

Geen gebrek aan geld maar aan slimme financiering

Spelers in vastgoedmarkt dienen kans te grijpen om vastgoed met gesloten beurs te verduurzamen

Volgende week opent de Provada weer haar deuren. Net als voorgaande jaren zal de noodzakelijke verduurzaming van ons vastgoed weer een veelbesproken thema zijn. Waarbij ik vrees dat de betrokken stakeholders hun gekende stellingen zullen betrekken: energieneutraal bouwen is de toekomst maar het kan in deze markt helaas nog niet uit; verduurzaming van de gebouwde omgeving is een must maar er is in dit economisch klimaat geen financiering voor te vinden; partijen willen wel maar de overheid moet eerst garanties bieden,... En dan op de naar de netwerkborrel. Het is niet verwonderlijk dat de bouw een van de sectoren is die het langst in de crisis blijft hangen. Verouderde beelden domineren nog steeds het denken bij een groot aantal partijen. Of ik nu met overheid aan tafel zit, overleg voer over actuele akkoorden of convenanten of met vertegenwoordigers van bouwondernemingen spreek: gedateerde beelden blijven doorgaans het vertrekpunt. Om er een paar te noemen: de kost gaat voor de baat uit, er zijn grote sommen vreemd vermogen uit de markt nodig om iets voor elkaar te krijgen en de business case kan alleen maar rond worden gemaakt als deze vanaf dag één winstgevend is. De nieuwe werkelijkheid, door mij vaak nieuwe economie genoemd, dringt maar langzaam door. Te weten: duurzaamheidswinst en economische winst gaan samen, en door beide te verbinden creëer je effectief nieuwe werkgelegenheid.

Gelukkig zien een aantal partijen in de markt inmiddels dat het ook anders kan. Zij hebben slimme business cases ontwikkeld op het gebied van verduurzaming van bestaand vastgoed, gebaseerd op de gedachte dat de eigenaar/belegger vooraf niet hoeft te investeren. Veel van deze partijen werken stapsgewijs toe naar een situatie van 'nul op de meter' (vraagbeperking door isolatie in combinatie met duurzame lokale opwekking), waarbij de toekomstige besparingen op energiekosten nu al contant worden gemaakt en (revolverend) worden ingezet voor verdere verduurzamingstappen. Dat betekent dat bewoners of huurders van zowel woningen als kantoren met gesloten beurs kunnen verduurzamen. Sommige vernieuwende start-ups zoals energiebedrijf BAS gaan nog een stap verder en stellen zich zelfs ten doel externe investeerders aan te trekken die een aantrekkelijk rendement kunnen maken uit de cashflow.

De conclusie luidt dus dat het de hoogste tijd is om oude denkbeelden los te laten. Vastgoed verduurzamen kan met gesloten beurs — en er is volgens mij geen Nederlander die daar geen oren naar heeft. Dat blijkt ook uit onderzoek onder eigenaren van zowel woningen als kantoorvastgoed. De voorkant van de markt wijst de weg met modellen die contante waarde van toekomstige besparingen naar voren halen en investeringen door huurders/eigenaren overbodig maken. Zij creëren waarde met een positieve business case, voor henzelf maar ook voor de huurder en de eigenaar van de woning of het zakelijk vastgoed. Al was het maar omdat zowel het gebruikscomfort als de waarde daarvan enorm stijgt.

Hebben de 'oude denkers' dan helemaal geen punt? Helaas wel. Om tot opschaling en landelijke uitrol te komen zal ook Den Haag een tandje bij moeten zetten. Bijvoorbeeld door de btw op isolatiematerialen juist te verlagen in plaats van te verhogen zoals in alle stilte is gebeurd afgelopen januari. Of door de uiterst complexe postcoderegeling voor lokale opwekking te versoepelen en het teruglevertarief van lokaal opgewekte zonne-energie te verhogen naar € 0,09 of € 0,10 (nu € 0,07). Zo kunnen we de waarde van ons vastgoed doen stijgen en brengen we het vliegwiel in beweging. Gemeenten, corporaties en eigenaren/beleggers en huurders: zoek op de Provada (of anders daarbuiten) naar innovatieve spelers die door slimme 'financial engineering' verduurzaming wél mogelijk maken. Dat biedt niet alleen nieuwe perspectieven voor Nederland, maar vast ook een nieuw perspectief tijdens die netwerkborrel!

Door duurzaamheidswinst en economische winst te verbinden, creëer je effectief nieuwe werkgelegenheid.

Marga Hoek is directeur van De Groene Zaak