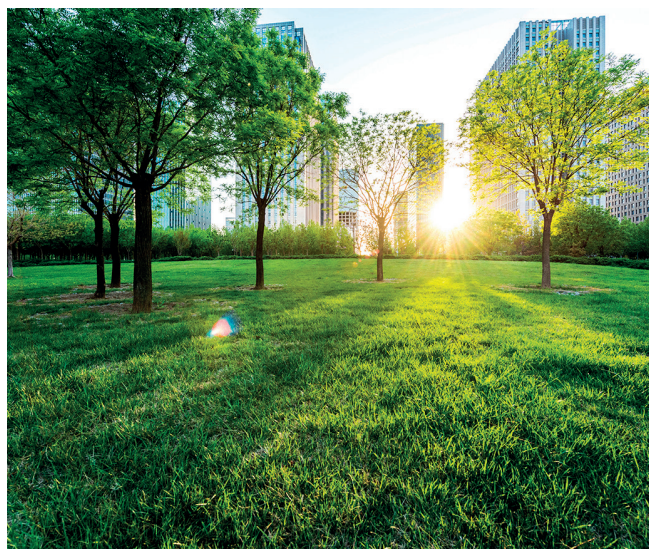


# Van groen gebouw naar groen gebied

Bij de verduurzaming van vastgoed moet ook de omgeving klimaatbestendig worden gemaakt. Groen is daarbij het toverwoord.

Door Lodewijk Hoekstra



Het veranderende klimaat brengt grote risico's met zich mee voor de fysieke leefomgeving. De overstromingen in Limburg en de hitte en droogte van afgelopen zomer, waardoor zelfs de drinkwatervoorziening in gevaar kwam, staan nog vers in het geheugen. Volgens klimaatdeskundigen neemt de kans op weerextremen de komende jaren alleen maar toe. Als we onze steden en dorpen leefbaar willen houden en de risico's op schade aan gebouwen en infrastructuur willen beperken, moeten we de leefomgeving zo snel mogelijk klimaatbestendiger en groener inrichten. Maar hoe ziet de businesscase voor de vergroening van de directe omgeving van vastgoed er in de praktijk uit?

## Verduurzaming vastgoed

De verduurzaming van onroerend goed heeft de

laatste jaren een vlucht genomen. In het kader van de energietransitie en CO<sub>2</sub>-reductie zijn veel gebouwen inmiddels geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Doordat dergelijke investeringen direct een positief effect hebben op de energierekening en de taxatiewaarde, zijn banken en vastgoedeigenaren in staat een sluitende businesscase te maken. Uiteraard speelt ook de overheid een sturende rol. Met concrete maatregelen, zoals het verplichte energielabel C voor kantoren per 1 januari 2023, worden investeringen aangejaagd.

## Vergroenen omgeving

Een volgende stap in het verduurzamingsproces is het klimaatbestendig inrichten van het gebied of terrein rondom onroerend goed. Vergroening is hierbij het toverwoord. Ook dat levert de vastgoedeigenaar veel directebaten op. Door bijvoorbeeld gebruik te maken van de isolerende werking van groene daken en gevels kunnen vastgoedeigenaren besparen op de stook- en koelingskosten. Bovendien hebben woningen en bedrijfspanden in groene buurten gemiddeld zo'n 4 tot

8% hogere waarde. Ook zijn er onderzoeken die aantonen dat de omzet van winkels en horeca in een groene straat of omgeving hoger is.<sup>1</sup>

## Ecosysteemdiensten

Met de aanleg van groen in de stedelijke omgeving kunnen veel klimaatproblemen tegelijkertijd worden aangepakt. Het Planbureau voor de Leefomgeving spreekt in dit kader ook wel van 'ecosysteemdiensten'. Dit zijn diensten die de natuur levert aan de maatschappij, zoals de CO<sub>2</sub>-opslag van bomen of het zuiveren van oppervlaktewater door rietkragen. In de stedelijke omgeving zorgen bomen, struiken, groene daken en waterpartijen voor koeling en afvoer van overtollig regenwater. Ook helpt meer groen om de schrikbarende achteruitgang van de biodiversiteit een halt toe te roepen, waardoor onder andere insecten en vogels worden geholpen.

## Gezondheidsbaten

Op het gebied van de (volks-) gezondheid brengt groen nog meer baten met zich mee. Zo zorgen bladeren van bomen en struiken voor zuivering van vervuilde stadslucht en hebben ze

**'Met de aanleg van groen in de stedelijke omgeving kunnen veel klimaatproblemen tegelijkertijd worden aangepakt.'**

## ‘Ondanks de grote maatschappelijke en economische baten van groen komen (private) investeringen in vergroening van vastgoed nog maar traag op gang.’

een geluiddempende en rustgevende werking. Gedragswetenschapper Jolanda Maas van de Vrije Universiteit toonde aan dat mensen die in een groene omgeving wonen gezonder zijn, meer bewegen en minder stress ervaren.<sup>2</sup> Het gevolg is dat het ziekteverzuim en het medicijngebruik in groene buurten lager is.

### Businesscase

Ondanks de grote maatschappelijke en economische baten van groen komen (private) investeringen in de vergroening van vastgoed nog maar traag op gang. Een van de redenen is dat het opstellen van een sluitende businesscase voor groene investeringen een complexe zaak is. Hoe bereken je de economische baten van een boom of een struik? Wat levert een vijver of een insectenhotel op? Anders dan bij energiebesparende investeringen, is het bij vergroening ook niet altijd inzichtelijk bij wie baten terechtkomen, en vallen financiële voordelen vaak pas in de toekomst, terwijl het kapitaal om te investeren nú nodig is.

Een eerste stap bij het maken van de businesscase is het in kaart brengen, meten en kwantificeren van de effecten van vergroeningsmaatregelen. Verschillende initiatieven zijn hierop gericht. Een goed voorbeeld is het onlangs gelanceerde Register Duurzame Leefomgeving

(RDL). Met deze dienst kan op basis van hoogwaardige geodata, voor elk terrein in Nederland, met één druk op de knop een omgevingsscan worden opgevraagd. Hierdoor krijgen gemeente, eigenaar, ontwikkelaar en investeerder snel inzicht in de stand van zaken rond de thema's biodiversiteit, klimaat en gezondheid. Elk thema wordt voorzien van een score, die zich vertaalt naar een label, vergelijkbaar met het energielabel. In het rapport worden oplossingen aangedragen om de score te verbeteren. Bij grond- en vastgoedexploitaties en ruimtelijke ontwerpen kan deze informatie worden gekoppeld aan de kostenbatenanalyse en de businesscase voor het vergroenen van vastgoed.

### Pilotproject

In het kader van enkele pilotprojecten rond het RDL, werken marktpartijen vanuit verschillende disciplines momenteel samen om een groene businesscase uit te werken. Zo is vastgoedbelegger Sectie5 aangehaakt om aan de hand van de ontwikkeling van een woonzorgcomplex door te rekenen welke vergroeningsmaatregelen besparing en rendement opleveren. Initiatiefnemer NL Greenlabel brengt expertise in omtrent het meten en het interpreteren van groene data. Voor de waardebeoordeling van het

vastgoed zitten de experts van Colliers aan tafel.

Vanuit de directie van ABN AMRO wordt de pilot met interesse gevolgd. Als belangrijke vastgoedfinancier is de bank zich steeds meer bewust van de maatschappelijke verantwoordelijkheid bij de klimaatopgave. De pilot sluit aan bij de duurzaamheidsambities van de grote banken. Zo heeft ING samen met Trees for All plannen voor een 'vastgoedbos' en heeft ABN AMRO recent een nieuwe 'Climate Strategy' gelanceerd, waarbij de transitie naar een 'net zero economy' in 2050 centraal staat.

Daarbij spelen de nieuwe richtlijnen en wetgeving vanuit de Europese Unie ook een steeds prominenter rol. Naast de verplichte klimaatstresstesten voor banken en mogelijke nieuwe wetgeving, die natuurinclusief bouwen verplicht gaat maken<sup>3</sup>, zijn er de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) en de EU Taxonomie.

Door het inrichten van speciale faciliteiten voor de financiering van vergroening wordt het een stuk interessanter voor vastgoedpartijen om te investeren in de groene buitenruimte. De pilot met het Register Duurzame Leefomgeving zal uitwijzen hoe een businesscase voor vastgoedvergroening eruit kan zien. Als alles naar verwachting verloopt, kunnen de resultaten worden gepresenteerd op de komende PROVADA in juni van dit jaar. ■



**Lodewijk Hoekstra**

Ondernemer, co-Founder NL Greenlabel, TV-presentator van tuinprogramma's

## IN HET KORT

Meer groen kan de klimaatrisico's voor de leefbaarheid van de stedelijke omgeving verkleinen.

Dankzij wetgeving zijn veel gebouwen energiezuinig gemaakt. Een volgende stap is het vergroenen van de buitenruimte rondom het vastgoed.

Vanwege onduidelijkheid over de kosten en de baten van vergroening blijven investeringen achter. De ontwikkeling van een sterke businesscase moet hier verandering in brengen.

Belangrijke spelers in de markt, waaronder NL Greenlabel en ABN AMRO, bouwen momenteel aan een businesscase voor vastgoedvergroening.

1 <https://www.straatbeeld.nl/artikel/groene-winkelgebieden-goed-voor-mens-natuur-klimaat-en-economie>

2 <https://research.vu.nl/en/publications/exploring-mechanisms-underlying-the-relationship-between-the-natu>

3 <https://www.hortipoint.nl/deboomkwekerij/minister-de-jonge-gaat-onderzoeken-of-natuurinclusief-bouwen-kan-worden-verplicht/>