

## 'Zonder niet-bancaire kredietverstrekkers is de verduurzamingsoperatie van commercieel vastgoed in Europa niet haalbaar'

19-05-2022 12:04

*Foto: Paul Oremus, Country Manager en Fondsmanager van de Nederlandse beleggingsfondsen van CBRE Investment Management*

**CBRE Investment Management lanceert vandaag een nieuw rapport over de rol van financiering in de verduurzaming van commercieel vastgoed zodat het voldoet aan de toekomstige ESG-normen (Environmental, Social en Governance).**

Tijdens de Dag van de Vastgoedfinanciering op 7 juli staat het onderwerp verduurzaming en de financieringsopgave centraal in diverse sessies.

[Bekijk via deze link het programma >>>](#)

Vanaf 2023 is het in Groot-Brittannië wettelijk niet meer toegestaan gebouwen te verhuren met een energielabel lager dan E. Plannen om dit verder aan te scherpen naar label C in 2027 en label B in 2030 liggen al klaar. In Nederland is de eis strenger: per 1 januari 2023 moeten kantoren een energielabel C of hoger hebben om nog als kantoor gebruikt te mogen worden. Hierop zijn een aantal uitzonderingen: kleine kantoren (minder dan 100 m<sup>2</sup>), kantoren in monumenten en kantoren die een nevenfunctie zijn van een andere gebruiksfunctie. De verwachting is dat ook in Nederland verdere aanscherping volgt naar een label A-verplichting in 2030. In Europa variëren de wettelijke energielabel-eisen dus, maar ook de kantoorgebruikers stuwen de vraag naar duurzaam vastgoed met onder andere een hoog energielabel.

CBRE Investment Management onderzocht de stand van zaken omtrent de financiering van deze groene transitie. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:

- maar liefst 60-75% van de commercieel vastgoedvoorraad in heel Europa moet worden opgeknapt om te voldoen aan de energielabel B-norm (met uitzondering van woningen).
- de omvang van de schulden voor de verduurzamingsoperatie is naar schatting EUR 720-900 miljard, waarvan ongeveer de helft (EUR 360-450 miljard) voor de kantorenmarkt.
- de kosten voor het verduurzamen van een kantoor van een F of G-label naar een B of C-label worden door vastgoedresearchbureau PMA geschat op ongeveer EUR 240-355 per vierkante meter. Kosten die veel hoger liggen dan die van het standaard onderhoud.
- de vereiste kapitaaluitgaven voor ESG-geleide verduurzamingsprojecten als percentage van de activawaarde, bedragen ongeveer 22% (gebaseerd op een in 2021 uitgevoerde steekproef binnen financieringsaanvragen voor verduurzaming door CBRE)

Banken alleen kunnen niet voorzien in de vereiste financiering hiervoor. Regelgeving (Basel IV) stimuleert banken om weg te blijven van kredietverstrekking met toegevoegde waarde (value-add financiering) en stelt nieuwe eisen aan de weging van de kredietrisico's (slotting). Dit betekent dat ook niet-bancaire kredietverstrekkers noodzakelijk zijn om te kunnen voorzien in de financieringsbehoefte van deze grootschalige verduurzamingsoperatie.

Dominic Smith, Senior Director, Credit Research bij CBRE Investment Management, en auteur van het rapport zegt: "Er is grote behoefte aan alternatieve financieringsbronnen als gevolg van de enorme

verduurzamingsopgave enerzijds en de anderzijds beperkte mogelijkheid en bereidheid van banken om dit op grote schaal te financieren. Niet-bancaire kredietverstrekkers die capaciteit hebben opgebouwd om een van de meest urgente uitdagingen van de vastgoedsector aan te gaan, hebben hiermee een unieke kans om beleggers een sterk rendement en verbeterde ESG-prestaties te bieden. Zij zullen echter juist vanwege de omvang van de opgave kiezen voor de projecten die de beste marges bieden. Het risico hiervan is dat de verduurzaming zich zal concentreren op de meest gewilde locaties met oplopende leegstand en een tekort aan geschikt aanbod op secundaire locaties.”

Paul Oremus, Country Manager en Fondsmanager van de Nederlandse beleggingsfondsen van CBRE Investment Management voegt hieraan toe: “Het belang van verduurzaming zal de komende jaren alleen maar toe nemen. De druk om te verduurzamen zal vanuit alle kanten verder worden opgevoerd: overheid met wet- en regelgeving, gebruikers maar zeker ook de investeerders. De Nederlands fondsen zijn hard op weg om alle assets richting A-label te brengen. Voor de markt is het nu van groot belang dat kapitaal beschikbaar is en blijft om aan alle doelstelling te kunnen voldoen. Of het nu gaat om bancaire of niet-bancaire kapitaalverstrekkers, zonder te verduurzamen is financiering uitgesloten.”

Het volledige rapport ‘The role of credit in transforming European real estate to meet future ESG standards’ kunt u hier [downloaden](#).

Redactie