

ING is van plan vastgoedbeleggers te confronteren met smeltende ijskappen

Bank hoopt dat de aanblik van de gevolgen van de opwarming van de aarde de geesten rijp maakt voor verduurzaming

Carel Grol en Eva Rooijers
Amsterdam

Over een maand loopt Peter Göbel, algemeen directeur van ING Real Estate Finance (REF) Nederland, met vijftien vastgoedklanten op Spitsbergen, een eilandengroep op de Noordpool. Klimaat-activiste Bernice Nootenboom is daar dan op expeditie om onderzoek te doen naar de ijsdikte.

Göbel wil de investeerders smeltende poolkappen laten zien. Hij hoopt dat de confrontatie met de gevolgen van opwarming van de aarde zo veel indruk maakt op de vastgoedeigenaren dat ze bij terugkomst hard aan de slag gaan met het vergroenen van hun gebouwen.

‘Laten we wel zijn: gebouwen zijn goed voor 40% van de CO₂-uitstoot in Nederland’, zegt Göbel op zijn werkkamer in Amsterdam-Zuidoost. ‘Het zijn de grootste vervuilers. De gevolgen willen we laten zien op Spitsbergen.’

ING stuurde de vastgoedeigenaren die meegaan naar Spitsbergen, samen met alle andere kantorenbeleggers die door de bank worden gefinancierd, eind vorig jaar een brief. De boodschap was simpel. Ze moeten bij de bank een plan indienen hoe ze hun panden gaan verduurzamen. Doen ze dat niet, dan zal ING hun vastgoed niet herfinancieren.



Peter Göbel, algemeen directeur ING Real Estate Finance Nederland.

Kantoorgebouwen moeten vanaf 2023 volgens de wet een energielabel C of hoger hebben, anders mogen ze niet meer worden gebruikt. Meer dan de helft van de kantoren voldoet nog niet aan deze eis. Dat heeft ook een grote impact op ING, dat in Nederland voor € 14 mrd aan commerciële vastgoedleningen uit heeft staan, waarvan zo’n derde op kantoren.

Het verduurzamen van kantoren, bijvoorbeeld door het aanbrengen van led-verlichting of betere isolatie, vraagt van de eigenaren forse investeringen. Minister Stef Blok van Wonen gaat uit van een gezamenlijke investering van € 860 mln. Veel renovatiedeskundigen houden het eerder op € 2 mrd.

‘Het zou me niet verbazen als die kosten zo hoog uitvallen’, zegt Göbel. ‘Maar dat moet niet gezien worden als: poeh, dat is nogal wat. Het mooie is dat eigenaren investeringen binnen afzienbare tijd kunnen terugverdienen.’

De huurprijs voor een groen pand ligt bijvoorbeeld zo’n 10% hoger dan voor een ‘bruin’ pand, liet ING onderzoeken door de universiteit van Maastricht. ‘Een pand met een groen energielabel is gemiddeld € 106 per vierkante meter meer waard’, zegt Göbel.

Blok rekent op een investering van € 57 per vierkante meter om een pand naar label C of hoger te tillen. ‘Zelfs als dat een factor twee hoger is, blijft het dus interessant om het vastgoed te verduurzamen.’

V Verdwijnt dat huurvoordeel niet als alle partijen in 2023 een hoger label moeten hebben?

Göbel: ‘Daarom is het ook zaak om er vroeg bij te zijn.’

V Waarom zijn eigenaren van commercieel vastgoed dan zo traag in het verduurzamen?

‘Iedereen kijkt naar de ander voor dat ze zelf een stap zetten. Wie gaat als eerste bewegen? De huurder, de investeerder of de ontwikkelaar? Partijen zijn pas bereid om te investeren als men weet dat er waarde in zit. Daarom hebben we de Universiteit Maastricht gevraagd dat on-



Expeditie bij Spitsbergen. Peter Göbel, algemeen directeur van ING Real Estate Finance (REF) Nederland, brengt over een maand vijftien vastgoedklanten hier naartoe, om ze de smeltende poolkappen te laten zien.

FOTO: HOLLANDSE HOOGTE

derzoek te doen. Nu proberen we ze met de wortel en de stok in beweging te krijgen.

De stok is de brief. De wortel is een stappenplan om vastgoedeigenaren te helpen. Ze krijgen een scan die inzicht geeft in het CO₂-verbruik, de besparingsmaatregelen die per pand genomen kunnen worden en de terugverdientijd van de duurzaamheidsinvesteringen. Investeren in duurzaamheid worden gefinancierd, tegen een rentekorting van 0,5%. Eigenaren van groene kantoren mogen meer lenen en ING financiert de certificering.

Nu heeft nog maar 18% van gebouwen en 30% de kantoren die de bank financiert een label C of hoger. Dat moeten er ieder jaar 15% meer zijn.’

V Financieren jullie ook duurzaamheidsinvesteringen van cliënten die onder water staan?

‘Ze moeten wel kredietwaardig zijn.’

Vervuילend

‘Gebouwen zijn goed voor 40% van de CO₂-uitstoot in Nederland’

Wetgeving

Kantoorpanden moeten vanaf 2023 energielabel C of hoger hebben

Praktijk

Meer dan de helft van de kantoren voldoet nog niet aan deze eis

V En wat als die kantoren op een heel slechte locatie staan?

‘Wij hebben haast geen klanten die maar één pand hebben, ze hebben vaak grotere portefeuilles. Wij zijn ook bereid op mindere locaties verduurzaming te financieren als het binnen de portefeuille in zijn geheel goed past. Maar er zullen ook een aantal panden gesloopt dienen te worden.’

V Waarom doet ING dit?

‘ING vindt duurzaamheid heel belangrijk. En natuurlijk is er ook een economisch argument. We zijn geen filantropische instelling. Door deze maatregelen financieren we een meer toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Omdat een groen pand meer waard is dan een bruin pand, en de leegstand er lager is.’

V Partijen met een lening van 90% van de waarde van het vastgoed kunnen ook niet bij andere banken terecht. Vreest u niet dat die klanten denken: ik doe niks, want het grootste risico ligt toch bij de bank?

‘Daar vrees ik niet voor. Gemiddeld is commercieel vastgoed bij ons voor 60% gefinancierd met bankleningen. Een enkele keer komen we de 75% nog tegen. Maar tegen de 90% dat zien we eigenlijk niet meer.’

V Welke klanten mogen er mee naar Spitsbergen?

‘Dat zijn niet de grote institutionele vastgoedbeleggers. Die investeren uit zichzelf wel in duurzaamheid. Het kostte de meeste inspanning om ook de niet-institutionele particuliere beleggers zover te krijgen. Dat is wel het merendeel van onze klanten. Daar moet de verandering vandaan komen.’