

Hoe je door verduurzamen de waarde van je investeringspand kunt verhogen

door drs. Esther Dekker, Max Property Group

Op dit moment is het een hot item, het verduurzamen van je vastgoed. Door je pand te laten verduurzamen, haal je op verschillende manieren meer waarde uit je investeringsobject. Hoe dit precies werkt vertel ik je in dit artikel.

Het energielabel

In 2015 hebben alle woningen in Nederland van de overheid een voorlopig energielabel gekregen. Dit voorlopige energielabel was onder andere gebaseerd op het bouwjaar van een woning. Veel eigenaren hebben dit label overgenomen als definitief label. Niet wetende dat het daadwerkelijke label op je woning vele malen hoger kan zijn.

WWS

Om je huurprijs te bepalen kan je gebruik maken van het zogenaamde Woningpunten Waardering Stelsel. In de volksmond wordt dit ook wel 'de puntentelling' genoemd. Via het WWS kan je als belegger berekenen hoeveel punten jouw pand waard is. Aan een bepaald aantal punten is weer een maximale huurprijs gekoppeld die je kan vragen.

Punten optimalisatie

Als belegger zijnde heb je best wat invloed op het maximaal aantal punten dat je voor je investeringsobject kan krijgen. De volgende zaken hebben de meeste invloed op het uiteindelijke puntenaantal:

- WOZ Waarde
- Afmeting
- Energie index

Op de eerste 2 zaken zal je als belegger niet heel veel invloed hebben. Gelukkig kan je op de energie index wel redelijk wat invloed uit oefenen. Door energetische aanpassingen te doen in het appartement is het mogelijk om het energie index zo hoog op te schroeven dat je hier een A-label voor krijgt. Dit levert al 32 extra punten op in de WWS.

Vrije sector

Is je woning boven de 145 punten, dan valt de woning in de zogenaamde 'vrije sector' en is hij geliberaliseerd. Door je investeringspand energetisch aan te passen wordt het mogelijk om kleinere panden van rond de 60m² ook al naar de vrije sector te trekken. Het voordeel van een vrijesectorwoning is dat je als verhuurder vrij bent om te bepalen hoe hoog je huurprijs wordt. Een huurder kan zijn aanvangshuurprijs niet laten toetsen bij de huurcommissie.

Waardestijging

Verduurzamen is niet alleen goed voor meer punten in de WWS, het levert je vaak ook nog een waardestijging van je pand op. Juist deze waardestijging is belangrijk als je wilt gaan herfinancieren. Doordat je pand meer waard wordt heb je kans op een hogere loan to value (LTV). De LTV is het percentage dat je kan lenen ten opzichte van de waarde van de woning. De meeste banken verschaffen een LTV van 80%. Dit betekent dat je 80% van de taxatiewaarde kunt financieren. Hoe hoger de waarde van je pand hoe hoger je financieringsmogelijkheden dus wordt.

Een kanttekening die ik hierbij moet maken is dat de bank altijd uit gaat van de waarde in verhuurde staat. Hierbij wordt ook gekeken naar de huurprijs conform de WWS. Ook in die zin is het dus gunstig als je pand in de vrije sector valt.

Wilt u meer informatie over dit onderwerp of andere onderwerpen? Neem dan contact met mij op!

[drs. Esther Dekker](#)

[E: esther@maxpropertygroup.com](mailto:esther@maxpropertygroup.com)

www.linkedin.com/in/drsestherdekker

Vastgoed specialist met passie!

Adviseur voor vastgoedbeleggers

Huurrecht expert

Max Property Group

Head Office Netherlands

Brielselaan 85

3081 AB Rotterdam

Nederland

Tel: +31 10 764 0518

