

# Duurzame renovatie van een monument

Maandag 30 november

Jan Hissel

Triodos Vastgoedfonds N.V.

Jurriën Appers

Senior Accountmanager Duurzaam Vastgoed



# Agenda

- Triodos Bank
- Triodos Bank en Duurzaam Vastgoed
- Villa te Baarn



# Triodos Bank

*Van nature betrokken*



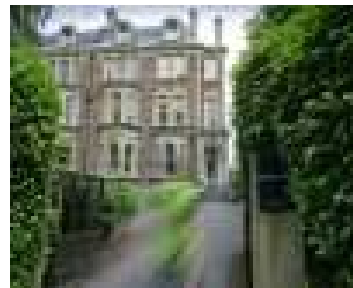
Head office,  
Zeist



Zeist



Brussel



Bristol



Madrid



Frankfurt



Edinburgh



Barcelona



# Profiel Triodos Bank

- Geld actief inzetten voor een **duurzame** samenleving
- Kernactiviteiten:
  - **Kredietverlening** aan duurzame bedrijven met **Spaargeld** van particulieren
  - **Beleggen** in duurzame thema's
  - **Al uw bankzaken** duurzaam geregeld



- Waarom?
- Overzicht organisaties
- Mijn geld gaat goed
- Wat is Triodos Bank
- Waarom verder
- Word klant →

## Mijn geld gaat goed

Welkom!

Steeds meer mensen leveren met hun geld een actieve bijdrage aan een betere wereld.

Wilt u ook zeker weten dat uw geld het goed doet? Dan bent u bij ons aan het juiste adres.

Want Triodos Bank staat voor duurzaamheid en transparantie.

Op deze website kunt u snel en eenvoudig zien waar uw geld actief is.

Zoek op postcode of onderwerp of wandel door alle organisaties en ontdek zelf hoeveel projecten Triodos Bank financiert en waar u ze kunt vinden.

En dit is pas het begin, de komende maanden zullen nog honderden projecten worden toegevoegd om het beeld compleet te maken.

Mijn geld gaat goed. Bij Triodos Bank.



> Klik op de kaart om in te zoomen naar dat gebied.



Biologische landbouw  
**Ingrepro**



Zorg  
Borstvoedingspraktijk  
**Osdorp**



Kunst en cultuur  
**De Ruimte Ontwerpers**



Biologische landbouw  
Melkveehouderij  
**de Haan**



# Triodos & Duurzaam Vastgoed

- Visie:  
*Vastgoed heeft grote invloed op de omgeving en kan een positieve bijdrage leveren aan levenskwaliteit*
- Wat is duurzaam?
  - Kijk naar het gebouw en het gebruik
  - 4 P model: People, Planet, Profit & Project
  - GPR, BREAAAM, Greencalc, DGBC, etc.

## TRIODOS TOETS DUURZAAM VASTGOED BESTAANDE BOUW

### PEOPLE

Werkplekklimaat

Voorzieningen

Veiligheid

Huurders

Inspraak

### PLANET

Energie Prestatie Coëfficiënt

Nationaal Pakket Energie

Materiaal

Water

Afval

Beheer energie

Beheer milieu

### PROFIT

Planologische flexibiliteit

Rendement

Courantheid

Huurders

Looptijd overeenkomst

Huisvestingslasten

### PROJECT

Concept

Functionele flexibiliteit

Optimalisering ruimtegebruik

Verkeer

Groenvoorziening

Levensduurverlenging

# Triodos & Duurzaam Vastgoed

- Ontwikkelen  
*Triodos Real Estate Development*
- Beleggen  
*Triodos Vastgoedfonds*
- Financieren  
*Triodos Bank*



# Renovatie Villa te Baarn



	Bij aankoop	Ambitie
People	5,50	7,50
Planet	5,25	7,50
Profit	6,75	7,50
Project	7.63	7.50

# Renovatie Villa te Baarn

- Proces heeft grote invloed op resultaat gehad
- Na leegstand werd nieuwe huurder gevonden (AT Osborne)
- Gedeelde visie op duurzame huisvesting
- Creativiteit en vindingrijkheid van alle partners toegepast
  - Eigenaar, Huurder, Architect, Installateur etc.

# Rol van de eigenaar

- Investeren op basis van waarde na verduurzaming
- “Green building Make Cents”
- Open en transparant proces bevorderen
- Lange termijn visie



# Financieren van Duurzaamheid

- Subsidiemogelijkheden
- EIA
- Huurder
- Taxateur
- Bankier



# Financieren van Duurzaamheid

- Subsidiemogelijkheden
- EIA
- **Huurder**
- Taxateur
- Bankier



# Huurder

- Actieve participatie in proces
- Bijdrage aan investeringen
- Te financieren vanuit begroting “verhuiskosten”
- Energielasten omlaag; huurprijzen omhoog
  - Huurprijs was Euro 185/m<sup>2</sup>;
  - Op basis verlaging energiekosten en verbeteren comfort: Huur wordt Euro 213/m<sup>2</sup>

# Financieren van Duurzaamheid

- Subsidiemogelijkheden
- EIA
- Huurder
- **Taxateur**
- Bankier



# Taxatietechnische consequenties duurzaamheid

## Extra opbrengsten

- Netto contante waarde groenfinanciering;
- Netto contante waarde opbrengst zonnecellen of urban wind turbines

## Hogere Cash Flow

- Hogere huurinkomsten
- Lagere exploitatie- en onderhoudskosten

## Hogere restwaarde

- Hogere markthuur
- Lagere exit yield

## Extra Kosten voor *niet duurzame* gebouwen

- Versnelde technische veroudering a.g.v. stringenter wetgeving; extra kosten om gebouw up-to-date te houden.

Risico duurzame gebouwen lager dan bij niet duurzame gebouwen;  
discontovoet lager



# Taxatietechnische consequenties duurzaamheid

- Taxatie geeft, na voltooiing verduurzaming, markthuur aan van Euro 238/m<sup>2</sup>
- Taxatiewaarde van Euro 5 mio v.o.n. naar Euro 6,9 mio v.o.n.



# Financieren van Duurzaamheid

- Subsidiemogelijkheden
- EIA
- Huurder
- Taxateur
- **Bankier**



# Duurzame financiering

- Hogere waarde en kasstroom leidt tot hogere financiering
- Groenverklaring
  - Geeft mogelijkheid tot financieren vanuit Groenfonds of Groenbank
  - Rentevoordeel van +/- 1 procentpunt
  - Looptijd: max. 10 jaar
  - Voor zowel woning- en utiliteitsbouw
  - Voor zowel nieuwbouw als renovatie

## Resultaat

- Duurzaam en couranter gebouw
- Prettige huisvesting voor AT Osborne
- Energielabel G naar C
- Groenverklaring
- Energiescores:
  - Energiekosten - 25%
  - Gasverbruik - 66%
  - CO2 – uitstoot - 26%




## Resultaat



	Bij aankoop	Ambitie	Realisatie
People	5,50	7,50	8,50
Planet	5,25	7,50	8,50
Profit	6,75	7,50	7,63
Project	7,63	7,50	8,06

# Samenvatting

- Duurzaam Vastgoed heeft, volgens Triodos, de toekomst
  - Meerwaarde voor eigenaar én gebruiker
  - Er zijn veel mogelijkheden om duurzame investeringen te financieren
  - Uitkomst is mooier dan de som der delen
  - Het is complex, een doolhof, ingewikkeld maar vooral leuk en bevredigend als het lukt
- 

**Vragen?**



## Meer informatie

- Jurriën Appers  
030 – 694 2616  
06 – 23258473  
[jurrien.appers@triodos.nl](mailto:jurrien.appers@triodos.nl)
- [www.triodos.nl](http://www.triodos.nl)
- [www.mijngeldgaatgoed.nl](http://www.mijngeldgaatgoed.nl)
- [www.senternovem.nl/groenbeleggen](http://www.senternovem.nl/groenbeleggen)
- Jan Hissel  
030 – 693 6563  
06 – 22444898  
[jan.hissel@triodos.nl](mailto:jan.hissel@triodos.nl)

