

VANDERSTELT, duurzaamheid in vastgoed: een hot topic!


Duurzaamheid is een hot topic wereldwijd en dus ook in Nederland. Op vrijwel elke website staat een kopje MVO of duurzaamheid, en vrijwel elke organisatie heeft bedrijfsdoelstellingen die zijn afgeleid van het Klimaatakkoord of de Sustainable Development Goals. Het is duidelijk dat we met zijn allen niet alleen wat met duurzaamheid moeten, maar dat we dat ook willen. Dat geldt ook voor de wereld van het vastgoed. Families hebben een sterke langetermijnvisie en nemen het duurzaamheidselement mee in de keuzes die zij maken. Dat alles in het kader van 'rentmeesterschap'; goed zorgen voor de aarde en de volgende generaties. Wij vroegen Jacqueline naar haar visie en ervaringen rondom het thema duurzaamheid van vastgoed, en hoe Nederlandse vastgoed-families dit onderwerp vanuit diverse invalshoeken benaderen in de praktijk.

Wat zijn de trends die jij ziet bij vastgoed-families?


“Allereerst dat de interpretaties en de toepassing van duurzaam investeren verschillen. Aan de ene kant zijn families op zoek naar nieuw vastgoed dat voldoet aan de energiezuinige normen van het bouwbesluit, met gebruik van onderhoudsarme materialen enzovoorts. Aan de andere kant zien we dat men actief bezig is met verduurzaming van hun bestaande vastgoed. Bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen, ledverlichting, energiezuinige installaties, het aanleggen van laadpalen en isolatie. We zien ook dat men in plaats van nieuwbouw steeds vaker getransformeerde objecten koopt. Door objecten een nieuwe economische functie te geven, zoals wonen, worden objecten niet gesloopt maar herbestemd. Dat is ook een vorm van duurzaamheid, panden hoeven dan niet gesloopt te worden.”

Waar letten families op bij de aankoop van duurzaam vastgoed?

“Behalve natuurlijk dat het object zelf duurzaam en energiezuinig is, speelt ook de locatie een belangrijke rol. Dus: ligt het object op een logische plek. Voor woningen is het belangrijk dat ze dicht bij het OV en dicht bij voorzieningen staan zodat er minder reisbewegingen nodig zijn. Bij bedrijfspanden speelt de vraag of de medewerkers het object goed met het OV kunnen bereiken. Mobiliteit wordt een steeds groter knelpunt en daarmee steeds belangrijker. Een andere overweging is de vraag: wat is de alternatieve aanwendbaarheid van het object naar de toekomst toe? Kan het pand in een latere fase herbestemd worden voor andere gebruikers en/of andere functies?”



“Door objecten een nieuwe economische functie te geven, zoals wonen, worden objecten niet gesloopt maar herbestemd, dat is ook een vorm van duurzaamheid.”



“Een duurzaam pand heeft een hogere taxatiewaarde, is toekomstbestendig, trekt bewuste huurders aan en draagt bij aan een positief imago.”

Wat kan families helpen om vastgoedinvesteringen duurzamer te maken?

“We willen investerende families graag nog eens meegeven dat er financiële mogelijkheden zijn die nog niet iedereen gebruikt. De overheid komt de sector tegemoet met verschillende subsidieregelingen zoals de Stimuleringsregeling Duurzame Energietransitie (SDE++), de Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE) en de Energie-investeringsaftrek (EIA). Met deze regelingen kunnen investeerders in aanmerking komen voor een exploitatiesubsidie voor CO₂-reducerende technieken of bijvoorbeeld subsidie voor een warmtepomp, zonneboilers en zonnepanelen. Deze regelingen zijn er, dus het is zonde om ze niet te gebruiken. En maak een verduurzamingsplan; vele kleine stapjes in de goede richting kunnen ook een groot verschil maken. Het helpt enorm als één van de familieleden of medewerkers het thema duurzaamheid omarmt en hier de aandacht op blijft vestigen voor kleine dagelijkse en grote langetermijn beslissingen.”


“We willen investerende families graag meegeven dat er financiële mogelijkheden zijn die nog niet iedereen gebruikt. Er zijn verschillende interessante subsidieregelingen!”

Waar moeten investeerders op letten als ze gebruik willen maken van subsidieregelingen?

“Labels, keurmerken en certificering zijn hierin steeds belangrijker. Om te kunnen profiteren van bepaalde garanties of subsidies zijn waarborgen nodig. Het is dus belangrijk dat objecten aantoonbaar duurzaam zijn. Een van de meest bekende keurmerken is het internationaal erkende BREEAM-keurmerk dat gebouwen beoordeelt op verschillende duurzaamheidscategorieën. Ook een pand met een Groenverklaring is interessant, omdat je hiermee tegen een lager rentetarief financieringen kunt regelen.”

Maakt het duurzaamheidsvraagstuk de wereld van vastgoed anders dan dat ‘vroeger’?

“Absoluut. Behalve de aandacht voor duurzaam bouwen en duurzame materialen, is er ook echt een andere mindset nodig. We zijn met veel meer mensen op aarde, de ruimte raakt op. Het is echt een illusie dat iedereen nog over een betaalbare woning met tuin en vier slaapkamers kan beschikken. Bij duurzaam bouwen hoort ook het verkleinen van het woon- en werkoppervlak. Door het aantal vierkante meters te verkleinen, bespaar je op materialen en werkzaamheden én je behoudt ruimte voor andere toepassingen zoals landschap, de aanleg van een zonnepark of nieuwe woonruimte. De steeds populairdere tiny houses en woongemeenschappen met relatief kleine woningen en veel gezamenlijke ruimte, passen goed in dit concept. Van origine bedoeld voor de ‘young professional’, maar gelet op de individualisering van onze maatschappij ook in een behoefte voorzien van bredere doelgroepen en niet alleen in de Randstad.”



**“Hoe klein je ook
begint, elk begin is
een goede stap op weg
naar een duurzamere
portefeuille.”**



Waarom is verduurzamen zo belangrijk?

“Als eerste: het is onvermijdelijk. We kunnen niet doorgaan op de manier zoals we dat nu doen, dat redt de aarde niet. Daarnaast moet je ook voldoen aan de wet- en regelgeving rondom duurzaamheid en energiebesparing. We hebben te maken met de klimaatdoelen en dat geldt ook voor bedrijven en investeerders. Maar verduurzamen is ook echt interessant. Een duurzaam pand heeft een hogere taxatiewaarde, is toekomstbestendig, trekt bewuste huurders aan en draagt bij aan een positief imago. Daarnaast is een duurzaam pand financieel aantrekkelijk omdat de energiekosten lager zijn.”

Zijn er ook haken en ogen aan het starten met verduurzamen?

“Ja, voor veel mensen wel. Nog niet alle verhuurders hebben de intrinsieke motivatie om te verduurzamen, omdat de opbrengsten onduidelijk zijn. De eigenaar investeert in energiebesparende oplossingen en de huurder profiteert daarvan. Een oplossing hiervoor kan zijn om te werken met een vaste, all-in huurprijs waarbij de kosten maar óók de opbrengsten van de verduurzaming voor de verhuurder zijn. Daarnaast zou het helpen als de doelstellingen en de controle vanuit de overheid strenger zouden zijn. Het is nu vaak nog te vrijblijvend, waardoor verduurzaming nog niet overal prioriteit heeft. Meer samenwerking en overleg tussen bedrijven, particuliere investeerders en overheid is cruciaal. Het behalen van de klimaatdoelstellingen vereist echt een integrale aanpak.”

Zijn er nog andere veranderingen in die mindset nodig?

“Vroeger was het meer ieder voor zich. Om echt duurzaam te kunnen bouwen, moeten we een gezamenlijk belang creëren. Het is een samenspel van de zorg voor het milieu, huurderstevredenheid, waardeontwikkeling en een lange levensduur van het vastgoed. Al die aspecten moeten we op een verantwoorde manier samenbrengen. De trend van multifunctioneel vastgoed past hierbij. Plekken waarbij wonen, werken en recreëren in één gebied plaatsvindt, zijn toekomstbestendig.”

“Voor duurzaam bouwen en leven, is er echt een andere mindset nodig. Het is een illusie dat iedereen nog over een betaalbare woning met tuin en vier slaapkamers kan beschikken.”



Wilt u meer weten over investeren in duurzaam vastgoed? Neem dan vrijblijvend contact met ons op. Wij wisselen graag met u van gedachten.