

## Stranded assets

Een deel van de lezers is jaren geleden opgeleid. De kans is groot dat zij destijds bepaalde actuele thema's niet hebben meegekregen. Circulair bouwen, daar deden we toen nog niet aan. Alle woningen van het gas af? Ben je gek; we waren juist blij met de vondst van het aardgas bij Slochteren en andere plaatsen.

Een van de nieuwe termen die nu begint rond te zingen is 'stranded asset'. Vind daar maar eens een adequate Nederlandse vertaling voor. Gestrand vastgoed? Vastgelopen of vastlopend vastgoed? Het Engelse woordenboek omschrijft 'stranded' als 'op het strand vastgelopen, komen vast te zitten, aan lager wal geraakt'. Een asset is een 'creditpost, bedrijfsmiddel, bezit'. Stranded assets zien we als vastgoed, waarvan de onderliggende waarde is gedaald of dreigt te dalen, waardoor versnelde afschrijvingen nodig zijn. Dat is vervelend voor de eigenaar en de gebruiker, maar ook voor de hypotheekbank en de verzekeringsmaatschappij. Vroeger spraken vastgoedeconomen niet vaak over 'stranded assets', maar alles wijst erop dat we deze term in de toekomst vaker zullen horen.

De kernvraag is natuurlijk waardoor de waarde van een asset onverwacht zou kunnen dalen? Als de vraag wegvalt, is dat fataal. Dat hebben we ervaren in krimpgebieden zoals Delfzijl, waar woningen werden gesloopt omdat de vraag tekortschoot. In het algemeen zijn remedies: het stoppen van nieuwbouw, functieverandering, sloop of het verlagen van huur of koopprijs.

Als er steeds minder mensen naar de kerk gaan, komen de kerken leeg te staan. We zien hier tal van nieuwe functies ontstaan, zoals een appartementencomplex, een hotel, een boekwinkel of een moskee.

Sommige constructies zijn inmiddels dubieus en tasten de waarde van het vastgoed aan, zoals bepaalde typen betonnen breedplaatvloeren en houten palen die door palenpest zijn aangetast. Nu het besef dat het klimaat verandert en de urgentie van energietransitie sterk toenemen, dreigen nieuwe vormen van 'stranded assets'. Als over een paar jaar een kantoor het energielabel G heeft, is het pand onbruikbaar en onverkoopbaar. In dat geval is een betere isolatie nodig.

Als er na 2050 woningen met fossiele brandstoffen worden verwarmd, heeft de eigenaar een probleem. De woning wordt dan van het gas afgekoppeld en wat dan?

Een krachtige zeespiegelrijzing, geholpen door een voortgaande bodemdaling, zal op termijn kunnen zorgen voor ongekende aantallen 'stranded assets'. Op lange termijn dreigen steeds meer overstromingen, vooral in het westen van het land. Als huizen onder water staan (we hebben het nu niet over te hoge hypotheek), zal de waarde kelderen. Verzekeringsmaatschappijen zullen steeds alerter worden en soms zelfs weigeren om bepaalde verzekeringen af te sluiten. Voor vastgoedeigenaren is het zaak om regelmatig met andere ogen naar het vastgoed te kijken. Steeds meer zal de vraag worden gesteld hoe kan worden voorkomen dat 'stranded assets' ontstaan. Hoe kan worden voorkomen dat vastgoed opeens veel minder waard wordt?