

Kantorenlabel C

Investeringskosten en het effect op financiering en waarde



46^e VOGON studiemiddag

Donderdag 15 juni 2017 – 14u30 – 18u00

Delftse Poort, Weena 505, Rotterdam



Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland



Het thema van de 46^e VOGON studiemiddag is 'Kantorenlabel C, investeringskosten en het effect op financiering en waarde'.

In het kader van het Energieakkoord moeten Nederlandse kantoorpanden vanaf 2023 energielabel C of hoger hebben, anders mogen ze niet meer worden gebruikt. Deze wettelijke verplichting is een belangrijke stap voorwaarts om de Nederlandse CO₂-uitstoot te reduceren. Ongeveer de helft van de kantoorvoorraad heeft op dit moment een energielabel slechter dan C.

Naast het positieve effect op het behalen van klimaatdoelstellingen brengt deze wettelijke verplichting voor veel vastgoedeigenaren een investeringsopgave met zich mee. De geschatte kosten lopen uiteen van € 860 miljoen tot ruim € 2 miljard. Daarnaast heeft de wettelijke labelverplichting ook gevolgen voor financieringsmogelijkheden; verschillende banken laten weten enkel nog te (her)financieren als er een concreet duurzaamheidsplan kan worden aangetoond. Ook heeft de nieuwe wetgeving effect de waarde van kantorenvastgoed. Uit onderzoek van Universiteit Maastricht blijkt dat kantoren met EPA-label C of hoger ook meer waard zijn en hogere huren opbrengen. De huurprijs voor een groen pand ligt zo'n 10% hoger dan voor een 'bruin' pand, de marktwaarde bijna 9%. Echter, met name kleinere partijen en eigenaar/gebruikers welke kantoorpanden met lage EPA labels in bezit hebben vrezen voor de financiële gevolgen van de EPA-label C verplichting.

We hebben een drietal interessante sprekers en dagvoorzitter uitgenodigd om, ieder vanuit verschillende invalshoeken de gevolgen van de energielabel C-wetgeving te bespreken. Martin Koning van het Economisch Instituut voor de Bouw zal ingaan op de wetgeving, de verwachte energiebesparing en de (financiële) doorwerking in de kantorenmarkt. Peter Göbel van ING Real Estate Finance vertelt over het effect op de (her)financieringsmogelijkheden en de waarde van kantoren. Een toonaangevende Nederlandse kantorenvastgoedbelegger bespreekt het effect van de wetgeving voor een vastgoedbelegger. Bram Adema, CEO van CFP zal deze middag voorzitten.

Het belooft een interessante en mooie bijeenkomst te worden, met voldoende ruimte voor discussie. De studiemiddag zal afgesloten worden met een borrel.



Martin Koning – Programmaleider/Senior onderzoeker bij Economisch Instituut voor de Bouw

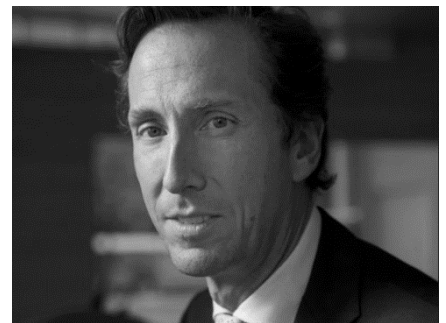
Martin Koning is ruim tien jaar werkzaam als programmaleider / senior onderzoeker bij het Economisch Instituut voor de Bouw. Hij heeft leiding gegeven aan tal van verkenningen en beleidsanalyses rond de bouw en de bebouwde omgeving. Recente voorbeelden hiervan zijn maatregelen rond de arbeidsmarkt (vitaliteit ouderen, vervroegde pensionering, werkloosheid, zzp'ers), duurzaamheid (Energieakkoord, verplicht energielabel kantoren), woningmarkt (efficiëntere vormgeving huurtoeslag) en versterking positie bouwconsument (benchmarking, kwaliteitsborging). Hiervoor is Martin in

verschillende functies werkzaam geweest bij het Centraal Planbureau.

Martin zal vertellen over de aanpak en de resultaten van de EIB-studie 'Verplicht energielabel voor kantoren'. In deze studie zijn de energiebesparingen en de investeringskosten onderzocht voor de benodigde maatregelen om de bestaande kantorenvorraad naar minimaal energielabel C te brengen.

Peter Göbel – Member of Global MT & Head of The Netherlands bij ING Real Estate Finance

ING REF is met ruim 14 miljard aan uitstaande leningen de marktleider op het gebied van vastgoedfinanciering in Nederland en onder leiding van Peter Göbel spoort ING haar klanten al jaren aan tot verduurzaming van vastgoed. Recent heeft ING REF al haar klanten een brief gestuurd dat vanaf januari 2018 bij (her)financiering van kantoorpanden een concreet duurzaamheidsplan een pre is.



Peter Göbel heeft als deelnemer van de recente Noordpoolexpeditie met Bernice Nootenboom nog maar eens met eigen ogen gezien wat de noodzaak is voor vergroening van de kantorenmarkt. Peter zal deze middag onder andere toelichten welke middelen ING REF biedt om haar klanten te ondersteunen bij de verduurzaming en in hoeverre dit steeds meer leeft bij de ontwikkelaars en beleggers. Daarnaast zullen de uitkomsten van het wetenschappelijk onderzoek dat ING REF met de Universiteit van Maastricht heeft uitgevoerd aangaande de waardedifferentiatie tussen 'groen' en 'bruin' vastgoed worden toegelicht.



Vincent van den Putten – Asset Manager bij CBRE Global Investors

Vincent is als asset manager verantwoordelijk voor de kantoorinvesteringen in Den Haag en Rotterdam alsmede logistieke investeringen in Nederland. In Rotterdam is het CBRE Dutch Office Fund sinds eind vorig jaar volledig eigenaar van kantoorgebouw Delftse Poort, één van de meest herkenbare gebouwen in Rotterdam en niet geheel toevallig ook de locatie van deze middag.

Vincent zal vertellen hoe het CBRE Dutch Office Fund een portefeuille van ca. 1,5 miljard AUM actief bezig is met duurzaamheid, hoe het CBRE Dutch Office Fund dit vertaalt in haar portefeuillestrategie en welke gevolgen dit volgens CBRE

Global Investors heeft op de waardeontwikkeling en verhuurbaarheid. Delftse Poort wordt momenteel grondig verbouwd en zal als casus aan bod komen.

Dagvoorzitter: Bram Adema – CEO bij CFP



Bram Adema is oprichter en directeur van CFP Green Buildings. In de afgelopen 12 jaar heeft hij met CFP honderden organisaties en meer dan 20.000 gebouwen verduurzaamd door implementatie van maatschappelijk verantwoord ondernemen, energiemanagement, Het Nieuwe Werken en kostenbesparing.

Zijn missie is om alle panden in Nederland te helpen verduurzamen: 50% CO2 reductie in 2020 en alle gebouwen circulair in 2030. Hiervoor ontwikkelde Bram met CFP de online service www.csr-manager.nl. Verder is Bram Adema initiatiefnemer van de Green Deal Circulaire Gebouwen en het Green Buildings congres.

PROGRAMMA

14u30 – 15u00	Ontvangst en koffie
15u00 – 15u10	Welkom en introductie thema door middagvoorzitter Bram Adema
15u10 – 15u40	EIB – Martin Koning Doorwerking wetgeving in de kantorenmarkt
15u40 – 16u00	Pauze
16u00 – 16u30	ING REF – Peter Göbel Effect op (her)financieringsmogelijkheden en waarde
16u30 – 17u00	CBRE GI – Vincent van den Putten Effect wetgeving voor vastgoedbelegger
17u00 – 18u00	Borrel

ALGEMENE INFORMATIE

Datum:	Donderdag 15 juni 2017 van 14u30 – ca. 18u00 incl. een aansluitende borrel
Locatie:	Delftse Poort, Weena 505, Rotterdam (parkeren is mogelijk)
Kosten:	Voor VOGON-leden is de studiemiddag gratis, FRESH Alumni-leden betalen € 75,- en voor niet-leden zijn de kosten € 100,-. Introducté: zal éénmalig tegen 50% korting kunnen deelnemen.
Inschrijving:	U kunt zich inschrijven voor de studiemiddag via www.vogon.nl . Daar treft u het inschrijfformulier aan. Na aanmelding ontvangt u een factuur (indien van toepassing) alsmede een routebeschrijving.
Informatie:	Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Ciska Damen, telefoon 020-6681129 of e-mail: c.damen@asre.nl . Voor algemene informatie over VOGON, zoals achtergrond en doelstellingen, kunt u de website raadplegen op www.vogon.nl

Wij hopen eenieder te mogen begroeten op de 46^e VOGON studiemiddag!



Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland