



Dutch  
Green Building  
Council

---

Q&A

# Duurzaamheid in taxaties

28 september 2022, Online webinar

---

## Vraag en antwoorden

**Vraag aan publiek:**

### **Hoe zou jij duurzaamheid opnemen in je taxatierapport?**

**Antwoorden:**

- Waardecorrectie
- Werkelijk energieverbruik
- MPG of BCI
- referentie analyse
- Benoemen maar geen waarde aan koppelen
- Taxatie uitgaande van duurzaam pand volgens eindnormen en correctie van kosten in de dcf om dat realiseren
- Indien duurzamer: lagere mutatiegraad, Indien minder duurzaam: hogere capex bij gebouwen met hogere energieverbruik/slechter label. Wellicht iets hogere exploitatielasten. Met name goede onderbouwing voor de te verwachte (cq. mogelijke) investeringen i.r.t. de locatie en type object.
- Aparte paragraaf met info over genomen maatregelen dan wel hoe makkelijk/moeilijk uit te voeren (standaard) maatregelen zoals zonnepanelen, isolatie, verlichting, etc. Aandacht voor labels en hoe deze te verbeteren naar (toekomstige) wettelijke kaders. Aandacht voor de kosten hiervan.
- Duurzaamheid zou moeten kijken naar de waarde voor de stakeholders: omgeving, gebruiker, eigenaar en in moeten gaan op ontwerp, materialen, beheer, energie, water, groen, en ten slotte mogelijkheden voor demontage en hergebruik.
- Duurzaamheid kan adhv van certificaten (BREEAM, LEED, WELL) worden gewaardeerd. Daarna kan indepth naar inhoud van de certificering worden gekeken

## Vragen vanuit het publiek

### 1. Dient een taxateur meer kennis te hebben over duurzaamheid dan 'de markt' die zij dienen te volgen?

**Antwoord:** De taxateur dient in ieder geval op de hoogte te zijn van de wet- en regelgeving die geldt. Goede taxateurs gaan zich op termijn wel onderscheiden met de kennis over duurzaamheid. Uiteindelijk ben je ook deels een adviseur en zul je moeten kunnen meedenken met de klant wat de toekomst gaat brengen en dan moet je weer weten dan je klant.

### 2. Waarom is gezondheid niet opgenomen in de duurzaamheidsparagraaf: gezond gebouw = minder ziekteverzuim, bijvoorbeeld?

**Antwoord:** Gezondheid zit wel in de labels, zoals een WELL certificaat. Op andere manieren is het niet simpel mogelijk gezondheid te meten.

### 3. Zien we dadelijk dan ook andere waardes aan panden worden gehangen afhankelijk van de gebruiker (veel vs weinig energievraag)?

**Antwoord:** Het gaat wel die kant op, maar die data is nog niet beschikbaar om het nu op dit moment te kwantificeren. De institutionele beleggers die moeten rapporteren op duurzaamheidsgebied, die zal er ook alles gelegen aan zijn om ook duurzame gebruikers in hun portefeuille te hebben. Want dan pas heb je een hele duurzame beleggingsportefeuille en gaat de waarde daarvan ook toenemen.

### 4. Stel een kantoor heeft momenteel energielabel D. Hoe taxeer je zoiets? Over 95 dagen mag je het namelijk niet meer verhuren volgens de wet.

**Antwoord:** Het mogelijk sluiten van het kantoorgebouw, de benodigde investering om naar minimaal energielabel C te komen en de hogere vraag naar energie efficiënte kantoren heeft onder andere invloed op de courantheid, de cashflow en de waarde. Eerder dit jaar brachten we ook een handreiking uit over Taxeren van energie inefficiënte kantoren, zie [hier](#).

### 5. Hoe wordt 'niet duurzaam' gedefinieerd? Energielabel?

**Antwoord:** In taxatierapporten wordt als eerste gekeken naar het energielabel. Ook wetgeving gaat vooral over energiegebruik. Als het gaat om duurzaamheid gaat het om veel verschillende aspecten. Bij EU taxonomie zijn er zes, waaronder water, biodiversiteit, circulariteit, vervuiling, etc. Die zijn allemaal kwantificeerbaar. En daarnaast zijn er een scala aan sociale aspecten die moeilijker kwantificeerbaar zijn. Om te zorgen dat nu eerst iedereen duurzaamheid mee gaat nemen, beginnen ze bij iets wat we begrijpen wat het is en doen. Hierdoor wordt in eerste instantie alleen gekeken naar energie.

In een taxatierapport wordt nu naar twee dingen gekeken: de credentials van het gebouw zelf, zoals het energiegebruik, label, de installaties die er op staan en zelfvoorzienend vermogen, en als tweede de locatie, is er in het gebied veel investeringen in duurzame gebouwen, zitten er duurzame huurders omheen, energielabels van de omringende gebouwen en is het goed bereikbaar. Dat maakt of een gebouw wel of niet duurzaam is.

**6. Wij, als bouwer, willen interne en externe opdrachtgevers graag stimuleren om nieuwbouw te certificeren op duurzaamheid. Wij zoeken naar goede argumenten, zoals hogere waarde van het vastgoed of hogere huur- of verkoop opbrengsten: is hier al data van? Wat levert bijvoorbeeld een BREEAM excellent op voor de investeerder / gebouw eigenaar: % waarde, % opbrengsten?**

**Antwoord:** Er is steeds meer onderbouwing voor de stelling dat duurzaam vastgoed financieel aantrekkelijker is en dat niet-duurzaam vastgoed in waarde daalt. Zo blijkt dat:

- Gebouwen met energielabel C (of beter) een hogere bezettingsgraad, effectieve huuropbrengst, marktwaarde en transactieprijs hebben.
- Kantoren met een duurzaamheidscertificering in Amsterdam gemiddeld 26% hogere huurwaarde hebben dan niet-gecertificeerde kantoren.
- De vraag naar kantoren met een energielabel A sterk toeneemt. Uit onderzoek blijkt dat sinds 2011 de vraag naar kantoren met een energielabel A zelfs is verdubbeld. De verwachting is dat de vraag naar kantoren met een energielabel A zal toenemen, onder andere door rapportageverplichtingen zoals de EU Taxonomy en SFDR.
- De opname van kantoren met een duurzaamheidscertificering snel stijgt in de belangrijkste Europese markten. Zo blijkt in de afgelopen vijf jaar de opname van kantoren met duurzaamheidscertificering te zijn gestegen van 24% naar 31%.

**7. CRREM heeft veel raakvlakken met de WEii monitor en EML toch?**

**Antwoord:** CRREM en Paris Proof sturen allebei op het terugbrengen van het energiegebruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot van gebouwen om deze in lijn te brengen met de klimaatdoelstellingen van Parijs. CRREM stuurt op CO<sub>2</sub>-paden waar onder gebleven moet worden, die omgerekend is naar energiegebruik in kWh/m<sup>2</sup>. Vanuit Paris Proof zijn doelen gezet vanuit energiegebruik in kWh/m<sup>2</sup> en zijn later hier ook vergelijkbaar met CRREM CO<sub>2</sub>-paden gesteld om binnen de 1,5 graden opwarming te blijven. Op het moment wordt gewerkt Paris Proof en CRREM zoveel mogelijk in lijn met elkaar te brengen. WEii is de rekenmethode om het werkelijk energiegebruik te bepalen. Deze kan voor beide gebruikt worden. De EML – erkende maatregellijsten – zijn maatregelen die zich binnen 5 jaar terugverdienen en dus een middel zijn om het energiegebruik terug te brengen. Dit zijn wel voornamelijk de quick wins.

**8. Waar zit dan daadwerkelijk het verschil Kwh/m2 vs kgCo2/m2**

**Antwoord:** Het energiegebruik wat uitgedrukt wordt in kWh/m<sup>2</sup> is met behulp van de emissiefactoren om te rekenen naar kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Verschil zit dat het energiegebruik alleen verandert als het gebouw of gebruik van het gebouw verandert, terwijl de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de tijd – ook al blijft het energiegebruik gelijk – ook omlaag gaat doordat het net verduurzaamd.