

Energiebesparing in bestaand vastgoed



Energiezuinige gebouwen worden de norm door wensen vastgoedgebruikers en regelgeving overheid

Colofon en contactgegevens

Auteur

Thijs Geijer

ING Economisch Bureau

Thijs.Geijer@ing.nl

Redactie

Auke de Boer

Jan van der Doelen

Arnoud Dokkum

Gerben Hieminga

Marcel Peek

Maurice van Sante

Rianne van Doeveren

Alex Kuiper

Barbera Brand

Herman Gelauff

Machiel Bode

Ceel Elemans

Dirk Mulder

Arnaud Cohen Stuart

ING Groenbank

ING Sectormanagement

ING Credit Risk Management

ING Economisch Bureau

ING Economisch Bureau

ING Economisch Bureau

ING Groenbank

ING Marketing Zakelijk

ING Real Estate Finance

ING Real Estate Finance

ING Sectormanagement

ING Sectormanagement

ING Sectormanagement

ING Sustainability

Auke.s.cc.de.Boer@ing.nl

Jan.van.der.Doelen@ing.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord 4

Inleiding 5

Samenvatting 6

1. **Energiebesparing in bestaand vastgoed 10**
2. **Kantoren – groene kopgroep gevolgd door groot peloton 19**
3. **Winkels – grootverbruikers hebben energie steeds beter in beeld 26**
4. **Logistiek vastgoed – (energie)ambities komen tot stand in nieuwbouw 33**
5. **Sociale huurwoningen – forse energieopgave voor woningcorporaties 38**
6. **Financiering van energiebesparing in bestaand vastgoed 45**

Voorwoord

ING hecht veel waarde aan energiebesparing, duurzame energie en efficiënter gebruik van energie. Vanuit onze overtuiging, commerciële ambitie en onze visie op de toekomst streven we er naar om economische groei op een duurzame manier te financieren. In de transitie naar een meer duurzame economie met een lagere CO₂ uitstoot is continue aandacht voor het bereiken van energiebesparing een onmisbare component.

Afgelopen jaar zijn in het SER energieakkoord de nationale kaders geschetst voor de noodzaak tot energiebesparing. Binnen die kaders is er veel ruimte voor marktpartijen in de vastgoedsector, gebruikers van vastgoed, overheden en financiers om met eigen initiatieven de Nederlandse gebouwde omgeving energiezuiniger te maken. Met dit rapport willen we het belang van energiebesparing in de gebouwde omgeving onderstrepen en alle betrokken partijen bewuster maken van de aanwezige kansen. Verder helpt dit onderzoek ING bij het formuleren van het commerciële beleid en het risicobeleid omtrent het financieren van energiebesparing.

Voor dit onderzoek is een grote groep relaties van ING geconsulteerd om uit de praktijk te horen welke kansen en uitdagingen er zijn. Dit heeft een brede fundering onder dit onderzoek gelegd en levert veel concrete voorbeelden op. Op die manier worden partijen in de vastgoedketen ondersteund bij het nemen van beslissingen met betrekking tot de toekomst van hun bezit. Tegelijkertijd brengt dit onderzoek onze kennis over energiebesparing in vastgoed naar een hoger niveau en helpt dit onze dienstverlening verder te ontwikkelen zodat we onze rol als strategische partner waar kunnen maken.

Dit rapport is opgesteld op initiatief van ING, maar is mede tot stand gekomen met de inbreng en kennis van een groot aantal personen. Wij willen alle betrokkenen dan ook van harte danken voor hun inbreng.



Hans van der Noordaa
Lid Bestuur ING Bank

Inleiding

Deze publicatie is het derde deel in een reeks van publicaties van het ING Economisch Bureau over energie. In de eerdere delen gingen wij in op de toepassing van hernieuwbare energie en (financiering van) energiebesparing. Het blijkt dat het grootste potentieel voor energiebesparing in de gebouwde omgeving ligt. Vandaar dat de keuze is gemaakt om specifiek aan dit thema een vervolgpublishatie te wijden. Deze bevat een visie op energiebesparing in de gebouwde omgeving vanuit het perspectief van vastgoedeigenaren, vastgoedgebruikers, overheden en financiers.

Bij vastgoedeigenaren groeit het bewustzijn dat de energetische kwaliteit een randvoorwaarde is voor het toekomstige succes van hun bezit. De veranderende vraag van vastgoedgebruikers, grotere waardevastheid van zuinige panden, mogelijkheden voor kostenbesparingen op energie, externe druk van belangenorganisaties, regelgeving van overheden en het in 2013 afgesloten Energieakkoord zijn allemaal elementen die bijdragen aan dat groeiende bewustzijn. Energiebesparing is een kwestie van doen, daarom worden in deze publicatie veel praktijkvoorbeelden aangehaald en kansen benoemd. Na een eerste inleidende hoofdstuk volgen hoofdstukken over vier segmenten van de vastgoedmarkt: kantoren, winkels, logistiek vastgoed en sociale huurwoningen. De markt voor energiebesparing in deze segmenten vertoont de komende jaren groei, onder andere door de toenemende aandacht voor het toekomstbestendig maken van bestaande gebouwen. Deze publicatie wordt afgesloten met een hoofdstuk over de financierbaarheid van energiebesparing in vastgoed.

Vanwege praktische overwegingen is gekozen om dit onderzoek op de vier bovengenoemde vastgoedsegmenten te richten. Dat wil niet zeggen dat deze publicatie geen aanknopingspunten bevat voor partijen in andere segmenten van de vastgoedmarkt. Ook in industriële gebouwen en maatschappelijk vastgoed (zoals scholen en zorginstellingen) is energiebesparing een actueel onderwerp en zijn er parallellen aanwezig met de andere delen van de vastgoedmarkt. Deze segmenten zijn echter niet expliciet meegenomen in het onderzoek.

Samenvatting

(1/3)

Energie nadrukkelijk op de kaart

Het thema energie is in 2013 door het Energieakkoord nadrukkelijk op de kaart gezet. Paradoxaal genoeg wordt veel geïnvesteerd in het duurzaam opwekken van energie terwijl het terugdringen van het totale energieverbruik, bijvoorbeeld door investeringen in bestaande gebouwen, minder aandacht krijgt. Ondanks het feit dat in energiebesparing een enorm investerings- en besparingspotentieel ligt dat tot veel nieuwe werkgelegenheid leidt zonder op maatschappelijke weerstand te stuiten. In het realiseren van die besparing kunnen vastgoedeigenaren, vastgoedgebruikers, overheden en financiers optreden als initiërende, regisserende, faciliterende of innoverende partij. Hun acties, doelen en afspraken dienen een breder economisch belang, aangezien ook de Nederlandse concurrentiekracht en klimaatdoelen gebaat zijn bij zuinigere en efficiëntere gebouwen.

Vastgoedeigenaren; voeg waarde toe door energetische verbeteringen aan bezit

Het inzicht van eigenaren in de energetische kwaliteit van hun bezit groeit en ook de transparantie neemt toe. Woningcorporaties zijn daarin koploper, mede ingegeven door regelgeving en investeringsverplichtingen vanuit de overheid. In de markt voor kantoren en logistiek vastgoed is energetische kwaliteit een van de selling points en ook bewezen van invloed op de waarde. In winkelvastgoed laat de implementatie van besparende maatregelen in een hoop branches nog veel ruimte voor verbetering. Lang niet ieder bestaand

gebouw leent zich voor rendabele investeringen in energiebesparing, wat mede komt door het overaanbod in delen van de zakelijke vastgoedmarkt. Tegelijkertijd zijn de marktverhoudingen zo dat nieuwe gebruikers of bestaande huurders die een contract verlengen meer verwachten van het energielabel, de kwaliteit en het comfort van een pand. Dit dwingt eigenaren die hun bezit toekomstbestendig willen maken tot het doen van investeringen in hun vastgoed.

Vastgoedgebruikers; ga in gesprek met eigenaar over terugbrengen verbruik

Voor veel vastgoedgebruikers is het terugdringen van hun energieverbruik geen specifiek aandachtsgebied. Het is voor bedrijven een relatief klein element in hun kostenstructuur en geen speerpunt bij kostenbesparingen. Terughoudendheid bij gebruikers om de aanzet te geven tot verbeteringen ontstaat ook omdat ze vooraf zekerheid willen omtrent de hoogte van hun toekomstige energierekening. Wanneer vastgoedeigenaren investeringen in energiebesparing doen is het in het belang van huurders dat de vooraf berekende verlaging van de energiekosten realistisch is. Aangezien het uiteindelijke energieverbruik sterk wordt beïnvloed door het gedrag van de gebruiker is inzicht in het eigen gedrag het beginpunt van een besparingstraject. Dat vanwege de hogere kwaliteit en het (vaak) verbeterde comfort de huurcomponent na een investering toeneemt, is geen struikelblok zolang de totale huisvestings- of woonlasten niet of slechts beperkt stijgen.

Samenvatting

(2/3)

Financiers; sluit met financieringsvormen aan bij vraag uit de markt

De vraag vanuit de vastgoedmarkt, al dan niet afgedwongen door regelgeving, maakt dat er een groeiende financieringsbehoefte ligt met betrekking tot energiebesparing in de gebouwde omgeving. Zo resulteren de afspraken uit het Energieakkoord over het deelonderwerp 'gebouwde omgeving' tussen 2014-2020 jaarlijks in een verwachte investeringsgroei van ruim € 1 miljard. Dit resulteert in een gedeelde financieringsopgave voor banken en andere kapitaalverstrekkers. Voor vastgoedeigenaren is toegang tot financiering essentieel, evenals de aansluiting daarvan bij hun behoefte. Het inzetten van groenfinanciering is hier een voorbeeld van. Innovatieve financieringsvormen, onder andere vanuit energiemaatschappijen, helpen de markt verder op gang. Aangezien een investering in energiebesparing leidt tot lagere energie-uitgaven dient de gebruiker van het vastgoed het te besparen gedrag te reserveren om, bijvoorbeeld via de huur, de financiering af te lossen. Door gunstige voorwaarden of minimumeisen te combineren met aandacht voor energiebesparing bij het verstrekken van (her)financiering kunnen financiers kwaliteitsverbetering in de gebouwenvoorraad stimuleren.

Overheden; wees scherp op het realiseren van energiebesparing in utiliteitsgebouwen

De overheid heeft zich in Europese afspraken gecommitteerd aan het bereiken van structurele energiebesparing in de gebouwde omgeving. De economische impuls voor bedrijven in de bouwketen, de verbetering van de concurrentiekracht van bedrijven en de toename van het besteedbaar inkomen van huishoudens vergroten het belang voor overheden om de gestelde ambities te realiseren. Het huidige stimulerings- en handhavingsbeleid zorgt echter nog onvoldoende voor de gewenste golf van investeringen in de gebouwde omgeving en dan met name in utiliteitsgebouwen. Dat is een gemiste kans aangezien alleen al het energieverbruik in kantoren en winkels, bij elkaar 180.000 gebouwen, gelijk staat aan het verbruik van ruim 1,5 miljoen huishoudens. Dat de overheid tot nog toe vooral focust op energiebesparing in de woningmarkt is een goede eerste stap, maar in commercieel vastgoed zijn in een kleiner aantal gebouwen veel grote(re) stappen te maken.

Samenvatting

(3/3)

Bewustzijn vergroten, strategie definiëren en afspraken maken

De segmenten binnen de vastgoedmarkt bevinden zich in verschillende stadia wat betreft het toepassen van energiebesparende maatregelen in bestaande gebouwen. Wat ze gemeen hebben is dat er binnen kantoren, winkels, logistiek vastgoed en woningen in toenemende mate oog is voor de energetische kwaliteit. Energiebesparende technologieën worden breder ingezet en monitoring of prestatiecontracten maken de opbrengsten voor eigenaar en gebruiker zichtbaar. Het verder inbedden van energiebeleid in de strategie van organisaties en onderlinge afspraken over concrete besparingsdoelen zorgen dat betrokken partijen de opgaande lijn in het bewustzijn vasthouden. Dat is noodzakelijk want stappen in het bewustzijn bij bedrijven en organisaties leiden tot verbetering van de kwaliteit van bestaande gebouwen.

Energiebesparing dient breder economisch belang

Met energiebesparing is een breder economisch belang gediend dan alleen de individuele belangen van eigenaren van vastgoed, vastgoedgebruikers, overheden en financiers. Ten eerste wordt door energiebesparing de totale CO₂ uitstoot gereduceerd en draagt dit bij aan het behalen van de gestelde klimaatdoelen. Ten tweede zorgt verbetering van de energieprestatie van woningen dat het vrij besteedbaar inkomen van huishoudens toeneemt. In de utiliteitsbouw vermindert het de energiekosten van gebruikers van vastgoed wat tot een versterking van de concurrentiekracht leidt. Ten derde worden energie gerelateerde overheidsuitgaven verlaagd en tot slot neemt bij een dalende energiebehoefte de afhankelijkheid van energie-import af.

Enkele facts & figures

Kantoren

De waarde van de totale Nederlandse kantorenvorraad wordt geschat op € 33 miljard. De investering in renovatie en verbetering van de energetische prestaties van een bestaand kantoor ligt in veel gevallen tussen de 6-10% van de waarde.

Winkels

De totale waarde van de 30 miljoen m² Nederlands winkelvastgoed wordt geschat op € 43 miljard. Bouwfonds IM schat dat circa 5 miljoen m² in Nederlandse winkelcentra in aanmerking komt voor renovatie. Renovatie vormt een natuurlijk moment voor verbetering van de energetische kwaliteit.

Logistiek vastgoed

Het aantal vierkante meters logistiek vastgoed met een BREEAM certificaat nam in 2013 toe tot circa 500.000 m². Daarmee is ongeveer 2,5% van de totale oppervlakte gecertificeerd.

Sociale huurwoningen

1,8 miljoen sociale huurwoningen hadden in 2011 een energielabel. 13% van die woningen had een A of B label en 29% een label E, F of G.

Hoofdstuk 1.

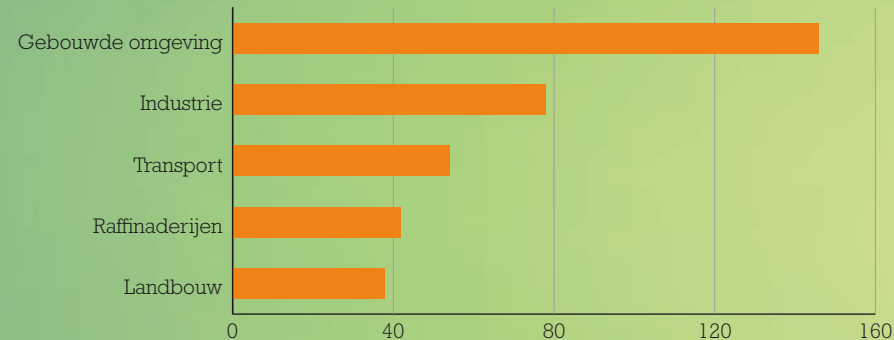
Energiebesparing in de gebouwde omgeving

- Besparingspotentieel is groot
- Veel partijen kunnen bijdragen
- Het kader staat, maar veel verantwoordelijkheid ligt bij de markt
- Scala aan maatregelen in vastgoed
- Energie is relatief kleine kostenpost
- Realiseren van besparing heeft fors effect op investeringen en banen
- Conclusie

“ Nu maken we keuzes die het energieverbruik in gebouwen voor de komende decennia bepalen”.

Deelnemer ING rondetafels energiebesparing

Figuur 1 Besparingspotentieel in het Nederlandse energieverbruik (in Petajoule, per jaar)



Bron: ECN en PBL, 1 petajoule is gelijk aan het elektriciteitsverbruik van ruim 80.000 huishoudens.



Het besparingspotentieel is groot

Gebouwde omgeving biedt veel kansen

30% van het totale besparingspotentieel van energie in Nederland is te behalen in de gebouwde omgeving.¹ Het realiseren van dat potentieel levert veel kansen op voor bedrijven. Voor bouwbedrijven en aanverwante branches resulteert het in opdrachten en voor vastgoedeigenaren betekent het een verhoging van energie efficiëntie, kwaliteit en waarde van hun bezit. Verbeteringen in de energieprestaties van gebouwen zoals kantoren, woningen, winkels en distributiecentra brengen naast een lagere energierekening ook meer comfort, een hogere productiviteit van medewerkers, een beter imago en een lagere CO₂ uitstoot met zich mee. Daarnaast heeft de overheid zich gecommitteerd aan gezamenlijke Europese afspraken om efficiënter met energie om te gaan (tabel 1). Dit alles maakt het essentieel dat er in alle vastgoedsegmenten binnen de gebouwde omgeving meer aandacht komt voor energie.

Structurele veranderingen op de Nederlandse vastgoedmarkt

De vastgoedmarkt bevindt zich in een transitiefase. Met name in de kantoren- en winkelmarkt is er een overschot aan vierkante meters. Uiteraard veranderen de wensen van gebruikers en is op bepaalde locaties nieuwbouw nodig, maar geleidelijk neemt het belang van nieuwbouw af. Het gaat steeds meer om het optimaliseren van bestaande gebouwen. Zo betrof in 2012 37% van de opgeleverde kantoormeters een herontwikkeling. Dit is duidelijk hoger dan in de periode 2008-2011 toen tussen de 10% en 25% van de opgeleverde meters herontwikkeling betrof. De aandacht voor het verbeteren en verduurzamen van bestaande gebouwen zal het komende decennium verder toenemen.

¹ ING – Saving Energy in the Netherlands, 2013

Tabel 1 Overheidsdoelstelling gebouw gebonden energieverbruik (in petajoule)

Woningen	2008	2015	2020
Aardgas	311	274	254
Elektriciteit	30	30	30
Warmte (oa. stadsverwarming)	9	8	8
Totaal	350	312	292
Utiliteitsbouw	2008	2015	2020
Aardgas	186	141	134
Elektriciteit	65	68	62
Warmte (oa. stadsverwarming)	15	19	18
Totaal	266	228	214

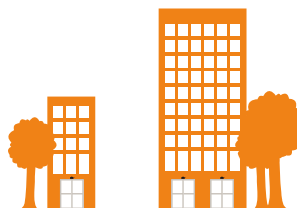
Bron: Agentschap NL, 1 petajoule is gelijk aan het elektriciteitsverbruik van ruim 80.000 huishoudens.

Veel partijen kunnen hun stem laten gelden



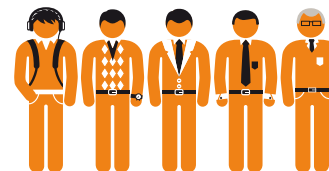
Ontwerp, bouw en ontwikkeling

Ontwikkelaar
Architect
Aannemer
Energie-adviseur
Installateur



Vastgoedeigenaar

Woningcorporatie
Institutionele belegger
Vastgoedfonds
Particuliere belegger
Eigenaar-gebruiker
Overheid



Gebruikers van vastgoed

Kantoorgebruiker
Logistieke onderneming
Retailer
Bewoner



Overige partijen

Overheden
Financier
Energiemaatschappij
Taxateur & Makelaar

Verantwoordelijkheid ligt in de gehele keten

Bij het verzilveren van de energetische verbetering in de gebouwde omgeving zijn een groot aantal partijen betrokken waaronder bedrijven in de bouwketen, vastgoedeigenaren en vastgoedgebruikers. Ieder van die belanghebbenden is in de gelegenheid om energie-efficiëntere oplossingen te vragen of aan te bieden. Die beslissing vindt plaats binnen een kader waarin regelgeving en investeringsregelingen van overheden, producten en diensten van energimaatschappijen en voorwaarden en tarieven van financiers mede bepalend zijn. Daarnaast hebben zowel taxateurs als makelaars een verbindende functie in de keten, bij de waardebeoordeling van vastgoed en in hun adviserende rol richting eigenaren en gebruikers.

“Taxateurs dienen waarde van duurzaamheid expliciet te onderkennen”.

Quote – DTZ



Gezamenlijke afspraken vormen kader...

Energieakkoord zet energie nadrukkelijker op de kaart

Vanuit de belanghebbenden vormt het in 2013 afgesloten Energieakkoord een gezamenlijke stap in de goede richting. Het akkoord schetst de kaders voor het beleid, maar biedt zeker wat betreft de gebouwde omgeving ook veel ruimte voor eigen initiatief vanuit bedrijven en sectoren.

Afspraken Energieakkoord

Wat betreft de verbetering van de energie-efficiëntie van bestaande gebouwen is in het energieakkoord een aantal zaken vastgelegd.

- De oproep aan marktpartijen om de inzet van Energy Service Company's (ESCO's) en Greenleasecontracten te bevorderen.
- Striktere handhaving op de realisatie van energiebesparende maatregelen die zich in 5 jaar terugverdienen.
- Het opstellen van een lijst met erkende maatregelen en terugverdientijden als hulpmiddel voor bedrijven om energiebesparende maatregelen te selecteren.
- Oprichting van een onafhankelijk expertisecentrum ter ondersteuning van de meest effectieve maatregelen op het terrein van energie-efficiëntie.
- Opstart van een pilot met de Energie Prestatie Keuring (EPK) als hulp voor ondernemingen. Dit kan bijdragen aan realisatie en handhaving van maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder.
- Bij verhuur of verkoop van een vastgoedobject moet de eigenaar een energielabel kunnen overleggen.

Striktere handhaving Wet Milieubeheer

In ongeveer één op de zes utiliteitsgebouwen is in 2012 minimaal één energiebesparende maatregel getroffen. Het is zeer de vraag of dit voldoende is om het afgesproken energiebesparingsdoel voor de utiliteitsbouw (52 Petajoule tussen 2008 en 2020) te behalen. Vandaar dat de overheid met striktere handhaving wil zorgen dat meer partijen de wettelijk verplichte investeringen gaan uitvoeren. Implementatie van alle maatregelen met een terugverdientijd van < 5 jaar kan volgens het ECN in 2020 tot een besparing van 28 Petajoule leiden.

Investeringsregelingen voor ondernemers

- De EIA (energie-investeringsaftrek) maakt 41,5% van investering in energiebesparende bedrijfsmiddelen extra aftrekbaar van de fiscale winst.
- De MIA (milieu-investeringsaftrek), is qua werking vergelijkbaar aan EIA.
- Willekeurige afschrijving milieu-investeringen (Vamil) maakt het mogelijk om een investering op een willekeurig moment af te schrijven wat een rente- en liquiditeitsvoordeel kan opleveren.

...maar veel verantwoordelijkheid wordt aan de markt overgelaten

Koplopers en hun drijfveren

In alle sectoren zijn bedrijven en instellingen actief die op het gebied van energie al bewust opereren. Vanuit vastgoedgebruikers blijken vooral beursgenoteerde ondernemingen, (semi-) overheden, energiebedrijven en –adviseurs geïnteresseerd in duurzaam/energie efficiënt vastgoed. Dit heeft onder andere te maken met de intrinsieke uitgangspunten in hun bedrijfsfilosofie, maar ook met regelgeving en de verantwoording die zij willen (of moeten) afleggen aan klanten, aandeelhouders of de maatschappij.

Intersectorale afspraken

Binnen commercieel vastgoed is het grotendeels aan de markt om eventuele onderlinge afspraken te maken over het ambitieniveau wat betreft energieverbruik. Dit gebeurt nog relatief weinig. Externe druk vanuit overheden, vastgoedgebruikers, consumenten of non-profitorganisaties kan dit verder op gang brengen. In gevallen waar wel afspraken zijn, is dit vaak in de vorm van convenanten of richtlijnen.

Supermarkten – Het merendeel van de supermarktformules heeft zich in het Convenant Energiesparing bij supermarkten tot doel gesteld om voor 2015 alle wandkoelingen van deuren te voorzien.

Vereniging voor Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland – Heeft onderlinge doelstellingen afgesproken op het gebied van duurzaamheid onder andere over het monitoren en reduceren van energieverbruik.

Cases: energie efficiëntie in bedrijfsstrategie

Vanuit vastgoedeigenaren voeren vooral beursgenoteerde bedrijven en institutionele beleggers actief energiebeleid.

Altera Vastgoed

Een institutionele vastgoedbelegger met winkels, kantoren, woningen en bedrijfspanden. De bedrijfsstrategie voorziet in het labelen van alle panden in bezit, het doorvoeren van aanpassingen en het bouwen aan een duurzamere portefeuille. Daarvoor is onder andere een nulmeting van de gebouwen gemaakt in 2009-2010, worden energiebesparende maatregelen getroffen, wordt ieder jaar gemonitord en hanteert het bedrijf een gericht aan- en verkoop beleid.



Corio

Voor haar winkelcentra rapporteert Corio in het duurzaamheidsjaarverslag wat het energieverbruik en de CO₂ uitstoot is en hoe die wordt verminderd. Bijvoorbeeld door de energieprestaties van de gehele portfolio in kaart te brengen, asset managers in BREEAM te trainen en te bespreken met huurders hoe het elektriciteitsgebruik per m² vloeroppervlak kan dalen.



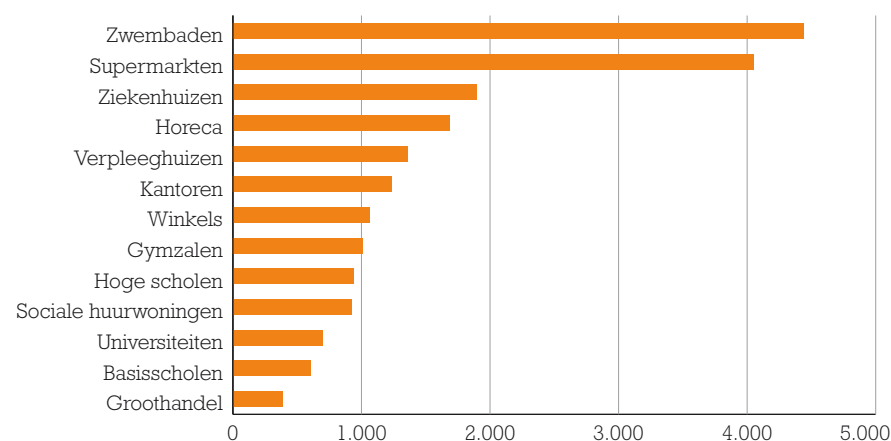
BREEAM: internationaal geaccepteerde beoordelingsmethode om de duurzaamheidprestatie van een gebouw te bepalen.

Scala aan maatregelen om toe te passen

Energiebesparende maatregelen in alle vastgoedsegmenten

Het energieverbruik van gebouwen verschilt sterk naar gelang de aard en de functie van het gebouw (figuur 2). Vooral zwembaden en supermarkten kennen naar verhouding een hoog verbruik per vierkante meter. Het aandeel van de energiekosten in de totale huisvestingskosten loopt daardoor ook uiteen per type vastgoed. Partijen bij wie de energiekosten een groot deel van hun huisvestingsbudget innemen zullen eerder geneigd zijn om op energiebesparing te sturen. Maar veel energiebesparende maatregelen zijn in alle segmenten van de vastgoedmarkt toepasbaar. In principe is van iedere maatregel te berekenen hoe de investering en de besparing tegen elkaar opwegen. Daarbij is een onderscheid te maken tussen relatief kleine investeringen met een korte terugverdientijd (het laaghangend fruit) en meer ingrijpende of technisch geavanceerdere maatregelen.

Figuur 2 Energieverbruik in gebouwen (Megajoule / m², per jaar)



Bron: Agentschap NL, ING Economisch Bureau

Investeringsbereidheid gebaat bij garantie op energiebesparing

Om de zekerheid van grote investeringen met een lange terugverdientijd te vergroten dient bij aanvang duidelijk te zijn onder welke voorwaarden de geschatte besparing wordt gerealiseerd. In veel gevallen vraagt de markt ook om een garantie van de leverancier of aanverwante partij (zoals bijvoorbeeld een Energy Service Company – 'ESCo') dat de te realiseren besparing ook wordt behaald. Door vooraf de voorwaarden voor eigenaar en gebruiker af te stemmen wordt een van de belangrijkste barrières, namelijk onzekerheid, voor investeringen in energiebesparing in een vroeg stadium weggenomen.

Energiebesparende maatregelen in gebouwen

- Stimuleren van gedragsverandering bij gebruikers
- Afstellen van verwarmingsinstallaties
- Monitoren en sturen op energieverbruik
- Kierafdichting
- Verlichting (sensoren en zuinigere verlichting zoals TL5 en LED)
- Efficiëntere HR-ketels
- Efficiëntere airconditioning
- Aanbrengen HR++ of +++ glas
- Isolatie (gevels, muren en vloeren)
- Warmtepompen
- Cogeneratie¹
- Hergebruiken van restwarmte



¹ Proces waarbij de warmte die wordt gegenereerd wanneer elektriciteit wordt opgewekt ook direct wordt gebruikt en niet verloren gaat

Energie is in veel sectoren een relatief kleine kostenpost

Energiekosten voor bedrijven fractie van totale kosten

Iedereen heeft energie nodig, maar voor de meeste bedrijven zijn de energiekosten maar een klein deel van hun totale kosten. Andere kosten zoals de inkoopwaarde van de omzet en de personeelskosten zijn doorgaans vele malen hoger. Voor de Nederlandse detailhandel, logistiek en zakelijke dienstverlening komt de gezamenlijke energierekening jaarlijks uit op circa € 1,7 miljard (tabel 2). Daar bovenop komen nog zaken als onderhouds- en materiële kosten die met energieverbruik samenhangen. Voor bedrijven die veel energie gebruiken geldt dat zij relatief minder voor hun stroom en gas betalen vanwege lagere tarieven op de energiebelasting en inkoopvoordelen.

Voor huurders van woningen is energie wel een grote kostenpost

Voor huishoudens is het belang van energie in de totale uitgaven veel groter. Zo gaat gemiddeld 7% van het besteedbaar inkomen van bewoners van sociale huurwoningen op aan energie en de verwachting is dat dit stijgt. Gemiddeld geven deze huurders € 1.500 per jaar uit aan energie. Jaarlijks komt dit neer op een totaalbedrag van € 3,3 miljard voor alle sociale huurders. Vanuit kosten oogpunt is het belang voor huurders van woningen om tot lagere energie-uitgaven te komen in veel gevallen groter dan bij bedrijven.

Tabel 2 Energiekosten in detailhandel, logistiek en zakelijke diensten (2011)

	Energiekosten (in mln €)	Als % van totale overige bedrijfskosten
Detailhandel	791	6,3%
Logistiek	364	1,5%
Zakelijke diensten	560	2,6%

Bron: CBS, bewerking ING Economisch Bureau

Case: investering in energiebesparende maatregel kan relatief snel renderen

- Bij het distributiecentrum van Black & Decker kon met zuinige verlichting de energierekening voor de verlichting omlaag van €86.000 naar €28.000 per jaar. Dit was een investering die zich in 2 jaar terugverdiende.
- Vastgoedbedrijf Unibail Rodamco realiseerde alleen al in 2011 een kostenbesparing van € 2,5 miljoen als gevolg van het doorvoeren van simpele maatregelen die het energieverbruik lieten dalen. Daarbij werd de investering uit de cash-flow van het bedrijf betaald.

Stimuleren van investeringen heeft fors effect op de economie

Investerings in energiebesparing forse stimulans voor werkgelegenheid

De Nederlandse bouwproductie lag in 2013 op € 50 miljard en de sector is goed voor circa 300.000 voltijd banen. Meer focus op energiebesparing in de gebouwde omgeving vormt een duidelijke stimulans voor de investeringen en de werkgelegenheid in de sector. Volgens het EIB ligt het netto-werkgelegenheidseffect van de afspraken uit het Energieakkoord over de gebouwde omgeving tussen de 5.000 en 9.000 arbeidsjaren per jaar in de periode 2014-2020. Die banen vloeien voort uit een geschatte toename van de totale investeringen die ligt tussen de € 3,3-7,9 miljard. In die berekening is uitgegaan van de additionele investeringen, dus bovenop uitgaven aan gepland jaarlijks onderhoud. Voor een sector als de bouw, waarin de productie en de werkgelegenheid de afgelopen jaren sterk onder druk hebben gestaan is dat een welkome stimulans.

De praktijk leert dat investeringen in energiebesparing ten opzichte van investeringen in hernieuwbare energie relatief veel directe werkgelegenheid opleveren. Dit komt omdat bouwbedrijven die actief zijn in onderhoud en renovatie doorgaans op de binnenlandse markt opereren en de afvloeiing van werkgelegenheid naar andere landen daardoor beperkt is. Investerings in hernieuwbare energie zijn doorgaans kapitaalintensief en leiden vaak tot import van goederen uit het buitenland.

Een groot deel van de potentiële toename van werkgelegenheid en investeringen als gevolg van het Energieakkoord is terug te leiden tot de voorgenomen maatregelen voor verbetering van de woningvoorraad en de striktere handhaving van de Wet Milieubeheer. De maximale investeringsimpuls naar aanleiding van de striktere handhaving Wet Milieubeheer bedraagt € 2,2 miljard. Het is niet gezegd dat dit potentieel ook wordt benut aangezien het aan individuele ondernemingen is om hun investeringsbudget hiervoor aan te wenden.

Ook klimaatdoelen en concurrentiekracht gebaat bij realiseren van energiebesparing

Naast specifieke economische effecten op investeringen en werkgelegenheid heeft het realiseren van meer energiebesparing in de gebouwde omgeving ook tot gevolg dat:

- de CO₂ uitstoot wordt gereduceerd (een voorwaarde binnen de huidige Europese klimaatdoelen);
- het besteedbaar inkomen van huishoudens toeneemt;
- vastgoedwaardes stijgen of waarde-erosie van vastgoed wordt tegen gegaan;
- bedrijven lagere energiekosten hebben, wat tot een verbetering van de concurrentiekracht leidt;
- de energie gerelateerde overheidsuitgaven worden verlaagd;
- de afhankelijkheid van energie-import afneemt.

Conclusie



Verbeteringen in bestaande gebouwen vertegenwoordigen 30% van het potentieel aan energiebesparing in Nederland. Het realiseren van deze besparingen brengt onder andere een lagere energierekening, meer comfort en een vermindering van de CO₂ uitstoot met zich mee. Tegelijkertijd resulteren extra investeringen in energiebesparing vooral in de bouwsector in directe werkgelegenheid. Dit is een welkome stimulans na een periode waarin het aantal banen in de sector onder druk heeft gestaan.

In 2013 heeft het Energieakkoord bij een grote groep belanghebbenden extra nadruk gelegd op het thema energie. Onderdeel van het akkoord is onder andere het opstellen van een lijst met erkende energiebesparende maatregelen die vastgoedeigenaren verplicht door zouden moeten voeren. Samen met striktere handhaving zorgt dit er naar verwachting voor dat ook daadwerkelijk meer maatregelen worden doorgevoerd. Vanuit de markt zorgt een toenemende vraag vanuit vastgoedgebruikers voor een stimulans van energiebesparende maatregelen in vastgoed. De vraag naar energiezuinige huisvesting is momenteel vooral afkomstig van beursgenoteerde ondernemingen, (semi-) overheden en bedrijven in de energiesector.

Hoofdstuk 2.

Kantoren: groene kopgroep wordt gevolgd door groot peloton

- Kantoren met en zonder potentieel
- Gebouw én gebruiker bepalen energieverbruik
- De rol van energielabels en certificaten
- Energieverbruik heeft effect op de waarde
- Kansen en uitdagingen
- Conclusie: van losse projecten naar volledige portefeuilles

“ Ook voor de overgebleven projectontwikkelaars zijn de tijden veranderd. Echt behoefte aan nieuwe panden is er nauwelijks. De focus ligt geheel op herontwikkeling.”

NVM Column - Huib Bossevain
(Annexum)



Kantoren met en zonder potentieel

50 miljoen m² kantoren in Nederland...

De totale Nederlandse kantorenvoorraad beslaat circa 50 miljoen m². Bij elkaar gaat het om grofweg 80.000 gebouwen. Van de totale voorraad staat ongeveer 8 miljoen m² leeg, meer dan de helft van dat aanbod stamt uit de periode 1980-1999. De belangrijkste kantoorgebruiker is de overheid, ongeveer 20% van de kantorenvoorraad is in gebruik bij overheden.

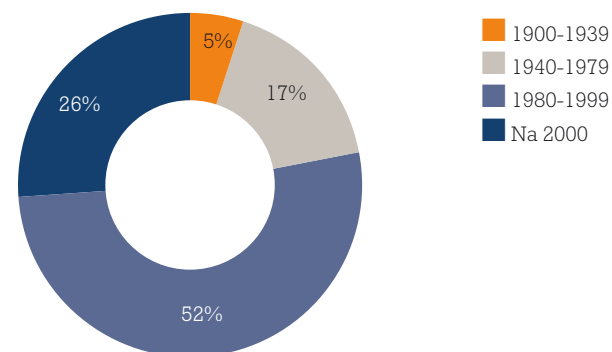
...kansen voor renovatie in het courante deel van de markt...

Kansrijke business cases voor energiebesparende renovatie beschikken over de juiste combinatie van gebruiker, gebouw, locatie en eigenaar. Het gaat vooral om gebouwen op goed bereikbare locaties met huurders die voor een lange termijn willen huren en eigenaren die investeringsruimte hebben. De kenmerken van de kantorenmarkt maken dat slechts een deel van de gebouwen rendabel te renoveren is. Bij verouderde en leegstaande panden aan de onderkant van de markt (circa 20% van de kantoorvoorraad) is het risico om een investering te doen, gezien de huidige positie van de kantorenmarkt in de conjunctuur, simpelweg te groot.

...en daarnaast liggen in ieder gebouw quick wins

Bij ieder gebouw dat in gebruik is, kunnen met kleine ingrepen, zoals het nauwkeuriger inregelen van de installaties of door aanpassing van het gedrag al stappen worden gezet. Daarbij kan zowel de eigenaar, de gebruiker als de installateur of technisch dienstverlener de initiatiefnemer zijn.

Figuur 3 Leegstaande kantoren naar bouwperiode (2010)



Bron: DTZ – Het aanbod veroudert



Gebouw én gebruiker spelen grote rol in verbruik

Totale energieverbruik in kantoren daalt

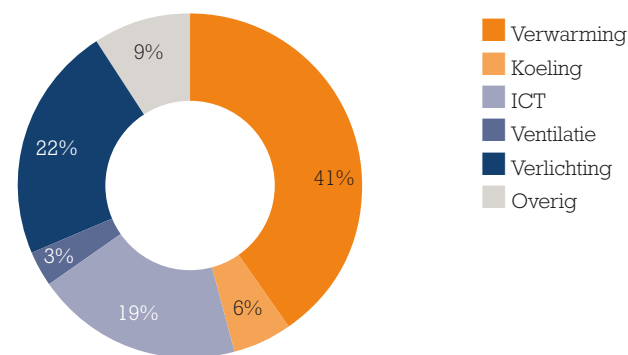
Op basis van een grove schatting bedraagt het energiegebruik in Nederlandse kantoren circa 52 Petajoule (staat gelijk aan het energieverbruik van bijna 850.000 huishoudens). Die energie wordt met name gebruikt voor verwarming, ICT en verlichting (figuur 4). In de periode 2008-2012 blijkt dat het elektriciteitsverbruik van kantoren is gestabiliseerd en dat het gasverbruik daalt. Verschillende factoren zijn hierop van invloed:

1. betere isolatie van kantoorpanden;
2. efficiënter gebruik van kantoorruimte;
3. lagere bezetting omdat kantoororganisaties thuiswerken stimuleren;
4. daling van de kantoorwerkgelegenheid;
5. verhuizing van oude naar nieuwe of vernieuwde panden.

Samenspel tussen gebouw en gebruiker

De aard van het pand (bijvoorbeeld isolatie, type verlichting) en de wensen en het gedrag van de gebruiker (ICT, basistemperatuur, openingstijden) bepalen samen het uiteindelijke energieverbruik. Afstemming tussen huurder en verhuurder helpt om onnodig verbruik terug te dringen. Zo constateert vastgoedadviseur Jones Lang Lasalle dat “huurder en verhuurder vaak nog geen concrete afspraken hebben gemaakt over duurzaam gebruik. Hierbij kun je denken aan afspraken over openingstijden en de tijdstippen en delen van het gebouw waar in de avonden kan worden overgewerkt”.

Figuur 4 Energieverbruik kantoren naar functie



Bron: Agentschap NL

De rol van energielabels en certificaten

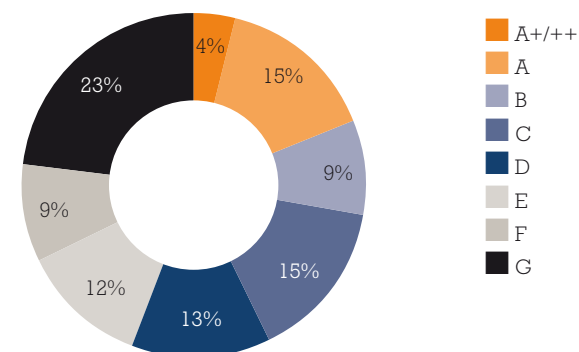
Energielabels en certificaten winnen aan belang

In 2012 waren er in Nederland ruim 5.200 kantoren met een energielabel. Sinds 2008 is dit aantal flink toegenomen. De verdeling tussen de labels is in de afgelopen jaren echter niet veel gewijzigd. Iets minder dan een vijfde van de kantoren heeft label A, en bijna 25% heeft label G (figuur 5). Voor steeds meer huurders en eigenaren zijn energielabels of certificaten zoals BREEAM een belangrijk uitgangspunt in hun selectie van een gebouw. Zo wil de Rijksoverheid alleen nog panden met minimaal label C. Ook bij vastgoedbeleggers zoals pensioenfondsen spelen certificaten een rol bij het samenstellen van hun vastgoedportefeuille. Deze partijen vervullen daardoor een aanjagersfunctie voor duurzame nieuwbouw of renovatie.

Label vertelt nooit het hele verhaal

In de kantorenmarkt zegt een goed label echter nog niet alles over het daadwerkelijke energieverbruik. Het gedrag van de kantoorgebruiker is mede bepalend voor het gebruik, bijvoorbeeld omdat aspecten als het energieverbruik van ICT apparatuur niet onder het label vallen. Daarnaast is de bezettingsgraad van een kantoor ook van grote invloed op het uiteindelijke gebruik. Zo heeft een pand met label D dat gedeeltelijk in gebruik is min of meer een gelijk verbruik als een vergelijkbaar A-label pand dat grotendeels of helemaal in gebruik is.

Figuur 5 Energielabels Kantoren (2012)



Bron: Agentschap NL

En hoe zit het met de waarde?

Energielabel werkt door in de waarde

Een essentiële vraag vanuit de markt is of een goed energielabel een effect heeft op het huurniveau en de bezetting van een kantoor. Als dat zo is dan vertaalt het zich ook door in de waarde van een pand. In dat opzicht levert een groeiend aantal wetenschappelijke studies het bewijs dat een beter label tot uitdrukking komt in de waarde. Zo wordt in onderzoek van Maastricht University naar de Nederlandse kantorenmarkt geconcludeerd dat kantoren met 'A,B en C labels gemiddeld een 6,5% hoger huurniveau hebben dan vergelijkbare panden met D label of lager'.

Energetische kwaliteit onderdeel van taxatie

Op het lijstje van waarderingscriteria voor kantoren staat locatie nog altijd stevig bovenaan. De waardering van de duurzame aspecten van panden wint aan belang waarbij energielabels of –certificaten een veel gebruikte maatstaf zijn. Vanuit makelaars en taxateurs wordt dit onderkend. Zo geeft DTZ aan dat de transactiereferenties die hun taxateurs gebruiken steeds vaker wijzen op hogere marktwaarden naarmate een gebouw duurzamer van kwaliteit is. Door de eisen die kantoorgebruikers stellen en het grote aanbod in de kantorenmarkt wordt duurzaam vastgoed steeds meer de norm. In de praktijk betekent dit dat er op de waarde van veel niet-duurzaam vastgoed een afslag plaatsvindt, aangezien de kans dat zich een nieuwe huurder aandient kleiner is. In welke mate dit gebeurt hangt sterk af van de locatie en de aan- of afwezigheid van concurrerend vastgoed, ondanks de groeiende onderbouwing dat dit het geval is.



Welke kansen en uitdagingen zijn er?

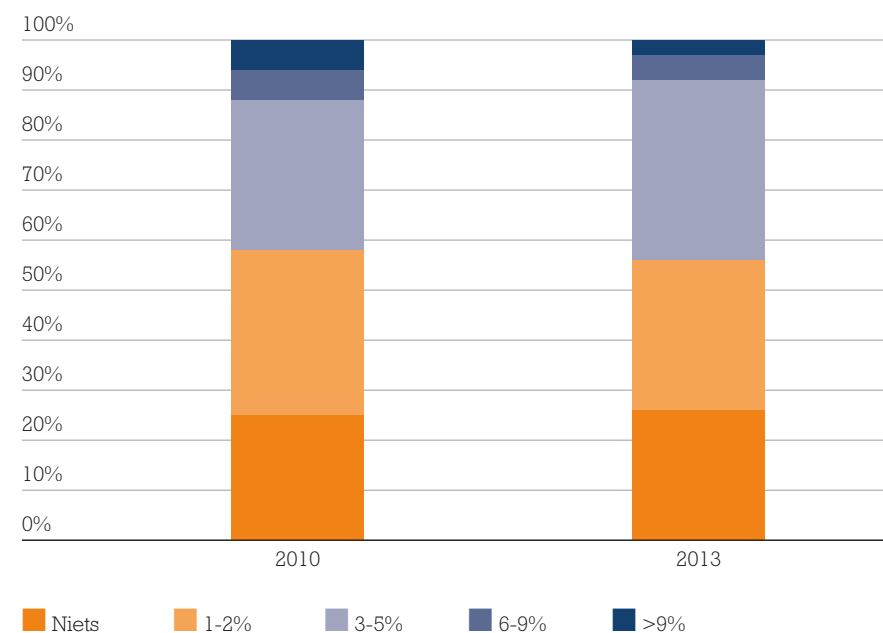
Kansen

- Verbeteren energieprestaties bestaande gebouwen. Onder andere door samenwerking tussen kantooreigenaar, gebruiker en derde partij (energiemaatschappij, installateur) bij het nemen van maatregelen.
- Het benchmarken van het energieverbruik van vergelijkbare gebouwen om tot gerichte besparingen te komen.
- Het energieverbruik van een gebouw flexibeler maken, rekening houdend met een flexibele bezetting van het gebouw tijdens de week.
- Bewustwording bij gebruikers van kantoren over energieverbruik vergroten.
- 60% van de kantoorgebruikers heeft de voorkeur voor verduurzaming van hun huidige pand ten opzichte van verhuizing. Eigenaren kunnen hier vaker op inspringen en huurders zo voor langere termijn aan zich binden.

Uitdagingen

- De kantorenmarkt kampt met leegstand en waardes die onder druk staan. Mede daardoor heeft slechts een beperkt deel van de kantooreigenaren de financiële ruimte om te investeren.
- De energiekosten zijn slechts een beperkte kostenpost voor kantoorgebruikers.
- Niet iedere kantoorgebruiker hecht evenveel waarde aan een energiezuinig pand. Veel marktpartijen zijn dan ook nog niet overtuigd dat investeringen in energiebesparing direct leiden tot een hogere waarde van vastgoed. Transactieanalyses laten echter zien dat er wel degelijk sprake is van een waarde-effect.

Figuur 6 Hoeveel extra huur zijn kantoorgebruikers bereid te betalen voor verbetering van duurzaamheid?



Bron: Jones Lang Lasalle

Van losse projecten naar volledige portefeuilles

Conclusie

De kantorenmarkt loopt wat betreft energiezuinige gebouwen voor op andere segmenten in de utiliteitsbouw en kent een duidelijke stijging van het aantal energiezuinige panden. Het gaat echter slechts om een fractie van het totaal aantal gebouwen, circa 1.500 panden hebben een A of B label (2% van totaal). Daarvan wordt langzamerhand duidelijk dat een goed label effect heeft op de waarde. Tot op heden zijn er veel individuele voorbeelden van gerealiseerde renovaties bekend. Een aantal vastgoedfondsen is ook structureel bezig met het verbeteren van de energie efficiëntie in hun portefeuille. Van een grootschalige structurele verbetering van de kantoorvoorraad waarbij bijvoorbeeld op de toplocaties of in de voornaamste kantoorgemeenten het besparingspotentieel in kaart wordt gebracht en het energieverbruik pand-voor-pand wordt aangepakt is nog nauwelijks sprake.

Voorbeelden van renovaties waar verbetering van het energielabel heeft plaatsgevonden:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| • DHV kantoor | (Amersfoort) |
| • Gasunie | (Groningen) |
| • De Monarch | (Den Haag) |
| • ASR kantoor | (Utrecht) |
| • Provinciehuis Noord-Holland | (Haarlem) |
| • Rode Olifant | (Den Haag) |
| • Nieuw-Amsterdam | (Amsterdam Zuidoost) |
| • Bolduc | (Den Bosch) |
| • Central Plaza | (Rotterdam) |
| • Zilveren Toren | (Den Haag) |

Hoofdstuk 3.

Winkels: eigenaren en grootverbruikers hebben energieverbruik steeds beter in beeld

- Spreiding in energieverbruik van winkels is groot
- Branche en locatie bepalend voor energiebehoefte
- Energieverbruik steeds meer in kaart
- Minder gas en meer elektriciteit
- Kansen en uitdagingen
- Conclusie: een wereld te winnen



Diversiteit in winkelvastgoed

Meer dan 100.000 winkels

Nederland telt ruim 106.000 winkels. Gezamenlijk zijn deze panden goed voor ruim 30 miljoen m² winkelvloeroppervlak (wvo). Dit is weer onder te verdelen tussen foodwinkels (circa 5 miljoen m²) en non-food (25 miljoen m²). Van de totale winkelvoorraad staat tussen de 2 en 2,5 miljoen m² leeg. De diversiteit in type en locatie van winkelvastgoed is groot. Gemiddeld is een winkel 275 m² maar door schaalvergroting neemt dit geleidelijk toe.

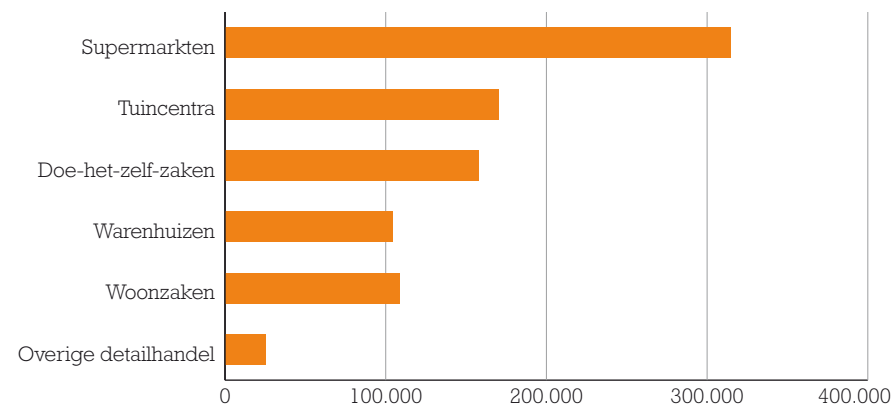
Supermarkten verbruiken meeste energie

De branches met de grootste vloeroppervlakten hebben doorgaans het hoogste absolute elektriciteitsverbruik. Vanwege de behoefte aan productkoeling zijn supermarkten de grootste verbruikers (figuur 7). Naarmate het gebruik toeneemt, betalen grootverbruikers relatief een lagere prijs voor hun energie. De neiging van partijen met een hoog verbruik om het verbruik terug te brengen is daarmee dus ook niet per definitie groter dan bij een kleingebruiker het geval is.

Krappe marges en kans tot kostenbesparing

Gezien de druk op de omzet en de marges in de retailsector is het van groot belang om de kosten te beheersen. Voor ondernemers met een goede kasstroom zijn investeringen in energiebesparende maatregelen een relevante manier om hun marge in een periode van enkele jaren structureel te verbeteren.

Figuur 7 Gemiddeld elektriciteitsverbruik per bedrijf per branche (kWh/jaar, 2010)



Bron: Ecofys

Case: jaarlijkse besparing van €100 miljoen in winkels

Met het doorvoeren van energiebesparende maatregelen in winkels valt volgens Search BV een potentiële kostenbesparing van 100 miljoen euro per jaar te realiseren. Alleen al het elektriciteitsgebruik van Ahold in Nederland bedroeg in 2012 551 miljoen kWh (gelijk aan dat van ruim 150.000 huishoudens). Onder andere door het afsluiten van wandkoelingen neemt het verbruik van Ahold per winkelmeter wel geleidelijk af.

Branche en locatie hebben invloed op verbruik

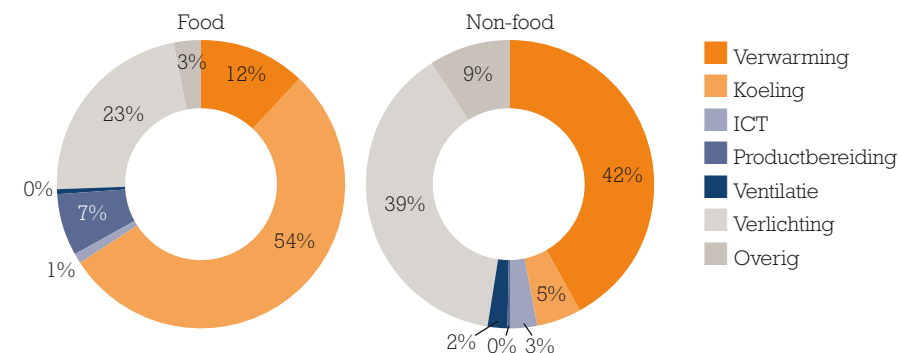
Bestemming van het energieverbruik verschilt sterk tussen food en non-food winkels

Op basis van een grove schatting bedraagt het energieverbruik in winkels ruim 44 Petajoule, dit staat gelijk aan het energieverbruik van ruim 725.000 huishoudens. Vooral supermarkten hebben een grote energiebehoefte, op ongeveer een zesde van het winkeloppervlak verbruiken ze bijna 50% van de benodigde energie voor winkels. De aard van de energiebehoefte in de detailhandel food is duidelijk anders dan die in non-food. Zo is meer dan de helft van het energieverbruik in de fooddetailhandel bedoeld voor koeling. Bij non-food winkels dragen vooral de verwarming en verlichting bij aan het totale energieverbruik (figuur 8).

Rendement van investering in energiebesparing verschilt sterk per locatie

Voor het rendement van investeringen in energiebesparing maakt het veel uit om wat voor winkel het gaat en waar die gevestigd is. Is er sprake van een historisch pand dan zijn de mogelijkheden heel anders dan wanneer het om een winkel in een (overdekt) wijkwinkelcentrum gaat. Het energieverbruik hangt daarnaast sterk af van de gebruiker van de winkel en de branche waarin deze actief is. Wat een rendabele investering is in een historisch pand met een voedingsmiddelenzaak kan in een relatief nieuw pand met een schoenenwinkel lang niet altijd binnen de gewenste tijd worden terugverdiend. Daarnaast is in het geval van panden met wisselende huurders en korte huurcontracten de motivatie bij de eigenaar om te investeren kleiner, mede vanwege de kans op leegstand.

Figuur 8 Energieverbruik winkels naar functie (2008)



Bron: Agentschap NL

Energieverbruik steeds meer in kaart

Bescheiden invloed van energielabels

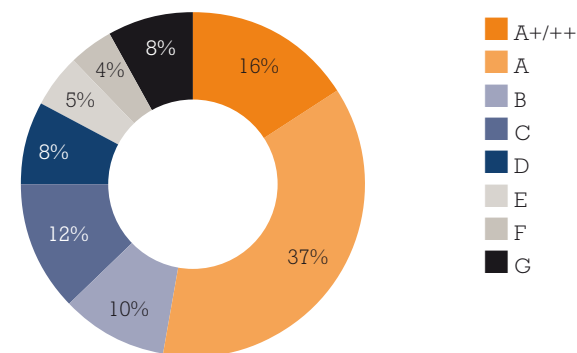
In 2012 stond van ruim 3.200 winkelpanden het energielabel geregistreerd. Samen beslaan deze panden 2,5 miljoen m² wvo. Dit is 8% van de Nederlandse winkeloppervlakte. Winkels lijken wat betreft het gebruik van energielabels wat achter te blijven op andere typen vastgoed. Doorgaans worden winkels casco aan een huurder opgeleverd. Vaak is het casco ook de basis voor een eventueel energielabel. Een groot deel van het energieverbruik komt echter voort uit de elementen die later worden ingebouwd zoals verlichting, luchtgordijnen en koelapparatuur. Om een accurater inzicht te krijgen in de energieprestaties van winkels zijn ook duo-energielabels ontwikkeld. Daarbij worden zowel de bouwkundige kenmerken (zoals bijvoorbeeld de isolatie) en de prestaties van ingebouwde elementen als verlichting en verwarming beoordeeld. Vastgoedbelegger Syntrus Achmea is een van de partijen die op deze manier haar winkelportefeuille in kaart heeft gebracht. Een ander alternatief voor het energielabel is om op basis van BREEAM een meting van een winkel(centrum) te doen.

Energielabels vormen startpunt voor kostenbesparing

Het toekennen van een label moet vooral worden gezien als beginpunt voor de winkeleigenaar of huurder om in overleg te gaan en, bijvoorbeeld in een 'green lease',¹ afspraken te maken over de inspanningen op het vlak van energie. Via die weg kan de retailer meer invloed uitoefenen op zijn kosten en kan de eigenaar op termijn profiteren van een pand dat meer waardevast is.

¹ Green lease – huurcontract waarin expliciete afspraken zijn gemaakt tussen eigenaar en huurder over energieverbruik.

Figuur 9 Energielabels Winkels (2012)



Bron: Agentschap NL

Case: CBRE Dutch Retail Fund



Wat betreft meten en sturen op energieverbruik van winkelvastgoed is CBRE Global Investors met het Dutch Retail Fund een voorloper. Dit gebeurt vanuit de overtuiging dat duurzame investeringsstrategieën de markt op de (middel)lange termijn overtreffen. Voor de gebouwen in het fonds houdt dit onder andere in dat:

- 1) het gemiddelde label van het portfolio door verbeteringen wordt opgehoogd naar label A.
- 2) het energieverbruik in 3 jaar met 10% wordt teruggedrongen.
- 3) acquisities een minimum niveau moeten hebben op het vlak van energieverbruik of onder realistische voorwaarden te verduurzamen zijn.

Minder gas maar meer elektriciteit

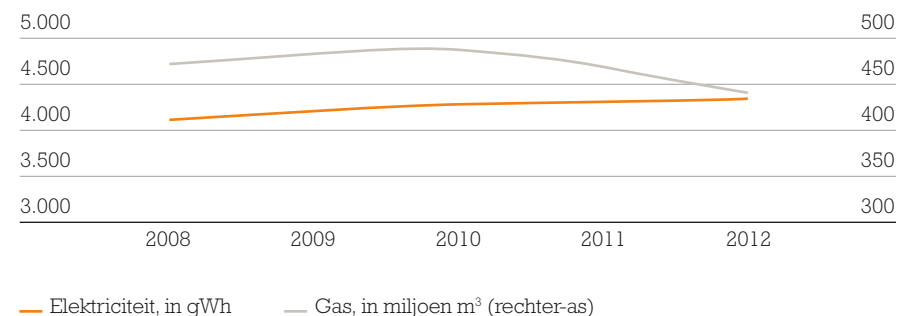
Energiebesparende maatregelen sorteren effect

Het energieverbruik van de detailhandel is duidelijk in beweging. Zo neemt enerzijds het elektriciteitsverbruik toe en anderzijds daalt het gasverbruik (figuur 10). De toename van het elektriciteitsverbruik is te verklaren door zaken als langere openingstijden en toenemend gebruik van elektrische voorzieningen (zoals beeldschermen) in de winkel. Tegelijkertijd zorgen verbetering van isolatie, verhuizingen naar nieuwe locaties en het doorvoeren van besparende maatregelen in supermarkten (zoals het afsluiten van wandkoelingen) voor een daling van het gasverbruik.

Maar energiebesparing is vaak geen expliciet onderdeel strategie retailer

De animo voor energiebesparing vanuit de retail zelf is nog beperkt. Het zijn vooral eigenaar-gebruikers, beursgenoteerde bedrijven en institutionele vastgoedeigenaren die een direct belang hebben om het energieverbruik van hun bezit terugdringen. Maar voor de doorsnee winkelier of verhuurder is energie doorgaans geen issue. Binnen het bredere thema duurzaamheid ligt meer nadruk op de factoren die direct gerelateerd zijn aan het product, zoals de arbeids- en productie-omstandigheden. Vanuit retailers, óók bij die met een duurzame positionering, wordt het thema energie nog weinig gebruikt om hun propositie richting consumenten te versterken.

Figuur 10 Ontwikkeling energieverbruik detailhandel



Bron: Rijkswaterstaat - Klimaatmonitor

Case: Redevco en inzicht in energieverbruik



REDEVCO

Vastgoedbedrijf Redevco onderkent dat energiebesparing en CO₂ reductie in de winkel bij veel retailers lager op het prioriteitenlijstje staat dan bijvoorbeeld de impact van hun logistieke proces. Voor hen ligt, als vastgoedbelegger, de focus juist heel sterk op de winkels. Vandaar dat ze het initiatief hebben genomen om van hun huurders het energieverbruik op te vragen (dit is nu bekend voor circa 75% van het verhuurde vloeroppervlak). Die gegevens worden gebruikt om te monitoren, te benchmarken en aan te geven met welke maatregelen hun verbruik terug gebracht kan worden. De benchmark is beschikbaar op <http://www.redevco.com/rre/retailer-scorecard/>

Welke kansen en uitdagingen zijn er?

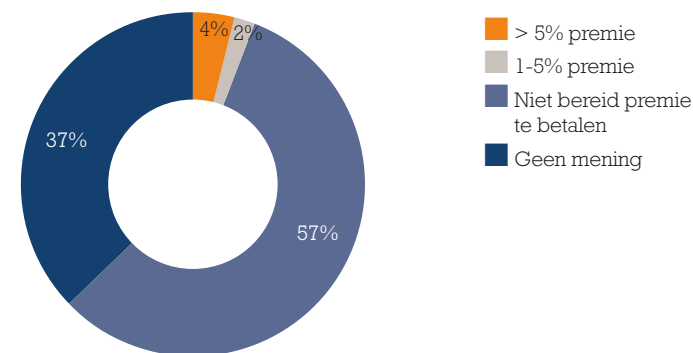
Kansen

- Gebruik maken van benchmarks om onderlinge competitie tussen winkels van ketens/formules/winkelcentra te stimuleren.
- Vergroten van de kennis over energiebesparing binnen retail organisaties.
- Versterking van het duurzaamheidsbeleid van retailers door expliciete energiebesparingsdoelstellingen op te nemen.
- Delen van informatie tussen verhuurder en huurder onder andere door gebruik te maken van energielabels die de winkel en de ingebouwde apparatuur in beschouwing nemen.
- Bedrijven kunnen zich richting consumenten meer profileren met hun inspanningen om het energieverbruik in de winkel te verminderen.
- Steeds ruimere openingstijden zorgen dat bepaalde investeringen zoals het afdekken van koelingen of vervangen van verlichting eerder rendabel zijn en een kortere terugverdientijd kennen.
- Retailer, interieurbouwer en eigenaar kunnen nauwer samenwerken op het gebied van energie bij de inrichting van (nieuwe) winkels.

Uitdagingen

- Energiebesparing staat bij retailers niet hoog op de agenda. Door daling van de omzet worden investeringen in bestaande winkels uitgesteld.
- De bereidheid om een hogere huurpremie te betalen voor een duurzaam pand is laag. Ondanks dat daarmee een verlaging van de energierekening kan worden bereikt.
- Handhavers van regelgeving en belangenorganisaties dienen grootverbruikers aan te spreken op hun maatschappelijke verantwoordelijkheid en taak om verplichte investeringen te doen.
- Door het versnipperde eigendom van het vastgoed in winkelstraten is daar vaak geen regisseur die het thema energie op de agenda zet.

Figuur 11 Bereidheid onder Nederlandse retailers om premie te betalen voor duurzame huisvesting



Bron: ING REIM en Jones Lang Lasalle, 2011

Case: energiebesparing in de Utrechtse Straat



Hoewel het energieverbruik van MKB'ers in de detailhandel in absolute zin klein is, betekent dit niet dat er vanuit deze bedrijven geen aandacht is voor energiebesparing. Een goed voorbeeld is een groep van 40 ondernemers in de Utrechtsestraat in Amsterdam. In een gezamenlijk project zijn zij overgestapt op zuinigere verlichting, slimme energiemeters en stekkers en efficiëntere afvalverwerking. Dit alleen al leidde tot een energiebesparing van bijna 10%.

Efficiënter energiegebruik in winkels: een wereld te winnen

Conclusie

Retailbedrijven communiceren steeds vaker met hun doelgroep over duurzaamheid, maar een energiezuinige winkel speelt daar nog geen rol in. Wel worden vooral in de supermarktbranche steeds meer maatregelen toegepast die het forse energieverbruik per m² terug dringen. In andere branches staat de cash-flow om investeringen uit te financieren onder druk door de daling in de omzet. Onder andere investeringen in e-commerce staan daardoor hoger op de prioriteitenlijst van veel non-foodretailers. De splitsing van verantwoordelijkheden tussen huurders en vastgoedeigenaren wordt vaak aangevoerd als een barrière die investeringen belemmert. Tegelijkertijd brengen (beursgenoteerde) vastgoedpartijen en institutionele beleggers de energieprestaties van hun bezit nauwlettender in kaart zodat het energieverbruik en de –kosten in overleg met huurders gericht kunnen worden verlaagd.

Voorbeelden van winkels en winkelcentra waar in energiebesparing is geïnvesteerd.

- In de schoenenwinkels van Van Haren.
- Bij de renovatie van winkelcentra, zoals Hoog Catharijne (Corio), Molenwijk (Amsterdam – CBRE Global Investors), De Eggert (Purmerend – Wereldhave)
- Bij de renovatie en herindeling van winkelpanden in de Kleiweg in Gouda (Redevco).
- Bij Vomar Stad van de Zon en Lidl Heerenveen (nieuwbouw)



Foto: Raoul Suermondt

Van groot tot klein

In het terugdringen van het absolute verbruik in winkels ligt er bij grote retailers nog veel potentieel. Onder andere V&D besteedt daarom het energiemanagement uit om relevante besparingen op te sporen. Voor kleingebruikers is het effect van energiebesparing op hun uiteindelijke marge mogelijk nog veel groter. Zo werd slagerij Rutten winnaar van de energie-award in het kader van de MKB Green Deal door met koeling, verlichting en warmteterugwinning respectievelijk 30, 40 en 70% te besparen op zijn verbruik.

Hoofdstuk 4.

Logistiek vastgoed: energieambities vaak niet realiseerbaar in bestaande panden

- Logistiek vastgoed kent eigen dynamiek
- Potentieel in bestaand vastgoed
- Kansen en uitdagingen
- Conclusie: nieuwbouw neemt het voortouw

“In logistiek vastgoed is het eigenlijk niet zo ingewikkeld”
Deelnemer ING rondetafels energiebesparing



Logistiek vastgoed kent eigen dynamiek

20 miljoen m² logistiek met een concentratie in Zuid-Nederland

De markt voor logistiek vastgoed is een relatief kleine markt binnen de totale vastgoedmarkt. Logistieke panden kenmerken zich door de vaak forse oppervlakte en het naar verhouding geringe aantal mensen dat er werkt. De totale oppervlakte aan logistieke panden bedraagt circa 20 miljoen m². De sterkste concentraties van logistiek vastgoed zijn te vinden rondom de mainports en in Zuid-Nederland langs de as Moerdijk-Venlo (tabel 3). De leegstand in logistiek vastgoed bedroeg in 2012 circa 1,6 miljoen m², een lichte afname ten opzichte van voorgaande jaren.

Veranderende eisen gebruikers en relatief lage bouwkosten stimuleren de vraag naar nieuwbouw

De huidige eisen aan een distributiecentrum kunnen vaak niet worden gerealiseerd in bestaand vastgoed. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om oppervlakte, draagkracht van de vloer, hoogte van de ruimte en verkeersontsluiting. Verder is een logistieke hal een relatief eenvoudige constructie waardoor het ten opzichte van de andere typen vastgoed goedkoper en sneller is om nieuw te bouwen.

Duurzame nieuwbouw in opkomst

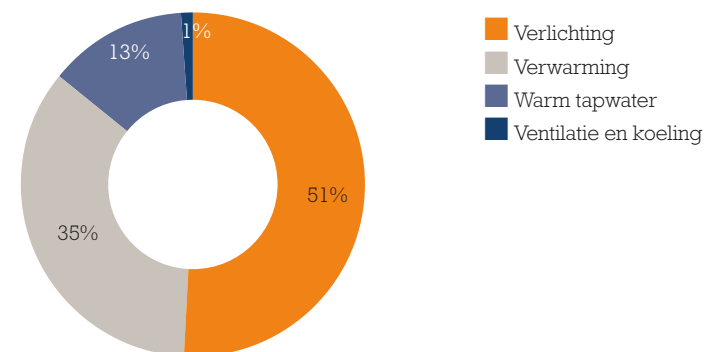
Nieuwe logistieke panden krijgen steeds vaker een duurzaam predicaat mee, bijvoorbeeld omdat de eindbelegger hierom vraagt. Voor het verkrijgen van het certificaat wordt tijdens de ontwerpfase rekening gehouden met de aspecten van BREEAM certificering. Energie gerelateerde aspecten die onder BREEAM vallen zijn onder andere de verlichting, het type dakbedekking, deurenbeleid, ventilatie, koeling en verwarming.

Tabel 3 Concentraties logistiek vastgoed (2011, in m²)

Rotterdam	1.365.000
Schiphol	1.070.000
Tilburg	985.000
Venlo	910.000
Amsterdam	880.000

Bron: CBRE

Figuur 12 Geschat energieverbruik distributiecentrum (nieuwbouw, zonder koelfaciliteit, 46.000 m²)



Bron: duurzaamgebouwd.nl

Maar ook bestaand vastgoed is te verbeteren

Terugverdiëntijd is vaak drempel voor aanpak bestaand vastgoed

De hoogte en de bijbehorende terugverdiëntijd van een potentiële investering in bijvoorbeeld verlichting of installaties kan in bestaand logistiek vastgoed een barrière vormen om maatregelen door te voeren. Voor dergelijke investeringen is het noodzakelijk dat een eigenaar met zijn huurder voor minimaal een aantal jaar nog een huurcontract heeft. Wanneer dat het geval is, dan blijkt dat met investeringen in verlichting of installaties ook in bestaand vastgoed rendabele business cases zijn te maken. Vaak kunnen die investeringen ook in aanmerking komen voor fiscale investeringsregelingen als de EIA, MIA en Vamil.

Distributiecentra met koelfaciliteiten profiteren van nieuwe techniek

Voor energiezuinige opslag en distributie van voedingsmiddelen zijn een goed koelsysteem en efficiënte temperatuurregeling van groot belang. In koelhuizen gelden hogere eisen aan installaties dan in het doorsnee distributiecentrum vooral vanwege de noodzaak voor permanente en stabiele koeling. Het voortschrijden van de techniek, veranderingen in het benodigde koelvermogen en aanpassing van de regelgeving omtrent te gebruiken koelmiddelen zorgen dat het opnieuw laten inregelen, laten aanpassen of vervangen van koelinstallaties veel besparingen kunnen opleveren.

Rendement van verlichtingsprojecten is goed inzichtelijk te maken

Het type verlichting en het aantal branduren hebben groot effect op de energierekening van een logistiek pand. Door gedateerde verlichtingsinstallaties te vervangen kan die rekening flink worden teruggebracht. Verschillende cases laten zien dat met een dergelijk project meer dan de helft van de verlichtingskosten kan worden bespaard. Ook is vrij precies te berekenen wat de te behalen besparing is. De terugverdiëntijd verschilt per geval, maar valt doorgaans binnen de wettelijk verplichte terugverdiëntijd van 5 jaar die is vastgelegd in de Wet Milieubeheer.

Case: uitfaseren van synthetische koudemiddelen leidt tot investeringen in koelinstallaties

Vanwege Europese milieuwetgeving worden synthetische koudemiddelen in koelinstallaties uit gefaseerd. In veel logistieke gebouwen heeft dit op termijn aanpassing of vervanging van de bestaande installaties tot gevolg. De overstap op natuurlijke koudemiddelen heeft als bijkomend voordeel dat ze tot een lager energieverbruik leiden.



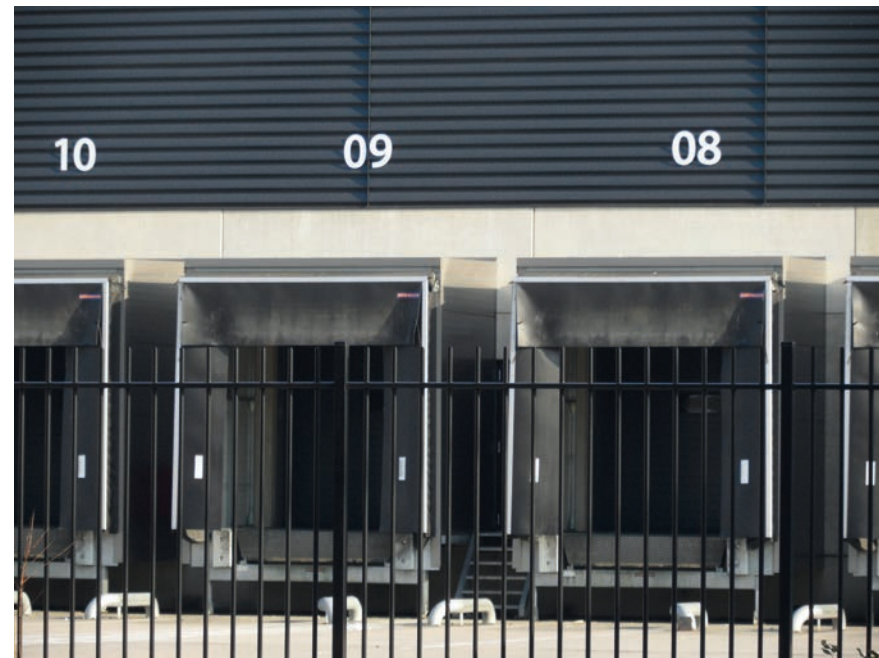
Welke kansen en uitdagingen zijn er?

Kansen

- Collectieve aanpak van energiebesparing, bijvoorbeeld door samenwerking op bedrijventerreinen (onder andere met warmte of koude-uitwisseling)
- Bewustzijn bij werknemers vergroten want hun gedrag is een belangrijke factor in deurenbeleid, in-uitschakelen van verlichting en het gebruik van elektrische laders.
- Logistieke dienstverleners en bedrijven kunnen zich richting opdrachtgevers sterker afficheren en onderscheiden op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. In verschillende branches wordt dit gaandeweg ook een 'licence to operate'.
- In koel- en vrieshuizen kunnen investeringen in zuinigere installaties een extra bijdrage leveren in het terugbrengen van energieverbruik.
- De behoefte aan vastgoed dat geschikt is voor e-fulfilment neemt toe. Doorgaans is dit nieuwbouw waarin de noodzaak voor goede isolatie, een hogere basistemperatuur en een comfortabele en productiviteitsverhogende werkomgeving groter is om dat er gemiddeld meer mensen werken.

Uitdagingen

- Er is maatwerk nodig voor energiebesparende maatregelen al naar gelang bedrijfsactiviteit en (lokale) regelgeving en normen
- Het energieverbruik van het onroerend goed vormt slechts een klein deel van de kostenstructuur van logistieke ondernemingen en zij zijn veel meer gefocust op het terugbrengen van het energieverbruik van het wagenpark.
- Veel partijen hebben de voorkeur voor (al dan niet) efficiënte nieuwbouw. Investerings om bestaande panden zuiniger te maken zijn vaak niet rendabel.
- Het energieverbruik van een distributiecentrum speelt niet of nauwelijks een rol bij het toekennen van de financiering.



Nieuwbouw neemt het voortouw

Conclusie

Veranderende eisen aan logistiek vastgoed maken dat de markt voor nieuwe duurzame panden duidelijk in beweging is. Grootschalige investeringen in energiebesparing in bestaande panden zijn vaak niet rendabel. Dit komt onder andere door de relatief lage stichtingskosten van nieuwbouw en naar verhouding lage energieprijzen voor grootverbruikers van energie. In bepaalde aspecten van het energieverbruik in bestaande distributiecentra zoals de verlichting en de koeling zijn nog veel besparingen te realiseren. Het vormt een stimulans dat bepaalde afnemers van toeleveranciers verwachten dat zij grip hebben op hun energieverbruik omdat zij streven naar vermindering van de energie-footprint van hun productketen. Vooral nog gebeurt energiebesparing vooral door te besparen op brandstof tijdens het transport.

Voorbeelden van energie efficiëntie in nieuwbouw

- Brand Loyalty, Venlo (45.000 m², BREEAM very good)
- Lidl, distributiecentra in Weert en Heerenveen (2 x 50.000 m², en Heerenveen BREEAM excellent)
- Hitachi, Zaltbommel (28.000 m², BREEAM very good)
- Venco campus, Eersel (29.500 m², BREEAM excellent)
- Van Haren, Waalwijk (12.000 m²)
- Nature's Pride Maasdijk (37.000 m², BREEAM excellent)
- C1000 Raalte (14.500 m², jaarlijkse besparing van bijna 2 miljoen kWh en 15.000 m³ aardgas).
- Spar Waalwijk (23.000 m²)

Vervanging van installaties of verlichting in bestaand vastgoed

- Van Ravenswaaij, Veenendaal
- Black & Decker, Tongeren (BE)

Case: Scania Parts

"Distributiecentrum van 37.500 m² voor Scania Parts operationeel
In het nieuwe magazijn in Opglabbeek werd extra veel aandacht besteed aan energiezuinige maatregelen. Het nieuwe magazijn is een 'low energy-gebouw' met 140 LightCatchers – lichtkoepels die via een spiegelsysteem het binnenkomend daglicht opvangen en verspreiden – en transparante panelen aan de loskaden, die zorgen voor een optimale daglichttoetreding. Uiteraard is het gebouw ook erg goed geïsoleerd."



Hoofdstuk 5.

- Energielasten zijn top-of-mind voor corporaties...
- ...en dat geldt ook voor huurders
- Ambitieuze afspraken over energiebesparing
- Realisatie besparingsdoelen vergt miljarden
- Kansen en uitdagingen
- Conclusie: voorloper in verduurzaming van vastgoed

Het vervangingstempo van woningen is laag en de levensduur van woningen is hoog. 'De woonwijk van de toekomst staat er in feite al'
prof.ing. André Thomsen
(TU Delft)

Sociale huurwoningen: forse energieopgave voor woningcorporaties



Energie is top-of-mind voor woningcorporaties...

Groeiend inzicht in energieprestaties huurwoningen

De woningmarkt is het grootste segment binnen de vastgoedmarkt, alleen de sociale huursector bestaat al uit circa 2,25 miljoen woningen. Mede door de betrokkenheid van de overheid bij de sociale huursector loopt deze voorop in het inzichtelijk maken van het energieverbruik van haar bezit. Van alle Nederlandse huurwoningen had in 2011 58% een energielabel. Woningcorporaties verwachten zelf dat dit in 2015 is toegenomen tot ruim 95%. In het Energieakkoord is afgesproken dat alle woningen voor eind 2015 een label bezitten doordat iedere woning zonder label in 2014/15 een indicatief label krijgt.

Versnelling nodig om energiedoelstelling te halen

In het Huurconvenant is afgesproken dat corporatiewoningen in 2020 gemiddeld een B-label dienen te hebben. Dit maakt dat in de sociale huursector een stroomversnelling nodig is in de woningverbetering. De gemiddelde energie-index verbeterde van 2,1 in 2006 naar 1,9 in 2012 (tabel 4). In dat tempo komt de index uit op 1,6 in 2020 in plaats van de benodigde 1,3 (Woononderzoek). Dit doel kan worden bereikt door:

- oudere en minder zuinige woningen gericht te renoveren;
- verouderde woningen te slopen en te vervangen door energiezuinige nieuwbouw.

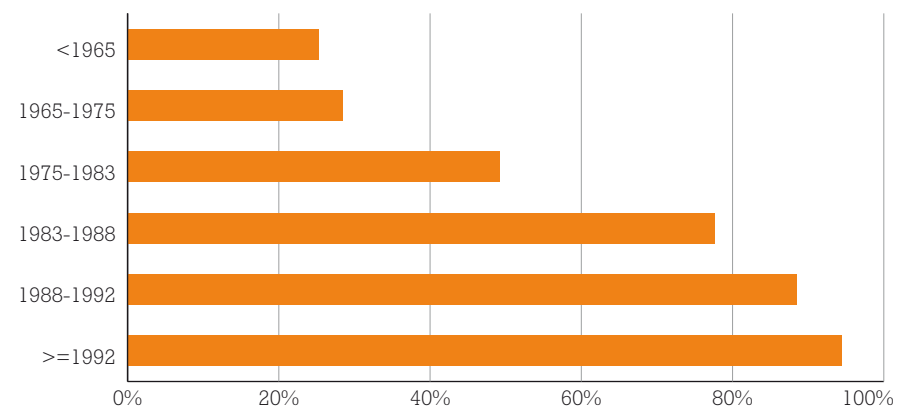
Uiteraard kunnen woningcorporaties ook hun minder zuinige woningen verkopen om de index van hun bezit te verbeteren. Dit levert echter geen structurele verbetering op.

Tabel 4 Energetische kwaliteit woningen (2012)

Label	Koop	Sociale huur	Particuliere huur
A/A+	5%	2%	2%
B	18%	13%	11%
C	25%	26%	17%
D	18%	24%	16%
E	16%	17%	20%
F	11%	10%	19%
G	7%	8%	15%
Gem. score EI	1,8	1,9	2,2

Bron: Woononderzoek

Figuur 13 Huurwoningen met een groen energielabel (A,B of C) per bouwperiode



Bron: Aedes rapportage SHAERE 2012

... en dat geldt ook voor huurders

Woonlasten van huurders stijgen

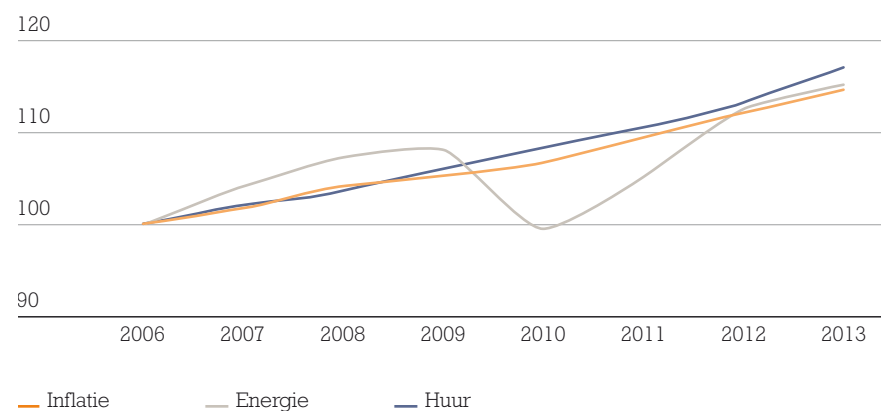
De kosten voor huur en het energieverbruik zijn de twee belangrijkste elementen in de woonlasten van huurders. De stijging van de huur was de afgelopen jaren gekoppeld aan de inflatie (figuur 14). Die koppeling is momenteel losgelaten en ruim 70% van de corporaties geeft aan de huren in 2014 boven de inflatie te verhogen. Ondertussen staat het besteedbaar inkomen van een deel van hun huurders onder druk als gevolg van de opgelopen werkloosheid. Die combinatie van factoren leidt ertoe dat de woonquote van huurders (het percentage van het inkomen dat opgaat aan woonlasten) is gestegen en de vrije bestedingsruimte is afgenomen. Het doorvoeren van energiebesparende maatregelen in huurwoningen zorgt ervoor dat de druk van de energielasten op de woonquote afneemt. Het deel van het besteedbaar inkomen dat daardoor vrijkomt kan worden gebruikt als aflossing van de investering.

Gemiddelde huurder besteedt 7% van inkomen aan energie

Voor de laagste inkomensgroepen geldt dat een relatief groot deel van hun inkomen opgaat aan energie. Van huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag ging in 2012 gemiddeld 9% van hun besteedbaar inkomen op aan energie, terwijl dit voor de gemiddelde huurder op 7% ligt. Dit heeft er onder andere mee te maken dat huurders met lagere inkomens doorgaans in slechter geïsoleerde woningen wonen. Onderzoek laat zien dat huurders hun gedrag wel aanpassen aan de kwaliteit van de woning. Gemiddeld genomen gedragen huurders zich zuiniger in minder zuinige woningen en houden huurders hier nog sterker rekening mee wanneer die woningen groter zijn.



Figuur 14 Ontwikkeling inflatie, energieprijzen en huur (index 2006=100)



Source: CBS

Raamwerk van afspraken staat

Huurconvenant en Energie-akkoord leggen de basis

In het Huurconvenant en het Energie-akkoord zijn meerdere concrete afspraken gemaakt over de ambities en voorwaarden om tot de gewenste verduurzaming van sociale huurwoningen te komen. De volgende afspraken zijn vastgelegd:

1. mogelijkheid tot subsidieverlening door het Rijk van € 400 miljoen om investeringen in huurwoningen te stimuleren voor de periode 2014 – 2017, uitkering per 2018 en 2019;
2. oprichting van een revolverend fonds voor verhuurders van € 300 miljoen (€ 75 miljoen overheid - € 225 miljoen markt);
3. woningen zonder energielabel krijgen in 2014/15 een indicatief label;
4. ambitie om jaarlijks 300.000 bestaande woningen en andere gebouwen minimaal 2 labelstappen te verbeteren (onderdeel van Meer met Minder);
5. voor het energiezuinig maken van 111.000 woningen (Energiesprong) neemt de overheid belemmeringen in wet- en regelgeving weg;
6. integrale benadering van woonlasten (huur en energie) wordt meer de norm;
7. de kosten van financiering dienen te worden verlaagd, onder andere door de inzet van ESCo's;
8. het Energieakkoord is het uitgangspunt voor gedragen en langjarig consistent overheidsbeleid;
9. alle gemeenten maken jaarlijks prestatieafspraken met de lokale woningcorporaties over duurzaam renoveren;
10. energieleveranciers willen zorgen dat investeringen in energiebesparing via de energienota kunnen worden terugbetaald.

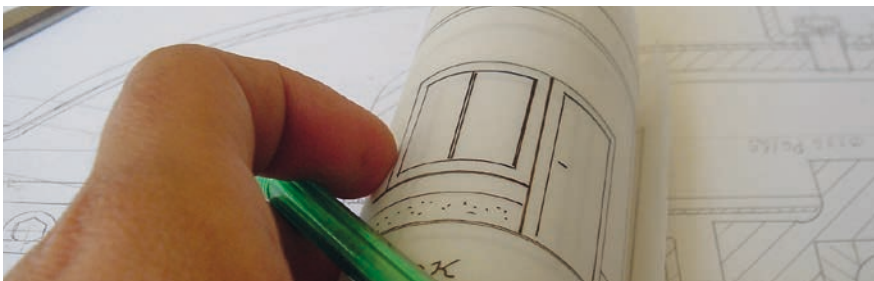
Aanjagen van renovatie huurwoningen

Het verder aanjagen van renovatie en verduurzaming van sociale huurwoningen is gebaat bij:

1. aanpassing van wet- en regelgeving (verlagen van het % huurders van een woningcomplex dat moet instemmen met een renovatie);
2. technologische innovaties;
3. nieuwe financieringsconstructies, bijvoorbeeld door geld van pensioenfondsen vrij te maken voor lange termijn investeringen in woningen;
4. goede energieprestatie contracten en verzekeringsconstructies voor garantstelling vanuit de bouw en de onderhoudsbranche wat betreft energiebesparing.



Onderhoud en renovatie zijn miljardenmarkt



Tabel 5 Maatregelen van corporaties ter verbetering energielabel (2013)

% corporaties dat maatregel heeft ingezet

Verbeteren isolatiewaarde dak	52%
HR-glas (HR++, HR+++)	48%
Cv-ketels (HR++, HR+++, HRE)	47%
Verbeteren isolatiewaarde gevel	39%
Vloerisolatie	34%
Zonnepanelen/PV	12%
Ventilatiesysteem	8%
Warmtepompen	5%
Zonnecollectoren/-boilers	4%
Energiezuinige kozijnen	3%
Energiezuinige deuren	2%
LED-verlichting	2%
Anders	10%
Geen	11%

Bron: BouwKennis Corporatie Bouwplannen Scan 2013/2014

Jaarlijks ruim € 3 miljard voor renovatie en onderhoud

In 2011 werd door woningcorporaties € 3,2 miljard uitgegeven aan onderhoud. Daarvan was bijna € 2 miljard bestemd voor planmatig onderhoud en € 775 miljoen voor klachtenonderhoud. Aan specifieke energiebesparende maatregelen gaven corporaties in 2011 € 280 miljoen uit. Vooral het verbeteren van dakisolatie, aanbrengen van HR-glas en vervangen van Cv-ketels wordt veel toegepast (tabel 5). De verwachting is dat de uitgaven van woningcorporaties aan energiebesparende maatregelen verder zullen toenemen.

Groeiende investeringsbehoefte voor woningverbetering

Veelal zullen investeringen in energiebesparing gedaan worden wanneer grootschalig onderhoud van woningen aan de orde is. Dit vergt een forse investeringscapaciteit van woningcorporaties. Met in acht neming van bestaande beperkingen gaan het ECN en het EIB¹ uit van extra investeringen in sociale huurwoningen ter waarde van € 900 miljoen tot € 3,5 miljard voor de periode 2013-2020. Dit komt bovenop de al geplande investeringen van corporaties in hun bezit. De investeringscapaciteit van woningcorporaties kan negatief worden beïnvloed door een aantal factoren, waaronder de afroaming vanuit het Rijk. Om dat op te vangen is vanuit het Rijk in de periode tot 2020 € 400 miljoen beschikbaar gesteld en is er sprake van een revolverend fonds voor energiebesparing waar ook corporaties uit kunnen putten. Daarnaast wordt een groot deel van de investeringen met behulp van bankfinanciering gerealiseerd. Gezien de aard van de projecten is onder andere een financiering op basis van een groenverklaring daarvoor een geschikte vorm.²

¹ ECN – Energieonderzoek Centrum Nederland, EIB – Economisch Instituut voor de Bouw

² Zie daarvoor ook: <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/duurzame-renovatie-woningen-door-tussenkomst-van-een-onderneming-categorie-h4>

Welke kansen en uitdagingen zijn er?

Kansen

- Er zijn nog steeds meer sociale huurwoningen met een E, F of G label dan met een A/B label. Energiebesparende maatregelen zorgen voor verlaging van de energierekening en verhoging van comfort.
- Het delen van informatie over succesvolle projecten tussen corporaties, maakt verduurzaming efficiënter en effectiever.
- Het samenbrengen van energiezuinige renovatie en de garantie op onderhoud voor langere periode stimuleert ketensamenwerking tussen corporatie, adviseur, architect, bouwer en installateur.
- Het verrekenen van de investeringen met de energierekening van de huurder. Dit vereist verdere samenwerking tussen energiemaatschappij en woningcorporatie.
- Ontwikkelen van standaard prestatiecontracten met installateurs en energieleveranciers met daarin heldere garanties en voorwaarden.
- Groenfinanciering als alternatieve en voordelige financieringswijze voor renovatieprojecten van woningcorporaties.

Uitdagingen

- Het vervullen van de financieringsbehoefte en de mate waarin daar borging vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor kan worden verkregen.
- De verhoogde Verhuurderheffing tast de investeringskracht van corporaties fors aan en een deel van de woningcorporaties heeft slechts beperkte middelen om verbetering van het woningbezit te bewerkstelligen.
- Voor woningen met F of G label is verbetering tot B of C vaak het hoogst haalbare.
- Partijen dienen te komen tot een realistischere berekening van gegarandeerde kostenbesparing op energie die rekening houdt met bewoners die hun gedrag aanpassen aan een comfortabelere woning. Bijvoorbeeld doordat zij hun CV intensiever gebruiken of langer douchen.
- De huurder verwacht zekerheid van de corporatie dat na een energiebesparende renovatie zijn totale woonlasten niet of slechts beperkt stijgen.

Case: betrekken van bewoners bij renovatie

Voor consumenten is energiebesparing een zeer relevant thema. 90% van de consumenten geeft aan het belangrijk te vinden zelf energie te besparen. Meer dan de helft heeft recent thuis energiebesparende maatregelen genomen. Toch is er lang niet altijd steun van huurders voor de renovatie van hun woning. Om tot verbeteringen te komen is die steun wel noodzakelijk. Wettelijk is vastgelegd dat 70% van de bewoners moet instemmen om met een complex/blok aan de slag te kunnen. Goede communicatie en begeleiding zijn in dat geval essentieel om mensen over de streep te trekken. Daarnaast kan aanpassing van regelgeving op dit punt ook mogelijk maken dat er meer projecten kunnen worden uitgevoerd en dat het proces wordt verkort.

Voorloper in verduurzaming van vastgoed

Conclusie

De doelstelling voor woningcorporaties wat betreft de energieprestaties van hun bezit, gemiddeld label B in 2020, is helder. Om die te realiseren zal er jaarlijks fors meer in renovatie van woningen moeten worden geïnvesteerd dan nu al het geval is. Opschaling van projecten kan daarbij leiden tot verlaging van de renovatiekosten per woning. Steun van bewoners is een vereiste, maar het ontbreken daarvan houdt ook rendabele projecten tegen. Duidelijke communicatie over comfortverbetering en garantie over het gelijk blijven van de woonlasten zijn essentieel. Het maken van standaard afspraken tussen corporaties en bedrijven in de bouwketen over betrokkenheid en garanties voor de gehele levensduur van de toegepaste maatregelen is daarnaast nodig om de risico's te ondervangen.

Voorbeeldprojecten renovatie sociale huurwoningen

Landelijke programma's zoals:

- Blok-voor-blok: programma dat door geclusterde aanpak in gemeenten moet leiden tot vergaande besparing in 23.500 woningen.
- Energiesprong: binnen de Energiesprong tekenden 4 bouwers en 6 woningcorporaties de deal Stroomversnelling om met elkaar 111.000 woningen te renoveren.

Energie
Sprong



Regionale programma's zoals:

- Blok-voor-Blok aanpak in de Gemeente Groningen – 1.000 corporatiewoningen energieneutraal
- Het 100.000 woningen plan Noord-Nederland: streeft naar 100.000 woningen die in 2015 voldoen aan de ambities van het Energieakkoord.
- Het convenant tussen de provincie Overijssel en 25 woningcorporaties om 25% energiebesparing in hun woningbezit te realiseren.

Hoofdstuk 6.

Financiering van energiebesparing in bestaand vastgoed

- Mobiliseren van financiering
- Speelveld voor financiering
- Bestaande barrières
- Wat gebeurt er vanuit banken?
- Verdere verbetering van de financierbaarheid

“ De vastgoedsector heeft behoefte aan een verlaging van de kosten van financiering en verruiming van de toegang tot financiering voor investeringen die de energieprestatie bevorderen.”
SER Energie-akkoord voor duurzame groei



Mobiliseren van financiering is de sleutel tot opschaling energiebesparing

Energiebesparing is nog geen op zichzelf staand financieringsdoel

De markt voor energiebesparing is voor financiers interessant vanwege het groeipotentieel van de markt en omdat het verstrekken van financiering voor besparende maatregelen een directe link heeft met duurzaamheid. Maar het financieren van energiebesparing in gebouwen wordt door investeerders nog niet gezien als een specifiek investeringsdoel of door banken als een op zichzelf staand financieringsdoel. Betrokkenheid van (externe) financiers is echter essentieel om de markt voor energiebesparing de benodigde schaal te laten bereiken.

- Energiebesparing is een groeiende markt terwijl in de gehele Nederlandse economische slechts sprake is van beperkte groei. Bedrijven zijn steeds meer geneigd om zich te verdiepen in de zakelijke en investeringsmogelijkheden die energiebesparing biedt en dit speelt door alle sectoren heen. Daardoor ontstaan specifieke financieringsvragen met betrekking tot energie en de verwachting is dat dit toeneemt.
- Vervolgens sluit de behoefte uit de markt aan bij de behoefte van banken en andere financiers om het kapitaal dat ze verstrekken op een zo duurzaam mogelijke manier aan te wenden. Die ontwikkeling wordt gestimuleerd doordat bedrijven die proactief inspelen op duurzaamheidsvraagstukken gemiddeld betere financiële prestaties en credit ratings laten zien. Door een grotere allocatie van assets en kapitaal richting duurzame bedrijven en bedrijfstakken werken financiers aan een versterking van hun portefeuille en het verlagen van hun risico's.

Om bereik van maatregelen te vergroten is beschikbaarheid van financiering noodzakelijk

Van oudsher worden energiebesparende maatregelen door bedrijven en huishoudens gefinancierd uit eigen middelen of door een hypothecair krediet bij nieuwbouw of renovatie van vastgoed. Een dergelijke recht toe recht aan aanpak is goed inpasbaar wanneer slechts een klein deel van de totale financiering bestemd is voor energiebesparing. De forse technische verbeteringen die in bestaande panden mogelijk zijn en de kenmerken en kosten van energiebesparende assets als energiezuinige installaties en WKO's zorgen dat energie besparende maatregelen in voorkomende gevallen ook maatwerk financieringsoplossingen vragen. Door specifieke assetcategorieën beter financierbaar te maken kan worden gestimuleerd dat de schaal waar op ze worden ingezet toeneemt.

Speelveld voor financiering is in ontwikkeling

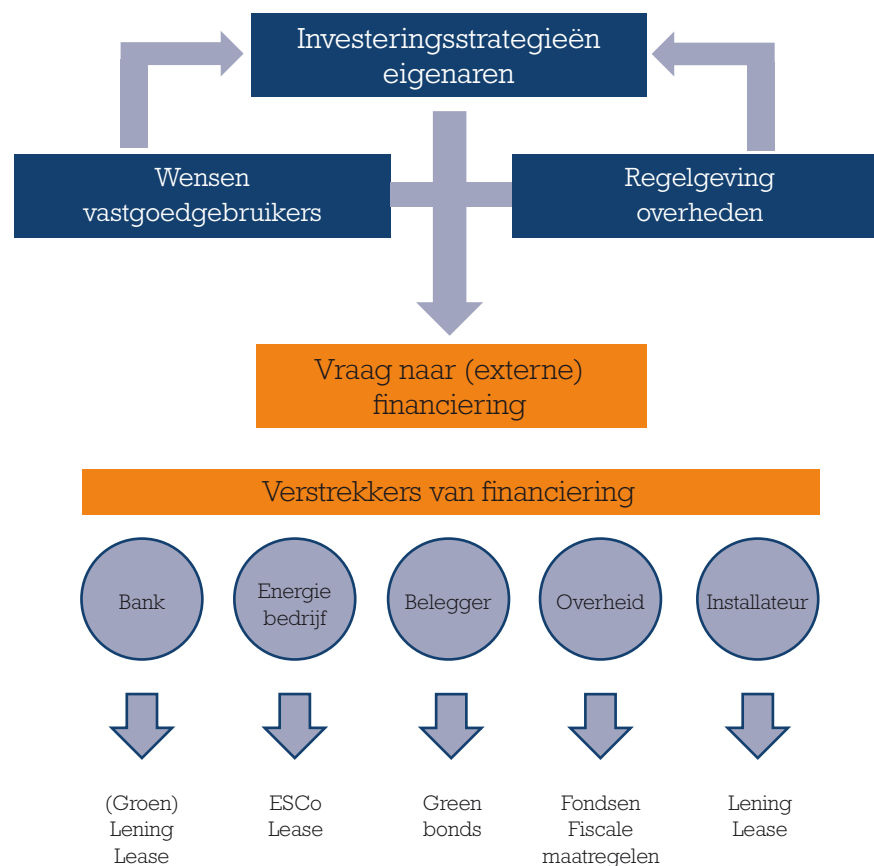
Generieke fondsen voor energiebesparing

Er is sprake van een scala aan financieringsmogelijkheden en een grote diversiteit aan wensen bij vastgoedeigenaren en –gebruikers. De grootste drijfveer achter de vraag naar financiering zijn de investeringsstrategieën van eigenaren. De wensen van huurders en de regelgeving van overheden beïnvloeden deze in sterke mate. De externe financieringsvraag van eigenaren wordt in de praktijk door verschillende partijen ingevuld. Wat betreft energiebesparing in de brede zin gaat het bijvoorbeeld om het recent door de Rijksoverheid geïnitieerde Nationaal Energiebesparings Fonds en Revoluerend Fonds Energiebesparing.

Specifieke financieringsproducten van marktpartijen

De interesse voor energiebesparende maatregelen en de specialistische kennis op het gebied van techniek en financiering creëren ruimte voor specialistische aanbieders. Energiemaatschappij Eneco financiert bijvoorbeeld ESCo's en de installatie van zuinigere LED-lampen bij bedrijven. Voor installatiebedrijven zoals Unica en Cofely is het aanbieden van financieringsoplossingen voor energiebesparende technieken een manier om gebruikers te ontzorgen. Dit gebeurt onder andere door de exploitatie van die technieken (zoals warmtekoude-opslag) op de eigen balans te nemen.

Figuur 15 Ontstaan en invulling van financieringsbehoefte



Maar bestaande barrières beperken instroom van geld voor investeringen

Financieren van lagere energie-uitgaven

Energiebesparende maatregelen resulteren in lagere uitgaven aan energie door bedrijven of huishoudens. Dit leidt tot een financieel voordeel en bestedingsruimte die te gebruiken is voor het betalen van rente en aflossing op een (eventuele) achterliggende lening. De uitdaging is om een business case zo vorm te geven dat het financiële voordeel van de energiebesparing wordt gebruikt voor de betaling van de kosten die zijn gemaakt om dat financiële voordeel te behalen

Split incentive

De partij die in energiebesparende maatregelen investeert profiteert doorgaans niet direct van de investering (dit wordt ook wel split incentive genoemd). Zo heeft een verhuurder van vastgoed geen direct voordeel van zijn investering wanneer het profijt volledig bij de huurder terechtkomt in de vorm van een lagere energierekening. Voor de eigenaar zit het profijt in het gegeven dat de tevredenheid van de huurder stijgt en hij de huursom kan aanpassen en/of een huurder voor een langere tijd aan zich kan binden.

Matchen van kleine projecten met grootschalige investering

Energiebesparing draait vaak om relatief simpele ingrepen voor huishoudens of bedrijven zoals betere isolatie, monitoring van energie, stimuleren van gedragsverandering en het aanbrengen van zuinigere verlichting. Al die ogenschijnlijke kleine verbeteringen leiden samen tot significante besparingen. Het is zaak om de waarde van dit soort kleine projecten samen te brengen, schaal te creëren en het besparingspotentieel te verhogen.

Risicoperceptie en kennis van nieuwe technologieën

De perceptie over hogere risico's van energiebesparingsprojecten lijkt investeringen in de sector te beperken en vindt zijn oorsprong in de onbekendheid van investeerders met de structuur en voorwaarden van projecten. Het financieren van energiebesparing vergt specifieke kennis over energiebesparende technologieën, marktontwikkelingen en financiële producten. Implementatie van het in het Energieakkoord afgesproken kenniscentrum voor financiers moet leiden tot meer kennis over de financiering van technieken die relatief nieuw zijn en een nog beperkt track record hebben.

Bankenbalans en vastgoedrisico's

In totaal staat er bij Nederlandse banken €80 miljard uit in commercieel vastgoed en €670 miljard in hypotheek. De bestaande druk op de waarde van dat vastgoed vormt een risico voor de bankbalans. Vanuit die optiek zijn Nederlandse banken terughoudend met het vergroten van hun exposure in vastgoed, ondanks onderbouwde bewijzen dat de vastgoedwaarde van energie efficiënte gebouwen zich beter staande houdt dan die van energetisch slechte gebouwen. Vanwege financiële stabiliteit prevaleert het belang om de blootstelling aan vastgoed te verminderen momenteel nog boven dat van een energiezuinigere vastgoedportefeuille.

Financiering vanuit banken in de praktijk

Hieronder staan enkele voorbeelden van financieringsinitiatieven vanuit banken



1. Groenfinanciering Eneco

Voor financiering van investeringen in duurzame energie sloot Eneco in 2013 een groenfinanciering van € 100 miljoen af met de ING Groenbank en de Groenfonds van ASN en Triodos.



2. DGBC Financieringsconvenant

Onder de vlag van het Dutch Green Building Council hebben de grote Nederlandse vastgoedfinanciers in een financieringsconvenant onder andere vastgelegd dat:

- zij de intentie hebben om duurzaamheidsaspecten mee te laten wegen in financieringsvoorwaarden;
- zij duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van bestaand vastgoed bij klanten promoten.

3. Participatie in Nationaal Energiebespaarfonds

Sinds eind 2013 is het Nationaal Energiebespaarfonds van kracht. Dit heeft als doel om financiering te verstrekken aan huizenbezitters voor energiebesparende maatregelen. Naast de overheid verstrekken Rabobank en ASN ieder een deel van de financiering aan het fonds.

Verdere verbetering van de financierbaarheid

Mogelijke acties om de financieringsbasis voor energiebesparing te verbreden
Om de markt voor energiebesparing op een hoger niveau te brengen zijn bewustzijn omtrent de mogelijkheden en toegang tot financiering essentiële randvoorwaarden. De vraag naar en het aanbod van financieringsmogelijkheden kan op verschillende vlakken dichterbij elkaar worden gebracht.

- Vastgoedpartijen kunnen het gebruik van groene huurcontracten of all-in-contracten stimuleren. Hierin kunnen eigenaar en gebruiker bepaalde energiedoelen met elkaar afspreken of vastleggen dat een deel van de huursom wordt gebruikt als aflossing voor doorgevoerde energiebesparende maatregelen.
- Financiers kunnen in een zo vroeg mogelijk stadium wijzen op de fiscaal aantrekkelijke mogelijkheden om financiering voor renovatie aan te vragen

via de groenregeling. Door vanaf het begin van het proces rekening met de criteria te houden is de slagingskans voor de aanvraag significant hoger.

- Meer inzicht in de energetische kwaliteit van het gefinancierde vastgoed is voor financiers van waarde aangezien dit een indicatie geeft van de waardevastheid van de vastgoedportefeuille. Onder andere in de kantoren- en woningmarkt leveren wetenschappelijke studies het bewijs dat er een verband is tussen het energielabel en de transactiewaarde van een gebouw of woning.
- Duurzaamheidscriteria kunnen worden meegewogen bij het toekennen van financiering van een renovatie of verbouwing.
- Financiers kunnen faciliteren dat verschillende projecten voor energiebesparing in één financieringsconstructie worden ondergebracht bijvoorbeeld in de vorm van lease. Op die manier wordt het risico gespreid en worden projecten qua financieringsomvang aantrekkelijker.

Bronnen

In de aanloop naar deze publicatie hebben vijf ronde tafel bijeenkomsten plaats gevonden waarin met ruim 40 experts is gesproken over energiebesparing in kantoren, winkels, logistiek vastgoed en sociale huurwoningen en over de financierbaarheid van energiebesparing in de gebouwde omgeving.

Daarnaast is gebruik gemaakt van een groot aantal internetbronnen, artikelen en digitale publicaties waaronder:

Aedes	SHAERE 2012
Agentschap NL	Monitor energiebesparing gebouwde omgeving, 2012
Altera Vastgoed	Jaarverslag 2012
Brounen, D. en Kok, N.	On the economics of energy labels in the housing market, 2011
Bouwfonds IM	Refurbishment – the way forward in European 'brick and mortar' retailing, 2013
Bouwkennis	Corporaties verbeteren energielabel vaakst via dakisolatie, 2013
Corio	CSR Report 2012
CBRE Global Investors Dutch Funds	Sustainability Report 2012
CBRE	Dutch Logistics Market view 2012
DTZ	Vastgoedvisie 2014
DTZ	Goed verhuurd vastgoed is groen!, 2012
Dutch Green Building Council	Financing tools for a Green Building Stock, 2013
Ecofys	Onderzoek naar bedrijfsvoering met open deuren, 2010
EIB	SER Energieakkoord, Macro-economische doorwerking
GRESB	2013 GRESB Report

ING Economisch Bureau
ING Economisch Bureau
ING Economisch Bureau
ING Economisch Bureau
IVBN
Jones Lang Lasalle
Jones Lang Lasalle
Jones Lang Lasalle
Kok, N. en Jennen, M.
Maastricht University
Ministerie van Binnenlandse Zaken
OFW
Redevco
Rigo
Stratus
UNEPI
VanHaren

Internet bronnen

Aedes
CBS
Eneco
Agentschap NL / Rijksdienst voor Ondernemen (RVO)

Saving energy in the Netherlands, 2013
Hernieuwbare energie in Nederland tot 2020, 2011
Woningcorporaties op weg naar 2020, 2012
Geen verspilling door lagere energietarieven, 2013
Visie IVBN op kantorenleegstand, 2013
Dutch retail market bulletin – Duurzaam winkelvastgoed, 2011
Office Service Charge Analysis Report, 2013
Occupier Special Sustainability, 2013
The impact of energy labels and accessibility on office rents, 2012
Duurzaamheid en de waarde van vastgoed, 2013
Cijfers over Wonen en Bouwen 2013
Verduurzaming woningvoorraad woningcorporaties
CR report 2012/2013, 2013
Woonlasten van huurders, 2013
Energiebesparingsmonitor gebouwde omgeving: U-bouw, 2012
Investor briefing: unlocking the energy efficiency retrofit investment opportunity, 2014
Opnieuw recordjaar vanHaren Schoenen, 2013

Disclaimer

De informatie in dit rapport geeft de persoonlijke mening weer van de analist(en) en geen enkel deel van de beloning van de analist(en) was, is, of zal direct of indirect gerelateerd zijn aan het opnemen van specifieke aanbevelingen of meningen in dit rapport. De analisten die aan deze publicatie hebben bijgedragen voldoen allen aan de vereisten zoals gesteld door hun nationale toezichthouders aan de uitoefening van hun vak. Deze publicatie is opgesteld namens ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam en slechts bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING Bank N.V. is onderdeel van ING Groep N.V. Deze publicatie is geen beleggingsaanbeveling noch een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enig financieel instrument. ING Bank N.V. betreft haar informatie van betrouwbaar geachte bronnen en heeft alle mogelijk zorg betracht om er voor te zorgen dat ten tijde van de publicatie de informatie waarop zij haar visie in dit rapport heeft gebaseerd niet onjuist of misleidend is. ING Bank N.V. geeft geen garantie dat de door haar gebruikte informatie accuraat of compleet is. De informatie in dit rapport kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging. ING Bank N.V. noch één of meer van haar directeurs of werknemers aanvaardt enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie alsmede voor druk- en zetfouten in deze publicatie. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Overneming van gegevens uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld. In Nederland is ING Bank N.V. geregistreerd bij en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten.

De tekst is afgesloten op 24 maart 2014.

