

€12 miljard subsidie beschikbaar: verdien geld met je lege dak

23-02-2018 14:30

Uitdagingen in de vastgoedsector zijn de transitie naar gasloos en het per 2023 verplichte energielabel C voor kantoren. Tegelijkertijd liggen hier mogelijkheden. Dit is het laatste jaar dat er zo veel subsidie beschikbaar komt. Vier redenen waarom nu het moment is om te investeren in verduurzaming van vastgoedportefeuilles.

1) Geen (her)financiering onder energielabel C of zelfs hoger

De verplichting voor kantoren om te beschikken over energielabel C, komt snel dichterbij. Vanaf 2023 mogen kantoorgebouwen met een lager energielabel dan C niet meer worden gebruikt. Deze zijn dan dus niet meer te verhuren. Verschillende financiële instellingen hebben al aangegeven vastgoed niet langer te willen (her)financieren wanneer het niet aan de labelverplichtingen voldoet.

Ook de pensioenfondsen oefenen met de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) invloed uit op fondsmanagers om hen te stimuleren vastgoed te verduurzamen. En wetende dat de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) gaat handhaven met fikse boetes, is achterblijven geen optie.

Veel gebruikte methoden die worden genomen zijn de overstap naar LED-verlichting en verhoogde isolatie. Deze besparende maatregelen dragen bij aan het behalen van het energielabel, maar ze brengen niet direct rendement zoals bijvoorbeeld met zonne-energie. Na 2023 worden al deze maatregelen alleen nog maar strenger. Het is dus geen overbodige luxe om hier nu al flink mee aan de slag te gaan.

2) Direct rendement en interessante inverdieneffecten van verduurzaming

De feiten liegen er niet om: uit diverse onderzoeken blijkt dat duurzaam vastgoed een hogere bezettingsgraad en een hogere verhuurprijs per m² kent. Dit leidt vervolgens tot een hogere marktwaarde. Ondanks de verhoogde marktwaarde wordt bij het doen van investeringen nog steeds voornamelijk gekeken naar het directe rendement. De zogenaamde inverdieneffecten worden vaak vergeten.

Waar de bankrente historisch laag staat, hebben de verdiensten op zonne-energie zonder financiering al snel 5% tot 7% rendement. Mét financiering is het rendement op het eigen vermogen nog een stuk hoger. De verdiensten uit zonnestroom per m² zijn weliswaar geen m² prijzen aan de Zuidas. Maar strevende naar rendementsoptimalisatie, is het logisch je onbenutte dak-capaciteit te benutten met zonne-energie. Zeker met de subsidie die nu nog voor deze daken beschikbaar is.

3) € 6 miljard beschikbaar in maart

Misschien wel de beste reden om nu aan de slag te gaan met de verduurzaming van vastgoed, is de subsidie Stimulering Duurzame Energie (SDE+). Dit jaar is er €12 miljard beschikbaar voor de stimulering van hernieuwbare energie voor grootzakelijke panden en instellingen. Maar veranderingen zijn in opkomst en deze pot zal niet lang meer zo gevuld zijn.

In de Tweede Kamer wordt veel gesproken over aanpassing van deze subsidie. Hoogstwaarschijnlijk is dit het laatste jaar om van deze subsidiemogelijkheid van €12 miljard te profiteren. De voorjaarsronde met €6 miljard beschikbaar, gaat 13 maart open.

Goed om te weten: op het moment dat de SDE+-subsidie wordt aangevraagd, hoeft de dakeigenaar nog niet te weten hoe de zonne-energie op het dak wordt gerealiseerd. Dat komt na de toekenning van de subsidie. Het is dus een goed idee (zelfs zonder een concreet plan) om in begin maart de subsidie al aan te vragen.

4) De schaarste voor zijn

Veel bedrijven en met name gemeentes zijn zich steeds meer bewust van de voordelen van zonne-energie. Daarnaast is de prijs-kwaliteitsverhouding van zonnepanelen in de afgelopen paar jaar zo ontzettend verbeterd, dat de businesscases echt geld opleveren. Maar, zonne-energie is naast complex, ook een abstracte materie.

Op technisch, juridisch, financieel en fiscaal gebied komt er een hoop bij kijken. Voor een goede businesscase is maatwerk vereist en de markt is zich dit aan het realiseren. Dat maakt dat zonne-energie installatiebedrijven het druk hebben en er langzaamaan schaarste begint te ontstaan. De verwachting is dat de installatie prijzen de komende jaren hierdoor zullen stijgen. Als vastgoedeigenaar kan je maar beter voorbereid zijn en je tevens goed laten adviseren alvorens een keuze te maken.

Conclusie

Tot nu toe weten maar weinig vastgoedeigenaren hun weg te vinden naar een rendementsoptimalisatie door succesvolle projectrealisatie met zonne-energie. Maar elk groot dak zonder zonne-energie is een gemiste kans. Verduurzaming wordt een vereiste, verhoogt de marktwaarde en heeft interessante inderdieneffecten. Veel partijen zijn zich dit aan het realiseren en er begint schaarste te ontstaan naar goede zoonaanbieders.

Daarnaast is dit het laatste jaar om van deze flinke pot subsidie met €12 miljard te profiteren. De combinatie van 5% tot 7% rendement, de verplichte verhoging van het energielabel en de veranderingen in de markt, maken dat zonne-energie niet meer het grijze-wollen-sokken uiterlijk heeft. Een goed idee voor vastgoedeigenaren en beheerders, is om zich nu goed te laten informeren over de mogelijkheden voor hun portefeuille, om rendementen en subsidies optimaal te benutten.

Seminar zonne-energie grootzakelijk vastgoed – Okura 8 maart

Benieuwd naar uw eigen businesscase? Waarom u nu vanuit financieel en juridisch oogpunt moet investeren in zonne-energie? Wilt u weten hoe u de SDE+-subsidie in uw voordeel benut? En welke structuren het best aansluiten bij uw portefeuille? Kom dan naar het seminar dat De Zoncoalitie op donderdagmiddag 8 maart organiseert in het Okura Hotel voor eigenaren en beheerders van grootzakelijk vastgoed. [Klik hier voor meer informatie.](#)

Meer weten? Neem contact op met Alex Muhring - De Zoncoalitie – alex.muhring@zoncoalitie.nl / 0612610713

Duurzaamheid is een onderwerp wat voor de meeste grootzakelijke vastgoedbeheerders niet hoog op de lijst staat en al zeker niet in populariteit. Het is een traditionele markt, waar qua duurzaamheid veel potentie zit. Het wordt niet gedaan vanuit passie maar vanuit verplichting. Nu moet het wel en nu begint de markt te bewegen. Als we nu niet meebewegen, dan is onze portefeuille straks niks meer waard. Wij hebben de passie en de kennis om bedrijven te ondersteunen in het verdienen van geld met duurzaamheid.

Alex Muhring