VASTGOED JOURNAAL

BDO Advisory: ‘Je kunt bij verduurzaming een euro maar één keer uitgeven’

20-11-2019 13:42



Hoewel de naam BDO doet denken aan accountancy hebben Jurriaan Asma en Pieter de Boer weinig met boekhouding van doen. De adviseurs van BDO houden zich bezig met een hele andere tak van sport binnen dit veelzijdige bedrijf, namelijk vastgoedverduurzaming in de breedste zin van het woord. Dit doen zij onder meer voor lokale overheden, zorginstellingen, woningcorporaties maar ook voor beleggers met een grotere vastgoed portefeuille. Het resultaat van de cruciale rol die BDO kan spelen bij de totstandkoming en uitvoering van een verduurzamingsvraagstuk kan al vroeg in het proces merkbaar zijn.

De neuzen dezelfde kant op

“Wanneer je je als vastgoedeigenaar realiseert dat je de portefeuille moet gaan verduurzamen moet daar een plan voor komen. Binnen de organisatie leidt dit tot veel discussie. De één vindt dat warmtepompen het helemaal zijn, een ander gelooft in zonnepanelen en betere isolatie en een derde ziet toekomst in waterstof en trapt daarom op de rem. Maar wie heeft er nu gelijk? Aan ons de taak om de opties inzichtelijk te maken, zodat er een gedegen keuze op basis van data en feiten gemaakt kan worden”, zo begint De Boer.

BDO investeert al geruime tijd in de technologie. Denk bijvoorbeeld aan data-analyse, datamining en artificial intelligence. De complexiteit van de verduurzaming maakt ook dat zonder technologie eigenlijk geen goed advies meer kan worden gegeven. De hoeveelheid data die beschikbaar is moet je als organisatie optimaal

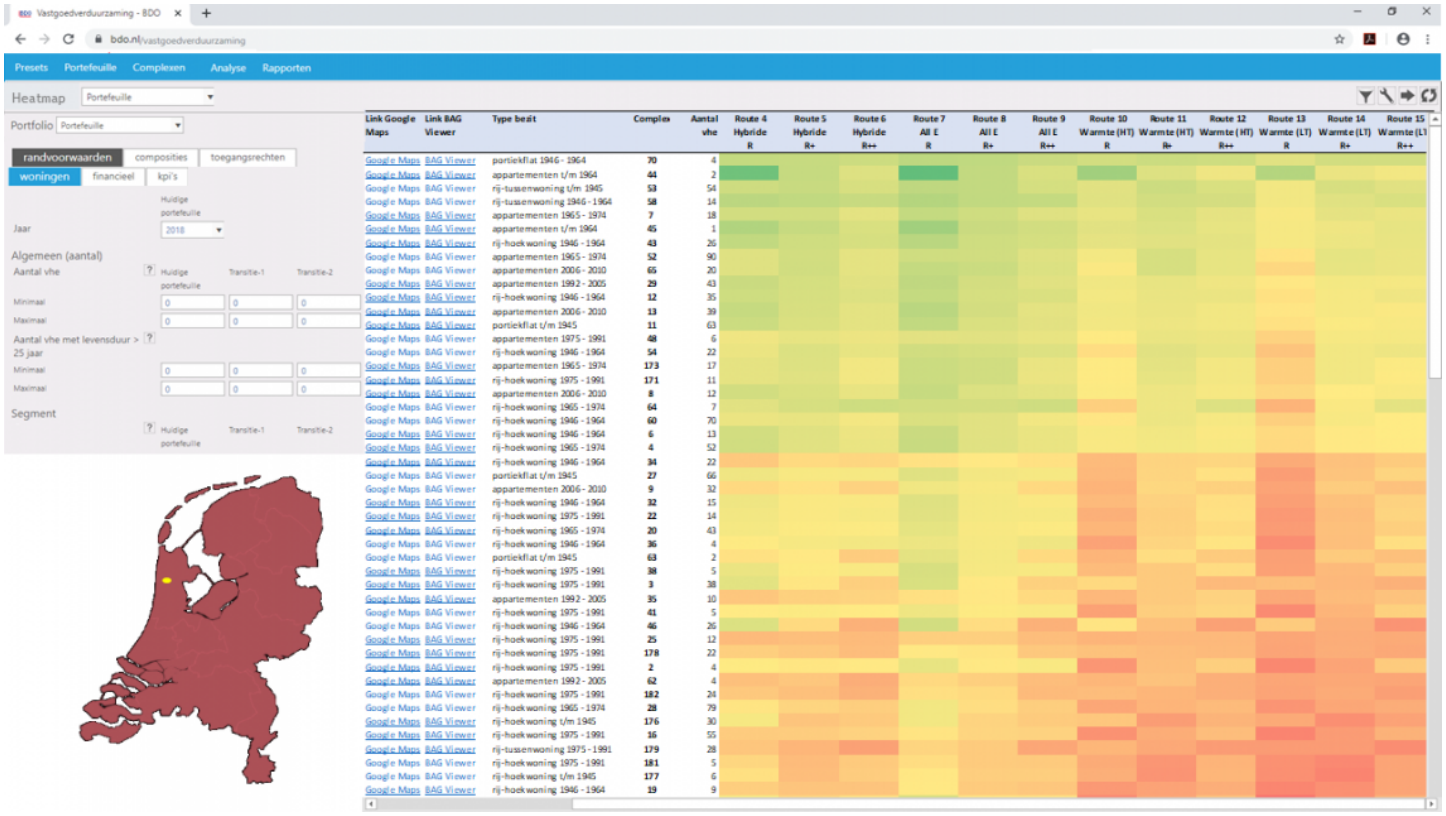
kunnen inzetten om zo de beste keuzes te maken.



Vijftien verduurzamingsroutes
Om het effect van de verduurzamingsroute te kunnen bepalen moet je weten waar je naar toe wilt en weten waar je nu staat. BDO heeft maar liefst 15 verschillende verduurzamingsroutes per pand voor gedefinieerd. Vijf warmteoplossingen, gas, hybride, all-electric en twee warmtenet varianten in combinatie met drie verschillende isolatieniveaus.

Onderliggend zijn in het model ruim 250 kenmerken per woning per verduurzamingsroute samengebracht, zoals CO2 uitstoot, energienota na renovatie, SCOP warmtepomp, EPV, warmtevraag per m2, kosten onderhoud, etc., BDO is in staat om de big-data om te zetten in een zogenaamde heatmap, in input voor de meerjarenbegroting om de betaalbaarheid van de verduurzaming te berekenen, in een CO2 reductieanalyse en in een investeringsoverzicht per complex.

VASTGOED JOURNAAL



Heatmap maakt keuzemogelijkheden zichtbaar
Deze heatmap geeft een duidelijk overzicht van verschillende scenario's van verduurzaming en de daarbij behorende kosten voor de investering en de kostenbesparing op de energierekening. De Boer: "Doordat in de heatmap financiën, regelgeving en techniek samen zijn gebracht kunnen vastgoedeigenaren in één oogopslag zien waar welke verduurzamingsinvestering loont en men dus concreet aan de slag kan".

De kans dat met deze BDO-aanpak een beslissing wordt genomen die in de toekomst niet de juiste blijkt te zijn, neemt enorm af. "Elke euro kan maar één keer worden uitgegeven", stelt De Boer terecht. "Dus zorg dat je van tevoren inzichtelijk hebt waar je het geld aan uit wilt en kunt geven."

Huurder, eigenaar en het milieu op één lijn zorgt voor tempo
Asma: "Verduurzaming draait bij ons altijd om drie facetten. Te weten: welk effect heeft het op de huurder, wat moet de eigenaar hiervoor doen en ten derde wat doet het voor het milieu? Het vastgoed waarbij deze belangen in elkaars verlengde liggen zou je liever vandaag dan morgen mee moeten starten."

Integrale kostprijsbenadering om het beeld scherp te stellen
"Onze berekeningen gaan uit van een integrale kostprijsbenadering. Alle elementen die voor handen zijn moeten worden meegenomen om het beeld scherp te stellen", zegt De Boer. "Niet alleen de stichtingskosten maar ook de subsidies, fiscaliteit, waarde effecten en toekomstige onderhoudseffecten horen bij de afweging. Kunststofkozijnen of een nieuwe gevel veranderen de toekomstige uitgaven, doordat je bijvoorbeeld niet meer hoeft te schilderen. Dergelijke effecten niet meenemen geeft ons inziens een scheef beeld", vult Asma aan.

No-regret
"Wij willen onze klanten zoveel mogelijk behoeden voor het nemen van zogenaamde 'regret-maatregelen." Asma doelt hiermee op verkeerde investeringen die gedaan worden. Als voorbeelden noemt hij

het aanbrengen van zonnepanelen op een binnen enkele jaren te vervangen dak.



BDO kijkt graag met de klant onder de motorkap
In het rekenmodel maakt BDO gebruikt van standaardwaarden, die door een technisch warmteadvies en ingenieursbureau halfjaarlijks worden gevalideerd. Wat is bijvoorbeeld de prijs van een vierkante meter hr++ glas of de SCOP van de warmtepomp? BDO is transparant over de uitgangspunten. “Wij betrekken de vastgoedeigenaar actief bij de input. De klant moet meekijken ‘onder de motorkap’, van ons rekenmodel”, aldus Asma. De Boer vult aan dat alle renovatiepakketten die BDO doorrekent vanuit praktisch toepasbaarheid, financiële mogelijkheid en wooncomfort zijn bepaald.

Vergeet de gebruiker niet!
Verduurzaming van vastgoed kan alleen succesvol worden genoemd wanneer de gebruiker van het vastgoed, veelal de huurder, goed geïnformeerd wordt. Niet alleen over de renovatieplannen in en om het pand maar ook over het gebruik hiervan. Een goede communicatie met de gebruiker mag niet worden onderschat. BDO heeft een gedetailleerd stappenplan uitgewerkt en beschikbaar.

Verduurzaming laten stromen, daar worden wij blij van!
Asma: “Veel van onze klanten hebben de verduurzaming als één van de grote risico’s in hun risicomanagementmonitor staan. De onderbouwing die BDO samen met de organisatie oplevert is voor hun een belangrijke beheersmaatregel. Ze hebben inzicht, kunnen keuzes maken en hierover verantwoording afleggen." De Boer vult aan: “Het is geweldig om te zien dat vaktechneuten, die lijnrecht tegenover elkaar

staan, na onze aanpak dezelfde visie delen en waarna de verduurzaming bij die klanten echt gaat stromen."

Tot slot
In de praktijk komt het erop neer dat BDO de klant stap voor stap kan begeleiden om de juiste keuzes te maken. Want er komt bij een verduurzamingsslag heel veel op je af. De betrokkenheid van BDO in het proces en het laten opstellen van een zogenaamde 'gevoeligheidsanalyse' helpt om antwoorden te vinden op vragen zoals: Waar begin je? Welk type bezit moet er worden verduurzaamd? Met welke oplossingen ga je dit doen? In welke mate ga je isoleren? Waar ligt het omslagpunt over te gaan op een warmtenet of juist te kiezen voor warmtepompen? Asma: "Afhankelijk van de kwaliteit van de data, kunnen wij binnen vier tot zes weken een verduurzamingsplan presenteren en kan men in principe van start."

Wie zijn Pieter de Boer en Jurriaan Asma?
Pieter de Boer RA RO, senior manager vastgoedverduurzaming, heeft zich ontwikkeld tot expert op het gebied van financiën en vastgoed. De Boer is grondlegger van het BDO vastgoedverduurzamingsrekenmodel en wordt door klanten gewaardeerd omdat hij de hoofd en bijzaken onderscheidt en tegelijkertijd het integrale beeld niet uit het oog verliest.

Als controller van Woonwaard was drs. Jurriaan Asma MSc werkgroeplid van de Stroomversnelling, waarin onder andere de financiering en de businesscase van de Nul-op-de-Meter-woningen is uitgewerkt. Sinds 2017 is hij werkzaam bij BDO al adviseur vastgoedverduurzaming en heeft hij met zijn kennis en expertise het BDO vastgoedverduurzamingsmodel verder vorm gegeven.

BDO Advisory
Branchegroep Bouw & Vastgoed
Pieter de Boer RA RO CRMA, pieter.de.boer@bdo.nl
drs. Jurriaan Asma MSc, jurriaan.asma@bdo.nl

Website: https://www.bdo.nl/nl-nl/branches/woningcorporaties/vastgoedverduurzaming