

Duurzaam (ver)bouwen verdient zichzelf terug

13-09-2022 10:00

Een duurzaam gebouw hoeft niet altijd veel duurder te zijn. Vastgoed met een certificering is in trek en heeft veel voordelen op de lange termijn. In combinatie met subsidies is het mogelijk de waarde van vastgoed te laten stijgen tegen geringe meerkosten. Is investeren in een duurzaam pand en het behalen van een duurzaamheidscertificaat als BREEAM iets voor jouw vastgoedportefeuille?

Vastgoed objecten met een slecht energielabel worden niet meer door banken gefinancierd en dalen sterk in waarde door de verhoogde normen vanuit wetgeving. Om deze reden is het verduurzamen van bestaand vastgoed en het ontwikkelen van vastgoed met een certificeringsmethodiek zeer belangrijk voor beleggers, vastgoedbeheerders en gebruikers. Uit verschillende onderzoeken is gebleken dat de waarde van duurzaam vastgoed hoog en goed verhuurbaar is.

Gecertificeerde kantoren hebben gemiddeld een 21% hogere huuropbrengst dan andere kantoren. Door de hogere huuropbrengsten is de netto investering in een [BREEAM-NL certificering](#) en de bijkomende kosten lager. Verschillende factoren worden door BREEAM uitgelicht, onder andere:

- Zeer laag energieverbruik
- Comfort
- Bedrijfsuitstraling
- Goede omgevingsfactoren
- Welzijn

Een duurzaam gebouwcertificaat zoals BREEAM voegt niet alleen waarde toe aan de investeerder c.q. belegger, maar biedt ook waarde voor de gebruiker. Essentieel daarbij is hoe gebruikers het duurzame gebouw beleven. Beleven zij het gebouw als prettig, uitnodigend en activerend, dan zorgt dit voor ander gedrag van de gebruiker. Een BREEAM-gebouwcertificaat en haar gestelde eisen heeft daarmee grote invloed op de beleving van het duurzame gebouw voor de gebruiker. Dit resulteert in een mogelijk lager ziekteverzuim en betere opbrengsten, waardoor een hogere huur geaccepteerd wordt.

Doordat de waarde van duurzaam vastgoed blijft stijgen, is het voor beleggers zeer interessant om door middel van BREEAM, een internationaal keurmerk, hun vastgoed aantoonbaar te verduurzamen. De verkoopprijs van een duurzaam gekeurd ten opzichte van een normaal bedrijfspand, kan wel 11% hoger liggen.

Voordelen duurzaam bouwen voor de verschillende betrokken partijen

Een duurzaam gecertificeerd pand heeft voor de verschillende betrokken partijen meerdere voordelen ten opzichte van een regulier pand dat is gebouwd conform bouwbesluit. Hieronder staat uiteengezet welke voordelen verschillende partijen hebben van een duurzaam gebouw.

Investeerders in duurzaam vastgoed

De investeerder ziet de investering in duurzaam vastgoed (bijvoorbeeld BREEAM-Outstanding) allereerst terug in een doorgaans hogere waardering van het vastgoedobject in de markt. Daar staat ook een hogere initiële investering tegenover. Denk hierbij aan meerkosten van materialen en technieken die ervoor zorgen dat het bedrijfspand daadwerkelijk duurzamer is dan de eisen conform bouwbesluit. Deze energie- of milieuverbeteringen komen dan vaak in aanmerking voor subsidie. Hieronder vind je een aantal voordelen voor de investeerder op een rijtje:

- Hogere huuropbrengsten

- Hogere investeringskosten
- Vastgoedwaarde stijgt
- Verhuurbaarheid is beter
- Financieringsvoordelen (bijvoorbeeld een rentekorting)
- [Subsidiemogelijkheden](#)

Gebruikers van een duurzaam pand

Veel ondernemers vinden werk- en leefomgeving steeds belangrijker voor het personeel. Door middel van een duurzaam gebouw lever je een positieve bijdrage aan de ervaring van de gebruiker van het vastgoed. Met name de gebouwcertificeringsmethodes houden rekening met de werksfeer, gezondheidsmaatregelen en de systemen in het pand. Bij BREEAM-certificeringen kan zelfs het omliggende terrein aan bepaalde (groen)eisen voldoen of denk aan maatregelen die positief bijdragen aan de inclusiviteit van gebruikers. De mate van bereikbaarheid en toegankelijkheid zijn daarin bijvoorbeeld belangrijke pijlers. Daaruit blijkt dat de huidige doelstellingen van de overheid verder reiken dan enkel een duurzaam pand. Dit kan leiden tot hogere huurkosten, maar dit weegt op tegen de (financiële) voordelen:

- Positieve invloed op gebruikers en bevordert de productiviteit van werknemers.
- Beter welzijn en comfort voor gebruikers.
- Lagere exploitatiekosten vanwege duurzame gebouwinstallaties.
- Uitstraling van het pand en de bedrijfsreputatie (practice what you preach).
- Werknemers willen in een 'mooi' pand werken met alle luxe en gemakken van tegenwoordig.
- Lager ziekteverzuim en verloop.

Onder gebruikers kunnen we tal van verschillende groepen mensen verstaan. Voor een duurzaam gecertificeerd kantoorpand zijn dat de werknemers, maar bij een hotel zijn het natuurlijk de gasten die de voordelen van een duurzamer hotel gebouw aan den lijve ondervinden. Bekijk eens dit artikel op de website van Subvention over een BREEAM Excellent Van der Valk Hotel.

Omgeving van het duurzame vastgoed (maatschappij)

De maatschappij ziet de waardevermeerdering in een duurzaam pand terug in het aanzien van de stad, plaats of regio waarin het duurzame pand wordt gerealiseerd. Een ondernemer die bewust omgaat met haar omgeving en de ruimte die het inneemt in de maatschappij. Door te bouwen conform een BREEAM-certificaat is de milieu-impact van dit pand lager dan wanneer simpelweg de eisen van het huidige bouwbesluit worden gehanteerd. Hoe meer biobased en/of andere circulaire materialen worden verwerkt in het duurzame bedrijfsgebouw, hoe meer waarde er wordt toegevoegd aan de directe omgeving. Simpelweg omdat deze materialen een bewezen lagere CO2-impact hebben. Door te kiezen voor bouwmaterialen met een hogere mate van circulariteit, zal uiteindelijk de milieu-impact van het gebouw kleiner zijn. Dit is terug te zien zijn in een lagere 'Milieu Prestatie Gebouw' (MPG).

De overheid stimuleert ondernemers om te investeren in duurzaam circulair vastgoed middels de MIA-code [circulair bedrijfsgebouw](#). Dit houdt in dat een duurzaam circulair bedrijfspand meer waarde toevoegt aan de maatschappij (en de directe omgeving waar het duurzame gebouw staat), omdat het pand een lagere milieu-impact heeft dan conventioneel commercieel vastgoed.

De locatie van het vastgoedobject is van belang om minimale logistieke last te hebben en goed bereikbaar en toegankelijk te zijn voor alle doelgroepen. Er kan ook waarde worden toegevoegd aan de omgeving door efficiënt om te gaan met de grondpositie waarop het duurzame bedrijfspand wordt gebouwd. Denk bijvoorbeeld aan toepassing van hoogbouw voor kantoren en hotels.

Jouw subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van vastgoed?

Dagelijks helpen de subsidieadviseurs van Subvention ondernemers en verhuurders bij de realisatie en verduurzaming van vastgoed. Wil je jouw subsidiemogelijkheden in beeld krijgen? Neem contact op met Jasper van Benthem via 053 - 434 85 12 of maak gebruik van [het contactformulier](#).

De subsidieadviseurs van Subvention zijn benieuwd naar jouw ambities en denken graag met je mee. We schreven dit verhaal voor Vastgoedjournaal.

Redactie