



IVBN visie: op duurzaam vastgoed

Uitgave juni 2009

'Echt duurzaam is het verduurzamen van de voorraad'

Nederland heeft forse ambities wat betreft de duurzaamheid van de leefomgeving. Dat moet ook wel omdat we onze leefomgeving niet erven van onze voorouders, maar te leen hebben van onze kinderen. Vastgoed speelt in dit kader een grote rol, want – om maar één aspect te noemen – de gebouwde omgeving is de bron van ruim 30% van de totale CO₂-uitstoot. **De Nederlandse institutionele vastgoedbeleggers, verenigd in de IVBN, willen de verduurzaming van Nederland versnellen door te investeren in hun gebouwen voorraad.**

In deze publicatie zet de IVBN haar visie en aanpak op duurzaam vastgoed uiteen. De visie is samen te vatten in drie actiepunten:

- Activeren van rijk, provincies en gemeenten om duurzaam bouwen te benaderen vanuit de hele markt, niet vanuit individuele gebouwen (saldobenadering);
- Bewustmaking van en samenwerking met huurders/gebruikers;
- Investeren in duurzaamheidsmeetlat voor bestaande gebouwen.

De trend naar duurzaam vastgoed is onmiskenbaar. De samenleving eist het van de markt. **IVBN kiest voor het verduurzamen van de bestaande voorraad en het terugdringen van de bestaande leegstand.** Op gebouwniveau is de keuze voor een nieuw, zeer duurzaam gebouw snel gemaakt. Waar het werkelijk om gaat is wat per saldo voor de hele markt duurzamer is: het verduurzamen van de bestaande voorraad of blijven toevoegen van (weliswaar zeer duurzame) nieuwbouw met stijging van de leegstand en toenemende druk op schaarse ruimte als neveneffecten. De IVBN bepleit daarom de '**saldobenadering**': baseer de keuze voor nieuw vastgoed op het saldo van positieve en negatieve effecten op de duurzaamheid van de gehele gebouwen voorraad. IVBN wil deze benadering graag uitdragen in de markt en met name bij overheden. Wij willen als beleggers actief gaan investeren in het verduurzamen van onze portefeuille, maar met andere partijen en overheden dragen we een gezamenlijke verantwoordelijkheid om duurzaamheid vanuit de markt als geheel te benaderen.

Meer aandacht voor bestaande gebouwen is bovendien gewenst vanuit beleidsoogpunt. Nieuwbouw voegt per jaar slechts 1 tot 2% toe aan de voorraad. Dat tempo is te laag om langs die weg de politieke ambities ten aanzien van een meer duurzame leefomgeving binnen redelijke termijn waar te maken. Beleidsmatig gezien is investeren in de duurzaamheid van bestaande kantoren, winkels en woningen daarom welhaast een noodzaak. IVBN pleit geenszins voor een moratorium op nieuwbouw, maar wel voor veel bewustere keuzes van zowel marktpartijen als overheden.

Samenwerking met onze klanten, de huurders van ons vastgoed, is onmisbaar bij de verduurzaming van bestaande gebouwen. IVBN ontwikkelt een actieprogramma voor bewustmaking van haar huurders.

Als eigenaren investeren wij graag in verduurzaming. Huurders plukken mede de vruchten hiervan. Wij beschouwen verduurzaming als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. In het samenspel tussen eigenaar/verhuurder en gebruiker/huurder worden afspraken gemaakt hoe de investeringen in duurzaamheid onder meer via de huur kunnen worden opgebracht.

IVBN investeert in de ontwikkeling van een duurzaamheidsmeetlat voor bestaand vastgoed. Zowel voor het maken van investeringsplannen – samen met huurders – als voor de afweging tussen bestaand versus nieuw in het kader van de saldobenadering, is inzicht nodig in het huidige en toekomstige duurzaamheidsniveau van bestaande gebouwen. Om die vergelijkingen mogelijk te maken moet er een goede meetlat komen die door alle marktpartijen wordt geaccepteerd. IVBN gaat hierbij een voortrekkersrol vervullen.

Hans Copier

bestuurslid IVBN en voorzitter Taskforce Duurzaamheid

Duurzaamheid betekent vanuit de optiek van vastgoedbeleggers het op een verantwoorde manier samenbrengen van de zorg voor het milieu, lange levensduur, huurderstevredenheid en waardeontwikkeling. Duurzaam vastgoed is vastgoed dat zodanig gebouwd of aangepast is dat het een (relatief) minimaal beslag legt op schaarse middelen – materialen, energie, water en locaties – en tegelijkertijd optimaal functioneert – huurderstevredenheid, binnenmilieu en gezondheid.

Deze IVBN Visie op duurzaam vastgoed vat ook het werk samen van de IVBN Taskforce Duurzaamheid. De Taskforce heeft verkend hoe duurzaamheid kan worden aangepakt door vastgoedbeleggers. De Taskforce zal als motor achter de verduurzamingsopgave van beleggers blijven fungeren.

Samenwerking met **huurders** staat centraal

Wij willen onze huurders actief betrekken bij de opgave om te verduurzamen. Wij willen hen waar nodig enthousiasmeren om samen met ons de duurzame mogelijkheden van het gebouw te optimaliseren. Het verbeteren van het gebouwgebonden energie- en watergebruik is belangrijk. Duurzaamheid is breder en betekent ook zuinig omgaan met schaarse ruimte en locaties, nabijheid van openbaar vervoer en andere voorzieningen, efficiënt omgaan met materialen en minimaliseren van afvalstromen.

Huurders plukken grotendeels de vruchten van investeringen in duurzaamheid. Wij beschouwen verduurzaming daarom als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. In het samenspel tussen eigenaar/verhuurder en gebruiker/huurder worden afspraken gemaakt hoe de investeringen in duurzaamheid onder meer via de huur gerealiseerd. Er zijn veel soorten samenwerking mogelijk. Zo kunnen verhuurders in een aantal gevallen energie gaan leveren. Huurders investeren ook zelf in duurzaamheid en als dat op het vastgoed betrekking heeft, zijn wij graag bereid tot overleg. Het gaat de huurder immers om het totaal van de huisvestingslasten. We moeten samen de problematiek van de 'split incentive' oplossen. Ook willen we met de huurders tot uitwisseling van informatie komen over energie- en waterverbruik en andere relevante gegevens.

Investeren en duurzaam beleggen

De eindbeleggers, die bij IVBN-leden investeren in vastgoed (vooral pensioenfondsen en verzekeraars) spreken ons op duurzaamheid aan vanuit hun eigen beleid inzake maatschappelijk verantwoord ondernemen. Zij willen dat de duurzaamheidsprestaties van hun bestaande vastgoedbeleggingen verbeteren en zij zoeken nieuwe beleggingsmogelijkheden in duurzaam vastgoed. En dat tegen blijvend goede rendementen.



Institutionele vastgoedbeleggers zullen, samen met hun huurders en ondersteund door hun vastgoedmanagers, concrete actie gaan nemen om tot verduurzaming van de bestaande voorraad te komen.

De besparing op de energielasten zal meestal opwegen tegen een huurverhoging. Dat zal echter niet altijd het geval zijn, bijvoorbeeld wanneer de baten van een investering in duurzaamheid pas op termijn optreden. Sommige energiebesparende maatregelen leiden pas tot feitelijke besparingen als de verwachte stijging van energiekosten optreedt. Eigenaren en huurders zullen in dat geval meerjarige huurprijzafspraken willen maken. Dat moet dan door overheden beleidsmatig en contractueel mogelijk worden gemaakt.

IVBN-leden en hun huurders gaan er vanuit dat investeringen in duurzaamheid op redelijke termijn terug te verdienen zijn. Voor verhuurders zal er een acceptabel rendement op de investering verkregen moeten worden, naast de waardeontwikkeling. Voor huurders zal het voordeel in bijvoorbeeld hun energielasten op moeten wegen tegen een eventuele huurverhoging. Ook een huurverlenging biedt de verhuurder ruimte om te investeren.



Rol van overheden en de saldobenadering

Overheden zijn essentiële partners in de verduurzaming. Immers, de overheid beslist waar en wat gebouwd mag worden. Daarom is het van groot belang dat op lokaal, regionaal, provinciaal en landelijk niveau het aanpakken van de bestaande bouw een hoofdrol krijgt in het duurzaamheidsbeleid.

IVBN bepleit de 'saldobenadering': baseer de keuze voor nieuw vastgoed op het saldo van positieve en negatieve effecten op de duurzaamheid van de gehele gebouwenvoorraad. Hoe duurzaam is een verhuizing naar een nieuw en optimaal energiezuinig kantoor als daardoor één of meer bestaande kantoren structureel leeg komen te staan, terwijl die kantoren ook te verduurzamen zijn? Naast de positieve duurzame kwaliteiten van een nieuw gebouw zelf, moet immers rekening worden gehouden met negatieve effecten zoals het extra beslag op toch al schaarse ruimte en het vergroten van de leegstand in de voorraad kantoren en winkels. De totale vraag naar commercieel vastgoed groeit immers niet meer en de leegstand is structureel van aard en te omvangrijk. Op een kantorenvorraad van 45 miljoen m² staat zo'n 6 tot 8 miljoen m² leeg, waarvan 2,5 miljoen als obsoleet kan worden beschouwd. Het meenemen van effecten op leegstand zullen de balans veel vaker doen doorslaan ten gunste van verduurzamen van bestaande gebouwen. Het is maatschappelijk niet langer verantwoord om de leegstand in de (verouderde) voorraad te negeren. Voor zowel overheden als marktpartijen is het herontwikkelen van de bestaande voorraad de opgave. Ook bij winkels is er sprake van een vervangingsmarkt.

Overheden maken via het toepassen van de saldobenadering het beleid ten aanzien van verduurzaming van de gebouwde omgeving effectief. Overheden kunnen verduurzaming ook op andere manieren bevorderen, zoals het vervullen van een voorbeeldrol, het stimuleren en verspreiden van kennis via SenterNovem en financiële stimulering. Overigens zal ook de IVBN Taskforce Duurzaamheid onderling best practices uitwisselen.

Voorbeeldrol RGD

Het Kabinet heeft zichzelf een voorbeeldrol gegeven om binnen de rijkshuisvesting de gestelde doelen ten aanzien van energiebesparing te realiseren. De RGD streeft naar minimaal energielabel C voor het aanhuren van nieuwe kantoren voor overheidsdiensten. Dat leidt in een aantal gevallen tot een verhuizing naar een nieuw, duurzaam kantoorgebouw. IVBN wil echter samen met de RGD bestaande kantoren verduurzamen naar label C of wat in de praktijk haalbaar is. Het gezamenlijk realiseren van verduurzaming van bestaande kantoren is een betere optie dan in de voorraad verdere leegstand creëren door nieuwbouw.

De financiële stimuleringsmaatregelen van de overheid zijn overwegend gericht op de vennootschappelijke sfeer, wat voor veel beleggers weinig betekent. Directe kostprijsverlagende maatregelen en langdurige vaste subsidiemogelijkheden hebben de voorkeur van beleggers. IVBN ondersteunt de mogelijkheid om de BTW op energiebesparende maatregelen te verlagen naar 6%. IVBN bepleit om samen met de ministeries van VROM / WWI en Financiën een onderzoek te doen naar (andere) fiscale of financiële stimuleringsmaatregelen voor vastgoedbeleggers. IVBN wil daarbij tevens de mogelijkheden onderzoeken om de afschrijvingsmogelijkheden voor beleg-



gingsvastgoed te vergroten, door te mogen afschrijven tot 75% van de WOZ-waarde in plaats van de huidige 100%.

IVBN signaleert dat er op verschillende terreinen beleid komt, dat het proces van verduurzaming eerder zal afremmen dan versnellen. Een voorbeeld is de manier waarop het energielabel in het WoningWaarderingsStelsel zal worden verwerkt. Alleen het maken van sprongen in het energielabel – wat zeer hoge investeringen vergt – wordt dan nog beloofd. Dat zal volgens IVBN een rem kunnen zetten op investeringen in energiebesparing in bestaande huurwoningen. Een ander risico is dat gemeenten lokaal aanvullende duurzaamheidseisen gaan stellen aan de bestaande bouw. Het ontwikkelen van een lokaal duurzaamheidsbeleid is prima, maar aanvullende lokale eisen maakt het voor landelijk werkende beleggers buitengewoon moeilijk om daarop in te spelen.

Duurzaamheidsnormen

De Rijksoverheid is bezig met een onderzoek om duurzaamheidsnormen op te stellen voor de bestaande voorraad om van daaruit verplichtingen te kunnen opleggen aan eigenaren. Dit raakt echter het eigendomsrecht van eigenaren. IVBN is van mening dat de overheid terughoudend moet zijn met normstellingen en verplichtingen waar de bestaande voorraad vanuit duurzaamheidsoptiek aan zou moeten voldoen. Verduurzamen is een zaak die tussen marktpartijen moet worden opgelost. Overheden kunnen, vanuit hun medeverantwoordelijkheid voor dat probleem, wel met de eigenaren van obsoleet vastgoed in overleg treden over mogelijke oplossingen.

IVBN-visie kort samengevat

- Wij willen graag investeren in het verder verduurzamen van ons vastgoed en daarmee de verduurzaming van de gebouwde omgeving versnellen.
- Zowel marktpartijen als overheden moeten voorrang geven aan het verduurzamen van de bestaande voorraad; we moeten vanuit duurzaamheidsoptiek een verder oplopende leegstand in de bestaande voorraad voorkomen en locaties optimaal blijven benutten.
- Het verduurzamen van de voorraad willen we samen met onze huurders doen, in aansluiting op onze en hun eigen ambities rond duurzaamheid; actieve betrokkenheid van verhuurders én huurders is essentieel.
- Overheden moeten het beleid inzake verduurzamen effectief maken door de saldobenadering toe te passen: wat draagt per saldo meer bij aan duurzaamheid: is dat nieuwbouw of de bestaande bouw verduurzamen?
- Wij willen een goede duurzaamheidsmeetlat ontwikkelen, waarmee wij én onze huurders verduurzaamd vastgoed goed kunnen vergelijken met nieuwbouw.



Naar een meetlat voor duurzaamheid

Het is het belangrijk dat de duurzaamheid van nieuwbouw en bestaande bouw transparant en objectief kan worden vergeleken. Het effect van verduurzaming van een bestaand pand op de huidige locatie moet een huurder kunnen vergelijken met eventuele nieuwbouw elders. De huurder, maar ook de overheid, moet kunnen zien wat per saldo het duurzaamheidseffect is van zijn keuze. En dan is een verduurzaamd bestaand pand op de bestaande locatie vaak een veel betere optie.

IVBN wil dat er een door alle marktpartijen geaccepteerde meetlat komt om duurzaamheid van vastgoed te meten, zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw. In die meetlat moet de saldobenadering een plaats krijgen. Er zijn inmiddels verschillende meetlatten ontwikkeld voor verschillende typen vastgoed, zoals woningen, kantoren en winkels en dan vooral voor nieuwbouw.

Binnen Nederland zijn vooral GPR en Greencalc bekend als relatief eenvoudige meetlatten voor duurzaamheid. In de woningbouw is GPR met name bij gemeenten populair. Triodos Bank heeft voor haar duurzame vastgoedportefeuille een eigen meetlat ontwikkeld (het 4P-model). Deze meetlat is echter niet voor andere partijen beschikbaar, zodat er geen vergelijkingen mogelijk zijn met duurzame vastgoedobjecten van Triodos met die van andere partijen.

De Dutch Green Building Council (DGBC) heeft voor de Nederlandse markt een meetlat voor nieuw duurzaam vastgoed ontwikkeld. DGBC heeft gekozen voor de in Engeland door de Building Research Establishment (BRE) ontwikkelde BREEAM-meetlat, de BRE Environmental Assessment Method. Deze meetlat is door de DGBC vertaald en voor de Nederlandse markt geschikt gemaakt.

IVBN en DGBC

IVBN en een aantal leden zijn de afgelopen maanden toetredend tot de Dutch Green Building Council (DGBC) en gaan actief participeren in de verschillende werkgroepen en besluitvormingstrajecten binnen DGBC. IVBN gaat er vanuit dat BREEAM In-Use een bruikbare meetlat zal kunnen opleveren voor met name kantoren, winkels en bedrijfsruimten. De meetlat moet door gebouweigenaren breed geaccepteerd worden en door de DGBC op onafhankelijke en kostenefficiënte manier worden beheerd. Voor wat betreft woningen wil IVBN aansluiten bij wat in de Nederlandse markt bij woningcorporaties en ook bij gemeenten als duurzaamheidsmeetlat zal gaan fungeren. Voorlopig wordt de discussie over verduurzamen bij woningen nog gedomineerd door het energielabel.



In maart 2009 zijn de hoofdlijnen van de Engelse BREEAM In-Use-meetlat verschenen, bestemd voor bestaande gebouwen. BREEAM In-Use geeft niet alleen een 'asset rating' van een bestaand gebouw, maar gaat ook in op het gedrag van de gebruiker en de manier waarop die zijn activiteiten inricht. Dat zijn aspecten die door de eigenaar moeilijk te beïnvloeden zijn. Het is van belang dat het duurzaam gebruik van een gebouw wordt gestimuleerd door nauwe samenwerking tussen eigenaar/verhuurder, zijn eventuele vastgoedmanager en de gebruiker/huurder. Mocht de gebruiker/huurder (nog) geen gebruik willen maken van de mogelijkheden die het gebouw hem biedt om duurzaam te ondernemen, dan zal de eigenaar/verhuurder alleen de asset-rating voor de aan het gebouw verbonden duurzaamheidsaspecten kunnen vaststellen.

BREEAM In-Use is bedoeld als een softwarematig hulpmiddel waarbij de eigenaar de relevante gegevens van zijn gebouwen, die gedeeltelijk van zijn huurders afkomstig zullen zijn, geleidelijk kan gaan invoeren. BREEAM In-Use moet inzichtelijk maken welke effecten bepaalde investeringen hebben op de duurzaamheid van het gebouw. Een aandachtspunt bij BREEAM zijn de kosten van het verzamelen van alle noodzakelijke gegevens. IVBN gaat er vanuit dat die kosten beperkt gehouden kunnen worden.

IVBN verwacht dat deze meetlat zal voldoen aan de eisen die vastgoedbeleggers en hun huurders aan een dergelijke duurzaamheidsmeetlat stellen. **IVBN wil een vooraanstaande rol spelen bij de vertaling van BREEAM In-Use naar de Nederlandse situatie en wil energie, menskracht en geld investeren in de verdere ontwikkeling om tot een goede meetlat te komen, die breed in de markt door bouw eigenaren en huurders geaccepteerd en gebruikt wordt.**

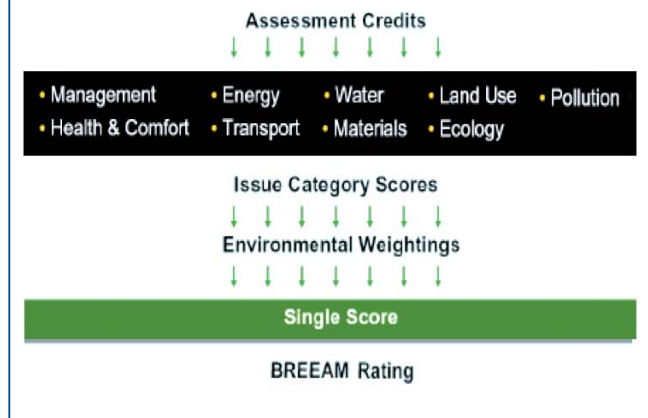
Bestaande bouw ↔ Nieuwbouw



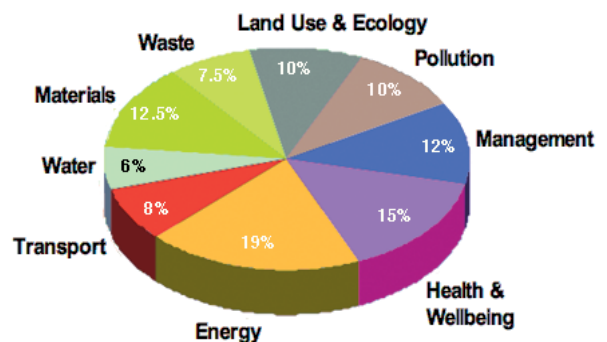
 Bestaande bouw  Nieuwbouw

Jaarlijks wordt 1 à 2% nieuwbouw aan de bestaande voorraad toegevoegd.

BREEAM Structure



BREEAM Weightings *Category & Weighting*



BREEAM In use

- 1 Asset performance** – the inherent performance characteristics of the building, based on its built form, construction and services.
- 2 Building management performance** – the management policies, procedures and practises related to the operation of the building; the consumption of key resources such as energy, water and other consumables; and environmental impacts such as carbon and waste generation.
- 3 Organisational effectiveness** – the understanding and implementation of management policies, procedures and practises; staff engagement; and delivery of key outputs.

Quick wins: verlichting en installaties

Zowel op het gebied van verlichting als installaties kan veel duurzaamheidswinst worden behaald. Zo is verlichting goed voor 20-25% van het totale energiegebruik in utiliteitsgebouwen zoals kantoren en winkels. Met vervanging door spaarlampen en hoogfrequente verlichting, maar ook toepassing van maatregelen als daglichtafhankelijke regeling, aanwezigheidsdetectie en veegschakeling is veel besparing mogelijk.

Ruim tweederde van de installaties in bestaande utiliteitsgebouwen blijkt niet optimaal te werken. Dit betekent dat het energiegebruik 5 - 35% te hoog kan liggen. Ook zijn klachten op het gebied van comfort vaak gerelateerd aan het niet goed ingeregeld zijn van installaties. Met behulp van de Installatie Performance Scan van SenterNovem kunnen veel bestaande installaties beter worden afgesteld met minder energiegebruik tot gevolg (en minder comfortklachten).

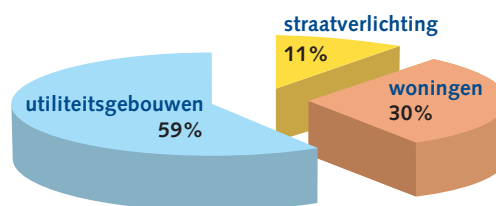


Bewustwording bij huurders

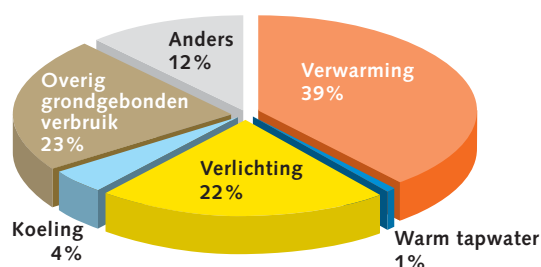
Naast de eigenaar kan ook de huurder een bijdrage leveren door een

gebouw duurzamer te gebruiken. De eigenaar en/of vastgoedmanager kan de huurder zo goed mogelijk informeren over het gebouw en daarin toegepaste duurzaamheidsmaatregelen, zoals het aanpassen van verlichting en verwarming/koeling. Ook kan hij de huurder vragen mee te werken aan maatregelen zoals een gecentraliseerd afvalstelsel voor gescheiden inzameling of in plaats van eigen servers het gezamenlijk gebruik van een datacentrum. Vooral in een gebouw met daarin meerdere huurders is deze bewustwording van groot belang. Een voorbeeld is het WTC in Amsterdam waar meer dan 300 huurders door eigenaar ING Real Estate Investment Management zijn geïnformeerd over verschillende toegepaste duurzaamheidsmaatregelen en hoe zij als huurders daaraan kunnen bijdragen.

Energiegebruik verlichting (NL)



Energieverbruik in kantoren (NL)



Duurzaam gerenoveerd rijksmonument Baarn

Een voorbeeld van verduurzaming van de bestaande voorraad betreft het nieuwe hoofdkantoor van AT Osborne in Baarn. Dit is het eerste duurzame gerenoveerde rijksmonument met een groenverklaring van het ministerie van VROM. Door de samenwerking tussen eigenaar Triodos Vastgoedfonds, asset manager Bouwfonds REIM en huurder AT Osborne zijn het energieverbruik en de CO₂-uitstoot drastisch verminderd. Met uitzondering van een innovatief gebouwbeheersysteem is gebruik gemaakt van bewezen technieken zoals warmte-koude-opslag, klimaatplafonds en energie-efficiënte verlichting. Ook in het gebruik zijn duurzame maatregelen toegepast als gerecycled tapijt en cradle-to-cradle meubilair. Het monument is door de ingreep van een G naar een C energielabel gegaan.



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland

'Huize Middenburg'
Westeinde 28
Postbus 620
2270 AP Voorburg

Tel. 070-300 03 71
Fax 070-369 43 79
info@ivbn.nl
www.ivbn.nl