

Factsheet

Focus op vastgoed: ESG en verduurzaming

Zoom binnen enkele minuten in op een ontwikkeling die de vastgoedmarkt verandert. Wat speelt er, waar liggen kansen?



Sustainable Development Goals en ESG

In 2015 adopteerden alle lidstaten van de Verenigde Naties (VN) 17 duurzame ontwikkelingsdoelen (sustainable development goals). Hiermee moet in 2030 worden bereikt dat we van onze wereld een betere plek hebben gemaakt. Betaalbare en duurzame energie, klimaatactie en duurzame steden & gemeenschappen zijn drie van die doelen.



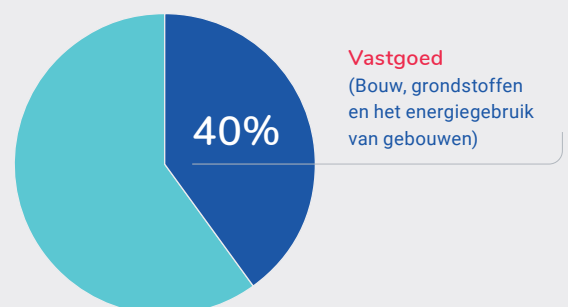
ESG beleid helpt zowel profit als non-profit organisaties om deze duurzame doelstelling te behalen. ESG staat voor Environment, Social en Governance en kan worden opgenomen als pijler binnen het beleid van bedrijven. Duurzaamheid is daarbij niet het enige speerpunt, maar wel één van de belangrijkste binnen de vastgoedsector.



Uitstoot

Wereldleiders besloten tijdens het klimaatakkoord in Parijs dat de opwarming van de aarde tot hooguit 2 graden begrenst moest worden. Vastgoed, zowel de bouw, grondstoffen en het energiegebruik van gebouwen is voor circa 40% verantwoordelijk voor de uitstoot van broeikasgassen. Om de doelstelling van het klimaatakkoord te halen, moet de uitstoot die gepaard gaat met ons energiegebruik de komende jaren met minstens 30% worden gereduceerd. Door meteen voor een duurzame optie bij nieuwbouw, transformaties en renovaties te kiezen, kan de vastgoedsector haar steentje bijdragen aan het verminderen van de uitstoot.

Totale uitstoot broeikasgassen





Duurzamer worden

In Nederland worden verschillende standaarden gehanteerd om de impact van het vastgoed op ons klimaat vast te stellen.

Er zijn twee typen labels

- 1. Labels die de impact van een gebouw in een breder ESG perspectief weergeven
- 2. Labels die zich focussen op het energieverbruik van een gebouw

1. Labels die de impact van een gebouw in een breder ESG perspectief weergeven

BREAAM

Een certificaat op negen duurzaamheidscategorieën, waarmee tijdens de bouw en na oplevering wordt aangetoond het vastgoed een minimale impact op het milieu heeft.

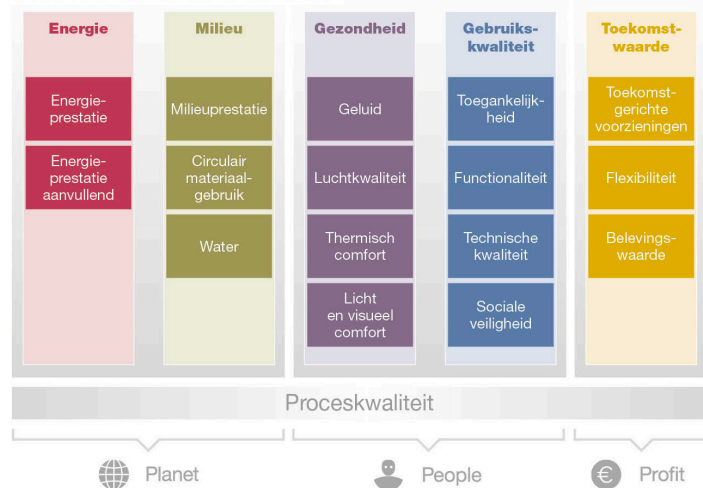


Bron: Dutch Green Building Council

GPR gebouw

Een digitaal meetinstrument om de duurzaamheid van zowel residentieel als commercieel vastgoed te meten. Per thema krijgt een gebouw een score op de schaal van 1 tot 10.

Duurzaamheid in 5 thema's



Bron: stichting GPR Gebouw

2. Labels die zich focussen op het energieverbruik van een gebouw

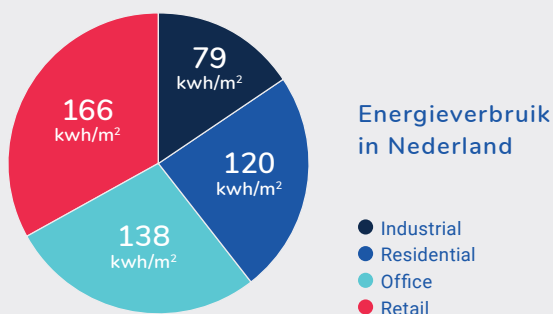
Energielabels

Gebaseerd op de Energie Prestatie Coëfficiënt krijgt het vastgoed een score waarmee inzichtelijk wordt of het veel of weinig energie verbruikt.

In 2023 geldt een minimum label C voor kantoren en in 2030 zelfs een minimum label A. Manieren om het vastgoed naar een lager label te brengen zijn bijvoorbeeld:

- Isoleren van dak, muren en vloeren
- Dubbele beglazing
- Led-verlichting
- Een warmtepomp of zonnepanelen in plaats van een cv-ketel (deels of volledig gasloos verwarmen)
- Intern luchtcirculatiesysteem

Het energieverbruik van kantoren ten aanzien van het energieverbruik bij residentieel vastgoed per m² (woningen en appartementen)



In 2030
Minimum label A
voor kantoren

A Zeer laag energieverbruik

B Laag energieverbruik

In 2023
Minimum label C
voor kantoren

C Redelijk laag energieverbruik

D Gemiddeld energieverbruik

E Redelijk hoog energieverbruik

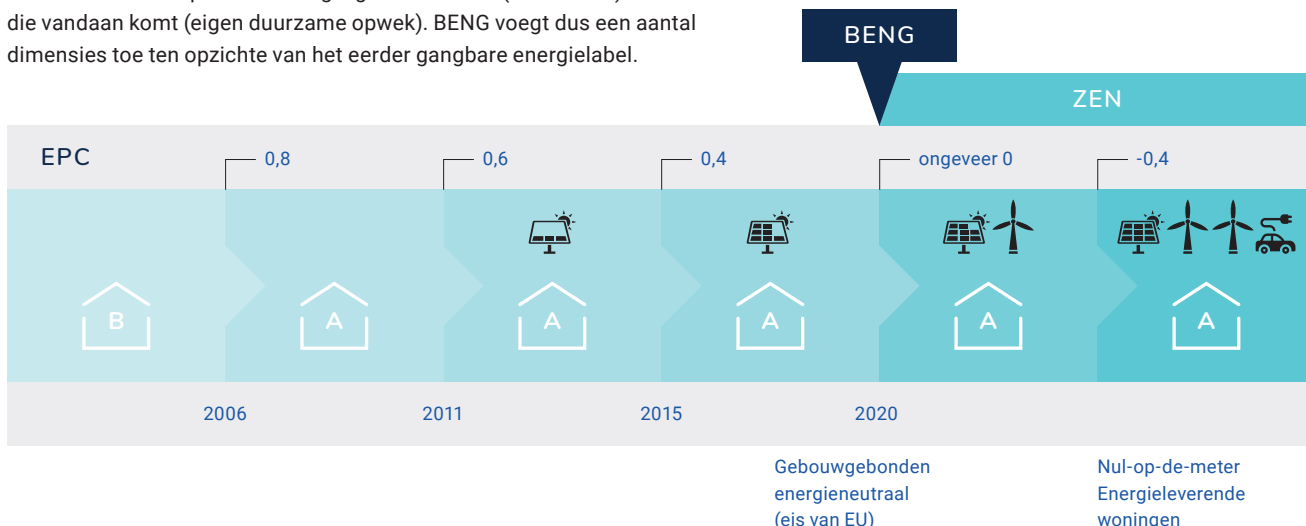
F Hoog energieverbruik

G Zeer hoog energieverbruik

'In 2023 geldt een minimum label C voor kantoren en in 2030 zelfs een minimum label A'

BENG

Een wettelijke energieprestatie eis die geldt voor alle vergunningsaanvragen voor nieuwbouw die na 1 januari 2021 worden ingediend. BENG staat voor 'Bijna Energie Neutraal Gebouw'. Naast Energiegebruik focust BENG ook op hoe de energie gebruikt wordt (installaties) en waar die vandaan komt (eigen duurzame opwek). BENG voegt dus een aantal dimensies toe ten opzichte van het eerder gangbare energielabel.





Duurzaamheid voor vastgoedbeleggers

Naast het bijdragen aan het bereiken van duurzaamheidsdoelen zijn er andere motivaties om als vastgoedbelegger met duurzaamheid aan de slag te gaan:

- Het comfort voor huurders gaat erop vooruit.
- De energierekening voor bewoners valt lager uit.
- Het verduurzamen van vastgoed is een legitieme reden voor een stijging van de huurprijs, het telt bijvoorbeeld sterk mee in de WWS-puntentelling.
- Het vastgoed stijgt doorgaans in waarde.
- Meer en meer huurders, zeker zakelijke huurders, stellen duurzaamheidseisen aan de door hun aan te huren huisvesting. Duurzaam vastgoed is daardoor beter te verhuren en kent minder leegstandsrisico.
- Om al deze redenen zal een investering in de duurzaamheid van het vastgoed van beleggers meestal rendabel zijn.



Inspiratie

Wonderwoods, Utrecht

Een goed voorbeeld van een duurzaam en klimaatvriendelijk gebouw dat ook bijdraagt aan de sociale kwaliteiten van de stad, is Wonderwoods in Utrecht. Dit nieuwbouwproject omvat twee torens van 70 en 90 meter met een gemixt gebruik.



Bron: wonderwoods.com

Van een label F naar label C of zelfs A?

Maak het mogelijk met een vastgoedfinanciering van RNHB

Bespreek uw mogelijkheden met onze financieringsspecialist →



Gebruikte bronnen en handige links

- Rijksoverheid - duurzaamheidseisen →
- RVO – Energielabel C voor kantoren →
- Sustainable Development Goals UN →
- Milieu Centraal: Energielabel voor woningen →
- Dutch Green Building Council →
- Wonderwoods →
- Gresb →

De torens zijn ontworpen door het architectenbureau van Stefano Boeri uit Milaan en MSVA uit Amsterdam. In het ontwerp zijn de laatste innovatieve snuffjes op het gebied van energie, water, gezondheid en circulariteit meegenomen. De groene look & feel met planten en bomen komt van Arcadis: het gebouw wordt voorzien van 360 bomen en 9640 struiken.

‘Het gebouw wordt voorzien van 360 bomen en 9640 struiken’

In de toren komen 400 appartementen, waarvan 40% voor de verkoop. Mensen die in de publieke sector werken, zoals in het onderwijs, zorg en hulpverlening en starters hebben voorrang bij toewijzing van de huurappartementen. Ongeveer 27.000 m² is gereserveerd voor publieke en culturele functies, kantoren, onderwijs, sport en retail. Oplevering van het gebouw is gepland voor 2023.

**Bezoekadres**

WTC Utrecht
Stadsplateau 10
3521 AZ Utrecht

Postadres

Postbus 24049
3502 MA Utrecht

T (030) 799 66 66
info@rnhb.nl
www.rnhb.nl

Disclaimer

"De informatie in dit document behelst op geen enkele manier een aanbod, advies of financiële dienst. De ontvanger is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor gemaakte keuzes, interpretatie en gebruik van de informatie in dit document. RNHB biedt alleen financiering en geeft geen advies. Laat u daarom goed informeren door een adviseur over eventuele risico's voordat u een financiering afsluit. De informatie mag niet worden gekopieerd, gedownload, overgedragen, verveelvoudigd, bewerkt of verspreid, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van RNHB. Afdrukken en/of downloaden van informatie voor eigen gebruik mag wel. De ontvanger is verplicht om de uitleg van RNHB op te volgen over het gebruik van de informatie. RNHB behoudt de rechten over alle via dit document aangeboden informatie, zoals auteursrechten (ook die in artikel 15 van de Auteurswet), domeinnamen, merkrechten, octrooien en andere intellectuele eigendomsrechten.

Aan de informatie in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. RNHB en (eventuele) andere leveranciers accepteren geen aansprakelijkheid voor de inhoud van dit document en/of de informatie welke via dit document wordt verstrekt."