



INVESTEREN IN TOEKOMSTBESTENDIG VASTGOED LOONT

WERKEN AAN EEN DUURZAAM VASTGOED INVESTERINGSPLAN

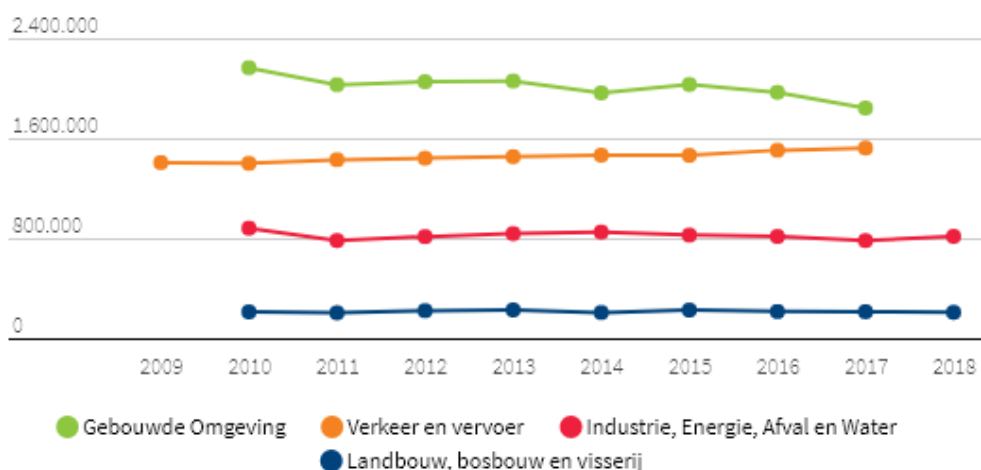
Het verduurzamen van vastgoed is geen vrijblijvendheid meer. Wettelijke verplichtingen dwingen gebouweigenaren jaarlijks te investeren. Maar hoe kun je dat het beste doen? Hoe zorg je dat investeringen maximaal renderen en je verzekerd bent van toekomstbestendige gebouwen? Dat kan met een duurzaam vastgoed investeringsplan. In deze whitepaper lees je hoe het werkt.



INVESTEREN IN TOEKOMSTBESTENDIG VASTGOED LOONT

De gebouwde omgeving draagt voor meer dan een derde bij aan de nationale CO₂-uitstoot. In Friesland is de gebouwde omgeving koploper in uitstoot. Meer dan de helft van het commercieel vastgoed heeft een energielabel slechter dan C. In lijn met het Klimaatakkoord en afspraken in de EU heeft de vastgoedsector een behoorlijke verantwoordelijkheid, naast wettelijke verplichtingen. Zo geldt voor kantoorpanden per 2023 een verplichting van minimaal label C en per 2030 van label A. Als vastgoedeigenaar kun je daarin de ontwikkelingen volgen, maar ook zelf het initiatief nemen. Met een integraal plan voor het verduurzamen van vastgoed op de lange termijn krijg je grip op de exploitatie van je gebouwen, nu en in de toekomst. Door investeringen slim te kiezen, kan duurzaam vastgoed lonen; door een structurele energiebesparing worden deze investeringen vanzelf terugverdiend.

CO₂-uitstoot per hoofdsector
Friesland, ton



Bron: Klimaatmonitor, 2018



...INVESTIEREN IN TOEKOMSTBESTENDIG VASTGOED LOONT

Het verduurzamen van gebouwen is goed voor de waardeontwikkeling en verhuurbaarheid van het vastgoed, daarover is vrijwel iedereen het eens. Duurzaam vastgoed kent vrijwel altijlagere exploitatielasten. Bovendien zijn duurzame gebouwen aantrekkelijk voor de gebruikers. Daarnaast: zeer veel gebouwen gebruiken onnodig veel energie, hebben een matig tot slecht binnenklimaat en kennen hoge onderhoudskosten. Verduurzamen lijkt dan een 'no brainer', maar dat is makkelijker gezegd dan gedaan. Zoals uit onderstaand schema blijkt, loont investeren in duurzaamheid. Hierdoor stijgt de huurwaarde en de marktwaarde.

Energie-inefficiënt kantoor

EPC Label D of lager

Getaxeerde marktwaarde € 1.235,- per m²

Gerealiseerde bruto huur € 147,- per m²



Energie-efficiënt kantoor

EPC Label C of hoger

Getaxeerde marktwaarde € 1.341,- per m²

Gerealiseerde bruto huur € 161,- per m²



Geïnvesteerd bedrag

€ 57,- per m²

Groenwaarde bruto huur

€ 14,- per m²

Groenwaarde marktwaarde

€ 106,- per m²

Theoretische terugverdientijd

€ 57,- / € 14,- = 4 jaar

Theoretische waardecreatie

per geïnvesteerde euro
€ 106,- / € 57,- = € 1,85

Marktwaarde per m² ↑ 8,6%

Brutohuur per m² ↑ 9,9%

Bron: ING, 2017

ENERGIEBESPARING ALS PRIMAIRE DRIVER

Verduurzaming van gebouwen gaat in eerste instantie over energie efficiëntie. Ook al gaat het begrip duurzaamheid over veel meer dan dat, de kasstroom die vrijkomt bij het realiseren van structurele energiebesparing geeft ruimte aan investering in energiebesparende maatregelen en opwek met bijvoorbeeld zonnepanelen. Daarom is de besparing op de energierekening, nu en in de toekomst, de belangrijkste driver voor verduurzamen.

Om de energiebesparing maximaal uit te nutten moeten besparende maatregelen zorgvuldig gekozen worden en liefst in samenhang met elkaar. Worden alle mogelijke investeringen bij elkaar opgeteld en gedeeld door de jaarlijkse besparing dan resulteert dat in een terugverdientijd in jaren. Bij deze eenvoudige benadering kan een return on investment makkelijk tegenvallen. Een investering in LED-verlichting kan binnen een paar jaar terugverdiend worden, maar een investering in bijvoorbeeld isolatie van gevel en dak neemt makkelijk het tienvoudige. Een interne rendementseis kan de investering dan blokkeren.

Nu is een investering in een goed geïsoleerd dak of LED-verlichting geen investering op zich en al zeker geen op zichzelf staand doel. Een dak immers moet periodiek onderhouden en op termijn vernieuwd worden en dat geldt ook voor verlichting. Daar is al geld voor; bij het beheer van vastgoed worden reserveringen gedaan voor toekomstig grootschalig onderhoud. De investeringen in duurzaamheidsmaatregelen moeten in dat licht gezien worden, ook vanwege het benodigd label A in 2030. Niet alleen omdat voor het investeringsbedrag al geld opzij gezet wordt, maar ook omdat het moment van vervanging al gepland staat. Dat is het natuurlijke moment om niet alleen de renovatie uit te laten voeren, maar ook om tegelijk een duurzaamheidsslag te maken. Alleen de meerprijs voor de verbetermaatregel van het extra geïsoleerde dak kan dan berekend te worden. Zo beschouwd hoeft een investering in duurzaamheid in financieel opzicht geen lange terugverdientijd te hebben.



...ENERGIEBESPARING ALS PRIMAIRE DRIVER

Juist door de investeringen in duurzaamheidsmaatregelen samen te laten vallen met natuurlijke vervangingsmomenten, ontstaat een meer geïntegreerd investeringsplan voor duurzame huisvesting. Bovendien kan na analyse blijken dat een bepaalde maatregel vanwege het besparingspotentieel al eerder uitgevoerd kan worden. Zo kan het vernieuwen van het dak naar voren gehaald worden om dit gelijk te combineren met een installatie voor zonne-energie. Zo kan een investering nog veel beter renderen. Financiering van een pakket maatregelen voor verduurzamen is goed mogelijk, zeker als het ambitieniveau hoog genoeg is. Want alleen hoge ambities garanderen rendement op lange termijn.

MEERJAREN ONDERHOUDSPAN

Mogelijkheden voor het verduurzamen van vastgoed kunnen bepaald worden in samenhang met het meerjaren onderhoudsplan. Door toekomstige maatregelen die al gepland staan en waarvoor al financiële middelen gereserveerd worden te beoordelen op de bijdrage aan energie efficiëntie, ontstaat zicht op een duurzaam investeringsplan. Het lange termijn onderhoudsplan wordt een duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMOP).

Zo komt werkenderwijs een duurzaam vastgoed investeringsplan (DVIP) in beeld, waarbij de te realiseren jaarlijkse energiebesparing kan worden ingeboekt. Dat geeft precies inzicht in de investering en de exploitatiekosten. Bij een positieve kasstroom, waarbij de gerealiseerde besparing groter is dan de afschrijving op de investering, is financiering goed mogelijk. Energieadviseurs kunnen helpen bij het opzetten van zo'n plan.

UITGELICHT PROJECT: LEEUWARDEN

KANTOORPAND VAN LABEL D NAAR A

Het FSFE verstrekt een achtergestelde lening aan Rollema Vastgoed voor verduurzamingsmaatregelen van het voormalige Frico-Domo pand aan de Poolsterweg 3 te Leeuwarden.

Dit pand is energiezuinig gemaakt ten behoeve aan het Finse bedrijf Huhtamaki, die hier diens Europese R&D afdeling heeft gehuisvest.



Kantoorpand Poolsterweg 3, Leeuwarden

Door de verduurzaming van het pand is het energielabel van D naar A verhoogd. De maatregelen betreffen onder andere besparing door:

- Isolatie
- Regeltechniek
- Verlichting (LED)
- Elektriciteit (zonnepanelen)
- Warmte

Bij laatstgenoemde is ook een CV-ketel van het Leeuwardens bedrijf Tieluk geplaatst, waarmee het mogelijk is om bij te stoken op waterstof die uit zonne-energie wordt opgewekt.

Het totaal aan aanpassingen leidt tot een reductie van meer dan 30% op het energieverbruik.

WAARDEONTWIKKELING

De banken zijn enthousiast over het verduurzamen van vastgoed en bieden onder voorwaarden rentekorting voor financiering van verbetermaatregelen. Dat lijkt genereus, maar is een direct gevolg van de wetenschap dat gebouwen met een slechte energieprestatie hun waarde kunnen verliezen. Als het gebouw tevens onderpand is voor de financiering, ziet de bank zekerheden verdampen. Daarom willen banken dat gebouweigenaren vaart maken met verduurzaming.

Een gebouweigenaar kan met een duurzaam vastgoed investeringsplan de bank meekrijgen, zeker als daarbij de waardeontwikkeling van het gebouw betrokken wordt. In taxatierapporten bestaat al aandacht voor duurzaamheidsaspecten. Als het gaat om commercieel vastgoed speelt ook de verhuurwaarde een belangrijke rol. Een gebouw met label A laat zich goed verhuren tegen gemiddeld een hogere huurwaarde. Dat werkt sterk door in de exploitatie. In sommige gevallen vragen de huurders er zelf om, want een duurzaam gebouw is veelal een prettiger gebouw.

EIGENAARSCHAP

Het rendement op de investering in verduurzaming wordt vooral bepaald door de exploitatie. Service en onderhoudskosten van gebouwgebonden installaties en de prestatie daarvan, vormt hierbij het belangrijkste onderdeel. Voor het realiseren van lage onderhoudskosten en een hoge energie efficiëntie, worden eisen gesteld aan het ontwerp en de bouw van de installaties. Beknibbelen op de kosten voor de installatie kan leiden tot hogere onderhoudskosten of een lagere energie efficiëntie. Het gaat immers over de total cost of ownership, over de totale gebruiksduur.

Dit kan ondervangen worden met een energieprestatiecontract, waarin de belangrijkste KPI's zijn vastgelegd, zoals de hoeveelheid warmte, koeling, licht en frisse lucht. Voor een optimale prestatie van de installaties volgens de vooraf overeengekomen indicatoren, kan de installateur verantwoordelijk gemaakt worden. Als deze ook de installatie heeft mogen ontwerpen en leveren, zal deze het ontwerp afstemmen op de gewenste prestatie, rekening houdend met het onderhoud in de gebruiksfase. Daarvoor draagt de installateur dan de verantwoordelijkheid, en niet de eigenaar.



...EIGENAARSCHAP

Bij gebouwen met matige prestaties blijkt veelal het omgekeerde. Voor de installaties zijn concessies gedaan om de initiële investering te beperken. Dat leidt in de gebruiksfase tot ondermaatse prestaties en extra onderhoud. De totale kosten vallen dan uiteindelijk hoger uit, in combinatie met terugkerende klachten van de gebruikers van het gebouw. Met een energieprestatiecontract (EPC) is dit te voorkomen. Bij een ESCo, de energy service company, gaat het nog een stap verder en heeft de vastgoedeigenaar de gebouwgebonden installaties volledig uitbesteed, inclusief het energieverbruik (!).

EPC, ESCO OF GREEN LEASE?

Met een energieprestatiecontract, een energy service company of een green lease contract wordt het gemakkelijker om de soms kostbare maatregelen voor verduurzamen van gebouwen toch te kunnen nemen. Op het Platform Duurzame Huisvesting is hierover informatie te vinden. Ook kun je testen of een energieprestatiecontract geschikt is in jouw situatie. <https://www.platformduurzamehuisvesting.nl/>



Bron: Platform Duurzame Huisvesting, 2020

STAPPENPLAN

De grote vastgoedbeleggers maken al serieuze stappen op het gebied van het verduurzamen van vastgoed. Dat is terug te zien in de GRESB-index. Dit is een ranking van vastgoed op meerdere duurzaamheidsaspecten. Beleggers en met name pensioenfondsen beleggen graag in duurzaam vastgoed. Dit principe geldt natuurlijk voor alle eigenaren van vastgoed, ongeacht de aard van het vastgoed. Of het nu om kantoren gaat, of bedrijfsgebouwen, scholen, zorginstellingen; duurzaamheid loont.

Hoe zorg je er nu voor dat je vastgoed rendeert? Daarvoor bestaan al tal van hulpmiddelen en geldt een handzaam stappenplan. Maar het begint met het in kaart brengen van het energieverbruik van je gebouw. Zo krijg je inzicht in het besparingspotentieel en de maatregelen die je kunt nemen. De investeringskosten van die maatregelen kun je tegenover de te realiseren besparing zetten. En als je dit allemaal doet, voldoe je tegelijk aan wettelijke regelgeving zoals de Informatieplicht of de Energie Audit (zie kader). Want verduurzamen is niet vrijblijvend meer. Maar doe je het goed, dan zal het zeker lonen.

DUURZAAM VASTGOED ALS SPEERPUNT

Het Friese duurzaamheidsfonds FSFE werkt aan financiële regelingen voor vastgoedeigenaren die hun gebouwen willen verduurzamen. Waar banken nog terughoudend zijn of slechts een gedeelte willen financieren, springt FSFE bij. Dit versnelt de energietransitie in de gebouwde omgeving en zorgt voor toekomstbestendig vastgoed waar iedereen baat bij heeft, zowel mens als maatschappij.

Ondernemers gevestigd in Friesland die overwegen een gebouw ingrijpend te verduurzamen kunnen hun ambities waarmaken met een financiering vanuit het duurzaamheidsfonds FSFE. Voor vragen over de mogelijkheden, **neem contact op met Siebe Schootstra of Jan Harmen Witzenburg, specialisten Warmte en Vastgoed.**



UITGELICHT PROJECT: METSLAWIER

ZORGINSTELLING NAAR DUURZAME WARMTE

Het woonzorgcentrum De Skûle te Metslawier (onderdeel van wooncorporatie Thús Wonen) is overgegaan op duurzame warmte. Toen de gasinstallatie moest worden vervangen, is gekozen voor een collectieve warmtepomp.



Woonzorgcentrum De Skûle, Metslawier

De Skûle stelde daarbij de prijs en het comfort voor haar bewoners voorop en wilde de garantie dat de installatie daaraan zou voldoen. Daarom is gekozen voor een zoeten ESCo-oplossing (Energy Service Company). Hierbij is de installatie eigendom van de ESCo, die de investering doet en verantwoordelijk is voor het onderhoud. De Skûle betaalt alleen voor de warmte en is dus volledig ontzorgd.

Het FSFE levert deze oplossing via Kelvin Friesland. Kelvin Friesland neemt daarbij het bestaande gascontract en installaties over met een verbruik van meer dan 100.000 m³ gas. Deze installaties worden vervangen door een duurzame warmte-oplossing, zoals een collectieve warmtepomp of WKO. Deze wordt volledig door het FSFE gefinancierd.

DUURZAAM VASTGOED LOONT

Met het juiste ambitieniveau is het verduurzamen van bestaande gebouwen goed mogelijk. Maar waar begin je?

- Doe een benchmarkonderzoek en vergelijk het energieverbruik van je gebouw(en) met het landelijk gemiddelde
- Laat een energiescan uitvoeren en breng energiebesparende maatregelen in beeld
- Pak het onderhoudsplan erbij en zoek naar de ideale vervangingsmomenten
- Laat je helpen bij subsidie en belastingvoordeel, zodra je gaat investeren in energiebesparende maatregelen

Meer weten? Neem contact op met het FSFE voor een adviesgesprek of gebruik onderstaande link.

Mail het FSFE

Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE)

Achmeatoren

Verdieping 17

Sophialaan 36

8911 AE Leeuwarden

www.fsfe.frl

058 - 2898602

contact@fsfe.frl



WETTELIJK KADER

Het verduurzamen van vastgoed is niet vrijblijvend meer. Regelgeving verplicht vastgoedeigenaren tot het nemen van energiebesparende maatregelen en het rapporteren van de resultaten. Hieronder een overzicht van de belangrijkste regelgeving.

Wet Milieubeheer

Het Activiteitenbesluit verplicht vastgoedeigenaren energiebesparende maatregelen te treffen zodra deze binnen vijf jaren terug te verdienen zijn, zodra voor het gebouw meer dan 50.000 kWh en 25.000 m³ aardgas wordt verbruikt. De verplichte maatregelen zijn vastgelegd op de Erkende Maatregelenlijsten (EML) per sector. Grootverbruikers zijn ook verplicht tot extern onderzoek naar de energieprestatie.

Energie Efficiency Richtlijn

De EU Energy Efficiency Directive (EED) verplicht grotere bedrijven (v.a. 250 medewerkers of v.a. 50 miljoen euro omzet met een balanstotaal van 43 miljoen of meer) eenmaal per vier jaren middels de Energie Audit het energieverbruik in detail te rapporteren, inclusief genomen maatregelen en besparingspotentieel.

Informatieplicht

Bedrijven die onder het activiteitenbesluit vallen dienen hun inspanningen ook nog eens te rapporteren aan 'bevoegd gezag' (gemeente of uitvoeringsdienst). Voor het eerst in 2019 en daarna iedere vier jaar.

Doelmatig beheer en onderhoud (DBO)

In aanvulling op de verplichting tot het nemen van energiebesparende maatregelen (zie Wet Milieubeheer, Activiteitenbesluit) is borging van genomen maatregelen noodzakelijk, door het inrichten van doelmatig beheer en onderhoud binnen de onderhoudsorganisatie.

Energielabel

Bij verkoop en verhuur is het energielabel verplicht en openbare gebouwen moeten het zichtbaar tonen voor publiek. Maatregelen genoemd op het energielabel moeten binnen 10 jaar uitgevoerd worden. Voor kantoren met een oppervlakte van meer dan 100m² geldt dat per 2023 het energielabel C (of beter) behaald moet zijn en A in 2030. Zo niet, dan vervalt de kantoorfunctie en kan het gebouw niet meer als kantoor verhuurd worden.

Energiemonitoring

Bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen behoren een Energieregistratie en -bewakingssysteem (EBS) operationeel te hebben. Hiermee zijn energieverbruiken te monitoren en is onnodig verbruik te bestrijden.

Duurzaam vastgoed

Bij een integrale aanpak voor het verduurzamen van bestaande gebouwen voldoe je als gebouweigenaar vanzelf aan bovengenoemde verplichtingen. Meer weten? Neem contact op met FSFE of vraag om een adviesgesprek met een energiespecialist.

