

Week van het Duurzaam Erfgoed

Verduurzaming van monumentaal vastgoed: investering versus waarde

Monumenten hebben bewezen dat ze wel even meegaan. Maar hoe zorgen we ervoor dat ze ook voor de volgende generatie aantrekkelijk blijven. Hoe besparen we kosten en verhogen we tegelijkertijd het comfort? Door te verduurzamen! Zo dragen wij bij aan de klimaatdoelstellingen én aan springlevende monumenten!

Als een pand voldoet aan de huidige duurzaamheidseisen, geniet het dan een hogere taxatiewaarde? Hoe vertaal je de waardering voor duurzaamheid in monumentaal vastgoed? En hoe zorg je dat ook taxateurs hier oog voor hebben? Maandag 19 april bogen experts en toehoorders zich over deze vragen tijdens de workshop van het Nationaal Restauratiefonds.

In taxatierapporten van monumenten wordt meestal geen aandacht geschonken aan duurzaamheidsprestaties, en dat maakt het moeilijker om de financiering van duurzame ingrepen rond te krijgen. Moderator Coen Reinders van het Restauratiefonds licht de insteek van deze workshop toe: 'De vraag naar duurzame panden neemt toe, het is goed voor het bedrijfsimago én voor de energierekening. Toch blijft het de vraag: hoe vertalen duurzame ingrepen zich in de vastgoedwaarde? En wat is nodig om de financiering hiervan te stimuleren?'

Spagaat

Het probleem wordt geïllustreerd door Ab van de Wiel, eigenaar van de Meelfabriek in Leiden, een complex met tien rijksmonumenten en vier nieuwe gebouwen. Om te anticiperen op toekomstige eisen, koos de eigenaar ervoor om te streven naar gasloze gebouwen en energielabel A. Er werd zo min mogelijk gesloopt en zoveel mogelijk hergebruikt; delen van de gevel werden vervangen door geïsoleerd trippel glas, waarmee meteen de bijzondere constructie zichtbaar werd. Op een totale investering van 150 miljoen euro was Van de Wiel hieraan 30 miljoen euro extra kwijt. Dat leverde een spagaat op: de investeringen en onderhoudskosten waren hoger, maar de duurzaamheidsprestaties leveren geen meerwaarde op bij financiers. Daar komt bij dat de gasreductie niet beloond wordt, aangezien voor grootverbruikers een voordeliger tarief geldt. 'Als je alle duurzame ingrepen meeneemt, is het complex dan meer waard?', vraagt Van de Wiel zich af.

Tijdens de interactieve workshop kunnen via de chat vragen gesteld worden en wordt er gereageerd op stellingen. Daaruit blijkt bijvoorbeeld dat van de aanwezigen – waaronder veel erfgoedprofessionals, overheden en eigenaars – twee derde het geschetste probleem herkent.

Taxaties: meer kennis nodig

Taxateur/adviseur Jan Kees Hoogendoorn taxeerde een deel van de Meelfabriek. Taxeren is gebaseerd op terugkijken en niet vooruitkijken, vat hij het probleem samen. Hoogendoorn ontwikkelde daarom een kostenmethodiek om de duurzaamheid van de Meelfabriek kwantificeerbaar te maken. Hij verwerkte daarin de besparing op de energiekosten, de meerkosten van de bouw en paste het referentiekader aan. Normaal gesproken legt een energielabel bij rijksmonumenten geen gewicht in de schaal, omdat het niet verplicht is, maar uit eerder onderzoek blijkt dat de waarde van duurzame monumenten wel degelijk stijgt. 'Op basis daarvan kwam ik uit op een 20 procent hogere waarde dan regulier.' De hogere waarde bleek niet alleen samen te hangen met duurzaamheid, maar ook met de functiecombinatie van wonen, werken en horeca. Ook in de opleiding voor taxateurs is meer kennis nodig om de invloed van duurzaamheid op de waarde goed in beeld te brengen, vindt Hoogendoorn. Het hebben van de juiste gegevens is belangrijk: 'We hebben

een database nodig van transacties in getransformeerd vastgoed, om onderzoek te kunnen doen en te vergelijken.'

Blik op lange termijn

'We kunnen lang praten over de effecten op de korte termijn, maar uiteindelijk gaat het bij duurzaamheid om de lange termijn', stelt Annemarie van Doorn, oprichter van de Dutch Green Building Council (DGBC). 'Juist daarom is wat Ab van de Wiel gedaan heeft, zo bewonderenswaardig.' In de DGBC zijn 360 partners vertegenwoordigd, waaronder gemeenten, banken en taxateurs. Duurzaam bouwen gaat niet meer alleen over geld, maar ook over het welzijn van de mensen die er werken, vertelt Van Doorn. En over beeldvorming: 'Pensioenfondsen willen minder graag investeren in gebouwen die niet duurzaam zijn.' Bij de duurzaamheidsbeoordeling van gebouwen maakt de DGBC gebruik van de BREEAM NL-methodiek met zijn 9 categorieën. Er zijn veel mooie voorbeelden van monumenten die op deze meetlat goed scoren, laat Van Doorn zien, zoals bijvoorbeeld het Bentinck Huis in Den Haag. 'Hier is waarde gecreëerd voor aandeelhouders en gebruikers.' Om vastgoedontwikkelaars te helpen bij hun duurzaamheidsdoelen, heeft de DGBC een duurzaamheidsparagraaf ontwikkeld, die door taxateurs gebruikt kan worden bij met name commercieel kantoorvastgoed. De paragraaf werd opgesteld op verzoek van de bankensector, die behoefte had aan duidelijkheid. 'Zodat we net als bij woningen straks meer betalen voor duurzaamheid.'

Restauratiefonds: breed kijken

Volgens Stefan Vos, projectleider financieringen van het Restauratiefonds, is de duurzame trend niet meer te stoppen. Bij het verstrekken van leningen let zijn team in de eerste plaats op mogelijke risico's, waarin zowel financiële als niet-financiële factoren een rol spelen. Zo leiden duurzaamheidsingrepen vaak tot lagere exploitatielasten, maar ook tot hogere financieringslasten. Ook beoordeelt het team of de aanvrager met de juiste partijen samenwerkt om de duurzaamheidsambities mee te realiseren. Het hanteren van het *loan to value*-principe (dat de lening in verhouding moet staan tot de waarde van het pand) kan bij duurzaamheid knellend werken, illustreert Vos met een fictief voorbeeld: een object van 4 miljoen euro dat na duurzaamheidsingrepen een marktwaarde van 5 miljoen euro heeft, heeft 750 duizend euro meer financieringsruimte dan een object waarvan de taxatie op 4 miljoen blijft steken. 'Dit is waar duurzaamheidsprojecten vaak op stranden.' In samenwerking met banken maakt het Restauratiefonds vaak met 'de laatste stretch' een duurzame transformatie toch mogelijk. 'Het zou mooi zijn als verduurzaming een vaste plek in de waardebepaling kreeg', concludeert Vos.

Momentum

Tijdens de discussie gaat het over de bruikbaarheid van de duurzaamheidsparagraaf voor monumenten en getransformeerde objecten. De hulp van het Restauratiefonds blijft hierbij onmisbaar, denkt Van Doorn. De duurzaamheidsparagraaf wordt door de deelnemers gezien als een eerste stap. Hoogendoorn zou voor vastgoed in het MKB-segment (1000 tot 3000 vierkante meter), waar het in monumenten vaak om gaat, graag een 'light'-versie zien, maar daarbij is het lastig dat BREEAM een complex systeem is. Op de vraag hoe het Restauratiefonds omgaat met taxaties zonder duurzaamheidsparagraaf, laat Vos weten dat zijn team ook kijkt naar wat er elders in de aanvraag over duurzaamheid wordt gezegd. Misschien wordt de uitvraag daar in de toekomst op aangepast. Tot slot maant Van de Wiel om de moed niet op te geven, als het om duurzaamheid gaat, wat wordt beaamd door Vos: 'We moeten aansluiten bij het momentum, en dat is nú',

Meer informatie

Duurzaamheidsparagraaf voor taxaties

<https://www.dgbc.nl/tools/duurzaamheidsparagraaf-voor-taxaties-16>

Meer voorbeelden van duurzame herbestemmingen op www.herbestemming.nu.

Dossier duurzaamheid

<https://www.herbestemming.nu/kennisdossiers/duurzaamheid>

Financieren bij Restauratiefonds

<https://www.restauratiefonds.nl/financieren>

Manifest 'Niets is zo duurzaam als erfgoed'

<https://nrp.nl/nieuws/leren-van-erfgoed-staat-centraal-in-talkshow-en-essay-niets-is-zo-duurzaam-als-een-monument>



Restauratiefonds.