

# Een rendabele route naar Paris Proof-vastgoed

Zo'n 30%<sup>1</sup> van alle broeikasgassen in Nederland wordt uitgestoten in de gebouwde omgeving. De bouwsector kan door energie te besparen en meer duurzame energie te gebruiken daarom een belangrijke bijdrage leveren aan de energietransitie.



Door Paul Oremus en Ronald Gordijn

Een klimaatneutrale samenleving, zoals beoogd door de EU-lidstaten in het Klimaatakkoord van Parijs, houdt in dat er niet meer broeikasgassen mogen worden uitgestoten dan er worden vastgelegd. Een belangrijk tussendoel is gesteld voor 2030: een vermindering van de uitstoot van 55% ten opzichte van die in 1990. Door de omvang van de sector ligt er een grote taak bij vastgoedinvesteerders om deze klimaatambities waar te maken. Maar wat is er concreet nodig om de gebouwenvoorraad Paris Proof te maken? Hoe uitvoerbaar is de ambitie?

## De business case

De afgelopen jaren is het ontwikkelen van plannen voor Paris Proof-vastgoed in een stroomversnelling gekomen. Institutionele vastgoedinvesteerders brengen in hoog tempo in kaart welke fysieke maatre-

gelen nodig zijn – bijvoorbeeld ten aanzien van isolatie, installaties en duurzame opwekking – om het vastgoed in hun portefeuilles toekomstbestendig te maken.

Nog niet zo heel lang geleden waren deze roadmaps omgeven door onzekerheden. De voorgestelde technieken waren nieuw en innovatief en dus risicovol. Ook speelde de zogenoemde 'split incentive' vaak een rol: de eigenaar betaalt voor verduurzaming, terwijl de huurder profiteert van de voordelen, zoals een lagere energierekening. De oplossing hiervoor is een huurverhoging die gelijk of iets lager is dan de besparing op de energiekosten. In de praktijk moet echter nog maar blijken of de theoretisch gecalculerde besparing op het energieverbruik in de praktijk ook wordt gerealiseerd. Dit bracht

grote onzekerheid met zich mee in de business case, waardoor partijen zich er moeilijk aan durfden te wagen.

Inmiddels is er veel meer bewijs, zijn de cijfers robuuster en nemen de kosten af. Maar ook gestegen energieprijzen spelen de business case voor verduurzaming in de kaart. Op het moment dat prijzen met een factor drie, vier of vijf stijgen, ontstaat er immers net zoveel investeringsruimte voor verduurzaming. Het grootste issue van dit moment is echter de beschikbaarheid van mensen en materialen: die staat op gespannen voet met de sterk stijgende vraag naar verduurzamingsmaatregelen.

## Paris Proof-rekenen

De haalbaarheid van de business case voor verduurzaming hangt nauw samen

met het ambitieniveau. Dus: hoe duurzaam moeten gebouwen worden gemaakt om evenredig bij te dragen aan de klimaatdoelen? Dutch Green Building Council<sup>2</sup> (DGBC) ontwikkelde hiervoor de Paris Proof-rekenmethode, die de sector voorziet van een helder en meetbaar einddoel.

Uitgangspunt hierin is de hoeveelheid beschikbare energie in 2050. Omdat deze volledig duurzaam moet worden opgewekt, is er dan naar verwachting ongeveer een derde van het huidige energieverbruik beschikbaar. Om in 2050 volledig op duurzame energie te kunnen functioneren, is dus een gemiddelde besparing nodig van twee derde van het huidige verbruik. DGBC heeft het huidige gemiddelde energieverbruik per sector in kaart gebracht omdat een ziekenhuis

bijvoorbeeld meer energie nodig heeft dan een kantoor. Vervolgens zijn er normbedragen per vierkante meter vastgesteld. Zo mag een kantoor in 2050 niet meer energie verbruiken dan 70 kWh per m<sup>2</sup> en een standaard winkel niet meer dan gemiddeld 80 kWh per m<sup>2</sup>.

### Waarden en waarde

In de praktijk zien wij dat (pensioen)beleggers zich unaniem committeren aan de Paris Proof-roadmaps, zolang de rendementseis in lijn blijft met de targets van de fondsen. Aan onze ervaring kunnen we uiteraard geen conclusies verbinden, maar algemeen wordt wel verwacht dat veel institutionele investeerders tot soortgelijke conclusies zullen komen. Eerder al liet een studie<sup>3</sup> van CBRE IM zien dat duurzame waarden niet ten koste van waarde hoeven te gaan. Uit deze studie uit 2020 blijkt dat met kapitaal, dat voor de lange termijn wordt aangewend voor ESG-investeringen, voorspelbare en stabiele rendementen worden behaald.

Onzekere factoren in de roadmaps zijn eventuele dalingen van kosten en de komst van efficiëntere installaties en materialen. Daarnaast is het denkbaar dat taxatiewaardes door verduurzaming gaan stijgen: het vastgoed wordt immers toekomstbestendiger en er worden energiekosten bespaard. De eerste tekenen hiervan worden inmiddels zichtbaar op de woningmarkt. Daarentegen is de technische uitwerking van verschillende (supra)nationale wetgeving nog niet helemaal helder<sup>4</sup>, wat leidt tot onzekerheid over de mogelijk benodigde additionele kosten om hieraan te voldoen.

### Samenwerken met huurders noodzakelijk

De handen op elkaar aan de kapitaalkant is een belangrijke eerste stap. De uitvoering is echter uitsluitend haalbaar als de handen ook op elkaar gaan met gebruikers/huurders. En dat is zeker nog niet altijd een uitgemaakte zaak.

Bij woongebouwen streven wij ernaar om bewoners tijdens een verduurzamingsoperatie in de woning te laten wonen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter wel altijd afhankelijk van de ingrepen. Daarnaast gaat de huurprijs met een vast bedrag omhoog, terwijl de energierekening met een variabel bedrag omlaag gaat. Door de overlast van de verbouwing en de onzekerheid over de kosten zijn huurders niet altijd eenvoudig te overtuigen. Voor woongebouwen geldt dat minimaal 70% van de bewoners moet instemmen met een renovatie. Bewoners die zich onthouden van stemming, tellen mee bij de 'nee-stemmers'. Op dit moment onderzoekt de minister of deze drempel naar 50% plus 1 zou kunnen en of de niet-stemmers automatisch op 'ja' kunnen worden geplaatst.

Ook bij winkelvastgoed is de praktijk weerbarstiger dan de theorie. In dit segment is het gebruikelijk dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor de inbouw van de winkel, inclusief de installaties. Omdat een gemiddelde huurtermijn niet langer is dan vijf jaar, is er voor de ondernemers geen prikkel om duurzame installaties in te bouwen die zich pas op lange termijn terugverdienen. Daar komt bij dat een winkel dicht moet tijdens een verbouwing, met vaak impactvolle

consequenties voor de omzet. Het is voor een eigenaar daarom logisch om winkelvastgoed te verduurzamen bij mutatie, met de kanttekening dat de kosten dan volledig terecht komen bij de eigenaar in plaats van bij de huurder.

### Conclusie

De logistieke operatie om de miljoenen vierkante meters vastgoed in Nederland te verduurzamen is gigantisch, terwijl rekenen aan Paris Proof-vastgoed nog in de kinderschoenen staat. Er ontstaat een steeds beter beeld van de technische haalbaarheid van een rendabele route naar Paris Proof-vastgoed waarbij samenwerking in de keten – van eigenaars en huurders tot en met ontwikkelaars, bouwers en overheden – een voorwaarde is.

De transitie kan daarnaast worden versneld als taxateurs meer inzicht krijgen in de waarde die verduurzaming genereert, terwijl het stimuleren van efficiënt gebruik en hergebruik van materiaal (circulaire economie) en scholing van technisch personeel speerpunten moeten worden van het overheidsbeleid.

De vastgoedsector zal vastberaden moeten doorgaan met coöperatieve communicatie met huurders, met het stimuleren van innovatie samen met alle partijen in de keten en met het delen van best practices, zodat de hele sector daarvan kan profiteren. ■



**Paul Oremus**

Country Manager & Manager  
Dutch Funds,  
CBRE Investment Management



**Ronald Gordijn**

Country and Fund CFO,  
CBRE Investment Management

## IN HET KORT

De opgave om miljoenen vierkante meters vastgoed in Nederland te verduurzamen is gigantisch.

Samenwerking in de hele keten is een voorwaarde voor een rendabele route naar Paris Proof-vastgoed.

De transitie kan worden versneld als taxateurs meer inzicht krijgen in de waarde die verduurzaming genereert.

Stimulering door de overheid van de circulaire economie en van scholing van technisch personeel moet prioriteit krijgen.

1 Bron: Urgenda (<https://res.urgenda.nl/gebouwde-omgeving/>).

2 Bron: landelijke maatschappelijke organisatie voor verduurzaming van de gebouwde omgeving.

3 Bron: Impact Investing during a pandemic by CBRE IM.

4 Bron: Kadaster (<https://www.kadaster.nl/-/verduurzaming-woningmarkt-hoe-staan-wewo-voor-?>)