

‘Politiek schiet tekort bij duurzaamheid’

In 7 jaar DGBC is veel bereikt, maar de Nederlandse politiek schiet qua inzet voor duurzaamheid tekort, vindt scheidend voorzitter Jaap Gillis

DOOR PAUL WESSELS

Terugkijkend op zijn 7 jaar als voorzitter van de Dutch Green Building Council (DGBC) vertelt Jaap Gillis hoe ‘in feite een bedrijf uit de grond werd gestampt’. Sinds de oprichting van de DGBC in 2008 werkte Gillis in samenwerking met toenmalig directeur Stefan van Uffelen en de medebestuurders twee jaar lang toe naar de lancering van het Breeam-label in Nederland.

Terwijl de sector in een crisis verkeerde, werd een organisatie opgebouwd. Wat erg veel tijd kostte, was de samenwerking met BRE, de Britse ontwikkelaar en beheerder van het internationale Breeam-label. ‘BRE is een nogal ambtelijke organisatie, maar toch kwamen Van Uffelen en ik er met de Britten uit. In april 2010 werden de allereerste Breeam-NL-certificaten uitgereikt.’

MEER DAN OOI'T RELEVANT

Hij is trots op wat er in die 7 jaar is bereikt: ‘De DGBC is ‘established’, het bouwwerk staat. Heel belangrijk is echter dat ondernemerschap de boventoon blijft voeren en dat de club niet te bureaucratistisch wordt. Zelfgenoegzaamheid is funest. Je moet nu doorzetten. Zo is het belangrijk om de leden de komende periode meer diensten aan te bieden. Wat krijg je als bedrijf terug voor die € 5000 lidmaatschapsgeld per jaar (voor grotere bedrijven, red.)? Benchmarking van je portefeuille zou daarbij een belangrijk element kunnen zijn.’

Meer dan ooit zijn de inspanningen van de DGBC relevant. Het verduurzamen van gebouwen is doorslaggevend voor de ambitie om te komen tot een circulaire economie, waarin producten en materialen hergebruikt worden en grondstoffen hun waarde behouden. Dat gaat alleen al in Nederland over € 3,3 bln aan bezit en een oppervlakte gelijk aan 92.000 voetbalvelden, samen goed voor 40% van de totale CO₂-uitstoot. Eind vorig



JAAP GILLIS

jaar besloot de Europese Unie dat in 2030 de CO₂-uitstoot met tenminste 40% moet zijn teruggebracht ten opzichte van 1990. Daarnaast moet over zestien jaar van al het energieverbruik zeker 27% afkomstig zijn uit hernieuwbare energie, een bindende Europese doelstelling.

VERGROENING MILJOENEN OBJECTEN

Tegen die achtergrond wordt duidelijk dat er nog heel veel te doen is: er zijn inmiddels 600 nieuwbouwprojecten geregistreerd bij Breeam en 224 bestaande gebouwen Breeam-in-use. Daarvan waren er per eind augustus jl. 172 daadwerkelijk gecertificeerd als Breeam-NL Nieuwbouw en 132 als Breeam-NL-in-use. Een bescheiden aantal,

gezien het feit dat er volgens de Calcasa PropertyNL Analyzer in Nederland 1 miljoen objecten zijn met als gebruiksdoel commercieel onroerend goed.

Gillis: ‘Heel belangrijk is de voorbeeldwerking die uitgaat van het verduurzamen en certificeren van zulke grote objecten. Innovatie brengt in het begin altijd kosten met zich mee. Partijen als BAM, OVG, Redevco en Dura Vermeer hebben daar het voortouw in genomen, om er een paar te noemen. De gedachte was dat we dan in ieder geval moesten zorgen dat we nieuwe gebouwen daarbij het eerst moesten aanpakken, zodat wat we bijbouwen in ieder geval duurzamer is dan de bestaande voorraad.’

Als je de bestaande voorraad vastgoed wilt

verduurzamen, moet je allereerst kijken naar de ruim vijf miljoen objecten met als gebruiksdoel wonen in Nederland. Gillis: 'Breeam gaat tot nu toe om grote gebouwen in een bedrijfsmatige omgeving, maar het grote publiek hebben we nog niet bereikt. We hebben niet kunnen scoren op Breeam in de woningbouw. Het probleem bij woningen is dat je voor Breeam een hele checklist moet doorlopen en dat doet de gemiddelde huiseigenaar niet. In Breeam-in-use komen het gedrag van de gebruiker en het managen van het object aan de orde. Ook zijn er allerlei praktische problemen: je moet leveranciers van de stroom benchmarken, maar hoe meet je een elektrische auto die wordt opgeladen en je stroomrekening omhoog jaagt?'

NEDERLAND GENE KOPLOPER

Internationaal krijgt het grote aandeel van de vastgoedindustrie in het gebruik van fossiele brandstoffen veel aandacht van lokale en nationale overheden. Er komen steeds vaker richtlijnen voor meer transparantie in de energieprestatie van gebouwen en richtlijnen voor de bouw. Gillis vindt het opvallend dat Nederland daarbij vergeleken met onze buurlanden – met name Duitsland, maar ook het Verenigd Koninkrijk – zeker geen koploper is. 'In Duitsland heeft de overheid duurzaamheidsprojecten wél consequent gesteund, maar de BV Nederland is nergens. De politiek mikt nog steeds op 25% reductie van CO₂-uitstoot in 2020, ten opzichte van 1990, maar dat halen we nooit. Bij bestaande gebouwen komt de vraag op waarom de overheid de verduurzaming – vooral van woningen – niet meer gestimuleerd heeft. Je had hiermee tijdens de crisis duizenden mensen in de bouw aan het werk kunnen houden. En het gevolg is dat het nu allemaal meer geld gaat kosten. We zullen

PROFIEL

Jaap Gillis (ceo Bouwfonds Investment Management) was tot 1 juli dit jaar bestuursvoorzitter van de Dutch Green Building Council (DGBC). Hij is opgevolgd door Daan van Vliet, voormalig directeur Unica Groep.

Gillis was zeven jaar voorzitter en stond in 2008 aan de wieg van de DGBC. Onder zijn leiding groeide de DGBC uit tot de breedste en grootste onafhankelijke netwerkorganisatie voor het verduurzamen van de gebouwde omgeving.

Gillis werkte bij de opbouw van de DGBC nauw samen met directeur Stefan van Uffelen, die in 2014 werd opgevolgd door Annemarie van Doorn. De DGBC beheert en ontwikkelt het Breeam-NL duurzaamheidskeurmerk. Dit is nationaal en internationaal een belangrijk keurmerk om de duurzame prestaties van gebouwen, slooprojecten en gebieden te beoordelen. De Dutch Green Building Council heeft op dit moment 373 participanten in de bouw- en vastgoedwereld.

Onder Gillis' leiding introduceerde de DGBC de afgelopen jaren de Dutch Green Building Week (DGBW), die dit jaar plaatsvond van 21 t/m 25 september. De week werd officieel geopend door minister Stef Blok van Wonen.

De DGBW is uitgegroeid tot een evenement met meer dan 70 activiteiten, verspreid door het gehele land. De duurzame week werd tijdens het DGBW-galadiner in het Stedelijk Museum Amsterdam officieel geopend.

Het thema van deze lustrumeditie van de DGBW was 'De Groene Uitdaging'. Dit thema werd gekozen omdat het tijd is voor de 'next big questions' voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Voor het aangaan van deze nieuwe uitdagingen zijn leiderschap en samenwerking essentieel.

nu bij wijze van spreken bouwvakkers uit het buitenland moeten halen om enigszins in de buurt te komen van de doelstellingen.' Gillis ziet ook een gebrek aan creativiteit. 'De overheid stelt nu pas een energielabel bij een woning verplicht, terwijl dat al jaren op de plank lag. Waarom leidt een A-label voor je woning vervolgens niet tot een lagere OZB? Dat zijn slimme fiscale prikkels om verduurzaming te stimuleren.'

Veel positiever is Gillis over de mate waarin de markt zélf het belang van verduurzaming inziet. Hij wijst erop dat de DGBC en Breeam een particulier initiatief zijn. 'De partijen die het vastgoed creëren in Neder-

land hebben veel gedaan, van nieuwbouw tot nu Breeam-in-use. We hebben honderden assessoren opgeleid, professionals die gebouwen kunnen certificeren. Ik noem ook de stappen die beleggers hebben gezet met de benchmarking van de duurzame prestaties van hun portefeuille in de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Dat is met name de verdienste van de wetenschappers Niels Kok en Piet Eichholz. Ik ben zelf ook nog actief geweest als voorzitter van de International Sustainability Alliance (ISA), waarbij ook BRE betrokken was, maar die maakten het gewoon te ingewikkeld. GRESB heeft het beter aangepakt.'

EERDER OP DE WEBSITE

Lees de uitgebreide berichten en achtergronden op de website en in de nieuwsbrief

▶▶▶ www.propertynl.com

VINKEVEEN

Woningcomplex in Vinkeveen van start

SPF Beheer en Bébouw Midreth zijn officieel gestart met de bouw van 59 appartementen.

ROTTERDAM

Alle appartementen Markthal verkocht

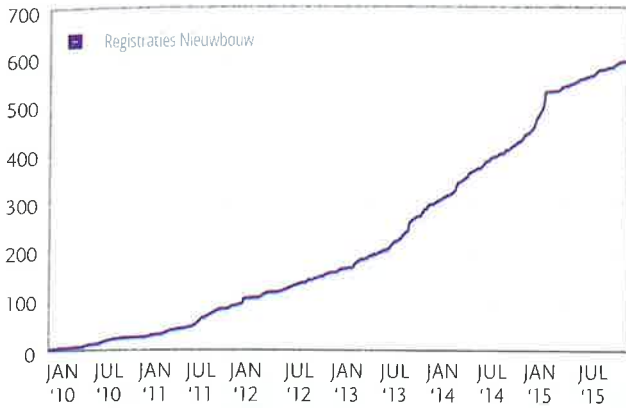
Provast heeft alle 102 koopappartementen en 24 penthouses in de Markthal binnen een jaar na oplevering verkocht.

BELEGGINGSTRANSACTIE

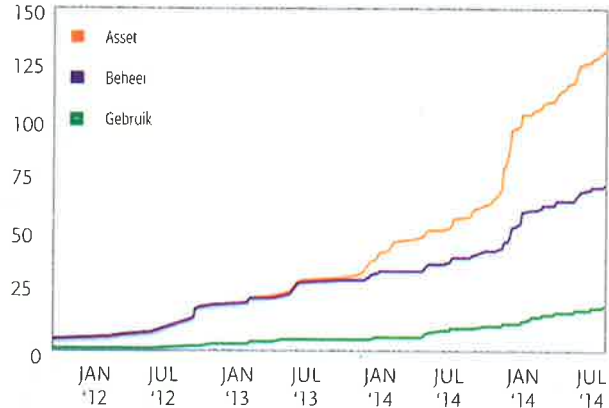
Coever koopt zes woningcomplexen

Vivesta heeft een woningportefeuille met 133 woningen en 7 winkelunits verkocht aan Coever.

AANTAL REGISTRATIES BREEAM-NL NIEUWBOUW CUMULATIEF



AANTAL REGISTRATIES BREEAM-NL-IN-USE CUMULATIEF



HET WEERGEGEVEN AANTAL PROJECTEN IS INCLUSIEF INMIDDELS GECERTIFICEERDE OF GEANNULEERDE PROJECTEN

BRON: DGBC

Het recente jaarrapport van GRESB stelt dat uit harde feiten blijkt dat voortgang wordt geboekt bij duurzaamheid. Grotere, internationale beleggers investeren in maatregelen voor besparing van energie, zuinig zijn met water en het reduceren van afval. Uit onderzoek blijkt dat vastgoedbedrijven die dit doen hogere rendementen boeken op hun vastgoed.

WELZIJN VAN DE GEBRUIKERS

Het vastgoed begint nu ook de rol te zien die gebouwen spelen voor het welzijn en de gezondheid van de gebruikers. Enkele voorlopers, zoals in Nederland Coert Zachariasse met de Delta Development Group, brengen dit in de praktijk met Park 20|20 en The Valley nabij Schiphol.

Gillis was begin dit jaar als voorzitter van de DGBC betrokken bij de Green Deal Circulaire Gebouwen. Hierbij hebben 60 partijen een stip aan de horizon gezet: in 2030 willen ze van alle gebouwen weten hoe circulair ze zijn en hoe je de gebouwen kunt verbeteren. De Dutch Green Building Council is alvast gestart om het begrip 'circulair gebouw' concreter te maken: wat verstaan we nu onder een circulair gebouw en gaat dat alleen over de gebruikte materialen? In hoeverre hoort de buitenruimte daarbij? En moeten ook het gebruik en het beheer van het gebouw circulair zijn? De markt zoekt nog naar een goede definitie.

Duurzaamheid heeft ook steeds meer impact op de financierbaarheid van een ge-

bouw. Het duurzaamheidsprofiel van commerciële vastgoedpartijen en gebouwen is voor banken steeds belangrijker. Dat heeft te maken met de toenemende regelgeving voor gebouwen, de verwachtingen van huurders op dit gebied en risico's die gepaard gaan met klimaatverandering. Zo maakte ABN Amro deze maand bekend dat het GRESB duurzaamheidsdata over vastgoedfondsen

Duurzaamheid heeft ook steeds meer impact op de financierbaarheid van een gebouw

gaat gebruiken in het vastgoedfinancieringsproces. ING Real Estate Finance maakte eerder bekend dat het al zijn cliënten en zijn volledige Nederlandse vastgoedfinancieringsportefeuille van 28.000 objecten gratis analyse en advisering aanbiedt over verduurzaming.

Empirische studies laten zien dat vastgoedprijzen wereldwijd op verschillende markten steeds meer onderscheid maken tussen gebouwen op basis van 'groene eigenschappen' en de fysieke of operationele efficiëntie die daarmee wordt geassocieerd. Dat vertaalt zich in hogere huren, hogere verkoopprijzen, meer bewoning, lagere exploitatiekosten, snellere verkoop, hogere netto-inkomsten uit verhuur, lagere kapitalisatiefactoren, en, in het geval van commer-

ciële bouw, verbeterde arbeidsproductiviteit en daarmee lagere risico's.

DATA VOOR DE TAXATEUR

Een opgave is er nog wel om dat onderscheid voldoende tot uiting te laten komen in de vastgoedwaardering. 'Als we de markt-overgang naar bijna-nul-energie gebouwen in Europa willen versnellen, is het essentieel om de behoefte aan efficiëntere gebouwen aan te tonen, en vastgoedtaxateurs de juiste informatie te verschaffen om energieprestatie in de praktijk van de vastgoedwaardering te integreren.' De Europese Unie stelde eerder dit jaar in een rapport (onderdeel van het duurzaamheidsproject Reno Value) dat het gebrek aan goede informatie over en inzicht in de effecten van duurzame eigenschappen op de werkelijke waarde van een gebouw een risicofactor is voor de gehele waardeketen van gebouwen.

De Nederlandse vastgoedmarkt is vergeleken met het buitenland relatief transparant als het gaat om de belangrijkste drijvers voor waarde van vastgoed, qua prijsinformatie en rendementen. Gillis erkent dat de impact van duurzaamheidsaspecten zoals energieprestaties nog onvoldoende inzichtelijk zijn. Zo adviseert het EU-project Reno Value de duurzaamheid van alle gebouwen in Nederland in één database onder te brengen, gelinkt aan transacties. Gillis: 'Ik ben het ermee eens dat dit veel centraler zou kunnen. Het kostenaspect is nog wel even een kwestie, maar die kant gaan we zeker op.'