidelijkheid in duurzaamheid en de beste maatregel. Het gaat om de woning van een bewoner ook al doen we het met de bewoner in de woning, ja die bewoner zit wel vaak een tijd in het puin. Als jouw gevel of kozijn vervangen wordt, dan zit je een á twee dagen gewoon echt met dat er mensen echt in jouw woning zitten. Dus dat is echt veel werk. Een bewoner moet er wel echt iets in zien zitten. Je moet ook verschillende scenario's doorwerken en begrijpelijk maken voor bewoners. Dus voorleggen welke scenario's er zijn en waarom we voor dit scenario kiezen. Vervolgens moet je de bewoner er ook in meekrijgen, zodat hij er in mee gaat. Dus dat is een heel intensief proces. Het gaat altijd wel goed, maar je moet er wel voldoende tijd en energie in steken. Als er dan vervolgens verduurzaming plaats vindt, dan is het ook goed om de bewoner op de hoogte te houden en mee te nemen in het proces. Ook moet je goed bereikbaar zijn voor klachten, want het gaat niet altijd zoals je zou willen. Er komen altijd

wel tegenslagen of een aannemer doet bijvoorbeeld iets niet helemaal netjes. Dan moet je ook de bewoner weer te woord staan. Dus dat zijn altijd wel intensieve processen die niet in een week klaar zijn, daar gaat vaak wel een paar maanden overheen.

**Zijn er ook gevallen waarin jullie verduurzamingsmaatregelen moeten doorvoeren die zo ingrijpend zijn op de woonsituatie dat de bewoner niet in de woning kan blijven?**

Bij de grachtenwoningen doen we het dus bij mutatie, dat gaat dan niet anders. Het is heel moeilijk en ook niet fijn voor een bewoner om daar tegen te zeggen, je moet even drie maanden ergens anders wonen. Dat lukt bijna niet, dan moet je hotels en andere dingen gaan doen. We zijn nu wel bij een complex bezig, daar moeten we grootschalige renovatie toe passen. Daar zijn we ook al jaren mee bezig, maar dan zorgen wij ervoor dat als er een mutatie is dat we er even geen nieuwe verhuurder in zetten. Die nieuwe verhuurder weet dan, ik woon hier twee maanden in en dan moet ik weer ergens anders heen voor een paar maanden, dat werkt gewoon niet fijn. De bewoners die er dan nog in zitten krijgen wel een tijdelijke andere woning of bij onszelf of ergens anders waar we dat dan regelen, maar dat heeft niet onze voorkeur.

**In dat geval, hoe zorgen jullie ervoor dat de businesscase rond gemaakt wordt, want ik kan mij voorstellen dat wanneer er voor langere periodes de huurders er niet in mogen zitten. Dat dit, boven op de kosten van verduurzaming zelf, behoorlijke kosten met zich meebrengt.**

Ja, uiteindelijk moet je dat allemaal doorrekenen en dat zijn kosten die je ook meeneemt. Uiteindelijk moet het een businesscase zijn die rond te rekenen is. Het is wel zo bij verduurzaming, het rond rekenen kun je niet zo met de taxatiewaarde doen. Er moet ook visie bij komen kijken. We zijn dit aan het doen vanaf 2016, als je in 2016 tien miljoen in je complex stopt dan nam de taxateur daar een miljoen van mee. Dus dan heb je negen miljoen verlies. Maar wij dachten, vroeg of laat komt de waarde er echt wel in. Onze insteek was: Wij geloven erin om het te doen en vinden het belangrijk om te verduurzamen en we gaan het gewoon doen en kijken of het ook lukt. Nu zie je dat de complexen die we vrij vroeg zijn gaan verduurzamen eigenlijk nu aan het 'outperformen' zijn ten opzichte van onze andere woningen en die van onze andere conculllega's. Dus het idee dat we hadden, dat lijkt ook steeds verder uit te komen waardoor we het steeds verder kunnen doen. Maar nog steeds neemt de taxateur ongeveer een derde mee van de renovatiewaarde in de waarde van je complex. Dus je ziet nog steeds dat je met heel veel andere dingen moet gaan rond rekenen en moet gaan kijken. Je ziet wel vanaf dat de energiecrisis er is, dus vanaf Q4, de waarde van een energielabel steeds meer gewaardeerd wordt. Dan is ook de vraag of een groen label beter gewaardeerd of een slecht label afgewaardeerd. Zo moet je ook naar verduurzamen kijken, niks doen is ook geen optie. Als je het slecht laat zijn, dan komt of de regelgeving om de hoek, de verhuurbaarheid wordt minder, en de kosten voor onderhoud klachten en reparatie neemt ook toe die moet je ook ergens in prijzen. Op deze manier proberen we het toch rond te rekenen en daar moet je soms creatief in zijn en daarvoor moet je ook een visie voor hebben. Het is fijn dat onze aandeelhouders lange termijn beleggers zijn, dus we zitten er niet mee dat we in vijf jaar iets moeten rond rekenen. Wij kunnen het rond rekenen over 20 á 30 jaar doen, daarom is het denk ik ook een kracht dat wij een portefeuille hebben die 32 jaar oud is gemiddeld maar wel al aan vrij hoge duurzaamheidsstandaarden voldoet. Daarbij gaan wij nu ook weer 200 miljoen investeren om de gehele portefeuille nog een keer te verbeteren.

**De verduurzaamde woningen zijn relatief gezien aan het outperformen, wat bedoelt u daar precies mee?**

Outperformen is wanneer de gehele markt 5% in waarde stijgt dat dit specifieke complex dan 6% stijgt in waarde, dan is dat complex de markt aan het outperformen. Of wanneer de gehele markt daalt met 3% dat dit complex dan minder snel daalt. En dat de ontwikkeling van de markthuurl, dus hoe graag mensen erin willen wonen en wat voor prijzen mensen kunnen en willen betalen hiervoor, dat deze harder stijgt dan de rest van de markt. Maar ook dat er minder mutaties zijn bijvoorbeeld, dus er staat minder leeg. Dat zien wij gebeuren bij de complexen die we verduurzaamd hebben ten op zichte van andere complexen en die analyse doen wij met alle woningbeleggers in Nederland en daar zien wij dit soort dingen uit naar voren komen.

**Bij (relatief) kleinere verhuurders hoor ik vaker dat zij het financieel niet rond kunnen rekenen, waar denkt u dat het verschil dan op zit?**

Ik denk visie, korte termijn denken. Zij denken dan in vijf tot tien jaar en zien dat ze de woning vijftien jaar moeten hebben (voor verduurzaming om financieel aantrekkelijker te zijn). Maar ook regelgeving komt eraan, de regelgeving drukt ook echt de prijs die je kan vragen voor een woning. Die regelgeving

heeft voor ons maar beperkte invloed, omdat wij hele acceptabele bedragen vragen. Dat heeft als voordeel dat dit soort regelgeving en marktfuctuaties ons minder pijn doen en dat we daarmee veel evenwichtiger zijn naar onze aandeelhouders toe. Maar je zou in sommige gevallen toch iets meer kunnen vragen, maar de regelgeving beperkt dat. Waardoor het die mensen ook heel hard dempt. Maar ook als je van een A naar een A+ label gaat, je kunt niet heel veel meer huur vragen. Dus dat soort particuliere beleggers kunnen dat minder doen. Omdat wij een grotere partij zijn, zorgt dat ervoor dat wij kapitaal hebben die wat goedkoper is dan een particuliere belegger om te verduurzamen. Daarbij, is het ook dat particuliere beleggers soms iets anders in de wedstrijd zitten en wij niet. Wij hebben ook een maatschappelijke waarde, wij worden ook wel eens maatschappelijke belegger genoemd, omdat wij met pensioenen beleggen maar ook omdat wij huurders en het middenhuur segment bedienen. Daar proberen wij ook een maatschappelijke invulling te geven aan ons bestaan.

**Uit andere interviews heb ik twee verhalen gehoord. Aan de ene kant hoor ik, de regelgeving gaat ervoor zorgen dat huurders hun woningen met een slechte performance gaan uitponden en aan de andere kant heb ik gehoord dat er juist aan de slag wordt gegaan met verduurzaming omdat de verwachting is dat een beter energielabel op (korte) termijn ervoor gaat zorgen dat je de huur kan vragen die je nu nog vraagt en dat je niet hoeft te zakken in huurprijs. Hoe kijkt u hier tegenaan?**

Ik ben geen fan van die regulering. Je hebt twee soorten regulering, je hebt een regulering waar we nu over praten zijn. Daarbij zeg je op basis van het puntensysteem mag je zo veel huur vragen. Dat werkt in mijn optiek nu, ik denk dat heel veel onderzoek heeft aangetoond dat de prijzen die nu hoger worden komen doordat vraag en aanbod niet in balans is. Dus om nu de woningen die we nu hebben te gaan reguleren waardoor partijen en met name ook woningen die minder duurzaam zijn of die bezit hebben in grote steden met hoge WOZ-waarde. Die worden heel hard getroffen door dit soort regelgeving, wat gaat daar gebeuren die gaan ze verkopen. Dat klinkt dan heel leuk, dan komen er woningen vrij. Maar uiteindelijk zijn het vaak woningen van bijvoorbeeld een slager die woningen boven zijn winkel heeft zitten en die dan verhuurt, dat is zijn pensioen. Dus andersom ga je nu eigenlijk het pensioen van die slager van een 5% of 7% rendement naar 1% terugbrengen terwijl de woningen wel een hoog risico heeft. Die gaat de woning verkopen, daarmee heb je eigenlijk zijn pensioen afgepakt en wat moet hij dan. Dat is wel heel erg zorgelijk. Wat je eigenlijk beter kan doen is stimuleren, het stimuleren van de bouw van woningen, betaalbare woningen en groene woningen. Dan kan je ook straffen, dat is de toekomstige regelgeving die wij verwachten. Wij verwachten dat de overheid over een aantal jaren steeds meer gaat zeggen, als jij veel verbruikt of een slecht energetische woning hebt dan ga je boetes betalen. En de verwachting is dat bij 2026, wanneer je boven een bepaald verbruik komt dat je dan betaal je zes cent over je elektriciteitstarief extra dit zal de huurder dan waarschijnlijk doen. Daarmee creëer je een incentive dat je minder verbruikt, maar ook dat je in een duurzame woning komt dus dan worden die meer in trek. Dat de marktwaarde voor de goede woningen zo verhoogd wordt, maar andersom ook voor de slechtere woningen verlaagt. Als je zorgt dat de stimulering van het bouwen van goede woningen en daarin stimuleert dat je gaat verduurzamen en het straffen van slechte duurzame woningen snap ik ook heel goed. Maar het straffen door tussentijds de regels aan te passen, door te zeggen jij hebt deze woning in Amsterdam en dezelfde woning heb je in Tiel, en daar mag je dezelfde prijs voor vragen klopt niet helemaal. En zelfs als je dan zegt Amsterdam moeten we ook naar beneden brengen. Er is gewoon een groot tekort aan middenhuur woningen, maar door deze regelgeving worden investeerders meer bang dan juist geneigd om te investeren. Het probleem maak je daar eigenlijk mee groter, want er komt een grotere schaarste er wordt minder gebouwd, dat zie je nu ook met de stijgende bouwkosten. En ga je het uiteindelijk alleen maar erger maken dan dat je het beter maakt. Als je ervoor zorgt dat er bijna net zoveel woningen zijn als dat er vraag is, dan krijg je een gezond model van vraag en aanbod en goede prijzen en daarmee ook een goed investeringsklimaat met een steady rendement. De regelgeving zoals die nu is ben ik geen voorstander van, die moet je stimuleren. Stimuleren op de bouw, stimuleren om te verduurzamen. Ik denk wel dat je regulering kan maken op slecht verduurzaamde woningen en daarmee krijg je juist stimulering van de duurzame woningen.

#### **Hoe zouden we die stimulering plaats kunnen laten vinden?**

De stimulering is ook integraal kijken vanuit de gemeentes, de gemeentes geven ook vergunningen af. Je hebt bijvoorbeeld ook een gemeente Amsterdam die wil per jaar 10.000 woningen bouwen en dan zeggen ze tegens ons 'je moet meer bouwen', maar vervolgens geven ze maar 5.000 vergunningen uit om woningen te bouwen. Dan kunnen wij nooit 10.000 woningen bouwen. Dus het begint daar al bij. Ook in de prijs, we hebben steeds meer strenge regelgeving over hoe duurzaam een woning moet zijn, dat heet bouwkosten en die stijgen al. Maar de grondwaardeprijzen moet je dan soms ook iets verlagen. Want daarbij kun je ook zeggen als gemeente zijnde, als je hier een woning maakt die heel

toekomstbestendig is en waar mensen heel goed kunnen wonen, dan heb ik later ook minder kosten aan de omgeving die ik aan de grondwaardeprijs af kan halen. Dus ik denk dat daar wel mogelijkheden in zijn. Maar de oplossing is echt niet alleen dat de grondwaardeprijzen naar beneden moeten en in sommige gevallen hoeft dat ook helemaal niet. Maar ik denk dat je daar steeds meer integraal in moet gaan kijken hoe dat opgelost kan worden. En misschien kan dat in sommige gevallen nu even niet opgelost worden. Misschien moeten we ook gaan accepteren dat niet iedereen in Amsterdam of de randstad kan wonen, maar dat we ook naar andere gebieden moeten kijken. Een mooi voorbeeld is dat we zelf zo dicht mogelijk bij werk in de stad zelf wonen. Maar toen het medicijnagentschap vanuit London naar Amsterdam kwam hebben wij ook gevraagd aan die mensen waar zij wilde wonen. Ook gaven we aan dat we woningen in Amsterdam hadden aan hen. Zij zeiden: 'Het maakt mij niet uit als ik maar binnen een uur op mijn werk kan zijn'. Als je dat doorrekent, wanneer je in Amsterdam werkt kan je bij drie kwart van al onze woningen in Nederland zitten om in een uur in Amsterdam te zijn. Dus die hebben een hele andere perceptie, wil je van de ene kant van London naar de andere kant ben je ander halfuur onderweg. In Nederland is het OV goed geregeld, woon je aan de buitenkant van Utrecht dan ben je in 30 tot 45 min in hartje Amsterdam. Misschien is het dus wel een mindset die moet veranderen en dat kan door vraag te creëren naar gebieden buiten de randstad waar je mooie goede woningen maakt.

### **Vindt u dat de gemeente een rol heeft om particuliere verhuurders te stimuleren om hun woningen te verduurzamen?**

Dat is lastig, wij zijn belegger en niet echt een investeerder. Ik denk wel dat je het samen met de gemeente moet doen. De gemeente heeft er ook belang bij en heeft plannen om de woningen van het aardgas af laten gaan. Dat moet je niet als eigenaar zelf gaan doen, want dan krijg je allemaal suboptimale oplossingen die duur zijn ook voor de bewoners. En dan krijg je ook weer te dure steden om in te wonen, dus daarmee denk ik dat je het samen met de gemeente moet doen. En daarmee kunnen wij de gemeente helpen en de gemeente kan ons helpen, dus ik denk dat je daar elkaar in moet vinden.

### **Hoe kan de gemeente jullie daarin helpen?**

Aan te geven waar we naar toe gaan, dus naar welke oplossing we gaan kijken. Maar andersom ook, als wij zeggen dit is de oplossing waarvoor we gaan 'vinden jullie dat ook zo'? Het is een hele moeilijke opgave voor de gemeente, die hebben daar te weinig capaciteit en kennis voor om het allemaal zo te doen. Dus die zijn ook weer afhankelijk van externen wellicht, maar daarmee blijft de capaciteit ook beperkt. Daarbij hebben wij er zelf ook baat bij en hebben wij ook plannen waar we naartoe denken te gaan. Daarmee kan je ook de samenwerking in zoeken. Dat doen ze ook met woningcorporaties heel veel, maar dat kan je met particuliere beleggers ook doen. Want het nadeel is dat wanneer je dat doet met de woningcorporaties is dat degene die eerst over gaat vaak de hoogste rekening betaald. En dat moet je juist niet doen bij de woningcorporaties, terwijl als je het meteen groter oppakt en wellicht ook de particuliere woningeigenaren nog meepakt dan kun je de kosten beter verdelen. Dan kun je beter overgaan en is het goedkoper voor iedereen om over te gaan, dan gaan we allemaal naar de juiste oplossing. Als je het ons duidelijk kan aangeven, van over 5 jaar gaan wij hiernaartoe en dat is een goede oplossing. Dan kunnen wij onze investeringen en oplossingen afstemmen, zodat wij over 5 jaar ook direct over kunnen gaan. Ook daar heeft de gemeente weer baat bij om dat te doen. En ook de partij waarmee ze samenwerken heeft daar baat bij. Daarmee denk ik dat je met de gemeente naar kan kijken. Ook kan je met de gemeente naar subsidiepotjes kan kijken, dat is vaak regionaal geregeld en weet de gemeente meer van dan wij, omdat wij een nationale partij zijn. Op die manier kunnen ze ook helpen.

### **Dus door afstemming en samenwerking aan te gaan met de investeerders?**

Ja, zeker.

### **Waar haalt u uw informatie vandaan om op de hoogte te blijven, omtrent nieuws rondom verduurzaming van de huursector?**

We zitten in verschillende werkgroepen, je krijgt wat mails langs. Ook blijf je het nieuws volgen natuurlijk, persoonlijke interesse. Ook dit gesprek bijvoorbeeld, daar haal je weer wat uit van hoe de gemeente erin staat. Ik ben er gewoon fulltime mee bezig, dus daarmee vang je dingen op. Op die manier blijf je er vaak van op de hoogte.

### **Bent u ook bekend met de SVOH?**

Ik zit zelf meer op strategisch niveau, dus dat soort dingen wat minder. Subsidiestructuren is voor ons wat lastig omdat we vaak geen subsidies kunnen krijgen. Dat wordt vaak op belasting of btw gezet en dat gaat bij ons niet zo eenduidig. Dus dat werkt allemaal wat minder goed. Je ziet ook vaak dat regionaal veel dingen geregeld zijn, waardoor we het niet zomaar kunnen toepassen. Wij zoeken het vaak op maat uit, wanneer wij ergens mee bezig zijn. Maar we worden niet getriggerd door een subsidie om dingen te doen. Wij gaan iets doen, een complex aanpakken, en daarvanuit kijken wij wat de mogelijkheden zijn.

#### **Dus vanuit de eerdergenoemde visie?**

Ja.

#### **Hebben vragen of klachten van huurders impact voor jullie om ergens mee aan de slag te gaan?**

Ja, uiteraard. Je kijkt wat de klachten zijn, qua duurzaamheid kijk je er ook wel eens na. Vaak kan je er niet direct iets aan doen. Dan weten we dat het slecht of goed is, maar dan hebben we er een plan voor in bepaalde jaren. Maar je ziet wel als er veel klachten zijn over kwaliteit van de woning, dan ga je die woning verbeteren op kwaliteitsniveau. Dat doen we ook voor klimaatverandering, dus als er hittestress bijvoorbeeld is. Dan kijken we daarnaar en brengen we het in kaart, die gaan we dan ook aanpakken. Daar zitten ook klachtenmeldingen in, dus een soort piepsysteem. Als er vaak klachten zijn dan weten we dat er een verhoogd risico is, klopt dat met de modellen? En dan kijken we ernaar hoe we dat kunnen oplossen.

#### **Bijlage 2.2 – Institutionele belegger 1**

Interview met manager ESG-vastgoed op 15 mei 2023.

#### **Hoeveel woningen in Tilburg heeft uw beleggingsmaatschappij in bezit?**

Wij doen voor verschillende pensioenfondsen de verduurzaming van de woningen en het dagelijkse onderhoud, dat laatste doen de property managers. Wij werken op separate accounts en onze drie huisfondsen. Die separate accounts zijn in het kadaster zelf eigenaar. En bij de huisfondsen zijn de huisfondsen zelf eigenaar en daarin zijn de pensioenfondsen participanten. Wij zijn de grote aanjager en de trigger van de verduurzamingsprojecten. We zijn begonnen bij de jaren 70, jaren 80 bouw. In Tilburg hebben we wat minder oud bezit, dus daar zijn we nog niet bezig. Maar van de jaren 70, 80 doen wij al veel. Voor mijn oude fonds deden we dit eerst per complex, uiteindelijk heb ik een plan geschreven voor in een keer 1100 woningen. Dat was allemaal jaren 80 bouw die we gingen verduurzamen. Nu gaan we daarop door, wat wij nu ook heel erg belangrijk vinden is ook lokale producten betrekken en bio-based materialen. Want je kunt wel verduurzamen, maar je moet ook naar je volledige footprint kijken. Alles maar importeren met zeer vervuilende zeeschepen is eigenlijk ook niet goed. En je hebt te maken met de balans tussen financieel en maatschappelijk rendement. De kosten zijn momenteel heel erg hoog, hoge inflatie en hoge bouwkosten. Dat maakt dat de business-case soms wel ingewikkeld voor een pensioenfonds die willen echt wel veel doen, maar we kunnen niet onbeperkt huurwoningen in één keer verduurzamen. We moeten daar echt de tijd voor nemen, waar we eerst met die 1100 woningen een paar jaar goed vooruit konden, voor een fonds, moeten we nu iets langzamer aan de slag. Dit omdat er ook financieel rendement over moet blijven, want dit is ook wel het pensioen van mensen.

#### **De woningen betreffen zowel grondgebonden als gestapeld?**

Ja, appartementen en eengezinswoningen. We hebben ook bezit in VvE's, maar die hebben we over het algemeen nog niet verduurzaamd. Want bij voorkeur zijn wij ook de meerderheid of volledige eigenaar, maar dat is niet altijd het geval. Soms pond je ook uit, dat brengt voor verduurzaming ook weer andere uitdagingen met zich mee. Bij grondgebonden woningen ben je natuurlijk altijd de eigenaar, daar heb je geen VvE's. Dat is wel waar de verduurzamingsfocus tot nu toe heeft gelegen, we hebben ook wel een aantal appartementencomplexen gedaan maar deze waren dan wel volledig in eigendom. We hebben nog niet echt ervaring dat je ook particuliere eigenaren zo ver moet krijgen.

#### **Jullie hebben nog genoeg panden om te verduurzamen en aan de slag mee te gaan zo te horen.**

Ja, zeker. Je gaat steeds nieuwer. Wat tien of twaalf jaar geleden voldeed, dat voldoet nu niet eens meer. Als iets twaalf jaar geleden is gebouwd liggen er soms geen eens zonnepanelen op of het heeft geen groen dak, dat zijn dingen die we ook willen toevoegen. Een groen dak in de gebouwde omgeving zorgt voor verkoeling, waterafvoer en biodiversiteit. Zonnepanelen spreekt voor zich, als je ze dan

afneemt van een Nederlandse fabrikant. Dan spreek je al over 2010, we zijn nu met de jaren 80 bezig en dan komen de jaren 90. We zijn nooit klaar, er is zeker genoeg te doen.

**Het rondmaken van de businesscase is ook van belang gaf u aan. Met veel andere en ook kleinere verhuurders waarmee ik heb gesproken hoor ik vaak dat zij niet met verduurzaming aan de slag gaan omdat de businesscase niet sluitend is. Wat is er anders bij jullie?**

Ik denk slagkracht, dat wij een grote organisatie zijn. Maar ook de bereidheid, wij zetten bijvoorbeeld niet standaard een huurverhoging tegenover verduurzaming. Wij vinden het ook een deel van onze maatschappelijke taak om goede woningen te verzorgen. Dan vinden wij het ook een investering die je doet om de woningen nog 40 jaar mee te laten gaan. Wij zien het meer als een terugverdienmodel op de lange termijn, op een soort consistentie en ook in maatschappelijk rendement. Dus ook een investering, daarom kunnen we niet alles tegelijk doen want dan zouden we geen geld meer over houden. Een grote portefeuille heeft natuurlijk ook voordeel, dat je wat meer kosten aan bepaalde complexen besteden. Maar de bereidheid is ook van belang, een kleine particuliere belegger is misschien wat minder bereid om geld in te leveren. Je houdt natuurlijk wel wat minder over, dat is zo. Maar ons bedrijf vindt verduurzaming heel erg belangrijk en onze pensioenfondsen gelukkig ook. Wij moeten natuurlijk wel een goed verhaal hebben voor de pensioenfondsen. Maar het is ook dom van kleine beleggers als zij niet verduurzamen, want de krapte die er was op de markt verdwijnt in rap tempo. Straks kun je de niet verduurzaamde woningen ook niet meer voor een bepaald bedrag verhuren, niet alleen vanwege wetgeving maar ook omdat mensen het er niet meer voor gaan betalen. Als ze dan wel een meer duurzame woning voor hetzelfde geld of minder kunnen huren, dan zal je als verhuurder toch de huur terug moeten gaan schroeven. Het antwoord naar een particuliere verhuurder zou moeten zijn: niet alles is direct in financieel rendement uit te leggen, maar als je een portefeuille houdt voor jouw leven, je pensioen en je kinderen dan zul je wel moeten om het toekomstbestendig te houden. Je zult wel moeten en dat kost inderdaad een paar jaar geld.

**Het langere termijn handelen van verhuurders werd vaak inderdaad als motivatie gegeven om aan de slag te gaan met verduurzaming.**

Precies.

**Als er geen verhoging van de huurprijs tegenover de verduurzaming staat, hoe maken jullie de businesscase dan alsnog sluitend?**

Wij verwachten een lage (excise dealt), in je taxatiewaarde maak je de huurstromen contant naar nu gedurende een periode waarvoor je kiest 10 of 15 of 20 jaar. Je hebt altijd een eindwaarde die bereken je met een (excise dealt). Wij verwachten dat die wat scherper wordt wanneer je in je woning investeert en op die manier kan je de woning zo veel jaar mee laten gaan, omdat je tussentijds dan weer minder onderhoud hebt. Dus dat deels. Daarnaast denken wij ook van onze woningen zijn oud en worden soms voor best wel hoge bedragen verhuurt. Als we dan niks doen en we de markthuur met 2% á 3% gemiddeld verhogen, dan kunnen we ze niet meer verhuren. Dat was ook het geval in de crisis tussen 2008 en 2012, toen moesten we soms gewoon 100 of 200 euro van de huurprijs af. Tijdens corona hebben wij dit in Amsterdam ook gezien, zeker in mijn portefeuille. Dat kwam niet allen door de expats die wegbleven maar ook doordat heel veel woningen boven de 1600 euro of eigenlijk 1400 euro waren aangekocht door alle institutionele beleggers. Die werden toen allemaal gebouwd, in de taxaties gingen die steeds maar omhoog, kwamen die uiteindelijk op 1600 euro. Bij de exploitatie moet je dan een bepaalde huur halen, want dat is in de boekwaarde door de externe taxateurs al die tijd gestegen. Maar toen kwam er zoveel aanbod in dat segment dat je er gewoon 200 euro moest afhalen, dat is ook een slechte businesscase. Wij denken dan we kunnen beter niet een huurverhoging van 20 of 30 euro extra tegenover de verduurzaming zetten en op die manier mensen in het harnas te jagen. We moeten natuurlijk ook de 70% instemming halen, we kunnen ook zeggen we gaan deze investering doen en daarmee behouden we op lange termijn de mogelijkheid om die woningen op dit niveau plus 2% á 3% ieder jaar te verhuren. Dat is hoe wij ertegenaan kijken, dus een scherpere (excise dealt) en gewoon dat we het op de langere termijn kunnen verhuren gezien de markt. Heel veel woningen zitten op dit moment aan de bovenkant van de markthuur, mensen kunnen en willen dat straks ook helemaal niet meer betalen als het door blijft stijgen, Het probleem op dit moment van de bouw is de rente en de inflatie.

**Jullie moeten 70% instemming halen in het geval van gestapelde bouw?**

Nee ook bij eengezinswoningen voor een complex. Dan mag je in principe als je dat haalt mensen dwingen om mee te doen. Nou dat doen we eigenlijk niet, meestal zoeken we een oplossing. Er zijn



mensen die om allerlei redenen bezwaar kunnen hebben tegen de maatregelen. Bijvoorbeeld dat ze het mentaal te zwaar vinden of ze zijn bang voor straling of brand vanuit zonnepanelen. Dus proberen we altijd een oplossing te vinden. Maar in principe is het zo dat als je 70% instemming haalt voor een complex, dat kunnen dus ook gewoon 40 rijwoningen zijn die je aangeeft als een complex. Dan kun je andere dwingen om mee te doen, dat doen we niet maar we willen wel altijd voor de zekerheid 70% halen. Dat laten we ook vastleggen in een stemming bij de notaris.

#### **Blijft de huurder in het pand tijdens de verduurzaming?**

Ja, voor de werkzaamheden die wij doen kan dat prima. We proberen wel altijd een woning leeg te houden. We weten meestal een jaar van tevoren welke complexen we gaan verduurzamen, als er een woning vrij komt dan laten we deze leeg als een soort rustwoning. Daar kunnen mensen dan even tot rust komen of zich terugtrekken. Nu gaat dat heel goed, in coronatijd moesten we er wel wat meer leeg houden. Want als mensen thuiswerken kan het wel vervelend zijn als dan je kozijnen worden vervangen en nieuw HR++ glas erin gezet wordt. Maar nu er weer meer kantoor gewerkt wordt, is een rustwoning voldoende. Mensen hebben natuurlijk overlast, daarom informeren we ze ook en halen we die 70% instemming. Het is altijd even vervelend, er wordt een stelling opgebouwd dan wordt er een rij afgewerkt en het moet weer afgebouwd worden. Dat geeft herrie, je moet er even door heen.

#### **Bij de particuliere/commerciële verhuurders hoorde ik ook wel vaker dat mensen het huis uit moesten om met de woning aan de slag te kunnen gaan. Soms ook omdat dit dan gepaard gaat met renovatie. Is dat bij jullie dan niet het geval?**

Nee, bij ons is het wat minder oud. Dan komt er waarschijnlijk ook een nieuwe keuken en badkamer etc. Bij onze allereerste projecten hebben we dat vanwege de 70% instemming wel gedaan. Dan kregen de verhuurders als de keukens of badkamers ouder dan 10 jaar waren een nieuwe keuken en/of badkamer. Maar dat gaf zo veel intense overlast, die mensen bleven daar wonen, maar dat gaf zo veel klachten. Dat is nu voor de instemming ook niet meer nodig dat zij een nieuwe keuken of badkamer krijgen, dus dat doen we niet meer. Daarbij komt ook dat het een beetje kapitaalvernietiging is, want niet alle badkamers en keukens hoeven na 10 jaar vervangen te worden bijvoorbeeld. Dat is best wel zonde eigenlijk. Wat wij doen is om bij mutatie te kijken hoe het sanitair en de keukens erbij staan, dus wanneer een woning vrij komt. Als er dan vervanging nodig is gebeurd dat voordat de woning weer op de markt gaat. Daardoor is ons binnen parket nooit heel erg oud. Wat de andere verhuurders dan wellicht hebben is jaren 70 bouw, waar echt nog heel oud spul in zit. Dat hebben wij niet zo veel. Wij hebben ook altijd een jaarlijks budget voor het vervangen van badkamers en keukens per jaar en schrijven mensen met oudere keukens of badkamers dan ook aan. Heel vaak willen mensen het vanwege de overlast niet, maar dat hebben we wel bewust losgetrokken uit elkaar. Deels is dat niet meer nodig en deels doen we het in de reguliere cycli.

#### **Waarom is er dan voor gekozen om de renoverende maatregelen wel op de mutatie momenten uit te voeren en de verduurzamende maatregelen. Heeft dat te maken met de voordeligheid van een grootschalige aanpak hierbij?**

Ja, grootschaliger. Je wilt in een keer voor een pensioenfonds zoveel woningen in een keer doen. Anders duurt het ook veel te lang als je het bij mutatie gaat doen. Het is ook heel onvoordelig want dan moet je iedere keer een stelling opnieuw opbouwen, iedere keer glas bestellen. Al dat materiaal moet besteld worden, we hebben een standaardtype keuken voor alle woningen. Maar glas en deuren moeten op maat zijn. Die wil je in een keer voor 40 woningen, een complex bestellen, en laten plaatsen. Een co2 gestuurde mv box of bodemisolatie, dat wil je allemaal in een keer laten bestellen en op maat in laten meten. Keukens is gewoon gestandaardiseerd, dus dat kan wel op mutatiebasis want dan heb je een constante stroom over de 26.000 woningen. Maar voor verduurzaming zou je dan voor een complex 40 keer opnieuw moeten om alles te meten, want ze zijn wel dezelfde type woningen maar qua maat net weer iets anders. Dat zal veel te duur worden, dus moet dat complexmatig worden aangepakt.

#### **Wat is de beweegreden om aan te slag te gaan met verduurzaming?**

De belangrijkste reden is de maatschappelijke verantwoordelijkheid, voor onze planeet. Ook het toekomstbestendig maken van de portefeuille, zodat de huurwoningen nog 40 jaar mee kunnen en verhuurd kunnen worden.

#### **Dat speelt dan mee voor de langere termijn visie?**

Ja, zeker.

**Bent u bekend met de SVOH?**

Ja, een beetje. Nou moet ik wel zeggen dat voor de meeste subsidieregelingen wij niet in aanmerking komen. Maar we hebben wel bedrijfjes die dat altijd voor ons onderzoeken. Wanneer we een project op pakken gaat de aannemer ook kijken, zijn er nog subsidiemogelijkheden. Maar vaak val je buiten de boot.

**Ik weet niet of deze subsidiemaatregel zo'n grote rol voor jullie zou spelen?**

We bouwen er geen businesscase op. We kijken altijd wat we kunnen aanvragen, maar we nemen het niet mee in de voorstellen naar de pensioenfondsen. Dus als het lukt is het een meevaller, maar we zijn er niet afhankelijk van. In Nederland gaat het om potjes met subsidiemogelijkheden, wie het eerst is wie het eerst maalt. Je kunt nooit voorspellen wanneer het potje leeg is, ook onprofessioneel als je terug naar het fonds moet om te vertellen dat het plan niet lukt omdat er geen subsidie is. Dus dat proberen we te voorkomen.

**Een subsidieregeling of iets dergelijks is ook niet iets wat jullie nodig hebben voor jullie verduurzaming als ik het goed begrijp?**

Nee, tot nu toe niet. Dat zou anders kunnen worden als de kosten hoog blijven of als de kosten van circulair zo hoog blijven. De overheid wil dat we naar een circulaire bouweconomie gaan, dus dan moet ze daar wellicht ook wat subsidie aan de producentenkant verstrekken. Zodat de prijzen wat omlaag kunnen, de subsidie hoeft dus niet per se voor de eigenaren te zijn maar dat kan ook aan de producentenkant liggen. Ik vind dat de Overheid daarover na zou moeten denken.

**Bent u ook bekend met de plannen van het rijk om het verhuren van huurwoningen met een slecht energielabel na 2030 te verbieden?**

Ja.

**Speelt dat dan ook mee voor jullie om te verduurzamen?**

Niet zo zeer. Wij willen 'Paris proof' worden en klimaatneutraal. Voor 2030 hebben wij de ambitie om allemaal A-labels te hebben en daar werken we ook hard aan. Dat is niet omdat we het anders niet meer kunnen verhuren, dat is gewoon omdat we sowieso al die alignement willen hallen. Maar de tijd gaat heel snel, want feitelijk is dat nog maar 6 en een half jaar.

**Hebben jullie bepaalde drempels ervaren bij het proces van verduurzaming?**

Nee, niet echt. Je zou de verplichte 70% instemming kunnen zeggen, dat is wettelijk geregeld. Maar ergens is het ook wel fijn om het draagvlak onder de bewoners te peilen. De kosten is altijd een ding, zeker nu met inflatie en het proberen van duurzamere materialen aan te jagen. Wat wel soms ingewikkeld is zijn certificeringen, we proberen nu heel erg te kijken hoe kunnen we het nu lokaal en bio-based ook gaan oplossen in plaats van de standaard manier uit verre landen. Maar dan is het soms wel ingewikkeld omdat de certificering nog niet op orde is of dat het moeizaam gedaan krijgen. Dat zit innovatie in de weg soms, dat we onszelf zo vast hebben gezet in de bouwwereld en overheid met regels. Dat dit soms in de weg zit en dat vind ik zonde.

**Denkt u dat er op gemeentelijk niveau beleid zou kunnen worden gemaakt om de drempels weg te nemen voor jullie, of op een manier verduurzaming nog verder te faciliteren?**

Ze zouden kunnen faciliteren als je aan de productie kant denkt, daar wordt al heel veel op geïnitieerd. Bijvoorbeeld bij circulair en bio waste, maar ook bijvoorbeeld bij afvalstromen. Dat aannemers en bouwers gedwongen worden om minder plastic te verbruiken, waarom moeten dingen altijd met 3 lagen plastic omrolt worden. We hebben ook een proef gedaan waarin we gezegd hebben probeer het met karton te doen of minder plastic. Of rij een keer heen en weer, verzamel je afval samen in zodat je het kunt scheiden. Ik denk dat de gemeente daar echt wel een rol in kan spelen, door te zeggen dat je geen bouwvergunning krijgt als je je afval of plastic niet beperkt. Dat zou ik vanuit het bredere plaatje heel goed vinden. Anders gebeurt het niet voldoende, het is te makkelijk om alles maar weg te gooien en niet zuinig om te gaan met spullen.

**Spelen klachten of vragen van huurders ook nog een rol voor jullie om verduurzamingsmaatregelen te nemen?**

Soms wel. Ja, soms wel. Maar dat zijn dan complexen die we in de focus hebben om te verduurzamen. Soms komen er inderdaad ook klachten, ja dat loopt dan samen.

**Het is niet dat jullie specifiek daar gaan verduurzamen door de klachten, maar dat staat dan al op de planning?**

Nee, dat staat dan op de planning. We kunnen natuurlijk niet alles tegelijk doen. Het is nu ook wel een beetje dat er te makkelijk naar de eigenaar wordt gekeken dat die alles moet oplossen. Want als je een koopwoning hebt is ook niet alles 100% naar je zin. Sommige dingen moet je ook gewoon accepteren. Als de stookkosten hoog zijn moet je soms zelf ook een extra trui aan doen of onder een dekentje gaan zitten s 'avonds. Je kunt niet alles bij de eigenaar wegleggen, dat neemt niet weg dat soms klachten terecht zijn maar dat is de keerzijde.

### Bijlage 2.3 – Commerciële verhuurder 3

Interview is afgenomen op 9 mei 2023.

**Hoeveel woningen in Tilburg verhuurt u?**



**Wat doet u precies als verhuurmakelaar?**

Ik ben eigenaar, ik verhuur niet zelf de woning maar ik ben eigenaar van het bedrijf samen met een paar compagnons. Dus leidinggeven aan het bedrijf.

**Maar daarnaast heeft u ook nog huurwoningen?**

Ja.

**Zijn dit ook woningen die niet in een VvE verband zitten?**

De meeste zitten niet in VvE verband.

**Zijn deze woningen ook woningen waar verduurzaming nodig of mogelijk is?**

Zeker, ja.

**Heeft u ook ervaring met het verduurzamen van huurwoningen?**

Nou ja, maar redelijk beperkt. Twee jaar geleden heb ik overal waar mogelijk zonnepanelen gelegd. Dat is een eerste stap geweest, bij de resterende lopen we vaak tegen moeilijkheden aan. We zijn wel aan het kijken naar het verduurzamen, maar het is niet zo heel erg zinvol.

**Wat is uw beweegreden geweest om er toch mee aan de slag te gaan?**

Dat is driedubbel. Allereerst denk ik dat we allemaal de plicht hebben om zo veel mogelijk te verduurzamen, los van financiële redenen denk ik dat we de morele plicht hebben. De tweede is wel financieel, als er woningen in de sociale sector zitten of de midden huur dat door verduurzaming we een beter label kunnen krijgen. Daarbij meer huur kunnen krijgen. De derde reden is ook wel financieel, niet iedere huurder betaalt zelf de energie. Dus op het moment dat ik de energie goedkoper maak door zonnepanelen, dan is dat voor mezelf ook een goede investering.

**U gaf aan dat u bij verdere verduurzaming u tegen moeilijkheden aanliep, hoe komt dat?**

Niet ieder pand is ervoor geschikt. Ik heb een aantal panden in de heuvelstraat in Tilburg en deze vallen onder beschermd stadsgezicht, hier mag niet zomaar dubbel glas in en beschermde gevels zijn het. Daarbij wordt het soms een hele kostbare zaak, zodat het vaak de investering niet de moeite waard maakt.

**Dat geldt dan specifiek voor panden die beschermd stadsgezicht zijn, heeft u dan ook nog andere soort woningen?**

Ja, we hebben wel een mix. Dat neemt dan heel snel de belemmering van erfgoed weg. Dan is het vaak het kostenplaatje, waar begin je doe je de wanden, de ramen, het dak, de vloer. Vaak zitten er huurders in, dus die huurders moeten eruit. Het verduurzamen van een pand is alleen mogelijk als een pand leeg staat. Ten eerste kost het geld om de huurders eruit te krijgen. Ten tweede kost het twee á drie maanden huurdering. Dat komt dan boven op de hoge kosten van het verduurzamen zelf.

**De businesscase wordt in uw geval niet rondgemaakt?**

Klopt, ja.

**Bent u bekend met de SVOH-regeling?**

Ja en nee. Ik ben wel bekend met een aantal subsidieregelingen, ik heb er aantal geprobeerd. Ik ben een eigenaar van een klooster, hiervoor heb ik ook subsidie aangevraagd. Maar ik kom er vaak niet wijzer uit. Vaak is het niet zo voor de hand liggend. Dus nee, ik heb er nog nooit aan deel genomen.

**Ik kan me voorstellen dat voor een klooster of monumentaal pand het allemaal lastiger in elkaar zit.**

Ja.

**Voor de reguliere panden, zijn er daarvoor subsidieregelingen interessant geweest?**

Daarvoor heb ik het nog nooit geprobeerd.

**Hoe komt dat?**

Misschien een gebrek aan kennis.

**Sinds 1 april dit jaar is de SVOH opgesteld aan alle particuliere verhuurders. Daar kan je als particuliere verhuurder aanspraak maken op subsidie op energiebesparende maatregelen tot 400.000 euro in totaal en 6.000 euro per woning. Er zijn altijd nog bepaalde voorwaarden. Voor zonneboilers en warmtepompen zou u terecht kunnen bij de ISDE-regeling**  
Zou je dit mij kunnen doorsturen, zodat ik het op mijn gemak zou kunnen doorlezen?

**Doordat de regeling is aangepast staat deze nu open voor alle particuliere verhuurders, dus wellicht is deze nu van interesse?**

Ik zal ernaar kijken, dankjewel.

**U gaf aan dat u er misschien niet helemaal van op de hoogte zou zijn.**

Ik ben er wel van op de hoogte, ook over dit heb ik wel is gelezen. Maar het is toch op de een of andere manier een drempel voor mij om het aan te vragen. Dus ik moet me daar gewoon misschien wat meer in verdiepen.

**Is het brengen van meer kennis iets waar de gemeente in zou kunnen faciliteren denkt u?**

Dus ik wil niet de bal bij de gemeente daarbij neer leggen, maar als je vraagt kan de gemeente helpen?  
Ja.

**U gaf aan dat een belangrijke drempel is dat de businesscase niet rond kan worden gemaakt, waaraan is dat allemaal te wijten volgens u?**

Als een pand leegkomt, dan kost dat huurderwing terwijl alle kosten wel gewoon doorlopen. Je bent natuurlijk op de hoogte van alle uitdagingen die komende maanden en jaren gaan komen. Ik heb een groot deel van mijn vastgoed in box 3. Het rendement daarop wordt sterk teruggebracht, daarnaast zullen een aantal panden van de vrij sector naar de midden huur gaan. Dus aan alle kanten worden de inkomsten beperkt, dan blijft er minder over aan de uitgave kant.

**En de uitgave kant is dan ook verduurzaming?**

Dat is dan verduurzaming. Dus dat is dan wel even het rond rekenen van. Ik ben blij als ik volgend jaar überhaupt nog marge ga maken op mijn panden. Ik ben ook zeker aan het overwegen om een aantal te verkopen op het moment dat deze vrij komen. Als ze vrijkomen, om ze dan leeg te laten staan om te gaan verduurzamen is wel weer een hele stap verder.

**Bent u bekend met de plannen van het Rijk om een verbod op te leggen op het verhuren van woningen met een slecht energielabel na 2030?**

Nee, daar ben ik niet mee bekend. Dat kan een plan zijn, maar ik geloof niet dat het daadwerkelijk bewaard wordt. Zoals met label C voor bedrijfsmatige panden, zal het zo'n vaart niet lopen. Dat is onmogelijk haalbaar, alhoewel ik om de eerste reden, dat wij moreel verplicht zijn om het te doen, er wel mee bezig ben. Geloof ik niet dat de overheid dit over zeven á acht jaar dit kan opleggen. Ik denk dat daar meer overheen gaat, op zich vind ik het een goede regel. Alleen moeten er wel dingen mogelijk worden gemaakt en met de komende jaren wat er allemaal gaat aankomen, met de nieuwe box 3 regelingen en de midden huur, gaat de belegger dat niet kunnen betalen.

**U refereerde naar het label C van kantoorpanden, dat het dit jaar allemaal zouden moeten hebben. Maar dat dit niet algemeen wordt gehandhaafd?**

Het mag niet meer, dat weten we allemaal. Ik heb al mijn zakelijke panden wel verbeterd. Maar de overheid zelf heeft nog heel veel panden in beheer die niet voldoen aan label C, dus hoe kunnen ze het dan opleggen aan particuliere eigenaren terwijl zij zich er zelf niet eens aan voldoen.

**Deze casus levert wel twijfels op om in 2030 alle huurwoningen tot label D te hebben verduurzaamd?**

Ja, ik denk dat het niet haalbaar is om dat te realiseren.

**Denkt u dat de gemeente een rol speelt om de drempels te verlagen voor verhuurders om aan de slag te gaan met verduurzaming?**

Ik denk dat de gemeente de drempels niet verlaagt.

**Denkt u dat de gemeente die rol wel zou moeten hebben?**

Die vraag stelde je in een andere bewoording eerder ook al, ik denk dat de verantwoording bij de eigenaren ligt maar de gemeente kan er een meer proactieve rol in spelen.

**De motivatie om niet te verduurzamen ligt meer op het landelijk beleid zoals met de belastingboxen nu? Dan met beleid en mogelijkheden van de gemeente?**

Ja, op het moment dat wij meer ruimte hebben om te verduurzamen dan wordt het makkelijker om het te doen dan nu. Nu met de plannen die eraan komen zal er heel weinig ruimte zijn. De taart wordt nu kleiner en dan moeten we ook nog verduurzamen. Ik wil niemand de schuld geven, de overheid zal zeggen: Je hebt jarenlang goed verdiend en nu moet je het maar even slikken en dat begrijp ik. Maar door de nieuwe box 3 regels blijft het feit dat er minder geld overblijft om te verduurzamen.

**De woningen die u aangaf, heb ik gevonden omdat het op naam van een bedrijf staat.**

Ja, het is een beetje een mix. Ik doe het ook deels samen met compagnons. Er zitten ook panden bij van mijn compagnons waar ik wel al het werk voor doe, zodoende heb ik wel met beide te maken.

**Is dat dan ook de reden geweest dat u het onder een bedrijf heeft ondergebracht in plaats van op persoonlijke naam, omdat u het niet alleen doet?**

Ja, dat is een reden. De tweede reden is dat het vaak panden betreft waar we hebben moeten transformeren. En als je in box 3 zit mag je geen arbeid verrichten en we hebben hier wel degelijk arbeid verricht.

**Als huurders met klachten of vragen naar u toe komen, speelt dat dan een rol om te verduurzamen of niet?**

Ja, op het moment dat ze echt met een klacht waarvan ik denk dit is geen goed verhuurderschap. Bijvoorbeeld problemen om het pand warm te krijgen of het is juist veel te heet in de zomer dan speelt dat zeker wel een rol. Ik wil dat in al mijn panden de huurders tevreden zijn.

**Dus vanuit het perspectief van klanttevredenheid speelt dat wel een rol?**

Ja.

**Wat is er voor u nodig om uw huurwoningen te verduurzamen?**

Dat verschilt per pand natuurlijk. Maar over het algemeen zou ik meer ruimte moeten krijgen in de financiële middelen, omdat te kunnen. En meer mogelijkheden, op het moment dat het pand 3 of 4 maanden leeg moet staan is dat een probleem. Dat is al als ik de huurders eruit krijg. Ik heb geen antwoord op hoe de gemeente dat beter zou kunnen doen. Maar als je me vraagt wat is er nodig, dan is dat mogelijkheid qua huur en financiële ruimte.

**Is subsidie een onderdeel van de financiële ruimte?**

Ja, dat zou dat kunnen zijn. Op het moment dat ik de huurder/ overeenkomst moet spreken of minder zou hoeven aan te spreken. Maar dat het meer via subsidie gaat, dan is dat een verrijking zeker.

**U gaf eerder ook aan een deel van uw woningen te verkopen door de nieuwe belastingregels en dergelijke, zijn dat dan ook de woningen met een slechter energielabel?**

Het gaat om de woningen waar het rendement het minste op is en de woningen die nu onderdeel zijn van de vrije sector maar dadelijk naar de midden huur gaan?

**Dus verduurzaming is daarin geen key-factor?**

Nou, op het moment dat we de woningen makkelijk zouden kunnen verduurzamen dan zouden die woningen wellicht wel in de vrije sector kunnen blijven. Dus dat is wel iets waar ik goed naar moet kijken. Dat is per pand verschillend. Samenvattend is hetgeen waar we dadelijk geen goed rendement meer op hebben, dat zullen we moeten verkopen.

**Dat zijn dan vooral woningen die van de vrije sector naar de midden huur gaan?**

Ja, dat zijn die woningen in eerste instantie.

**Dat zijn niet per se de woningen waar de mensen met de lage inkomens al inzitten?**

Nee, dat is sociale sector vaak kamerverhuur. Die woningen hoeven vaak niet verkocht te worden en zijn haast niet te verkopen omdat het geen zelfstandige units zijn. Nu met de hoge rente is verkoop aan een andere belegger, dat is heel moeilijk, dan verschuif je het probleem naar een andere belegger. Nu wordt het verkopen heel veel gedaan door particulieren, het uitponden zoals dat heet.

Het uitponden betekent het verkopen van een huurwoning aan een particulier, die krijgen dan weer een financiering erop en die kunnen zelf gaan verduurzamen. Dat is wat er vooral gebeurt.

**Bijlage 2.4 – Commerciële verhuurder 4**

Interview afgenomen op 25 mei 2023

**Hoeveel woningen in Tilburg en in het algemeen heeft het bedrijf waar u werkzaam voor bent?**



**Zijn er dan ook woningen bij die verduurzaamd moeten worden of die aan verduurzaming toe zijn?**

Ja, wij hebben heel veel nieuwbouw. Maar wij hebben ook wel wat oudere panden waar iets moet gebeuren, dan met name de onzelfstandige units dus de kamerverhuur. Daar gaat de regelgeving waarschijnlijk aangepast worden en dan moeten wij wel gaan verduurzamen. Want dan gaat het energielabel meetellen in de huur, dus dat geeft een automatische impuls dat wij gaan beginnen.

**Het gaat hier niet alleen om woningen in VvE verband?**

Ja. Volledig eigendom

**U gaf aan dat u van plan was om aan de slag te gaan met verduurzaming omdat er een impuls kwam, is dat de voornaamste beweegreden geweest om aan de slag te gaan? Of zijn er nog andere motivatoren?**

Uiteindelijk moet het gewoon een keer gebeuren natuurlijk. Dus het stond wel in de planning.

**Heeft dat dan te maken met een lange termijn visie?**

We zijn beursgenoteerd, dus vandaar uit krijgen wij ook een hoop eisen opgelegd over hoe wij onze panden moeten beheren en verduurzamen.

**Dus er is een impuls vanuit de aandeelhouders als ik het goed begrijp?**

Ja.

**Bent u al begonnen met de verduurzaming of zijn het tot nu toe nog plannen?**

Tilburg nu nog niet. Het staat wel op de planning. In Nederland zijn we wel al begonnen met een aantal projecten.

**Heeft u ook al bepaalde drempels ervaren bij de verduurzaming, wanneer u daar mee aan de slag ging?**

Het kost veel. Een financiële drempel.

**Hoe zorgt u ervoor dat de businesscase wordt rond gemaakt?**

Daar hebben wij een bedrijf voor dat we inhuren. Die project per project bekijkt wat we moeten investeren om voor dat project op een juist niveau te komen voor de komende jaren. Dan bekijken ze

ook meteen wat als wij een niveau hoger willen komen. En dan laten zij per maatregel zien wat het kost en wat het oplevert in de huursom die we in sommige gevallen dan mogen verhogen.

**Het wordt min of meer uitbesteed dus?**

Ja.

**Wordt er ook in meegenomen dat het een positief effect kan hebben op de prijs van jullie aandelen?**

Nee, daar kan je weinig over zeggen of het effect gaat hebben. Het is meer als je niet verduurzaamt, dan heeft het effect op de aandelen. Want dan gaan ze zakken, maar het is niet dat ze stijgen als je gaat verduurzamen.

**Denkt u dat de gemeente misschien een rol kan spelen om drempels te verlagen?**

Ja uiteraard, voor particuliere is het wel nog eens mogelijk om subsidies of toeslagen te krijgen. Voor bedrijven is het vaak zeer summier wat je kan doen, terwijl het effect van wat wij doen op schaal vele malen groter is dan een enkele particulier.

**Dus u zou graag subsidieregelingen voor bedrijven zien bijvoorbeeld?**

Ja, dat maakt het misschien makkelijker om te kiezen voor die hogere stap die je nu misschien niet gaat doen. Omdat het qua rendement een slechte optie nu is.

**Bent u ook bekend met landelijke regelgeving rondom verduurzaming van huurwoningen. Bijvoorbeeld dat het plan is om 2030 het verhuren van woningen met een laag energielabel te verbieden?**

Ja.

**Speelt dat dan ook mee in de afweging om te gaan verduurzamen?**

Nouja, dat is ook een van de dingen. Als regelgeving gaat veranderen weegt dat wel ergens mee.

**Dus daar wordt wel op ingespeeld?**

Ja.

**Bent u bekend met de SVOH, een subsidieregeling voor verhuurders?**

Waar staat SVOH voor?

**Subsidieregeling verduurzaming en onderhoud huurwoningen.**

Dat zegt me zo niks. Maar ik neem aan dat de externe partij daar ook naar kijkt. Ik zal er zelf ook nog even naar kijken. Het is vaak dat er voor bedrijven een hele hoop zaken niet gelden

**Maar de bestaande subsidieregelingen worden niet over het hoofd gezien? dat is waar ik achter probeer te komen.**

In dit geval ik hoop het niet.

**Zijn er misschien klachten of vragen geweest van huurders over de verduurzaming van de woningen en speelt dat dan een rol om aan de slag te gaan met verduurzaming?**

Klachten niet, maar vragen wel. Zeker de afgelopen twee jaar met de hoge prijzen, dan gaan mensen goed nadenken over wat ze doen. We hebben altijd wel maatregelen genomen, we wachten niet tot het pand uit elkaar valt om dan pas te gaan vervangen of aanpassen. We zagen in 2022 al een verlaging van het gebruik, maar de prijzen gingen omhoog dus betaalde de huurders alsnog meer. Maar konden we in de meeste gevallen laten zien 'het verbruik daalt gewoon', dus wanneer de prijzen weer normaal zijn ziet het er gunstig uit.

**De dalende prijzen kwamen ook door jullie ingrepen? Of kwam het ook doordat de huurders er meer bewust mee omgaan? Of een combinatie?**

Wij gingen er bewust mee om, om onze huurders erop te wijzen. Door affiches op te hangen en uitleg geven hoe zij zuiniger ermee om konden gaan. En uiteraard wat vervangen, dus bijvoorbeeld de cv-ketel vervangen, dat heeft ook een flinke impuls op het verbruik.

**En nu liggen er voor de toekomst ook grotere verduurzamingsplannen klaar?**

Ja.

**En speelde de vragen van verhuurders dan ook nog een rol om te gaan verduurzamen?**  
Het is een bevestiging, maar de plannen liepen al.

**Een bevestiging dat jullie er mee aan de slag moesten?**  
Ja.

**Hoe kan de gemeente de barrières voor jullie verlagen? U gaf aan een subsidieregeling bijvoorbeeld, maar hoe kan die zo worden ingezet dat jullie daadwerkelijk ook verdere verduurzamingsstappen nemen en niet dezelfde stappen alleen krijgen jullie er nu subsidie voor?**  
Ik zou er geen voorstander van zijn, maar door controle. De gemeente Tilburg controleert ook redelijk veel met name op brandveiligheid en dat soort zaken bij de complexen. Daar zouden ze de verduurzaming ook in mee kunnen nemen. 'Wij liepen nu toch rond en hebben dit en dit gezien zou je dat niet gaan aanpassen, want dat kan een hoop opleveren'..

**Dus dat degene die controles doen bij verhuurcomplexen/panden iets over verduurzaming terug kunnen koppelen aan de verhuurders?**

Ja, die lopen toch al rond. Dat zou misschien ook wel een ding kunnen zijn om een adviserende rol daarin te spelen.

## **Bijlage 2.5 – Particuliere verhuurder 1**

Interview afgenomen op 6 april 2023.

**Hoeveel woningen in Tilburg verhuurt u?**



**U heeft duidelijk ervaring met het verduurzamen van huurwoningen (interview vond plaats in een van de woningen van de verhuurder die op dat moment verduurzaamd werd)**

Ja.

**Wat is de situatie bij de andere woningen? Want u vertelde al dat deze woning van label G naar B gaat.**

Dat is allemaal label A, dat is allemaal al verduurzaamd.

**Heeft u al die woningen zelf ook verduurzaamd?**

Een woning is vrij recent, dus die was al label A toen ik de woning kocht. De andere woningen hebben we van label C naar label A verduurzaamd.

**U heeft dus al de nodige ervaring met het verduurzamen van de huurwoningen opgedaan.**

Absoluut.

**Ik kan me ook voorstellen dat veel particuliere verhuurders beslissen om hun woningen niet te verduurzamen.**

Nee, qua belegging is het totaal niet interessant. Het voordeel van de omhoog geschoten energieprijzen is dat het de noodzaak groter maakt, maar er zit geen subsidie op. En op de huur kun je het eigenlijk niet echt doorrekenen. Wij denken dat het echt 20 jaar plus is en dan wordt het wel interessant als je zo ver doorrekenet. Maar voor mijn collega projectontwikkelaars, ben ik nog niemand tegengekomen die er zo over denkt.

**Volgens u is het financieel dus niet interessant?**

Qua beleggingsrendement is het heel moeizaam. Door de hoge energieprijzen is het wel interessanter geworden, maar nu zijn de energieprijzen weer een stuk genormaliseerd. Het is niets voor niets dat op particuliere woningen 40% subsidie zit, dat is om het rendabel te maken. Hier zit je op een terugverdientijd van 15 jaar, qua rekensom komt dat totaal niet uit.

**U geeft aan dat de hoge energiekosten het interessanter maken om te verduurzamen, maar het is de huurder die de energiekosten betaalt toch?**



Een huurder denkt ook all-in dus het wordt een stuk interessanter als je de kosten lager hebt. Ik verhuur trouwens inclusief energiekosten, want dit is kamerverhuur dus is het heel moeilijk om per kamer door te rekenen.

**Wat was de beweegreden om aan de slag te gaan met verduurzaming?**

Dat is omdat ik echt op de langere termijn denk. Je wil ook geen verspilling, dat is mijn persoonlijke en bedrijfsmatige visie. En op langere termijn denken, dat kom je in de vastgoedwereld weinig tegen. Hoe dat komt weet ik ook niet precies, ik ben eerst actief geweest in een andere branche en daar was er wel sprake van op langere termijn denken. Maar de vastgoedbranche is erg georiënteerd op de korte termijn geld verdienen, dat komt ook door de handel met huizen kopen en verkopen wordt het meeste geld mee verdient. De markt is nu al lang niet meer zo goed als drie jaar geleden, dus die mannen verdienen nu ook minder. Maar daar was vroeger dus het meeste geld mee te verdienen.

**Dit is dus een project van de lange adem, maar is de verwachting wel dat de verduurzaming over veel jaren er toch weer wordt uitgehaald?**

Ja, dat is gewoon een rekensom die je kunt maken. Hier gaan we 75% terug in de energiekosten, dat maal 20 jaar is een flinke slok geld. Daar kun je veel mee doen.

**Heeft u in het proces van verduurzaming bepaalde drempels ervaren?**

Ja, je komt heel wat drempels tegen. Wanneer je aan drie verschillende adviseurs advies vraagt over het verduurzamen van de woning, dan krijg je drie verschillende adviezen. En dat is, in het begin als je keuzes moet maken, heel verwarrend. Want de ene vertelt dat je een specifiek soort materiaal moet gebruiken, terwijl de andere zegt 'dat materiaal moet je juist niet gebruiken'. Dat is heel verwarrend, dat is dus een drempel.

**Dus de uniformiteit in de adviezen over verduurzaming.**

Ja, de gemeente Tilburg subsidieert ook een partij die energie adviezen geeft, dat gaat via Home. Ook die adviezen zitten in de categorie van 'dat spreekt elkaar tegen'.

**En wanneer je meerdere verschillende meningen hoort, dan vormt dat een drempel doordat je niet meer weet wat je moet en kan doen?**

Ja.

**U gaf aan meerdere drempels te herkennen, wat zijn deze andere drempels?**

Er is ook een kostendrempel. De adviesdrempel en de kostendrempel zijn de voornaamste.

**Vanuit het Rijk is er de SVOH-subsidie, voor particuliere verhuurders met minder dan 100 woningen, bent u daar mee bekend toevallig?**

Dat heb ik uitgezocht, maar volgens mij hielp dat voor deze woning niet. Volgens mij was het maximale bedrag iets van 4500 euro subsidie, dit kost tonnen om te verbouwen dus is dat totaal niet interessant.

**Hier is natuurlijk sprake van een gehele renovatie in plaats van uitsluitend verduurzaming.**

Ja, hier komen 9 badkamers in, enzovoorts.

**Maar als het een betrekkelijk klein bedrag is, dan is het aanvragen en voldoen aan de subsidie het niet waard?**

Nee want dan moet je aan een hoop voorwaarden voldoen. Dus een hoop bureaucratie. Ze leggen bijvoorbeeld ook materialen op, nu kan ik 'B keuze' isolatiemateriaal kiezen op bepaalde plekken. Als je dat doet dan voldoe je niet aan de subsidie. Ook mag je het niet zelf installeren en moet het verplicht via een gecertificeerd bedrijf gebeuren. Dus dan kost het mij veel meer geld om de subsidie aan te vragen en aan de voorwaarde te voldoen, dan wanneer ik hier met mijn zoon zelf aan de slag ga met de aannemer.

Dus de bureaucratie voorkomt dat ik daar mee aan de slag kan, maar ik weet ook niet hoe dat anders zou moeten hoor. Ik denk dat als je met een subsidie gewoon bij de lokale bouwmarkt isolatiemateriaal kan kopen, dat dat meer zoden aan de dijk zet als het gaat om de simpele klusjes. Wellicht is de subsidie interessanter als je met kleinere panden bezig bent en wanneer je aan de slag gaat met alleen verduurzamen, want de subsidie gaat per huis.

De subsidie geldt ook niet voor kamerverhuur, dat schiet me nu te binnen. De subsidie is niet toepasbaar voor mijn huizen, want ik heb alleen maar huizen in de kamerverhuur.

**Kamerverhuur is wellicht ook een veelvoorkomend thema in Tilburg als studentenstad?**

Ja goed, hier komen allemaal werkende in. Omdat dit huis luxer is dan wat studenten nodig hebben, hoeven studenten niet allemaal hun eigen badkamer te hebben.

**Ja klopt, maar over het algemeen zitten studenten ook in de kamers?**

Ja, en daar zit dus geen subsidie op. Ik heb een webinar gekregen van die club die over de subsidie gaat. Een van de vragen daar was: Geldt het ook voor kamerverhuur? En het geldt niet voor kamerverhuur.

**Dat sluit dan al een redelijk deel van de Tilburgse verhuur uit?**

Ja, ook voor dubbel glas en noem het maar op. Er wordt geen cent aan uitgegeven. Die studenten zitten ook in de huizen die enorm verwaarloosd worden en dat boeit hen ook niet. Op die leeftijd ben je niet heel erg mee bezig waar je inwoont en is een 'krot' ook prima. En dat geldt dan ook vaak voor verduurzaming van de woning. Maar nu krijgen de studenten hogere energiekosten, dus dan krijg je het als verhuurder bijna niet meer aan ze verhuurt als je huis slecht geïsoleerd is. Ook bij de flats van WonenBreborg, in de Sint Jozefsstraat, kregen de studenten per maand 150 euro meer energiekosten per 1 januari.

**We hadden het net over de adviesdrempel en de kostendrempel. Denkt u dat de gemeente een rol heeft om deze drempels te verlagen?**

Ik denk dat het heel moeilijk is om te doen. Dat proberen ze natuurlijk met zo'n Hoom en noem maar op. Maar met alle respect dan krijg je zo'n 65+'er over de vloer die het leuk vindt om te adviseren, maar dat zijn geen scherpe ingenieurs van 40 jaar die alles weten. De adviseurs 'lullen ook maar een eind weg', dan krijg je zelfs adviezen waarvan er twee echt flauwekul zijn maar vier zijn er goed. Het zit denk ik meer in de regelgeving, je moet het mogelijk maken om fatsoenlijke woningen te maken. Met de puntentelling moet je het belonen, je moet veel meer huur kunnen vragen als je slechte woningen verduurzaamd. Nu maken mensen een rekensom, het is een krot, als ik het verduurzaam blijft het een krot. En als ik het verduurzaam kan ik het nooit terugverdienen.

**Is er iets van ondersteuning vanuit de gemeente die u had willen zien in uw traject om te verduurzamen of iets dat u in de toekomst zou willen zien?**

Kijk, mijn twee problemen zijn het advies en het financiële plaatje. Dus hoe kan je iets heel makkelijk maken qua subsidie bijvoorbeeld, dat is in Nederland nog nooit gebeurd. Want dan wordt daar misbruik van gemaakt, we leven toch in een maatschappij van wantrouwen. Dat kunnen wij niet oplossen, dus worden die subsidies helemaal dichtgetimmerd. En voor de adviezen moeten het professionals zijn die de adviezen geven, en wat de professional dan precies definieert weet ik ook niet. Hoe het komt dat mensen verschillende adviezen geven, dat is denk ik op verschillende gebieden en beroepen het geval dat adviezen verschillen.

**Er is misschien wel een bepaalde mate van kwaliteit die gewaarborgd zou moeten worden?**

Ja, dat is waar. Ja en daarbij hoort ook de snelheid en hoe praktisch de adviezen zijn.

**De twee punten die ik voornamelijk eruit haal, is het verlenen van een subsidie waarin je niet verstrikt raakt in de regels, en het waarborgen van kwaliteit van advies.**

Ja, ik denk dat dat het belangrijkste is.

**En hoe dat zou moeten is dan nog maar de vraag natuurlijk.**

Ja, ik denk dat het advies heel wezenlijk is. Dat is echt heel lastig. Ik heb gebruikgemaakt van Hoom. Bij alle panden die ik heb zijn ze geweest, maar uiteindelijk ben ik toch bij een particuliere adviseur uit gekomen die mij echt advies heeft gegeven.

**Bent u bekend met de plannen van het Rijk om een verbod op te leggen aan huurwoningen met een slecht energielabel na 2030? En zo ja, heeft dat een rol gespeeld in uw afweging om te verduurzamen?**

Daar ben ik niet van op de hoogte. 2030 met dit soort huizen, wie doet dit? Ik werk hier met twee zonen en daardoor kunnen wij het betaalbaar houden. Maar om zo'n huis, enkelsteens van voor de oorlog, te verduurzamen. Welk label moet het dan worden?

**Als ik me niet vergis vanaf energielabel D.**

Ah ja, bij D ben je al vrij snel. Nee, dat is gewoon hartstikke goed denk ik. Maar het heeft geen rol gespeeld om te verduurzamen voor mij, dit zit al zo in mijn systeem dat ik zo'n slecht pand niet wil verhuren.

**Zaten er voordat u het pand ging verduurzamen en renoveren al huurders in?**

Ja daar zaten al huurders in. Ik heb het pand gekocht met flink achterstallig onderhoud, inclusief huurders. Dus ik heb er twee jaar over gedaan, voordat de huurders eruit waren. Als een huurder er uit gaat komt er iemand wonen met een kort contract, totdat het enigszins leeg is en dan kun je beginnen. Dus dat heeft tijd nodig.

**Ik heb niet het idee dat in uw situatie de vragen of klachten van huurders aanleiding zijn geweest om te verduurzamen. Want het wordt helemaal gerenoveerd natuurlijk.**

Nee, totaal niet. Dat zijn totaal andere mensen. In dit soort panden zitten mensen die enorm aan het overleven zijn in de maatschappij. De huurders die in de slechte panden zitten zijn mensen met een minimumloon die keihard werken in bijvoorbeeld distributiecentra. Soms mensen met wat psychische klachten her en der, die zijn totaal niet bezig met verduurzaming. Ik had hier een jongen in zitten die er gewoon normaal uit zag. Maar als het buiten vroor had hij zijn verwarming vol aan en de ramen open, omdat het anders te warm werd. Die zitten totaal in een andere wereld. Wanneer je de huizen opknapt dan trek je een ander type mensen aan.

**Bijlage 2.6 – Particuliere verhuurder 2**

Interview afgenomen op 19 april 2023.

**Hoeveel woningen in Tilburg verhuurt u?**

Momenteel één, dat waren er eerst twee.

**Deze woningen is niet in VvE verband?**

Nee, deze maakt geen deel uit van een VvE verband.

**Heeft u ervaring met het verduurzamen van huurwoningen?**

Niet in het specifiek huurwoningen, maar wel in zijn algemeenheid qua verduurzaming.

**U heeft uw huidige huurwoning nog niet verduurzaamd als ik het goed begrijp?**

Daar heb ik geen extra verduurzamingsmaatregelen toegepast, dit komt ook doordat die woning nieuwbouw was toen wij hem 15 jaar geleden aanschafte. Dus die is nog relatief recent zeg maar.

**Is uw beweegreden om niet aan de slag te gaan met verduurzaming van de huurwoning omdat deze relatief nieuw is?**

Ik zie op dit moment geen noodzaak om binnen die woning nog verdere verduurzaming toe te passen. Omdat die vrij actueel is, toen waren de eisen al best wel hoog. Er zit ook al een zonneboiler al in bijvoorbeeld. Dat waren toen al vereisten vanuit de gemeente Tilburg.

**Weet u welk energielabel de woning is?**

Nee, toen was er nog geen energielabel nodig. En aangezien wij geen drang hebben om het huis te verkopen is er ook geen energielabel aangevraagd.

**Bent u bekend met de SVOH?**

Nee, daar ben ik niet bekend mee.

**Bent u bekend met de plannen van het Rijk om een verbod op te leggen aan het verhuren van woningen met een slecht energielabel na 2030?**

Ik weet dat het speelt.

**Ik denk niet dat voor u van toepassing is.**

Niet op die woning, maar wij hebben wel in Breda waar dat wellicht wel van toepassing is.

#### **Heeft u die woning (in Breda) wel verduurzaamd?**

Daar gaan wij over een paar weken mee beginnen, om de gevel te isoleren. Dus in combinatie met dat die woning er beter uit moet gaan zien en dat de vierkante meters beter benut moeten worden, wordt er ook meteen gekeken naar verduurzaming.

#### **Valt het onder renovatie en dat verduurzaming daarbij goed in het plaatje valt?**

Ja, in het geval van de gevel is dat wel zo. Daar hebben we ook wel het initiatief om zonnepanelen er ook nog op te leggen.

#### **Welke beweegreden zit daarachter?**

Omdat wij daar wel een bijdrage in willen leveren, maar daarbij is wel de vraag 'Hoe verreken je dat naar je huurders'. Want zowel in Tilburg als Breda is het zo dat wij in principe gas, water en licht niet betalen. Dus ik kan wel zonnepanelen leggen en investeren, maar dan zal ik die tarieven richting de huurders moeten doorbelasten. Anders ben ik ergens geld aan het wegleggen zonder dat het iets van rendement oplevert.

#### **Wordt dat dan verrekend op de kale huurprijs?**

Dat hebben we nog niet helemaal bedacht, maar ik kan me voorstellen dat we kijken naar hoeveel de panelen opleveren en wat het normale tarief is waarop de huurder zijn energie op inkoop en dat dan doorbelasten.

#### **Zijn er huidige huurders?**

Dat zijn studenten en winkeleigenaren.

#### **Deze worden niet 'het huis uitgezet' grof gezegd?**

Nee, dat zou ik bij sommige misschien wel willen. De studentenwoning zouden wij best verder aan willen pakken, om die verder te renoveren. Maar het hebben van huurders maakt dat lastiger natuurlijk. Die kan je niet tijdelijk even ergens anders onderbrengen. Dan moet je net een periode hebben waarin je huis helemaal niet verhuurd is om een goede renovatie door te kunnen voeren. Maar dat zorgt ervoor dat je je kasstroom niet behoudt.

#### **Wanneer er aan verduurzaming wordt gedacht voor huurwoningen is het voor de verhuurder voordelig/handig om dit gepaard te doen met renovatie, maar dat gaat lastig doordat er huurders in het pand zitten?**

Ja, dat ligt aan de ingreep. De gevel die we nu gaan renoveren in Breda wordt extra isolatie opgezet en stucwerk en dergelijke. Daar hebben de bewoners geen last van, want deze werkzaamheden vinden buiten plaats en binnen kan gewoon goed geleefd worden. Op het moment dat wij binnen een wissel hebben, dan wordt de kamer wel opgeknapt maar gaat dit niet gepaard met verduurzamingsmaatregelen. Dit komt doordat verduurzaming per kamer eigenlijk bijna niet te doen is. Het plan dat wij hebben om het huis anders in te delen en de kamers ruimer te maken en dan ook te verduurzamen, dat kan alleen worden gerealiseerd als er geheel of gedeeltelijk niet verhuurd wordt. Dat is best lastig te plannen.

#### **Dat kan een praktische drempel zijn om te verduurzamen?**

Ja, zeker. Ik vind een hele belangrijke drempel voor particuliere verhuur om te verduurzamen, de vaste lasten zijn voor de huurder. De huurder heeft ook het energielabel en etc. Ik heb geen directe behoefte economisch gezien om de woning te gaan verduurzamen.

#### **Een economische behoefte zou een extra stimulans kunnen zijn voor de verhuurder om te verduurzamen?**

Met andere initiatieven ben ik betrokken bij mensen een duurzame richting op te krijgen. Ik geloof er heilig in dat, wanneer men een financieel voordeel ondervinden dat zij dan goed te bewegen zijn om daadwerkelijk in actie te komen. Wanneer het geld kost of heel lang duurt om het terug te verdienen, dan is het gros moeilijk te bewegen. Er zijn mensen die heel ideaal denken natuurlijk vanuit de duurzaamheidsgedachte, die zijn eerder te bewegen. Maar het gros krijg je pas in beweging bij een financieel voordeel.

**Dat is in Tilburg volgens u nog niet het geval?**

In Tilburg speelt dat in de basis bij mij niet. Dat heeft twee redenen, de huurder is zelf verantwoordelijk voor gas, water en licht inkoop. Ten tweede is die woning dusdanig jong dat ik deze als zeer actueel beschouw.

**Is het bij de kamerverhuur in Breda anders?**

Daar is het anders, daar hebben wij in de basis wel het energiecontract omdat het een huurder betreft maar over 5 huurders. Wat er wel gebeurt is dat je wil voorkomen dat inwoners roekeloos omgaan met hun energieverbruik, is dat wij het inkopen maar dat het doorbelast wordt naar de huurder.

**Hebben vragen of klachten van de huurders in Breda een rol gespeeld om aan de slag te gaan met verduurzaming van de desbetreffende woning?**

Nee, in de basis niet. Het is niet dat er niet over de hoge prijzen gesproken is, net als veel mensen klagen zij. Maar dat is niet de reden dat wij ermee aan de slag gaan. We willen het pand verbeteren omdat we het als lange termijn plan zien en die zijn ook een stukje pensioenvoorziening. Die panden moeten er gewoon goed bij blijven staan, zodat ze lang verhuurt konden blijven.

**Spelen de plannen van het Rijk dan ook mee bij de lange termijnvisie?**

Dat speelt dan wel mee, de exacte regel ken ik niet. Ongetwijfeld zullen zij een bepaald label opleggen om te kunnen blijven verhuren. Ik schat in dat het zoiets gaat worden, maar daar moeten we dan wel naar toe werken. De stappen die wij nemen zijn wel in het belang daarvan. Bijvoorbeeld bedrijfspanden die wij verhuren daar moet je sinds januari dit jaar ook aan een bepaald label voldoen. Daarbij kijk ik wel altijd heel strak naar hoeveel ik moet investeren en hoe ik dat terug kan verdienen. Ik geloof er pas in als het op een gegeven moment een financieel voordeel gaat brengen.

**U gaf aan dat u niet bekend was met de SVOH? Maar u gaat wel verduurzamen, is dat iets wat u interessant lijkt?**

Ja, dat zou misschien wel interessant kunnen zijn bij de renovatie van het pand. Ik zal het eens opzoeken.

**Naast de praktische drempel met huurders in de woning en de financiële drempel, zijn er nog andere drempels?**

Wij hadden een andere woning in Tilburg, die werd particulier verhuurd en daar hebben we heel veel gedoe mee gehad. Dat is ook de reden dat wij die woning niet meer hebben, dan speelt een thema als duurzaamheid bijvoorbeeld totaal niet. Dan ben je gewoon bezig met 'hoe krijg ik mijn huurder zo ver dat hij zijn huur betaald en geen gekke dingen in het pand gebeuren'.

**Een goede verstandshouding met de huurder is dus ook van belang voor verduurzaming van de woning.**

Ja, een goede relatie met je huurder. Dat je samen door de deur kan is een vereisten om tot een bepaalde verduurzaming van de woning te komen.

**Is dat iets zijn waar de gemeente ondersteuning kan aanbieden, om de verduurzaming te bevorderen? Of is dat te ver gezocht?**

Ik kan me voorstellen dat de gemeente daar wel een rol in zou kunnen spelen. Ik zou niet een voorbeeld kunnen geven hoe ze dat precies zouden doen. In mijn situatie woonde de huurder nog wel in de woning maar was niet meer ingeschreven in de gemeente Tilburg, dan ben je achter iemand aan bent aan het hobbelen. Dus weet ik niet hoe de gemeente een rol daarbij kan spelen. Dan is zowel de huurder als gemeente erbij gebaat om die huurder zo snel mogelijk uit de woning te krijgen. Dat brengt aan beide kanten niets meer op.

**Wat zou u van de gemeente (in dit geval Breda) willen zien aan ondersteuning om het huis te kunnen verduurzamen?**

Dat vind ik moeilijk om concreet een voorbeeld te geven. Ik vind in zijn algemeenheid dat het gasloos gaan van een pand een enorme impact heeft die je niet zo snel terugverdiend. Er wordt wel gestuurd dat erin zo veel jaar alles gasvrij moet zijn. Ik twijfel heel erg of dit een realistisch beeld is wat men daarop heeft, als je kijkt naar de huidige mogelijkheden voor bestaande bouw met wat er aan isolatie voor nodig is. Dan vind ik dat geen realistisch beeld, dat gaat over dusdanige investeringen.

### **Denkt u dat de gemeente een rol heeft om de drempels te verlagen?**

Als ze werkelijk die doelstelling willen halen, dan zullen ze denk ik met grote subsidies moeten komen. Om de bestaande bouw aan te passen, want ik kan me niet voorstellen dat mensen 40.000 euro bijvoorbeeld zouden willen investeren om dat in tientallen jaren pas kunnen terugverdienen. Dat is geen realistische business-case

### **Dus de rol van de gemeente ligt wellicht op het financieel aantrekkelijker maken van verduurzaming voor particuliere verhuur?**

Ja.

### **Bijlage 2.7 – Commerciële verhuurder 2**

Interview afgenomen op 3 mei 2023.

### **Hoeveel woningen in Tilburg verhuurt uw bedrijf?**

[REDACTED] Wij zijn een zogenoemde 'eindbelegger', in de zin dat het grootste gedeelte dat leegkomt ook verkocht wordt. Wij hebben zowel grondgebonden woningen als ook gestapelde bouw, met gestapelde bouw zitten we vaak bij een Vereniging van Eigenaren. In Tilburg hebben we meerdere projecten, dus daar hebben we zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw.

### **Mijn onderzoek specificeert zich op de particuliere/ commerciële verhuur, hoe veel hebben jullie er daarvan in Tilburg?**

Die hebben wij ook, pas hebben we een portefeuille overgenomen en daar zaten eenheden in Tilburg bij. Dat zijn grondgebonden woningen.

### **Uit de interne data bleek in ieder geval dat jullie inderdaad niet VvE bezit hebben in Tilburg.**

Wat vaker wel is en gebruikelijk is bij beleggers gezien de omvang en de projecten is om project bv's te hebben. Dus het kan zo zijn dat de ene project bv uit jouw informatie wel naar voren komt bij ons bedrijf, maar een projectbedrijf met een andere naam niet meteen. Maar bij beide project bv's is het ons bedrijf dat erachter zit, naar buiten toe wordt het ook gewoon onder een bedrijf uit gebracht maar in het kadaster ziet het er anders uit.

### **Waarom wordt ervoor gekozen om gebruik te maken van verschillende bv's?**

Dat kan te maken hebben met financiering, dat is in vastgoedland redelijk gebruikelijk gezien de omvang van projecten. De ene bv is dan bij de ene bank gefinancierd en de andere bv bij de andere bank, dus dan gaat het om de hypotheek voor de projecten. Uiteindelijk lopen al de lijntjes samen naar hetzelfde bedrijf. Het is uiteindelijk dus niets spectaculairs met de andere bv's die erachter zitten.

### **Heeft u ook bezit in handen die aan verduurzaming toe is of waar verduurzaming mogelijk is?**

Ja, wij zijn eindbelegger dus we kopen van pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Wij worden nog wel eens vergeten maar zijn ook belangrijk in de keten. Een pensioenfonds zorgt voor de bouw van een project, op een gegeven moment loont exploitatie niet meer voor pensioenfondsen, dan komen ze bij ons. En wij weten er dan via ... ook nog rendement aan te geven. Dat is het grootste deel van ons portefeuille, daarnaast beschikken wij ook over zelf over huurbouw dat we hebben gekocht, dit houden wij voor de lange termijn als beleggingsvoorraad aan. Dat zijn woningen over het algemeen met een beter energielabel en beter energie technisch zijn ingericht, vooral wat we kopen van pensioenfondsen want zij zijn er ook erg mee bezig natuurlijk. Maar we hebben links en rechts nog wat woningen met een lager energielabel, die zich nog in de onderste regionen bevinden.

### **Hebben jullie dan ook ervaring met het verduurzamen van huurwoningen?**

Ja, best wel veel. Het loopt altijd vervelender en misselijker dan je vooraf verwacht. We zijn onder andere betrokken geweest bij een project om van het aardgas af te gaan. Daar was ontzettend veel inzet van de gemeente en er waren mensen met ontzettend veel kennis betrokken, toch is het project niet tot een succes geworden. Dus we hebben zelf gekozen bijvoorbeeld om wat verduurzamingsmaatregelen te nemen in een flatgebouw. Daarbij hadden we ook een heel redelijk voorstel waar de huurder mee betaalde, zodat de kosten niet 100% bij de verhuurder zouden liggen en de baten niet 100% bij de huurder. Maar alsnog gaan de huurders naar de rechtbank en de rechtbank stelt de huurders gelijk. Dat is een casus, waarbij ik zeg dat als verduurzaming in Nederland zo werkt, dan is het wel heel erg eenzijdig. Dat komt vanuit de gedachten dat de vastgoedbelegger geld zat heeft, zakken zonder einde.

Dat is een beetje gechargeerd, maar wel het algemene beeld dat er heerst. Natuurlijk zijn wij een groot bedrijf en gaat er veel geld in om, maar je kan het vergelijken met een supermarkt. Op grote schaal gaat er veel geld in om, maar procentueel gezien, op basis van vermogen en risico verhouding, kan je maar beperkt extra kosten maken. En dan is het dus het geval dat van rechtswege het niet mogelijk is om ook maar iets van de verduurzaming door te rekenen op de huurder. Ik denk dat de gemeente daar niets aan kan doen, want er is hier sprake van een landelijk en juridisch speelveld. Verduurzaming in Nederland, in tegenstelling tot Duitsland, houdt eigenlijk in dat kosten 100% naar de verhuurder gaan en opbrengsten 100% naar de huurder, zo wordt de motivatie om te verduurzamen minder. De werkelijkheid is simpelweg dat we uiteindelijk keihard gedwongen gaan worden.

**Dus een motivator om niet te verduurzamen is dat de business-case niet gemaakt kan worden door de juridische beperkingen die er nu zijn.**

Het is eigenlijk heel simpel. Wanneer je energie kan besparen door verduurzamingsmaatregelen gaan de huurders van variabele kosten naar vaste kosten, als de verhuurder de verduurzaming mag doorrekenen. In plaats dat ze de energiemaatschappij ervoor betalen, betalen ze nu de verhuurder. Een bedrijf als wij willen met de toekomst mee en verduurzaming draagt bij aan waarde bezit. Het is moeilijk dat de kosten bij de ene partij liggen en opbrengsten bij de andere partij. Het hoeft ook niet zoals in Duitsland, waarbij alle kosten doorbelast konden worden naar de huurder. Dat is leuk voor een verhuurder, maar dat vind ik als burger ook niet realistisch. Dus een compromis, we leggen het ergens in het midden neer, dat zou toch wel fijn zijn.

**U gaf aan dat verduurzaming leidt tot waarde behoudt van het bezit, wellicht zelfs verbetering. Is dat gewoon zo, of is dat alleen aan de orde wanneer het pand verkocht wordt als verduurzaming geen invloed heeft op de huurprijs?**

Dat is heel verschillend. Ja, het heeft effect op de theoretische huurprijs. We hebben in onze portefeuille zowel sociale woningen als daarboven. In theorie zorgt een beter label ervoor dat je meer punten kan vragen, maar dat kan ik niet één op één verhogen. Dus nee die panden scoren daardoor niet beter. Ze stijgen niet automatisch in gebruik. Tegelijkertijd is het wel zo dat bij verkoop het dan wel van meerwaarde is op het moment. Banken die geven sturing op de verduurzaming van de portefeuille, die geven aan op een gegeven moment dit financieren wij niet meer. In de beleggings sfeer zorgt het ervoor dat panden met een slecht energielabel heel moeilijk tot niet meer financieerbaar worden. Dat is de enige echte weg die de overheid heeft opgelegd aan de banken die het noodzakelijk maakt om te verduurzamen. Het probleem is wel, dat geldt niet zo zeer voor ons bedrijf maar wel kleinere beleggers, waar haal je de financiering vandaan.

**Zorgt dat er dan ook voor dat het aantrekkelijker wordt om het bezit op te schonen, door 'slecht' bezit te verkopen in plaats van te verduurzamen?**

Ja, ja, ja dat zien we ook. Zeker. Nu zijn wij een partij die al van oudsher een rol in die cyclus heeft gespeeld. Dus daardoor worden wij er niet automatisch extra door gestimuleerd. Maar we merken wel heel erg dat het aanbod van deze woningen nu meer op de markt komt. Dus dat is wel degelijk de trend die ervoor zorgt dat uiteindelijk ervoor gaat zorgen dat het aantal beschikbare huurwoningen gaat afnemen. Daar waar wij voor de afweging staan om te verhuren of niet te verhuren met enige maatregelen. Dat is niet zo zeer verduurzamingsgeboden, maar wel wat gaat de verduurzaming kosten en wat levert dat dan op. En dat in combinatie met de huurregulering. Uiteindelijk ga je die woningen niet meer aanbieden. Als ik het chargeer zorgt meneer De Jonge ervoor dat je 1100 euro kan vragen voor een huurwoning nu 930 euro kan vragen. Dat lijkt een heel klein verschil, maar voor beleggers is dat het verschil tussen wel rendement kunnen draaien en geen rendement kunnen draaien. Op het moment dat verduurzamingsverplichtingen te groot worden, of de investeringen te hoog, dan krijg je minder huurwoningen. Dat is een trend die wij de laatste maanden al zien, ik weet niet of dat zo zeer aan verduurzaming te wijten is. Maar vooral dat de kosten aan een kant liggen en de opbrengsten aan de andere kant.

**U gaf eerder aan dat u aan de slag bent geweest met verduurzaming in uw panden, wat was daar de beweegreden voor?**

Wij hebben een lange termijn visie, dus hebben we een intrinsieke motivatie om maatschappelijk meet te doen in het geheel. En het tweede punt is dat waarde behoud van toepassing is. Wij zijn zo met verduurzaming bezig in de zin dat, wanneer je een nieuwe verwarming zet je kiest voor een duurzamere oplossing. Of een nieuw dak, dan kies je voor een beter geïsoleerd dak, dat is gewoon natuurlijk. Dat lijkt alsof het allemaal wel wat langzaam duurt, waardoor er vanuit overheidsoverwegingen een jaartal

wordt opgeplakt. Maar dat leidt tot enorme kapitaalvernietiging, het zorgt ervoor dat vraag en aanbod niet langer met elkaar in verhouding staan. Het natuurlijke verloop wordt eruit gehaald. Daar zit een contradictie, door het koppelen van jaartallen omdat er te weinig zou gebeuren. Ik denk dat er heel veel gebeurt, maar niet alles kan in een keer gedaan worden. Er gebeurt overal veel, maar wel in stapjes. Als je naar de harde getallen kijkt lijkt dat er niet veel gebeurt, maar in de praktijk is dat anders. Sommige besluiten hebben gewoon meerdere jaren nodig, dus zie je dat niet meteen doorwerken. Een nieuw dak voor een VvE bijvoorbeeld kost wel nog wat jaren en voor particulieren wordt daar nog wel even over na gedacht, maar de keuzes die genomen worden zijn over het algemeen wel de verstandige keuzes. Het gebeurt ook in combinatie met andere dingen, wanneer wij gaan schilderen kunnen we bepaalde maatregelen makkelijker doorvoeren.

### **Het gaat dus gepaard met de onderhoudscyclus?**

Juist, het wordt nu losgetrokken van de natuurlijke momenten. Naar mijn beleving creëert dat een enorme kostenstijging.

### **Denkt u dat als de overheid geen jaren zou noemen of er geen druk achter zou proberen te zetten, zou er dan nog stimulant zijn voor de verhuurder om de verduurzamingsmaatregelen te nemen?**

Voor ons wel in het kader van waarde behoud. Of dat voor iedereen geldt durf ik niet te zeggen, maar voor ons past het in onze lange termijn visie. Wij hebben daardoor belang bij verduurzaming en energiebesparing.

Nu worden er 'stoere' jaartallen gezegd, enigszins gechargeerd zeg ik dit, net als bij de verduurzaming voor kantoren met het label C voor dit jaar. Uiteindelijk besluiten ze om dat toch niet te handhaven en zo worden degene die zich als goede burgers gedragen soort van gestraft.

Bij VvE's zie ik nu ook dat veel gemeenten er mee aan de slag gaan en dat er mensen worden ingehuurd om grote plannen te maken voor verduurzaming van de VvE's, die plannen zijn dan zo groot en zo duur dat de zin om te verduurzamen doodgeslagen wordt. Ik denk als je het logischer zou aanpakken en wat rustiger, dat je dan veel meer mensen mee zou krijgen in de eerste stapjes. Met helpstapjes in plaats van gedwongen stapjes kom je daar uiteindelijk wel, om zo mensen enthousiast te maken. Bij sommige partijen merk ik dat de realiteitszin ook langzaam in komt te dalen. Maar dit is niet iets wat de politiek op dit moment wil horen natuurlijk.

### **Heeft u in het proces van verduurzamen ook bepaalde drempels ervaren? U gaf al eerdere de financiële/juridische drempel aan, zijn er ook nog andere drempels?**

Ja, dat zit hem inderdaad zowel in kosten als in andere factoren. Iets waar politiek vaak niet bij stil gestaan wordt is dat niet elke huurder zit op verduurzaming te wachten. Een heel groot deel van de huurders denkt 'Hier wil ik helemaal niet mee worden lastig gevallen'. Heel veel mensen hier bellen ons ook op van 'wanneer krijg ik zonnepanelen' bijvoorbeeld. Maar er zijn er ook waar we bij zeggen, wij komen bepaalde isolatiemaatregelen bij u doorvoeren en dan 'Nee, daar heb ik geen tijd voor en dan moet ik een dag verlof nemen' als reactie krijgen. Het beeld dat iedere huurder op verduurzaming zit te wachten klopt niet. En er is geen dwangmiddel richting de huurder voor de verduurzaming door te laten voeren. Het huurrecht botst in heel veel gevallen. Dus als het geen noodzakelijke reparatie is kan de huurder gewoon zeggen 'ik werk er niet aan mee'. Als je naar beleggingen kijkt is dat misschien nog wel het grootste probleem, los van enige financiële tekortkomingen voor verduurzaming.

### **Denkt u dat de gemeente een rol heeft om de drempels te verlagen, zowel de financiële als de huurders die niet mee willen bewegen?**

Ik zie dat de gemeente precies zit, waar je het liefst niet wil zitten. Als in dat er een centrale overheid is die van alles wilt en de gemeente die daar wel in mee wil, maar hiervoor maar beperkte middelen heeft. Als het gaat om een belegger als ons, natuurlijk is iedere euro subsidie mooi meegenomen, maar als ik eerlijk ben is dat zelden de casus waardoor de verduurzaming wel of niet gebeurt. De huidige gebreken zitten toch vooral in landelijke wetgeving. De gemeente is er niet voor om grootschalig te investeren in vastgoed, dus als je het aan mij vraagt waar de gemeente een stapje extra zou kunnen zetten. Dan zie ik daar niet zo snel een antwoord voor me, gemeenten hebben een energieloket en faciliteren huurders in verduurzaming. Vaak verwijs ik huurders ook om te beginnen met tochtstrips. Die kleinere dingetjes hebben vaak het meeste rendement, relatief gezien.

### **Bij sommige kleinere verhuurders zou het misschien zo kunnen zijn dat zij baat hebben bij adviezen van energiecoaches, hoe is dat bij een groot bedrijf als die van u?**



Vaak met de energiecoaches, die schetsen vaak hele ambitieuze plannen en als je onderaan de streep kijkt is het vaak dat het geld er niet is voor die plannen. Daardoor wordt het doodgeslagen, dit zie ik vooral heel erg in VvE-land.

**U gaf al aan dat u verwachtte dat het in de toekomst verplicht zou worden, bent u ook bekend met de plannen van het Rijk om in 2030 een verbod op te leggen aan het verhuren van huurwoningen met een slecht energielabel?**

Ja, daar zijn we ook mee bekend. Maar ik hoop altijd maar dat ergens in de uitvoering realiteitszin in daalt. Wanneer er wordt gezegd we moeten 65% schone energie gebruiken voor dit jaar, dan is dat wel leuk op papier bedacht maar zo werkt de praktijk niet. Ik denk dat daar in de verduurzaming de grootste problemen zitten, dat de ideeën en doelstellingen niet overeenkomen met hoe het in de praktijk werkt. Als je te veel mensen hebben waar er naar links en naar rechts wordt getrokken door beide kanten, dan gebeurt er helemaal niks. Bij verduurzaming worden de eisen steeds strakker getrokken en de uitvoerbaarheid wordt steeds minder, als eindresultaat heb je een clash tussen die twee werelden. Als die twee werelden nou meer naar elkaar toe komen dan kom je verder. Dus bij de eisen kijken naar de uitvoerbaarheid van de eisen en plannen ook, om het zo niet te laten polariseren. Aan de andere kant vraagt dat van beleggers zoals ons om niet hun kop in het zand te steken. Dus dat beleggers af en toe bereid zijn om het stapje extra te zetten.

**Spelen vragen of klachten van huurders een rol voor jullie om te verduurzamen?**

Dat is een gewetensvraag. Ja, natuurlijk als je merkt dat verduurzaming in een project meer leeft dan een ander dan probeer je daar waar het meer speelt eerder naar te kijken. Dat zou eigenlijk niet moeten, maar wanneer er grotere onvrede in een complex is ben je eerder geneigd om daar mee aan de slag te gaan. Maar het is niet de enige factor natuurlijk, als er klachten komen van panden met een A-label en wij ook nog panden met een E-label hebben dan gaan de mensen met het E-label voor. De labels, zelf met de nieuwe methodiek van dit jaar, zegt niet altijd alles over de woningen. Er zijn ook woningen met een A-label die per vierkante meter een hoger energieverbruik hebben dan woningen met een E-label, hoe dat kan weet ik ook niet. De labels komen natuurlijk wel steeds meer naar de praktijk. Vragen en klachten zijn dus wel van invloed, maar wel binnen wat realistisch is. Stel dat de huurders in Tilburg met een E-label drie keer zo veel klagen als de huurders in Bergen Op Zoom met een E-label, dan beginnen we waarschijnlijk in Tilburg moet ik eerlijk zeggen.

**In andere interviews werd er vaker abrupt nee gezegd dat het geen rol speelde, dus dat is wel opmerkelijk.**

Dat is denk ik niet zo, nogmaals binnen dezelfde casus met dezelfde complexen waar bij een onvrede is en de ander niet. Dan ben je eerder geneigd om het complex aan te pakken waar meer onvrede is.

**Bent u er gebaat bij dat er geen onvrede is?**

Ja, dat vind ik wel. Ik zie huurders toch ook als klanten en als de huurder er fijn woont dan is dat iets positief. Huurders zijn vaak per definitie niet tevreden door het gebrek aan keuzevrijheid, als huurder is het lastig om ergens anders te gaan huren en heb je vaak dus niet gekozen voor je verhuurder. Maar dat neemt niet weg dat wij in de basis streven naar klanttevredenheid. Als wij daar niet naar zouden streven en daarvoor zouden zorgen zouden wij wellicht ook geen zaken kunnen doen met ING, ASR en woningcorporaties. Op de lange termijn zou het niet netjes behandelen van onze huurders ook voor ons negatieve gevolgen hebben.

Het probleem nu bij de verhuurmarkt is dat iedere belegger als een huisjesmelker wordt gezien, iedere belegger wordt als een profiteur gezien. Dan komen de voorbeelden van Amsterdam waar 1600 euro huur wordt gevraagd waar je maar 700 euro mag vragen. Daar wordt op gereageerd met strengere wetgeving, terwijl de oplossing zou moeten zijn om de huurders erop te wijzen dat er een huurcommissiestelsel is. Iedereen kan voor het begin van dat zij er gaan wonen het laten controleren hierdoor. Leg de regels dus nog een keer uit, heel veel van de dingen die ik op televisie zie mag onder huidige wetgeving ook gewoon niet. En die toestanden hoeven ook niet voor elke stad te gelden. Nu worden er landelijke oplossingen op de markt gegooid met als eindresultaat: Minder huurwoningen, dat kan ik je nu al voorspellen. In de markt zijn de kosten al aan het stijgen en de tegenreactie van de overheid is om de opbrengsten te beperken. Dat levert minder huurwoningen op. Als dat een keuze is, dan is dat zo maar dat verbaast mij. Maar als er wordt gesteld dat de starter meer geholpen moet worden dan de huurder dan kan dat zo zijn.

## Bijlage 2.8 – Commerciële verhuurder 1

Interview afgenomen op 24 april 2023.

### **Heeft uw bedrijf ervaring met het verduurzamen van de huurwoningen?**

Bij onze portefeuille hebben wij winkelpanden en daarboven hebben wij, bij veel panden, woningen gemaakt. Dat zorgt ervoor dat de situatie al heel anders is, dan wanneer je een pand hebt dat geheel bestemd is voor woningen. Dus dat is een ander uitgangspunt.

### **Alle woningen die jullie in bezit hebben zijn dus onderdeel van hetzelfde pand als waar de winkels gehuisvest zijn?**

Ja, het zijn wel zelfstandige woningen. Maar ze bestaan omdat eronder winkels zitten. De hele panden zijn van ons en wij denken dat het goed is dat er in de binnenstad gewoond wordt en daarom maken wij daar woningen. Die woningen kosten ons bijna meer geld, zeker het maken ervan op dit moment. Daarom zie je niet heel veel woningen boven winkels, omdat het een heel duur grapje is om te maken.

### **Dit heeft ook als gevolg dat wanneer je over verduurzaming van de woningen aan het denken bent, dat dit in het totaal plaatje van het gehele pand moet vallen neem ik aan.**

Ja, precies. Dan heb je ook met andere dingen te maken, wij hebben altijd gezamenlijke daken met de winkels. Als je het over zonnepanelen hebt bijvoorbeeld, dan wordt het alweer lastiger. Omdat je het oppervlakte van het dak moet verdelen tussen de woningen en winkel. De winkels willen dat niet, doordat zij een ander tarief betalen voor elektriciteit dan de woningen. Het is de vraag of de gemeente zich hier druk om moet maken, want bij ons wordt er door de banken geëist dat je goede energie labels hebt. Als dat niet het geval is dan financieren zij het niet. De gemeente is voor mij niet echt van belang, want die kunnen daar niks mee.

### **Is het zo dat wanneer er eisen worden gesteld voor bepaalde mate van verduurzaming ervoor zorgen dat het interessanter wordt om niet de woningen te realiseren? Al helemaal in combinatie met het gegeven dat u aangaf dat het financiële plaatje van woningen boven winkels al niet zo aantrekkelijk was.**

Ja, dat is het ook vaak.

### **Is dat nu ook het geval?**

Niet specifiek bij de gemeente Tilburg. Wij hebben in meerdere steden panden. In Tilburg hebben we bijna overal wel woningen gemaakt, vanaf 20 jaar geleden en de laatste hebben we 5 jaar geleden gemaakt. En die voldoen dus ook allemaal, want je moet voldoen aan het bouwbesluit.

### **Is er bij andere gemeenten wel de afweging geweest om geen woningen te plaatsen in verband met de duurzaamheidsvoorwaarden?**

Op dit moment hebben we twee projecten waar we besluiten het niet te doen. Ook omdat er zo veel aan de hand is met de midden huren die nu spelen in landelijk beleid. En door alle eisen waar we nu aan moeten voldoen voor de bouwvergunningen dat we niet meer in staat zijn om het uit te rekenen. Dat is belemmerend overheidsbeleid dat ik heel erg vind.

### **Als er aan de slag gegaan moet worden bij een van de panden waar de woning boven het bedrijf zit, hoe gaat dat in zijn werking?**

Dat is een besluit dat wij zelf nemen, omdat wij alles zelf bezitten. Als eerst kijken wij of we een opgang aan de achterkant hebben. Als je bijvoorbeeld in de heuvelstraat een opgang moet maken, dan ben je minstens vier vierkante kwijt aan de voorkant en dat zijn de dure winkelmeters. Als wij het aan de achterkant kunnen realiseren, alleen dan is het aantrekkelijk. Dat hebben we bij veel panden kunnen doen. En dan vinden wij dat het zelfstandige woningen moeten zijn, dus geen kamerverhuur. Dan voldoen wij altijd aan het bouwbesluit en dan zit je al snel op energielabel A. Alleen nu zie je vaak dat ze graag ook zonnepanelen willen. Alleen met zonnepanelen is er wat meer aan de hand. De kabels die in de straten van Tilburg liggen zijn niet zwaar genoeg, waardoor wij geen zonnepanelen mogen plaatsen.

### **Hebben jullie ook oudere panden in bezit die niet label A zijn?**

Wij hebben eigenlijk alleen maar oudere panden in bezit, maar wanneer je ze verbouwt worden ze weer beter.

**Wanneer zo'n pand verbouwd wordt, dan wordt een de woning daar ook bij meegenomen. Dat is geen apart proces?**

Ja, meestal ga je het hele pand in een keer verbouwen wanneer deze leeg staat.

**Een woning in een pand wordt dan ook alleen verduurzaamd wanneer het gehele pand verduurzaamd wordt? Dus in het geval wanneer het pand niet een heel goed energielabel heeft, maar er geen behoefte is om het pand te verduurzamen dan wordt de woning ook niet verduurzaamd.**

Dat moet je technisch goed weten, je kan zonnepanelen neer leggen. Maar isoleren moet je helemaal goed doen of niet doen, want anders krijg je vochtproblemen.

**Denkt u dat de gemeente een rol heeft ter ondersteuning van de verduurzaming van de woningen in de panden?**

Nee, bij mij niet in ieder geval. Ik zal niet weten wat zij zouden kunnen doen. Ik weet wel dat er soms subsidiepotjes zijn, maar het kost vaak even veel geld om de subsidie aan te vragen als wat deze oplevert. Dat vind ik een beetje zonde.

**U bent dan ook bekend met bestaande subsidies zoals de SVOH?**

Ja, daar ben ik ook bekend mee. Dat geldt ook voor onze woningen. Je moet heel veel aan kunnen tonen waarvoor en waarom je recht hebt op een subsidie. Dat aantonen kost gewoon tijd, daarvoor moet ik een architect inhuren en een specialist die koude bruggen en warmte bruggen berekend. En dan krijg je wel subsidie, maar dan verricht je meer werk dan dat je terugkrijgt. Dus dan gaan wij voor de makkelijke weg, om wel te isoleren maar op die subsidie gaan wij het niet verdienen.

**Het belangrijkste is dat de business case in orde is, zonder subsidie?**

Ja, daar gaat het altijd om. Die subsidies reden dat ook nooit.

**Heeft u woningen in bezit met een lagere energielabel?**

Nee, woningen niet. Je wilt ook netjes en goed verhuren. Wij hebben er meer aan dat mensen er 5 tot 6 jaar zitten en dan een wisseling kan krijgen. Wij verhuren alleen in de binnenstad dus dat is aan jonge alleenstaande of jonge stellen. Die gaan uiteindelijk uit de stad, doordat ze kinderen krijgen bv. En dan is na afloop iedereen gelukkig.

## [Bijlage 2.9 – Beheerder commercieel vastgoed](#)

Interview is afgenomen op 10 mei 2023.

**Bezit het bedrijf waar u werkzaam voor bent wel of geen vastgoed?**

Ik werk voor de beheer tak van het bedrijf, wij doen het beheer voor een heel aantal stichtingen maar onze vastgoed tak heeft ook een heel aantal complexen. Zo hebben wij een heel aantal panden in beheer die eigenlijk als gemeenschappelijke factor wel een aantal eigenaren hebben die achter de stichtingen zitten. We hebben veelal te maken met dezelfde eigenaren.

**Dus de vastgoed tak is een eigenaar maar daarnaast doen jullie het beheer ook nog voor andere eigenaren, of zitten er allemaal verschillende eigenaren achter het vastgoed bezit van uw bedrijf?**  
We hebben twee eigenaren achter het bedrijf.

**Daarnaast zijn er dan nog andere eigenaren waarvoor jullie het beheer doen?**

Ja, enkele. Vanuit ons bedrijf hebben we een stuk meer dan   units in beheer in Tilburg.

**U houdt zich bezig met het beheer, valt daar ook verduurzaming van de panden onder?**

Op zich maken de eigenaren de beslissingen omtrent verduurzaming onder andere zelf. Wij doen wel de uitvoering. Op het moment zijn we wel met een heel aantal dingen bezig, waaronder spouwmuurisolaties en heel veel zonnepanelen. Dus op de daken waar het kan komen zonnepanelen te liggen.

**Jullie hebben dus wel al ervaring met het verduurzamen van de huurwoningen/**

Ja.

**Deze woningen betreffen ook woningen die toe zijn aan verduurzaming, of ook baat hebben bij verduurzaming?**

Ja, we hebben ook wel woningen waar het lastig is. Maar we hebben zeker wel woningen waarbij het nodig is. De spouwmuurisolatie was echt wel hard nodig bij sommige.

**Weet u ook wat de beweegreden is geweest om aan de slag te gaan met bijvoorbeeld de spouwmuurisolatie?**

Door de hoge kosten van energie voor onze huurders, dat is wel een hele grote motivator. Op het moment dat mensen heel erg veel aan gas, water en licht gaan betalen. Dat is gewoon vervelend en lastiger om de huurders te vinden die dat betalen. Dat is een grote beweegreden denk ik van de eigenaren.

**Lagere energiekosten van de huurders maakt het aantrekkelijker om de woning te kunnen verhuren?**

Ja, de energielabel wordt op termijn dan hopelijk ook hoger. Dat is natuurlijk ook gunstig voor de verhuur.

**Is het zo dat u een hogere verhuurprijs kan vragen door een beter energielabel te halen?**

Ja, dan kunnen we uiteindelijk een hogere huur vragen. At weegt wel mee in de puntentelling.

**Het gaat om dit geval niet om kamerverhuur?**

Ik durf niet te zeggen of we ook bezig zijn met panden met kamerverhuur. Maar die worden ook meegenomen hoor. Als dat mogelijk is nemen we die ook mee, maar kamerverhuur hebben we niet heel veel. Maar als daar geïsoleerd kan worden nemen wie die ook mee.

**Wat zijn jullie ervaringen met het verduurzamen van de panden, zijn jullie tegen dingen aangelopen bijvoorbeeld?**

Ik moet eerlijk zeggen dat wij er pas vrij recent mee begonnen zijn. Die zonnepanelen is een project dat hopelijk tussen nu en een paar maanden uitgevoerd zou kunnen worden en de spouwmuurisolatie, daarvan zijn de eerste panden geïsoleerd. Volgens mij zijn we daar nog niet tegen problemen aan gelopen en mijn collega is ook van plan om subsidie aan te vragen, maar ik weet niet precies hoe.

**Subsidie op de zonnepanelen verwacht ik dat dit niet mogelijk is.**

Nee, de isolatie.

**Dat zal onder de SVOH vallen, bent u daar bekend mee?**

Ja, daar zijn we mee bekend. We hebben het nog niet aangevraagd, want volgens mij moest er eerst uitgevoerd worden en dan aanvragen. We zijn nog nergens tegen aangelopen, maar of dat nog gaat gebeuren durf ik niet te zeggen.

**Het eerst uitvoeren en dan aanvragen geldt in het geval van de SVOH alleen als het aangevraagde subsidiebedrag onder de 125.000 euro is.**

Ja, dat verwacht ik wel.

**Zijn jullie nog van plan om meer isolerende maatregelen door te voeren, voordat jullie subsidie willen gaan aanvragen?**

Nee, volgens mij is dat het enige. We hebben namelijk overal dubbelglas zitten, dat hebben we jaren al gedaan. Dat was het enige wat we zo'n beetje nog kunnen doen. We hebben nog wat kleine dingen proberen te doen, maar dat zet geen zoden aan de dijk, folies achter de verwarming bijvoorbeeld.

**Bij de SVOH is het zo dat je bij het doorvoeren van twee maatregelen recht hebt op het gehele bedrag dat je kan krijgen, bij een maatregel is het de helft van het bedrag.**

Welke maatregelen zijn er nog meer die mogelijk zijn?

**Dat zal aan het pand liggen uiteraard, maar je kan denken aan bijvoorbeeld dakisolatie of vloerisolatie en dat soort maatregelen.**

Volgens mij is daar al heel veel naar gekeken en is het in de panden waar het kan is het ook lastig om uit te voeren als er iemand in zit. Mogelijk is dat ook een van de redenen waardoor dit in eerste instantie nog niet gedaan wordt. Omdat het met verhuurde panden heel lastig uit te voeren is. Maar ik zal noteren dat door het doorvoeren van een extra maatregel je aanspraak kan maken op meer subsidie.

**Ja, er zijn natuurlijk wel nog bepaalde limiterende factoren. Zoals een maximum van 6.000 euro per woning en voor meer dan 125.000 euro had de subsidie vooraf aangevraagd moeten worden. Daar gaan wij denk ik niet overheen, ik zal het een keer bespreken met mijn collega's.**

**De spouwmuurisolatie is dus een aantrekkelijkere maatregel geweest, doordat het meteen impact heeft maar de huurders het huis niet uit hoeven.**

Ja, makkelijk uit te voeren in combinatie met weinig overlast.

**Zijn er ook panden in bezit die toe zijn aan meer verduurzamende maatregelen dan alleen spouwmuurisolatie?**

Ik denk dat die er wel tussen zitten. Maar ik weet niet wat de eigenaar daarmee van plan is.

**Zijn er bepaalde drempels die jullie hebben ervaren bij verduurzaming, dus niet alleen de praktische zaken wellicht maar ook het financiële plaatje?**

Nee, ik kan dat niet per se zeggen. Ik weet niet waar de eigenaren precies tegen aan lopen, maar niet iets dat ze met ons hebben gecommuniceerd. Vooral praktisch is een drempel denk ik.

**Ik heb bijvoorbeeld van andere verhuurders gehoord dat de business-case rondmaken een probleem kan zijn, maar daar zijn jullie niet tegen aan gelopen nog?**

Wat bedoel je precies met de business-case?

**Dat de kosten van verduurzaming niet terugverdient worden.**

Dat hebben de eigenaren niet zo met ons gecommuniceerd. Ik denk dat het ook scheelt dat het gaat om eigen beheer, eigen panden. En met oog op de toekomst er toch in willen investeren. En dat de investeringen nu niet dermate hoog zijn, dat kan natuurlijk ook schelen.

**Bent u van plan met de plannen van het Rijk om een verbod op te leggen aan het verhuren van huurwoningen met een slecht energielabel na 2030?**

Ja, onze eigenaren zijn daar inderdaad ook mee bezig geweest. Daar zijn zij van op de hoogte

**Is dat ook een motivator geweest om aan de slag te gaan met verduurzaming?**

Ik weet niet of wij dermate slechte woningen in bezit hebben, want dat komt echt neer op G-label of iets dergelijks dacht ik.

**Alles on het D-label, naar mijn weten.**

Ja, daar zullen we dan ook mee te maken hebben. Daar hebben we wel een paar van.

**Dan is er wel echt gekozen om die panden te gaan verduurzamen in plaats van ze te verkopen?**

Ja, wij zijn er mee bezig. We hebben de afgelopen jaren ook wel wat panden verkocht, maar er wordt regelmatig wel iets verkocht. Of er een relatie tussen de twee is durf ik niet te zeggen.

**Spelen de klachten of de vragen van huurders een rol om aan de slag te gaan met verduurzaming?**

Over het algemeen hebben wij geluiden gekregen van huurders toen de prijzen zo omhooggingen. Dat speelt ook een rol.

**U gaf aan dat de stijgende prijzen voor huurders een belangrijke reden zijn om te verduurzamen. Het helpt mee in de puntentelling natuurlijk.**

Ja, maar het is ook makkelijker. We hadden woningen waar we zelf de energiekosten betalen en met voorschotten werken. Als je de woning moet verhuren met een voorschot van 150 euro bij een kleine woning, dan is dat lastiger te verhuren dan wanneer die kosten maar de helft zijn. De prijsstijgingen zorgen er ook voor dat je de woningen minder makkelijk aan geschikte huurders verhuurt krijgt.

**Ik kan me ook voorstellen dat huurders niet altijd heel veel keuze hebben als het aankomt op waar ze kunnen verhuren en waar niet. Ik heb gehoord dat de markt redelijk vol zit.**

Ja.

**Hebben jullie dan ook gezien dat mensen zouden afhaken door de hogere kosten?**

We merken wel dat de panden waar de kosten hoog zijn wij minder reacties krijgen. Wij stellen ook best wel hoge eisen aan onze huurders. De beste huurders, de meest aantrekkelijke met een vast contract en goede inkomens, die gaan dan eerder voor een andere woning.

**Dus jullie proberen te verhuren aan verhuurders die wat meer te besteden hebben?**

Ja, we hebben het liefst huurders die het makkelijk kunnen betalen en een steady inkomen hebben.

**Deze groep heeft dan wellicht ook meer keuze waar ze willen huren?**

Ja, dat denk ik wel.

**Bij deze specifieke doelgroep is het dus wel van toepassing, om te isoleren om de kosten naar beneden te brengen.**

Ja, dat gaat op termijn ook meer spelen denk ik. Mensen gaan meer daar opletten als ze gaan huren. Dus welk label een woning heeft bijvoorbeeld. Terwijl dat eerst helemaal niet speelde en ik denk dat dit steeds meer een rol gaat spelen voor huurders.

**Banken stellen bij de financiering van projecten over in hoeverre iets verduurzaamd moet zijn/worden. Speelt dat ook een rol bij jullie?**

Dat durf ik niet te zeggen. De kant van financiering regelen de eigenaren allemaal zelf. Dus in hoeverre zij daar tegenaan lopen durf ik niet te zeggen.


**Vind u dat de gemeente een rol speelt om jullie te faciliteren in het proces van verduurzaming?**

Nee, voor ons niet.

### **Bijlage 2.10 – Particuliere verhuurder 3**

Interview afgenomen op 19 april 2023.

**Hoeveel woningen in Tilburg verhuurt u?**

Dat ligt eraan hoe je telt, tel je een studentenkamer als een woning of een appartement als een woning. Je hebt ook nog het verschil tussen een boven- en benedenwoning, dus tel je het aantal panden of tel je die apart. Dus die vraag is moeilijk om antwoord op te geven, 

**Wat is uw ervaring, of heeft u ervaring met het verduurzamen van uw panden?**

Ik heb het een klein beetje verduurzaamd, maar het is gewoon niet rendabel want je wordt er op geen een manier voor beloond. Met nieuwbouw waar ik mee bezig ben, dan zorg ik er wel voor dat alles energielabel A++ is. Als je daar toch begint kun je het beter goed weg zetten, maar bestaande panden verduurzamen zorgen voor meer kosten.

**In de panden die uw bezit heeft u ook panden die niet deel uitmaken van VvE's?**

Ja.

**En zijn het ook woningen die wel aan verduurzaming toe zijn?**

Ja, zeker met de huidige norm kun je nog wel een slag maken.

**Wat was uw beweegreden om er in eerste instantie mee aan de slag te gaan?**

De beweegreden erachter is dat bij zelfstandige woonruimte het (huur)puntensysteem is veranderd, bij deze verandering is het zo dat het energielabel zwaarder mee gaat tellen in de huurprijs die je als verhuurder kunt vragen. Dus dan wordt het ook interessant om het te verbeteren.

Maar aan de andere kant wordt het door de nieuwe belastingregels gedemotiveerd, omdat je niks overhoudt want de belastingaanslag is dermate hoog dat je geen geld meer hebt om te verduurzamen. Dus daar zit het probleem en bij studentenpanden zit niet dezelfde prikkel als bij zelfstandige woonruimten, daar telt het energielabel niet mee. Stel ik heb een studentenhuus en ik verduurzaam dit huis voor 20.000 euro, dan mag ik daar nul euro meer aan huur vragen. Daar schiet ik niks mee op, want de energielasten en de kosten voor gas neemt af voor de huurder maar ik heb hier geen voordeel uit. Ik kan de investering niet terugrekenen op de huurder.

Bij zelfstandige woonruimten is het energielabel belangrijk voor de huur die je kunt vragen, dus daar word je indirect gedwongen om te verduurzamen of je ontvangt een lagere huur. Daar zijn we ook niet blij mee, maar die kant zie ik het verduurzamen nog wel zitten. Alleen daar kunnen we nu niet verduurzamen door de belastingregels die veranderd zijn. Door die verandering betalen we 70% á 80% belasting, dan blijft er niks over want dan is het geld op. Bij onzelfstandige woonruimten is er helemaal geen prikkel om te verduurzamen, dus dan ga je het ook niet doen. De onzelfstandige woonruimten kun je kamer specifiek uitreken, al mijn panden en appartementen zijn kamer specifiek uitgerekend. All-inclusive verhuren is niet toegestaan.

#### **Ook bij het verhuren van studentenwoningen bijvoorbeeld is all-inclusive verhuren niet toegestaan?**

Ook niet bij studenten. Dat is per wet verboden. Dat veel mensen zich hier niet aan houden is een ander verhaal, maar het mag niet. Bij mij kan iedereen precies zijn verbruik zien, elektriciteit gaat per vierkante meter. Alles wordt doorberekend, degene die zijn verwarming hoger openzet betaald meer dan degene die dat niet doet. Ik heb dus geen voordeel wanneer ik de energielasten van de huurders van onzelfstandige woonruimten verlaag, dat voordeel gaat rechtstreeks naar de huurder. Als ik het over 10 of 15 jaar mag doorrekenen over de huurders, met de huidige prijzen kan dat in 5 jaar terug worden verdiend, dan ga ik gelijk beginnen. Maar dat gaat nu niemand doen, het is net als je raam opendoen en je portemonnee opengooien en tegen de mensen op straat zeggen 'Veel succes ermee'. Dat doe je niet.

#### **Het is dus vooral een financiële drempel en gebrek aan stimulatie om te verduurzamen?**

Er komt niks voor terug. Niemand gaat geld investeren als het niet iets opbrengt. Het moet of iets opbrengen of je moet ervoor gestraft worden. Je hebt dus twee manieren, of je straft waardoor je minder huur hebt daardoor ga je het toch maar doen. Of je beloont, doordat je meer huur kan vragen of dat je de investering terug kunt vragen. In een situatie waar het gas water en licht 100 euro per maand kost voor de huurder en de verhuurder investeert 20.000 euro, om jouw kosten van 100 naar 50 euro te brengen, dan is het niet meer dan redelijk als van die 50 euro besparing een deel naar de verhuurder gaat. Maar dat gebeurt nu dus niet, ik ga je niet zo maar 20.000 euro geven.

#### **Zijn er ook nog praktische zaken waar u drempels heeft ervaren?**

Nee dat is het probleem niet, verduurzamen is niet zo moeilijk. Je belt een adviseur die geeft een advies en dat voer je uit. Je belt een aannemer en het lukt. Het enige wat je moet hebben is geld en een terugverdienprikkel om het uit te voeren. Als je nergens iets in terug verdient dan ga je het gewoon niet doen.

#### **Denkt u dat de gemeente een rol speelt om de financiële drempel te verlagen?**

Het enige wat de gemeente kan doen is eventueel een subsidie geven waardoor de financiële drempel lager is, waardoor je eerder geneigd bent om het te doen. Panden waar ik ga renoveren of verbouwen moet, dan pak ik het in een keer mee. Zo hebben al mijn panden dubbel glas of als het dak gerenoveerd wordt, dan wordt het ook meteen mee geïsoleerd. Dan ben je er toch mee bezig, dan hebben de huurders geluk. Maar om speciaal een dak er af te halen om te isoleren, omdat het zo goed is voor het milieu zou mij een worst wezen.

#### **Dus verduurzaming is aantrekkelijker om in combinatie met groot onderhoud of renovatie te doen?**

Ja, dan pak ik het mee. Maar bijvoorbeeld de gevelisolatie doe ik niet, want dat voegt niks toe. Terwijl ik dat ook mee zou kunnen pakken. Als zo'n gevelisolatie 1.000 euro kost en het mee gesubsidieerd werd voor 500 euro, dan had ik het waarschijnlijk wel gedaan. Maar om alleen een gevelisolatie te doen zonder dat het iets opbrengt, dat doe je niet snel.

#### **Bent u bekend met het SVOH?**

Nee, die ken ik verder niet.

#### **Dat is een subsidieregeling bedoelt voor particuliere verhuurders.**

Ik heb een paar keer naar subsidies gezocht en dan loop ik altijd vast. Het is niet op een normale manier toegankelijk. Ik heb nu in Tilburg 3 projecten lopen met subsidie voor de vernieuwing van de gevel, want dat moest toch gebeuren. Dubbel glas en heel de gevelisolatie zou ik 9.000 euro subsidie krijgen. Het kozijn zit er al een jaar in en het is nog niet genoeg, elke keer weer een ander detail wat er niet goed is. Als ik het van tevoren had geweten had ik het niet eens aangevraagd en de helft minder gedaan. Het is heel moeilijk om het geld van de subsidie uiteindelijk op je bankrekening te krijgen.

**Over welke subsidie specifiek gaat dit?**

Het ging om het straatgezicht. En ze willen promoten dat de gevels netjes en goed blijven. En ik wilde toch een pand renoveren en ik dacht dan pak ik dit ook nog mee, omdat de gemeente dat subsidieerde.

**Het betreft dus wel een gemeentelijk regeling?**

Ja, een gemeentelijke regeling.

**Waren er problemen met de subsidie omtrent het feit dat u een particuliere verhuurder bent en geen particuliere eigenaar?**

Het leek heel makkelijk te gaan, maar we zijn nu weer twee jaar verder maar nog steeds niks.

**U gaf aan dat de gemeente met een subsidie de verduurzaming van huurwoningen kan stimuleren, maar dan moet het wel een regeling zijn die toegankelijk is als ik u goed begrijp?**

Ja. Zo'n subsidie zal niet alles weghalen. De grootste drempel is gewoon dat verduurzaming niet terugkomt in enig verdienmodel. Het geld dat je erin investeert ben je gewoon kwijt. Daar kan de gemeente niets aan doen omdat dit komt door landelijke regels.

**Bent u bekend met de plannen van het rijk om een verbod op te leggen voor het verhuren van woningen met een slecht energielabel na 2030?**

Dat is iets waarmee je wel dwingt tot verduurzaming.

**Was u daar ook bekend mee?**

Ik heb het wel eens gehoord, maar er is zoveel onzin dat er tegenwoordig geroepen wordt dat ik niet meer probeer te luisteren.

**Minister De Jonge heeft dit aangekondigd vorig jaar.**

Ja, die mag vlug aftreden. Hij is niet reëel. Bijvoorbeeld ik zou nu wat appartementen ontwikkelen, nieuwbouw, kost 250.000 euro per stuk. Dan zegt meneer De Jonge, daar mag je 10.000 euro huur voor vragen. Dan hou ik netto, met kosten eraf, over 7.500 euro per jaar. Over die 7.500 euro moet je normaal gesproken belasting betalen van 32%, oké. Dan heb je nog zo'n 5.000 euro over en komt dat uit op 2% rendement op zo'n investering. Nu zegt mevrouw Kaag: jullie verdienen er 15.500 euro netto aan en daar ga jij belasting over betalen. In plaats van 2.500 euro belasting ga je opeens 5.000 euro belasting betalen. Dan heb je nog maar 2.500 euro over, een rendement van 1%. Wat moet je dan nog verduurzamen? In deze casus is het dan toevallig nieuwbouw, maar dit geldt ook voor bestaande bouw. Van welk geld ga je het dan verduurzamen?

**Dus u vindt dat de belangen van de huurders op dit moment in het landelijke beleid niet echt wordt meegenomen?**

Nee, maar daar kun je heel veel van terugvinden als je dat opzoekt. Bij de belasting wordt er uitgegaan van een fictief rendement, dit fictieve rendement is te hoog. Dan mag je dat corrigeren met een stukje rentelasten die fictief zijn en te laag zijn. Als je een hypotheek hebt van 5% á 6% hebt mag je 2,5% in aftrek brengen maar dat overige percentage moet je toch ergens vandaan halen. De fictieve gevallen kloppen dus niet. Het bedrag dat onder aan de streep overblijft wordt steeds kleiner en de belastingdruk steeds hoger. Dan kan meneer De Jonge wel willen dat de panden met een slecht energielabel na 2030 niet verhuurt mogen worden, maar niemand die in vastgoed zit heeft dan nog geld over om in die panden te investeren. Als het niet verhuurt mag worden wordt het wel verkocht op de particuliere markt, dat brengt gewoon geld op. Met als resultaat dat de mensen die de panden willen huren geen woning meer kunnen krijgen, want dan zijn er geen huurwoningen meer.

**Uiteindelijk komt het dus echt neer op het interessanter maken van verduurzaming door het financiële plaatje aantrekkelijker te maken.**

Als er een redelijk belastingtarief wordt gevraagd, dan gaat niemand die panden verkopen en blijven ze gewoon doorverhuren. Als je geen geld hebt kun je niet investeren. Ik ken veel mensen waar nu meer geld uitgaat aan belastingen en dergelijke, door de nieuwe regels, dan dat er inkomen binnenkomt. Dan heb je geen goed draaiend bedrijf en dat zorgt ervoor dat panden verkocht worden. Als de panden verkocht worden, dan komen de huurders op straat. Als iedereen zijn panden verkoopt, dan kunnen de huurders niet iets nieuws huren. Ze hebben geen geld voor een hypotheek, dus dan kunnen ze in tentjes gaan liggen.



**De nieuwe belastingregels hebben dus het effect dat het niet aantrekkelijk wordt om te verduurzamen?**

Ja, want er is geen geld meer voor over. Als je ervoor zorgt dat de belastingen redelijk zijn en dan kom je met een regel dat woningen met een slecht energielabel niet meer verhuurt mogen worden over zoveel jaar, dan hebben de verhuurders nog geld over en kunnen ze het huis verduurzamen zodat ze het in de toekomst kunnen blijven verhuren. Als er geen geld over is, dan gaat het gewoon niet. Dus dan wordt het verkocht, op dit moment wordt er ook alleen maar verkocht.

**Op deze manier kunnen huurders hun bezit 'verduurzamen' door het bezit met een slecht energielabel gewoon te verkopen.**

Ja.

**Gaat de waarde van het vastgoed omhoog wanneer het bezit verduurzaamd wordt?**

Nee. Want de waarde van verhuurt vastgoed wordt bepaald door de huuropbrengst, niet door de kwaliteit van de woningen. Misschien wel een beetje maar voornamelijk de huuropbrengst. De huuropbrengst bepaald de waarde van de woning. Een zelfstandige woning die verduurzaamd wordt, waardoor deze een hoger energielabel krijgt en dus een hogere huur. Dan wordt die iets meer waard, maar bij een onzelfstandige woning is dit niet het geval. De huur bepaalt de waarde van de woningen en de staat van het onderhoud ook wel een beetje.

**Heeft u ervaring met klachten of vragen van huurders over verduurzaming? En speelt dit een rol om te gaan verduurzamen?**

Nee, de enige vragen die ik wel eens kreeg was over enkel en dubbelglas. Vragen over isolatie en hybride ketels en dergelijke heb ik niet gekregen.

**En als er vragen worden gesteld over dubbel glas, speelt dat dan een rol in uw afweging om dat dan ook toe te passen?**

Ik heb dubbel glas bijna overal inmiddels, enkel glas vind ik zo achterhaald dat ik die service wel moet bieden. En dubbel glas kost niet zo veel, dat is maar 150 euro per vierkante meter.

**In mijn onderzoek maak ik onderscheid tussen commerciële verhuurders en particuliere verhuurders. Bij mijn onderzoek hebben commerciële partijen een KvK-nummer en particuliere verhuurders niet. Soms zijn er partijen met een KvK-nummer die heel weinig bezit hebben en soms zijn er verhuurders zonder KvK-nummer die dan meer bezit hebben. Waarom heeft u ervoor gekozen om een particuliere verhuurder te zijn?**

Dat is gewoon zo gegroeid, je kiest ervoor om ergens in te beleggen. De een belegt in aandelen en de ander in vastgoed bijvoorbeeld. Ik heb ervoor gekozen om mijn pensioen op te bouwen door middel van woningen. Dat is iets harder gegaan dan verwacht. Het is niet gedaan met een bedrijfsmatige insteek, maar puur als belegging.

**Samenvattend komt het erop neer dat op dit moment verduurzaming wordt gedemotiveerd en om het te motiveren zal het financieel aantrekkelijker moeten worden gemaakt?**

Er moet een financiële prikkel achter zitten. Als je nu de huur verlaagt dan zullen mensen geneigd zijn om te verduurzamen om de huur weer te kunnen verhogen of meteen al de huren kunnen verhogen als je verduurzaamt. Maar het grote probleem is dat er ook geld moet zijn om te kunnen verduurzamen en dat geld is er nu niet door de nieuwe box 3 regelingen en de nieuwe huurwet die er aan komt met betrekking tot de midden huur.

Het enige wat de gemeente zou kunnen doen is denk ik subsidies, maar subsidies als mensen geen geld hebben heeft ook geen zin.

**Wanneer het pand verplicht verduurzaamd zou moeten worden is het interessanter voor de verhuurder om zijn bezit op te schonen dan daadwerkelijk aan de slag te gaan met verduurzaming van het pand, als ik het goed begrijp.**

De huidige regels van de overheid houdt de midden huur zo laag en de belasting zo hoog dat er geen geld overblijft.

## Bijlage 2.11 – Institutionele belegger 3

Interview afgenomen op 17 mei 2023.

### Hoeveel woningen in Nederland en Tilburg verhuurt uw bedrijf?

In Nederland hebben we ongeveer [redacted] Wij beleggen voor pensioenfondsen, wij hebben [redacted] Nederlandse pensioenfondsen achter ons en we beleggen voor hun in vastgoed. Wat dat betreft zijn wij denk ik wel een hele nette verhuurder, dus geen cowboys die de hoofdprijs vragen. We hebben in Tilburg hebben we op dit moment, [redacted]

### Als ik het goed begrijp zijn de woningen niet heel erg oud, maar wellicht zijn er wel mogelijkheden bij bepaalde woningen tot verduurzaming?

Ja, dat is wel ons streven. Wij hebben ons gecommitteerd aan het klimaatakkoord, Parijs proof heet dat. Onze portefeuille willen wij in 2040 Parijs proof gemaakt hebben. De DGBC, Dutch Green Building Counsel, heeft bepaald wat de uitstoot per vierkante meter, per jaar mag zijn om Parijs proof te zijn. Daar proberen wij voor 2040 aan te voldoen. Wij hebben de bestaande voorraad die we nu hebben dus ook verder gaan verduurzamen.

### Betreft het ook niet VvE woningen?

Ja, op de Bankier na zijn het allemaal eengezinswoningen. Dus dan hebben wij het voor zeggen.

### Alle institutionele beleggers die ik heb gesproken benoemt het 'Parijs proof' worden, is dat een onderlinge afspraak tussen jullie of toeval?

Onze aandeelhouders zijn pensioenfondsen en pensioenfondsen hebben zich ook gecommitteerd aan het klimaatakkoord. Waarom doen zij dat? Kijk eens naar Italië bijvoorbeeld, enorme regenval in een bepaald gebied dat tot enorme schades leidt. Uiteindelijk heeft dat ook een negatief effect op de investering van pensioenfondsen, want er wordt ook belegd in Italiaans verzekeringsmaatschappijen of Italiaanse boerenbedrijven. Ik heb vroeger bij Achmea gewerkt, dat is een verzekeraar met ook een pensioenfonds. In de zomermaanden begon het te hagelen waardoor de hele perenoogst in de Betuwe om zeep was geholpen, dat kost echt honderden miljoenen. Dus Pensioenfondsen vinden dat ze het klimaat moeten stabiliseren, want anders hebben ze heel veel surrendered assets. Dus investeringen die niks meer waard zijn, dat zijn onze opdrachtgevers. Als onze concurrentie zegt: 'Wij gaan Parijs proof worden' en wij zeggen: 'Ons interesseert duurzaamheid helemaal niet', dan lopen alle pensioenfondsen weg bij ons en gaan ze bij de concurrentie beleggen. Dus is het ook van belang voor onze positie in de markt.

### Jullie zijn dus ook al aan de slag gegaan met verduurzaming, als ik het goed begrijp?

Onze woningen hebben allemaal al labels A, B en C, dus hebben we geen slechte portefeuille. We zijn nu wel bezig in [redacted] om nu voor het eerst de volgende stap te zetten. Ons thermopane glas wordt vervangen door triple glas, de zolder wordt geïsoleerd en er wordt bodemisolatie doorgevoerd. Daar zijn we nu mee bezig, hierbij zijn we erachter gekomen dat het niet rendabel is. De investering per woning is zo'n 80 á 90.000 euro, dat krijg je niet terugverdiend dus er is wel een onrendabele top.

### En hoe wordt dat dan terug verantwoord naar de pensioenfondsen?

Dat is een goede vraag. Dat gaan wel discussies worden. Je hebt een paar pensioenfondsen die zullen zeggen het hoort erbij als wij Parijs proof willen zijn, dan moet het. Andere partijen zullen zeggen, dan ga je het bezit toch lekker verkopen. Dan is mijn argument, het klimaat is er niks mee geholpen. Een derde partij zegt weer, het is nu onrendabel maar in de langere termijn verdient het zich wel terug. Dus dat zijn de drie stromingen bij onze aandeelhouders.

### Dat laatste argument heb ik ook wel vaker gehoord in de interviews bij de andere beleggers, hoe kijkt u daar naar?

Het bezit wordt gewaardeerd door externe taxateurs, wat zij doen is een weerspiegeling van de markt. Als de markt niet door heeft dat wij nog heel veel moeten doen aan verduurzaming dan verdien je het niet terug. Nu heb ik het over de markt, dus niet alleen over andere beleggers maar ook de particulieren. Als de gedachte van de markt is 'we gaan een stukje isolatiewol uitrollen en we zijn er' dan verdien je het niet terug. Maar het gaat er dus om of de gemiddelde Nederlander beseft dat Parijs

proof veel meer is dan de isolatiemaatregelen die er nu ondernomen worden. Mijn eigen moeder bijvoorbeeld heeft haar glas vervangen en de spouwmuur volgegooid en zij zegt: 'Ik ben helemaal toekomstproof'. Maar als je dan kijkt naar de uitstoot per vierkante meter is dat niet Parijs proof. Als ik ook nog tegen haar zou zeggen, je moet nog de vloerisolatie doen en je Hr++ moet triple glas worden, dan wordt ze gek dat gaat ze niet doen. Het is de vraag of het in Nederland de standaard wordt of de uitstoot per vierkante meter rond de 40 á 50 gaat zitten in plaats van 180 á 200. Dus het hangt er van af of de markt gaat inzien dat we echt stappen moeten zetten om Parijs proof te worden. Dus ik hoop dat we het terug verdienen, ik denk het. Maar ik weet het niet zeker.

**Wat bedoelt u precies met de uitstoot per vierkante meter precies?**

Dat is van de Dutch Green Building Counsel, daar geven ze aan in kilowattuur hoeveel de uitstoot per vierkante meter mag zijn. De gemiddelde Nederlander weet dat niet, die denkt als ze 100 halen dat ze dan goed zijn wat dat is al energielabel A. Maar energielabel A is niet goed genoeg voor Parijs proof, dan moet je echt wel denken aan A+++ (+) denken.

**Wellicht is er dan ook een onderscheid te maken in verduurzaming die zich terugverdiend en verduurzaming die zich niet terugverdiend, door in hoeverre je bent bereid te gaan?**

Ja, het is makkelijk om een paar stappen te zetten. Een spouwmuur isoleren kost geld maar dat verdient zich nog wel terug. Maar uiteindelijk, de laatste stappen maken het echt duur om Parijs proof te worden.

**U gaf ook aan dat u bezig was met bodemisolatie en de zolder aan het isoleren, gebeurt dit met de huurder in de woning?**

Ja.

**Daarvoor moeten jullie dan 70% toestemming halen per complex?**

Ja, we hebben doorgerekend wat de huurder gaat besparen. Daarvan zitten wij dan op de helft qua huurverhoging. In theorie bespaart de huurder 45 euro in de maand en wij hebben een huurverhoging van 22,50 euro gevraagd.

**Dan stemmen mensen er wel mee in?**

Tot dus verre hebben wij dat wel, bij ons lopende project wel.

**Is dat het enige project dat tot nu toe loopt?**

We zijn nu ook bezig op een andere plek met 120 woningen. En ook toevallig Tilburg hebben we nu voor het eerst naar gekeken om te kijken of dat ook een optie is.

**Lopen jullie bij verduurzaming tegen drempels aan?**

Om te bekennen, de flora en faunawet. Dat zal iedereen wel zeggen. Die vleermuizen, zwaluwen en huismussen. Je schiet zo in de vertraging een jaar of anderhalf jaar.

**Dus dat de spouwmuur eigenlijk gecheckt moet worden omdat hier een vleermuis in kan zitten bijvoorbeeld?**

Ja, dan in het broedseizoen. Dan moeten we ook vleermuizentellers inhuren, die kosten per complex 30.000 euro om een groepje tellers in te huren. Dat bedrag ben je al kwijt en als het resultaat is dat ze een huismus of een zwaluw hebben gezien moet je een jaar wachten, want je moet overal voorzieningen voor ze gaan aanbrengen. Dat maakt het wel lastig, het kost klauwen vol met geld en veel vertraging. Dus dat is wel een puntje waar wij echt tegen aanlopen.

**Is dat dan ook de voornaamste reden dat het financieel niet rondgemaakt kan worden of levert dat gewoon een bijdrage aan het totaalplaatje?**

Een bijdrage. Wij hebben een vrij goede woningvoorraad, voornamelijk energielabel A en B en een paar C. En het kost ons ook al 70 tot 90.000 euro per woning om het Parijs proof te krijgen. En dat is vrij veel geld.

**Denkt u dat de gemeente een rol kunt spelen om de drempels voor u te verlagen?**

Dan kom ik met een enorme open deur, subsidie is altijd mooi meegenomen. Ale je het doorrekent is het onrendabel. Sommige pensioenfondsen gaan ermee akkoord en andere vinden laat maar zitten, dus dat zorgt voor wrijving. De flora en faunawet, misschien kan de gemeente daar een rol spelen. We zijn

nu afhankelijk van commerciële partijen die tellen, 30.000 euro om een paar gierzwaluwen te tellen en het aantal ecologen die dat doet is ook beperkt. Er is dus ook een wachtrij. Tilburg heeft geloof ik wel een soort managementplan SMP. Daar zijn gebieden aangewezen waarbij een regime hebt qua tellingen, dit is ook niet mijn corebusiness. Maar daar zou de gemeente een volgende stap kunnen zetten, dat er bijvoorbeeld gemeentelijke ecologen zijn die de tellingen voor ons of iets dergelijks. Dat zou wel schelen. Voor de snelheid en dat je zeker weet dat het betrouwbaar is. Nu zijn er commerciële partijen die een belang hebben bij het vinden van zoveel mogelijk vleermuizen en huismussen, zodat ze meer kunnen tellen. Dus dat zou helpen en subsidies dan. Subsidies hebben we wel wat van de Overheid, maar dat is ook niet al te veel. Ook het duidelijk maken van hoe belangrijk het niet is om te verduurzamen, om ook de bewustwording bij de huurders te verbeteren. De huurders zijn best wel wantrouwend, als we zeggen we gaan isoleren en dergelijke. Dan vinden ze vaak maar onzin en geloven ons als beleggers niet, dus wat is het addertje onder het gras. Er is best wel veel wantrouwen richting de belegger, misschien kan de gemeente een bijdrage leveren door te zeggen dat het een heel mooi cadeau is van de belegger richting de verhuurders.

**U kaartte subsidies ook al aan, nu zijn er landelijke subsidies. Maken jullie daar ook gebruik van?**

Ja, maar uiteindelijk is het een klein potje als een grote belegger. Wat wij uiteindelijk kunnen opstrijken in verband met overheidssteun 300.000 euro. Als ik je vertel dat het verduurzamen van een woning 70 of 80.000 euro kost en wij een redelijk grote portefeuille, dan is 3 ton een druppel op een gloeiende plaat.

**Mag je niet meer dan 3 ton aanvragen?**

Officieel mag het 4 ton zijn, maar ivm staatsteun moet er weer 3 jaar tussen zitten. Dat gaat lastiger worden. Wij werkzaam voor pensioenfondsen mogen in totaal 3 ton vragen. Dat is vanwege overheidssteun, het is af en toe ondoordringelijke wet- en regelgeving.

**Spelen toekomstige plannen om wetgeving op te leggen voor slecht verduurzaamde huurwoningen ook mee voor jullie om te verduurzamen?**

Nou nee. We hebben een vrij groene portefeuille. Uiteindelijk speelt het wel mee als we niks doen, dan glijdt je automatisch af naar een D, E of F label. Het zet wel een stok achter de deur, niks doen is geen optie. Mede ook door het overheidsbeleid.

**Waarom is niks doen geen optie?**

Als je niks doet qua verduurzaming, dan loopt een gebouw ook van je af. Wat nu nog label C is, die eisen worden steeds strenger is over 10 jaar een D of E label bijvoorbeeld. Dan mag je het niet meer verhuren, dus we moeten ook wel blijven investeren.

**Ik kan me voorstellen dat er lichte investeringen voor jullie nodig zijn om het label te behouden bijvoorbeeld, maar jullie kiezen ervoor om naar A+++ te gaan. Is het geen optie om gebouwen minder te verduurzamen?**

Ja, dan voldoen we niet aan het Parijs akkoord. Als je kijkt naar ons lopende project dat kost 70.000 euro per woning en van uitstoot gaan wij van 180 naar 80 kwh energieverbruik per vierkante meter. Dus dan voldoen we nog niet eens aan het Parijs akkoord. Dat heeft te maken met binnenisolatie, er zitten nu nog wat ketels in die vervangen moeten worden voor warmtepompen. Maar wij hebben het idee dat over een paar jaar de warmtepompen beter zijn dan de huidige warmtepompen, dus zonder zo'n hele grote airco-unit bijvoorbeeld. Dus daar wachten we nog even mee.

**Krijgen jullie ook klachten of vragen van huurders met betrekking tot verduurzaming, en speelt dit dan ook een rol voor jullie om ermee aan de slag te gaan?**

We hebben jaarlijks een huurderstevredenheidsonderzoek. Onze woning wordt gemiddeld met een 7 tot 7,5 beoordeeld, dan doe je het volgens mij netjes. Huren bij de belegger word ook met een 7 gewaardeerd, de prijskwaliteit met een 7-. Wat dat betreft denk ik dat we redelijk tevreden huurders hebben. Maar zeker in de jaren 80 woningen merk je wel dat tocht, vocht en kou als aandachtspunten zijn opgemerkt. Dus dat is voor ons dan ook meteen een soort handvat om contact met de huurders voor verduurzaming op te nemen.

**Van andere verhuurders heb ik gehoord dat zij denken wanneer zij hun panden niet verduurzamen dat de huurder een huis zou overwegen te huren die wel beter verduurzaamd is, waardoor ze de**

**huurprijs niet meer zouden kunnen vragen die ze willen vragen. Is dat ook iets wat u denkt dat er gaat gebeuren, of omdat uw bezit dermate groen is dat dit niet relevant is?**

Bij onze portefeuille niet. Zeker niet de komende 5 of 10 jaar. Daar maak ik me geen zorgen over.

**Bij u is het laagste label ook al label C natuurlijk.**

Ja, de oudste woning komt uit 1984. Dan heb je sowieso al isolatie. Het grootste deel van onze portefeuille is gebouwd na 1992 á 94, toen had je ook al bouwbesluit. Die woningen zijn weer beter dus ik maak me daar geen zorgen over.

## **Bijlage 2.12 – Particuliere verhuurder 4**

Interview afgenomen op 25 mei 2023.

**Hoeveel woningen in Tilburg verhuurt u?**

Eén.

**Wat voor soort woning is dit?**

Kamerverhuur, een studentenwoning.

**En deze woning maakt geen deel uit van een VvE?**

Nee, het maakt geen deel uit van een VvE.

**Heeft u het pand verduurzaamd?**

Nee, wij hebben het pand niet verduurzaam sinds dat we deze gekocht hebben.

**En is verduurzaming van het pand wel benodigd?**

Het heeft energielabel D of E.

**Dus er zijn wel verduurzamingsmaatregelen mogelijk?**

Ja. Er zit wel dubbel glas in en bij het dak is ook wel iets van isolatie geweest. De spouwmuur weet ik eigenlijk niet en de kruipruimte is ook niet geïsoleerd. Dus kunnen we het zeker nog omhoog brengen.

**Wat is de beweegreden geweest om nog niet aan de slag te gaan met verduurzaming van de huurwoning?**

Uit het verbruik van onze huurders blijkt dat de woning als een gemiddelde tussenwoning presteert. Het is dus niet dat het verbruik de spuigaten uitloopt. Dus dat is het eerste, dat we de urgentie niet zo voelen.

**Die urgentie wordt qua kosten niet gevoeld als ik het goed begrijp?**

Ja, qua kosten inderdaad. Ten tweede moet ik weer een investering in doen en de enige die daar profijt van hebben zijn de huurders, doordat zij minder servicelasten gaan betalen. Nu vind ik het niet bezwaarlijk om daar iets aan uit te geven, maar wel binnen de perken. Nu heb ik wel eens gezocht op subsidiemaatregelen voor particuliere verhuurders, dat heb ik een jaar of ander halfjaar geleden gedaan en toen was er zo'n regeling nog niet. Dus dat zou wel iets zijn om uiteindelijk te helpen om het te gaan doen.

**U gaf aan dat het voordeel bij de huurder ligt bij verduurzaming, want dat mag u niet doorrekenen?**

Ja, dat klopt.

**Bent u bekend met de SVOH?**

Nee, niet specifiek die regeling.

**Bent u bekend met de plannen van het Rijk om een verbod op te leggen over het verhuren van huurwoningen met een slecht energielabel na 2030?**

Ja, maar dat is pas over 7 jaar dus urgentie voel ik niet zo.

**Dus u vindt niet dat die datum al heel snel komt?**

Nee, die urgentie voel ik niet zo. Het huis is natuurlijk al energielabel E of D dus is het niet zo dat er sprake is dat er een grote sprong gemaakt moet worden.

**Wat zou ervoor nodig zijn om de huurwoning te verduurzamen?**

Dat de huurder ervoor open staat. In mijn ervaring geeft de huurder niet om verduurzaming. Zij betalen iedere maand servicelasten en stoken wanneer zij willen. Die gaan er niet zo bewust mee om. Ik krijg dus ook nooit vragen over verduurzaming, als huurders aan zouden geven verduurzamingsmaatregelen willen nemen. Dan zou ik daar wel een gesprek met ze over willen aangaan.

**Dus als huurders klachten of vragen hebben over verduurzaming, dan zou dat wel een rol spelen om mee aan de slag te gaan?**

Ja, dat denk ik wel. Ik denk ook wel dat een van de redenen is dat wij die niet krijgen, omdat het niet top geïsoleerd is maar ook niet slecht. Dus dan draagt dat bij dat de huurders die urgentie ook niet of minder voelen. Omdat die kosten niet heel erg hoog zijn.

**En is om de huurwoningen te verduurzamen het dan ook deels het financiële plaatje?**

Ja.

**Vindt u dat de gemeente een rol zou moeten hebben om te helpen bij de verduurzaming van particuliere/commerciële huurwoningen?**

Dat is een lastige vraag. Wellicht dat ze iets met subsidies kunnen.

**Bijlage 2.13 – Huurteam Tilburg**

Op 29 maart 2023 heeft een interview plaatsgevonden met een consultant bij het Huurteam Tilburg.

**Zou je een uitleg kunnen geven wat het Huurteam Tilburg precies doet?**

Het Huurteam Tilburg is geïnitieerd vanuit de gemeente Tilburg, in verband met een vraag die gesteld werd vanuit huurders voor ondersteuning en met betrekking tot huurrechtelijke zaken. Maar ook als voorwerk met de nieuwe wet 'Goed verhuurderschap' die eraan zit te komen dit jaar. Wat wij precies doen is juridisch advies geven aan huurders met betrekking tot huurrecht, dat is een heel breed scala wat wij doen, de voornaamste zaken zijn geschillen rondom huurprijzen, servicekosten, onderhoudsgebreken en bezwaren. Bij bezwaren zijn het verhogingen van kale huurprijzen of servicekosten. Maar wij houden ons ook bezig met zaken zoals borg, onterechte ontruiming, onterechte beëindiging van het huurcontract. Dus eigenlijk een heel breed scala aan soorten vragen die binnenkomen. De planning was dat wij zo'n 200 mensen per jaar zouden helpen, op dit moment zitten we aan veel meer, dus de vraag is reuze. Dat betekent ook dat er echt wel wat problemen zijn binnen de Tilburgs huurmarkt, als ik een mooie quote mag gebruiken van de huurcommissie: 'Tilburg is nog altijd het wilde westen binnen de verhuurmarkt'. En dat beamen wij (het Huurteam Tilburg).

**Mijn onderzoek is gericht op de verduurzaming van de particuliere en commerciële huurwoningen en jij kaartte net al aan dat jullie je bezig houden met geschillen rondom het verhogen van de huurprijzen ook, klopt het dat verduurzaming een onderdeel hiervan is?**

Ja klopt, als ik echt kijk naar verduurzaming dan moet er een onderscheid worden gemaakt tussen verduurzaming en renovatie. Wanneer er sprake is van slecht groot onderhoud is aan het pand, dan is dat iets voor de verhuurder om het op te lossen. Dit is geen renovatie en geen verduurzaming. Als een pand in zo'n slechte staat is dat het bestaansrecht van het pand in gevaar komt, bijvoorbeeld muren die omvallen of alle leidingen die moeten vervangen worden, dan is het renovatie. En verduurzaming valt daar nog buiten, op dit moment is er geen verduurzamingsplicht. Wel is er een verduurzamingsrecht, dat betekent dat huurders een verzoek mogen indienen tot het verduurzamen van de woning. Dit verzoek moet ingediend worden bij de kantonrechter en de kantonrechter kan dan wel een verduurzamingsplicht afgeven aan de verhuurder. Daar zitten bepaalde kosten bij, ook voor de huurder.

**Bij het werk komen jullie in direct contact met huurders van zowel particuliere verhuurders als woningbouwcorporaties uit Tilburg, correct?**

Ja, klopt.

**Komen er huurders naar jullie toe met vragen of klachten over verduurzaming van hun huurwoning?**

Ja, veel. Er komen veel huurders naar ons toe met klachten rondom verduurzaming. Dan gaat het vaak over slecht geïsoleerde woningen, daken die slecht geïsoleerd zijn, of vloerisolatie bijvoorbeeld. Het gaat vooral over isolatie dus, maar we komen ook bij woningen waar nog altijd geen dubbel glas is, dus geen HR+ of HR++ glas. En dan zit ook weer het lijntje tussen verduurzaming en groot onderhoud dicht bij elkaar, want iemand kan wel HR++ glas hebben maar als het kozijn helemaal rot is dan heb je niet

zo veel aan de verduurzaming. Dus daarom zijn wij van mening dat goed onderhoud en verduurzaming hand in hand gaan. De meeste vragen komen binnen vanuit de particuliere verhuur, dan hebben we het over zelfstandige woonruimtes vooral en niet zo zeer over onzelfstandige woonruimtes. Hoewel de problematiek daar ons inziens veel groter is dan bij de zelfstandige woonruimtes, maar ik denk dat heel veel studenten het normaal vinden om in een slechte studentenwoning te zitten. En mensen die echt huren en bijvoorbeeld 1.000 euro per maand betalen vinden ook wel dat ze recht hebben op een goed geïsoleerd huis. Vanuit de woningbouwsector komen ook vragen over binnen. Woningbouwcorporaties hebben jaren plannen klaarliggen voor verduurzaming, deze zijn ook inzichtelijk. Hierin is te zien wanneer zij aan de slag gaan en op welke plek met verduurzaming.

**Je gaf aan dat er meer vragen kwamen over de zelfstandige woningen in plaats van de gestapelde bouw bij de particuliere verhuur, is er dan ook nog voor jullie op te merken of de woningen vanuit de gestapelde bouw in VvE's zitten of niet? Want dat is dan weer een ander traject.**

Ja, op zich is daar niet heel veel verschil in. Het is altijd wel lastig wanneer sommige woonruimtes verhuurd worden en andere woonruimten in eigendom zijn. Daar ontstaan soms wat geschillen over wie heeft welke verantwoordelijkheid, uiteindelijk is er weinig verantwoordelijkheid rondom verduurzaming, zo lang de kantonrechter het niet afdwingt hoeft een verhuurder niet te verduurzamen. Wat wij zien is dat wanneer een verhuurder besluit te verduurzamen is dit vanuit financieel gewin en vaak niet vanuit de goedheid van zijn hart, omdat de huur dat vraagt.

**Je gaf aan dat de vragen/klachten rondom verduurzaming veel gebeurt, maar hoe vaak is dit naar voren gekomen?**

Op dit moment hebben we ongeveer 150 vragen binnengekregen met betrekking tot verduurzaming van een woonruimte. Dat is van de periode juni 2022 tot en met nu (29 maart 2023).

**Hoe verhoudt dit zich? Het is moeilijk als buitenstaander te zeggen of dat veel of weinig is bij gebrek aan referentiekader. Dus kan jij hier een beeld bij schetsen**

Dat kan zeker, we zien zeker dat het in de wintermaanden enorm toe neemt. Mensen krijgen het koud en te maken met energiekosten en willen verduurzaming van de woonruimte. Hoe dit zich verhoudt met andere zaken is relatief, omdat de vragen vaak in combinatie met andere vragen bij ons binnenkomen. Zoals gebreken aan de woonruimte of hoge servicekosten, dus gebeurt het niet heel vaak dat er een losstaande vraag binnenkomt over verduurzaming van de woonruimte. Het is meer een combinatievraag samen met iets anders. Daarin kunnen we vaak de huurder wel ondersteunen in de originele vraag, maar voor het afdwingen van de verduurzaming moet een huurder weer naar de kantonrechter en daar zit een prijskaartje aan. Dus dat doet niemand.

**Zijn er kenmerken die verschillend zijn tussen de huurders van commerciële/particuliere huur versus huurders van sociale huur? Je noemde net al studenten bijvoorbeeld, dus wat voor soort mensen zitten in de particuliere huurwoningen?**

In de particuliere huursector vind je bijna alle kamers, dus alle onzelfstandige woonruimtes bijna. Ik durf wel te stellen dat 90% hiervan in de particuliere sector valt. En alle woonruimtes die boven de liberalisatiegrens uitkomen. Tilburg heeft een hele mooie lijst op hun website staan over welke woningen dit zijn. Dat is een grote groep. De mensen die erin zitten zijn of studenten maar ook andere groepen. Bijvoorbeeld mensen met een heel laag inkomen, maar die om een of andere reden niet bij de sociale woningbouw terecht kunnen. Mogelijk een betaalachterstand opgebouwd of niet meer welkom en dergelijke. Ook heb je mensen die te veel verdienen om bij sociale woningbouw terecht kunnen. Ten slotte heb je ook nog een groep mensen die wel ingeschreven staan voor sociale woningbouw, maar waarbij het zo lang duurt dat ze maar iets anders moeten gaan zoeken.

**Uit die 4 groepen die je net schetste, is er een groep die het meest te maken heeft met slecht verduurzaamde woningen?**

Studenten, hoewel zij vaak dit als normaal zien. Dus dan is de vraag, bestaat een probleem? Ja. Wordt het probleem ervaren? Soms. En ik denk mensen met een kleine beurs, die servicekosten niet kunnen betalen of in de bijstand zitten. Dat zijn zeer kwetsbare doelgroepen, ook voor verduurzaming. Dat zeg ik specifiek omdat verduurzaming een kostenplaatje heeft, wanneer een verhuurder gaat verduurzamen of renoveren of iets dergelijks. Dan mag de verhuurder daar een plus voor vragen op de kale huurprijs. En dit zijn al mensen met weinig inkomen, waardoor een verduurzaming nog moeilijker wordt om af te dwingen.

**Wanneer jullie vragen of klachten krijgen van huurders van een particuliere/commerciële huurwoning over verduurzaming van de woning, welke vragen zijn dit typisch?**

Dat is heel vaak isolatie en HR++ glas of mensen die vertellen dat ze roosters hebben in de badkamer die direct naar buiten leiden en daar komt tocht doorheen. Dus dat soort vragen met name.

**In jullie ervaring zijn de huurders (van particuliere/commerciële huurwoningen) voor of tegen verduurzaming van hun huurwoning?**

Ik denk dat iedereen voor is, zolang het ze niks kost. Ik denk dat dit het simpelste antwoord is. Als we kijken naar verduurzaming dan zit daar een ratio op, stel een verhuurder verduurzaamd voor 10.000 euro, dan mag hij deze 10.000 euro afschrijven op de verhuurder over een x aantal jaar. Stel dat dit aantal tien jaar is dan betaalt de huurder 1.000 euro per jaar extra, teruggerekend naar twaalf maanden is dat best een pittig bedrag. Het moeilijke daarvan is dat verhuurders soms ook subsidierchten hebben. Er ligt nu zelfs nog ergens een potje van een aantal miljoen aan verduurzamingsgelden, maar verhuurders kiezen ervoor om dit niet te gebruiken. Omdat ze niet het volledige bedrag terugkrijgen en zelf iets moeten voorschieten, dus willen huurders verduurzaming? Vast en zeker. Willen de huurders dat betalen? Vast en zeker niet. En willen de verhuurders het voorschieten? Dat ook vaak niet.

**Het geld is een reden dat huurders tegen de verduurzaming van hun woning kunnen zijn, zijn er ook nog andere redenen dat zij tegen kunnen zijn?**

Ja, onrechtmatig gebruik van het woord renovatie. Binnen een huurovereenkomst heb je twee vormen, onbepaalde tijd en bepaalde tijd onder bepaalde tijd zijn er ook nog wat subcategorieën. Een verhuurder mag niet zomaar een contract opzeggen, een renovatie is wel een geldige reden om het contract op te mogen zeggen. Wat wij wel vaker zien is dat wanneer een verhuurder zegt ik ga renoveren dan bedoelt hij eigenlijk, ik ga verduurzaming uitvoeren of groot onderhoud. Dat zijn dan weer geen redenen om de huurovereenkomst op te zeggen. Er zijn ook heel veel huurders die angstig zijn voor het woord verduurzaming omdat dat zou kunnen betekenen: 'Einde huurovereenkomst'. Als ik het heel plat mag slaan, als een verhuurder verplicht zou worden om te verduurzamen, en alle vloeren moeten eruit, en er moet een nieuw dak op, en alle muren geïsoleerd moeten worden, dan houdt dit in dat de huurder er niet kan wonen. Dus dan wordt de huurovereenkomst beëindigd. Dus als verduurzaming overloopt naar renovatie is dat een geldige reden om de huurovereenkomst op te zeggen. En dan is natuurlijk de vraag waar die splitsing lijn ligt.

**En dat is lastig te definiëren?**

Ja. Op zich zou het moeten meevallen, want er staat gewoon beschreven welke verbeteringen onder verduurzaming vallen en welke onder renovatie vallen. Maar er zijn gewoon verhuurders die dit te pas en te onpas omdraaien of misbruiken en om het tegen te gaan moet een huurder naar de kantonrechter gaan en dat kost geld, dus dat maakt het niet makkelijker.

**En kan zo'n renovatie tegengehouden worden door de huurder door er niet mee in te stemmen?**

Een huurder moet meewerken aan een renovatie. Door de verhuurder moet er wel bewijs worden aangeleverd, een renovatieplan waarbij opzegtermijnen en verhuiskostenvergoedingen en dergelijke mee moeten worden genomen. Maar uiteindelijk, als de verhuurder kan bewijzen dat hij moet renoveren, dan moeten de huurders eruit. Dan krijgen ze wel 7.000 euro mee maar ze moeten er wel uit.

**Van welke redenen zijn jullie op de hoogte, dat de huurders aangeven vóór de verduurzaming van hun woning te zijn?**

Terugdringen van stookkosten voornamelijk, meer woongenot. Als er tocht is en er gezondheidsklachten ontstaan. Ook het beëindigen van de discussie met verhuurder, omdat dit vaak jarenlang lopende discussies zijn. En het tegengaan van verhuizingen.

**Denk jij dat de huurders gebaat zijn bij een verduurzamingsaanpak vanuit de gemeente?**

Dat hangt ervan af wat de gemeente daarmee doet en wil bereiken. Dingen die laagdrempelig zijn, kunnen zeker van meerwaarde kunnen zijn. Als de gemeente nog een pot met geld heeft en daarmee tegen de verhuurders zegt 'zorg ervoor dat die woning helemaal opgeknapt is', dan kost het huurders ook niets. Want dan heeft de verhuurder er zelf geen kosten aan gehad en mag hij ook niks doorberekenen. Maar of dat haalbaar is weet ik natuurlijk niet.

**Zou je nog een keer het verduurzamingsrecht willen uitleggen?**



Je hebt het recht om als huurder naar de kantonrechter te gaan om met bewijsstukken aan te tonen dat jouw woning slecht geïsoleerd is of een laag energielabel heeft. Dan kan de kantonrechter afdwingen dat de verhuurder bepaalde verduurzamingsmaatregelen gaat uitvoeren. Op dit moment is dat allemaal via de kantonrechter. Er komen wetswijzigingen aan rond 2025 die dit proces makkelijker maken, ook voor gemeenten om het te bepalen. Maar dat moet ik nog zien gebeuren. Hoe je het ook draait of keert het kost geld, en de huurders hebben het niet.

### Bijlage 2.14 – Beleidsmedewerkers gemeente Tilburg

In het teamoverleg energie van 15 mei 2023 zijn de wensen van de verhuurders omtrent het bevorderen van verduurzaming van hun bezit voorgelegd aan de beleidsmedewerkers team energie van de gemeente Tilburg.

#### **Veel van de klachten van de verhuurders gingen over landelijk beleid. De gemeente Tilburg kan landelijk beleid bij het Rijk aankaarten.**

*Medewerker 1:* Is er een brancheorganisatie die dit kan doen? We kunnen niet vanuit elk belang dat gaan aankaarten bij het Rijk. Dan vind ik het logischer als een brancheorganisatie dat zou doen in plaats van een gemeente. De achterliggende redenen die er zijn van het landelijk beleid, dat zijn ook geen redenen waarvan ik denk daar zijn wij faliekant op tegen.

*Medewerker 2:* Die zouden dit wel op kunnen pakken.

*Medewerker 3:* Aan de andere kant, als dit een drempel is waardoor wij onze versnellingsopgave niet halen. Doordat het Rijk bepaalde belastingdrempels heeft, dan zouden wij wel een signaal kunnen afgeven.

*Medewerker 1:* Als je het er inhoudelijk ook mee eens bent dat die drempel niet klopt.

*Medewerker 2:* Dit staat wel haaks op energiearmoede, als je als gemeente gaat zeggen we zijn het er niet mee eens dat verhuurders verduurzamingskosten voor huurders niet kunnen doorbelasten. Als je het wel doorbelast krijg je misschien veel meer energiearmoede.

*Medewerker 4:* Heel veel verhuurders willen het puntensysteem ook niet aanhouden, zij hebben daar hun eigen route in. Dat is ondernemen, maar we zitten nu met een andere opgave.

*Medewerker 5:* Bij commerciële verhuurders gaat het echt om de portemonnee natuurlijk, van kan ik het doorbelasten aan de huurder. Uit een recent rapport van het TNO kwam naar voren dat particuliere eigenaren ook heel weinig profijt hebben van verduurzaming. Dus het is ook een stukje gedachtegang, tot nu toe is de energietransitie geframed met dat je je geld terugverdient. In de praktijk is dat niet het geval, een particuliere verhuurder wordt daar dan wel iets harder in getroffen dan een gewone eigenaar, omdat de gewone eigenaar nog een reductie heeft in energiekosten. Maar ik heb het idee dat we allemaal anders moeten denken, dat het verduurzamen van een huis niet altijd geld gaat opleveren.

*Medewerker 4:* Het zit in verschillende knoppen ook. Als je verhuurder bent dan heb je een investering waarvan je de opbrengsten niet terugziet. Maar als ze goed verhuurderschap, de maatschappelijke plicht of andere verantwoordelijkheden niet belangrijk vinden. Dan hebben we nog weinig middelen om ze in het gareel te krijgen. Buiten wetgeving om, maar als mensen in woningnood zitten kan het zo zijn dat er onder tafel dan nog een hoop gebeurd.

#### **Subsidies voor huurders, bijvoorbeeld subsidies voor doe-het-zelvers of panden en woningen die getransformeerd tot huurwoning worden. Of nog een extra subsidie boven de SVOH. Zijn dit dingen waar de gemeente iets mee wil?**

*Medewerker 3:* Mijn inschatting is dat er natuurlijk beperkte middelen zijn en dat een politieke vraag zou zijn, waar wil je de middelen op inzetten. Is dat dan deze doelgroep? Ik vermoed dat die niet boven aan het lijstje staat.

*Medewerker 1:* Nee, dat vind ik ook.

#### **Het stimuleren van gebruik van circulaire producten bij verduurzaming.**

*Medewerker 6:* Schrijf vooral op bij het rapport, circulair bouwen is sowieso de vraag hoe we dat gaan aanpakken. Er is wel wat reuring nu, maar nog geen personeel ervoor.

*Medewerker 1:* Wij hebben in principe al een pot met subsidie, genaamd het klimaatfonds. Dat hebben we juist voor alles wat nieuwbouw, of boven de wettelijke en gemeentelijke bouwnormen gaat. Daarvoor kunnen ze altijd aanvragen voor een subsidie of lening.

*Medewerker 2:* Wellicht moeten we dat op een andere manier communiceren?

*Medewerker 1:* Dat zou kunnen, dat we een duidelijker portaal moeten hebben.

**De gemeente kan een meer proactieve rol spelen om informatie te faciliteren over mogelijkheden en verplichtingen rondom verduurzaming.**

*Medewerker 1:* Wat wij standaard doen is het vermelden op de website, via social media. Maar ik vraag me af of zij dat dan ook lezen.

*Medewerker 2:* De gemeente kan wel proactief zijn om iets aan de informatievoorziening te doen, maar je hebt ook een verantwoordelijkheid als verhuurder dat je de informatie tot je neemt. Zeker als er financiële redenen zijn om niet te investeren in duurzame maatregelen, dan verwacht je van ondernemer of iemand die ondernemend is dat zij die informatie op zoeken.

*Medewerker 6:* Is er op duurzamer Tilburg specifiek informatie/een kopje voor verhuurders te vinden?

*Medewerker 3:* Nog niet.

*Medewerker 6:* Kunnen we dat niet meenemen?

**Het faciliteren van een goede verstandshouding tussen verhuurder en huurder**

*Medewerker 2:* dat is vergezocht, hij had gewoon een probleem

*Medewerker 1:* Ja.

**Het waarborgen van een bepaalde mate van kwaliteit van de energieadviezen.**

*Medewerker 3:* We hebben bij de particulieren de bewuste keuze gemaakt om geen EPA-adviezen meer aan te bieden, maar een laagdrempelige adviseur/coach, die het semi-vrijwillige doet. Want niet iedereen heeft behoefte aan een gecertificeerd advies. Mensen hebben vaak al een globaal idee wat ze willen doen, maar zoeken dan bevestiging van iemand die er wat meer verstand van heeft. Dat is ook een kostenoverweging, want gecertificeerd is duurder.

**Kan dat ertoe geleid hebben dat de mate van kwaliteit lager is?**

*Medewerker 3:* Het is een ander type advies, een gecertificeerd advies heeft een meetbare kwaliteit. We zouden het wel kunnen overwegen om aan het winkelmandje toe te voegen, maar dan zit daar een ander kostenplaatje aan.

**Geen bouwvergunning geven als afval in de uitvoering van het toepassen van verduurzamingsmaatregelen niet beperkt wordt.**

*Medewerker 1:* Ja, vind ik een goed idee.

*Medewerker 3:* Leuke meedenkende verhuurder.

**Tot slot wilde ik als laatste keuze nog geven om te zeggen: De problemen die ervaren worden zijn niet problemen waar wij aan de slag mee moeten.**

*Medewerker 2:* Uit je interviews kwam naar voren dat ze aangaven dat de prognose is dat de krapte op de woningmarkt gaat afnemen, dan zal het zich van zelf oplossen. Of is dat te makkelijk

*Medewerker 3:* Het verschuift zich, op het moment dat het Rijk aankomt met striktere normen en wetgeving, dat slechte woningen niet verhuurt mogen worden. Wat verhuurders dan gaan doen is het verkopen van de slechte woningen.

### Bijlage 3 – Kleine verhuurders vs. grote verhuurders

In deze bijlage wordt de opgestelde checklist weergegeven om te bepalen of een particuliere of commerciële verhuurder meer overeenkomt met relatief kleine verhuurders of relatief grote verhuurders. Daarnaast is er een uitwerking te vinden van de checklist over de voor dit rapport geïnterviewde verhuurders.

Tabel 5: Checklist relatief kleine of grote verhuurder.

|   | Relatief kleine verhuurder   | Relatief grote verhuurder   |
|---|--|---|
| Hoe groot is de organisatie?                        | (Vaak) alleen.   | (Vaak) een organisatie.   |
| Wie is er betrokken bij het verduurzamingsproces?   | Degene die de woning bezit is ook degene die aan de slag (moet) gaan met het verduurzamingsproces. | Werknemers zijn er in dienst om o.a aan de slag te gaan met verduurzaming van het vastgoed. |
| Op welk schaalniveau verhuurt de verhuurder?        | (Vaak) op lokaal of regionaal niveau actief.   | (Vaak) op nationaal of internationaal niveau actief.  |
| (eventuele extra indicator) motivator voor verhuur? | Pensioenvoorziening voor de verhuurder zelf.   | Geen distinctief kenmerk uit de interviews naar voren gekomen.                              |

Tabel 6 Uitwerking checklist over de geïnterviewde verhuurders

| Verhuurder                | Organisatie verantwoordelijk voor verhuur | Werknemer doorloopt verduurzamingsproces | Huurwoning verhuur op nationaal of internationaal schaalniveau | Pensioenvoorziening motivator voor verhuur |
|---------------------------|---|--|--|--|
| Particuliere verhuurder 1 | -   | -  | -  | /  |
| Particuliere verhuurder 2 | -   | -  | -  | -  |
| Particuliere verhuurder 3 | -   | -  | -  | -  |
| Commerciële verhuurder 1  | +   | +  | +  | /  |
| Particuliere verhuurder 4 | -   | -  | -  | /  |
| Commerciële verhuurder 2  | +   | +  | +  | /  |
| Commerciële verhuurder 3  | +   | -  | -  | /  |
| Institutionele belegger 1 | +   | +  | +  | /  |
| Institutionele belegger 2 | +   | +  | +  | /  |
| Institutionele belegger 3 | +   | +  | +  | /  |
| Commerciële verhuurder 4  | +   | +  | +  | /  |

+ = kenmerk komt overeen met de kenmerken van een grote verhuurder

- = Kenmerk komt overeen met de kenmerken van een kleine verhuurder

/ = Geen van beide (bekend)

De kenmerken van de particuliere verhuurders 1, 2, 3, 4 en commerciële verhuurder 3 komen het meest overeen met de kenmerken die worden toegedeeld aan een relatief kleine verhuurder. De kenmerken van de commerciële verhuurders 1, 2, 4 en de kenmerken van alle drie de institutionele beleggers behoren het meest bij de kenmerken van een relatief grote verhuurder.