

‘Een beter energielabel maakt van een fout gebouw nog geen goed gebouw’

09-10-2017 11:00

Rabobank gaat energielabels verplichten bij nieuwe financieringen van commercieel vastgoed. En met bestaande klanten gaan ze het gesprek aan om te verduurzamen. Volgens Roel van de Bilt, directeur Rabobank Real Estate Finance is het een belangrijke stap, maar lang niet het complete verhaal: “Door een energielabel te verbeteren, maak je van een fout gebouw nog geen goed gebouw. Vandaar dat wij het liever hebben over het toekomstbestendig maken van de vastgoedvoorraad.”

Natuurlijk, met energielabels is de duurzaamheid van een vastgoedportefeuille vrij eenvoudig te monitoren. Bovendien verplicht het Rijk een energielabel C in 2023 voor kantoren. Dus ook Rabobank speelt met haar maatregel in op deze wetgeving. De bank heeft hierin de andere grote banken ABN AMRO en ING voor moeten laten gaan.

“Zij hebben het debat over de energielabels aangezwengeld. Dat heeft de ‘awareness’ in de markt, dus ook van onze klanten, flink vergroot. Alleen maar positief.” Rabobank wil nu binnen tien jaar haar complete portefeuille groen hebben. En de bank stelt een energielabel niet alleen verplicht voor kantoren, maar ook voor andere gebouwen, bijvoorbeeld winkels en hotels.

Een normale eis

Volgens Van de Bilt is het heel normaal om als bank deze stappen te zetten. “In 2023 is de wetgeving voor kantoren voor iedereen gelijk. Duurzaamheid wordt gewoon de norm. In het verleden was een duurzaam gebouw bijzonder. In de toekomst ben je out of business als je geen duurzaam gebouw hebt. Bovendien, de regelgeving schuift op. Eerst energielabel C in 2023, en waarschijnlijk energielabel A in 2030. En wellicht gaat die verplichting ook voor andere objecttypes gelden. Wij voorzien dat dit gewoon gaat gebeuren en spelen hierop in door samen met de klant te bespreken wat we hem te bieden hebben. Als de kantooreigenaar uiteindelijk niets doet, dan heeft hij wel een probleem.”

De portefeuille voldoet al voor meer dan de helft

Anke Verhagen is als projectleider Duurzaamheid bij Rabobank Real Estate Finance verantwoordelijk voor de uitvoering van de nieuwe duurzaamheidskaders van Rabobank. Samen met CFP heeft zij een inventarisatie gemaakt van de energielabels van de vastgoedportefeuille van Rabobank. “Voor 80% van de klanten zijn onze eisen relatief eenvoudig te behalen, met wat kleine investeringen en terugverdientijden van vijf jaar. Meer dan de helft van de kantoren in onze portefeuille voldoet al aan de nieuwe eisen. Slechts een paar klanten moeten nog een fundamentele inspanning doen.”

Breder kijken dan energielabels alleen

Rabobank kijkt breder dan energielabels alleen. Waar het om gaat, is het toekomstbestendig maken van de gebouwenvoorraad in Nederland. Van de Bilt: “Vastgoed zetten we neer in een beperkt tijdsbestek, maar wel voor een hele lange tijd. Dat betekent dat we goed moeten kijken naar wat het gebouw voor impact heeft, zeker voor de langere termijn. Dat past bij de genen van Rabobank.”

Naast energieprestaties let Rabobank daarom ook op onderwerpen zoals circulariteit, transformatie en vitaliteit (en leefbaarheid) van de omgeving. Verhagen: “Circulariteit in de bouw is heel actueel. We hebben ons aangesloten bij Madaster en onderzoeken daarnaast hoe we samen met onze klanten geschikte circulaire financieringsmodellen kunnen ontwikkelen.”

Al vanaf 2012 is de bank bezig met het onderwerp duurzaamheid. In die tijd roerde Rabobank zich nadrukkelijk in het maatschappelijk debat over de leegstand van kantoren. “Je kunt wel een super duurzaam gebouw neerzetten, maar als je dat doet op een plek waar geen vraag is, dan is dat natuurlijk niet duurzaam”, stelt Roel van de Bilt. “Dus je moet het breder bekijken: waar staan de gebouwen? Wat is de functie? Wat gaat de vraagontwikkeling in de toekomst zijn? En gaan deze gebouwen voldoen aan de wensen van de toekomst?”

Hij vervolgt: “We hebben de afgelopen jaren ook goed gekeken naar gebieden waar een negatieve groei is. Hoe kunnen we daar een nieuw evenwicht in brengen? Dat betekent vaak dat er in die gebieden meer moet worden getransformeerd. We bieden extra financieringsruimte voor dit soort transformatieprojecten. We hebben via onze klanten in zes jaar tijd zo’n 1,5 miljoen vierkante meter helpen te transformeren, in heel Nederland. Waar andere banken zich meer profileerden op energie, hebben wij dat gedaan op transformatie. En nu verbreden we dat verder.”

Nieuwe strategie van Rabobank

Deze nieuwe duurzaamheidsstrategie van Rabobank is ontwikkeld nadat de vastgoedportefeuilles van FGH Bank en Rabobank zijn samengevoegd in 2015. “We zijn met een wit vel begonnen”, vertelt Van de Bilt. “Maar wel met de voorwaarde dat de duurzaamheidsstrategie aansluit bij de strategie van Rabobank. Dat betekent: bankieren voor Nederland, want dat is onze wortel. En dus ook met de focus op heel Nederland, en niet alleen de Randstad.”

Impact

Verhagen: “We hebben een heel grote vastgoedportefeuille. Als we gaan verduurzamen, hebben we dus een flinke impact.” Van de Bilt vult aan: “Maar we moeten ons niet groter maken dan we zijn. Het zijn onze klanten die we helpen om te investeren. Wij zijn de ondersteuners van de echte ondernemers in het vastgoed: de ontwikkelaars en de beleggers.”

Anke Verhagen en Roel van de Bilt hebben vertrouwen in de duurzaamheidsambities van hun klanten. “Klanten zien, los van de verplichtende kant, echt wel in dat er waarde zit in duurzaamheid, het forse aandeel met transformatieaanvragen in de afgelopen jaren heeft dat wel aangetoond. En ze realiseren zich dat als ze niks doen ze zichzelf uit de markt prijzen. Onze oproep, en die van mijn collega’s, om zwaar voor duurzaamheid te gaan staan, is daarom goed. Voor onze klanten, voor die van de andere banken en uiteindelijk dus voor heel Nederland.”

Rabobank is onlangs participant geworden van [Dutch Green Building Council](#). Daarmee hebben de drie grootste banken - ook ABN AMRO en ING - van Nederland zich verbonden aan de missie om de gebouwde omgeving te verduurzamen.