

Verduurzamen huurwoningen is uitdaging voor beleggers én corporaties

# Meer comfort en lagere energielasten

Institutionele beleggers kunnen bijdragen aan de verduurzaming van oudere huurwoningen en daarmee ook corporaties ondersteunen in de opgave. De eerste aankoop van het Achmea Dutch Residential Impact Fund – twee galerijflats in Bilthoven uit de jaren zeventig – heeft dan ook de interesse gewekt van corporatie Haag Wonen.



‘We gaan niet voor snelle rendementen, maar committeren ons langjarig’

/ Onno Hoff  
Fund Manager ADRIF

**A**lfred van 't Hof, portefeuillemanager bij Haag Wonen, kijkt met veel belangstelling naar de ontwikkelingen in Bilthoven. Hier werden onlangs door het Achmea Dutch Residential Impact Fund (ADRIF) twee galerijflats aangekocht om te verduurzamen. Met de aankoop en verduurzaming combineert het impactfonds maatschappelijke impact met langetermijninvesteringen in toekomstbestendige woningen. Van 't Hof ziet potentie in deze aanpak.

De portefeuillemanager van Haag Wonen ziet mooie voordelen aan een eventuele samenwerking tussen woningcorporaties en het fonds. ‘Ook corporaties moeten hun woningen verduurzamen, maar de opgave is op dit moment groter dan we aankunnen. We doen het maximale met de middelen die we hebben. Door stijgende kosten van verduurzaming, lange voorbereidingstijd en problemen rond

netcongestie nemen de risico's van de uitvoeringsplannen bovendien toe. Het Achmea Dutch Residential Impact Fund heeft dezelfde lange termijnvisie als woningcorporaties. Daar ligt de kracht en meerwaarde in de samenwerking.’

## Leefbare wijken

Het belangrijkste voordeel van de samenwerking is volgens de portefeuillemanager toch vooral dat de betaalbaarheid van wonen wordt ondersteund. ‘Betaalbaarheid is voor huurders van sociale huurwoningen heel belangrijk. Het zijn onzekere tijden met hoge inflatie en stijgende energieprijzen. Die betaalbaarheid moeten we koste wat kost overeind zien te houden. Dankzij de investeringskracht van het fonds kunnen woningen sneller worden verduurzaamd. Voor bewoners betekent dat een comfortabelere woning, minder tocht en vocht, een lagere energierekening en meer zekerheid over hun woonlasten in een periode waarin energieprijzen onzeker blijven.’

Ook kan de samenwerking leiden tot een meer evenwichtige opbouw van corporatiewijken. ‘In Den Haag hebben we wijken met 60 tot 70% sociale huurwoningen. Daardoor is het woningaanbod in sommige buurten minder



gevarieerd. Door naast sociale huur ook middenhuur toe te voegen, ontstaat meer ruimte voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. Dat kan bijdragen aan sterke en toekomstbestendige wijken. Het impactfonds van Achmea Real Estate kan hier een belangrijke rol in spelen.’

## Veel potentie

Volgens Onno Hoff, Fund Manager van ADRIF, telt Nederland nog zeker 850.000 huurwoningen met een energielabel D of slechter. Deze woningen zijn in bezit van private beleggers en woningcorporaties. ‘Dit deel van de woningmarkt lijkt minder aandacht te krijgen, terwijl er enorm veel potentie in zit. Daar spelen we met ADRIF op in. Met onze aanpak voegen we niet alleen wooncomfort toe, maar helpen we ook de huurvoorraad in stand te houden. Belangrijk, want we zien dat die voorraad terugloopt. We zijn dan ook actief op zoek naar geschikt vastgoed om te kopen en te verduurzamen.’

De aankoop van de twee galerijflats in Bilthoven is volgens Hoff een belangrijke mijlpaal. ‘Nu kunnen we laten zien dat het verduurzamen van oudere woningen niet alleen goed is voor de huurders en het klimaat, maar ook voor institutionele beleggers. Want hoewel de maatschappelijke impact centraal staat, blijft het fonds ook een financieel product. Elke euro die erin gaat, moet ook iets opleveren.’

## Seriematige aanpak

Met het impactfonds wil Achmea Real Estate bovenal een steentje bijdragen aan de verduurzaming van Nederland. Al leent zeker niet al het vastgoed van voor 1980 zich voor de aanpak van het fonds. Hoff: ‘We hebben het afgelopen jaar veel vastgoed bekeken, maar ook veel laten liggen. We hebben een zeker volume nodig voor een haalbare businesscase. Vooral galerijflats uit de jaren zestig en zeventig lenen zich goed voor een seriematige aanpak en zijn technisch geschikt om te verduurzamen.’

Paris Proof is hierbij de ambitie, maar dat zal volgens Hoff in de meeste gevallen in twee stappen moeten gebeuren. ‘Verduurzamen volgens de Trias Energetica is stap één, volledige elektrificatie stap twee.’ Die tweede stap kan volgens de fondsmanager pas gezet worden als het vastgoed kan aanhaken bij een warmtewet of bij kleine energiecentrales op wijkniveau. ‘Dat vraagt om een wijkgerichte aanpak vanuit de overheid en zover zijn we helaas nog niet.’

## Langetermijnvisie

Voorlopig zet het impactfonds vooral in op projecten waarbij in korte tijd grote stappen gezet kunnen worden met een seriematige aanpak. Hoff: ‘Maar wel altijd vanuit een langetermijnvisie. We gaan niet voor snelle rendementen, maar committeren ons langjarig. Met die aanpak ontstaan kansen om op wijkniveau zaken groots aan te pakken. Daarin zit vooral de winst.’ ●

## Eerste aankoop ADRIF

Het Achmea Dutch Residential Impact Fund heeft in april 2026 zijn eerste acquisitie gedaan: twee galerijflats aan de Spreeuwlaan en Kramsvogellaan in Bilthoven. De aankoop omvat 128 huurwoningen uit 1976. De woningen worden de komende jaren door BAM Wonen van een energielabel D naar een label A/A+ gebracht. Het gebouwgebonden verbruik van gas en stroom wordt hiermee aanzienlijk teruggedrongen. De huurders krijgen zodoende een woning met meer comfort en een energierekening die tot 25% lager uitpakt. Ondanks een kleine huurverhoging om de verduurzamingskosten te dekken, blijven de totale woonlasten voor de bewoners hierdoor gelijk of dalen licht. Een win-win situatie waar iedereen beter van wordt.



‘Betaalbaarheid is voor huurders van sociale huurwoningen heel belangrijk’

/ Alfred van 't Hof  
Portefeuillemanager bij Haag Wonen

