

Verduurzaming van vastgoed levert waarde op, zowel op de korte als de lange termijn

Wie te maken heeft met vastgoed komt terecht in een oerwoud van regels en mogelijke maatregelen voor verduurzaming. Geen idee waar te beginnen? Dan is Longevity Partners het aangewezen adres. Dit adviesbureau combineert inhoudelijke kennis met een praktische insteek en adviseert vanuit het idee van balans. 'Investeren in verduurzamen is noodzakelijk, maar dat moet wel vanuit een gezonde business case', stelt managing director Roger Toussaint.



Voor Roger Toussaint is het glashelder: de wereldwijde economie - en dus ook de vastgoedsector - moet verduurzamen. En wel zo snel mogelijk. Die aandacht voor duurzaamheid heeft hij van huis uit meegekregen. Hij was al vroeg actief bezig met het thema, maar het echte omslagpunt kwam in 2007 in Costa Rica toen hij voor zijn studie werkte op een eco-lodge. Daar zag hij met eigen ogen dat 'corporate social responsibility' en fysiek vastgoed een duurzame impact kunnen hebben op de natuurlijke- en sociaaleconomische omgeving. Die ervaring bepaalde de richting van zijn verdere carrière. 'Ik vind het belangrijk om een positieve impact te hebben op mens en milieu', verklaart Toussaint. 'Maar ik ben daarin geen altruïst. Duurzaamheid moet niet alleen toegevoegde waarde hebben voor mens en milieu, maar ook voor de business. Die drie moeten samengaan om de transitie te helpen versnellen; en die combinatie heb ik bij Longevity gevonden. Longevity helpt bedrijven hun duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren en dat doen we vanuit het idee van balans: investeren in verduurzamen is noodzakelijk, maar dat moet wel vanuit een gezonde business case. *It must make sense!*'

Specialist in ESG

Longevity is een multidisciplinair adviesbureau op het gebied van duurzaamheid en energie, gespecialiseerd in ESG (Environmental, Social, Governance). De meer dan 140 experts, verdeeld over 8 vestigingen in Europa, de VS en Japan, zijn bijzonder gedreven. Er is sprake van intrinsieke motivatie, stelt Toussaint. 'We willen de transitie naar een CO₂-neutrale economie en een gezonde leefomgeving helpen versnellen.' Longevity richt zich voornamelijk op de commerciële vastgoedsector: institutionele investeerders, vastgoedeigenaren en beheerders die internationaal actief zijn. Daarnaast werkt het in toenemende mate samen

'Investeren in verduurzamen is noodzakelijk, maar dat moet wel altijd vanuit een gezonde business case'

met de publieke sector. Het Nederlandse kantoor opende de deuren in oktober 2019, vlak voor de coronapandemie. 'Dat was een bijzondere periode. Tijdens de pandemie zijn ook gebouwgebruikers vragen gaan stellen over de gezondheid en duurzaamheid van gebouwen. Dat fungeerde wederom als wake up call. De sector heeft een *big footprint*. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het energieverbruik en 36% van de CO₂-uitstoot. Toen de wereld weer openging, was de markt definitief veranderd. De klimaatcrisis schreeuwt om actie en er is ontzettend veel vraag naar verduurzaming. Een holistische integratie van ESG-doelstellingen is op dit moment het centrale vraagstuk voor vastgoedpartijen.'

Urgentie voor een sector met een big footprint

De urgentie is groot en de druk om aan de slag te gaan komt van verschillende kanten. Allereerst ligt er een internationale opdracht om te voldoen aan het Klimaatverdrag van Parijs en de temperatuurstijging in elk geval te beperken tot 2 graden in 2050. De Verenigde Naties berekende dat de energie-intensiteit van gebouwen vóór 2030 met 30% omlaag moet om dat te behalen.

Klimaatverandering brengt ook fysieke risico's met zich mee die impact hebben op de waarde, zoals schade aan gebouwen door overstroming, scheurvorming door extreme droogte en schade aan funderingen - iets wat naar verwachting alleen maar toe zal nemen. In Frankrijk zijn de onderhoudskosten van vastgoed de afgelopen twee decennia door bodemverzakkingen met meer dan 50% toegenomen.'

Druk vanuit private sector

Door dit alles staat ESG inmiddels hoog op de politieke en maatschappelijke agenda. Dat resulteert in steeds meer wet- en regelgeving. De Europese wetgeving wordt ook steeds dwingender. Met



'We hebben de strategische en technische kennis in huis om de sector Net Zero Carbon te krijgen'

de invoering van bijvoorbeeld de SFDR en de EU Taxonomie wordt stapsgewijs toegewerkt naar een transparante rapportageverplichting. Maar bijna nog belangrijker: ook de druk vanuit de private sector stijgt. 'Steeds meer vastgoedfondsen, beleggers, eigenaren en beheerders proberen inzicht te krijgen in de ESG-prestaties van bestaand vastgoed én van potentiële beleggingen. Terecht, want een energie-intensief gebouw met een hoge CO₂-uitstoot is in de nabije toekomst niets meer waard. Tegelijkertijd wordt steeds duidelijker dat het meewegen van ESG-factoren bij investeringen leidt tot een solide business case. Uit onderzoek blijkt dat de totale operationele kosten van duurzame gebouwen door efficiënt gebruik tot 37% kunnen dalen en dat een duurzaam gebouw tot 43% meer waard kan worden. Investeren in duurzaam vastgoed loont dus.'

Al met al ontwikkelt de integratie van ESG-factoren in investeringsbeslissingen zich razendsnel. Daardoor is ESG geen keuze meer. Je kunt het je niet meer permitteren om het *niet* te doen. Er is de afgelopen tijd al veel gebeurd, maar het moet sneller én op een groter schaalniveau. Ook het laatste IPCC-rapport kwam wederom met alarmerende conclusies en een heel duidelijke boodschap: de grote massa moet nu om!

Obstakels

Toch is de sector nog niet massaal over de streep. Een van de redenen is het hardnekkige idee dat duurzaam (ver)bouwen duurder is dan een traditionele aanpak. Een misverstand, verzekert Toussaint. 'Verduurzaming van vastgoed levert juist waarde op, zowel op de korte als de lange termijn. Voor duurzaam vastgoed kan een hogere (huur) prijs worden gevraagd, het wordt sneller verhuurd, is toekomstbestendig en blijft zo interessant voor investeerders.'

Maar het grootste obstakel is toch wel het inzichtelijk maken van de verbetermogelijkheden op fondsniveau. 'ESG is veelomvattend, de wet- en regelgeving verandert voortdurend en er komen steeds nieuwe technieken op de markt. Vastgoedpartijen zijn momenteel vooral bezig met het in kaart brengen van de status quo, zoals het totale energieverbruik en de gerelateerde CO₂-uitstoot, en de rapportage daarover. Dataverzameling en een uniforme ESG-rapportage vormen het uitgangspunt voor verbetering, waar ketensamenwerking tussen eigenaar, beheerder en gebruiker noodzakelijk is.'

'Verduurzaming begint met het ontwikkelen van een goede ESG-strategie'

One-stop-shop

Longevity helpt daarbij. 'Wij zijn de wereldwijde 1-stop-shop voor alle vragen rondom ESG in de vastgoedsector. Het is niet iets wat we 'erbij doen'; het is onze enige focus en verweven in al onze services. Daardoor weten we precies wat er nodig is om de prestaties van vastgoedfondsen te verbeteren. Daarbij maken we volop gebruik van de kennis en ervaring in de verschillende landen waar we werkzaam zijn. We hebben de strategische *en* technische kennis in huis om de sector Net Zero Carbon te krijgen in 2050.'

Strategie en technische analyse

Het verduurzamen van vastgoedportfolio's begint met het ontwikkelen van een ESG-strategie. 'Die strategie vormt de basis en moet een integraal onderdeel zijn van de dagelijkse werkzaamheden, van nieuwe investeringsbeslissingen tot beheer en onderhoud van het bestaand vastgoed', benadrukt Toussaint. Om een goed beeld te krijgen van waar een organisatie staat en wat er nodig is, wordt gekeken naar huidige en toekomstige wet- en regelgeving. Ook een stakeholderanalyse, een peer review, interne interviews en een mediareview maken onderdeel uit van het traject. Met die informatie wordt vervolgens een strategie opgesteld voor het verduurzamen van de organisatie zelf *en* het vastgoed.

Daarnaast tekent Longevity voor de uitvoering van technische studies en het projectmanagement tijdens de nieuwbouw en renovatie. De belangrijkste services zijn o.a. het uitvoeren van Energy Audits, Sustainability Due Diligence analyses tijdens de acquisitie fase, gebouwcertificeringen zoals WELL of BREEAM, ESG Strategy & Reporting, en het installeren en begeleiden van duurzame maatregelen zoals LED-verlichting, slimme meters of zonnepanelen. Ook begeleidt Longevity klanten bij het verbeteren van de GRESB-score; een onafhankelijke benchmark die vastgoedfondsen en -portefeuilles wereldwijd beoordeelt en vergelijkt op ESG-prestaties. Alles is erop gericht om in 2050 CO₂-neutraal te kunnen zijn.

Bestaand vastgoed verduurzamen

De belangrijkste uitdaging blijft volgens Toussaint het verduurzamen van bestaand vastgoed. 'Duurzaam bouwen hebben we inmiddels wel in de vingers, maar duurzaam renoveren van bestaand vastgoed met een gezonde business case is nog

steeds een complex verhaal'. Longevity Partners maakt inzichtelijk welke maatregelen nodig zijn voor verduurzaming en tegen welke investering.

Een belangrijk aandachtspunt is het opwekken van voldoende duurzame energie om te voldoen aan de BENG-eisen. Vooral bij hoogbouw is dit lastig, vanwege gering dakoppervlak, zeker als er geen warmte-koude-opslag (WKO) mogelijk is of een warmtenet ontbreekt. 'Het kan, maar het vraagt maatwerk. Daar komt nog bij dat het stroomnet overbelast is. Met name logistieke gebouwen kunnen een belangrijke bijdragen leveren aan de energietransitie en het opwekken van zonne-energie. Installatie van zonnepanelen op daken wordt op dit moment echter vertraagd of afgeblazen, omdat het terugleveren van de opgewekte energie overbelasting kan veroorzaken op het energienetwerk. Er liggen dus voldoende technische uitdagingen!'

Financiële ondersteuning

Ook de overheid moet aan de bak. Als je met elkaar wet- en regelgeving afspreekt om te verduurzamen, moet er ook gehandhaafd worden, vindt Toussaint. Maar nog belangrijker vindt

hij een degelijke financiële ondersteuning. 'We hebben in Nederland vaak gezien dat subsidies snel op waren, omdat de pot te klein was. Of dat subsidies voortijdig stopgezet werden, omdat ze de overheid te veel geld kostten. Dat is geen beleid waar we als sector op kunnen bouwen. We staan voor een enorme opgave. Dat vraagt o.a. om subsidies die voor de lange termijn beschikbaar blijven, zodat partijen daar in hun business case rekening mee kunnen houden.'

Toekomst

Kijkend naar de toekomst is Toussaint hoopvol. 'De tijd dringt en de druk vanuit de investeerders groeit. Het besef dat we echt een omslag moeten maken, leeft inmiddels breed. Je kunt als vastgoedinvesteerder of -eigenaar niet meer om ESG heen. De wetgeving helpt mee, maar die ontwikkeling gaat langzamer dan wat noodzakelijk is. Investeerders zien dit. Nu niet meebewegen, is een transitierisico voor de vastgoedsector. We kunnen de doelen van 2050 nog halen, maar dat vraagt om een enorme acceleratie voor de sector. Dus ik zou willen zeggen: *Let's act now!*'



'Nu niet meebewegen is een transitierisico voor vastgoedeigenaren'