VASTGOED JOURNAAL

ING REF | Verduurzaming, the next level

11-09-2019 11:17



Peter Göbel en Hein Wegdam van ING Real Estate Finance

Een schok ging door de Nederlandse vastgoedsector toen ING Real Estate Finance als eerste grootbank enkele jaren geleden aankondigde alleen nog vastgoedfinancieringen te verstrekken aan verduurzaamd vastgoed.

“Het was een harde boodschap, maar er is niet één klant weggelopen. Ik denk dat dit komt omdat we naast deze stok ook de wortel hebben aangeboden”, vertelt Peter Göbel die al tien jaar aan het hoofd van ING Real Estate Finance (ING REF) staat.

Inmiddels hanteren nu ook de andere grootbanken hoge verduurzamingseisen aan het te financieren vastgoed. Een ‘bruin’ pand is nog nauwelijks te financieren. ING REF is alweer een flinke stap verder en introduceert in een hoog tempo innovatieve producten die klanten moeten helpen met het verduurzamen van hun portefeuilles.

Göbel: “We bieden onze klanten een samenhangend pakket producten, waarmee de klant de verduurzaming ook echt kan realiseren: analysetools als de ING REF Duurzaam App en de Energierobot, 100% financiering van de verduurzamingsinvestering, een 5% hogere loan-to-value op groene panden ten opzichte van bruine panden, een 0,5% rentekorting, hulp bij het subsidie aanvraagtraject en tenslotte betaling van de labeling van de

panden. Daarnaast zijn wij continu op zoek naar partners die onze klanten kunnen helpen bij de uitvoer van de maatregelen”.

Iconisch hoofdkantoor



Het gesprek met Göbel waar ook directeur Sustainability en Innovatie bij ING REF, Hein Wegdam bij aanschuift, vindt plaats op het iconische hoofdkantoor van ING, ‘het zandkasteel’ bij de Amsterdamse Poort in Amsterdam-Zuidoost. Göbel en Wegdam hebben dan daar hun langste tijd opzitten, want eind dit jaar verhuizen alle ING-onderdelen naar onder andere het gloednieuwe hoofdkantoor, wat gemaakt is van het cement van het kantoor wat is gesloopt. Een extreem duurzaam campus complex (BREEAM Outstanding, het hoogst haalbare) van

40.000 m2 dat door OVG en G&S Vastgoed is opgeleverd.

Het gebouw is ‘energiepositief’: dat betekent dat het pand meer elektriciteit opwekt dan het verbruikt en geeft de rest terug aan het elektriciteitsnet. Het oude hoofdkantoor krijgt een nieuw leven in de vorm van onder andere appartementen.

Nu bij ING vrijwel alle afdelingen binnen de bank doortrokken zijn van het duurzaamheidstreven, wil ING haar vastgoedklanten nog verder helpen met het vergroenen van de portefeuilles. Om die reden is Wegdam aangesteld om innovatieve digitale producten te ontwikkelen die aan de klanten kunnen worden aangeboden en waarmee ze een duidelijk beeld krijgen hoe ze het beste kunnen verduurzamen en het energieverbruik kunnen terugdringen.

Slimme gebouwen

WiredScore is zes jaar geleden opgericht door een Amerikaans bedrijf in New York en had oorspronkelijk het doel om de technologische infrastructuur van de stad te verbeteren en de ondernemers die hiermee bezig houden, ondersteunen. Meer weten?

Zo introduceerde ING op de vastgoedbeurs Provada vorig jaar de Energierobot, software die energieverspilling van gebouwen in kaart brengt en helpt de klanten van de klanten van de ING - de feitelijke huurders - hun energieverbruik omlaag te brengen. Dit jaar is de WiredScore certificering op de markt gebracht.

“Met het WiredScore certificaat kan de kwaliteit van de connectiviteit van een gebouw worden beoordeeld. Hoe is de kwaliteit van het wifinetwerk en zijn de verbindingen veilig?”, vertelt Wegdam.

Maar hoe kan betere connectiviteit bijdragen aan de verduurzaming van vastgoed? Göbel: “De connectiviteit van een gebouw is één van de belangrijkste aspecten waarop huurders een pand beoordelen. Hoe is de kwaliteit van het internet, toegankelijkheid, betrouwbaarheid, etc. Een goede connectiviteit van het gebouw voorkomt ook dat de huurder al na twee jaar verhuist. Dat is óók verduurzaming maar dan in de vorm van continuïteit. Het gaat dus niet alleen om het terugdringen van de CO2-uitstoot.”

Wetgeving voor 2023
Duidelijk is wel dat de vastgoedsector nog een immense opgave wacht. “In 2023 hebben in ons land nog lang niet alle kantoren het verplichte energielabel van minstens C. Ze mogen dan niet als kantoor mogen worden gebruikt”, houdt Göbel voor.

Als doelstelling verwacht Göbel dat in 2023 alle vastgoedportefeuilles van de ING-klanten praktisch geheel ‘groen’ zullen zijn. “In 2014 begonnen we met circa 10% groen, we zitten nu op circa 60%”. En dat als marktleider met een vastgoedportefeuille van circa €30 miljard marktwaarde waarop een financiering rust van €14 miljard.

Wegdam wijst erop dat de genoemde 60% alle gefinancierde vastgoed omvat, dus behalve kantoren, ook huurwoningen en retail. “Als je kijkt naar de kantoren, dan is inmiddels 70-75% uitgerust met minstens een C-label. In 2023 zullen alle kantoren van onze klanten aan de wetgeving voldoen.”

Werkelijk verbruik
In eerdere interviews heeft Göbel verklaart dat hij verwacht dat zijn klanten meteen voor het zuinigste A-label gaan en niet ‘stoppen’ bij C.

“Labeling is ook slechts het begin. Sustainability draait vooral om het terugbrengen van de CO2-uitstoot. Dat betekent minder energie verbruiken. Met onze producten zoals de Energierobot kunnen wij onze klanten hiermee ondersteunen. Als klanten energie verspillen in een zuinig groen gebouw dan heb je niets aan een A-label”, stelt Göbel.

Wegdam vertelt dat de klanten aanvankelijk sceptisch waren over de effectiviteit van de Energierobot die Wegdam vorig jaar

voor ING REF introduceerde, maar dat “gaandeweg we met de klanten het product verbeteren en het nu aanslaat”.

Göbel vertelt een anekdote over een bijeenkomst met klanten en de raad van bestuur van ING vorig jaar. “Er stond een klant op die uitermate kritisch was over de verduurzamingsmaatregelen inzake de Energierobot. Ik heb tegen hem gezegd: Het is heel goed dat je dit zegt, we gaan met jou het allereerst proberen. Dat heeft hij gedaan. Na een jaar is hij omgeslagen van kritisch naar positief. Bovendien: wij leren er ook van. Onze producten worden door feedback van onze klanten steeds beter.”

Indirecte waarde van duurzaamheid
Het doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen lijkt een simpele exercitie maar Göbel wijst op het ‘split incentive’ dilemma waarbij de vastgoedeigenaar geen belang heeft om geld uit te geven voor het energiezuiniger maken van zijn pand als de voordelen daarvan alleen bij de huurder terecht komen.

“De eigenaar betaalt, de huurder profiteert. Daarom moet je alle partijen erbij betrekken zodat iedereen voordeel van heeft. Zo kan de eigenaar 10% hogere huur vragen bij een duurzaam pand terwijl de huurder per saldo toch goedkoper uit is omdat hij nog meer bespaart op de energielasten. Als de vastgoedportefeuilles van de bankklanten worden verduurzaamd, levert dat een tot 9% hogere marktwaarde op. Hierdoor neemt de loan-to-value af en dus lagere risico’s. Deze percentages kwamen voort uit een onderzoek wat ING REF samen met Nils Kok van de Universiteit van Maastricht heeft uitgevoerd. Verduurzaming is goed voor eigenaar, gebruiker en bank”, legt Göbel uit.

Introductie nieuwe taxatiestandaard

VASTGOED JOURNAAL



Particuliere vastgoedbeleggers en ING Bank
Ook met de particuliere vastgoedbelegger is ING in gesprek over de verduurzaming van hun vastgoed. Door hen inzicht te geven in de mogelijkheden om de CO2-uitstoot van hun panden te verkleinen. Sidney van den Bergh, manager Kredietadvies Particulieren (KAP): “Vaak vraagt het een kleine investering, maar is de impact groot. Wij helpen met de financiering, bijvoorbeeld via de ING Groenbank. Ook de particuliere vastgoedbelegger kan, indien wordt voldaan aan de Groenregeling van de overheid, een interessante rentekorting krijgen. Door onderling expertise te delen, versterken ING REF en KAP elkaar, met uiteindelijk als doel de klant nog meer inzicht te kunnen geven in de te nemen keuzes.”

KAP geeft haar klanten de benodigde inzichten om te kiezen welke stappen richting verduurzaming van een pand kan worden ondernomen. Denk hierbij aan het energielabel van het pand, de beschikbare maatregelen voor verduurzaming, de kosten, de CO2-reductie en de terugverdientijd. Hierbij worden dezelfde tools gebruikt als bij ING REF zoals de ING Duurzaam App en de Energierobot. Dat ING haar maatschappelijke verantwoordelijkheid zeer serieus neemt, blijkt ook uit de introductie afgelopen mei van een nieuwe taxatiestandaard die de bank in samenwerking met de 10 grootste taxatiebureaus – goed voor 80% van alle taxaties in de Nederlandse vastgoedmarkt - heeft ontwikkeld.

Wegdam die hiertoe het initiatief nam: “Geen van deze taxateurs had een eenduidig model om de duurzaamheid van kantoren vast te leggen in een taxatierapport. Iedereen had een eigen methode. Er was geen standaard. Nu is afgesproken in een pilot dat elke taxateur vijf kantoren van vastgoedeigenaren taxeert op 20 objectieve duurzaamheidsindicatoren, elk met een eigen score en weging. Door deze indicatoren structureel bij iedere taxatie vast te leggen, bouw je als het ware een referentiedatabank. Op die manier kan na verloop van tijd het effect op de waarde van verduurzamingsmaatregelen objectief worden gekwantificeerd.”

Het nieuwe taxatiemodel, gesteund door alle relevante brancheorganisaties, wordt inmiddels ook omarmd door Rabobank en ABN AMRO. Als de resultaten van de pilot goed uitpakken, wordt het model uitgebreid met winkels, huurwoningen en bedrijfsruimte.

Klimaatakkoord

Wat vindt Göbel van het onlangs in de politiek gesloten Klimaatakkoord? “Ik ben trots op het feit dat alle banken het klimaatakkoord hebben ondertekend en hebben toegezegd hun prestaties meetbaar te maken. In 2018 kondigde ING aan dat het zijn kredietportefeuille van €600 miljard in lijn gaat brengen met de klimaatdoelstellingen van Parijs om de opwarming van de aarde ruim beneden twee graden Celsius te houden (Terra-aanpak). Als ING REF doen wij dit al sinds 2015 waarbij wij jaarlijks rapporteren over de groei aan groene assets in onze portefeuille”, aldus Göbel.

Redactie