



Bas Rijken, assetmanager bij Stienstra.

# Investeren in nul-op-de-meter als kansrijk verdienmodel

**Investeren in nul-op-de-meterhuurwoningen, is dat interessant? Stienstra, een van de grootste particuliere vastgoedbeleggers in Nederland, denkt van wel. Het bedrijf neemt de proef op de som in Goede Morgen, het nieuwste deel van de duurzame wijk Geerpark in Vlijmen. Voor Stienstra een interessant pilotproject om te zien hoe bewoners hun NOM-woning ervaren en hoe zij omgaan met energie. Maar ook een testcase om de waardeontwikkeling te vergelijken met die van traditionele woningen.**

In Goede Morgen investeert Stienstra in acht gasloze NOM-huurwoningen. "Wij zijn vooral actief in een koopomgeving, omdat we daar de meeste waardeontwikkeling zien", zegt assetmanager Bas Rijken. "Dit plan geeft ons een unieke kans om samen te werken met Hendriks Coppelmans en voor het eerst te investeren in NOM-woningen. Aandacht voor duurzaamheid is heel belangrijk en niet meer te stoppen. Daarnaast zien we heel duidelijk dat bewoners behoefte hebben aan meer comfort, een gezond binnenklimaat en minder energieverbruik. Factoren die perfect aansluiten op onze portefeuilledoelstellingen: langdurige exploitatie van duurzaam vastgoed in sterke gemeenten en gebieden."

## Terugdringen van woonlasten

Stienstra grijpt dit pilotproject aan om tweeverdieners en gezinnen die nu nog tussen wal en schip vallen een hoogwaardige en duurzame huurwoning te bieden. "Vooral voor de grote groep middeninkomens die de gewenste woning niet kunnen kopen en ook niet bij corporaties terecht kunnen", verduidelijkt Bas Rijken. "Dit concept helpt ons om meer te focussen op het beheersen van de totale woonlasten. NOM is een mooi middel om woonlasten betaalbaar te houden en onzekerheid weg te nemen. Bewoners zijn zelfvoorzienend en voor het basisenergieverbruik niet meer afhankelijk van schommelende olie- en gasprijzen, energiebelastingen of netwerkkosten. Voor onze organisatie is het belangrijk te weten hoe we hier in de toekomst op kunnen inspelen. Bijvoorbeeld door een energiebundel aan te bieden als onderdeel van de woonlasten."

## Energieverbruik langdurig monitoren

Ook voor Stienstra is het een uitdaging om bewoners het verschil te laten ervaren tussen een NOM-woning en een traditionele woning. Bas Rijken: "Slimmer omgaan met energie vraagt om bewustwording van bewoners. De acht huurders van deze woningen hebben straks een pioniersrol en wij gaan graag met hen in gesprek. Ons doel: de woningportefeuille toekomstbestendig maken en kennis opbouwen van NOM-concepten. Daarbij zou het mooi zijn als we verschillende huurders in de woningen hebben, qua leeftijd en gezinssamenstelling."

## Van concept naar verdienmodel

Het bouwen van NOM-woningen brengt extra investeringen met zich mee. Hoe creëer je dan een interessant businessmodel? Zowel corporaties als beleggers buigen zich over die vraag. "Het directe rendement is lager gezien de hogere investering, maar we zien volop kansen", aldus Bas Rijken. "Zeker met het oog op de toekomst. Wij verwachten huurders langer aan ons te kunnen binden omdat de totale woonlasten stabiel zijn. Daarbij zijn wij ervan overtuigd dat de waardeontwikkeling van NOM-woningen op termijn hoger zal zijn dan die van traditionele woningen. De restwaarde is namelijk meer waardevast. Juist vanwege de toenemende aandacht voor energie, duurzaamheid, wooncomfort en een gezond binnenklimaat. Stabiele woonlasten en een toekomstbestendige woning maken daarbij het verschil. Voor bewoners én beleggers." ◀



Goede Morgen is een project van Hendriks Coppelmans in samenwerking met Janssen de Jong Projectontwikkeling.