

Column: 'Niets doen is geen optie meer'

12-11-2018 11:43

Revitalisering en verduurzaming spelen een steeds belangrijker rol in vastgoedwaardering. De druk om te verduurzamen wordt langzaam maar zeker opgevoerd. Niet alleen omdat de overheid per 1 januari 2023 een energielabel C eist voor kantoorgebouwen, maar ook verschillende banken hebben al aangegeven dat ze de commerciële vastgoedportefeuille binnen tien jaar volledig willen vergroenen.

Door verplichte energielabels te introduceren bij het verstrekken van nieuwe financieringen willen ze een bijdrage leveren aan het op peil houden of zelfs verhogen van de waarde van het onderliggende vastgoed. Verwacht wordt dat gebouwen die niet verduurzaamd zijn, binnen vijf tot tien jaar sterk in waarde zullen dalen. Ook huurders kiezen steeds vaker voor een duurzaam gebouw. Niet alleen vanwege de lagere exploitatiekosten (energienota), maar ook vaak vanwege het positieve effect op het imago. Duurzame huisvesting wordt een visitekaartje voor een onderneming.

Duurzame energie

De harde cijfers van verduurzaming

In het artikel 'Doing Well by Doing Good? Green Office Buildings' (American Economic Review door Piet Eichholtz, hoogleraar Vastgoedfinanciering en Vastgoedbeleggingen aan de Universiteit van Maastricht, in samenwerking met Nils Kok en John Quigley) wordt op basis van een vergelijking tussen 694 groene gebouwen en 7489 reguliere gebouwen aangetoond dat de groene gebouwen een 2% hogere huurprijs opleveren en 6% tot 9% hogere effectieve huurinkomsten genereren (huur vermenigvuldigd met bezettingsgraad).

Daarnaast komt uit de studie naar voren dat de groene gebouwen een 16% hogere verkoopprijs hadden, mede omdat het risico door de stabiele bezettingsgraad kleiner werd verondersteld. De cijfers uit dit onderzoek zijn inmiddels een jaar of tien oud en afkomstig uit de VS, maar inmiddels vindt, zo blijkt, in Nederland een flinke inhaalslag plaats en gaan we ook die kant op.

Solar Investments DESE B.V., een samenwerkingsverband van Switch Energy en Croonwolter&dros, neemt al jaren het voortouw bij de ontwikkeling van grote, duurzame energieprojecten, zoals het zonnestroomproject Amerikahaven Amsterdam. Over dit project dat eind deze maand wordt geopend, zo meteen meer.

Maar eerst laten we Fabio Pisano, Manager Solar van Croonwolter&dros aan het woord. "Tot nu toe werd waardevermeerdering allereerst gezien als een kwestie van meer geld, maar er is een beweging gaande dat de assetwaarde van een gebouw hoger wordt door verduurzaming. Een duurzame leef- en werkomgeving wordt gezien als steeds waardevoller."

Deze trend wordt ook ondersteund door de cijfers. Zo blijkt uit onderzoek van de Deutsche Asset Management en de universiteit van Hamburg dat bedrijven die in ESG-beleid (een afkorting die staat voor Environmental, Social and Governance, red.) investeren daar op termijn de vruchten van plukken. Ruim 62 procent van de 2.250 studies die sinds 1970 zijn uitgevoerd, laat een positieve impact zien als ondernemingen kiezen voor een actief ESG-beleid.

"De trend voor het gebruik van ESG als beoordelingsmethode is verschoven naar een positieve kijk op de organisaties", zegt Evan Harvey, director of Corporate Responsibility bij Nasdaq, in een interview met DuurzaamBedrijfsleven. "Investeringsmaatschappijen zien kansen om ESG-data te gebruiken voor risicovermindering bij investeringsbeslissingen en om opbrengsten te genereren."

Niets doen is geen optie meer

Als het gaat om de opwekking van duurzame energie, dus groene stroom, verzorgt Solar Investments het gehele traject: Design, Build, Finance, Maintain en Operate en levert ze projecten turn key op.

Fabio Pisano: "De gebruikelijke situatie is dat een belegger een gebouw in bezit heeft en dat de huurders zorgen voor een huurstroom, de inkomstenbron van gebouw-eigenaar. Duurzame gebouwen, zoals gebouwen met een door ons gerealiseerde zonnestroominstallatie, zijn op dit moment aantrekkelijker voor huurders en dat kan een positieve invloed hebben op de huurstroom. Wij creëren dus extra inkomsten voor de gebouw-eigenaar. Het aantrekkelijke aan onze werkwijze is dat een gebouw-eigenaar alleen maar zijn dak ter beschikking hoeft te stellen. Wij doen de rest. Ze hoeven er niet zelf meer in te investeren. Het is een heel eenvoudige manier om actief een bijdrage te leveren aan de energietransitie en het energielabel van een gebouw te verbeteren. Veel ondernemers en gebouw eigenaars zijn zich niet bewust van de eenvoudige te realiseren inkomsten, die ze laten liggen."

Opening solardak Amerikahaven

Meest recente door Solar Investments gerealiseerde project is gelegen in de Amerikahaven in Amsterdam, dat 23 november officieel wordt geopend. Een bijzonder project, dat met z'n oppervlakte van bijna 30.000 m² en 9660 panelen het grootste is van Amsterdam. Fabio Pisano: "We zijn er bijzonder trots op dat we dit voor elkaar hebben gekregen in samenwerking met de opdrachtgever. Want het is, wat je noemt, een impactvolle stap naar duurzame en lokale energievoorzieningen. De gemeente Amsterdam heeft torenhoge ambities wat betreft duurzame energie en met het project Amerikahaven dragen wij daar zo'n 4 tot 6% aan bij. Dat is dus mooi meegenomen."

The next step

Een ander aansprekend zonnestroomproject is het Transferium in Den Bosch, waarbij zonnepanelen op het dak de stroom opwekken van de 26 laadpalen die dus 100% groene energie opleveren. Solar Investments heeft het project niet alleen van A tot Z gerealiseerd maar is ook voor de komende 20 jaar verantwoordelijk voor de exploitatie.

Fabio Pisano: "Dit project vormt een mooi voorbeeld hoe we via één turn key concept voldoende en duurzame opslagcapaciteit voor elektrische auto's creëren. Wij verzorgen de zonnestroominstallatie met inbegrip van een accu voor E-opslag en laadpalen. Zonder dat een organisatie of gebouw eigenaar daar zelf in hoeft te investeren!"

Meer weten?

Bent u geïnteresseerd in de visie van Croonwolter&dros op duurzaamheid en de opwekking van duurzame energie? Neem dan contact op met onze specialist op het gebied duurzame energie, Fabio Pisano. U kunt hem bereiken op: 06 2243 3446 of via de mail op: Fabio.Pisano@croonwolterendros.nl.