

Vastgoed ESG-scan goede opstap naar BREEAM-NL eisen

07-02-2022 12:08

Duurzaam vastgoed is in trek. Gebouwen met een duurzaamheidscertificering renderen zelfs beter dan niet-gecertificeerd vastgoed. Om hier op in te spelen lanceerde SGS Search vorig jaar de [Vastgoed ESG-scan](#) die ook inzicht geeft in een indicatieve BREEAM-NL-score.

Het is een mooie opsteker voor vastgoedeigenaren die al op duurzaamheid inzetten. En een stok achter de deur voor investeerders die dat nog niet of minimaal doen. Onlangs bleek uit [onderzoek van vastgoedgigant CBRE](#) dat kantoorgebouwen met een duurzaamheidscertificering, zoals BREEAM-NL, aanzienlijk hogere huurinkomsten hebben en een lagere leegstand dan niet-gecertificeerd vastgoed.

Financiële kansen

Senior projectmanager Peter Gabriëls van [Dutch Green Building Council \(DGBC\)](#), beheerder en ontwikkelaar van BREEAM-NL, dé duurzaamheidscertificering in Nederland, verwoordt het als volgt: "De stap naar duurzaamheid kan echt financiële waarde opleveren. Een jaar of tien geleden werd duurzaamheid nog als kostenpost gezien en als een moetje. Nu zijn er ook financiële kansen te behalen als je inzet op duurzaam gecertificeerd vastgoed."

Vooraf in Amsterdam is dit duidelijk gebleken. Gabriëls: "Uit het onderzoek van CBRE blijkt dat in de afgelopen vijf jaar in Amsterdam de huurwaarde bij panden met een BREEAM-NL-certificering gemiddeld 26 procent hoger lag dan bij niet-gecertificeerde panden. We zien ook dat er bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten steeds vaker een BREEAM-NL-certificering plaatsvindt. Dat betekent dus dat partijen meer op zoek zijn naar kantoren die al een BREEAM-NL-certificaat hebben behaald en dus aantoonbaar duurzamer zijn."

Richtlijn voor bestaande woningen

Afgelopen november is de nieuwe versie van BREEAM-NL In-Use Utiliteitsbouw gepubliceerd. In februari 2021 startte DGBC met de BREEAM-NL In-Use Woningen. Peter Gabriëls: "Dat is voor het eerst dat we een richtlijn voor bestaande woningen hebben ontwikkeld. Voor beleggers en bijvoorbeeld woningcorporaties een heel goed instrument om hun portefeuille te verduurzamen." De nieuwe richtlijnen zijn nu deels geënt op het EU Taxonomy classificatiesysteem. Een systeem dat investeringen in duurzame economische activiteiten moet helpen stimuleren.

Vastgoed ESG-Scan

Een stap naar een BREEAM-NL In-Use certificering is een Vastgoed ESG-Scan te laten uitvoeren, een duurzaamheidstool die SGS Search vorig jaar lanceerde. ESG staat voor Environmental, Social en Governance en verwijst naar de drie centrale factoren in het meten van de duurzaamheid van een belegging.

De Vastgoed ESG-scan sluit als eerste in Nederland op de BREEAM-NL-richtlijn aan door de vragenlijst van BREEAM-NL erin te verwerken. Laat je als vastgoedeigenaar een Vastgoed ESG-Scan doen, dan komt daaruit een indicatieve BREEAM-NL In-Use score. "Komende maanden wordt de ESG-Scan aangepast aan de nieuwe richtlijnen, zoals door Peter benoemd," aldus Freek Langeraap, Business Developer bij SGS Search.

"Duurzaamheid is een actueel thema, maar duurzame exploitatie gaat veel verder dan het nemen van verduurzamende maatregelen", verklaart Langeraap. "Gebouwen hebben ook een sociale functie, voor de mensen die er werken en de buurt waar ze staan. De Vastgoed ESG-scan meet dus niet alleen energiegebruik, waterverbruik en milieu-impact, maar ook veiligheid, voorzieningen in de omgeving en bijvoorbeeld sportfaciliteiten."

Duurzame gebouwen staan aantrekkelijker in de markt en zijn gewild bij huurders en gebruikers. Het laten uitvoeren van een Vastgoed ESG-Scan en het behalen van een BREEAM-NL-keurmerk heeft nog veel andere voordelen. Gabriëls: 'Duurzaam vastgoed is ook toekomstbestendiger. Het zorgt voor lagere kosten qua energiegebruik, onderhoud en waterverbruik. Bovendien is een duurzaam gebouw ook een gezond gebouw met aandacht voor zaken als binnenklimaat, ventilatie en licht. Dat speelt in deze Covid-tijd een grote rol. Je kunt ook beter inspelen op veranderingen in wetgeving. De lat van BREEAM-NL ligt namelijk hoger dan wat wettelijk wordt geëist.'

Concreet actieplan en advies

De Vastgoed ESG-Scan van SGS Search wordt door steeds meer vastgoedeigenaren ontdekt als tool om de duurzaamheid van hun gebouw te toetsen. Meestal als onderdeel van het aankooptraject, maar steeds vaker ook in de gebruiksfase als onderdeel van de duurzaamheidsstrategie. De scan vertaalt een breed palet aan ESG-thema's naar inspectieparameters op gebouwniveau. Daarmee helpt de scan vastgoedinvesteerders hun prestaties en ambities op het gebied van duurzaamheid, gezondheid en milieu om te zetten in een concreet, meetbaar actieplan.

Freek Langeraap: 'Aan de hand van deskresearch en aanvullende inspectie ter plaatse brengen we op 13 hoofdonderwerpen en zo'n 100 parameters de ESG-score van het gebouw in kaart. Het resultaat is een eindscore per gebouw en inzicht in de prestaties op de diverse deelgebieden. Hiermee kan een inschatting gemaakt worden of het object een interessante investering is en past in de vastgoedportefeuille. De ESG-score kan ook gebruikt worden in het jaarlijkse duurzaamheidsverslag.' Door de aansluiting bij BREEAM-NL kan er bovendien een BREEAM-NL In-Use certificering uit voortvloeien.

Aan een Vastgoed ESG-scan is tevens een advies gekoppeld, bijvoorbeeld over aanvullende onderzoeken en te nemen verbetermaatregelen. Langeraap: 'Dit kan worden meegenomen in een meerjarenonderhoudsplan of capex-prognose. Door bij investeringsbeslissingen meer rekening te houden met de impact op ESG, ontstaat een beter evenwicht tussen financiële resultaten en milieu, duurzaamheid en sociale belangen.'

Gestandaardiseerde plek

DGBC juicht het feit dat de BREEAM-NL-eisen in de nieuwe Vastgoed ESG-scan worden opgenomen, van harte toe. 'Onze missie bij DGBC is om een toonaangevende rol te spelen in de transitie naar een toekomstbestendige gebouwde omgeving. We zijn dus heel blij dat bij aan- en verkopen duurzaamheid een hele duidelijke gestandaardiseerde plek krijgt.'

Meer informatie

Wilt u meer weten over de Vastgoed ESG-Scan van SGS Search en de BREEAM-NL certificering? Neem dan contact op met Freek Langeraap via freek.langeraap@sgs.com of kijk [hier](#).