

DE WAARDE VAN VERDUURZAMING

IMPACT OP KLIMAAT, ENERGIELASTEN EN WOONCOMFORT



INTRODUCTIE

Het verduurzamen van de Nederlandse woningvoorraad is cruciaal om de klimaatdoelen te halen. Naast investeren in duurzame nieuwbouw kunnen institutionele beleggers ook veel betekenen door bestaande woningen energiezuiniger te maken. Door verouderde woningen met een slecht energielabel te renoveren, wordt niet alleen de CO₂-uitstoot verlaagd, maar ook de betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad verbeterd. Zo ontstaat er maatschappelijke impact op meerdere vlakken.

De businesscase voor verduurzaming wordt bovendien steeds sterker. Hoewel de investeringen hoog zijn, bieden verduurzaamde woningen kansen voor hogere huurinkomsten en een beter indirect rendement. Dit effect zal naar verwachting toenemen door strengere regelgeving.

In deze paper bespreken we de kansen en aandachtspunten voor institutionele beleggers om bij te dragen aan een duurzamere Nederlandse woningmarkt.



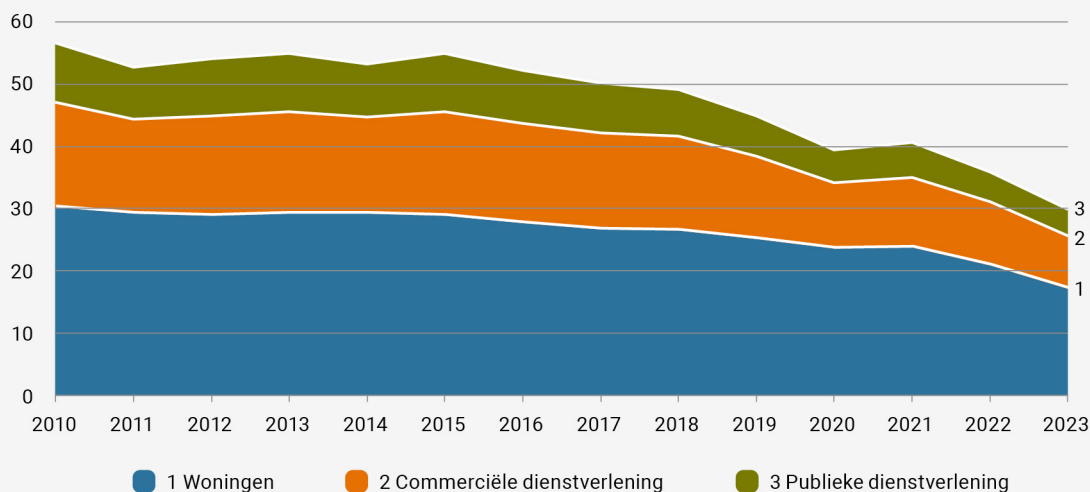
INHOUD

Introductie	2
1. De hoofdrol van woningen in de klimaatopgave	4
Forse daling uitstoot	5
2. Veel investeringsmogelijkheden	6
Koplopers in verduurzamen	6
3. Investeren in een duurzame woonvoorraad	7
4. De opbrengsten van verduurzaming	9
Huurinkomsten belangrijk voor rendement	9
Liberalisatiekansen in gereguleerde sector	9
Voorbeeld verduurzaming	11
Toenemende premie in vrije sector	11
5. De impact van verduurzaming op waardes	12
Toenemende invloed verduurzaming op koopmarkt	12
Waarde-effect steeds meer zichtbaar	12
6. Regelgeving verhoogt urgentie	14
Europese regels zorgen voor nieuw beleid	14
Bezwaarmogelijkheden huurders worden minder	14
Energielasten omhoog door uitbreiding ETS	14
7. Conclusie	16

1. DE HOOFDROL VAN WONINGEN IN DE KLIMAATOPGAVE

De klimaatopgave in Nederland is groot. In 2030 moet de uitstoot van broeikasgassen 55 procent lager zijn dan in 1990 en in 2050 wil Nederland klimaatneutraal zijn. Dit zijn afspraken die in Nederland gemaakt zijn naar aanleiding van het Klimaatakkoord van Parijs. De gebouwde omgeving is goed voor 38 procent van de Nederlandse CO₂-uitstoot. Hiervan wordt het grootste deel van de uitstoot veroorzaakt door energieverbruik. Binnen de gebouwde omgeving is de woningsector, met een voorraad van 8,2 miljoen woningen, in absolute zin de grootste bron van CO₂-uitstoot. In totaal stoten Nederlandse woningen door het verbruik van gas, elektra en stadswarmte 17,1 Mton CO₂ uit, goed voor 57 procent van de uitstoot van de totale gebouwde omgeving.

Figuur 1: CO₂-uitstoot gebouwde omgeving (Mton CO₂)



Bron: RVO (2025), bewerking door Achmea Real Estate

De verduurzaming in de private huursector loopt achter op de doelen. Er moet dus versneld worden om te voldoen aan de doelen uit het klimaatakkoord van Parijs en daarmee “Paris Proof” te worden. Het is hierbij vanzelfsprekend om te beginnen met het verduurzamen van de slechtste woningen met een label D of lager, want hier zijn de grootste slagen te maken.

“Woningen zijn goed voor 57 procent van de uitstoot van de totale gebouwde omgeving.”

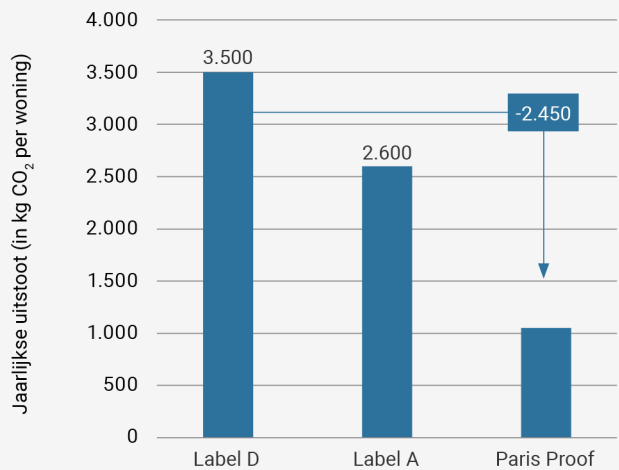
Forse daling uitstoot

De meeste Nederlandse woningen worden verwarmd met een gasgestookte CV-installatie. Met een uitstoot van circa 1,8 kg CO₂ per m³ is gas de grootste bron van uitstoot in woningen. Door de opkomst van zonnepanelen en windmolens wordt elektriciteit in toenemende mate leverbaar als hernieuwbare energie, naar verwachting zal dit in de komende decennia toenemen. Daarnaast wordt zes procent van de Nederlandse woningen verwarmd door middel van stadswarmte met eveneens een relatief lage uitstoot. In het klimaatakkoord is afgesproken om in 2030 70 procent van de elektriciteit duurzaam op te wekken waarmee energiemix steeds groener wordt.

Bij het verduurzamen van woningen is het zaak om te beginnen met het aanpakken van de isolatie, zodat de woning op termijn van het gas af kan. Hiermee kan de energiebehoefte van de woning al met ongeveer 30-40 procent omlaag bij een uitgangssituatie van label D. Vervolgens kan de woning van het gas afgehaald worden door het installeren van een elektrische warmtepomp of, indien aanwezig, aansluiting op het warmtenet. Door zonnepanelen toe te voegen kan daarnaast het elektriciteitsverbruik verlaagd worden. Hiermee is de woning Paris Proof en is het totale energieverbruik tot wel 75 procent lager dan de oorspronkelijke label D woning.

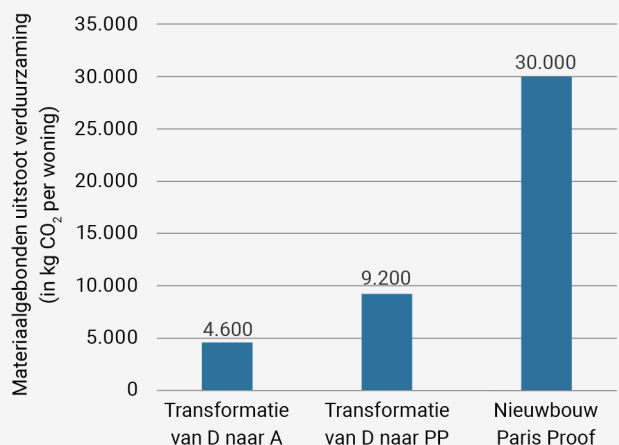
Het verduurzamen van een woning van label D naar Paris Proof levert ongeveer een reductie op van 2.500 kg CO₂ per woning per jaar door het lagere energieverbruik. De verduurzamingsmaatregelen zelf zullen voor extra uitstoot zorgen door de materialen en benodigde werkzaamheden. Het gaat hierbij om circa 9.200 kg materiaal gebonden CO₂ uitstoot. De verlaagde uitstoot van het energieverbruik zorgt ervoor dat de uitstoot van de materiaal gebonden uitstoot in ongeveer vier jaar gecompenseerd. Door bij de verduurzaming in te zetten op het gebruik van biobased materialen kan daarnaast de ingreep met een relatief lage carbon-voetafdruk gerealiseerd worden tegen licht hogere kosten. Daarnaast is de materiaal gebonden uitstoot voor het verduurzamen van een label D woning naar Paris Proof minder dan een derde van de uitstoot die benodigd is voor het realiseren van een nieuwbouw-woning. Investeren in het verduurzamen van bestaande woningen is daarmee zeer effectief voor het verlagen van de uitstoot van de gebouwde omgeving.

Figuur 2: Jaarlijkse uitstoot eengezinswoning (in kg CO₂ per woning)



Bron: CBS (2025), bewerking door Achmea Real Estate

Figuur 3: Materiaal gebonden CO₂-uitstoot verduurzamingsmaatregelen (in Kg CO₂ per woning)



Bron: W/E Adviseurs (2025), bewerking door Achmea Real Estate

2. VEEL INVESTERINGSMOGELIJKHEDEN

In 2024 had een kwart van de Nederlandse woningvoorraad een energielabel van D of lager. In 2010 was dit aandeel nog 50 procent. De woningvoorraad is dus al sterk verduurzaamd in het afgelopen decennium. De nieuwbouwproductie van gemiddeld zo'n 60.000 woningen per jaar heeft hier sterk aan bijgedragen. Daarnaast hebben grote verhuurders hun portefeuilles verduurzaamd. In totaal zijn er nu ongeveer 850.000 huurwoningen in Nederland met een label D of lager. Over het algemeen zijn dit woningen die in begin jaren '90 of eerder gebouwd zijn. Van de woningen met label D of lager zijn ruim 400.000 in handen van marktpartijen, met name particuliere beleggers.

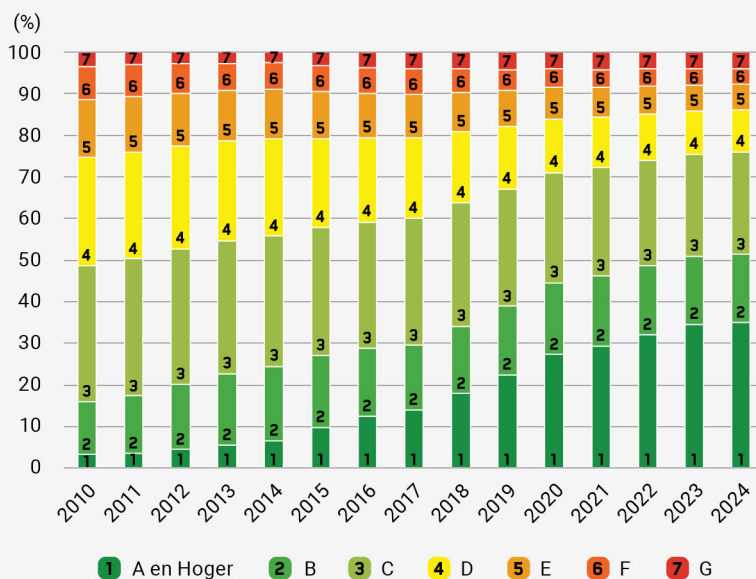
Naar verwachting loopt de vereiste investering voor het verduurzamen van deze huurwoningen in de tientallen miljarden euro's. Dit komt nog bovenop de grote investeringen die nodig zijn om het woningtekort in te lopen.

Koplopers in verduurzamen

Samen met woningcorporaties lopen institutionele beleggers al jaren voorop met verduurzaming. Ongeveer 9 op de 10 woningen in het bezit van IVBN leden hebben een label C of hoger en ruim de helft heeft label A of hoger. Ter vergelijking: kleinere beleggers met minder dan 500 woningen in bezit hebben slechts 60 procent label C of hoger. Institutionele beleggers hebben in de afgelopen jaren veel niet-duurzaam bezit verkocht aan andere beleggers of uitgepand door verkoop aan particulieren en tegelijkertijd geïnvesteerd in nieuwbouw. Daarnaast is er in bestaande complexen veel geïnvesteerd in het verduurzamen. Hierdoor is er

een uitgebreid track record ontstaan van succesvolle verduurzamingsprojecten en is er veel expertise opgebouwd. Institutionele beleggers kunnen deze opgebouwde expertise verder inzetten ten behoeve van de bestaande woningvoorraad. Door naast het investeren in nieuwbouwwoningen ook in te zetten op verduurzamen van bestaande woningen kunnen institutionele beleggers bijdragen aan een betaalbare en duurzame woningvoorraad. Door de aanhoudende grote vraag naar huurwoningen in Nederland is het beleggingsrisico voor het onderliggende woonproduct daarbij laag.

Figuur 4: Verdeling energielabels Nederlandse woningvoorraad



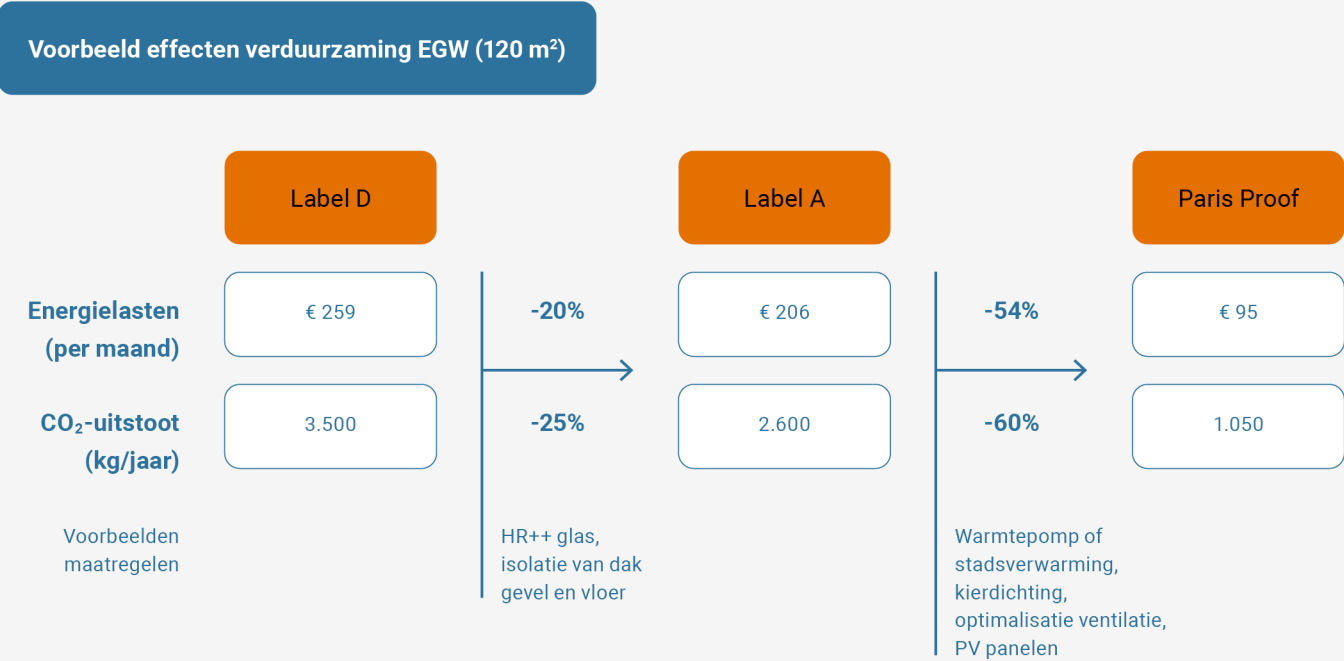
Bron: RVO (2025), bewerking door Achmea Real Estate



3. INVESTEREN IN EEN DUURZAME WOONVOORRAAD

Het verduurzamen van woningen vereist forse investeringen. Afhankelijk van het ambitieniveau van de verduurzaming en het type woning kunnen de kosten oplopen tot ruim boven de €100.000 voor een verduurzaming van label D naar Paris Proof en ongeveer de helft voor verduurzaming naar label A. Kosten kunnen daarmee oplopen tot wel 30 procent van de woningwaarde. De daadwerkelijke kosten zijn sterk afhankelijk van de genomen maatregelen en het type gebouw. Belangrijk hierbij is dat een juiste volgorde van maatregelen aangehouden wordt om spijtmaatregelen te voorkomen. Het installeren van een elektrische warmtepomp heeft bijvoorbeeld weinig zin als de isolatie van de woning niet op orde is omdat deze te weinig vermogen levert om de woning efficiënt op te warmen. Te nemen maatregelen zijn dan in eerste instantie het vervangen van glas door HR++ glas en het verbeteren van de isolatie van dak, gevel en vloer. Vervolgens kan de warmtebron aangepakt worden door de woning aan te sluiten op een warmtenet of het installeren van een warmtepomp. Hierbij dient ook de ventilatie geoptimaliseerd te worden. Hoewel het investeren in zonnepanelen door het afschaffen van de salderingsregeling minder interessant geworden is loont het toch om op basis van de elektrabehoefte van de woning een beperkt aantal panelen toe te voegen.

Figuur 5: Voorbeeld maatregelen en effecten verduurzaming EGW (120 m²)



Bron: CBS, RHDHV (2025), bewerking door Achmea Real Estate



Paulus Akkermanweide - Leeuwarden

Naast deze verduurzamingsmaatregelen zijn er nog aanvullende kosten. Voorbeelden van deze kosten zijn ecologisch- en asbestonderzoek, huurdersbegeleiding en vergunningsaanvragen. Wanneer een huurder (tijdelijk) uit de woning moet zijn er ook uithuizingskosten. Het is mogelijk om voor een deel van de verduurzamingskosten subsidie te krijgen via de SVOH-regeling. Het betreft hier enkele duizenden euro's per woning waarbij per genomen maatregel een subsidie te verkrijgen is. Naast de SVOH zijn er ook nog landelijke en lokale subsidies voor specifieke maatregelen waar verhuurders aanspraak op kunnen maken. Deze gaan onder meer over het installeren van warmtepompen (ISDE) of kosten voor het geschikt maken voor een warmtenet (SAH). Doordat tijdens een verduurzamings-traject ook onderhoudsgevoelige onderdelen van de woning aangepakt worden zal een renovatie zorgen voor lagere onderhoudskosten in de jaren na renovatie. Uiteraard blijft er aandacht nodig voor onderhoud, ook duurzame installaties vereisen namelijk regulier onderhoud.

“Belangrijk is dat een juiste volgorde van maatregelen aangehouden wordt om spijtmaatregelen te voorkomen.”

4. DE OPBRENGSTEN VAN VERDUURZAMING

Waar de kosten van verduurzaming bij de gebouweigenaar ligt, profiteert de huurder van lagere energielasten. Bij gelijke huishoudenssamenstelling en gelijke prijzen zullen de variabele energielasten van een woning met label D bij verduurzaming naar label A met circa 25 procent dalen. Bij verduurzaming van D naar Paris Proof (label A+++) zal het zelfs om circa 50 procent lagere lasten gaan (bron: RHDHV, CBS). Per maand komt dit neer op € 80 tot € 140 lagere maandlasten op basis van de gemiddelde energieprijzen in 2024. Hierbij kunnen nog extra voordelen behaald worden door het inzetten van zonnepanelen. Aanvullend zal er voor woningen die naar Paris Proof worden verduurzaamd nog een besparing zijn op de netbeheerkosten van €26 per maand aangezien een gasaansluiting niet meer nodig is. Naast lagere energielasten genieten huishoudens bovendien van meer comfort. Een goed geïsoleerde woning heeft minder schommelingen in temperatuur, verbeterde ventilatie en vernieuwde installaties zorgen voor meer gebruiksgemak. Daarnaast hebben verduurzaamde woningen minder last van tocht en een lagere kans op schimmel, dit levert een gezonder leefklimaat op. Ten slotte zullen bij veel verduurzamingsprojecten ook andere zaken aangepakt worden in de woning zoals vernieuwing van badkamers, keukens en de algemene ruimten wat het comfort ook zal verhogen.

Huurinkomsten belangrijk voor rendement

Een verhuurder zal een deel van de energiebesparing willen verzilveren via een verhoging van de huur. Met zittende huurders dient overeengekomen te worden hoeveel extra huur gerekend mag worden na verduurzaming. Het ligt hierbij voor de hand dat de (contract)huur niet met meer dan de energiebesparing verhoogd zal worden zodat huurders er niet financieel op achteruit gaan.

Momenteel moet, binnen een woningcomplex, 70 procent van alle huurders akkoord zijn met de verduurzamingsplannen. Het is dan ook van groot belang bij verduurzamingsplannen tijdig huurders te informeren en betrekken zodat eventuele bezwaren weggenomen kunnen worden. Verhuurders mogen echter wel verwachten van huurders dat het redelijk is om een kleine huurverhoging overeen te komen dat een deel van de verwachte energiebesparing betreft.

Huurders gaan er hierdoor, bij gelijke huishoudenssamenstelling, op hun totale woonlasten nog steeds op vooruit en krijgen meer wooncomfort. Bij mutatie van de woning zijn er meer mogelijkheden tot het verhogen van de huurprijs. De daadwerkelijke huurverhoging houdt verband met het huurregime wat geldt voor de woning.

Liberalisatiekansen in gereguleerde sector

In recent vastgestelde huurreguleringswet zijn meer mogelijkheden gekomen om de mutatiehuur voor huurwoningen in de sociale- en middenhuur te verhogen na verduurzaming. In het nieuwe WWS stelsel, dat medio 2024 ingegaan is, worden er meer punten gegeven voor hogere EPC-labels waardoor de maximale redelijke huur verhoogd wordt. Omgerekend gaat dit bij een verduurzaming van label D naar A om € 170 per maand, voor D naar Paris Proof (A+++) gaat het om circa € 270 extra maximaal redelijke huur per maand (zie figuur 6). Hierbij is het wel zaak om te melden dat de forse huurverhoging op basis van de WWS punten niet in alle situaties mogelijk is. De markthuur kan lager liggen en de huurverhoging zal in veel gevallen pas bij mutatie plaatsvinden. Naast het belonen van goed investeringsgedrag heeft de overheid “strafpunten” opgelegd voor de labels E, F, G wat deze woningen minder aantrekkelijk maakt om te verhuren.

Figuur 6: Effect EPC-label in vernieuwde WWS stelsel (2024)

Label	WWS punten		Vertaald in huur	
	EGW	MGW	EGW	MGW
A++++	62	58	€ 395	€ 369
A+++	57	53	€ 363	€ 338
A++	52	48	€ 331	€ 306
A+	47	43	€ 299	€ 274
A	41	37	€ 261	€ 236
B	34	30	€ 217	€ 191
C	22	15	€ 140	€ 96
D	14	11	€ 89	€ 70
E	-4	-4	€ -25	€ -25
G	-15	-15	€ -96	€ -96

Bron: Rijksoverheid (2025), bewerking door Achmea Real Estate

Indien de woning in het gereguleerde middensegment valt kan er na verduurzaming een hogere huurgroei toegepast worden. Normaliter zou de huur van een middenhuurwoning, die op basis van de maximaal redelijke huur verhuurd wordt, slechts met inflatie meestijgen. Doordat de maximaal redelijke huur na verduurzamen hoger komt te liggen is er mogelijkheid om de huur met CAO + 1 procent te verhogen.

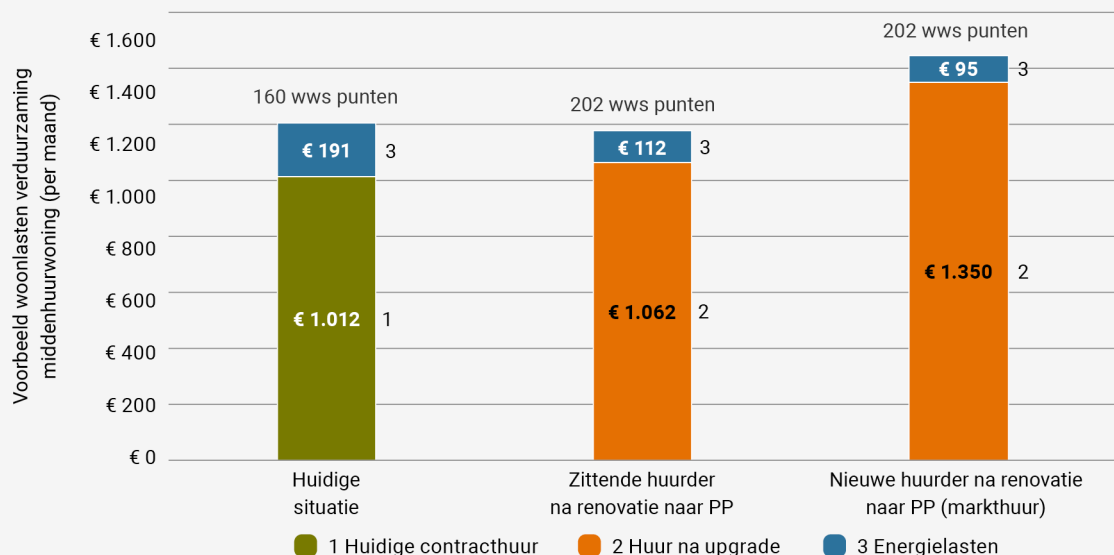
Deze hogere huurgroei zal op termijn voor een sterke verbetering van het rendement gaan leiden. Daarnaast kan een verduurzaamde middenhuurwoning door de extra WWS punten in sommige gevallen geliberaliseerd worden. Hierdoor belandt de woning in het vrije segment waardoor er bij wederverhuur een marktconforme huurprijs gevraagd kan worden.

“Huurders gaan er op hun totale woonlasten op vooruit en krijgen meer wooncomfort.”

Voorbeeld verduurzaming

Onderstaand voorbeeld laat zien hoe het verduurzamen van een middenhuurwoning voor zowel de zittende huurder als de verhuurder voordeel oplevert. Een middenhuur appartement van 160 punten wordt verduurzaamd van label D naar A+++ (Paris Proof). Met de zittende huurder wordt een huurverhoging overeengekomen van € 50 maar doordat de energielasten met € 80 zullen dalen gaat de huurder er qua woonlasten op vooruit. Daarnaast krijgt de huurder een comfortabelere woning. Door de verduurzaming heeft de woning inmiddels meer WWS punten gekregen, hierdoor kan deze geliberaliseerd worden wanneer de woning muteert. De huurprijs kan vervolgens met de markthuur aangepast worden en de verhuurder heeft een toekomstbestendige woning met een beter beleggingsperspectief. Een taxateur zal de theoretisch hogere markthuur ook direct vertalen naar een hogere beleggingswaarde.

Figuur 7: Voorbeeld woonlasten verduurzaming middenhuurwoning



Bron: RVO (2025), bewerking door Achmea Real Estate

Toenemende premie in vrije sector

De impact van verduurzaming op de mutatiehuur van een vrije sector huurwoning is moeilijker waarneembaar dan voor gereguleerde woningen. Door het grote woningtekort in Nederland is de vraag naar huurwoningen zo groot dat de verwachting is dat het energielabel slechts beperkt van invloed is op de huurwaarde. Woningzoekenden hebben, net als in de koopmarkt, immers beperkte keuze bij het zoeken naar een woning. Hierdoor wordt een minder energiezuinige woning sneller geaccepteerd. Toch is er in toenemende

mate een premie waarneembaar. Recent onderzoek op basis van ruim 100.000 huurtransacties in portefeuilles van institutionele beleggers, waaronder die van ARE, toont aan dat energielabels voor een toenemende premie op de huur zorgen. Volgens het onderzoek krijgen huurprijzen van een label A++ woning een premie van 3,7 procent ten opzichte van B terwijl een label G een discount van 9 procent toont. Deze resultaten tonen dat er daadwerkelijk impact is op de huurwaarde van verduurzaming.¹

1. Bron: RERQ (2024): Split incentives, energielabels en woninghuren

5. DE IMPACT VAN VERDUURZAMING OP WAARDES

Voor verhuurders die investeren in het verduurzamen van hun woningportefeuille is het van wezenlijk belang dat de initiële investering zich vertaalt naar hogere huurinkomsten en een hogere vastgoedwaarde. Na verduurzaming zal de markthuur stijgen waardoor bij mutaties er hogere huurinkomsten verkregen kunnen worden. De hogere markthuur zal ook op korte termijn een positief effect hebben op de onderliggende taxatiewaarde van het object.

Toenemende invloed verduurzaming op koopmarkt

In de koopmarkt zien we een duidelijke impact van verduurzaming op de waardes. Hypotheekregels die in 2024 zijn ingegaan, zorgen ervoor dat huishoudens meer kunnen lenen voor duurzame woningen dan voorheen. Hoewel dit effect al ingeprijsd lijkt te zijn in de woningwaardes zorgen de nieuwe hypotheekregels wel voor extra financieringsmogelijkheden. Uit onderzoek blijkt dat het verduurzamen van een woning, van label D naar A+ of beter, leidt tot een stijging van 11 procent van de waarde van diezelfde woning.² Deze verschillen in woningwaardes lijken echter stabiel te blijven in de afgelopen jaren. Door de grote woningschaarste hebben woningen met een label A of D een vrijwel identieke prijsontwikkeling doorgemaakt. Uit onderzoek op basis van woningtransacties in 2020-2023 is gebleken dat enkel woningen met een label F of G een significant lagere stijging van de transactieprizen tonen.³

Waarde-effect steeds meer zichtbaar

Het effect van verduurzaming op de beleggingswaardes is in toenemende mate zichtbaar, maar nog onvoldoende om de investeringskosten te dekken. Momenteel zien wij de verduurzamingsinvesteringen voor ongeveer de helft direct terugkomen in de waardes.

Bij taxateurs wordt het effect van verduurzaming wel steeds meer meegenomen in waarderingen. Zo wordt er rekening gehouden met extra noodzakelijke investeringen bij woningen met een zeer laag label waardoor deze geraakt worden in de waardering.

Bij taxaties voor Nederlandse banken is daarnaast sinds 2024 een duurzaamheidsparaagraaf (DuPa 2.0) verplicht waarin onder meer de benodigde investeringen voor het verbeteren van het energielabel naar voren komen. Dit maakt de opgave per woning inzichtelijk. Daarnaast kan hierdoor het verschil in waardering tussen duurzame en niet-duurzame woning vergroot worden en de “brown discount” toenemen. Door marktpartijen en taxateurs wordt verder gewerkt aan een volgende stap van de DuPa, dat breder in de markt gehanteerd zal gaan worden.

Uit onderzoek blijkt ook dat de impact van verduurzaming op de waarde toeneemt. In 2024 is in opdracht van Achmea Real Estate een onderzoek uitgevoerd naar de impact van verduurzaming op de waarde. Het onderzoek, gebaseerd op 50 verduurzaamde woningcomplexen van Achmea Real Estate, laat zien dat verduurzaming op korte termijn financieel nadelig lijkt doordat taxateurs de waarde-impact beperkt meenemen. Grofweg genomen komt slechts de helft van het geïnvesteerde bedrag direct terug in de waarde. Hierdoor is in het eerste jaar na verduurzaming het relatieve rendement sterk negatief ten opzichte van de benchmark. Kijkend naar de lange termijn presteren verduurzaamde woningen echter beter dan de benchmark.⁴

“Bij taxateurs zien wij dat het effect van verduurzaming steeds meer meegenomen wordt in waarderingen.”

2. Bron: Brainbay (2025): Groen energielabel steeds waardevoller
3. Bron: Kadaster (2023): Invloed van energielabels
4. Bron: Achmea Real Estate (2024): Verduurzaming loont op termijn

Ook uit recente cijfers van de MSCI benchmark op basis van 620 wooncomplexen in de periode 2012-2024 blijkt dat verduurzaming op de lange termijn loont. Het totaalrendement van verduurzaamde wooncomplexen met

aanvankelijk een label C of lager is significant hoger dan complexen met een label C of lager die niet verduurzaamd zijn.

Figuur 8: Totaalrendement (jaarbasis) per labelsprong

		Label in 2024			
		C en lager	B	A	A+ en beter
Label in 2012	A	-	5,80%	6,00%	8,70%
	B	3,90%	6,70%	7,70%	7,40%
	C en lager	4,50%	6,80%	6,80%	7,20%

Bron: MSCI (2025), bewerking door Achmea Real Estate



6. REGELGEVING VERHOOGT URGENTIE

Naast subsidies ter stimulering is regelgeving een andere manier om verduurzaming te versnellen. Door te verduurzamen ben je goed voorbereid op toekomstige regelgeving. Om de klimaatdoelen te behalen zal er verduurzaamd moeten worden.

Europese regels zorgen voor nieuw beleid

In 2026 gaat de Energy Performance of Buildings Directive IV (EPBD IV) van kracht die voor alle EU-landen gaat gelden. In de EPBD IV worden lidstaten verplicht om de gebouwde omgeving te verduurzamen. Concreet betekent dit voor Nederland dat het energieverbruik van woningen in 2030 met 16 procent verminderd moet zijn ten opzichte van 2020, in 2035 moet de reductie 20-22 procent zijn. De reductie moet plaatsvinden in de 43 procent woningen met de slechtste energieprestaties. De exacte invulling van de EPBD IV is aan de lidstaten zelf.

De meest concrete maatregel voor de huurmarkt is de maatregel “E F G” die ervoor moet zorgen dat via het Besluit Bouwwerken Leefomgeving geregeld wordt dat er vanaf 2029 geen woningen met een energielabel lager dan D verhuurd mogen worden. Hoewel er geen landelijke verbod komt geeft het gemeentes de mogelijkheid om hierop te handhaven. Hoewel het aandeel E, F en G woningen met 12 procent van de huurvoorraad relatief beperkt is gaat het alsnog om ruim 400.000 woningen die door corporaties of marktpartijen verhuurd worden. Het gevolg zal zijn dat woningen met dergelijke slechte energielabels naar verwachting negatief geraakt zullen worden in de waarderingen. Gezien de reductiedoelen in het EPBD IV lijkt het logisch dat er na 2029 ook beperkingen komen voor de verhuur van bijvoorbeeld label D maar hier zijn nog geen beleidsindicaties voor.

Bezwaarmogelijkheden huurders worden minder

Zittende huurders van woningen met een laag energielabel hebben een belangrijke rol in het verduurzamingsproces. Op dit moment moet 70 procent van alle huurders akkoord gaan met de verduurzamingsplannen voordat de verhuurder aan de slag kan. Bij verduurzamingsplannen moet het uitgangspunt zijn dat de

huurder er door de lagere energielasten financieel op vooruit gaat. Daarnaast neemt het comfort toe door de verbeterde woning. Toch is er in veel gevallen weerstand waarneembaar bij huurders. Huurders zien op tegen een verbouwing in hun woning, zijn juist onverschillig of hebben wantrouwen richting de verhuurder. Het is voor verhuurders die verduurzamingstrajecten ingaan dan ook van belang om in een vroeg stadium de huurders te betrekken. In 2024 is er een wetsvoorstel “Instemmingsrecht en Initiatiefrecht” aangekondigd dat de minimale goedkeuring bij verduurzaming van wooncomplexen verandert. In plaats van 70 procent van alle huurders betreft het straks 70 procent van de huurders die gereageerd hebben op het voorstel. Dit zal het behalen van goedkeuring voor de verduurzamingsplannen vergemakkelijken.

Energielasten omhoog door uitbreiding ETS

Naast de EPBD IV is de uitbreiding van het Emission Trade System (ETS-II) op de gebouwde omgeving een tweede Europese maatregel die het verduurzamen van woningen belangrijker gaat maken. In het ETS worden rechten voor uitstoot van CO₂ verhandeld, waarbij het aantal beschikbare rechten jaarlijks afneemt. Waar het eerste ETS zich richt op de industrie zal het ETS-II zich ook op de uitstoot van de gebouwde omgeving gaan richten. Het resultaat is dat er voor de uitstoot van gas in woningen ook emissie-certificaten nodig zijn. Het betalen hiervan zal via de energiemaatschappijen lopen maar deze zullen dit logischerwijs doorbelasten aan Nederlandse huishoudens. Doordat de prijs t/m 2029 gelimiteerd zal zijn, gaat het in eerste instantie om gemiddeld € 100 per jaar voor met gas verwarmde woningen. Na 2029 zal het afhangen van de koers van de emissie certificaten waarbij het mogelijk is dat dit bedrag gaat verdubbelen.⁵ Het resultaat van de ETS-II zal zijn dat het verschil in woonlasten tussen duurzame en niet duurzame woningen naar verwachting groter wordt.

5. Bron: ABN Amro (2025), Rabobank (2025)

Figuur 9: Wetgeving

Wetgeving (beoogde ingangsdatum)	Inhoud	Effect businesscase
Wet Betaalbare Huur (2024)	Nieuw WWS stelsel zorgt voor extra huurinkomsten duurzame woningen	Zorgt voor hogere huurinkomsten bij gereguleerde woningen
Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) (2024)	Subsidiemogelijkheid per ingreep die gedaan wordt voor het verduurzamen van woningen	Dekt circa 5-10 procent van de totale investeringssom benodigd voor verduurzaming
EPDB IV (2026)	Europese regelgeving ten behoeve van het reduceren van het energieverbruik in gebouwen	Dwingt lidstaten tot het maken van beleid ten aanzien van het reduceren van energieverbruik van woningen
Instemmingsrecht en Initiatiefrecht (2026)	Wetsvoorstel dat onder andere het instemmingsrecht van 70 procent huurders beperkt tot de huurders die reageren op het verduurzamingsvoorstel	Zal de goedkeuring voor verduurzaming van woningcomplexen vergemakkelijken
Uitfasering EFG (2029)	Aanpassingen van het Bbl om gemeente mogelijkheden geven te handhaven op de verhuur van slechte (EFG) labels	Huurwoningen met slechte labels zullen een afwaardering krijgen
ETS-II (2027)	Er zullen emissierechten verkregen moeten worden voor het uitstoten van gas door huishoudens	Hogere gasprijs en daarmee hogere energielasten voor niet-duurzame woningen

De diverse beleidsmaatregelen zullen de noodzaak van het verduurzamen van woningen doen vergroten en de business case verbeteren. Hoewel de daadwerkelijke koers van het Nederlands beleid afhankelijk zal zijn van politieke voorkeuren dient er wel aangesloten te worden

bij Europese regelgeving. Vooral de EPBD IV zal impact gaan hebben op het beleid. Het eerste voorbeeld is het uitfaseren van de labels E, F en G. Maar om de stevige doelen in de EPBD IV én het klimaatakkoord te behalen zijn meer maatregelen nodig.

Verduurzaming: Eengezinswoningen in Waddinxveen

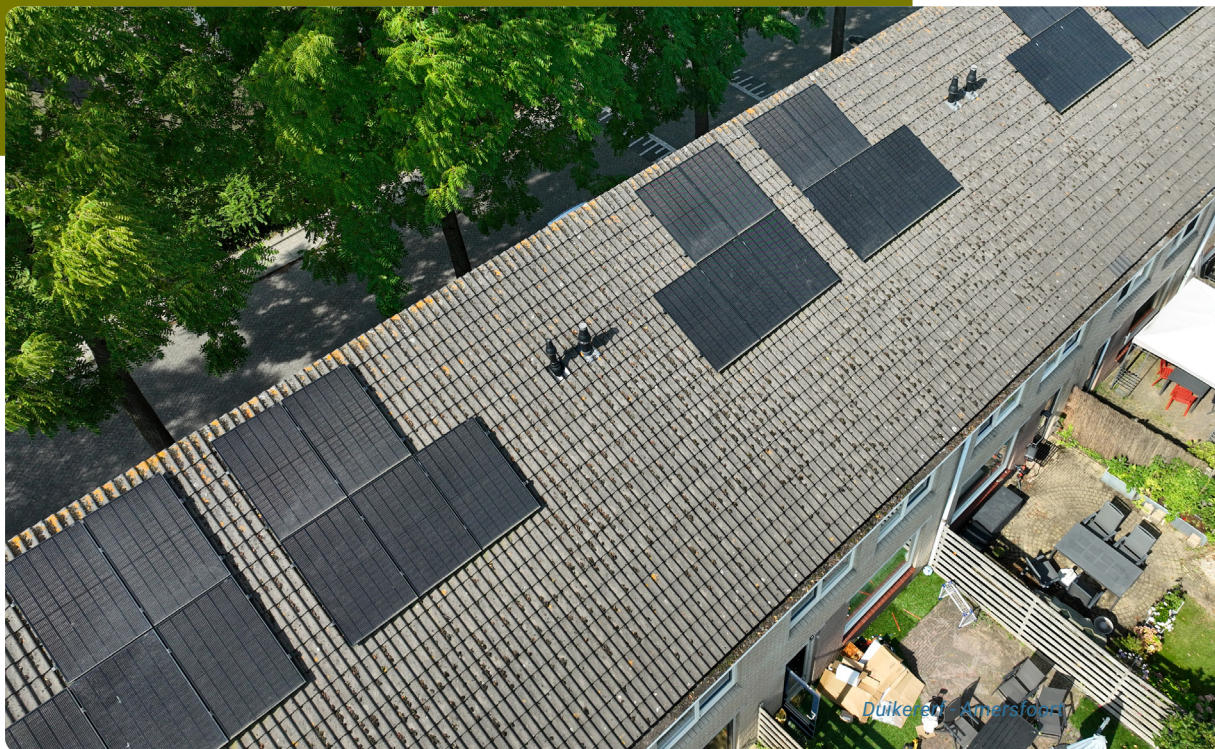
In Waddinxveen heeft Achmea Real Estate in opdracht van PME Pensioenfonds 55 eengezinswoningen uit 1985 verduurzaamd van label D naar label A+. Onder andere door het toevoegen van zonnepanelen, een CO₂-gestuurd ventilatiesysteem, isolerende deuren en HR++ glas hebben de woningen een verbeterde milieuprestatie gekregen. Daarnaast is er een hybride warmtepomp geïnstalleerd. Door de renovatie is het wooncomfort voor bewoners verhoogd, zijn de woonlasten verlaagd en is de CO₂-uitstoot met circa 2/3e gereduceerd. Dit is één van de vele voorbeelden uit de portefeuille waarbij verduurzaming een positieve invloed heeft op de huurders en de duurzaamheid en tegelijkertijd het risico-rendementsprofiel verbeterd wordt.

7. CONCLUSIE

Door te investeren in verduurzaming kunnen institutionele beleggers een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van de klimaatopgave. Met elke verduurzaamde woning worden er jaarlijks duizenden kilo's CO₂-uitstoot vermeden. Hiermee wordt bijgedragen aan het behalen van de klimaatdoelen. Daarnaast verbetert door verduurzaming de kwaliteit van de woningvoorraad en zorgt het voor meer betaalbare woningen door een lagere energierekening. Het bijdragen aan verduurzaming past daarom goed binnen het maatschappelijk verantwoord beleggingsbeleid van institutionele beleggers.

Verduurzaming zorgt niet direct voor een directe waardestijging op de korte termijn maar zorgt wel voor risicobeperking en waarde behoud. Daarnaast draagt het bij aan lagere woonlasten. Toekomstige wet- en regelgeving, toenemende bewustwording en financiële prikkels (zoals hogere huren voor duurzame woningen) zal naar verwachting de businesscase voor verduurzaming verder versterken. Hierdoor zal verduurzaming zich steeds meer financieel uitbetalen.

Een belangrijke uitdaging voor verduurzaming is de businesscase. Door de noodzakelijke grote investeringen in de woning zorgt de verduurzaming in eerste instantie voor een negatieve impact op het rendement. De rendementen van verduurzaamde objecten verbeteren echter snel en leiden op termijn zelfs tot een outperformance. Door regelgeving en hogere energieprijzen zal de businesscase in de toekomst naar verwachting verder gaan verbeteren. Daarnaast is er steeds meer bewijs zichtbaar dat de waardes van duurzame woningen harder stijgen dan die van minder duurzame woningen, een trend die naar verwachting zal toenemen in de komende jaren. Nieuwe regelgeving zal de urgentie om te verduurzamen doen toenemen. Met het investeren in verduurzaming van Nederlandse woningen kunnen institutionele beleggers een belangrijke rol pakken in het verbeteren van de woningvoorraad. Ten slotte past het investeren in verduurzaming uitstekend in het impact beleid van institutionele beleggers en hun doelen om klimaatverandering tegen te gaan.



COLOFON

Uitgave Achmea Real Estate
Publicatie Juni 2025
Auteur Kes Brattinga | Research Manager | Kes.Brattinga@achmea.nl
Meer informatie Onno Hoff | Fund Manager Achmea Dutch Residential Impact Fund | Onno.Hoff@achmea.nl
Vormgeving Achmea Creatieve Diensten

DISCLAIMER

Achmea Real Estate B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam (KvK nr. 33306313). Achmea Real Estate is een vermogensbeheerder gespecialiseerd in oplossingen voor individuele en collectieve beleggingen in vastgoed.

Achmea Real Estate beschikt over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten op grond van artikel 2:65 sub a van de Wet op het financieel toezicht ('Wft') voor het beheren van alternatieve beleggingsinstellingen en het verlenen van de beleggingsdiensten individueel vermogensbeheer en beleggingsadvies aan professionele beleggers in de zin van artikel 1: 1 Wft.

De informatie in dit document is uitsluitend bedoeld voor professionele beleggers en is alleen ter oriëntatie. Het vormt geen voorstel of aanbod om in te schrijven op een beleggingsfonds of om op enige andere wijze financiële instrumenten, individueel beleggingsadvies of andere financiële diensten te verwerven of te verkrijgen, noch is deze informatie bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing.

Er worden geen garanties of verklaringen gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie. Aan de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waarden kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie in dit document is slechts indicatief, kan onderhevig zijn aan wijzigingen en kan zonder verdere kennisgeving worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. Resultaten behaald in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Alle informatie in dit document is eigendom van of in licentie gegeven aan Achmea Real Estate en wordt beschermd door intellectuele eigendomsrechten.

25030068 DT