

OVER MORGEN

Een duurzame
vastgoedportefeuille:
die technisch haalbaar
en betaalbaar is

Matthijs Deurloo en
Corneel Jonkers

Colofon

Publicatie Titel: Een duurzame vastgoedportefeuille: die technisch haalbaar en betaalbaar is

Auteur: Over Morgen; Matthijs Deurloo en Corneel Jonkers

Datum: mei 2019

Versie: 1

Wie wij zijn

Wij zijn Over Morgen. Met ruim 70 adviseurs werken wij aan zichtbare oplossingen voor een duurzame leefwereld. Dit doen wij met een integrale aanpak op het snijvlak van gebiedsontwikkeling én energietransitie. We vinden het belangrijk om naast het werk in opdracht ook zelf te investeren. We hebben alle disciplines in huis om elk ruimtelijk vraagstuk op te lossen. We helpen je met project- en procesmanagement, selectie en aanbesteding, financiële en juridische vragen en participatie.

Contactgegevens

Voor meer informatie en vragen over deze publicatie kan je via info@overmorgen.nl contact met ons opnemen.

Over Morgen
Kleine Koppel 26
3812 PH Amersfoort
www.overmorgen.nl

Eigendomsrechten

De inhoud van onze publicatie mag alleen na schriftelijke toestemming van Over Morgen worden vermenigvuldigd. Neem hiervoor contact op met Over Morgen via: info@overmorgen.nl.

Onze visie

Het is tijd

De druk op onze leefomgeving neemt toe. Met dezelfde ruimte willen we steeds meer doen. Je weet dat het de hoogste tijd is om in beweging te komen. Werk te maken van de leefbare stad, van elektrisch vervoer, van een vitaal platteland en van zonne-energie en aardgasvrije wijken. Je ziet de mogelijkheden en de voordelen. Je weet alleen nog niet hoe je het zo simpel maakt dat iedereen geïnspireerd raakt om mee te doen.

Zullen we?

Wij zijn Over Morgen. Mensgericht, creatief, realistisch en thuis in duurzame gebiedsontwikkeling. We maken haalbare plannen en stellen heldere, meetbare doelen. Doen terwijl we denken. Zijn transparant en aanstekelijk. Brengen de juiste mensen bij elkaar. Kijken verder dan geld. Nemen verantwoordelijkheid. Zijn goed in tegengestelde belangen. Organiseren funding en ondernemen zelf ook mee, want we zijn pas gelukkig als plannen werkelijkheid worden.

Kijk maar eens

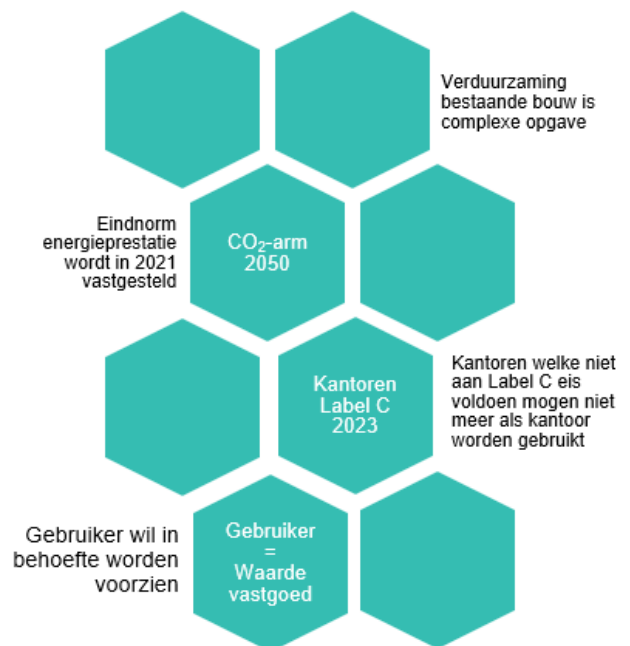
Naar de warmtetransitievisies die we maken voor grote Nederlandse gemeenten. Naar onze Prognose Elektrisch Vervoer. Naar onze omgevingsvisies. Stuk voor stuk inhoudelijke, inspirerende, verbindende en uitvoerbare projecten. Gebaseerd op feiten en data. Projecten waarmee we samen duurzame impact maken. Een slimmere, groenere, betere wereld. Elke dag weer.

Over Morgen begint nu.

Duurzame vastgoed wordt de norm

Strengere duurzaamheidseisen en snel meer woningen

De druk op onze leefomgeving neemt toe. Met dezelfde ruimte willen we steeds meer doen. Vastgoed geeft vorm aan die leefomgeving, waarin wij wonen, werken en leven. Vastgoed is in principe een statisch object dat staat in de dynamische wereld van de gebruikers en haar behoefte. De noodzaak tot verduurzamen zit dan ook voor een belangrijk deel aan de vraagzijde. Gebruikers zijn bepalend voor de waarde van het vastgoed en hun behoefte verandert. Als vastgoedeigenaar is het derhalve van belang om daarbij aangehaakt te blijven. Daarnaast worden er vanuit de overheid stimulerende maatregelen doorgevoerd om vastgoedeigenaren aan te moedigen om toe te werken naar een CO₂-arme en neutrale vastgoedportefeuille in 2050.



Een complexe opgave

We staan komende periode voor een complexe opgave om de bestaande vastgoedportefeuille te verduurzamen en daarmee het vastgoed toekomstbestendig te maken.

Bij grootschalig vastgoed zijn energieconcepten op gebouwniveau door te voeren. Bij kleinschalig vastgoed is een integrale samenwerking tussen belanghebbenden in een gebied essentieel voor de haalbaarheid van de gestelde doelstellingen. Integraliteit maakt de opgave eenvoudiger en realistischer. Kijk in dit geval breder dan je eigen vastgoedportefeuille en probeer samen op te trekken om schaalvoordelen te behalen.

In de komende jaren zullen circa 7 miljoen woningen (4,6 miljoen vrije sector woningen) en 1 miljoen gebouwen beter geïsoleerd moeten worden, schone energie wordt de norm en waar mogelijk wordt deze energie zelf opgewekt. Het is dan ook de hoogste tijd om te starten met de verduurzaming van onze vastgoedvoorraad.

Over Morgen gelooft in een integrale aanpak en heeft bewezen expertise in huis om in deze complexe omgeving de juiste keuzes te kunnen maken.

Mag jouw pand na 1 januari 2023 nog als kantoor gebruikt worden?

In het kader van het Energieakkoord zijn afspraken gemaakt om te komen tot een energieneutrale gebouwde kantooromgeving in 2050. Een tussenstap is de ambitie dat alle kantoorgebouwen in 2030 gemiddeld ten minste label A hebben - ca. 75% van de huidige kantorenvorraad heeft dit label nog niet. Energiebesparing vormt hiervoor een belangrijke pijler. De label C-verplichting voor kantoren in 2023 is een onderdeel van de maatregelen om dit doel te bereiken. Ruim 50% van de huidige kantorenvorraad voldoet hier nog niet aan.

Route naar kloppende businesscase

Elk vastgoedobject en elk gebied waarin het is gelegen is uniek. Als vastgoedeigenaar is het belangrijk je vastgoedportefeuille goed in beeld te brengen om zeker te weten dat je de juiste dingen doet op de juiste momenten. Werken met duurzame alternatieven is daarbij niet langer een keuze, maar een voorwaarde om de waarde van je vastgoedportefeuille op niveau te houden. De basis moet daarvoor op orde zijn. Naast geld dient er geïnvesteerd te worden in tijd en kennis. Op die manier kan telkens een goed doordachte afweging worden gemaakt. Uitgangspunt daarbij is een haalbare businesscase rekening houdende met de rendementsdoelstellingen van de vastgoedeigenaren.

“Duurzaam vastgoed is beter financierbaar”

In 3 stappen naar een gezonde en duurzame vastgoedportefeuille

Door onderstaande stappen te doorlopen komen vastgoedeigenaren op strategisch, tactisch en operationeel niveau te komen tot een toekomstbestendige vastgoedportefeuille die voldoet aan de wensen van zowel de eigenaar als van haar gebruikers, nu en in de toekomst.



Wanneer de strategische keuze is gemaakt de transitie te starten om tot een toekomstbestendige vastgoedportefeuille te komen is het belangrijk inzicht te krijgen in de huidige staat van het vastgoed. Waar sta je, wat is het vertrekpunt? Een goed data-overzicht in combinatie met de Vastgoedatlas bieden het gewenste inzicht en vormen de juiste basis om te komen tot een haalbaar plan.

“Eindgebruiker wil duurzaam vastgoed”

De verkregen inzichten worden tactisch vertaald naar een haalbare routekaart, specifiek voor de opgave van de desbetreffende vastgoedportefeuille. De logische fases om te komen tot een duurzame vastgoedportefeuille worden op natuurlijke momenten in de tijd weggezet.

De interactieve Vastgoedatlas

De interactieve Vastgoedatlas is door Over Morgen ontwikkeld voor vastgoedeigenaren die op een snelle en gefundeerde manier inzicht willen krijgen in hun vastgoedportefeuille en tegelijkertijd op een pragmatische manier aan de slag willen gaan. De Vastgoedatlas maakt kansen en mogelijkheden in het gebied inzichtelijk, die vervolgens samen met de belanghebbenden verwerkt kunnen worden in een routekaart. [Bekijk hier de demonstratievideo.](#)

Tijdens de operationele fase ondersteunt Over Morgen bij de te nemen duurzaamheidsmaatregelen. Onder andere het opstellen van prestatie-eisen, marktconsultatie, opstellen tenderdocument, begeleiden van het selectieproces, contractvorming en het opstellen van een haalbare businesscase zijn daar onderdeel van.

“Duurzaam vastgoed is couranter”

Verduurzaming is belangrijk voor de courantheid en waarde(behoud) van het vastgoed. Gebruikers stellen kritische eisen aan zowel hun leef- als werkomgeving, maar zijn ook bereid hier een meerprijs voor te betalen, wat het investeringsrisico verkleint. Het is derhalve niet de keuze óf het vastgoed verduurzaamd moet worden, maar wanneer je begint. Of je voorop loopt of achter de feiten aan.

Over Morgen begint nu! Doe je mee?