

# Duurzaamheid en klimaatrisico's - financierbaarheid van vastgoed

Bb 2022/27

*De auteurs zijn respectievelijk bedrijfsjurist en duurzaamheidsexpert bij een grote vastgoedfinancier. In deze bijdrage bespreken zij het toenemende belang van het thema duurzaamheid en klimaatrisico's voor de financierbaarheid van (commercieel) vastgoed. Zij geven een overzicht van relevante regelgeving en (markt-)ontwikkelingen op dit gebied en de impact ervan op de financierbaarheid.*

## 1. Inleiding

Bij de beoordeling van aanvragen voor vastgoedfinancieringen wegen banken de mate van duurzaamheid van het vastgoed en mogelijke klimaatrisico's steeds vaker en zwaarder mee. Meerdere factoren spelen hierbij een rol. Allereerst worden banken door regelgeving en toezichthouders hier toe gedwongen. Maar banken committeren zich vaak ook uit eigen beweging om de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de door hen gefinancierde vastgoedportefeuille terug te dringen, vanuit overwegingen van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Misschien wel de belangrijkste factor is dat de (krediet-)risico's die samenhangen met niet-duurzaam vastgoed en klimaatverandering steeds groter worden. Het wordt bijvoorbeeld steeds evidentier dat de risico's op waardedaling en verminderde verhuurbaarheid van vastgoed significant toenemen naarmate het vastgoed minder duurzaam is. Uit onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat energiezuinige kantoorpanden meer waard zijn (circa 9%) en hogere huuropbrengsten opleveren (zo'n 10%) dan kantoorpanden die niet energiezuinig zijn.<sup>2</sup> De toezichthouder voor de banken, De Nederlandsche Bank ('DNB'), vindt overigens dat veel Nederlandse banken nog (veel) meer rekening moeten houden met duurzaamheidsrisico's.<sup>3</sup>

In dit artikel bespreken we relevante wet- en regelgeving en (markt-)ontwikkelingen met betrekking tot duurzaamheid en de impact van klimaatrisico's bij vastgoedfinanciering. Hiermee pretenderen we overigens niet een allesomvattend overzicht te bieden. Allereerst bespreken wij de verplichtingen met betrekking tot het registreren van een energielabel, het nemen van energiebesparende maatregelen en

de informatieplicht over welke energiebesparende maatregelen zijn getroffen (§ 2). Daarna behandelen wij de EU Taxonomie Verordening en daarmee samenhangende regelgeving over het openbaar maken van (niet-financiële) duurzaamheidsinformatie (§ 3). Vervolgens besteden wij aandacht aan duurzaamheidscertificering (§ 4) en de impact van klimaatverandering op de verzekerbaarheid van vastgoed (§ 5). Daarna gaan we in op duurzaamheidskorting op leningen, bijvoorbeeld op groenleningen vanuit de groenbank (§ 6) en op taxaties en duurzaamheid (§ 7). We ronden af met een slotbeschouwing.

## 2. Energielabel-, energiebesparings- en informatieplicht

Bij een aanvraag voor een vastgoedfinanciering wordt het energielabel meestal in de kredietbeoordeling meegewogen. Sommige banken hebben aangegeven dat zij in de toekomst alleen nog maar duurzaam vastgoed willen financieren. Zo heeft bijvoorbeeld de vastgoedfinancieringstak van ING, waar wij werkzaam zijn, de ambitie om in 2030 alleen nog vastgoed met een energielabel A te financieren.<sup>4</sup> Voor de meeste woningen en utiliteitsgebouwen (zoals kantoren, winkels, horeca, scholen of ziekenhuizen) is het sinds 2008 ook verplicht om bij verkoop, verhuur en oplevering van het object een energielabel geregistreerd te hebben.<sup>5</sup> Sinds 1 januari 2022 is de impact van het energielabel toegenomen. Sinds deze datum dienen verkopers en verhuurders bij de verkoop of verhuur van een woning of gebouw het energielabel verplicht te tonen in advertenties voor het vastgoedobject, bijvoorbeeld op Funda.

Hoe wordt het energielabel vastgesteld? Bepalend is de energieprestatie van een woning of utiliteitsgebouw, vastgesteld conform de methode van de NTA 8800.<sup>6</sup> Voor nieuwbouw geldt daarnaast dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een woning of utiliteitsgebouw sinds 1 januari 2021 moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).<sup>7</sup> Dit betekent dat er eisen worden gesteld aan de maximale energiebehoefte, het maximale

1 Rik Aertsen is bedrijfsjurist bij ING Real Estate Finance en fellow (onderzoeker) bij het Onderzoekscentrum Onderneming & Recht van de Radboud Universiteit Nijmegen. Bas Bordewijk is duurzaamheidsexpert bij ING Real Estate Finance.

2 Zie het volgende rapport van een onderzoek van de Universiteit Maastricht in samenwerking met ING Real Estate Finance uit 2017: "'Groenwaarde' wetenschappelijk bewezen in Nederlandse kantorenmarkt", raadpleegbaar via: [https://www.ing.nl/media/ING\\_groenwaarde-wetenschappelijk-bewezen-in-nederlandse-kantorenmarkt\\_tcm162-204249.pdf](https://www.ing.nl/media/ING_groenwaarde-wetenschappelijk-bewezen-in-nederlandse-kantorenmarkt_tcm162-204249.pdf).

3 Zie het volgende rapport van DNB uit 2021: 'Op weg naar een duurzame balans, Integratie van duurzaamheidsrisico's in de kernprocessen van de financiële sector', raadpleegbaar via: [https://www.dnb.nl/media/shoftigm/web\\_brochure\\_op-weg-naar-een-duurzame-balans.pdf](https://www.dnb.nl/media/shoftigm/web_brochure_op-weg-naar-een-duurzame-balans.pdf).

4 Zie nieuwsbericht van ING van 22 april 2021, raadpleegbaar via: <https://nieuws.ing.nl/nl-NL/198505-vastgoedfinancieringstak-ing-helpt-klanten-bij-verduurzaming-panden-direct-naar-energielabel-a>. Er zijn meer banken die dergelijke ambities hebben uitgesproken. ABN AMRO heeft bijvoorbeeld aangegeven dat al het vastgoed waarvoor de bank een lening heeft verstrekt, in 2030 gemiddeld een energielabel A moet hebben. Zie het volgende nieuwsbericht van 30 maart 2021: <https://www.abnamro.com/nl/nieuws/abn-amro-brengt-klimaatpublicatie-guiding-a-banks-portfolio-to-paris-uit>.

5 Zie het Besluit Energieprestatie Gebouwen.

6 Zie de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland voor meer informatie over NTA 8800: [https://www.nen.nl/media/wysiwyg/NEN\\_Whitepaper\\_Highlights\\_NTA\\_8800.pdf](https://www.nen.nl/media/wysiwyg/NEN_Whitepaper_Highlights_NTA_8800.pdf).

7 Zie afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012.

fossiele energiegebruik en de opwekking van hernieuwbare energie in verhouding tot de totale energiebehoefte.

Het gebruik van een gebouw als kantoor is met ingang van 1 januari 2023 zelfs helemaal verboden als er geen energielabel C (of beter) voor is geregistreerd.<sup>8</sup> Deze energielabel C-plicht geldt voor een kantoorgebouw als (i) de gebruiksooppervlakte aan kantoorfuncties 50% of meer van de totale oppervlakte beslaat en (ii) de oppervlakte aan kantoorfuncties groter is dan 100 m<sup>2</sup>. De volgende kantoren zijn uitgezonderd van de energielabel C-plicht: (i) kantoorgebouwen met een monumentenstatus, (ii) die nog ten hoogste twee jaar worden gebruikt, (iii) die worden onteigend of aangekocht in het kader van de Onteigeningswet, (iv) die geen energie gebruiken om het binnenklimaat te regelen of (v) als de maatregelen die nodig zijn om een energielabel C te realiseren een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar.

De energielabel C-plicht voor kantoren gaat in op 1 januari 2023. Dit betekent dat uiterlijk op die datum alle maatregelen die tot minimaal het energielabel C leiden, getroffen moeten zijn en dat op basis daarvan een energielabel is geregistreerd.<sup>9</sup> Voor nieuwbouw van kantoorgebouwen gelden overigens (nu al) nog strengere eisen.

Het is nog niet duidelijk in hoeverre gemeenten de energielabel C-plicht per 2023 ook daadwerkelijk actief gaan handhaven. Maar het is wel evident dat de energielabel C-plicht voor kantoren een (zwaar) negatieve impact heeft op de marktwaarde van kantoorgebouwen met een energielabel D of slechter. Banken verstrekken meestal geen financiering meer voor dergelijke niet-duurzame kantoorgebouwen (die niet aan de energielabel C-plicht voldoen), of er moet een investeringsplan klaarliggen dat er bij uitvoering toe leidt dat alsnog aan de energielabel C-plicht wordt voldaan. Als dit laatste niet het geval is, is een kantoorgebouw met een energielabel D (of slechter) de facto al niet meer financieerbaar. Aan de andere kant geven banken vaak korting op de rente als het kantoorgebouw wel duurzaam (energie-efficiënt) is, bijvoorbeeld een energielabel A of nog beter heeft. Vastgoedfinanciers kijken niet alleen naar de energielabels, maar in toenemende mate ook naar het daadwerkelijke energieverbruik van het gefinancierde vastgoed. In dat kader is het relevant om te vermelden dat er voor (grotere) gebouwen die door bedrijven of instellingen worden gebruikt, veelal op basis van de toepasselijke regelgeving een energiebesparings- en informatieplicht geldt. Deze energiebesparingsplicht houdt in dat alle energiebesparende maatregelen dienen te worden genomen die een terugverdientijd van vijf jaar of minder hebben.<sup>10</sup> Deze energiebesparingsplicht rust op 'de drijver van een inrichting'. Dit kan zowel de eigenaar als de huurder van het gebouw zijn. Als een gebouw onder de energiebesparingsplicht valt, dan heeft de drijver van de inrichting ook een informatieplicht.<sup>11</sup> De drijver van de inrichting is dan verplicht om het bevoegd

gezag, meestal de gemeente of provincie waarbinnen de inrichting ligt, via een rapportage te informeren over welke energiebesparende maatregelen zijn getroffen. Per 1 juli 2019 moest er voor het eerst worden gerapporteerd en vervolgens moet dat iedere vier jaar opnieuw worden gedaan. Dus in 2023 zal dit weer spelen.<sup>12</sup> Vastgoedfinanciers die sturen op het terugbrengen van het daadwerkelijk energiegebruik van het gefinancierde vastgoed, zullen ook geïnteresseerd zijn in de inhoud van deze rapportage. In dat geval kunnen zij in hun kredietvoorwaarden bepalen dat hun klanten die rapportage zullen moeten aanleveren.

### 3. EU Taxonomie Verordening

De Europese Unie heeft ambitieuze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Een groot pakket aan regelgeving moet het realiseren van deze doelstellingen ondersteunen. Een belangrijk onderdeel hiervan is de EU Taxonomie Verordening.<sup>13</sup> De verordening introduceert een classificatiesysteem of 'taxonomie' (hierna: 'de EU Taxonomie'). Ze geeft aan welke economische activiteiten 'ecologisch duurzaam' zijn en welke niet. Dit moet 'greenwashing' tegengaan. Dit betekent dat activiteiten groener worden gepresenteerd dan ze daadwerkelijk zijn om daar voordeel mee te behalen. Met de inwerkingtreding van de EU Taxonomie Verordening mag een activiteit nog slechts als 'duurzaam' worden betiteld als ze voldoet aan de vereisten van de EU Taxonomie Verordening.

De EU Taxonomie Verordening bepaalt dat een activiteit 'duurzaam' is als deze aan de volgende vereisten voldoet:

- ze draagt substantieel bij aan één van de zes milieudoelstellingen;
- ze doet geen ernstige afbreuk aan één of meer van de andere vijf milieudoelstellingen;
- ze wordt verricht met inachtneming van minimale sociale en governance waarborgen; en
- ze voldoet aan de technische screening criteria voor de zes milieudoelstellingen.

De EU Taxonomie Verordening hanteert zes milieudoelstellingen:<sup>14</sup>

1. mitigatie van klimaatverandering;
2. adaptatie aan klimaatverandering;
3. het duurzaam gebruik en de bescherming van water en mariene hulpbronnen;
4. de transitie naar een circulaire economie;
5. de preventie en bestrijding van verontreiniging; en
6. de bescherming en het herstel van de biodiversiteit en ecosystemen.

8 Zie artikel 5.11 van het Bouwbesluit 2012.

9 Zie hierover ook het artikel van J.A. van Strijen, met de titel 'De label C verplichting voor kantoren. Een zorg voor verhuurder of voor huurder?', elders in dit themanummer van *Bedrijfsjuridische berichten*.

10 Zie artikel 2.15 lid 1 Activiteitenbesluit milieubeheer.

11 Zie artikel 2.15 lid 2 van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

12 Zie artikel 2.15 lid 2 en 10 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Als degene die moet rapporteren, op 1 januari 2019 nog niet was opgericht, moet de eerste rapportage uiterlijk één jaar na oprichting van de inrichting plaatsvinden. Overigens lijken lang niet alle gemeenten de informatieplicht strikt te handhaven. Staatssecretaris Yeşilgöz-Zegerius heeft in een brief aan de Tweede Kamer (van 6 september 2021) wel aangegeven dat de rijksoverheid extra middelen voor toezicht en handhaving ter beschikking zal stellen.

13 Zie EU Verordening 2020/852 – EU Taxonomie Verordening.

14 Zie artikel 9 EU Taxonomie Verordening.

Vooralsnog zijn alleen de eerste twee milieudoelstellingen uitgewerkt in technische screening criteria. Voor de milieudoelstelling 'mitigatie van klimaatverandering' gelden ten aanzien van vastgoed de volgende criteria:

1. *Bouw van nieuwe gebouwen:*  
De primaire energievraag moet ten minste 10 procent onder de drempel voor energiezuinige gebouwen liggen. Van een 'energiezuinig gebouw' is sprake als aan de Nederlandse BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) wordt voldaan.<sup>15</sup>
2. *Renovatie van bestaande gebouwen:*  
Een grote verbouwing of renovatie dient te leiden tot een verlaging van tenminste 30 procent van de primaire energievraag of dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de EU Richtlijn Energieprestatie van gebouwen.<sup>16</sup>
3. *Individuele maatregelen:*  
Dit ziet onder meer op de installatie, het onderhoud en de reparatie van energie-gerelateerde infrastructuur in gebouwen, zoals gebouwisolatie, de installatie van windturbines en zonnepanelen, laadpalen voor elektrische voertuigen, systemen voor de monitoring en beoordeling van energieprestaties.
4. *Acquisitie en eigendomsverkrijging van gebouwen:*  
Als het gebouw dat in eigendom wordt verworven is gebouwd voor 31 december 2020 dient het minimaal een energielabel A te hebben, of het dient wat betreft energiezuinigheid te behoren tot de top 15% van de nationale gebouwenvoorraad. Voor gebouwen gebouwd na 31 december 2020 geldt dat het gebouw moet voldoen aan de criteria, die op het moment van aankoop voor nieuwe gebouwen gelden (zoals hiervoor onder 1. Bedoeld, dus 10% energiezuiniger dan de Nederlandse BENG-norm).

De EU Taxonomie Verordening treedt in stappen in werking. Een eerste stap heeft direct gevolg voor banken en verzekeringsmaatschappijen, die vastgoedfinanciering verstrekken. Conform artikel 8 EU Taxonomie Verordening moeten zij vanaf 1 januari 2022 namelijk in hun niet-financiële jaarverslaggeving informatie opnemen 'over hoe en in welke mate de activiteiten van de onderneming verband houden met economische activiteiten die als ecologisch duurzaam kunnen worden aangemerkt'. Zij moeten dus rapporteren welk percentage van de economische activiteiten duurzaam is (in de zin van de EU Taxonomie) en welk percentage niet duurzaam is. Deze rapportageplicht is verder uitgewerkt en geregeld in de Europese richtlijn over de bekendmaking van niet-financiële informatie,<sup>17</sup> die beter bekend is onder de Engelstalige benaming: Non-Financial Reporting Directive ('NFRD'). De verplichting om te rapporteren over (niet-financiële) duurzaamheidsinformatie wordt naar verwachting binnen afzienbare tijd nog aanzienlijk uitgebreid. De Europese Commissie heeft in 2021 voorstellen daarvoor gepubliceerd, in de vorm van een voorstel voor de

Corporate Sustainability Reporting Directive (de 'CSRD'). De CSRD moet de NFRD gaan vervangen.<sup>18</sup>

De EU Taxonomie Verordening neemt de komende jaren naar verwachting sterk in belang toe. Het is realistisch om te veronderstellen dat duurzaam vastgoed (in de zin van de EU Taxonomie) in vergelijking met niet-duurzaam vastgoed (dat niet aan de EU Taxonomie voldoet) een bovengemiddelde waardeverhoging zal laten zien en tegen gunstigere condities financierbaar zal zijn. Het feit dat banken (en andere vastgoedfinanciers) op grond van de NFRD (en straks de CSRD) zelf moeten gaan rapporteren welk deel van hun activiteiten duurzaam is (in de zin van de EU Taxonomie), speelt daarbij zeker ook een rol.

#### 4. Duurzaamheidscertificering

Certificeringsmethoden die aangeven in welke mate een gebouw duurzaam is, nemen sterk in belang toe. BREEAM is in dit kader wellicht de bekendste. BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

Uit recent onderzoek blijkt dat de beschikbaarheid van dergelijke duurzaamheidscertificering voor een kantoorgebouw aantoonbaar waardeverhogend is.<sup>19</sup> Ze leidt tot lagere leegstand en hogere huren. In dat kader is het ook van belang dat duurzaamheidscertificering voor een steeds groter percentage van de kantorenvoorraad beschikbaar is, waardoor het niet beschikbaar hebben van duurzaamheids-certificering steeds meer een competitief nadeel wordt bij verhuur.

Gelet op het voorgaande is het niet verrassend dat banken bij aanvragen voor vastgoedfinanciering steeds vaker meewegen of er duurzaamheidscertificering voor het betreffende object beschikbaar is.

#### 5. Klimaatverandering en verzekeraarbaarheid

Banken moeten, als zij financiering verstrekken waarvoor zij een hypotheekrecht op vastgoed als zekerheid verkrijgen, op grond van de Europese verordening over kapitaalvereisten (beter bekend onder de Engelstalige benaming: Capital Requirements Regulation, CRR) verplicht controleren in hoeverre het hypothecaire onderpand afdoende tegen schaderisico's is verzekerd.<sup>20</sup>

Het wordt steeds evidentier dat de voortschrijdende klimaatverandering de kans op extreme neerslag, overstromingen en extreme droogte (sterk) doet toenemen. Dit alles heeft impact op de verzekeraarbaarheid van dergelijke risico's. Het komt steeds vaker voor dat risico's die aan de klimaatverandering gerelateerd zijn, zoals het risico op overstroming,

15 Zie hiervoor in § 2.

16 Zie EU Richtlijn 2010/31 – Energieprestatie van gebouwen.

17 Zie EU Richtlijn 2014/95 – Bekendmaking niet-financiële informatie.

18 Zie het artikel van B. Baaijens en L.A. van Amsterdam over de Corporate Sustainability Reporting Directive elders in dit themanummer van *Bedrijfsjuridische berichten*.

19 Zie rapport van CBRE Research uit 2021: 'Is sustainability certification in Real Estate worth it? - Evidence from European office markets'. Dit rapport is op te vragen via: <https://www.cbre.nl/en/research-and-reports/Is-Sustainability-Certification-in-Real-Estate-worth-it>.

20 Zie artikel 208 lid 5 van de EU Verordening 2013/575 - Kapitaalvereisten.

voor ondernemers niet of lastig te verzekeren zijn. De AFM heeft daar onlangs in een rapportage nog op gewezen.<sup>21</sup> Na de overstromingen in Limburg in 2021 bleek veel schade bijvoorbeeld niet verzekerd te zijn.

Door de klimaatverandering zal de hiervoor geschetste problematiek zich naar verwachting vaker gaan voordoen. Het voorgaande maakt het waarschijnlijk dat banken minder enthousiast zullen zijn om vastgoed te financieren dat vanwege de ligging een verhoogd risico op bijvoorbeeld overstroming met zich brengt. Bovendien moeten banken er op toezien dat het hypothecaire onderpand afdoende tegen relevante schaderisico's is verzekerd, terwijl dat bij overstroming dus lang niet altijd mogelijk is. Als de verzekering ontbreekt, kan dit betekenen dat de bank dergelijk vastgoed niet langer als hypothecair onderpand kan accepteren.<sup>22</sup>

## 6. Groenbank en groenlening: korting voor duurzaamheid

Hiervoor bleek al dat banken bij een beoordeling van een financieringsaanvraag 'groene' gebouwen tegenwoordig anders beoordelen dan 'bruine' gebouwen. De mate van duurzaamheid van het gebouw heeft gevolgen voor de inschatting van het risicoprofiel. Een gevolg daarvan is dat banken steeds vaker een lagere rente aanbieden als het te financieren object duurzaam is (een en ander in vergelijking met een niet-duurzaam object). Korting voor duurzaamheid dus, kort gezegd.

Een voorbeeld van een financiering met duurzaamheidskorting is een 'groenlening' via een zogenaamde 'Groenbank'. Onder meer de drie grootbanken bieden een dergelijke 'groenlening' aan via een gespecialiseerde dochtervennootschap die zij ieder voor zich hebben, 'de Groenbank'.<sup>23</sup> Een dergelijke Groenbank haalt geld op uit de markt met het aanbieden van groene spaarrekeningen conform de regeling daarvoor in de Wet Inkomstenbelasting.<sup>24</sup> Dit

kan voor de spaarder een belastingvoordeel opleveren dat (onder meer) bestaat uit een vrijstelling voor de vermogensrendementsheffing in box 3. Dit belastingvoordeel vormt een compensatie voor de lagere spaarrente die voor een groene spaarrekening geldt. Een Groenbank kan met een groene spaarrekening dus op een goedkope manier spaargeld aantrekken. Ze kan de aangetrokken groene spaargelden vervolgens op haar beurt dan weer tegen gunstige voorwaarden uitlenen ter financiering van groene projecten. Sommige Groenbanken zijn op dit moment overigens gesloten voor nieuwe groene spaarders vanwege het huidige renteklimaat. De overheid wil met deze regeling groene investeringen, onder meer in duurzame en/of circulaire (bouw)projecten, stimuleren. Het is wel een eis dat het project waarvoor de lening van de Groenbank wordt gebruikt, is voorzien van een door de overheid uitgegeven 'groenverklaring' conform de Regeling Groenprojecten 2016.<sup>25</sup> Een dergelijke groenverklaring wordt door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) verstrekt als bewijs dat er sprake is van een duurzaam project. De nieuwbouw van een duurzaam utiliteitsgebouw moet, om een voorbeeld te geven, voor het verkrijgen van een groenverklaring aan de volgende eisen voldoen:

- Het gebouw heeft geen enkele energiebehoefte uit fossiele bronnen.
- Het ontwerp moet bouwkundig en installatietechnisch flexibel zijn, bijvoorbeeld middels demontabele binnenwanden, een plafondstructuur die veranderd kan worden of demontabele draagconstructies.
- Er wordt uitsluitend duurzaam geproduceerd hout gebruikt.
- In het ontwerp is de hemelwaterafvoer afgekoppeld van het rioleringsstelsel.<sup>26</sup>

Behalve voor investeringen in de bouw van duurzame woningen en utiliteitsgebouwen, kan een groenverklaring ook worden verkregen voor de verduurzaming van een bestaand gebouw, bijvoorbeeld een renovatie waarbij energiebesparende maatregelen worden getroffen of investeringen in verduurzaming worden gedaan, zoals de plaatsing van zonnepanelen, ledverlichting en warmtepompen.

Nadat de RVO een groenverklaring heeft uitgegeven voor een project, blijft deze voor tien jaar geldig. Hiermee kan bij een Groenbank een groenlening worden aangevraagd. Voor deze groenlening geldt, zoals gezegd, een lagere rente dan voor een reguliere lening. Duurzaamheid zorgt hier dus voor gunstigere financieringscondities.

## 7. Taxatie en duurzaamheid

Voordat een bank daadwerkelijk tot verstrekking van een vastgoedfinanciering kan overgaan, dient het beoogde onderpand getaxeed te worden. Bij de taxatie wordt een aantal zaken in de waardebeoordeling meegenomen, zoals locatie en gebruik. De waarde wordt uiteindelijk vastgesteld

21 Zie het volgende rapport van de AFM uit 2021 op p. 8: 'De invloed van klimaatverandering op schadeverzekeringen - Aandachtspunten voor consumenten en ondernemers', raadpleegbaar via: <https://afm.nl/-/profmedia/files/rapporten/2021/de-invloed-van-klimaatverandering-op-schadeverzekeringen.pdf?la=nl-NL>.

22 Waarom is het relevant om een object als hypothecair onderpand kan fungeren? Dat zit, kort gezegd, als volgt. Een bank moet voor uitstaande financieringen kapitaal aanhouden. Hoe meer risico de uitstaande activa vertegenwoordigen, des te meer kapitaal er moet worden gereserveerd. Krijgt de bank geen (goederenrechtelijke) zekerheden (zoals een hypotheekrecht), dan loopt zij meer risico dat de financiering niet wordt terugbetaald en moet zij meer kapitaal aanhouden. Kapitaal aanhouden is kostbaar, omdat gereserveerd kapitaal geen rendement oplevert. Een financiering zonder zekerheden is in beginsel dus duurder dan een vergelijkbare financiering met zekerheden. Als de bank een bepaalde categorie vastgoed niet langer als 'hypothecair onderpand' kan opvoeren (dat wil zeggen als risico-mitigerende zekerheid in de zin van de CRR kan bestemmen), omdat de daarvoor vereiste verzekering tegen schaderisico's ontbreekt, heeft dat dus consequenties voor de financierbaarheid. Als er geen andere goederenrechtelijke zekerheidsrechten kunnen worden verstrekt, is het zelfs denkbaar dat een project in de praktijk niet te financieren is.

23 Zie de website van de RVO voor een overzicht van de banken en instellingen die door de overheid zijn erkend als 'bank met een groenfonds': <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/regeling-groenprojecten/voorwaarden/banken-met-groenfonds>.

24 Zie artikel 5.14 lid 3 onderdeel a, en lid 8, van de Wet inkomstenbelasting 2001.

25 Zie voor meer informatie over de Regeling Groenprojecten 2016: <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/regeling-groenprojecten>.

26 Zie Bijlage 2, bij artikel 9 onderdeel f, van de Regeling Groenprojecten 2016.

door het uitvoeren van een analyse middels een vergelijking met andere panden, de zogenaamde comparatieve methode. De waarde wordt dus (mede) bepaald door te kijken naar gerealiseerde transactiepreizen van andere panden, die overeenkomsten hebben met het te taxeren pand. Deze taxatiemethode betreft in beginsel terugkijken in de tijd (wat waren in het verleden transactiepreizen van vergelijkbare panden?) en niet vooruitkijken in de toekomst (wat gaan transactiepreizen naar verwachting in de toekomst doen ten gevolge van klimaatrisico's en duurzaamheidswetgeving?). Toekomstverwachtingen ten aanzien van duurzaamheid kunnen natuurlijk wel in de transactiepreizen van de gebruikte vergelijkingspanden zijn verdisconteerd. Voor partijen die niet bij die transactie waren betrokken, is echter niet duidelijk in welke mate dat is gebeurd. En ook is niet duidelijk wat in dat kader wordt verstaan onder het begrip duurzaamheid. De energieprestatie zal meestal zijn meegenomen, maar de informatiebehoefte bij banken is breder dan alleen een theoretische energiebehoefte, uitgedrukt in een energielabel. De duurzaamheidsprestaties van een pand worden namelijk, zoals wij hiervoor al uiteen hebben gezet, steeds belangrijker in de kredietrisicoanalyses van banken. Diverse partijen in de bank- en vastgoedsector hebben daarom het initiatief genomen om de mate van duurzaamheid nog meer expliciet bij de taxatie van vastgoed mee te nemen. Onder beheer van de Stichting Dutch Green Building Council (DGBC), een maatschappelijke organisatie die zich inzet om de gebouwde omgeving te verduurzamen, wordt er gewerkt aan een 'duurzaamheidsparagraaf' voor taxatierapporten.<sup>27</sup> De ontwikkeling hiervan betreft een samenwerking tussen vertegenwoordigers van banken, vastgoedtaxateurs, vastgoedbeleggers en tal van andere stakeholders. Met de duurzaamheidsparagraaf wordt beoogd een eenduidige methode te ontwikkelen en te borgen voor het meten van duurzaamheidsprestaties van het te taxeren pand, in een zo breed mogelijke vorm.

In een concept voor de duurzaamheidsparagraaf worden onder meer de volgende duurzaamheidskenmerken benoemd: locatie (nabijheid openbaar vervoer), duurzaamheidscertificaten, energielabel en energiegebruik, isolatie, voorzieningen voor hernieuwbare energieopwekking, verlichting, maatregelen gericht op beperking van het watergebruik, ecologie (groen dak of groene gevel), flexibiliteit (aanpasbaarheid ruimte-indeling en installaties bij veranderende vraag), materiaalgebruik (gebruik van demontabele, herbruikbare en duurzame materialen) en klimaatrisico's (risico op overstroming of bodemdaling door droogte). Als de taxateurs de mate van duurzaamheid expliciet meenemen in het taxatierapport middels opname van de duurzaamheidsparagraaf, worden daarmee in de loop van de tijd steeds meer referenties opgebouwd van gebouwen in Nederland op het gebied van duurzaamheid. Hierdoor kan onderzoek worden gedaan naar de relatie tussen duurzaamheid en de waarde, waardoor taxateurs worden ondersteund

in het integreren van duurzaamheid in de waardebepaling. De Nederlandse Vereniging van Banken ('NVB') juicht dit toe, omdat de mate van duurzaamheid voor banken, zoals hiervoor al toegelicht, belangrijke informatie is voor de financiering. Veel banken bevelen het gebruik van de duurzaamheidsparagraaf daarom aan bij taxateurs.<sup>28</sup>

## 8. Tot slot

In dit artikel bespraken wij diverse wet- en regelgeving die relevant is voor de beoordeling van de mate van duurzaamheid van vastgoed, verschillende klimaatrisico's en marktontwikkelingen ten aanzien van vastgoed. Hieruit volgt dat de mate van duurzaamheid en klimaatrisico's steeds meer impact krijgen op de waarde en daarmee op de financierbaarheid van vastgoed. Investeren in duurzaamheid bij nieuw of bestaand vastgoed vergroot de financierbaarheid en maakt de kans op het verkrijgen van een financiering met gunstige condities groter.

27 Meer informatie over de duurzaamheidsparagraaf is te vinden op de website van Stichting Dutch Green Building Council: <https://www.dgbc.nl/tools/duurzaamheidsparagraaf-voor-taxaties-16>.

28 Dit wordt althans gesteld op de website van de Dutch Green Building Council, raadpleegbaar via <https://www.dgbc.nl/tools/duurzaamheidsparagraaf-voor-taxaties-16>.