



**Centraal
Beheer**

Vastgoed verduurzamen: samen kom je verder

De mogelijkheden en uitdagingen op een rij

Verduurzaming van vastgoed. Het is een onderwerp dat steeds belangrijker wordt. En de aanpak is voor ieder bedrijf en elke particulier anders.

Het hangt bijvoorbeeld af van het soort gebouw, of hoe goed het onderhouden is en bij wie het gebouw in eigendom is. Er staat wel 1 ding vast: deze transitie kunnen we alleen maken als we gaan samenwerken. En ondernemers moeten hierin de 1e stap zetten. We zoomen in op dit onderwerp met Jack Zuidweg, business partner Vastgoed bij Centraal Beheer en René Pie, ondernemer, mede-initiatiefnemer en directeur van Klimaatmissie Nederland.

Iedere eigenaar van 1 of meerdere gebouwen heeft zijn eigen beweegredenen om ja of nee te zeggen tegen die 1e stap richting verduurzaming. Maar als iets geld kost dan is het al snel nee. Dat is in sommige gevallen ook niet raar. René vertelt: "Neem nu de woningcorporaties. Als zij grootschalig willen investeren in bijvoorbeeld zonnepanelen, dan wordt dat niet meegenomen in hun rendementen. Dit kan betekenen dat ze onder toezicht komen te staan. 'Nee' is dan een logische keuze. Terwijl eigenaren van (groot) vastgoed echt een versnelling kunnen realiseren op dit vlak. Een gemiste kans."

Een complex aanbod van losse maatregelen

Daarnaast doet een ander probleem zich voor. De latente vraag naar verduurzaming bij eigenaren van vastgoed is enorm. Maar welke van de vele maatregelen past u toe? Hoe maakt u de beste keuze? Het internet biedt heel veel oplossingen. Maar wat is voor uw specifieke situatie de beste oplossing? Er is een te complex aanbod van allemaal losse maatregelen. Als eigenaar moet u bijna specialist zijn op dit vlak om een goede keuze te maken. En de meeste eigenaren zijn dat niet. Dus waarom zouden ze stappen ondernemen? Terwijl de urgentie heel hard nodig is bij mensen. Want de gevolgen van klimaatverandering worden ieder jaar meer zichtbaar.

Kansen door te kijken naar het grotere plaatje

Toch liggen er ook enorme kansen om de stap richting verduurzaming makkelijker te maken. Belangrijk daarbij is dat we naar het grotere plaatje kijken. René: "In de jaren '60 en '70 is er veel gebouwd. Deze gebouwen zijn niet ontworpen om energiezuinig te zijn, omdat er fossiele brandstof genoeg was. Regulier onderhoud is wel gedaan, maar groot onderhoud was gezien de ouderdom van de gebouwen veelal nog niet nodig. Inmiddels heeft

men misschien lekkage en moet er een nieuw dak op het gebouw. Of de voegen moeten vervangen worden. Als er dan toch groot onderhoud nodig is, waarom dan niet meteen het gebouw geschikt maken voor 2050? Het probleem hierbij is dat dit extra investeringen met zich meebrengt. En hier is vaak niet voor gespaard. Met de vraag naar groot onderhoud komt er dus een probleem op ons af. Eigenaren zijn meestal wel verzekerd om bij schade het gebouw in oude staat te laten herstellen. Maar het gebouw duurzamer maken door bijvoorbeeld isolatie is een ander verhaal."



Centraal Beheer neemt maatschappelijke verantwoordelijkheid

Jack: "De producten en diensten van Centraal Beheer hebben een belangrijke maatschappelijke functie. De wereld om ons heen verandert snel. Klimaatverandering leidt tot meer hittegolven, vaker extreme neerslag en meer perioden van droogte. Als Nederland zich hier niet op voorbereidt, heeft dit invloed op allerlei gebieden. Denk bijvoorbeeld aan de gezondheid van mensen, de leefbaarheid van buurten en het comfort in woningen en gebouwen. Dit leidt tot economische schade.

We zien als verzekeraar veel ongemak en nieuwe schades ontstaan door klimaatverandering. Dit confronteert ons en onze klanten met nieuwe onzekerheden. Daar moet iets aan gebeuren en dat kan ook. Veel ondernemers willen via hun vastgoed graag hun bijdrage op het gebied van duurzaamheid leveren. Zij denken echt buiten de kaders en doen unieke dingen.

Centraal Beheer wil voorop lopen om ondernemers te helpen met deze verduurzaming. Zodat zij zich zeker voelen in tijden van klimaatverandering. Dat is een serieuze ambitie en tegelijkertijd is het ook een mooie uitdaging. Omdat het om nieuwe en onbekendere risico's gaat, moet je daar goed over nadenken. Ik ben

blij dat wij als verzekeraar er vaak bewust voor kiezen om in nieuwe projecten te stappen. Ook als we nog niet precies in kunnen schatten wat de uitkomst is."

Een mooi duurzaamheidsproject is Ecodorp Boekel

"In Ecodorp Boekel worden bijvoorbeeld 30 klimaat-adaptieve en klimaatpositieve huurwoningen gebouwd. Hier gebruiken ze heel veel nieuwe innovatieve bouwmaterialen en technieken. Denk aan circulaire elektriciteit bekabeling, prefab muren van hennep en kalk en een duurzame basaltaccu waarin zelfopgewekte warmte wordt opgeslagen.

Met de kennis die we opdoen in dit soort duurzame projecten voorzien we als 1 van de grootste vastgoedverzekeraars onze klanten weer van diensten en adviezen. En we gebruiken die kennis om ervoor te zorgen dat deze nieuwe risico's verzekeraar blijven."

Voorspelbare lasten door duurzame oplossingen

Jack legt uit: "Voor verzekeraars is een rol weggelegd als specialist op het gebied van duurzaamheid. Een goed geïsoleerd gebouw zorgt er namelijk voor dat u een kleinere installatie nodig heeft die de temperatuur in het gebouw regelt. Dat betekent lagere kosten en daarmee voorspelbaardere lasten. Daarnaast bent u met bijvoorbeeld zonnepanelen niet



meer afhankelijk van aardgas als fossiele brandstof. U wordt steeds meer zelfvoorzienend. En u weet beter waar u aan toe bent.

Het is dus zeker de moeite waard om te kijken of u kunt investeren. Als verzekeraar helpen we daar graag bij. We kunnen samen met onze partners kijken welke integrale duurzame maatregelen u kunt nemen. En welke lastenvoorspelling daarbij hoort. Weet u welk bedrag per maand nodig is om de verduurzaming te realiseren en is dat voor u financieel haalbaar? Dan staat niets meer in de weg om de verduurzaming te realiseren."

Verduurzamen zonder dat u veel meer betaalt

Als de overheid gaat sturen door regels in te voeren, dan komt de urgentie vanzelf. Dit proces komt al langzaam op gang. Zo moet per 1 januari 2023 elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Hierdoor is wel beweging ontstaan. Maar zomaar regels doorvoeren is voor overheden lastig. René: "Geen enkele politieke partij wint stemmen door te vertellen wat mensen moeten. Belangrijk is dus dat u weet hoe u hier als consument beter van wordt. Een specialist kan u helpen hoe u dat voor uw situatie het beste kunt regelen."

"Die specialistenrol nemen wij als verzekeraar graag op ons", vult Jack aan. "Mensen geloven vaak niet dat verduurzaming kan voor ongeveer hetzelfde bedrag dat ze nu betalen. Maar het is mogelijk. En wij gaan graag die uitdaging aan. De huidige energiebronnen raken op. Alle reden dus om te kijken wat we kunnen gaan doen naar de toekomst toe. Dat is best spannend. Maar we hebben geen keuze. Dus we gaan ermee aan de slag."

Gebouwen optimaal beheren door meedenken en verder kijken

"Daar waar we eerder onze klanten alleen vertelden dat iets niet binnen de dekking valt, verwijzen we hen nu naar partijen die hen kunnen helpen. En bij een structurele schadelast verhogen we niet meteen de premie, maar kijken naar een oplossing voor de oorzaak van dit probleem. We kijken samen hoe een gebouw het beste kan worden beheerd. Is er bijvoorbeeld een nieuw dak nodig omdat het lek is? Dan kunnen we het dak vervangen. Maar we kunnen ook eerst het gebouw integraal bekijken. Bestaat op termijn de wens voor zonnepanelen? Dan kunnen we dat misschien in 1 keer doen om zo kosten te besparen."



Een gebouw dat energie produceert, levert geld op

René legt uit: “In de meest ideale situatie produceert een gebouw energie. Dan levert het geld op. En met energie bedoel ik energie in de breedste zin van het woord. Energie is namelijk niet alleen stroom, maar bijvoorbeeld ook gezonde lucht. Ook dat is belangrijk, vooral in een stad met veel luchtvervuiling. Gebruik andere filters en mensen hebben bijvoorbeeld geen hooikoorts meer. Hierdoor melden ze zich minder vaak ziek. Een gezond binnenklimaat zorgt dus indirect voor besparing. En dan hebben we het nog niet over het comfort dat dit met zich mee brengt. Want schone lucht zorgt ook voor een betere productiviteit. Als mensen beter in hun vel zitten, presteren ze ook beter. En kijken we naar goede isolatie van een gebouw, dan zul je zien dat je in maart al moet gaan koelen in plaats van verwarmen. Dat koelen kan actief met buitenlucht. Je hebt dan geen airco meer nodig. Dat is directe energiebesparing.”



Verduurzaming heeft invloed op veel gebieden

Als we naar de toekomst kijken dan zien we dat verduurzaming op heel veel vlakken een rol speelt. Het gaat niet alleen over de effecten op klimaatverandering. Maar ook over besparing, gezondheid en zelfvoorzienend en daarmee voorspelbaarder zijn. We hebben er dus allemaal belang bij dat we hier op korte termijn stappen in zetten. Alleen dan verandert er iets en zijn we klaar voor de toekomst.

“Ook als we kijken naar risicomanagement kunnen we als verzekeraar de specialistenrol op ons nemen”, vertelt Jack. “Wilt u als ondernemer uw bedrijf verzekeren? Dan komt er een risicoadviseur bij u langs. Die kan ook op het gebied van duurzaamheid met aanbevelingen en eisen aangeven waar u als ondernemer aan moet voldoen. Als dat helder is, dan kunt u daar naar toe groeien. In plaats van steeds naar deeloplossingen te kijken. Als verzekeraar ligt dit in het verlengde van onze zorgplicht. We hebben een maatschappelijke rol en zijn verantwoordelijk om mensen het juiste advies te geven.”

Nieuwe financieringsvormen maken verduurzaming mogelijk

Als we kijken naar de financiering van verduurzamingsprojecten zullen we ook die moeten aanpassen om voorbereid te zijn op de toekomst. Grote investeringen over een lange looptijd maken verduurzaming haalbaar en zorgen voor lagere maandlasten. Dat vraagt wel een andere manier van denken en investeren.

René neemt ons mee: “Investeringen op het gebied van verduurzaming verdienen je vaak pas op de langere termijn terug. Dat is voor veel ondernemers een drempel. Want wie zegt dat een bedrijf over 30 jaar nog op die plek gevestigd is? Een oplossing kan zijn om de investering te koppelen aan het gebouw. Wordt het gebouw verkocht? Dan verkoopt men de financieringslast mee. Dan weten mensen waar ze aan toe zijn en stappen ze sneller over die drempel heen. En er ontstaat een meerwaarde aan de woning. Bij VvE's zien we dit natuurlijk al in de vorm van de servicekosten. Bij grondgebonden woningen loopt op dit moment een pilot met zo'n gebouwgebonden financiering. De eigenaar van het gebouw conformeert zich hieraan.”

Bouwbedrijven zijn de grootste concurrent van energiebedrijven

“Hoewel de weg vrij lijkt om op grote schaal gebouwen te verduurzamen, zijn er nog wel wat hobbels te nemen waar we het nog niet over gehad hebben. Als we ons geld namelijk gaan stoppen in isolatie in plaats van in energie, dan hebben we op een gegeven moment weinig tot geen energie meer nodig. Dat maakt bouwbedrijven dus de grootste concurrent van energiebedrijven. Het vraagt om een hele andere energiemarkt en daar is die markt nog niet aan toe. Dan krijgen we namelijk te maken met allerlei belangen. Denk bijvoorbeeld aan de overheid die eigenaar is van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM). En gaan we dan afscheid nemen van Shell?”

Feit blijft dat gebouwen energie nodig hebben. Windmolens en zonnepanelen kunnen dit leveren. Waarom zouden we dan dure fossiele brandstof gebruiken om onze gebouwen te verwarmen? Dat kunnen we beter gebruiken voor bijvoorbeeld de Hoogovens als we die werkgelegenheid toch in

Nederland willen houden. Kortom: er liggen heel veel kansen om stappen vooruit te zetten op het gebied van verduurzaming van gebouwen. Houtbouw is daar een goed voorbeeld van. Of prefab in fabrieken in plaats van voor elk onderdeel iemand anders invliegen op de bouwplaats. Er is veel mogelijk op het gebied van verduurzaming. Als we met zijn allen de schouders eronder zetten, kunnen we mooie resultaten halen!”

Aan de slag met verduurzamen van vastgoed

Afhankelijk van het soort gebouw, neemt u passende maatregelen om te verduurzamen. Benieuwd wat u nu al kunt doen? Ga in gesprek met onze expert Jack Zuidweg.

[> Ga in gesprek met Jack](#)

