

Opkopen en verduurzamen bestaande huurwoningen voor financieel en maatschappelijk rendement

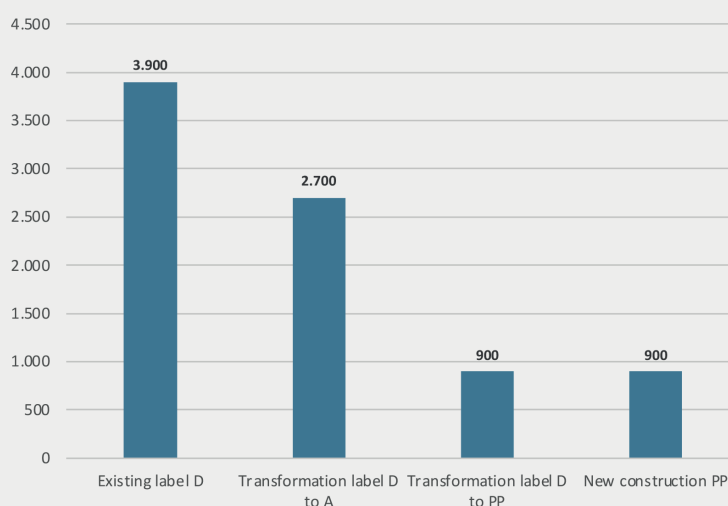
Een miljoen oudere huurwoningen moet worden verduurzaamd om te voldoen aan de klimaatdoelstellingen van Parijs. Onno Hoff, Fund Manager van het Achmea Dutch Residential Impact Fund, stelt dat door het opkopen en verduurzamen van oudere huurwoningen financieel rendement gekoppeld kan worden aan maatschappelijke impact. Financial Investigator sprak met hem.

Door Jolanda de Groot

Achmea heeft het initiatief genomen om huurwoningen op te kopen met het doel deze te verduurzamen. Wat is het idee hierachter?

‘Momenteel hebben ongeveer 1 miljoen huurwoningen energielabel D of slechter.

FIGUUR 1: JAARLIJKSE OPERATIONELE UITSTOOT (IN KG)



Bron: Achmea Real Estate

Dat is 30% van alle huurwoningen in Nederland. Deze woningen moeten worden verduurzaamd om aan de klimaatdoelstellingen van Parijs te voldoen. Gemiddeld stoten deze woningen jaarlijks 3.900 kilogram CO₂ per woning uit. Door onze woningen te verduurzamen tot een Paris Proof-niveau verwachten we een reductie van ongeveer 70%, waardoor de CO₂-uitstoot wordt teruggebracht tot 900 kilogram CO₂ per woning. Natuurlijk brengt de transformatie ook CO₂-uitstoot met zich mee, maar die is binnen drie jaar gecompenseerd. We hebben een impactfonds gelanceerd waarmee we een significante impact willen maken op het maatschappelijke probleem van klimaatverandering. De noodzaak is er, maar waar het nog aan ontbrak, was een concrete beleggingsoplossing. Die is er nu wel.’

Hoe worden de woningen ‘Paris Proof’?

‘Onze eerste stap is isolatie, om energieverspilling te verminderen. Dit omvat dakisolatie, vloerisolatie, gevelisolatie en het vervangen van buitendeuren, ramen en kozijnen. Daarna nemen we maatregelen om de benodigde energie op te wekken uit duurzame bronnen. Dit kan gerealiseerd worden met zonnepanelen, warmtepompen, zonneboilers en aansluitingen op warmtenetten. Waar mogelijk passen we ook hergebruik van materialen toe, zodat de carbon footprint nog lager wordt. Al deze ingrepen zijn maatwerk, afgestemd op elk woningcomplex. Dankzij onze ervaring met de verduurzaming van meer dan 2.500 woningen voor onze huidige klanten zijn we goed bekend met diverse situaties. We werken bovendien samen met gerenommeerde onderhoudspartijen die gespecialiseerd zijn in verduurzaming. Ervaringen worden direct vertaald in verbeteringen en de communicatie naar bewoners wordt continu getest. Dat zorgt ervoor dat dit soort ingrijpende maatregelen ook haalbaar zijn in een bewoonde situatie.’

Hoe profiteren huurders van de verduurzaming, ondanks een mogelijke huurverhoging?

‘Om de kosten van de transformatie gedeeltelijk te dekken, zal de huur iets stijgen. Daar staat tegenover dat de energiekosten voor de bewoners zullen dalen. Hierdoor blijven de totale woonlasten voor de huurder in de meeste gevallen

‘Dankzij onze ervaring met de verduurzaming van meer dan 2.500 woningen voor onze huidige klanten zijn we goed bekend met diverse situaties.’

gelijk en kunnen ze zelfs licht dalen. Veel bewoners hebben niet de middelen om te verhuizen naar een betere woning. Voor ons is dit sociale aspect, de betaalbaarheid van wonen en het kunnen blijven wonen in je eigen buurt, minstens zo belangrijk als de klimaatwinst. Naast het financiële voordeel krijgt de huurder ook een comfortabelere woning, wat de woonervaring en het binnenklimaat aanzienlijk verbetert. De impact die we willen bereiken, zit, naast de CO₂-reductie, daarom ook op de tevredenheid en de gezondheid van de bewoners.’

Hoe willen jullie andere institutionele beleggers betrekken bij jullie initiatief?

‘Investeren in de verduurzaming van de bestaande Nederlandse huurwoningenvoorraad past goed binnen het maatschappelijk verantwoord beleggingsbeleid van veel pensioenfondsen. Het is heel concreet en daarmee goed uitlegbaar aan de deelnemers. Een investering in ons fonds draagt bij aan de kwaliteit van wonen, het beschikbaar houden van betaalbare huurwoningen én het beschermen van het klimaat. Impact gaat om de intentie en het additionele effect van de investering. Daarin scoort dit fonds op alle punten. Om dat te kunnen laten testen door potentiële klanten, hebben wij een ‘Theory of Change’ geschreven en een impactframework opgesteld. Want je kunt niet zomaar claimen dat je een impactfonds bent. Daar zijn we ons terdege van bewust. Het betekent dat we de beleggers niet alleen meenemen in de doelen, maar ook in de resultaten. Daarvoor hanteren we KPI’s die zijn opgesteld door het Global Impact Investment Network (GIIN). Dit netwerk heeft gezorgd voor een internationaal geaccepteerde set van impact-performance-indicatoren.’

In hoeverre combineert het fonds financieel rendement met maatschappelijke impact?

‘De doelstelling van het fonds is om zowel financieel als maatschappelijk rendement te realiseren. Die twee gaan hand in hand. Dat is verankerd in ons ESG-beleid en vormt de basis voor dit impactfonds. Om het beoogde financiële rendement te halen, zal de huur iets worden verhoogd. Zoals ik eerder aangaf, is deze verhoging niet voldoende om de volledige financiële kosten te dekken. Een deel van het rendement zal ook voortkomen uit de waardestijging na verduurzaming. Deze waardestijging is niet altijd onmiddellijk zichtbaar, zoals we eerder hebben geconcludeerd na onderzoek¹, maar zal zich op middellange termijn wel manifesteren. Die twee elementen zorgen voor een looptijdrendement dat past bij de risico’s en de verwachtingen van dit vastgoedproduct. Wij rekenen met een IRR die tussen 5% en 7% zal liggen. Het maatschappelijk rendement wordt bereikt door een vermindering van de CO₂-uitstoot, die nauwkeurig wordt gemonitord en gerapporteerd aan de deelnemers van het fonds. Daarnaast dragen we ook bij aan maatschappelijk rendement door de woonkwaliteit voor onze huurders te verbeteren en betaalbare woonlasten na te streven. Dit wordt gemeten aan de hand van de jaarlijkse tevredenheidsonderzoeken onder huurders.’ ■

¹ Verduurzaming loont, op termijn | Whitepaper (www.achmearealestate.nl)



Onno Hoff

Fund Manager, Achmea Dutch Residential Impact Fund, Achmea Real Estate

IN HET KORT

Achmea gaat huurwoningen opkopen met het doel deze te verduurzamen.

Woningen worden ‘Paris Proof’ gemaakt door middel van isolatie en duurzame energie-opwekking.

Verduurzaming leidt tot lagere woonlasten voor huurders, ondanks een passende huurverhoging.

Het opkopen en verduurzamen van huurwoningen biedt financieel en maatschappelijk rendement, met focus op CO₂-reductie en verbeterde woonkwaliteit.

FIGUUR 2: EMBODIED CARBON IN KG

