VASTGOED JOURNAAL

Hoe wordt duurzaamheid getaxeerd?

21-01-2020 13:41

Remko den Hartog is combi-taxateur bedrijfseconomisch vastgoed en verzekeringsdoeleinden bij Troostwijk. Zijn specialisatie is incourant vastgoed. Hij is een gecertificeerd REV-taxateur (Recognized European Valuer) en tevens een assessor voor het REV-assessment bij SVMNIVO. Zijn REV-titel impliceert dat zijn taxaties geldig zijn binnen heel Europa. Hij voert dan ook veel taxaties in binnen- en buitenland uit.

Waar duurzaamheid nog een vrij nieuw onderwerp is binnen taxatieland, loopt de REV-opleiding voorop. “De REV-opleiding gaat erg de diepte in”, vertelt Den Hartog. “Duurzaamheid kent na het volgen van de opleiding geen geheimen meer. En dat is een groot voordeel voor taxateurs in een tijd waarin duurzaamheid een steeds prominentere rol gaat spelen."

Financiële impact van verduurzaming steeds concreter
Tot voor kort was het opnemen van een positieve correctie voor duurzaamheid in een taxatierapport een uitzonderlijke en ingewikkelde opgave omdat er simpelweg geen referentiemateriaal was. De aanschaf van zonnepanelen werd jaren geleden nog beschouwd als een kostenpost met geen waardevermeerdering tot gevolg. De tijden zijn echter veranderd: tezamen met de groeiende noodzaak van verduurzaming en de wettelijk gestelde eisen, wordt de financiële impact van verduurzaming steeds concreter en meetbaarder. Tegenwoordig is het kunnen taxeren van duurzaamheid dan ook een vereiste voor elke toekomstige REV-taxateur.

Discount Cash Flow methode
“In het examen wordt vandaag de dag altijd een duurzaamheidscasus opgenomen”, vertelt Den Hartog, “waarbij de taxateur aan de hand van een praktijkvoorbeeld de toegevoegde waarde van de duurzaamheidsmaatregelen moet bepalen.” Aan de hand van de DCF (Discount Cash Flow) methode kan de toegevoegde waarde van de duurzame componenten worden berekend, waarbij ook rekening wordt gehouden met toekomstige kosten. Op deze manier kan de besparing in vaste lasten, vertaald worden naar een waarde in het onroerend goed. In het geval van zonnepanelen hangt de waarde bijvoorbeeld af van o.a. de subsidie, de kilowattuurprijs, het verlies dat gepaard gaat met het ouder worden van de panelen en de onderdelen die zo nu en dan vervangen moeten worden.

Negatieve correctie op waarde
De mate waarin duurzaamheid een rol is gaan spelen bij het vaststellen van een waarde, blijkt extra uit het feit dat er ook een negatieve correctie op waarde bestaat als er bij het te waarderen object sprake is van milieuvervuiling, achterstallig onderhoud en/of een noodzaak tot het doen van investeringen en aanpassingen om te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Het is wettelijk vastgesteld dat per 1 januari 2023, elk kantoorpand groter dan 100m², minimaal zal moeten voldoen aan energielabel C.

Met deze eis in het vooruitzicht is het zeker dat een kantoorpand met energielabel G te maken zal krijgen met een kostenpost, om te kunnen voldoen aan de eisen en dat heeft een negatieve invloed op de waarde. Een kantoorpand dat nu al voldoet aan energielabel C, B of A, zal een aanzienlijk betere marktpositie hebben, met voorlopig geen wettelijk verplichte kostenpost voor verduurzaming in het vooruitzicht; dat heeft een positieve invloed op de marktwaarde.

Duurzaamheid van groot belang voor succesvolle toekomst
Nu de noodzaak tot verduurzaming een wettelijke component heeft, men steeds vaker geneigd is om duurzame keuzes te maken, een duurzaamheidsbeleid een positieve bijdrage levert aan de status van een merk en de miststanden wat betreft milieuvervuiling aanzienlijke negatieve imagoschade opleveren, is een

duurzaam imago van groot belang voor een succesvolle toekomst. Het is daarom geen wonder dat o.a. steeds meer financiële instellingen werken aan het opbouwen van een duurzaam imago en daarmee ontstaat ook de noodzaak om duurzaamheid aantoonbaar te maken.

BREEAM certificering
Een methode om duurzaamheid aantoonbaar te maken en de mate van duurzaamheid uit te drukken, die steeds vaker gebruikt wordt, is de BREEAM-NL certificering. Gebouwen kunnen bijvoorbeeld gecertificeerd worden als ‘very good’, ‘good’ of ‘outstanding’. Hoe beter het label, hoe groter de potentiële positieve invloed op het imago en de waarde. Een gebouw met het BREEAM certificaat ‘outstanding’, zal hoogstwaarschijnlijk een aanzienlijk betere marktpositie hebben dan een gebouw dat op duurzaamheid achterblijft. Dit omdat je bij duurzame gebouwen te maken hebt met toekomstbestendigheid, een beter imago, een beter binnenmilieu en lagere operationele kosten.

Er zijn dus genoeg voordelen en redenen om aantoonbaar duurzaam te bouwen; dit wordt dan ook steeds vaker gedaan en niet alleen in de kantoorpandensector. Zo vertelt Remko dat een recent afgebrande kippenslachterij ook volledig is herbouwd onder het BREEAM label. Dat zal zowel een positieve invloed hebben op het bedrijf, als op het welzijn van de kippen: een win-winsituatie.

Remko den Hartog is gecertificeerd REV-taxateur (Recognized European Valuer) en assessor voor het REV-assessment bij SVMNIVO. Hij is werkzaam bij Troostwijk Taxaties B.V.

Lees hier alle artikelen uit deze serie.

Redactie