



# SHAPE ENERGY

SOCIAL SCIENCES AND HUMANITIES FOR  
ADVANCING POLICY IN EUROPEAN ENERGY



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 731264.

Problematiek rond  
particuliere verhuurders  
en de verduurzaming  
van hun vastgoed

Mariska de Zeeuw, Diana  
Uitdenbogerd, Ruth Mourik  
Eindhoven, 28/03/18

DuneWorks  
research & advice  
for sustainability



# Inhoud

1. Feiten en cijfers
2. Typen particuliere verhuurders
3. Stakeholders
4. Wet- en regelgeving
5. Relatie met de huurder
6. Utrecht

# 1. Feiten en cijfers

- Particuliere verhuur bestaat uit alle verhuur, behalve de verhuur door woningbouwcorporaties
- Sociale huurwoning is tot 146 punten en onder €710,68 en vrijesectorwoning scoort boven 146 punten (volgens het woningwaarderingstelsel)
- Beide kunnen verhuurd worden door particuliere verhuurder
- Huurverhoging vindt plaats bij mutatie en woningverbetering/renovatie: huurder en verhuurder moeten hier beide mee instemmen
- Particuliere huurwoningen: relatief veel oudere woningen en relatief veel woningen met laag energielabel
- Op dit moment is er vooral een tekort aan huurwoningen in het middensegment

## 2. Typen particuliere verhuurders

Er zijn verschillende typen particuliere verhuurders, namelijk:

- Institutionele beleggers, bijvoorbeeld beleggingsfondsen, levensverzekeringsmaatschappijen, investeringsmaatschappijen of pensioenfondsen
- Individuen/natuurlijke personen: grote of kleine portefeuilles
- Bedrijven, bijvoorbeeld vennootschappen, makelaars, stichtingen, en projectontwikkelaars.
- Overig: stichtingen, verenigingen, publiekrechtelijke personen, buitenlandse rechtspersonen, kerken, zorgeninstellingen en universiteiten

Een huidige trend is de toename van buitenlandse investeerders in Nederlands vastgoed om te verhuren

Al deze particuliere verhuurders hebben andere belangen en behoeften

### 3. Stakeholders

Stakeholder	Belang	Macht/middel
Particuliere verhuurder	Verhuren vastgoed met zo veel mogelijk winst	Beslissen over hun vastgoed, maar hebben de huurder nodig
Particuliere huurder	Goed en betaalbaar wonen	Maatregel blokkeren of juist toestaan
Ministerie BZK/RVO	Beleidsdoelen	Wet- en regelgeving
Gemeente Utrecht	Beleidsdoelen	Wet- en regelgeving
Belangenvertegenwoordigers huurders	Goede vertegenwoordiging achterban	De achterban
Belangenvertegenwoordigers verhuurders	Goede vertegenwoordiging achterban	De achterban

## 4. Wet- en regelgeving

- RVO heeft Energieprestatievergoeding STEP en Fonds Energiebesparing Huursector, maar worden weinig gebruikt door particuliere verhuurder
- De 70%-regeling zorgt ervoor dat huurders beschermd zijn, maar houdt vaak verduurzaming op grote schaal tegen
- Huurverhoging mag slechts bij mutatie
- Het kan ook na renovatie/woningverbetering, maar dan moet de huurder hiermee instemmen
- Klachten over verhuurdersheffing: zou zorgen voor minder investeringsruimte voor verhuurders
- Convenant Energiebesparing Huursector: afspraak tussen Vastgoed Belang, Aedes, het Ministerie van BZK en Woonbond om 80% van de huurwoningen naar energielabel C te brengen voor 2020
- Op dit moment is de tussenstand bij particuliere huurwoningen ongeveer 70%

## 5. Relatie met de huurder

Verhuurder en huurder moeten samen afspraken maken over soorten maatregelen en huurprijsverhoging.

Huurders willen graag wooncomfort. Daarom zijn ze bereid bij te dragen aan investeringen als:

- Er compensatie plaatsvindt als zij (mee)investeren
- Ze gecompenseerd worden als ze op korte termijn de woning verlaten
- Er een onafhankelijke partij is die kan zeggen of de toekomstige energiebesparing opweegt tegen de huurverhoging na renovatie

Verhuurders kunnen dankzij renovatie de huur verhogen. Zeker als de woning boven de liberalisatiegrens uitkomt, kan een woning meer opleveren. Zij hebben behoefte aan:

- Een subsidieregeling
- Voorlichting en praktisch advies

## 6. Utrecht

Utrecht heeft verschillende fondsen en programma's

- Energiefonds voor bedrijven en organisaties: reeds 24 projecten zijn gerealiseerd
- Energieprogramma Utrechtse Energie
- Energieplan speciaal ontworpen door burgers met een duiding van het college. Hierin geeft het college aan om investeringen in renovaties te gaan verbinden aan de 'stenen' in plaats van aan de bewoners. Dit lost het probleem van verhuizende bewoners op.

Utrecht betreft de bewoners zo veel mogelijk bij de ontwikkeling van beleid.

- Ze hebben een participatiestandaard om bewoners zo vroeg mogelijk te betrekken
- Wijkraden (bewoners en ondernemers) en cliëntenraden (zwakkere burgers) geven de gemeente advies
- Daarnaast heeft de stad stadsgesprekken, buurtbudgetten en meer



# Contactgegevens

Heeft u vragen of opmerkingen?

- Email: [mariska.de.zeeuw at duneworks.nl](mailto:mariska.de.zeeuw@duneworks.nl)  
[diana.uitdenbogerd at duneworks.nl](mailto:diana.uitdenbogerd@duneworks.nl)