

# De duurzame woonwens van woningzoekenden



Een onderzoek naar de duurzame woonwens(en) en motivatie van woningzoekenden op de Nederlandse huurmarkt.

**vb&t Vastgoedmanagement**  
**2021-02**

Bart Baltussen  
Rik Aussems  
Tuur Verouden



## Inhoudsopgave

Inleiding .....	1
1. Wat is de mate van duurzaamheid van de woningportefeuille van vb&t. ...	2
2. Wat is de wens en motivatie van woningzoekenden in de huurmarkt op het gebied van duurzaamheid .....	5
3. Wat is de mate van duurzaamheid van kandidaat-huurders .....	7
4. Duurzaamheidswensen in relatie tot woningtype.....	10
5. Duurzaamheidswensen in relatie tot regio .....	12
6. Conclusies en aanbevelingen .....	13
Over vb&t .....	15
Bijlage 1: Vragenlijst.....	16

## Inleiding

Op 8 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepresenteerd met als centraal doel in 2030 de uitstoot van broeikasgassen in Nederland met 49% te reduceren ten opzichte van 1990<sup>1</sup>. Om deze doelstelling te behalen zal iedereen zijn steentje moeten bijdragen. Burgers en bedrijven staan voor een reeks beslissingen die van invloed zijn op hoe we wonen, ons verplaatsen, wat we eten, de producten die we kopen en hoe we ons geld verdienen.

Voor woningbouw betekent het klimaatakkoord onder andere dat in 2050 zeven miljoen woningen aardgas vrij moeten zijn en dat per 2030 de uitstoot van CO<sub>2</sub> met 3,4 Megaton is teruggedrongen in gebouwde omgeving. Om de doelstellingen te behalen zullen woningen verduurzaamd moeten worden. Niet alleen woningeigenschappen en de vele mogelijkheden om een woning te verduurzamen bepalen welke verduurzamingsmaatregelen getroffen worden. De wensen en behoeften van de bewoner zijn ook bepalend.

Vb&t beheert voor (particuliere en institutionele) beleggers in heel Nederland woningen (ruim 17.000 eenheden), parkeergarages, overheidsgebouwen, bedrijfsgebouwen, kantoren en winkels (250.000 m<sup>2</sup>). Binnen deze eenheden zijn de afgelopen jaren steeds meer verduurzamingsmaatregelen getroffen. Deze maatregelen worden voornamelijk genomen vanuit een technisch en financieel oogpunt, de wens en/of behoefte van de huurder worden in mindere mate daarin meegenomen<sup>2</sup>.

Door middel van dit onderzoek trachten wij antwoord te geven op onze hoofdvraag: in hoeverre speelt de duurzaamheid van een woning een rol in het zoekproces van een woningzoekende naar een huurwoning. Met het antwoord op deze vraag stellen wij onszelf in staat om beleggers te adviseren over het beter afstemmen van hun duurzaamheidsdoelstellingen op de wensen en behoeften van (toekomstige) huurders.

Om hier inzicht in te krijgen hebben wij een enquête verzonden naar woningzoekenden bij vb&t. In dit rapport worden de resultaten van dat onderzoek geanalyseerd.

---

<sup>1</sup> <https://www.klimaatakkoord.nl/klimaatakkoord>

<sup>2</sup> <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-labelstapjes-huursprongen-4176.pdf>

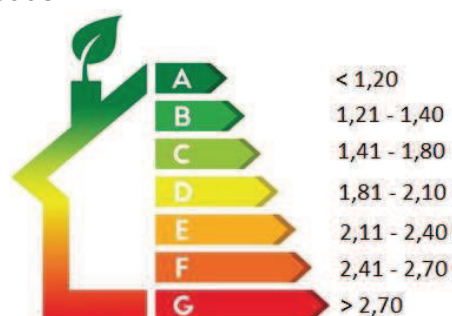
## 1. Wat is de mate van duurzaamheid van de woningportefeuille van vb&t.

*In dit hoofdstuk wordt het energielabel en de vernieuwde energie-index geïntroduceerd als maatstaf voor de duurzaamheidsgraad. Op basis hiervan wordt inzichtelijk gemaakt wat de huidige mate van duurzaamheid van de woningportefeuille van vb&t is.*

De energieprestatie van woningen wordt uitgedrukt in een energielabel. Het energielabel kan variëren van A(++++) tot G. Sinds 2015 is er een vernieuwd energielabel en bepaald de Energie-Index (EI) de energieprestatie van een woning. De EI wordt bepaald door ongeveer 150 kenmerken van een woning en geeft weer hoe energiezuinig een woning is. De EI wordt veelal vertaald naar het vereenvoudigd energielabel (VEL), waarin de 10 belangrijkste aspecten worden meegenomen die van toepassing zijn op de energieprestatie<sup>3</sup>. Per 1 januari 2021 is de Energie-Index vervangen door de NTA8800<sup>4</sup> bepalingsmethode voor energielabels van gebouwen.

Aanvullend op het Klimaatakkoord van Parijs heeft de Nederlandse regering in 2018 het Bouwbesluit 2012 aangepast, waarbij gebouwen met een – in eerste instantie – kantoorfunctie per 2023 ten minste een groen energielabel ( $\geq C$ ) dienen te hebben. De verwachting is dat de energie-eisen voor gebouwen breder worden doorgetrokken naar industrie, winkels en woningen<sup>5</sup>. Zodoende is er (institutionele) vastgoedbeleggers veel aan gelegen om gemiddeld een groene portefeuille te hebben.

Een groen energielabel is een prestatie-index die de gemiddelde energieprestatie van een woning(portefeuille) weergeeft. Zo worden er aan het verlenen van bouwvergunningen en subsidies voor (nieuw)bouwprojecten al standaard eisen gesteld ten aanzien van een minimale energieprestatie c.q. energielabel, terwijl het hebben van een energielabel al verplicht is bij de verkoop, verhuur en/of oplevering van een woning.



Afbeelding 1.1: Energieprestatieladder

In het kader van dit onderzoek is de energieprestatie van de huidige woningportefeuille van vb&t daarom nader uiteengezet, waarbij een splitsing wordt gemaakt tussen institutionele- en particuliere beleggers.

De woningportefeuille van vb&t telt 16.175 wooneenheden (peildatum 1-9-2020). Met 12.769 wooneenheden (78,9%) wordt het merendeel beheerd namens institutionele beleggers. De overige 3.406 wooneenheden (21,1%) worden beheerd namens particuliere beleggers, waarvan 816 wooneenheden (23,9%) namens 'klein particulieren' (beleggers met <50 wooneenheden in bezit).

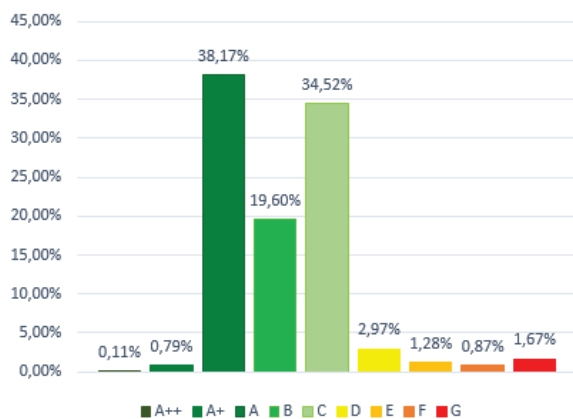
<sup>3</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen-en-gebouwen/vraag-en-antwoord/energie-index>

<sup>4</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2020/04/29/advies-klassenindeling-energielabel-op-basis-van-nta-8800-voor-woningen-en-tiliteitsgebouwen>

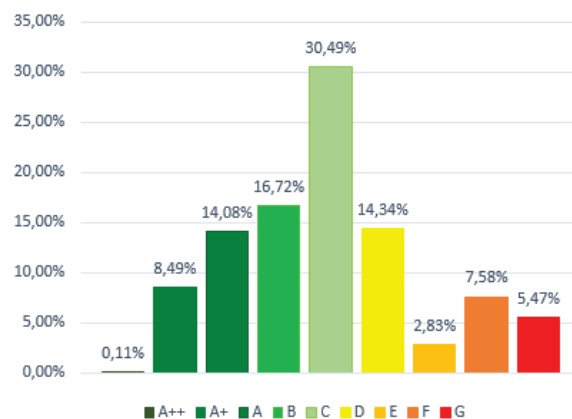
<sup>5</sup> [Sira Consulting B.V., in opdracht van Rijksoverheid, April 2020. Actualisatie handhavingslasten energielabel C-verplichting kantoren.](#)

De woningportefeuille bestaat voor 47,9% (7.755 wooneenheden) uit eengezinswoningen (EGW). De overige 8.420 wooneenheden (52,1%) zijn appartementen (APP). Er worden 6.656 eengezinswoningen beheerd namens institutionele beleggers. Het aandeel EGW dat beheerd wordt namens particuliere eigenaren is met 1.099 aanzienlijk kleiner. Dit zien we ook terug bij de appartementen. Er worden 6.113 appartementen beheerd namens institutionele beleggers, terwijl er 2.307 appartementen worden beheerd namens particuliere eigenaren. We zien hierin duidelijke verschillen binnen de ratio eengezinswoningen-appartementen tussen institutionele- en particuliere beleggers.

Van 15.345 wooneenheden is het energielabel bekend (peildatum 1-9-2020). De dekkinggraad van de woningportefeuille bedraagt hiermee 94,9%. Van de overige 830 wooneenheden (5,1%) is het in ons bezit hebben van het energielabel minder relevant wegens (beperkt) beheer door vb&t of wordt deze (opnieuw) opgesteld. Met 13.725 wooneenheden (84,9%) beschikt het merendeel over een groen energielabel ( $\geq C$ ). Als we een splitsing maken tussen de institutionele- en particuliere eigenaren zien we duidelijke verschillen. De wooneenheden die beheerd worden namens institutionele beleggers zijn voor 93% voorzien van een groen energielabel (11.876 wooneenheden). Bij de particuliere beleggers beschikt 54,3% over een 'groen' label (1.849 wooneenheden). Noemenswaardig is dat 22,2% van de wooneenheden van particuliere beleggers geen bekend energielabel heeft of deze wordt (opnieuw) opgesteld. Bij de institutionele beleggers bedraagt dit slechts 0,2%. De modus – vaakst voorkomende energielabel – van de woningportefeuille is een C-label. De mediaan – middelste getal o.b.v. het aantal waarnemingen – bedraagt een B-label.



Afbeelding 1.2: EI Institutionele beleggers



Afbeelding 1.3: EI Particuliere beleggers

Een van de bekendste en meest zichtbare duurzaamheidsslagen wordt behaald door middel van het plaatsen van zonnepanelen. De institutionele beleggers namens wie vb&t wooneenheden beheert hanteren, zonder uitzondering, een beleid waarin eengezinswoningen – al dan niet bij mutatie – worden voorzien van zonnepanelen. Doorgaans worden hiervoor standaard voorkeurleveranciers ingeschakeld. Momenteel zijn 2.441 eengezinswoningen van institutionele beleggers voorzien van zonnepanelen. De dekkinggraad bedraagt hiermee ongeveer 40% van de in totaal 6.656 eengezinswoningen die worden beheerd namens institutionele beleggers (peildatum 1-9-2020).

Naast zichtbare en fysieke duurzaamheidsmaatregelen, zoals het aanbrengen van zonnepanelen, HR(+++) -beglazing of duurzame CV-ketels, zijn er diverse maatregelen die vb&t vastgoedmanagement neemt die minder zichtbaar zijn. Denk hierbij aan het afsluiten van energiecontracten met uitsluitend groene en/of CO<sub>2</sub>-gecompenseerde stroom, inkoop van groene diensten en het adviseren omtrent energiebesparende maatregelen zoals het aanbrengen van ledverlichting in algemene ruimtes.

Op basis van bovengenoemde bevindingen kan worden geconcludeerd dat de gehele vastgoedbranche zich bezighoudt met het verduurzamen van woningportefeuilles. Dit geeft aan dat de beleggers namens wie vb&t wooneenheden beheert, hun verantwoordelijkheden jegens het Klimaatakkoord nadrukkelijk in hun beleid hebben geïntegreerd. We zien hierin een positieve tendens, maar tevens duidelijke verschillen tussen institutionele- en particuliere beleggers.

## 2. Wat is de wens en motivatie van woningzoekenden in de huurmarkt op het gebied van duurzaamheid

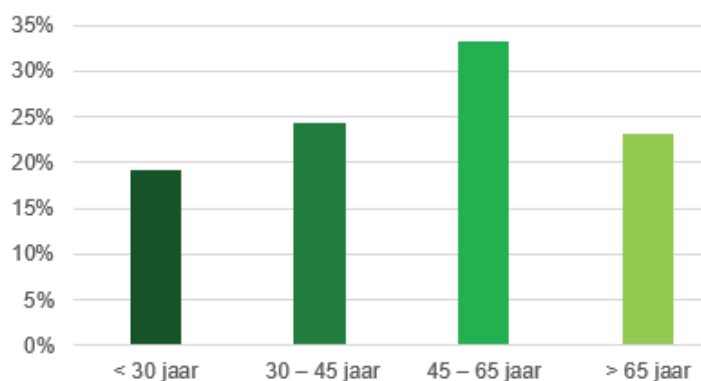
*In dit hoofdstuk worden de demografische karakteristieken van de woningzoekenden uiteengezet en wordt dieper ingezoomd op de specifieke wensen en achterliggende motivatie met betrekking tot woning-gerelateerde duurzaamheid.*

Binnen onze woningportefeuille worden veel woningen verduurzaamd door de verschillende beleggers. Als beheerder zijn wij benieuwd naar de duurzaamheidswens van onze woningzoekenden/huurders. Om dat in kaart te brengen hebben wij een enquête gehouden onder de bij ons ingeschreven woningzoekenden. Voor een volledige versie van de vragenlijst verwijzen wij u naar bijlage 1.

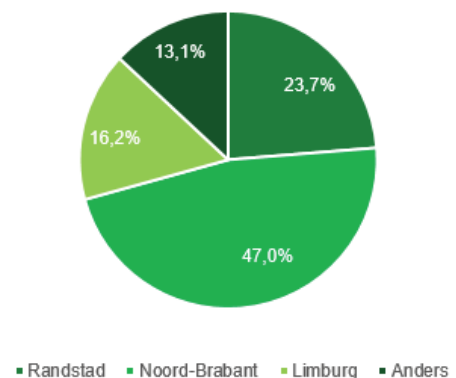
Mede aan de hand van de uitkomsten van deze enquête wordt er inzicht verkregen in de duurzaamheidswensen en behoeften van de woningzoekenden/huurders. Op basis daarvan kunnen we onze opdrachtgevers adviseren zodat ze daar bij toekomstige verduurzamingsinvesteringen rekening mee kunnen houden.

Door middel van de vraagstelling is getracht om inzicht te krijgen in het type woningzoekende (leeftijd, regio, huidige bijdrage aan duurzaamheid), waar is de woningzoekende naar opzoek en wat zou een woningzoekende over hebben voor een duurzame woning. Aan de hand van de uitkomsten hebben we getracht verbanden te leggen tussen deze verschillende onderwerpen.

De enquête is naar 8.164 woningzoekenden verstuurd. Gedurende twee weken hebben 629 respondenten de enquête ingevuld. Het overgrote deel van de respondenten zoekt een woning in het zuiden van het land (Noord-Brabant en Limburg) terwijl een kwart van de respondenten zoekt naar een woning in de Randstad (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht). Van de categorie 'Anders' is het merendeel op zoek naar een woning in Gelderland. Het zwaartepunt van de respondenten op het gebied van leeftijd is gelegen tussen de 45 en 60 jaar (33%), gevolgd door 30-45 jaar (25%), 23% is ouder dan 65 jaar en 19% is jonger dan 30 jaar.



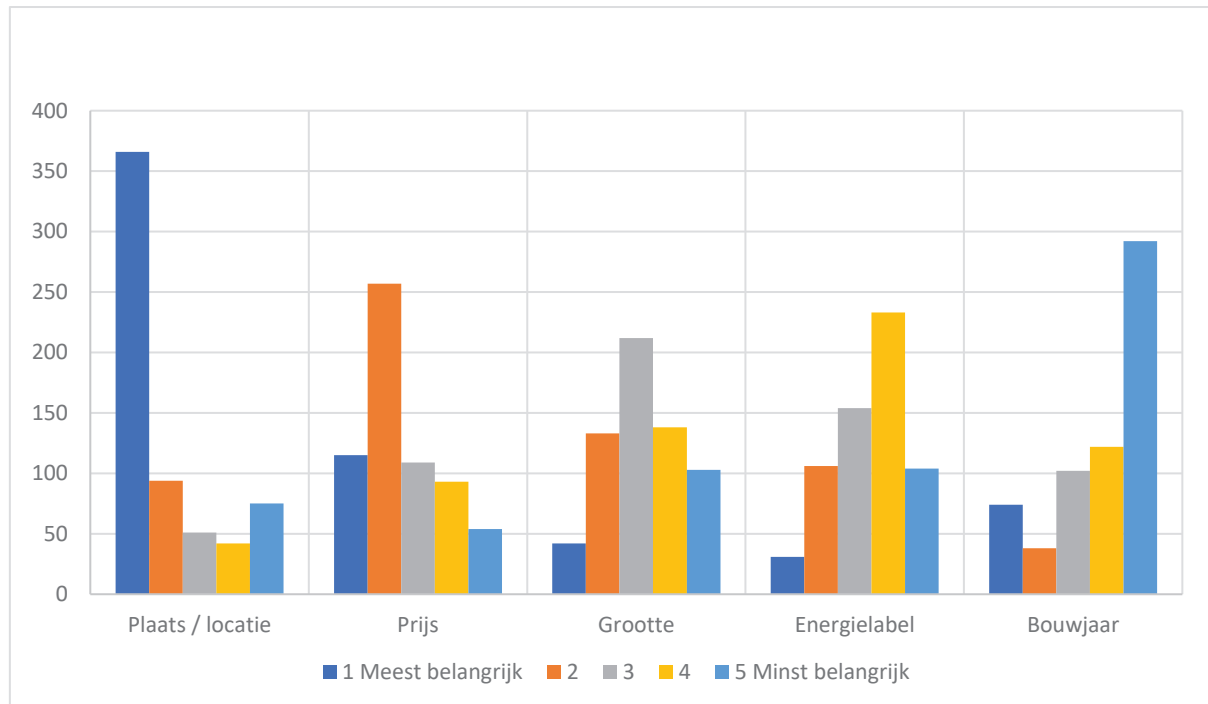
Afbeelding 2.1: Leeftijdsopbouw



Afbeelding 2.2: Zoekprofiel Regio

## De belangrijkste zoekcriteria voor woningzoekenden

Uit de enquête is naar voren gekomen dat de respondenten de locatie van de woning het belangrijkste vindt in hun zoektocht naar een woning, opgevolgd door de prijs van de woning. Het energielabel en het bouwjaar komen volgens de respondenten op de laatste plaats als belangrijkste zoekcriteria. Hoe deze verhouding zich vertaalt in de bereidheid van de respondent om financieel bij te dragen aan een gunstig energielabel komt later in dit rapport aan bod.



Afbeelding 2.3: Zoekcriteria woningzoekenden. Woningzoekenden zijn verzocht alle opties in volgorde van belangrijkheid te rangschikken.

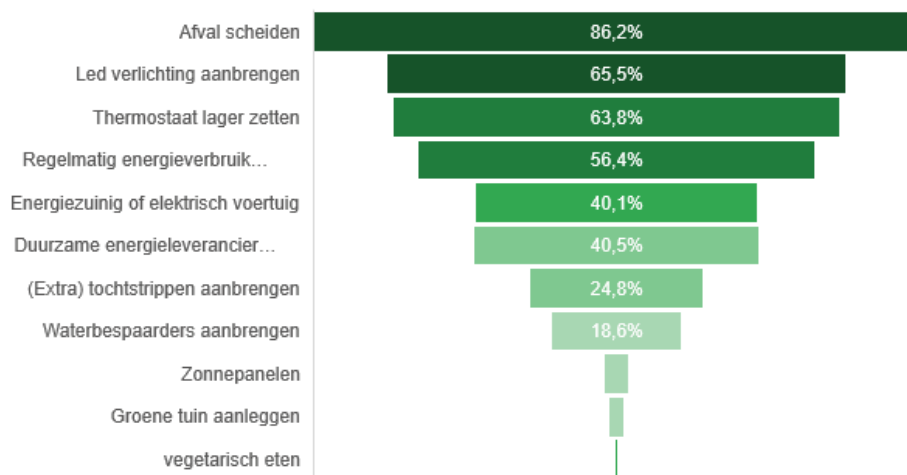


### 3. Wat is de mate van duurzaamheid van kandidaat-huurders

*In dit hoofdstuk wordt gezocht naar de (intrinsieke) motivatie achter specifieke duurzaamheidswensen van onze woningzoekenden. Hoe duurzaam zijn woningzoekenden van nature en vertaalt dit zich in de bereidheid van huurders om een deel van de duurzaamheidsinvestering voor rekening te nemen?*

Om te beoordelen in hoeverre de respondenten al bezig zijn met duurzaamheid is hen gevraagd om aan te geven welke maatregelen ze al in hun dagelijks leven toepassen.

Het overgrote deel van de respondenten past al meerdere maatregelen toe in hun dagelijks leven. Het scheiden van afval wordt nagenoeg door alle respondenten gedaan. Ook energiebesparende maatregelen zoals het aanbrengen van LED verlichting en het lager zetten van de thermostaat worden veelal toegepast. Hieruit kunnen wij opmaken dat de respondenten bewust bezig zijn met duurzaamheid.

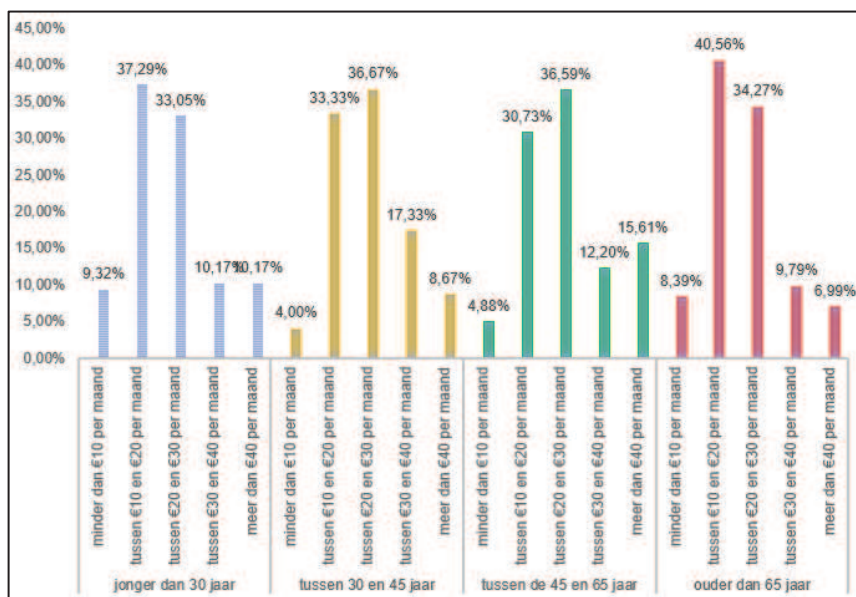


Afbeelding 3.1: Duurzaamheidsprofiel respondenten

#### Verwachting kostenbesparing energie

Bij de verduurzaming van woningen is de verwachting van de besparing een belangrijk maar vaak vaag onderdeel. Zodoende is de terugverdientijd een veelgebruikt gegeven. Een woning wordt zuiniger en de energielasten zullen lager uitvallen maar hoeveel dat is, is soms moeilijk in te schatten. Mede omdat het gedrag van bewoners niet meegenomen wordt in de berekening. Om de juiste vergelijkingen te kunnen maken, is in het gehele onderzoek gekozen voor een veelvoorkomende vaste labelsprong van label D naar label B.

De woningzoekenden is gevraagd wat hun verwachting van kostenbesparing is bij een verduurzaming van energielabel D naar energielabel B. De verwachte besparing is afgezet tegen de leeftijdscategorieën van de respondenten (afbeelding 3.2.). Er is een duidelijk zichtbare trend in de verwachting van besparing. In alle leeftijdscategorieën verwachten de meeste mensen tussen de €10,- en €30,- per maand te besparen met een dergelijke verduurzaming. Voornamelijk de kandidaten tussen de 30 en 45 jaar en tussen de 45 en 65 jaar oud hebben een hoge verwachting voor de kostenbesparing.

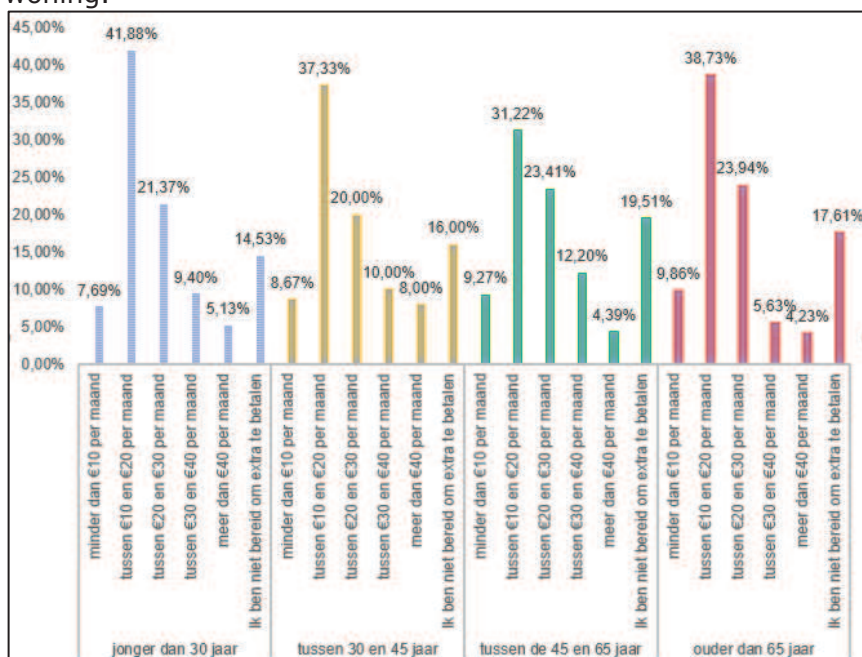


Afbeelding 3.2: Verwachte kostenbesparing bij labelsprong D > B, afgezet tegen leeftijd

### Bereidheid tot betalen hogere huurprijs

Het feit dat kandidaten verwachten minder uit te geven aan energie door een gunstiger energielabel hoeft niet direct tot gevolg te hebben dat ze hier ook voor wensen te betalen. Zodoende hebben we ook de bereidheid om meer te betalen voor een woning met een gunstiger energielabel uitgevraagd. Ook bij deze vraag is de het verschil tussen een energielabel D en energielabel B gehanteerd.

De verhoudingen liggen in de bereidheid anders dan bij de verwachting. Binnen iedere leeftijdscategorie is er een groot aandeel, gemiddeld tussen de 15% en 20%, dat aangeeft niet extra te willen betalen voor een gunstiger energielabel. Het grootste deel van de kandidaten is bereid om tussen de €10,- en €20,- extra te betalen. Ondanks dat de kandidaten tussen de 45 en 65 jaar het meest verwachten te besparen, lijkt zij het minst bereid extra te betalen voor een duurzamere woning.

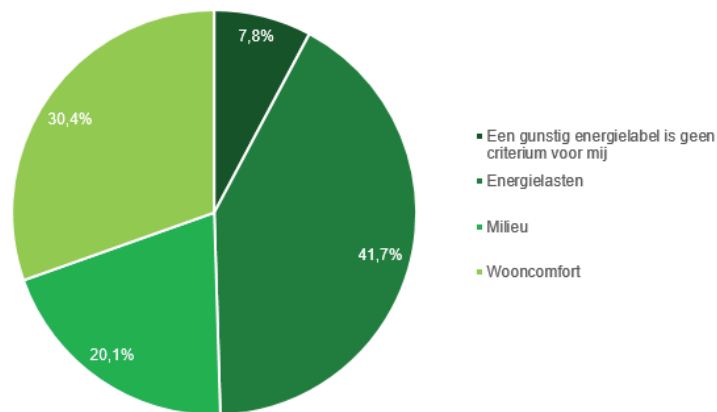


Afbeelding 3.3: Bereidheid extra te betalen bij labelsprong D > B, afgezet tegen leeftijd

Eerder in dit rapport is naar voren gekomen dat het zoekcriterium prijs op de tweede plaats komt bij de respondenten. Ondanks dat de prijs een grote rol speelt in de keuze van een woning, is het overgrote deel van de respondenten bereid om maandelijks financieel bij te dragen aan een gunstiger energielabel. 36% heeft aangegeven maandelijks tussen €10,- en €20,- en 22% tussen €20,- en €30,- bij te willen dragen. We kunnen dus stellen dat, hoewel de prijs een belangrijk zoekcriterium is, de respondent wel degelijk bereid is om een financiële bijdrage te leveren aan een gunstiger energielabel.

### De beweegreden van kandidaat-huurders

Als bovenstaande resultaten worden afgezet tegen de beweegreden waarom men kiest voor een woning met een gunstig energielabel kan geconcludeerd worden dat het financiële aspect voor de meesten doorslaggevend is, gevolgd door het wooncomfort. Slechts 20% kiest voor een gunstiger energielabel vanwege het milieu, terwijl 8% van de ondervraagden aangeeft dat het energielabel geen criterium is.



Afbeelding 3.4: Beweegreden duurzame woning

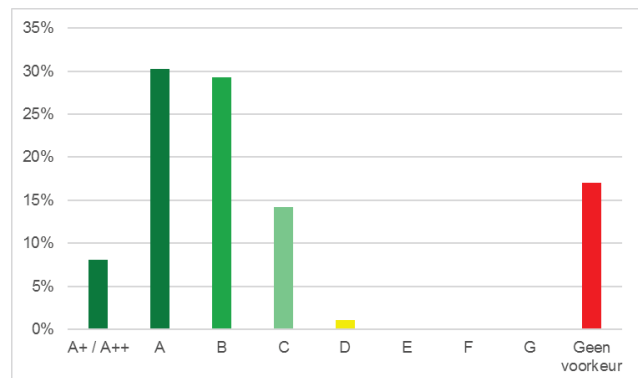
Eerder is al gesproken over de verschillen tussen de verwachting van energie besparing en bereidheid om meer te betalen per leeftijdscategorie. Daarnaast is het interessant of er verschillen te zien zijn in de beweegreden per leeftijdscategorie om een woning met een gunstiger energielabel te kiezen. Met het antwoord op die vraag kan een belegger zijn investering gericht op een doelgroep afstemmen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat hoe jonger de respondent des te meer het financiële aspect een rol speelt. Naar mate de respondent ouder wordt valt het op dat wooncomfort een steeds belangrijkere rol speelt. Dit vertaalt zich vervolgens ook in de uitkomst welk energielabel men minimaal wil per leeftijdscategorie. Hoe jonger de respondent hoe meer respondenten hebben aangegeven minimaal label B te willen hebben terwijl ouderen juist liever minimaal label A willen.

## 4. Duurzaamheidswensen in relatie tot woningtype

In dit hoofdstuk wordt onderzocht of de wensen en behoefte van woningzoekenden op het gebied van duurzaamheid verschilt per woningtype. Specifiek wordt onderzocht of-, welke- en in hoeverre er verschillen zijn tussen eengezinswoningen en appartementen.

Het gros van de respondenten is op zoek naar een appartement (59%) ten opzichte van een eengezinswoning (41%). De appartementen zijn met name in trek bij jongeren (<30 jaar) en senioren (>65 jaar), terwijl respondenten tussen de 30 en 65 jaar hun zoektocht met name focussen op een eengezinswoning.

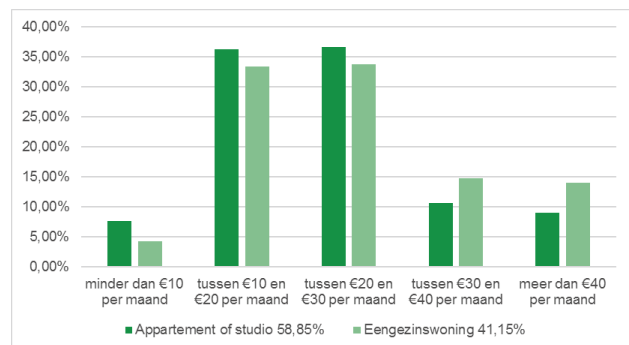
Op de vraag welk energielabel een woning minimaal dient te hebben is uitgekomen dat de respondenten in ieder geval een 'groen' label ambiëren, waarbij het zwaartepunt ligt op energielabel A en B. Men vindt het dus belangrijk dat een woning een gunstig energielabel heeft terwijl dit als zoekcriterium op de vierde plaats komt, achter locatie, prijs en grootte van de woning.



Afbeelding 4.1: minimaal energielabel

Als we dieper ingaan op de kwaliteitseisen per woningtype voor wat betreft duurzaamheid zien we dat deze hoger lijken te liggen bij appartementen dan bij eengezinswoningen. Het zwaartepunt voor beide woningtypen ligt weliswaar op een 'groen' label, maar toch zien we hierin duidelijke verschillen. Het gros van de respondenten (33%) geeft aan dat appartementen minimaal een A-label dienen te hebben. Bij eengezinswoningen daarentegen is een B-label het minimaal beoogde.

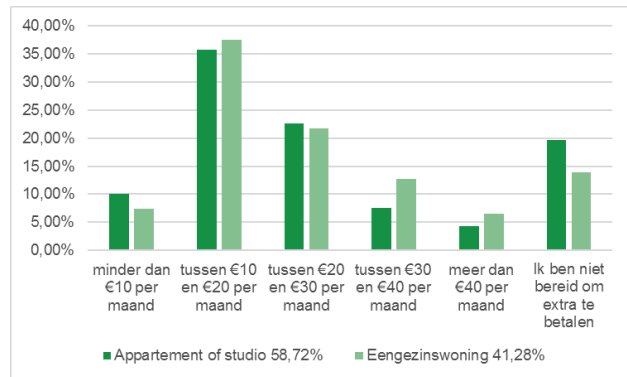
Als we respondenten vragen naar het verwachte effect op de energielasten wanneer een energiesprong van D-label naar B-label wordt gerealiseerd, geeft het gros van de respondenten aan dat zij een afname van €10,- á €30,- per maand verwachten. Slechts 6% van de respondenten verwacht een daling van €10,- per maand of minder. Volgens de respondenten is de verwachte afname bij appartementen kleiner dan bij eengezinswoningen. Naar verwachting is dit dan ook één van de belangrijkste redenen waarom men voor appartement minimaal een A-label beoogd, ten opzichte van B-label voor eengezinswoningen.



Afbeelding 4.2: verwachte daling energielasten, afgezet tegen woningtype

Een interessant gegeven is dat de respondenten niet alleen verwachten dat de energielasten (fors) dalen bij een positieve labelsprong, maar ook bereid zijn hiervoor meer te betalen. Op de vraag of respondenten bereid zijn om meer te betalen voor een woning met een B-label dan voor eenzelfde woning met een D-label antwoordt ruim 67% positief.

Aanvullend is de respondenten gevraagd hoeveel zij dan bereid zijn om meer te betalen voor een woning met B-label ten opzichte van eenzelfde woning met een D-label. Het gros van de respondenten (37%) waardeert dergelijke energiesprong met circa €10,- á €20,- per maand, gevolgd door €20,- á €30,- per maand (22%). Dit ligt in lijn met de *verwachte daling* voor wat betreft de energielasten bij dergelijke labelsprong. Toch is ongeveer 20% van de respondenten niet bereid om meer te betalen voor een labelsprong. De voornaamste reden hiervoor is dat men van mening is dat de belegger c.q. verhuurder verantwoordelijk is voor woningupgrades en duurzaamheid.



Afbeelding 4.3: bereidheid meer te betalen, afgezet tegen woningtype

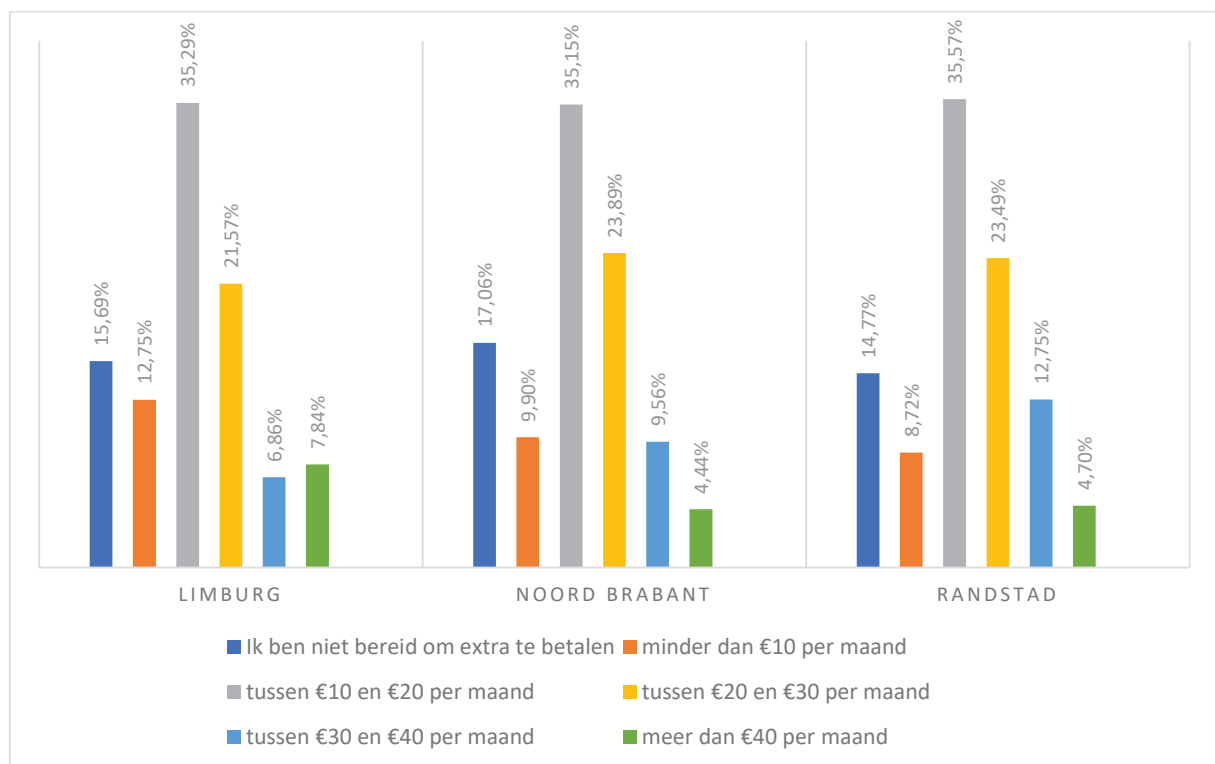
## 5. Duurzaamheidswensen in relatie tot regio

In dit hoofdstuk wordt onderzocht of de wensen en behoefte van woningzoekenden op het gebied van duurzaamheid verschilt per regio. Specifiek wordt onderzocht of-, welke- en in hoeverre er verschillen zijn tussen de regio's Noord-Brabant, Limburg en de Randstad (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht).

Het gros van onze respondenten is afkomstig uit de regio Noord-Brabant, opgevolgd door Limburg en de Randstad (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht tezamen). Dit zal mede te maken hebben met het feit dat vb&t van origine afkomstig is uit het Zuiden van het land. Inmiddels is vb&t een gevestigde landelijke dienstverlener met groeiende naamsbekendheid in de Randstad.

Voor dit onderdeel, duurzaamheidswens in relatie tot regio, is gekeken of er binnen de drie grootste regio's (Noord-Brabant, Limburg en de Randstad) regionale verschillen zijn in de bereidheid tot het financieel bijdragen aan een gunstiger energielabel. Hieruit is naar voren gekomen dat de regionale verschillen amper aanwezig zijn. Twee dingen die opvallen:

- In de Randstad is men over het algemeen net wat meer bereid om meer te betalen dan in de andere twee regio's. Naar verwachting heeft dit te maken met de hogere gemiddelde huurprijs in de regio ten opzichte van de zuidelijke regio's.
- Extra opvallend is daarom dat de bereidheid om meer dan €40,- per maand te betalen in Limburg hoger ligt dan in de andere regio's.



Afbeelding 5.1: Bereidheid extra te betalen bij labelsprong  $D > B$ , afgezet tegen regio

## 6. Conclusies en aanbevelingen

*Het onderzoek heeft ons veel informatie en diverse inzichten geboden. Deze informatie kan gebruikt worden in de strategie voor een succesvolle verduurzaming van beleggingswoningen. Uit een analyse van de woningportefeuille die vb&t namens haar opdrachtgevers beheert (16.175 wooneenheden, peildatum 1-9-2020), blijkt dat zij zich nadrukkelijk bezig houden met het verduurzamen van hun woningportefeuilles. Zo zijn de wooneenheden van institutionele beleggers voor 93% voorzien van een groen energielabel (11.876 wooneenheden). Bij particuliere beleggers beschikt 54,3% van de wooneenheden over een groen label (1.849 wooneenheden).*

*In dit hoofdstuk trachten wij de hoofdvraag te beantwoorden: "In hoeverre speelt de duurzaamheid van een woning een rol in het zoekproces van een woningzoekende naar een huurwoning".*

Zo blijkt uit het onderzoek dat voornamelijk woningzoekenden jonger dan 30 en ouder dan 65 op zoek zijn naar appartementen. De doelgroep hiertussen, tussen de 30 en 65 jaar, zoekt voornamelijk naar eengezinswoningen. Vrijwel alle woningzoekenden hebben al enige aanpassing gedaan ten behoeve van een duurzamere samenleving, bijvoorbeeld afval scheiden of LED-verlichting aanbrengen.

Zeer duidelijk uit de gegevens is op te maken dat een energielabel C de *minimale* wens is. Bij eengezinswoningen kiest de grootste groep zelfs voor minimaal een A label en bij appartementen minimaal een B label. Wij voorzien hierdoor dat woningen met een energielabel D of slechter in de toekomst moeilijker te verhuren zullen zijn. Een aanbeveling voor (met name) de particuliere belegger, gezien de grotere hoeveelheid woningen met een energielabel D of slechter, om stappen te zetten zodat het aanbod relevant en interessant blijft voor de woningzoekende.

Voor de beleggers is het belangrijk dat de gedane investeringen terug te zien zijn in de huurinkomsten. Zodoende wordt bij een verduurzaming vaak een bijdrage gevraagd aan de huurder in de vorm van een maandelijks huurverhoging. Mede uit ervaring alsmede uit dit onderzoek blijkt dat circa 67% van de woningzoekenden bereid is om meer te betalen voor een duurzamere woning. Uit een specifieke uitvraag blijkt dat 20% van de woningzoekenden niet bereid is om meer te betalen voor een duurzamere woning. Zij zien dit als verantwoordelijkheid van de verhuurder of is simpelweg niet geïnteresseerd in de verduurzaming.

We zien een grote correlatie in de verwachte besparing in de energielasten en de bereidheid tot het betalen van een huurverhoging of hogere huur. Woningzoekende verwachten veelal tussen de €10,- en € 30,- per maand te besparen. Ze zijn vaak niet bereid om méér te betalen dan de verwachte besparing. Wel zijn woningzoekende bij eengezinswoningen vaker bereid om een hogere huurprijs te betalen dan bij appartementen. Ook dit ligt in lijn met de verwachte besparing.

De hoogste kans van slagen voor het verduurzamen van woningen waarbij een huurverhoging wordt verlangd ofwel een hogere huur wordt gevraagd is haalbaar bij eengezinswoningen met minimaal een label C en een beperkte huurstijging van tussen de €10,- en €20,-. In de berichtgeving hieromtrent is belangrijk om te sturen op de verwachte besparing en stijging van het wooncomfort. Ondanks dat de kandidaten tussen de 30 en 45 jaar én 45 en 65 jaar het meest *verwachten* te besparen, is deze laatste doelgroep het minst bereid om er extra voor te betalen. Bij de jongere doelgroep, jonger dan 30 jaar, zien we de grootste bereidheid. We zien duidelijk terug dat voornamelijk jongeren gemotiveerd worden door het financiële aspect terwijl, naar mate woningzoekenden ouder worden, het wooncomfort een steeds grotere rol speelt. Het is aan te bevelen hier rekening

mee te houden in de berichtgeving richting de doelgroep. Uiteraard biedt dit geen garantie en zal per (verduurzamings-)project een goede benadering de doelgroep benodigd zijn.

Wij hopen u als lezer middels dit onderzoek nieuwe inzichten te hebben geboden in de wens naar duurzaamheid van de woningzoekenden alsmede de bereidheid om te delen in de investering in duurzamer wonen.



## Over vb&t

Bij vb&t vindt u alle diensten onder één dak. Daarmee nemen we u alle werk en zorgen uit handen. Onze verschillende bedrijfsonderdelen weten elkaar makkelijk te vinden en stemmen hun activiteiten zorgvuldig op elkaar af. Zo bent u verzekerd van een snelle, vlotte voortgang en van het beste advies.

Belangrijker nog is onze stellige overtuiging dat vastgoed ten dienste staat van mensen en dat de mens dus in al ons doen en laten centraal dient te staan. In vb&t vindt u een betrokken partner die hecht aan een prettige, duurzame relatie.

vb&t Groep bestaat uit verschillende bedrijfsonderdelen, ieder met hun eigen vastgoedspecialisme. Ze werken nauw met elkaar samen en wisselen voortdurend hun kennis en expertise uit.



- vb&t Makelaars
- vb&t Verhuurmakelaars
- vb&t Vastgoedmanagement
- vb&t VVE diensten
- vb&t Projectmanagement
- vb&t Brandveiligheid & Milieu
- vb&t Capital Markets International
- vb&t Zorgvastgoed

## Bijlage 1: Vragenlijst

# Wat is uw duurzame woonwens?

Woningeigenaren zijn op veel manieren bezig met het verduurzamen van hun woningen. Vaak worden deze verduurzamingsideeën bedacht door de eigenaren, adviseurs en ons als beheerder. Als beheerder en verhuurder zijn wij daarom erg benieuwd naar uw woonwens. Om dit in kaart te brengen willen we u vriendelijk verzoeken om onderstaande vragen in te vullen. Het invullen duurt maximaal 5 minuten.

Uw reactie zou zeer gewaardeerd worden.

\* Required

1. Naar welk type woning was of bent u op zoek? \*

*Mark only one oval.*

- Appartement of studio
- Eengezinswoning
- Studentenkamer

2. In welke regio zoekt u een woning? \*

Helaas hebben wij op dit moment nog geen woningen in beheer in Groningen, Friesland en Drenthe

*Mark only one oval.*

- Noord Brabant
- Limburg
- Zuid Holland
- Noord Holland
- Utrecht
- Gelderland
- Overijssel
- Zeeland
- Flevoland
- Groningen
- Friesland
- Drenthe

3. In welke mate bent u momenteel al bezig met duurzaamheid? \*

Meerdere antwoordopties zijn mogelijk.

*Check all that apply.*

- Afval scheiden
- Groene tuin aanleggen
- (Extra) tochtstrippen aanbrengen
- Led verlichting aanbrengen
- Regelmatig energieverbruik controleren
- Waterbespaarders aanbrengen
- Energiezuinig of elektrisch voertuig
- Duurzame energieleverancier (groene stroom / biogas)
- Thermostaat lager zetten

Other:  \_\_\_\_\_

4. Wat zijn voor u de belangrijkste zoekcriteria voor het vinden van een huurwoning? \*

In volgorde van belangrijkheid (1 als belangrijkste, 5 als minst belangrijk)

*Mark only one oval per row.*

	1	2	3	4	5
Plaats / locatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Prijs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bouwjaar	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Energielabel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Grootte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

5. Wat is voor u de belangrijkste reden om een woning te kiezen met een gunstig energielabel? \*

*Mark only one oval.*

- Wooncomfort
- Energielasten
- Milieu
- Een gunstig energielabel is geen criterium voor mij

6. Welk label vindt u dat uw woning minimaal zou moeten hebben? \*

*Mark only one oval.*

- A+ / A++
- A
- B
- C
- D
- E
- Maakt niet uit

7. Wat is uw verwachting van de lagere energielasten bij een woning met een D-label ten opzichte van een soortgelijke woning met B-label? \*

*Mark only one oval.*

- minder dan €10 per maand
- tussen €10 en €20 per maand
- tussen €20 en €30 per maand
- tussen €30 en €40 per maand
- meer dan €40 per maand

8. Bent u bereid meer te betalen voor een woning met een B-label dan voor een soortgelijke woning met een D-label? \*

*Mark only one oval.*

- Ja  
 Nee

9. Hoeveel zou u bereid zijn om meer te betalen voor een woning met een B-label dan voor een soortgelijke woning met een D-label?

*Mark only one oval.*

- minder dan €10 per maand  
 tussen €10 en €20 per maand  
 tussen €20 en €30 per maand  
 tussen €30 en €40 per maand  
 meer dan €40 per maand  
 Ik ben niet bereid om extra te betalen

10. Hecht u extra waarde aan een gasloze woning? \*

*Mark only one oval.*

- Ja  
 Nee

**Persoonlijke  
gegevens**

De onderstaande vragen zijn niet verplicht maar stellen ons in staat om uw antwoorden beter te kunnen analyseren.

De onderstaande gegevens worden enkel gebruikt ten behoeve van dit onderzoek en zullen niet worden gedeeld met derden. Voor ons uitgebreide privacystatement zie onderstaande website.

<https://www.vbtverhuurmakelaars.nl/privacystatement/>

11. In welke leeftijdscategorie valt u?

*Mark only one oval.*

jonger dan 30 jaar

tussen 30 en 45 jaar

tussen de 45 en 65 jaar

ouder dan 65 jaar

12. Uw e-mailadres

---

---

This content is neither created nor endorsed by Google.

Google Forms