

ALS JE  
DUURZAAMHEID  
GOED AANPAKT,  
STIJGT JE  
VASTGOED IN  
WAARDE



**MARCEL SMULDERS**

MANAGER BOUWADVIES SGS SEARCH



**JEROEN KANSELAAR**

SENIOR CONSULTANT DUURZAAMHEID SGS SEARCH



**MARCEL DE BOER**

MANAGING DIRECTOR TROOSTWIJK TAXATIES

2017 wordt een spannend jaar in bouwend Nederland. Het Energieakkoord drukt duidelijk een stempel op de branche. Jeroen Kanselaar, Marcel Smulders en Marcel de Boer lichten er als onafhankelijke deskundigen drie thema's uit die nu actueel zijn voor iedereen met een vastgoedportefeuille. Energiebesparing, binnenklimaat en asbestdaken zijn met stip things to do.





In een rustige dorpsstraat in het Brabantse Heeswijk zetelt ingenieurs- en adviesbureau SGS Search. SGS Search helpt bij het veiliger en duurzamer maken van de bebouwde omgeving. Kenmerkend voor dit bureau is de brede scope: van labonderzoek tot inspectie, en van bouwadvies tot consultancy. De verschillende bedrijfsonderdelen zitten verdeeld over 2 panden, vlak tegenover elkaar. Medewerkers steken geregeld de weg over voor overleg met collega's. Dat is symbolisch, want de onderdelen zijn nauw vervlochten. Daarin schuilt de kracht van SGS Search. De lijnen zijn kort en het bedrijf heeft alles in huis voor een integrale aanpak. Dat is handig voor opdrachtgevers, zeker in situaties dat informatie snel boven water moet komen, bijvoorbeeld bij due diligence-onderzoek.

De brede blik van het bedrijf bestrijkt alle hoeken van de vastgoedwereld. Daardoor is SGS Search goed in staat om puzzelstukjes met elkaar te verbinden en trends te signaleren. Voor het komende jaar springen er wat **SGS Search** en **Troostwijk** betreft 3 zaken uit waar eigenaren en beheerders van vastgoed rekening mee zouden moeten houden: energiebesparing, het binnenklimaat en asbest. Allemaal dingen die invloed hebben op de waarde van vastgoed. Voor de bepaling van dat laatste werkt SGS Search nauw samen met Troostwijk Taxaties. Troostwijk brengt als onafhankelijk deskundige de risico's in kaart voor de waarde-bepaling van vastgoed en kijkt wat het effect is op de balans. Op alle drie de gebieden staan nieuwe regels op stapel. Dat stelt eisen aan het gebouw en beheer, maar biedt ook nieuwe kansen. Wie hier niet snel mee aan de slag gaat, laat geld liggen, verzekert het drietal.

#### ENERGIEBESPARING IS AL JAREN EEN ISSUE. WHAT'S NEW?

Jeroen Kanselaar: 'De wet- en regelgeving wordt de komende tijd flink aangescherpt om te zorgen dat we de doelstellingen uit het Energieakkoord halen. En er komen extra prikkels voor duurzaam gedrag. De teugels worden aangehaald en er wordt meer gehandhaafd. Aandacht voor energiebesparing in alle fasen van vastgoed is dus meer dan ooit nodig.'

#### HOE KUNNEN VASTGOEDPROFESSIONALS DAAROP INSPELEN?

Jeroen Kanselaar: 'Door werk te maken van de energielabels die sinds 1 januari 2015 verplicht zijn. Tot



**DUURZAAMHEID IS NIET ALLEEN EEN MILIEU-THEMA, HET HEEFT OOK ALLES TE MAKEN MET MENSEN**

voor kort leverde een A-label niet meer op dan een G-label omdat energie maar een klein onderdeel uitmaakt van de waardebeoordeling van een pand, maar dat gaat veranderen. Daardoor zullen kopers en huurders objecten meer gaan vergelijken en loont het dus om geld te steken in energiebesparende maatregelen.

Het Duo-label kan helpen de energieprestaties van een pand te verbeteren. Huurders en vastgoedeigenaars willen nog wel eens botsen omdat ze verschillende belangen denken te hebben, maar dit Duo-label maakt glashelder dat samenwerking interessant is. Het laat zien welke energiebesparende maatregelen huurders en eigenaren kunnen treffen, en maakt ook duidelijk wat dat oplevert. Een ander instrument is de Energie Prestatie Keuring (EPK), een soort APK voor energie. Een handig instrument om energiebesparende maatregelen te treffen, kostenbesparingen te realiseren en te voldoen aan de eisen van de Wet Milieubeheer. De juridische inbedding van de EPK is nog onduidelijk, maar het is wel iets om rekening mee te houden, aangezien de EPK wordt opgenomen in de Omgevingswet van 2018.'

**Marcel Smulders: 'Het mooie van de EPK is dat die dingen niet alleen toetst aan het huidige wettelijk kader, maar ook inzicht geeft in toekomstige verplichtingen. Als je weet dat je CV-ketel nu nog wel voldoet, maar over 2 jaar vervangen moet worden, kun je daarop inspelen. Dat maakt het voor vastgoedbeheerders mogelijk om proactief om te gaan met hun bezit.'**

#### WAT IS HET BELANG VAN ENERGIEAUDITS?

Jeroen Kanselaar: 'De Energieaudit/EED verdient serieuze aandacht. Deze Europese richtlijn voor energiebesparing is al sinds 2012 van kracht, maar werd tot nu toe niet echt gehandhaafd. Dat wordt volgend jaar anders. Belangrijk dus om daar rekening mee te houden. Niet alleen om boetes te voorkomen, maar ook omdat het geld oplevert. Investeren in duurzaamheid is ook uit financieel oogpunt heel verstandig. Als je het goed aanpakt, stijgt je vastgoed in waarde.'

#### DUURZAAMHEID ALS VERDIENMODEL?

Marcel Smulders: 'Zeker. In nieuwe waarderingmodellen voor vastgoed speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Als je grondstoffen mee zou nemen in de waardering van een object/gebouw, krijg je een ander financieel plaatje. Als 20% van het object bestaat uit herbruikbare grondstoffen, hoef je die niet

#### CV

##### Naam/functie/loopbaan in steekwoorden

Marcel Smulders, manager, commerciant, relatieman, pragmatisch, daadkrachtig, perfectionist, breed geïnteresseerd en van alle markten thuis

##### Wat doe je in je vrije tijd?

Gezin en hond, klussen, wandelen, lekker eten, skiën, watersport

##### Welk boek is je altijd bijgebleven?

JRR Tolkien, the lord of the rings

##### Wat is je favoriete stad en voor wat of wie heb je bewondering?

Favoriete stad: New York. Bewondering voor Barack Obama, mooi om te zien hoe hij zich verhoudt van de verkiezingsstrijd, maar toch door media optredens zijn mening ventileert over Trump en met name de wijze waarop.

##### Wat is het beste advies dat je ooit hebt gekregen?

Carpe diem

##### Waar in het buitenland voel je je thuis?

Nieuw-Zeeland

##### Waar ben je het meest trots op?

De successen en groei en het bieden van continuïteit in een continu bewegende en volatiele markt

##### Belangrijkste les uit 2016?

Relativeren



MARCEL SMULDERS



JEROEN KANSELAAR

te financieren. Of je kunt met die 20% overwaarde goede en duurzame dingen doen, zoals een warmtepomp installeren.’

Jeroen Kanselaar: ‘Het inzicht groeit dat bouwstoffen in een gebouw ook waarde vertegenwoordigen en dat het slim is om gebruik te maken van bestaand materiaal. Daarom begeleiden we ook Cradle to Cradle-certificeringen voor bouwmaterialen en zijn we partner in de C2C-Bouwgroep. Die groep bestaat uit fabrikanten die werken aan producten voor circulair bouwen en gezondheid in gebouwen. Ik droom ervan dat we in de toekomst betrokken zijn bij het realiseren van een gebouw dat is gemaakt uit materiaal met een bekende herkomst, waar het gezond, veilig en prettig werken is, en dat in de toekomst weer gedemonteerd en hergebruikt kan worden. Daar koersen we echt op af.’

#### WAT HEBBEN JULLIE ZELF MET DUURZAAMHEID?

Jeroen Kanselaar: Tien jaar geleden ben ik erdoor gegrepen toen ik betrokken was bij het Mahlerproject. De ontwikkelaar zat met de handen in het haar door alle duurzaamheidseisen van de gemeente. Wij hebben de boel vlot getrokken door duurzaamheid niet te zien als een dilemma, maar als een kans. **Slimmer en beter omgaan met materialen en grondstoffen is noodzakelijk om de boel niet uit elkaar te laten spatten. We hebben maar één planeet.** Dit jaar hadden we op 8 augustus al alle grondstoffen opgebruikt die de aarde in één jaar aanmaakt. Alles wat daarna nog komt, boeken we af op de toekomst. Als je dat goed tot je door laat dringen, besef je wel dat er iets moet gebeuren. Laatst zag ik in het kader van De Week van de Toekomst bij het Jeugdjournaal een alternatief weerbericht voor 2050. De teneur: ‘vandaag insmeren met factor 100 want het wordt 53 graden...’ Dat probeer ik te voorkomen door te werken aan bewustwording en gedragsverandering. Ik wil echt iets nalaten en impact realiseren.’

Marcel Smulders: ‘Mijn droom is dat we het over 10 jaar überhaupt niet meer hebben over duurzaamheid, omdat het gemeengoed is geworden en dat we alleen nog nadenken over hoe we het nog beter kunnen doen. **Die ontwikkeling, daar zitten we middenin. Het denken over duurzaamheid zit echt in een stroomversnelling.**’

#### JULLIE TWEDE AANDACHTSPUNT VOOR 2017 IS EEN GOED BINNENKLIMAAT. HOE BELANGRIJK IS DAT?

Marcel Smulders: ‘Dat belang is groot. Je kunt een waanzinnig duurzaam gebouw neerzetten, maar als je er niet fijn kunt werken, sla je de plank mis. Een ongezond binnenklimaat zorgt voor allerlei klachten

zoals droge ogen, last van je lenzen of tocht. Het leidt tot ziekteverzuim en tot minder productiviteit. Een serieuze schadepost.’

#### IS DAAR GENOEG AANDACHT VOOR BIJ VASTGOEDBEHEERDERS EN -EIGENAREN?

Marcel Smulders: ‘Nog niet. Wij signaleren toeneemende problemen met het binnenklimaat. Niet alleen in logistiek of industrieel vastgoed, maar vooral ook in kantoren en maatschappelijk vastgoed zoals scholen en ziekenhuizen. Het probleem is dat de meeste vastgoedeigenaren niet staan te springen om het binnenklimaat te verbeteren omdat ze denken: de winst is voor de huurder, en niet voor mij. Maar dat is een misverstand. Een beter binnenklimaat is een gedeeld belang. *A happy worker is a productive worker.* Als mensen met plezier werken, stijgt de productiviteit en daalt het ziekteverzuim. Dat is een sterk argument in een onderhandelingsgesprek met huurders. Investeren in een goed binnenklimaat is dus ook een manier om het financiële rendement op je vastgoed te verhogen. **Door slimmer en meer te meten kun je problemen met het binnenklimaat oplossen.** Dat heeft invloed op de huurderstevredenheid en is medebepalend voor de vraag of iemand wel of niet een huurovereenkomst verlengt.’

#### HOE KUN JE EEN GOED BINNENKLIMAAT REALISEREN?

Marcel Smulders: ‘Dat begint met een integrale blik. Aandacht voor zowel de schil van het gebouw, als voor de binnenkant. Voor de schil werken wij met BREAAM, de duurzaamheidsmeetlat voor gebouwen. Voor het binnenklimaat bestaat de WELL-certificering. Die certificeringen brengen alle relevante aspecten in kaart en maken die meetbaar en controleerbaar. Dan zie je ineens dat het geld oplevert om in een gebouw te investeren. Als je inzichtelijk kunt maken wat de voordelen zijn voor huurders, ontstaat er vanzelf marktwerking’

#### AANDACHT VOOR DUURZAAMHEID EN EEN GOED BINNENKLIMAAT IS TOCH GEWOON EEN KOSTENPOST?

Jeroen Kanselaar: ‘Niet als je dingen in een breder perspectief ziet. Dat is de uitdaging voor de toekomst. We moeten toe naar nieuwe economische modellen waarbij we niet alleen kijken naar terugverdientijden, maar ook gezondheidselementen meenemen in de besluitvorming. Als je door die integrale bril kijkt, zie je een ander plaatje. Als je door te investeren in een gezond binnenklimaat de arbeidsproductiviteit van 300 man met 10% kunt verhogen en minder ziekteverzuim kunt realiseren, dan ben je budget aan het creëren.’

#### CV

##### Naam/functie/loopbaan in steekwoorden

Jeroen Kanselaar ,  
Senior Consultant

–

##### Loopbaan:

HB Inventure subsidie- en innovatie adviseur  
Berenschot organisatie adviseur  
SGS Search adviseur  
duurzaamheid

–

##### Wat doe je in je vrije tijd?

Koken, tuinieren,  
windsurfen en skiën

–

##### Welk boek is je altijd bijgebleven?

Cradle to Cradle  
Afval=voedsel van  
Michael Braungart en  
William McDonough

–

##### Wat is je favoriete stad?

Barcelona

–

##### Wat is het beste advies dat je ooit hebt gekregen?

Niet kennis is macht  
maar kennissen zijn  
macht

–

##### Waar in het buitenland voel je je thuis?

In de bergen in Oostenrijk.

–

##### Waar ben je het meest trots op?

Mijn vrouw en kinderen

–

##### Belangrijkste les uit 2016?

Blijf genieten van het leven

# ALS 20% VAN HET OBJECT BESTAAT UIT HERBRUIKBARE GRONDSTOFFEN, HOEF JE DIE NIET TE FINANCIEREN

#### WAT IS DE GROTE UITDAGING VOOR DE KOMENDE TIJD?

Marcel Smulders: 'Het belangrijkste bij duurzaamheid is een brede aanpak. Je moet het integraal doen en in de hele keten, anders krijg je niet het gewenste resultaat. De grote uitdaging is om los te komen van het denken in solitaire gebouwen. We moeten groter denken, en samenwerkingsverbanden zoeken om impact te creëren.'

#### ALS DERDE PUNT PLEITEN JULLIE VOOR MEER AANDACHT VOOR ASBESTDAKEN. IS DAT NIET EEN TYPISCH PROBLEEM VAN DE AGRARISCHE SECTOR?

Marcel de Boer: 'Tachtig procent van de asbestdaken zit in de agrarische sector en particuliere woningen, maar de overige 20 procent zit in het commercieel vastgoed. **De investeringscomponent daarvoor is ongeveer 1 miljard euro. Dat is een serieus bedrag, maar als je het niet investeert heeft dat negatieve effecten op de balans.** Asbest is voor commerciële vastgoedeigenaren dus een onderwerp om terdege rekening mee te houden.'

#### GEBEURT DAT OOK?

Marcel de Boer: 'Nog niet voldoende. Vanuit de regelgeving is asbest een serieus risicogebied aan het worden. De wet zegt dat in 2024 alle asbestdaken verwijderd moeten zijn, maar vreemd genoeg leidt dat maar bij weinig eigenaren tot concrete stappen. De *sense of urgency* mist nog. Dat is zorgelijk, want de consequenties van niets doen, zijn groot.'

#### WAT ZIJN DIE CONSEQUENTIES PRECIËS?

Marcel de Boer: 'Als je niks doet krijg je waardeverlies met penalty's. Om te beginnen zijn asbestdaken na 2024 illegaal, en daar staan boetes op. Daarnaast brengt niks doen imagoschade teweeg. Duurzaamheid wordt steeds belangrijker gevonden. Bedrijven die daar niet in meegaan, hebben een probleem. Maar duurzaamheid is breder dan alleen milieu. Het raakt ook de gezondheid van mensen. De consument stelt steeds meer eisen aan zijn gezondheid. Mensen willen niet in een ongezond gebouw werken, dus als je niks doet, zit je straks met onverhuurbare panden. Het betekent ook dat je bezit in waarde daalt, want wij moeten die risicofactoren meenemen in de waardebeoordeling van een gebouw. Ook bij due diligence is asbest

een factor van belang. Het is hoog tijd dat vastgoedeigenaren wakker worden en dat de sector in beweging komt. Niks doen is geen optie.'

#### WAT RAAD JIJ VASTGOEDEIGENAREN AAN?

Marcel de Boer: 'Ten eerste: schakel een onafhankelijk taxateur in voor inspectie bij aan- en verkoop. Deze kan de risico's in kaart brengen en inzicht geven in de waardebeoordeling van bezit. **Wij kijken vooral wat een gebouw doet op de lange termijn en welk effect investeringen hebben op de waarde van het vastgoed.** Als je eenmaal weet wat er moet gebeuren en wat dat kost, kun je vervolgens technisch experts inhuren om het uit te laten voeren. Door het asbestprobleem op te lossen doe je weer mee met de markt en blijft je gebouw toekomstbestendig.'

#### WAT IS DE BREDERE MAATSCHAPPELIJKE CONTEXT VAN DEZE DRIE THEMA'S?

Marcel de Boer: 'De gevolgen van de klimaatop van Parijs beginnen zich af te tekenen. Gezondheid, energiebesparing en asbest vallen allemaal onder de noemer duurzaamheid. Duurzaamheid is niet alleen een milieu-thema, het heeft ook alles te maken met mensen. Dat begrip is bij de klimaatop echt op de agenda gezet en dat vertaalt zich inmiddels in wetten en regelgeving, ook voor vastgoed. Dat is de realiteit waar wij de komende jaren mee te maken hebben. Er zullen zeker nog meer wetten volgen om die verduurzamingsslag te maken en het vastgoed energieneutraal te maken. Daarnaast hebben we ook te maken met mondige consumenten. De druk vanuit de vraagkant wordt groter. 80 procent van de balans bestaat uit immateriële activa: de productiefactor, de mens. Het gebouw is vooral belangrijk in die zin dat het de mens faciliteert in zijn werk. Gebruikers van gebouwen worden zich er steeds meer van bewust dat zij in gezonde gebouwen willen werken die passen bij hun CSR-beleid. De well-being factor van vastgoed wordt daardoor steeds belangrijker. Het idee dat gebouwen een faciliterende functie hebben voor het optimaal laten functioneren van bedrijven, is van groeiend belang bij de waardebeoordeling van een gebouw. Dat is een nieuwe manier van kijken naar gezondheid, en het is heel verstandig om daar rekening mee te houden.'



NIKS DOEN AAN  
ASBESTDAKEN IS  
GEEN OPTIE

