



Afstudeeronderzoek

‘DUURZAAMHEID BIJ KANTOORVASTGOED’

‘Be part of the solution. Not part of the pollution.’

Willem Dost
Vastgoed en Makelaardij
18 januari

Afstudeeronderzoek ‘Duurzaamheid bij kantoorvastgoed’

Opgesteld door:	Willem Dost
Studentnummer:	439428
Adres:	Dortherdijk 18, 7211 LR te Eefde
Telefoonnummer:	06 - 34 46 52 70
E-mail:	Willem_d88@hotmail.com
Opdrachtgever:	Thoma Post Taxaties Zakelijk
Adres:	Mr. H.F. de Boerlaan 22a, 7414 DA te Deventer
Bedrijfsbegeleider:	Mevr. Marsja Hoogvorst (directeur taxaties)
E-mail:	Marsjahoogvorst@thomapost.nl
Telefoonnummer:	06 - 43 52 40 29
Afstudeerbegeleider:	Dhr. Sander de Groot
Email:	s.h.degroot@saxion.nl
Telefoonnummer:	06 – 51 09 29 38
Tweede lezer:	Dhr. Wouter Vermeulen
Onderwijsinstelling:	Saxion Hogeschool Enschede
Adres:	M.H. Tromplaan 28, 7513 AB te Enschede
Academie:	Bestuur, Recht & Ruimte
Opleiding:	Vastgoed & Makelaardij
Afstudeerperiode:	Kwartiel 1 en 2
Publicatiedatum:	18 januari 2021
Versie:	1

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeeronderzoek naar de verduurzaming van kantoorvastgoed. Het afstudeeronderzoek is uitgevoerd voor het afronden van de opleiding Vastgoed en Makelaardij aan Saxion Hogeschool te Enschede.

Het afstudeeronderzoek is uitgevoerd in opdracht van Thoma Post Taxaties Zakelijk te Deventer. In de periode van september 2020 tot februari 2021 ben ik afgestudeerd bij het hiervoor genoemde bedrijf. Ik kijk terug op een bijzondere afstudeerperiode, waarin ik helaas door de gevolgen van het Coronavirus veel thuis heb moeten werken. Wel wil ik mijn praktijkbegeleider Marsja Hoogvorst heel erg bedanken voor haar tijd, kennis en vertrouwen. Mede dankzij Marsja is mijn afstudeerperiode soepel verlopen en heb ik een goede indruk gekregen van wat zakelijke taxaties inhouden.

Ook wil ik het Saxion bedanken voor de leerzame jaren. In het bijzonder wil ik Sander de Groot bedanken voor alle feedback, begeleiding en de prettige gesprekken. Dit heeft mij goed geholpen bij het schrijven van mijn afstudeeronderzoek.

Tot slot wil ik alle taxateurs en energielabeladviseurs bedanken voor de medewerking en voor het afnemen van de interviews in deze toch rare en drukke tijd. Zonder hen had ik dit resultaat niet kunnen behalen.

Bij deze wens ik u veel leesplezier toe.

Willem Dost

Eefde, januari 2021

Samenvatting

De kantorenmarkt kent steeds meer Nederlandse en Europese wet- en regelgeving omtrent duurzaamheid. Een van de belangrijkste regelgeving vanuit de Rijksoverheid is dat kantoorvastgoed per 1 januari 2023 minimaal moet beschikken over een energielabel C en in 2030 zelfs over een energielabel A (Rijksoverheid-1 (z.j.)). Twee derde van de huidige kantorenvorraad voldoet nog niet aan energielabel C. Dat bleek uit cijfers die de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland in 2019 publiceerde. Beleggers voelen er dus nog weinig voor om het belegde kantoorvastgoed te verduurzamen, echter hebben de beleggers geen keus, want 1 januari 2023 komt steeds dichterbij. De rol van de taxateur verandert hierdoor steeds meer, omdat bij de waardering de taxateur hier ook rekening mee moet houden. Het belang van duurzaamheid wordt steeds groter en de taxateur krijgt een steeds meer adviserende rol.

Om deze reden is voor Thoma Post Taxaties Zakelijk onderzoek gedaan naar hoe de taxateur de belegger van een globaal duurzaamheidsadvies kan voorzien. Voor dit onderzoek is de volgende probleemstelling opgesteld: *“In hoeverre kan een overzicht worden ontwikkeld om als taxateur van zakelijk vastgoed beleggers van een duurzaamheidsadvies te voorzien bij de marktwaardebepaling van niet duurzaam kantoorvastgoed?”*. Deze probleemstelling wordt beantwoord aan de hand van drie theoretische vragen, hier volgt een beroepsproduct uit (het overzicht). Dit beroepsproduct wordt aan de hand van twee deelvragen getoetst aan de praktijk.

In hoofdstuk twee is antwoord gegeven op deelvraag één: *“Welke rol heeft een taxateur van zakelijk vastgoed bij de marktwaarde bepaling van kantoorvastgoed van een belegger?”*. Eerst is beschreven wat binnen het kader van dit onderzoek wordt verstaan onder kantoorvastgoed van beleggers. Hierbij is een eenduidige definitie gegeven van kantoorvastgoed, om onduidelijkheid rondom dat begrip te voorkomen. Daarna is dieper ingegaan op de vastgoedbelegger, waar uiteindelijk specifiek de belegger van kantoorvastgoed wordt beschreven. Hieruit is gebleken dat beleggers van kantoorvastgoed weinig actie ondernemen op het gebied van verduurzaming van het vastgoed. De private-equitybelegger vindt de investering van verduurzaming te hoog in vergelijking met wat het oplevert en de particuliere belegger beschikt over te weinig kennis van wat de mogelijkheden zijn om te verduurzamen. Daarom is de verwachting dat de particuliere belegger de beste doelgroep is voor een duurzaamheidsadvies. Vervolgens is inzichtelijk gemaakt wat binnen het kader van dit onderzoek wordt verstaan onder een taxateur. Dit onderzoek richt zich op een onafhankelijke, externe, gecertificeerde taxateur van zakelijk vastgoed. Vervolgens is toegelicht dat deze taxateur een steeds meer adviserende rol krijgt met betrekking tot duurzaamheid. Om inzichtelijk te maken in hoeverre het advies in het taxatieproces kan worden geïmplementeerd, is het taxatieproces van de taxateur van zakelijk vastgoed in kaart gebracht. Hieruit blijkt volgens Van Arnhem (2014) dat het taxatieproces uit zes stappen bestaat, namelijk: de opdracht, identificatie, gegevensverzameling en analyse, toepassing van de taxatiemethode, het taxatierapport en toetsing van taxatie. Voor dit onderzoek zijn de stappen één, twee, drie en vijf van belang.

In hoofdstuk drie is antwoord gegeven op deelvraag twee: *“Welke factoren zijn van belang bij het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed?”*. Eerst is het begrip ‘niet duurzaam kantoorvastgoed’ geoperationaliseerd. Hieruit is gebleken dat onder ‘niet duurzaam kantoorvastgoed’ wordt verstaan: ‘kantoorvastgoed dat niet voldoet aan de energielabel C verplichting’. Daarna is de verduurzaming van kantoorvastgoed beschreven. Dit onderzoek richt zich op de energielabel C verplichting, daarom staat bij de verduurzaming van het kantoorvastgoed het energielabel centraal. Om de factoren inzichtelijk te maken, is onderzoek gedaan naar welke factoren/maatregelen van kantoorvastgoed invloed hebben op het energielabel. De Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland heeft een tool ontwikkeld die het energielabel van een kantoor kan berekenen aan de hand van een aantal factoren/maatregelen, namelijk: isolatie (gevel, vloer, dak), ramen, verwarmingsinstallatie,

koeling, ventilatie, verlichting en zonnepanelen (PV). Deze factoren/maatregelen vormen de basis voor het uiteindelijke advies.

In hoofdstuk vier is antwoord gegeven op deelvraag drie: *“In hoeverre kan op basis van de theorie een overzicht worden opgesteld voor taxateurs van zakelijk vastgoed om beleggers met niet duurzaam kantoorvastgoed van een duurzaamheidsadvies te voorzien?”*. Om deze vraag te beantwoorden zijn de belangrijkste resultaten van hoofdstuk twee en drie aan elkaar gekoppeld. De belangrijkste resultaten uit hoofdstuk twee zijn het taxatieproces en de doelgroep van het overzicht, namelijk beleggers. Het belangrijkste resultaat uit hoofdstuk drie is dat de kantoren die in aanmerking komen voor een advies energielabelplichtig moeten zijn en de diverse factoren/maatregelen die volgen uit de tool van de RVO. De resultaten zijn uitgezet in een overzicht in de vorm van een stroomschema. Rekening houdend met het aantal pagina's wordt in deze samenvatting voor het stroomschema doorverwezen naar afbeelding 4.2 op pagina 39. Hier wordt het proces om duurzaamheidsadvies te geven tijdens de marktwaardebepaling van kantoorvastgoed gevisualiseerd, zodat er geen fouten worden gemaakt tijdens het proces. Het stroomschema is namelijk gekoppeld aan de verschillende stappen van het taxatieproces. Hierdoor wordt duidelijk welke activiteiten worden doorlopen in welk deel van het taxatieproces. Het stroomschema is het beroepsproduct en wordt in de praktijk getoetst bij duurzaamheidsspecialisten (hoofdstuk vijf) en taxateurs van zakelijk vastgoed (hoofdstuk zes).

In hoofdstuk vijf is antwoord gegeven op deelvraag vier: *“In hoeverre kan het overzicht bij duurzaamheidsspecialisten in de praktijk worden getoetst?”*. Het stroomschema is eerst in de praktijk getoetst middels interviews met energielabeladviseurs. Dit is voornamelijk gedaan om de betrouwbaarheid van de gehanteerde tool van de RVO te toetsen. Uit de interviews is gebleken dat de tool van de RVO voor een globaal duurzaamheidsadvies goed kan worden gebruikt. De investeringskosten die uit de tool rollen zijn echter onbetrouwbaar. Daarom zijn op basis van de resultaten de volgende aanpassingen verwerkt: de investeringskosten zijn uit het advies gehaald. De huidige situatie van het object met de labelverbetering en de daarbij behorende maatregelen zijn toegevoegd aan het stroomschema. Tot slot werd door de energielabeladviseurs opgemerkt dat door de nieuwe berekeningswijze van het energielabel per 1 januari 2021, de tool van de RVO onbruikbaar zou kunnen zijn. De respondenten denken hier verschillend over. De resultaten van de interviews zijn verwerkt in het stroomschema. Dit stroomschema is weergegeven in afbeelding 5.5 op pagina 52 en dient als basis voor het volgende praktijkonderzoek.

In hoofdstuk zes is antwoord gegeven op deelvraag vijf: *“In hoeverre kan het overzicht bij taxateurs van zakelijk vastgoed in de praktijk worden getoetst?”*. Nadat een deel van het stroomschema op betrouwbaarheid bij energielabeladviseurs is getoetst, is het verbeterde stroomschema getoetst bij de gebruiker van het stroomschema, namelijk taxateurs van zakelijk vastgoed. Hier is voornamelijk getoetst in hoeverre de volgorde en indeling van het stroomschema correct is. Op basis van de resultaten zijn aanpassingen gedaan aan het stroomschema. De belangrijkste aanpassingen zijn dat het stroomschema niet alleen geschikt is voor beleggers, maar voor alle kantooreigenaren met een kantoor dat in ieder geval nog niet voldoet aan label C. Het advies kan niet altijd tijdens het taxatieproces plaatsvinden, dus is een extra mogelijkheid (na het uitbrengen van het taxatierapport) toegevoegd in het stroomschema. Tussen 'de opdracht' en 'de identificatie' is een extra balk 'gegevensverzameling' toegevoegd, waar voorafgaand aan de fysieke opname vast beschikbare gegevens worden opgevraagd bij de opdrachtgever. Met oog op de label A verplichting in 2030 is deze toegevoegd in het stroomschema. Om te controleren of alle informatie aanwezig is (voor het compleet invullen van de tool), is een kwaliteitsoordeel toegevoegd voorafgaand aan het stappenplan voor de tool van de RVO. Tot slot wordt bij het advies niet alleen rekening gehouden met label C, maar ook met label B en A. De resultaten van de interviews zijn verwerkt in het stroomschema en hebben tot het definitieve stroomschema geleid. Dit stroomschema is weergegeven in afbeelding 6.10 op pagina 66.

Tot slot zijn in hoofdstuk zeven de conclusie, evaluatie en aanbevelingen beschreven. In de conclusie is antwoord gegeven op de theoretische deelvragen en de praktische deelvragen. Op basis van de antwoorden van deze deelvragen kan antwoord worden gegeven op de probleemstelling. De probleemstelling luidt als volgt: "In hoeverre kan een overzicht worden ontwikkeld om als taxateur van zakelijk vastgoed beleggers van een duurzaamheidsadvies te voorzien bij de marktwaardebepaling van niet duurzaam kantoorvastgoed?". Een taxateur van zakelijk vastgoed kan een belegger met niet duurzaam kantoorvastgoed van een globaal duurzaamheidsadvies voorzien met behulp van het in afbeelding 6.10 op pagina 66 weergegeven stroomschema. Het stroomschema is voor de taxateur overzichtelijk in het taxatieproces verwerkt. De taxateur kan aan de hand van het stroomschema diverse verduurzamingsmaatregelen inzichtelijk maken voor de belegger om aan een bepaald energielabel te voldoen. Het is aan de belegger om vervolgens een erkend EPA-U adviseur een maatwerkadvies te laten opstellen, om tot slot een definitief energielabel op te stellen. Ook zijn in dit hoofdstuk aanbevelingen gegeven voor de opdrachtgever en voor vervolgonderzoek. Deze aanbevelingen worden hieronder weergegeven.

Aanbevelingen voor de opdrachtgever

- Duidelijk aangeven dat het om een globaal advies gaat
- Samenwerking opzoeken met energielabeladviseurs
- Zorg dat het stroomschema up-to-date blijft
- Personeel bijscholen op het gebied van duurzaamheid

Aanbeveling voor vervolgonderzoek

- Beleggers interviewen
- Financiers (banken) interviewen
- Onderzoeken wat het best kan worden gedaan met lopende contracten
- Onderzoek doen naar de rechten van een huurder of verhuurder
- Nader onderzoek naar alternatieve tools
- De investeringskosten toevoegen aan het advies
- Eventuele subsidies toevoegen aan het advies
- Neem interviews persoonlijk af

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	9
1.1 Probleemomschrijving.....	9
1.1.1 Aanleiding	9
1.1.2 Probleemanalyse.....	10
1.1.3 Doelstellingen, probleemstelling en deelvragen.....	11
1.1.4 Onderzoeksmodel	12
1.2 Onderzoeksopzet.....	13
1.2.1 Onderzoeksaanpak	13
1.2.2 Kwaliteit van het onderzoek.....	16
1.3 Leeswijzer.....	18
2. De taxateur en belegger	19
2.1 Inleiding	19
2.2 Kantoornvastgoed van beleggers.....	19
2.2.1 Kantoornvastgoed	19
2.2.2 De vastgoedbelegger	19
2.3 De Taxateur	21
2.3.1 Taxeren	21
2.3.2 Veranderende rol taxateur zakelijk vastgoed	22
2.3.3 Taxatieproces taxateur zakelijk vastgoed	23
2.4 Conclusie	27
3. Verduurzamen kantoornvastgoed.....	28
3.1 Inleiding	28
3.2 Definitie ‘niet duurzaam kantoornvastgoed’	28
3.3 Verduurzaming van kantoornvastgoed.....	29
3.3.1 Definitie duurzaamheid	29
3.3.2 Duurzaamheid bij vastgoed	30
3.3.3 Factoren verduurzaming kantoornvastgoed.....	30
3.4 Conclusie	35
4. Stroomschema verduurzaming kantoornvastgoed	36
4.1 Inleiding	36
4.2 Theoretisch kader	36
4.3 Stroomschema duurzaamheidsadvies	38
4.4 Conclusie	40
5. Toetsen stroomschema bij duurzaamheidsspecialisten	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Opzet praktijkonderzoek	41
5.2.1 Doel onderzoek	41

5.2.2 Populatie	42
5.2.3 Soort interview.....	43
5.2.4 Opbouw interviewvragen	44
5.3 Resultaten en verwerking interviews	45
5.3.1 Uitvoering interviews	45
5.3.2 Resultaten interviews	46
5.3.3 Stroomschema na aanpassingen interviews.....	51
5.4 Conclusie	53
6. Toetsen stroomschema bij taxateurs	54
6.1 Inleiding	54
6.2 Opzet praktijkonderzoek	54
6.2.1 Doel onderzoek	54
6.2.2 Populatie	55
6.2.3 Soort interview.....	56
6.2.4 Opbouw interviewvragen	56
6.3 Resultaten en verwerking interviews	57
6.3.1 Uitvoering interviews	57
6.3.2 Resultaten interviews	58
6.3.3 Definitieve stroomschema	65
6.4 Conclusie	67
7. Conclusie, evaluatie en aanbevelingen.....	68
7.1 Inleiding	68
7.2 Conclusie	68
7.3 Reflectie.....	70
7.3.1 Evaluatie van het onderzoeksproces	70
7.3.2 Methodologische verantwoording	71
7.4 Aanbevelingen	73
7.4.1 Aanbevelingen voor de opdrachtgever	73
7.4.2 Aanbeveling voor het behalen van het externe doel	74
7.4.3 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek	75
Literatuurlijst.....	77
Bijlagen	81
Bijlage 1: Interviewvragen duurzaamheidsspecialisten met onderbouwing	82
Bijlage 2: Uitgewerkte interviews duurzaamheidsspecialisten	84
Bijlage 3: Interviewvragen taxateurs met onderbouwing.....	98
Bijlage 4: Uitgewerkte interviews taxateurs.....	100

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 1.1 de probleemomschrijving beschreven. Eerst zal de aanleiding van het onderzoek worden beschreven. Uit de aanleiding volgen vervolgens de probleemanalyse, doelstellingen, probleemstelling en deelvragen. In paragraaf 1.2 wordt de onderzoeksopzet beschreven. Eerst zal de onderzoeksopzet worden beschreven die bestaat uit een algemene aanpak van het onderzoek en een aanpak per deelvraag. Daarna zal de kwaliteit van het onderzoek worden beschreven. De kwaliteit bestaat uit betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid. Het hoofdstuk wordt in paragraaf 1.3 afgesloten met een leeswijzer, waar de opbouw van het onderzoek wordt beschreven.

1.1 Probleemomschrijving

In de probleemomschrijving wordt in subparagraaf 1.1.1 'aanleiding' de aanleiding tot dit onderzoek beschreven. Vervolgens wordt in subparagraaf 1.1.2 'probleemanalyse' het probleem van de opdrachtgever beschreven. In subparagraaf 1.1.3 wordt het doel van dit onderzoek geformuleerd, deze wordt opgesplitst in een intern en een extern doel. Uit de interne doelstelling volgt de probleemstelling met bijbehorende deelvragen. Tot slot wordt in subparagraaf 1.1.4 'Onderzoeksmodel' het verband tussen de deelvragen in het onderzoeksmodel inzichtelijk gemaakt. Tevens wordt een onderbouwing gegeven over hoe de deelvragen worden beantwoord.

1.1.1 Aanleiding

Onroerend goed is de verzamelnaam voor grond en vastgoedobjecten. Onder onroerend goed wordt vaak verstaan de voorraad van gebouwen, de grond waarop de bouwwerken staan en de grond die beschikbaar is voor bepaald gebruik, niet-zijnde natuur. De onroerend goed markt is op te splitsen in de grondmarkt, de ontwikkelingsmarkt, de bouwmarkt en de ruimte markt. De ruimtemarkt kan worden onderverdeeld in vier segmenten, namelijk de bedrijfsruimtemarkt, de winkelruimtemarkt, de woonruimtemarkt en tot slot de kantoorruimtemarkt (Van Gool, 2013).

De kantoorruimtemarkt valt onder commercieel onroerend goed. Onder commercieel onroerend goed wordt de aankoop en verkoop van bedrijfsobjecten verstaan zonder eigen gebruik als einddoel, het commercieel onroerend goed wordt verhuurd of doorverkocht (Bedrijfspan, z.d.). Vastgoedbeleggers die beleggen in kantoren doen dat dus niet om daar gebruiksvoordelen uit te halen, maar om rendement te behalen uit huurinkomsten.

Op de beleggingsmarkt blijven kantoren een interessante belegging. Kantoren bieden een relatief stabiel en hoog rendement, zeker in verhouding met de staatsrente (Rabovastgoedbericht, 2019). In 2019 werd in totaal 1,28 miljoen vierkante meter kantoorruimte verhuurd of verkocht. Dat is nagenoeg even veel als in 2018 (NVM-1, 2020). Beleggers hebben bij het financieren van kantoren als beleggingsvastgoed vaak een hypothecaire lening nodig. Deze lening kan worden aangevraagd bij financiers. Echter stellen deze financiers steeds meer eisen aan het geven van een financiering. Dit heeft onder andere te maken met de toenemende Nederlandse en Europese regelgeving omtrent duurzaamheid binnen de kantorenmarkt (ING, 2020).

Een van de belangrijkste regelgeving omtrent duurzaamheid vanuit de Rijksoverheid-1 (z.j.) is dat het kantoorvastgoed per 1 januari 2023 minimaal moet beschikken over een energielabel C en in 2030 is het zelfs verplicht om over een energielabel A te beschikken. Kantoren vervullen wel een belangrijke functie binnen onze maatschappij, waarin dienstverlening ongeveer 20 procent van het bruto nationaal product vertegenwoordigt, echter vormt de kantorenmarkt ook een belangrijke bron van CO₂ uitstoot. Gebouwen zijn verantwoordelijk voor 40% van het nationale energieverbruik en voor ruim 30% van de CO₂ uitstoot (ING, 2020). Daarom is binnen deze sector een groot potentieel voor besparing op energieconsumptie, ook voor kantoren (ING, 2020).

Wanneer een kantoor in 2023 niet beschikt over een energielabel C of beter, dan mag het niet meer als kantoor worden gebruikt (RVO, 2020). De rijksdienst van ondernemend Nederland heeft in 2019 cijfers uitgebracht, waaruit bleek dat slechts 37 procent van de huidige kantoorvoorraad voldoet aan de regels die voor 2023 gelden (Rijksoverheid-1, z.j.). Dat houdt in dat bijna twee derde van de kantoren nog niet voldoet aan de duurzaamheidseisen. (Rtlnieuws-1, 2019). Beleggers voelen er dus weinig voor om het belegde kantoorvastgoed te verduurzamen. Dat bleek ook uit een enquête van Colliers onder veertig beleggers, die gezamenlijk bijna een kwart van het belegde kantoorvastgoed in bezit hebben. Zoals in de vorige alinea benoemd, is de label C verplichting slechts het begin. Het grootste probleem zijn de stappen daarna, omdat beleggers vaak al een label C bereiken door LED-verlichting aan te brengen. Om het naar energielabel A te krijgen zijn grotere maatregelen nodig, zoals extra isolatie aanbrengen en zonnepanelen op het dak (FD, 2019).

Het streven van de Rijksoverheid is om al het kantoorvastgoed in 2030 naar energielabel A en de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal te krijgen (Rijksoverheid-1, z.d.). Echter is het grootste obstakel volgens beleggers dat de duurzaamheidsmaatregelen geld kosten en dat de huurders niet méér willen betalen om de vergroening te bekostigen. Daarentegen, is uit buitenlands onderzoek gebleken dat de meer energie-efficiënte kantoren naast eventuele lagere energiekosten ook een hogere verkoopprijs, huuropbrengst en bezettingsgraad genereren (ING, 2020). Beleggers hebben momenteel dus onvoldoende inzicht in wat voor invloed duurzaamheid heeft op de marktwaarde van een kantoorpand.

Om de marktwaarde van een kantoorpand te bepalen wordt een taxateur ingeschakeld. In de waardering wordt ook duurzaamheid meegenomen. Het is ingewikkeld om de feitelijke waarde van duurzaamheid te bepalen, maar het kan wel inzichtelijk worden gemaakt welke factoren invloed hebben op de mate van duurzaamheid van het kantoorvastgoed. Zoals eerder aangegeven is het voor beleggers onduidelijk in hoeverre er verduurzaamd moet worden en welke factoren van belang zijn om een kantoorpand te verduurzamen. Om de belegger hier meer inzicht in te geven is het van belang dat de taxateur aan de hand van een overzicht het belang van verduurzaming inzichtelijk kan maken en daarbij een globaal advies kan geven ten behoeve van verduurzaming. Met dit advies kan een belegger beslissen in hoeverre het pand verduurzaamd dient te worden.

Dit advies is niet alleen gunstig voor de belegger, omdat de taxateur zich hier ook in onderscheidt. Bij taxaties in zakelijk vastgoed kan de concurrentie hoog zijn. Een taxateur wil zo veel mogelijk opdrachten aannemen. Bij taxaties zijn drie aspecten vaak doorslaggevend voor de opdrachtgever, te weten: de kwaliteit van een taxatie, de doorlooptijd en het tarief (M. Hoogvorst, 2020). De kwaliteit wordt pas duidelijk als de taxatie al is geaccepteerd en uitgevoerd, echter kan het tarief en de doorlooptijd van belang zijn bij de acquisitie. Elke taxateur hanteert een eigen tarief en doorlooptijd en in de meeste gevallen wordt door de aanvrager van de taxatie voor het laagste tarief gekozen. Voor taxateurs is het dus ook van belang om zich te onderscheiden om zo de kans op gunning te vergroten. Door het aanbieden van een vrijblijvend duurzaamheidsadvies, met oog op de energielabelverplichting, kan de taxateur zich onderscheiden van de concurrentie. Door een overzicht op te stellen van alles wat bij een dergelijk duurzaamheidsadvies komt kijken, krijgt de taxateur inzicht in hoe het advies opgesteld dient te worden. Door dit bij een taxatieaanvraag bij de opdrachtgever als extra service aan te bieden, kan de kans op het krijgen van de opdracht worden vergroot.

1.1.2 Probleemanalyse

Thoma Post Taxaties Zakelijk (z.d.) voert taxaties uit binnen alle gebieden van Nederland. De Register-Taxateurs zijn ingeschreven in het NRVt en daarmee gecertificeerd voor het uitvoeren van professionele taxatiediensten. Een taxatierapport dat is opgesteld volgens de reglementen van het NRVt is een vereiste bij het verkrijgen van een financiering, voor het opstellen van een jaarrekening of het verhuren, verduurzamen of verkopen van een object.

Een van de opdrachtgevers waar Thoma Post Taxaties Zakelijk mee werkt zijn beleggers van kantoorvastgoed.

Kantoren dienen vanaf 2023 wettelijk minimaal te beschikken over een energielabel C. Als hier niet aan wordt voldaan, mag het niet meer als kantoor worden gebruikt. Verschillende banken hebben al aangegeven dat beleggers met een kantoorpand met energielabel D of slechter niet meer in aanmerking komen voor een herfinanciering. Voor beleggers die beschikken over niet duurzaam kantoorvastgoed is het dus van belang om dit vastgoed te verduurzamen, echter is het voor beleggers niet duidelijk welke maatregelen getroffen kunnen worden. Bij de waardering van kantoorvastgoed zijn taxateurs van zakelijk vastgoed betrokken. Deze kunnen de beleggers meer inzicht geven in de mogelijkheden om te verduurzamen aan de hand van een duurzaamheidsadvies. Daarom wil Thoma Post Taxaties Zakelijk een overzicht opstellen om advies te kunnen geven omtrent de verduurzaming van het vastgoed.

Met dit overzicht krijgt Thoma Post Taxaties Zakelijk inzicht tot welk type kantooreigenaar deze zich het best kan richten en welke maatregelen getroffen kunnen worden bij het betreffende kantoorpand. Zo kan Thoma Post Taxaties Zakelijk beleggers van een advies voorzien omtrent verduurzaming van het vastgoed. Duurzaamheid wordt momenteel nog weinig meegenomen in het taxatierapport. Door in te spelen op deze ontwikkelingen en de daaraan verbonden wetgeving kan Thoma Post Taxaties Zakelijk zich onderscheiden van de andere taxateurs, met als doel om het aantal taxatieopdrachten positief te beïnvloeden.

1.1.3 Doelstellingen, probleemstelling en deelvragen

In deze paragraaf worden eerst de doelstellingen toegelicht. Vervolgens wordt de probleemstelling geformuleerd met bijbehorende deelvragen.

Doelstellingen

De doelstellingen worden onderverdeeld in een interne en een externe doelstelling. De interne doelstelling omvat het doel van de onderzoeker en de externe doelstelling omvat het doel van de opdrachtgever.

Interne doelstelling: Het opstellen van een overzicht voor taxateurs van zakelijk vastgoed om beleggers met niet duurzaam kantoorvastgoed van een duurzaamheidsadvies te voorzien.

Externe doelstelling: Thoma Post Taxaties Zakelijk wil beleggers bij de marktwaardebepaling van niet duurzaam kantoorvastgoed van een duurzaamheidsadvies voorzien als extra service om het aantal taxatieopdrachten positief te beïnvloeden en zich te onderscheiden van de concurrentie.

Probleemstelling

De probleemstelling is de interne doelstelling in vragende vorm en luidt als volgt:

“In hoeverre kan een overzicht worden ontwikkeld om als taxateur van zakelijk vastgoed beleggers van een duurzaamheidsadvies te voorzien bij de marktwaardebepaling van niet duurzaam kantoorvastgoed”

Deelvragen

Om antwoord te geven op de probleemstelling wordt een aantal deelvragen opgesteld. Deze deelvragen volgen uit de probleemstelling en worden gestructureerd conform de TPA structuur. De deelvragen worden onderverdeeld in een theoretisch deel (T) en een praktisch deel (P).

Theorie

1. Welke rol heeft een taxateur van zakelijk vastgoed bij de marktwaardebepaling van kantoorvastgoed van een belegger?

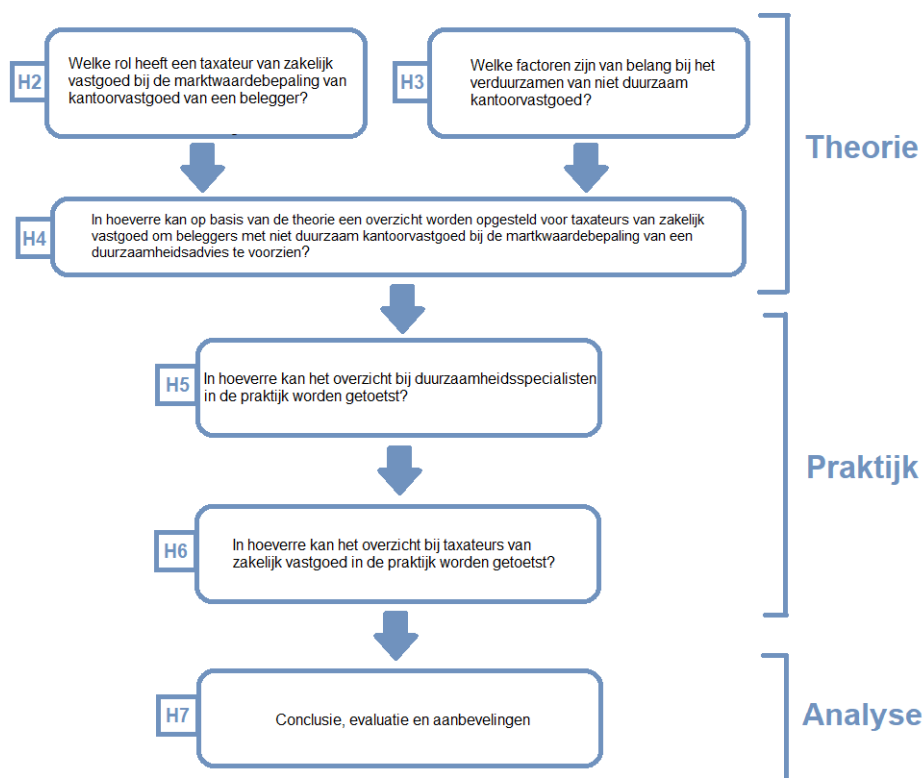
2. Welke factoren zijn van belang bij het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed?
3. In hoeverre kan op basis van de theorie een overzicht worden opgesteld voor taxateurs van zakelijk vastgoed om beleggers met niet duurzaam kantoorvastgoed bij de marktwaardebepaling van een duurzaamheidsadvies te voorzien?

Praktijk

4. In hoeverre kan het overzicht bij duurzaamheidsspecialisten in de praktijk worden getoetst?
5. In hoeverre kan het overzicht bij taxateurs van zakelijk vastgoed in de praktijk worden getoetst?

1.1.4 Onderzoeksmodel

Het onderzoeksmodel geeft schematisch de relatie weer tussen de verschillende deelvragen. In het onderzoeksmodel is duidelijk zichtbaar dat de deelvragen worden gestructureerd conform de TPA structuur. In afbeelding 1.1 is het onderzoeksmodel weergegeven.



Afbeelding 1.1 Onderzoeksmodel (eigen bewerking, 2020)

Hoofdstuk twee valt onder het theoretisch kader en geeft antwoord op de eerste deelvraag. In dit hoofdstuk wordt eerst beschreven wat binnen het kader van dit onderzoek wordt verstaan onder 'kantoorvastgoed', zodat een eenduidige definitie in dit onderzoek wordt gehanteerd. Daarna zal dieper in worden gegaan op de belegger, omdat het uiteindelijke duurzaamheidsadvies zich richt tot deze doelgroep. Vervolgens zal de taxateur worden toegelicht, omdat deze het overzicht uiteindelijk in gebruik zal nemen. Ook zal de veranderende rol van een taxateur worden beschreven, omdat deze in de toekomst een steeds meer adviserende rol gaat krijgen (NRVT-1, 2018). Tot slot wordt het taxatieproces van een taxateur van zakelijk vastgoed toegelicht om zo een beeld te krijgen in hoeverre het duurzaamheidsadvies in het taxatieproces kan worden geïmplementeerd.

Hoofdstuk drie valt ook onder het theoretisch kader en geeft antwoord op de tweede deelvraag. In dit hoofdstuk wordt eerst beschreven wat binnen het kader van dit onderzoek wordt verstaan onder 'niet duurzaam kantoorvastgoed', zodat het stroomschema op dat specifieke vastgoed kan worden afgestemd. Vervolgens zal inzichtelijk worden gemaakt wat binnen het kader van dit onderzoek wordt verstaan onder het verduurzamen van kantoorvastgoed, omdat daar verschillende definities voor bestaan. Tot slot zullen de factoren worden beschreven die van belang zijn bij het verduurzamen van kantoorvastgoed. Deze factoren vormen de basis voor het duurzaamheidsadvies.

In hoofdstuk vier worden de resultaten uit de eerste twee deelvragen gekoppeld. Dit resulteert in het beroepsproduct. Met behulp van deze resultaten zal namelijk het overzicht worden opgesteld. Dit overzicht zal de taxateur inzicht moeten geven in hoe het duurzaamheidsadvies gedurende het taxatieproces gevormd dient te worden. De resultaten van hoofdstuk vier vormen de basis voor de vragenlijsten van hoofdstuk vijf en zes.

In hoofdstuk vijf en zes wordt het overzicht in de praktijk getoetst. Dit zal worden gedaan aan de hand van interviews met twee verschillende expertises, namelijk duurzaamheidsspecialisten en taxateurs. De interviews worden afgenomen aan de hand van twee vragenlijsten. Allereerst zal in hoofdstuk vijf een deel van het overzicht bij duurzaamheidsspecialisten worden getoetst om te controleren in hoeverre de onderbouwing van het overzicht betrouwbaar is. Vervolgens zal in hoofdstuk zes het overzicht bij taxateurs van zakelijk vastgoed worden getoetst om inzichtelijk te maken in hoeverre de lijst volgorde juist en inhoudelijk correct en bruikbaar is.

Hoofdstuk zeven valt onder het analytisch kader en geeft antwoord op de probleemstelling: "In hoeverre kan een stroomschema worden ontwikkeld om als taxateur van zakelijk vastgoed beleggers van een duurzaamheidsadvies te voorzien bij de marktwaaardebepaling van niet duurzaam kantoorvastgoed". Allereerst zal een conclusie worden geschreven met daarin de belangrijkste resultaten van het onderzoek. Deze worden gekoppeld aan de probleemstelling. Vervolgens wordt beschreven of het onderzoeksdoel is behaald en wordt een evaluatie van het onderzoek geschreven. Aan de hand van deze resultaten worden tot slot aanbevelingen gevormd.

1.2 Onderzoeksopzet

In deze paragraaf wordt in subparagraaf 1.2.1 de onderzoeksopzet in kaart gebracht. De onderzoeksopzet bestaat uit een algemene opzet en een concrete opzet per deelvraag. Tijdens het onderzoek zal aan de beschreven onderzoeksmethoden worden vastgehouden. Tot slot wordt in subparagraaf 1.2.2 de kwaliteit van het onderzoek nader toegelicht om het onderzoek zo betrouwbaar en valide mogelijk te maken.

1.2.1 Onderzoeksopzet

De onderzoeksopzet bestaat uit een algemene opzet en een concrete opzet per deelvraag. In deze paragraaf wordt duidelijk welke activiteiten moeten worden gedaan om tot beantwoording van de deelvragen te komen. Ook worden de verschillende onderzoeksmethoden geformuleerd.

Algemene opzet

De algemene activiteiten die worden beschreven zijn van belang voor het uitvoeren van het onderzoek. Zoals in figuur 1.1 is weergegeven, is het een praktijkgericht onderzoek. Thoma Post Taxaties Zakelijk heeft namelijk een probleem vanuit de praktijk. Thoma Post Taxaties Zakelijk heeft op dit moment geen inzicht in welke factoren van belang zijn bij het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed.

Om tot een oplossing te komen voor dit probleem is in samenwerking met de opdrachtgever een probleemstelling geformuleerd met bijbehorende deelvragen. Door de deelvragen te beantwoorden, kan een antwoord worden gegeven op de probleemstelling. Zoals weergegeven in figuur 1.1 zijn de deelvragen zo gestructureerd dat een duidelijk onderscheid zichtbaar is in Theorie, Praktijk en Analyse (TPA structuur).

Om de voortgang van het onderzoek te bewaken zal tijdens de afstudeerperiode elke twee weken een vergadering worden gehouden met de bedrijfsbegeleider. Aan het eind van de afstudeerperiode zal, na goedkeuring van de scriptie, een presentatie worden gehouden aan de bedrijfsbegeleider en de afstudeerbegeleiders. Tot slot zal de scriptie worden verdedigd.

Concrete aanpak per deelvraag

De concrete aanpak wordt per deelvraag geformuleerd. De deelvragen bestaan uit verschillende begrippen die onderzocht en geoperationaliseerd moeten worden. Ook wordt per deelvraag de bijbehorende onderzoeksmethode(n) geformuleerd. Op deze manier wordt per deelvraag onderzocht welke activiteiten worden ingezet en worden uitgevoerd om tot een passende onderbouwing van de deelvraag te komen. Ook hier wordt onderscheid gemaakt tussen het theorie gedeelte en het praktijk gedeelte.

Theoretische deelvragen

1. Welke rol heeft een taxateur van zakelijk vastgoed bij de marktwaardebepaling van kantoorvastgoed van een belegger?

Om antwoord te geven op deelvraag één worden de volgende onderzoeksmethoden gebruikt: brainstormen en secundair literatuuronderzoek. Bij het brainstormen worden alle relevante begrippen genoteerd. Aan de hand van mindmaps wordt structuur aangebracht in de begrippen die bij het onderwerp passen (Verhoeven, 2014). Secundaire literatuur is literatuur waarin door andere auteurs al over behandelde onderwerpen wordt gerapporteerd (Verhoeven, 2014). Eerst zal worden gebrainstormd over hoe het hoofdstuk wordt vormgegeven. Dan zal het begrip 'kantoorvastgoed' worden beschreven, zodat een eenduidige definitie wordt gehanteerd in dit onderzoek. Daarna zal worden beschreven wat in het kader van dit onderzoek wordt verstaan onder een 'belegger'. Dit zal worden gedaan aan de hand van secundaire literatuur. Dit wordt gedaan, om inzichtelijk te maken voor welke doelgroep het duurzaamheidsadvies wordt opgesteld. Vervolgens zal worden gebrainstormd over het begrip 'taxateur zakelijk vastgoed'. Dit zal onder andere worden gedaan met de bedrijfsbegeleider. Vervolgens worden dit begrip aan de hand van secundair literatuuronderzoek gedefinieerd en geoperationaliseerd. Dit wordt gedaan omdat de taxateur uiteindelijk het stroomschema in gebruik gaat nemen. Ook zal de veranderende rol van de taxateur worden beschreven, omdat deze een steeds meer adviserende rol gaat krijgen in de toekomst. Daarna zal worden gebrainstormd over het taxatieproces van een taxateur van zakelijk vastgoed. Vervolgens wordt tevens aan de hand van secundair literatuuronderzoek het taxatieproces van een taxateur van zakelijk vastgoed beschreven. Door het in kaart brengen van het taxatieproces wordt duidelijk in hoeverre het duurzaamheidsadvies in het taxatieproces kan worden geïmplementeerd.

Deelvraag één wordt beantwoord aan de hand van de volgende activiteiten:

- Activiteit 1: Brainstormen
- Activiteit 2: Definiëren begrip 'kantoorvastgoed'.
- Activiteit 3: Definiëren van het begrip 'belegger'.
- Activiteit 4: Definiëren van het begrip 'taxateur zakelijk vastgoed'.
- Activiteit 5: Taxatieproces in kaart brengen.

Bij beantwoording van deelvraag één kunnen de volgende websites worden geraadpleegd: nrvt.nl, vandale.nl, nvm.nl, fundainbusiness.nl, taxatiemanagementinstituut.nl, mvgm.nl.

Bij beantwoording van deelvraag één kunnen de volgende boeken worden geraadpleegd: "Onroerend goed als belegging" (Van Gool, 2013), "Taxatieleer Vastgoed 1" (Van Arnhem, Berkhout, 2013).

2. Welke factoren zijn van belang bij het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed?

Om antwoord te geven op deelvraag twee worden de volgende onderzoeksmethoden gebruikt: brainstormen en secundair literatuuronderzoek. Eerst zal worden gebrainstormd over wat wordt verstaan onder niet duurzaam kantoorvastgoed. Daarna zal aan de hand van secundair literatuuronderzoek bestaande gegevens worden verzameld om dit begrip te definiëren en te operationaliseren. Dit wordt gedaan, zodat inzichtelijk wordt gemaakt op welk kantoorvastgoed het stroomschema betrekking heeft. Vervolgens wordt gebrainstormd over welke factoren van belang zijn bij het verduurzamen van kantoorvastgoed. Tot slot wordt aan de hand van secundaire literatuur bestaande gegevens verzameld over het verduurzamen van kantoorvastgoed. Deze factoren vormen de basis van het duurzaamheidsadvies en zijn voor de beleggers interessant, omdat deze inzichtelijk maken in hoeverre het kantoorpand verduurzaamd kan worden.

Deelvraag twee wordt beantwoord aan de hand van de volgende activiteiten:

Activiteit 1: Brainstormen.

Activiteit 2: Definiëren van het begrip 'niet duurzaam kantoorvastgoed'.

Activiteit 3: Duurzaamheidsfactoren in kaart brengen.

Bij beantwoording van deelvraag twee kunnen de volgende websites worden geraadpleegd: breeam.nl, igg.nl, rvo.nl, ing.nl, rabobank.nl, abnamro.nl, cbre.nl, jll.nl, colliers.com, dynamis.nl en fundainbusiness.nl.

Bij beantwoording van deelvraag twee kunnen de volgende boeken worden geraadpleegd: "Duurzaam bouwen" (Lichtenberg, 2019), "Vastgoed taxatiewijzer beleggingsvastgoed" (Koeter, 2020).

3. In hoeverre kan op basis van de theorie een overzicht worden opgesteld voor taxateurs van zakelijk vastgoed om beleggers met niet duurzaam kantoorvastgoed bij de marktwaardebepaling van een duurzaamheidsadvies te voorzien?

Om antwoord te geven op deelvraag drie wordt de volgende onderzoeksmethode gebruikt: brainstormen. Eerst worden de resultaten van deelvraag één en twee aan elkaar gekoppeld om zo tot het beroepsproduct te komen. Daarna zal worden gebrainstormd over hoe het stroomschema wordt vormgegeven. Tot slot zal het stroomschema worden ontwikkeld. Het stroomschema is in dit onderzoek het beroepsproduct. In de volgende deelvragen zal het beroepsproduct in de praktijk worden getoetst.

Deelvraag drie wordt beantwoord aan de hand van de volgende activiteiten:

Activiteit 1: Koppelen resultaten deelvraag één en twee.

Activiteit 2: Brainstormen over vormgeven van het stroomschema.

Activiteit 3: Ontwikkelen van het stroomschema.

Praktijkgerichte deelvragen

4. In hoeverre kan het overzicht bij duurzaamheidsspecialisten in de praktijk worden getoetst?
5. In hoeverre kan het overzicht bij taxateurs van zakelijk vastgoed in de praktijk worden getoetst?

Voor het beantwoorden van de vierde en vijfde deelvraag wordt de volgende onderzoeksmethode gebruikt: interviews. Het in hoofdstuk vier opgestelde overzicht vormt de basis voor deze praktijkgerichte vragen. Op basis van het overzicht zullen vragenlijsten worden opgesteld. Deze vragenlijsten zullen aan de hand van een interview worden afgenomen bij twee verschillende expertises, namelijk duurzaamheidsspecialisten en taxateurs. Dit zal worden gedaan aan de hand van een half-gestructureerd interview. Deze meer kwantitatieve methode komt in de richting van het mondeling afnemen van een vragenlijst met gesloten en open vragen (Verhoeven, 2014). Eerst wordt een deel van het overzicht bij duurzaamheidsspecialisten getoetst om inzichtelijk te maken in hoeverre de onderbouwing van het overzicht betrouwbaar is. Daarna wordt het overzicht bij taxateurs getoetst om te onderzoeken in hoeverre het overzicht door taxateurs in de praktijk kan worden gebruikt en in hoeverre de mate van implementatie van het overzicht in het taxatieproces correct is. Ook zal worden getoetst in hoeverre het volgens taxateurs inhoudelijk correct is. Alle resultaten van de interviews worden in de bijlage van dit onderzoek weergegeven. De belangrijkste resultaten worden in de hoofdtekst verwerkt. De specifieke opzet van de interviews zal nader worden toegelicht aan het begin van hoofdstuk vijf en zes.

Deelvraag vier wordt beantwoord aan de hand van de volgende activiteiten:

- Activiteit 1: Bepalen van de interviewdeelnemers
- Activiteit 2: Opstellen interviews
- Activiteit 3: Inplannen interviews
- Activiteit 4: Afnemen interviews
- Activiteit 5: Uitwerken resultaten interviews
- Activiteit 6: Belangrijkste resultaten verwerken in tekst

Deelvraag vijf wordt beantwoord aan de hand van de volgende activiteiten

- Activiteit 1: Verbeteren beroepsproduct aan de hand van resultaten deelvraag vier
- Activiteit 2: Bepalen van de interviewdeelnemers
- Activiteit 3: Opstellen interviews
- Activiteit 4: Inplannen interviews
- Activiteit 5: Afnemen interviews
- Activiteit 6: Uitwerken resultaten interviews
- Activiteit 7: Belangrijkste resultaten verwerken in tekst

1.2.2 Kwaliteit van het onderzoek

Om de kwaliteit van het onderzoek te waarborgen wordt rekening gehouden met verschillende kwaliteitseisen. Allereerst wordt de betrouwbaarheid van het onderzoek beschreven, daarna de validiteit en tot slot de bruikbaarheid.

Betrouwbaarheid

De betrouwbaarheid van onderzoeksresultaten geeft aan in hoeverre het onderzoek vrij is van toevallige fouten. Om de betrouwbaarheid van een onderzoek te testen, moet het onderzoek herhaalbaar zijn. Wanneer het dan leidt tot dezelfde resultaten, dan is het onderzoek betrouwbaar (Verhoeven, 2014). Het onderzoek moet herhaalbaar zijn op een ander tijdstip, met een andere onderzoeker, andere proefpersonen en onder andere omstandigheden (Verhoeven, 2014). Hieronder zal worden aangegeven hoe de betrouwbaarheid van dit onderzoek kan worden verhoogd.

Nalezen van het onderzoek: de betrouwbaarheid van het onderzoek kan worden verhoogd door het aantal 'toevallig gemaakte fouten' te verkleinen. Deze toevallig gemaakte fouten ontstaan door menselijk handelen, zoals typfouten (Verhoeven, 2014). Door het onderzoek te zelf na te lezen en te laten nalezen door twee familieleden zal het aantal toevallig gemaakte fouten worden verkleind.

Recente bronnen: de betrouwbaarheid kan worden verhoogd door juiste en actuele bronnen te gebruiken. Daarom is gekozen om voor dit onderzoek geen bronnen te gebruiken die ouder zijn dan 10 jaar.

Peer feedback: tijdens dit onderzoek zal gebruik worden gemaakt van peer feedback. Bij peer feedback worden resultaten nagelezen en nagemeten door bijvoorbeeld collega-onderzoekers (Verhoeven, 2014). Peer feedback zal worden toegepast bij de praktijkbegeleider van de afstudeerorganisatie. Tevens zal peer feedback worden toegepast tijdens de 'stage terugkomdag' onder begeleiding van Sander de Groot. Hier worden door collega-onderzoekers de verschillende afstudeeronderzoeken gedeeld. Hier zal ook door het presenteren van resultaten en de voortgang van het onderzoek feedback worden gegeven op dit onderzoek. Hierdoor zal de betrouwbaarheid worden gewaarborgd.

Rapportage en verantwoording: tijdens dit onderzoek zal een logboek worden bijgehouden. In het logboek worden alle stappen bijgehouden die zullen worden gedaan tijdens dit onderzoek. In dit logboek staan alle werkzaamheden en zoekwerkzaamheden met bronnen genoteerd. Volgens Verhoeven (2014) kan door het bijhouden van een logboek, bij herhaling van een soortgelijk onderzoek, fouten worden vermeden. Hierdoor wordt de betrouwbaarheid van de resultaten verhoogd.

Triangulatie: de betrouwbaarheid van een onderzoek kan worden verhoogd door te controleren of het verkregen resultaat klopt aan de hand van een andere methode (Verhoeven, 2014). Tijdens dit onderzoek zal in deelvraag één, twee en drie gebruik worden gemaakt van literatuuronderzoek. Hier volgt een beroepsproduct uit. In deelvraag vier en vijf zal het beroepsproduct (het resultaat) middels interviews worden gecontroleerd in de praktijk.

Steekproefomvang: voor dit onderzoek zal een zo groot mogelijke steekproef worden gehanteerd. Hoe groter de steekproef, des te nauwkeuriger uitspraak kan worden gedaan over de resultaten (Verhoeven, 2014).

Validiteit

Bij validiteit wordt gekeken naar de geldigheid van het onderzoek. Met validiteit wordt bepaald in hoeverre het onderzoek vrij is van systematische fouten. De echtheid en het waarheidsgehalte staat hier centraal (Verhoeven, 2014). Een voorbeeld van een systematische fout is wanneer een onderwerp gevoelig ligt er een sociaal wenselijk antwoord wordt gegeven. Om dit te voorkomen zullen de interviewvragen eerst door de praktijk- en afstudeerbegeleider worden gecontroleerd, voordat de daadwerkelijke interviews worden afgenomen. Er zijn drie vormen van validiteit te onderscheiden, namelijk; interne en externe validiteit en constructvaliditeit.

Interne validiteit zegt iets over de kwaliteit van de onderzoeksopzet van het onderzoek. Een onderzoek is intern valide als vanuit de gekozen methodes de juiste conclusies kunnen worden getrokken (Scribbr, 2014). Juiste conclusies zijn conclusies die standhouden en de kritiek van collega-onderzoekers kunnen overleven (Verhoeven, 2014). Bij het theorieonderzoek kan de interne validiteit worden verhoogd door het gebruik van meerdere recente bronnen. Het is hier tevens van belang dat goed wordt gekeken waar de bronnen vandaan komen. Tijdens dit onderzoek zal gebruik worden gemaakt van literatuur in boeken en van internet. Om de interne validiteit van het praktijkonderzoek te vergroten zal gebruik worden gemaakt van een vragenlijst tijdens de interviews. Door het gebruik van dezelfde vragenlijst, komen per interview dezelfde onderwerpen aan bod, waardoor juiste conclusies kunnen worden getrokken.

Externe validiteit is de mate waarin conclusies (uit de steekproef) te generaliseren zijn naar de gehele populatie. Als de conclusies uit het onderzoek toepasbaar zijn op een grote groep personen, dan heten de resultaten 'generaliseerbaar' (Verhoeven, 2014). De steekproef moet dus in een bepaald aantal relevante kenmerken lijken op de populatie. Om de externe validiteit

te waarborgen zal voorafgaand aan de interviews grondig onderzoek worden gedaan naar de deelnemers en het aantal respondenten.

Constructvaliditeit wordt ook wel begripsvaliditeit genoemd. Constructvaliditeit heeft betrekking op het meetinstrument, hierbij gaat het om 'meet wat je wilt meten' (Verhoeven, 2014). Wordt gewicht gemeten, kan in kilogram worden gemeten. Dat is een exacte maat. Echter bij abstracte begrippen is dit lastiger. Daarom zullen de begrippen in dit onderzoek worden afgebakend. De afgebakende literatuur vormt vervolgens de basis voor de vragenlijsten (Verhoeven, 2014). Hierdoor wordt de begripsvaliditeit verhoogd.

Bruikbaarheid

Wanneer op de validiteit en betrouwbaarheid niet goed gescoord wordt, kan de bruikbaarheid van het onderzoek wel als 'goed' worden beoordeeld. Wanneer door toevallige of systematische fouten de betrouwbaarheid of validiteit in het geding komen, kan het onderzoeksresultaat alsnog bruikbaar zijn. Het is bij de bruikbaarheid van belang dat de opdrachtgever tevreden is met het onderzoek, omdat de resultaten van het onderzoek bruikbaar zijn (Verhoeven, 2014). Om de bruikbaarheid van het onderzoek te vergoten zal de opdrachtgever nauw bij het onderzoek worden betrokken. Dit zal worden gedaan door tijdens feedback momenten het beroepsproduct te koppelen aan de wensen van de opdrachtgever.

1.3 Leeswijzer

In deze paragraaf wordt de leeswijzer weergegeven. De leeswijzer geeft de opbouw van de hoofdstukken weer.

Dit afstudeeronderzoek bestaat uit zeven hoofdstukken en vijf bijlagen. In hoofdstuk één wordt op basis van de aanleiding het probleem omschreven met bijbehorende deelvragen en onderzoeksaanpak. In hoofdstuk twee, drie en vier wordt de theorie beschreven en de verschillende begrippen afgebakend.

In hoofdstuk twee wordt het begrip 'kantoorvastgoed' geoperationaliseerd, zodat een eenduidige definitie wordt gehanteerd in dit onderzoek. Daarna wordt beschreven wat binnen dit onderzoek wordt verstaan onder een belegger. Dit wordt gedaan om de doelgroep van het overzicht inzichtelijk te maken. Daarna wordt de gebruiker van het overzicht nader toegelicht, namelijk de taxateur van zakelijk vastgoed. Ook wordt de veranderende rol die deze taxateur ondergaat nader beschreven. Tot slot wordt het taxatieproces van de taxateur van zakelijk vastgoed beschreven om inzichtelijk te maken in hoeverre het overzicht in het taxatieproces kan worden geïmplementeerd. In hoofdstuk drie wordt eerst het begrip 'niet duurzaam kantoorvastgoed' geoperationaliseerd, omdat het overzicht zich richt tot dit type vastgoed. Daarna wordt dieper ingegaan op het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed. Hier komen specifieke duurzaamheidsfactoren/-maatregelen naar voren. In hoofdstuk vier worden de belangrijkste resultaten van hoofdstuk twee en hoofdstuk drie aan elkaar gekoppeld. Dit leidt vervolgens tot het overzicht in de vorm van een stroomschema. Hoofdstuk vijf en zes vallen onder het praktisch kader.

In hoofdstuk vijf wordt het overzicht getoetst bij duurzaamheidsspecialisten in de praktijk. Daarna wordt in hoofdstuk zes het eventueel verbeterde overzicht getoetst bij taxateurs van zakelijk vastgoed. Dit resulteert uiteindelijk in een definitief overzicht. Tot slot wordt in hoofdstuk zeven de conclusie, evaluatie en aanbevelingen beschreven. Hierin wordt antwoord gegeven op de probleemstelling. Daarnaast wordt een evaluatie beschreven van het onderzoek met de methodologische verantwoording. Tot slot worden aanbevelingen geformuleerd voor de opdrachtgever, voor het behalen van het externe doel en voor vervolgonderzoek.

2. De taxateur en belegger

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op deelvraag één: “Welke rol heeft een taxateur van zakelijk vastgoed bij de marktwaardebepaling van kantoorvastgoed van een belegger?”. In paragraaf 2.2 wordt eerst het begrip ‘kantoorvastgoed’ worden beschreven, zodat een eenduidige definitie wordt gehanteerd in dit onderzoek. Daarna zal worden beschreven wat binnen het kader van dit onderzoek wordt verstaan onder een belegger. Dit wordt gedaan om inzichtelijk te maken op welke doelgroep het overzicht zich richt. In paragraaf 2.3 wordt de definitie van een taxateur gegeven om in kaart te brengen wie het beroepsproduct gaat gebruiken. Vervolgens zal specifiek worden ingegaan op een taxateur van zakelijk vastgoed en de veranderende rol die deze ondergaat, omdat deze een steeds meer adviserende rol krijgt met betrekking tot duurzaamheid. Tot slot wordt het taxatieproces toegelicht om inzichtelijk te maken in hoeverre het overzicht in het proces kan worden geïmplementeerd. Het hoofdstuk wordt in paragraaf 2.4 afgesloten met een conclusie, waar een antwoord wordt gegeven op de deelvraag.

2.2 Kantoorvastgoed van beleggers

In subparagraaf 2.2.1 wordt eerst de definitie gegeven van het begrip ‘kantoorvastgoed’, zodat daar geen onduidelijkheid over bestaat tijdens het onderzoek. Vervolgens wordt in subparagraaf 2.2.2 eerst een definitie gegeven van het begrip ‘beleggen’. Daarna wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten beleggers, waar dit onderzoek zich op zal richten. Binnen dit onderzoek staat duurzaamheid centraal, daarom zal in deze subparagraaf ook het belang van duurzaamheid bij beleggers in kaart worden gebracht. Hier zal uiteindelijk de doelgroep van het beroepsproduct uit ontstaan.

2.2.1 Kantoorvastgoed

Dit onderzoek richt zich op kantoorvastgoed. Voordat wordt ingegaan op beleggers van kantoorvastgoed zal eerst het begrip ‘kantoorvastgoed’ worden beschreven, zodat een heldere en eenduidige definitie van dit begrip in dit onderzoek zal worden gehanteerd. Volgens de NVM (NVM-2, 2020) is de definitie van een kantoor: “een ruimtelijk zelfstandige eenheid dat in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten”. Om verwarring te voorkomen is het voor dit onderzoek van belang om het verschil tussen een kantoor en een bedrijfsruimte duidelijk te maken. In beide gevallen wordt werk uitgevoerd ten behoeve van bedrijfsvoering, maar bij een kantoor vindt geen vervaardiging van producten plaats. Een bedrijfsruimte wordt specifiek gebouwd voor een bepaalde vorm van bedrijfsvoering, niet-zijnde een kantoor of winkel (Van Gool e.a., 2013).

Kantoren kunnen door eindgebruikers worden gehuurd of kunnen in eigendom worden genomen. In de meeste gevallen is de huurmarkt vele malen groter dan de koopmarkt. Eindgebruikers (huurders) willen namelijk liever flexibel omgaan met de kantoorruimte, gebaseerd op de organisatie van het werkproces (Van Gool e.a. 2013). In 2018 werd circa 36 procent van de kantorenvorraad door eigenaren gebruikt en werd het grootste deel van de kantoren, namelijk 64 procent, verhuurd (NVM-3, 2020). De verhuurders op de Nederlandse kantorenmarkt zijn meestal eigenaren of beleggers met een commerciële doelstelling. In de volgende subparagraaf zal verder in worden gegaan op de belegger.

2.2.2 De vastgoedbelegger

Beleggen wordt door Van Gool, (2013) omschreven als: “het investeren van geldmiddelen in vermogenstitels anders dan spaarvormen, zoals aandelen, obligaties, vastgoed en in andere titels, om bepaalde doelstellingen en resultaten te realiseren, waaronder beleggingsinkomsten en/of waardestijging van het vermogen”. Vastgoedbeleggingen kennen verschillende vormen. Het belangrijkste onderscheid in vastgoedbeleggingen is het beleggen in indirect en direct vastgoed. Beleggen in indirect vastgoed is het beleggen in vastgoedaandelen en beleggen in direct vastgoed is een belegging in ‘stenen’ (Van Gool, 2013).

Beleggers van direct vastgoed zijn rechtstreeks eigenaar van het vastgoed en hebben ook de zeggenschap over het management. Er zijn verschillende soorten direct vastgoed. De definitie van vastgoed is 'grond en alles wat daarmee is verbonden en niet makkelijk is te verplaatsen'. De term vastgoed omvat dus de grond zelf (inclusief water) en alles wat daarop of daarin is gebouwd (Van Gool, 2013). Volgens de NVM-3 (2020) wordt op de commerciële vastgoedmarkt door beleggers vooral de aandacht gericht op kantoorvastgoed. Er zijn verschillende soorten beleggers in kantoorvastgoed, voorbeelden zijn: institutionele, particuliere en private-equitybeleggers. Institutionele beleggers zijn financiële instellingen die naast de hoofdfunctie ook regelmatig de beschikking krijgen over gelden waarvoor een met name langlopende belegging moet worden gezocht. Voorbeelden van institutionele beleggers zijn pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsinstellingen (NVM-2, 2020). Institutionele beleggers hebben dus vaak als doel om vermogen voor de deelnemers te beheren, om in de toekomst uitkeringen, zoals pensioenen, te kunnen doen (Van Gool, 2013). Particuliere beleggers hebben hele andere doelstellingen, zoals het doelsparen (bijvoorbeeld het kopen van een huis), of het verkrijgen van een (toekomstig) inkomen uit een belegging (Van Gool, 2013). Private-equity is letterlijk vertaald 'privaat vermogen'. Dit zijn beleggers die, buiten de aandelenbeurs om, bedrijven financieren (KvK, 2020). Private-equity beleggers financieren meestal door het kopen van aandelen in een bedrijf (KvK, 2020).

De huurmarkt van kantoren heeft een eigen dynamiek en een regionaal karakter, maar huurders van kantoorvastgoed stellen ook steeds meer eisen aan het gehuurde. De werknemers in het kantoor zijn namelijk vaak het kapitaal van de onderneming. Om deze reden ligt de focus bij kantoren steeds meer bij duurzaamheid (Vastgoedbeleggingenonline, z.j.). Echter lijken beleggers daar over het algemeen nog weinig aan te doen. Dit blijkt uit een onderzoek van Colliers International (2019) dat gaat over de verduurzaming van kantoorvastgoed vanuit het perspectief van de belegger. Aanleiding van dit onderzoek is de energielabelverplichting dat grofweg inhoudt dat al het bestaande kantoorvastgoed in 2023 minimaal aan energielabel C dient te voldoen. In totaal zijn 40 institutionele, particuliere en private-equitybeleggers bevraagd die gezamenlijk bijna een kwart van het kantoorvastgoed in Nederland bezitten. Hieruit blijkt dat de beleggers over het algemeen het verduurzamen van vastgoed belangrijk vinden, maar dat de snelheid waarmee het gebeurt ontbreekt (Colliers, 2019).

Beleggers willen niet zozeer verduurzamen vanuit innerlijke motivatie, maar vooral door de druk vanuit de buitenwereld. Bij particuliere en private-equity beleggers spelen vooral de eisen van de huurders en wetgeving door de overheid een cruciale rol. Het MKB loopt echter achter in het inschatten van het belang van duurzaamheid. Door beleggers wordt vaak ervaren dat ondernemers liever goedkope kantoorruimte huren in plaats van iets meer te betalen voor een duurzaam initiatief. Dit is ook de reden dat vooral private-equitybeleggers nog geen concrete plannen hebben om te verduurzamen en soms zelfs overwegen om de energielabel eis te negeren (Colliers, 2019).

Wat houdt beleggers nou het meest tegen om het ambitieniveau te verhogen en het vastgoed te verduurzamen? Volgens de drie soorten beleggers is de lastige businesscase de grootste reden om niet sneller te verduurzamen (Colliers, 2019). De investeringen kunnen niet worden terugverdiend door bijvoorbeeld een hogere huur te rekenen, vooral niet op de slechtere locaties. De voornaamste reden voor particuliere beleggers is het gebrek aan kennis hoe het vastgoed verduurzaamd kan worden. Dit terwijl de grootste uitdaging bij de particuliere beleggers ligt: de kantoorgebouwen op de minder goede locaties duurzamer maken (Colliers, 2019).

Uit het onderzoek van Colliers International blijkt dat het grootste deel van de particuliere beleggers een gebrek heeft aan kennis als het gaat om het verduurzamen van

kantoorvastgoed. Daarom is de verwachting dat dit onderzoek voornamelijk dit type belegger tot doelgroep zal hebben, echter is het advies voor elk type belegger geschikt.

2.3 De Taxateur

In deze paragraaf wordt in subparagraaf 2.3.1 eerst toegelicht wat taxeren inhoudt en welk onderscheid kan worden gemaakt binnen verschillende taxateurs, omdat het van belang is om inzichtelijk te maken welk type taxateur kantoorvastgoed van beleggers waardeert. Daarna zal in subparagraaf 2.3.2 worden ingezoomd op de taxateur zakelijk vastgoed en de veranderende rol die deze taxateur ondergaat, omdat dit type taxateur een steeds meer adviserende rol krijgt met betrekking tot duurzaamheid. Tot slot wordt in paragraaf 2.3.3 het taxatieproces van de taxateur zakelijk vastgoed toegelicht om het proces van de bepaling van de marktwaarde van kantoorvastgoed inzichtelijk te maken. Dit wordt gedaan, zodat duidelijk wordt waar in het proces het uiteindelijke beroepsproduct het best kan worden ingezet.

2.3.1 Taxeren

Taxatie stamt af van het Latijnse woord 'taxare' en betreft een schatting van de waarde van een object door een taxateur (Van Arnhem, 2013). Een taxateur is een persoon die zijn beroep maakt van het produceren van deze schatting. Deze schatting is een kwantificering, in geld, door onzekerheid. In dit onderzoek wordt onder taxatie verstaan: "een schriftelijk en gemotiveerde vastlegging van een schatting in een taxatierapport, dat wordt ondertekend door een taxateur (Van Arnhem, 2013).

Binnen het taxeren kan onderscheid worden gemaakt tussen verschillende taxateurs. Van Arnhem (2013) onderscheidt verschillende taxateurs namelijk: de taxateur en makelaar-taxateur, de interne en externe taxateur, de gecertificeerde en niet gecertificeerde taxateur.

Traditioneel gezien wordt taxeren als een nevenactiviteit gezien van een makelaar, echter vindt er steeds meer een functiescheiding plaats tussen deze twee beroepen. Een belangrijk argument voor deze functiescheiding is de onafhankelijkheid van de taxateur. Wanneer een makelaar-taxateur voor een opdrachtgever een object moet aankopen, terwijl deze het object al eerder heeft getaxeerd, dan heeft de makelaar-taxateur al inzicht in de laatprijs van het object. Dit wordt een conflict of interest genoemd (Van Arnhem, 2013). Dit onderzoek gaat uit van deze functiescheiding en houdt rekening met een onafhankelijke taxateur.

Het verschil tussen een interne en een externe taxateur is dat een interne taxateur in loondienst is bij de gebruiker van de taxatie en een externe taxateur taxaties uitbrengt in opdracht van de gebruiker van de taxatie (Van Arnhem, 2013). Dit onderzoek richt zich op taxaties van vastgoed van beleggers en wordt uitgevoerd in opdracht van een externe taxateur. Daarom zal dit onderzoek zich richten op de externe taxateur.

Ook wordt onderscheid gemaakt tussen een gecertificeerd taxateur en een niet gecertificeerd taxateur. Vroeger werden makelaars en taxateurs beëdigd, echter werd dit in 2001 afgeschaft. Daarna werd een persoonscertificatie ingesteld, met als doel om gebruikers van taxatiediensten te verzekeren dat de taxateur aan de minimale vakbekwaamheidseisen voldoet. Voorbeelden van organisaties die actief zijn op het gebied van persoonscertificatie zijn: de stichting VastgoedCert, Stichting Certificering voor Makelaars en taxateurs (SCVM) en de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Tevens worden taxateurs ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), welke vastgoedtaxateurs op persoonlijke titel inschrijft in één centraal register (Van Arnhem, 2013). Taxatierapporten van niet gecertificeerde taxateurs worden door de bank niet geaccepteerd, dus richt dit onderzoek zich op de gecertificeerde taxateur.

Van de gecertificeerde taxateurs die in het NRVT zijn ingeschreven wordt weer onderscheid gemaakt in vier verschillende typen taxateurs, namelijk:

- Register-Taxateur Wonen → voert werkzaamheden uit binnen de woningmarkt en niet binnen de zakelijke of agrarische markt (NRVT-1, 2018).
- Register-Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed → voert werkzaamheden uit binnen de zakelijk en publieke vastgoedmarkt. Taxeert vooral kantoren, bedrijfsruimten en winkels, maar ook verhuurder woningen (NRVT-1, 2018).
- Register-Taxateur Landelijk en Agrarisch vastgoed → voert werkzaamheden uit binnen het landelijk en agrarisch vastgoed en niet binnen de stedelijke woning- of bedrijfsruimtemarkt. Taxeert agrarische bedrijven en landelijk vastgoed in het buitengebied en opstal- of pachtrechten van wind- of zonneparken (NRVT-1, 2018).
- Register-Taxateur WOZ → werkt voornamelijk binnen de lokale overheid of bij een samenwerkingsverband. Taxeert voor de Wet waardering onroerende zaken. In deze wet zijn alle typen vastgoed beschreven (NRVT-1, 2018).

Dit onderzoek richt zich op de waardering van kantoorvastgoed. Van de bovenstaande typen taxateurs is het de Register-Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed die deze taak op zich neemt. In de volgende subparagraaf zal dieper in worden gegaan op dit type taxateur en de veranderende rol die deze krijgt bij het taxeren van kantoorvastgoed.

2.3.2 Veranderende rol taxateur zakelijk vastgoed

In de vorige paragraaf is toegelicht welke taxateur van belang is voor dit onderzoek, namelijk de Register-Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed (verder in dit onderzoek: 'taxateur zakelijk vastgoed'). Een taxateur van zakelijk vastgoed kan verschillende type onroerend goed taxeren. Zoals in de vorige subparagraaf is beschreven, taxeert een taxateur van zakelijk vastgoed kantoren, bedrijfsruimten en winkels (NRVT-1, 2018). Dit onderzoek richt zich op taxaties van kantoorvastgoed en het verduurzamen van de huidige kantoorvoorraad. Voordat er wordt ingegaan op het taxatieproces van een taxateur van zakelijk vastgoed is het eerst van belang om inzicht te krijgen in de veranderende rol die een taxateur krijgt bij taxaties van kantoorvastgoed.

Vanwege veranderingen in de omgeving en wetgeving en het toenemende belang van digitalisering, big data en duurzaamheid betekent dit ook dat een taxateur zich daaraan moet aanpassen (VHCM, 2017). Zoals in de vorige paragraaf is beschreven is het voor beleggers van belang om investeringen te maken om deze veranderingen tegemoet te komen. Voor taxateurs is het de vraag hoe dit gekwantificeerd wordt. Een voorbeeld is de energielabel verplichting bij kantoren (wordt nader toegelicht in hoofdstuk drie). De maatregelen die genomen moeten worden om een kantoorpand te verduurzamen kosten geld. Om dit te financieren kan een herfinanciering worden aangevraagd en dient bij de waardering rekening te worden gehouden met duurzaamheid. Kantoren met een label D, E of F kunnen zonder al te grote maatregelen een energielabel C verkrijgen. Kantoren met een label G zullen grotere maatregelen moeten nemen. Dan is het ook de vraag of het nog rendabel is. Banken zetten al wel geld opzij om kantooreigenaren in beweging te brengen om te verduurzamen (VHCM, 2017).

Voor taxateurs is sinds februari 2020 een nieuw taxatiemodel voor kantoren beschikbaar gesteld met daarin speciale aandacht voor duurzaamheid. De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) vindt dit van toegevoegde waarde voor de (her)financiering van een kantoorpand. De duurzaamheidsparagraaf geeft volgens de Dutch Green Building Council (DGBC) meer inzicht in de duurzaamheidsprestaties van kantoorgebouwen in Nederland. Zodra er voldoende input is, verwacht de DGBC onderzoek te kunnen doen in welke mate duurzaamheidsaspecten door taxateurs worden gewaardeerd. Dan zal ook het duurzaamheidsmodel verder ontwikkeld kunnen worden (NRVT-2, 2020).

Zoals in de vorige alinea is omschreven, is het duurzaamheidsmodel er al wel maar is het nog lastig om daar een bepaalde waarde aan te koppelen. Volgens Wouter Zwetsloot

(Managing Director Cromwell Benelux) zit de toekomstige waarde van de taxateur niet in de "spot-value", maar in het traject er naar toe. De taxateur zou dan dus meer als adviseur optreden (VHCM, 2017). Volgens Robbert van Dijk (Director Residential at a.s.r. real estate investment management) is het voor taxateurs van groot belang om met name beleggers te adviseren over de investeringswaarde en duurzaamheid. Er wordt in de taxatiewereld veel achteruit gekeken, terwijl het ook belangrijk is om vooruit te zien en te anticiperen op maatschappelijke en economische ontwikkelingen (VHCM, 2017). Met oog op de energielabelverplichting en ook de transformatie van objecten zal de taxateur een steeds meer adviserende rol krijgen. Dit komt ook doordat er steeds meer big data voor handen zijn, waardoor alles transparanter wordt en dit zal weerslag hebben op het werk van de taxateur (NRVT-1, 2018).

Het is dus van belang dat de taxateur meer gaat optreden als adviseur. Hierbij zijn echter nog wel enkele vragen onbeantwoord, namelijk: hoe ver moet dat advies gaan? (wordt behandeld in hoofdstuk drie) en in hoeverre kan dat advies worden geïmplementeerd in het taxatieproces? Om antwoord te geven op de laatste vraag is het van belang om eerst het proces van een taxatie van een taxateur van zakelijk vastgoed inzichtelijk te maken. Dit zal worden gedaan in de volgende subparagraaf.

2.3.3 Taxatieproces taxateur zakelijk vastgoed

De belangrijkste rol die een taxateur heeft, is het waarderen van het vastgoed. Dit wordt uitgewerkt in een taxatierapport, maar aan dat rapport gaat een heel proces vooraf. Om inzicht te krijgen in waar een taxateur het best een advies kan geven, met betrekking tot het eventueel verduurzamen van het kantoorvastgoed, is het van belang om het taxatieproces stap voor stap inzichtelijk te maken. Het proces bestaat uit zes stappen, te weten: de opdracht, identificatie, gegevensverzameling en analyse, toepassing van de taxatiemethode, het taxatierapport en toetsing van taxatie (Van Arnhem, 2013). Hieronder zullen de stappen kort worden toegelicht.

Stap 1 De Opdracht

Iedere taxatie begint met een aanvraag van de opdrachtgever. Wanneer de aanvraag is gedaan wordt door de taxateur een offerte opgesteld. Bij aanvaarding en ondertekening van de offerte komt de taxatieovereenkomst tot stand. Vanaf dit moment is het van belang dat taxateur en opdrachtgever duidelijk zijn over een aantal zaken. De belangrijkste zaken zijn: het taxatiedoel, de onafhankelijkheid en competentie van de taxateur en de toepasselijke taxatiestandaard (Van Arnhem, 2013).

Het taxatiedoel is van belang voor de taxateur, omdat deze zich moet inleven in de situatie van de opdrachtgever en in welk besluitvormingsproces het taxatierapport een rol speelt. De taxatie is dus een schakel in het besluitvormingsproces van de opdrachtgever of een derde, zoals een financier. Er zijn veel motieven voor een opdrachtgever om een taxatie aan te vragen, de belangrijkste zijn: voor ver- of aankoop van een object, voor een financiële verslaggeving (jaarrekening), voor een financieringsbeslissing (hypothecaire zekerheid) of voor verbouwing/verduurzaming (Van Arnhem, 2013).

Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is gekomen. Tevens is het van belang dat er sprake is van een gekwalificeerd taxateur. Dat houdt in dat deze is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en beschikt over een aantoonbaar bewezen trackrecord op het gebied van de uit te brengen taxaties (TMI, 2019).

De taxatiestandaard is een gezaghebbende verzameling van praktijknormen ter bevordering van de kwaliteit, transparantie en uniformiteit van vastgoedtaxaties. Deze taxatiestandaarden vormen voor de taxateur een set spelregels. De algemene taxatiestandaarden zijn: De International Valuation Standards (IVS), de RICS Valuation Standards (Royal Institution of

Chartered Surveyors) en de taxatierichtlijn van het Taxatiemanagementinstituut (TMI) (Van Arnhem, 2013).

Stap 2 Identificatie

Wanneer de opdracht is geaccepteerd kan over worden gegaan tot de identificatie. De elementen in de identificatie dienen uitdrukkelijk met de opdrachtgever overeen te worden gekomen voordat met de daadwerkelijke taxatiewerkzaamheden wordt begonnen. De elementen die in de identificatie worden behandeld zijn: objectafbakening, waardebegrip, peildatum, uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten (Van Arnhem, 2013).

Om een taxatie uit te voeren moet eerst het te taxeren object worden geïdentificeerd. Hierin dient de plaatselijke en kadastrale bekendheid te worden vermeld. De objectafbakening dient met name aandacht te krijgen in de volgende vijf gevallen, namelijk wanneer: een groep objecten wordt getaxeerd, een gedeelte van een vastgoedobject wordt getaxeerd, een zakelijk recht wordt getaxeerd, exploitatiegebonden vastgoed wordt getaxeerd, ook roerende zaken worden getaxeerd (Van Arnhem, 2013).

Het waardebegrip is op basis van de TMI-TCV uitsluitend gebaseerd op de marktwaarde (TMI, 2019). Ook volgens het NRVt wordt de marktwaarde als waarderingsgrondslag gehanteerd. Als definitie van marktwaarde wordt het volgende aangehouden: "Het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld" (NRVT-3, 2017).

De peildatum geeft aan per welke datum de marktwaarde van het te taxeren object wordt bepaald (TMI, 2019)

Gebruikelijke uitgangspunten zijn veronderstellingen die zonder nader onderzoek voor waar worden gehouden. Dit zijn uitgangspunten als: dat het object in eigendom is van de opdrachtgever, dat er geen constructiegebreken zijn, dat de gebruikelijke nutsvoorzieningen aanwezig zijn, dat het gebruik conform het bestemmingsplan is. Deze uitgangspunten worden voor waar aangenomen, tenzij de taxateur signalen heeft ontvangen die het tegendeel bewijzen (TMI, 2019).

Wanneer dat het geval is moet de taxateur het als bijzonder uitgangspunt nemen. Een bijzonder uitgangspunt is een fictie en wordt gebaseerd op een omstandigheid waarvan het duidelijk is dat het wezenlijk verschilt van de werkelijkheid op peildatum. Voorbeelden van bijzondere uitgangspunten zijn: een pand is al ver- of gebouwd (terwijl dit nog moet gebeuren), een pand is vrij van huur en gebruik (terwijl het nog verhuurd is). Een voorwaarde van een bijzonder uitgangspunt is wel dat het realistisch moet zijn (Van Arnhem, 2013).

Stap 3 Gegevensverzameling en –analyse

Nadat de opdracht is geformuleerd en de belangrijkste uitgangspunten in kaart zijn gebracht, kan over worden gegaan tot de daadwerkelijke taxatie. De gegevens die in deze stap worden verzameld hebben betrekking op het object (intern) en de omgeving (extern). De belangrijkste manier om deze gegevens te verzamelen is door het object te bezichtigen. Verder dienen ook gegevens te worden opgevraagd bij de opdrachtgever (Van Arnhem, 2013).

De interne analyse zijn gegevens die betrekking hebben op het object. Dit zijn gegevens over het perceel en de gebouwen, zoals: kenmerken van het perceel, milieuaspecten, kadastrale gegevens, bouwkundige aspecten en wijze van gebruik. Bij een bezichting kan de taxateur de onder andere de omgeving van het object in beeld krijgen, de afmetingen en de vorm bepalen en de staat van onderhoud van het object controleren (Van Arnhem, 2013).

De externe analyse zijn gegevens die niet direct betrekking hebben op het object en betreffen meer algemene factoren. Deze gegevens hebben voornamelijk betrekking op de regio, plaats en buurt op (macro)economisch, ruimtelijk en/of demografisch niveau (Van Arnhem, 2013).

Stap 4 Toepassing van de taxatiemethode

Voor het taxeren van bedrijfsmatig vastgoed kunnen verschillende taxatiemethodes worden gebruikt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie benaderingen, namelijk: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. Volgens de IVS en de RICS is het de vrije keuze van de taxateur welke methode deze gaat gebruiken bij het bepalen van de marktwaarde, al is het ook afhankelijk van welk soort vastgoed wordt getaxeerd. De marktwaarde die wordt bepaald is slechts een indicatie en kan dus op verschillende manieren worden beredeneerd. De verschillende benaderingen zullen hieronder worden toegelicht (Van Arnhem, 2013).

De comparatieve benadering betreft een methode waarbij wordt gezocht naar recente huur- of transactiegegevens van vergelijkbare objecten als het getaxeerde. Op basis van deze gegevens wordt een prijs per vierkante meter bepaald (Gloudemans, z.j.). Als wordt gekeken naar alle benadering hebben deze wel een comparatieve aard. Bij alle benaderingen worden veel parameters op basis van vergelijking verkregen en ook afzonderlijk gecorrigeerd op basis van marktconformiteit (Van Arnhem, 2013).

De inkomstenbenadering is een taxatiemethode waarbij de waardering van vastgoedobjecten op basis van inkomsten worden uitgevoerd. Hier kan onderscheid worden gemaakt in de onderstaande methoden.

Huurwaardekapitalisatiemethode

Bij de huurwaardekapitalisatiemethode is de huurwaarde die de taxateur vaststelt het uitgangspunt. Deze huurwaarde wordt bepaald aan de hand van recente transacties van vergelijkbare objecten. De kapitalisatie van de huurwaarde komt tot stand door de huurwaarde te delen door een rentevoet of door de huurwaarde te vermenigvuldigen met een "cap rate", ook wel kapitalisatiefactor (Van Arnhem, 2013).

BAR/NAR- methode

De berekening van het bruto/netto aanvangsrendement vertoont grote gelijkenis met de huurwaardekapitalisatiemethode. Bij laatstgenoemde wordt rekening gehouden met een object vrij van huur en gebruik, bij de BAR/NAR-methode wordt de marktwaarde bepaald onder nakoming van de verhuurderverplichtingen. De BAR/NAR-methode geeft de verhouding weer tussen de bruto/netto huur in het eerste jaar en de investering (Van Arnhem, 2013).

DCF-methode

DCF staat voor Discounted CashFlow, ook wel contante waarde. Hierbij wordt de waarde van een object bepaald door toekomstige netto kasstromen contant te maken. Ook wordt de eindwaarde van het object bepaald en contant gemaakt. De te hanteren exit-yield wordt bepaald aan de hand van recente transacties van vergelijkbare objecten (Adhoc, z.j.).

De kostenbenadering wordt gebruikt bij waardering van vastgoed waar weinig transactiegegevens van bekend zijn en die geen huurinkomsten generen. Deze methode baseert de waarde op de herbouw- of vervangingskosten. Deze herbouwwaarde wordt gecorrigeerd op afschrijving (Modelmatig-taxeren, z.j.).

Stap 5 Het Taxatierapport

Wanneer de definitieve waarde van het object is bepaald wordt deze uitgezet in een taxatierapport. Dit rapport heeft tot doel om verantwoording af te leggen over het taxatieproces en de uitgangspunten te motiveren. Voorafgaand aan de vereisten die het TMI opstelt aan een

taxatierapport legt de taxateur eerst de volgende schriftelijke verklaringen af in het rapport (TMI, 2019):

- Verklaring intern en externe analyse
- Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object
- Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object
- Verklaring van de kwalificatie van de taxateur
- Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht

Naast voorgenoemde verklaringen dient het rapport aan een aantal minimumvereisten te voldoen. Deze zijn opgesteld door het TMI en zijn in onderstaande tabel uitgewerkt.

No.	Vereisten	
A	Identificatie en status van de taxateur.	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon), inclusief alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast moeten de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is vermeld zijn. Het rapport bevat de handtekening van diegene die de taxatie heeft uitgevoerd. In geval de taxateur hulp heeft ontvangen met betrekking tot enig onderdeel van de taxatie, dan dient deze hulp expliciet omschreven te worden.
B	Benoeming van de opdrachtgever en andere potentiële gebruikers.	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
C	Doel van de taxatie.	Het doel van de taxatie dient duidelijk omschreven te zijn. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/huur/financiering.
D	Object, onderwerp of recht.	Het te waarden object/onderwerp/recht van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
E	Basis van de waarde.	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in de IVS 2011.
F	Peildatum van de taxatie.	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld, ook al is deze gelijk aan de taxatiedatum.
G	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche.	De taxateur beschrijft welke researches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Een en ander overeenkomstig paragraaf 4 van deze richtlijn.
H	De taxatie vermeldt de aard en beschrijving van de geraadpleegde bronnen.	De taxateur maakt uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
I	Aannames en bijzondere uitgangspunten.	De taxateur vermeldt en verklaart uitputtend welke aannames en bijzondere uitgangspunten hij bij de taxatie heeft gehanteerd.
J	Verklaring beperking geldigheid.	"Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc."
K	Verklaring dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TCV.	De taxateur verklaart dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TMI-TCV (of eventueel een vergelijkbare norm) en daarmee de geldende IVS.
L	Omschrijving van de gehanteerde methode(n).	Teneinde de getaxeerde waarde te kunnen begrijpen en interpreteren omvat het taxatierapport een duiding en toelichting van de gehanteerde methode(n).
M	Gebruikte valuta.	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waarde componenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
N	Datum opname en inspectie.	De taxatiedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.

Tabel 2.1 Minimum vereiste taxatierapport (TMI, 2019)

Stap 6 Toetsing van taxaties

Voordat het rapport wordt uitgebracht dient het rapport door een controlerend Register-Taxateur te worden gecontroleerd door middel van een plausibiliteitstoets (TMI, 2019). Uiteindelijk wordt het taxatierapport gebruikt voor waar het voor bedoeld was, bijvoorbeeld voor een financiering. Omdat de bepaling van de waarde door een taxateur slechts een schatting is, zijn er bij de taxatie onzekerheden. Voorbeelden van onzekerheden zijn taxatieonzekerheid (de taxatie wijkt af van de prijs in een feitelijke transactie) en marktonzekerheid (waardeverandering van een object als gevolg van veranderde marktomstandigheden) (Van Arnhem, 2013).

Voor dit onderzoek is het van belang in hoeverre het duurzaamheidsadvies kan worden geïmplementeerd in het taxatieproces. Nu het taxatieproces inzichtelijk is gemaakt wordt

duidelijk welke stappen van belang zijn bij het vormen van een duurzaamheidsadvies. Voor dit onderzoek zijn stap één, twee, drie en vijf van belang. Bij stap één wordt de opdrachtgever bepaald, bij stap twee gaan de taxatiewerkzaamheden beginnen en wordt het object afgebakend, bij stap drie worden de specifieke gegevens verzameld van het betreffende object en bij stap vijf wordt het uiteindelijk taxatierapport opgesteld. De verwachting is dat stap vier en zes niet van belang zijn voor het duurzaamheidsadvies, omdat stap vier over de verschillende taxatiemethodes gaat en stap zes slechts een controle is van het taxatierapport.

2.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag: "Welke rol heeft een taxateur van zakelijk vastgoed bij de marktwaardebepaling van kantoorvastgoed van een belegger?". Uit paragraaf 2.2 blijkt dat kantoorvastgoed een stabiele belegging is voor vastgoedbeleggers. Ook blijkt dat aan het kantoorvastgoed steeds meer eisen worden gesteld op het gebied van duurzaamheid. De belegger lijkt zich daar echter nog niet veel van aan te trekken, met name de particuliere beleggers. Bij de marktwaardebepaling van kantoorvastgoed kan de taxateur van zakelijk vastgoed daarom ook niet om duurzaamheid heen. Uit paragraaf 2.3 blijkt dat de taxateur naast het waarderen van het vastgoed ook een steeds meer adviserende rol krijgt op het gebied van duurzaamheid. In deze paragraaf is tot slot het taxatieproces van een taxateur van zakelijk vastgoed toegelicht om inzichtelijk te maken in hoeverre een duurzaamheidsadvies in het taxatieproces kan worden geïmplementeerd.

In het volgende hoofdstuk zal antwoord worden gegeven op de deelvraag: "Welke factoren zijn van belang bij het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed?". Om deze vraag te beantwoorden wordt eerst het begrip 'niet duurzaam kantoorvastgoed' geoperationaliseerd, om duidelijk te maken op welk kantoorvastgoed dit onderzoek zich richt. Vervolgens zullen de factoren die van belang zijn op het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed in kaart worden gebracht.

3. Verduurzamen kantoorvastgoed

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op deelvraag twee: “Welke factoren zijn van belang bij het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed?”. In het vorige hoofdstuk is een eenduidige definitie gegeven van kantoorvastgoed. Dit hoofdstuk richt zich op duurzaamheid van kantoorvastgoed. Allereerst zal in paragraaf 3.2 het begrip ‘niet duurzaam kantoorvastgoed’ worden geoperationaliseerd, omdat het beroepsproduct zich richt op dit type vastgoed. In paragraaf 3.3 wordt het verduurzamen van kantoorvastgoed behandeld. Eerst zal een duidelijke definitie worden gegeven van het containerbegrip ‘duurzaamheid’. Daarna zal de vertaalslag worden gemaakt naar het vastgoed. Tot slot worden specifieke factoren benoemd die van belang zijn bij het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed. Het hoofdstuk wordt in paragraaf 3.4 afgesloten met een conclusie, waar een antwoord wordt gegeven op de deelvraag.

3.2 Definitie ‘niet duurzaam kantoorvastgoed’

In het vorige hoofdstuk is al een definitie gegeven van het begrip ‘kantoorvastgoed’. Voor dit hoofdstuk is het echter van belang om te bepalen wat wordt verstaan onder ‘niet duurzaam kantoorvastgoed’. Om dat te bepalen is het van belang om inzichtelijk te maken op welke manier duurzaamheid van vastgoed meetbaar kan worden gemaakt. Duurzaamheid van kantoorvastgoed kan goed meetbaar worden gemaakt, maar nog niet eenduidig. In Nederland zijn meerdere beoordelingsmethoden beschikbaar om de mate van duurzaamheid te meten. De meest gebruikte is het energielabel (Van Gool e.a., 2013). Dit label geeft de energieklassen weer in een indeling van A (zeer gunstig; laag energieverbruik) tot en met G (zeer ongunstig; hoog energieverbruik). Voor nieuwe gebouwen bestaat de Energie Prestatie Norm (EPN). Deze labels richten zich met name op energieverbruik (Van Gool e.a., 2013). In Nederland bestaan ook labels die breder kijken dan alleen energieverbruik, zoals:

- GPR gebouw: staat voor Gemeentelijk Praktijk Handleiding en meet duurzaamheid van een gebouw op meerdere thema's. Het is in Nederland de meest gebruikte software die duurzaamheid meetbaar en bespreekbaar maakt (GPR, 2016).
- GreenCalc: waardeert de mate van duurzaamheid van een project in een milieu-index score en beoordeelt duurzaamheid op vier elementen, te weten: materiaalgebruik, waterverbruik, energieverbruik en mobiliteit (Aantoonbaarduurzaambouwen, z.j.).
- BREEAM-NL: is een naar Nederland omgezette versie van het Britse BREEAM. Voor bestaand bouw (BREEAM-NL In-Use) is het een managementinstrument die concreet en meetbaar met integrale verduurzaming aan de slag gaat. BREEAM certificeert in 5 klassen met ‘Outstanding’ als hoogste certificaat en ‘Pass’ als laagste (BREEAM, z.j.).
- LEED: Leadership In Energy and Environmental Design is in eerste instantie gericht op nieuwbouw, maar kan ook bestaande gebouwen meten. LEED beoordeelt de ruimtelijke ontwikkeling, waterbesparing, energiezuinigheid, materiaalkeuze en binnenklimaat. Gebouwen worden gewaardeerd op basis van een score met ‘Platinum’ als beste en ‘Normal’ als slechtste score. In Nederland wordt dit label weinig gebruikt (Ensie, z.j.).

Zoals in voorgaande alinea is beschreven kan op veel verschillende manieren duurzaamheid meetbaar worden gemaakt. Het energielabel is in Nederland de meest gebruikte methode om duurzaamheid inzichtelijk te maken (Van Gool e.a., 2013). Het energielabel zal daarom in dit onderzoek als belangrijkste methode worden beoordeeld, ook omdat er vanuit de overheid wet- en regelgeving op gebaseerd wordt. Per 1 januari 2023 moet namelijk elk kantoorgebouw minimaal beschikken over een energielabel C. Voldoet het gebouw niet aan de eisen, dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt (Rvo, z.j.). Volgens Calcasa (2019) voldoet 60 procent (41 miljoen m²) nog niet aan deze eis. Het grootste deel, 83 procent, beschikt niet eens over een energielabel. Een deel van de kantoren zonder label is van recente datum, of al verduurzaamd, en beschikt praktisch al over een label C of beter. Daarom heeft

Calcasa een 'conservatieve schatting' gedaan van de ontbrekende labels, waaruit blijkt dat nog circa 30 miljoen m² kantoorvastgoed verduurzaamd moet worden. Dat is 8,5 miljoen m² per jaar, ter vergelijking: de afgelopen drie jaar was dat gemiddeld 4,2 miljoen m² per jaar (Calcasa, 2019). Hieruit kan worden geconcludeerd dat de verduurzaming van de huidige kantoorvoorraad op dit moment te langzaam gaat om aan de verplichting van 2023 te voldoen.

Voor dit onderzoek wordt onder 'niet duurzaam kantoorvastgoed' verstaan: 'kantoorvastgoed dat niet voldoet aan de energielabel C verplichting'. Deze verplichting geldt voor alle kantoren in Nederland en geldt volgens de Rijksdienst Van Ondernemend Nederland niet als (RVO, 2020):

- de gebruiksoppervlakte van kantoorfuncties minder is dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte van het gebouw;
- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties kleiner is dan 100 m²;
- het gaat om een rijksmonument;
- het gaat om een kantoorgebouw dat ten hoogste twee jaar wordt gebruikt;
- het gaat om een kantoorgebouw dat wordt onteigend;
- het gaat om een kantoorgebouw dat geen energie gebruikt om het binnenklimaat te regelen
- de maatregelen die nodig zijn om aan de energielabelverplichting te voldoen, een terugverdientijd hebben van meer dan tien jaar.

Het begrip 'niet duurzaam kantoorvastgoed' is geoperationaliseerd. Nu duidelijk is op welk type kantoorvastgoed dit onderzoek zich richt kan dieper in worden gegaan op de verduurzaming van 'niet duurzaam kantoorvastgoed'.

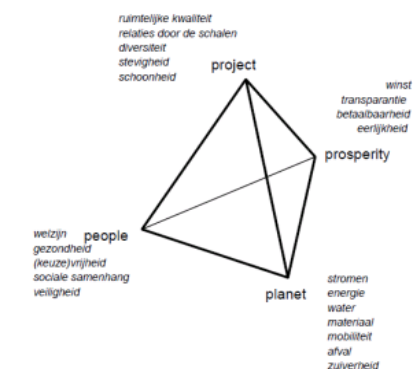
3.3 Verduurzaming van kantoorvastgoed

In deze paragraaf wordt eerst in subparagraaf 3.3.1 het 'containerbegrip' duurzaamheid toegelicht, zodat de definitie binnen het kader van dit onderzoek duidelijk is. Vervolgens zal in subparagraaf 3.3.2 de vertaalslag van duurzaamheid worden gemaakt naar het vastgoed. Tot slot wordt in subparagraaf 3.3.3 specifiek ingegaan op factoren die invloed hebben op het verduurzamen van kantoorvastgoed.

3.3.1 Definitie duurzaamheid

Onder het begrip 'duurzaamheid' kan veel worden verstaan. In het Brundtland-rapport 'Our common future' uit 1987 wordt een verbinding gelegd tussen economische groei, milieuvraagstukken en armoede- en ontwikkelingsproblematiek. De VN-commissie Brundtland uit 1987 geeft de volgende definitie aan duurzaamheid: "Een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld, in gevaar te brengen" (CBS, 2016). Duurzame ontwikkeling is dus een combinatie van sociale kwaliteit, ecologische kwaliteit en economische kwaliteit, ook wel People, Planet, Profit (ook wel Prosperity).

People staat voor het welzijn van de mensheid en de sociale kwaliteiten. Planet staat voor de bijdrage aan het oplossen van milieuproblemen. Profit staat voor economische kwaliteit (Van Gool e.a., 2013). Hier worden zaken bedoeld die 'goed voor de portemonnee' zijn. Niet alleen die van de projectontwikkelaars en aannemers, maar ook die van bewoners en gebruikers is hier van belang. De wereldtop voor duurzame ontwikkeling heeft in augustus 2002 in Johannesburg de P van Profit in Prosperity veranderd; van Winst naar Welvaart. Hoogleraar Kees Duijvestein voegde nog een extra 'P' toe aan de drie gebruikelijke P's, waarmee het model



Afbeelding 3.1 Duurzaam Bouwen Tetraëder (Duijvestein K., 2011)

verbonden werd aan stedenbouwkunde en architectuur. Dit '4P-tetraëdermodel' is in afbeelding 3.1 weergegeven (Duijvestein K., 2011). De vierde P van Project werd aan het model toegevoegd, hierdoor ontstond de tetraëder van duurzaam bouwen. De vierde P staat voor de relatie met de omgeving, visuele kwaliteit, ruimtelijke opbouw en structuur. De tetraëder kan gebruikt worden om het belang van de verschillende P's en hun onderlinge relatie aan te duiden (Duijvestein K., 2011).

3.3.2 Duurzaamheid bij vastgoed

Duurzaamheid bij vastgoed is een breed begrip. Zo kan worden gekeken naar de energieopwekking, de energiereductie en de toekomstbestendigheid. De vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) is een vereniging die het doel heeft om een evenwichtig investeringsklimaat voor vastgoed en een goede marktwerking, met name in Nederland, te bevorderen (IVBN, 2009). Volgens IVBN (2009) betekent duurzaamheid vanuit de optiek van beleggers: "het op een verantwoorde manier samenbrengen van de zorg voor het milieu, lange levensduur, huurderstevredenheid en waardeontwikkeling. In de visie op duurzaam vastgoed van de IVBN wordt de volgende definitie aan duurzaam vastgoed gegeven: "Duurzaam vastgoed is vastgoed dat zodanig gebouwd of aangepast is dat het een (relatief) minimaal beslag legt op schaarse middelen zoals materialen, energie, water en locaties en tegelijkertijd optimaal functioneert op het gebied van huurderstevredenheid, binnenmilieu en gezondheid (IVBN, 2009). Deze definitie sluit goed aan op het 4-P model dat in de vorige subparagraaf is toegelicht, maar in hoeverre sluit het energielabel zich hier op aan?

Zoals in paragraaf 3.2 is toegelicht richt dit onderzoek zich op het energielabel, omdat hier voor beleggers van kantoorvastgoed wet- en regelgeving aan is verbonden. Het energielabel sluit het meest aan op drie van de vier P's, namelijk: people, planet en prosperity. Het sluit aan op people, omdat goede ventilatie, verlichting, verwarming en koeling van invloed is op het energielabel. Deze factoren zijn ook van belang voor een goede werkomgeving en gezondheid. Het sluit aan op planet, omdat bij het energielabel rekening wordt gehouden met CO² reductie en energiebesparing. Hoe hoger de energiereductie en energiebesparing, des te beter het energielabel. Het sluit zich ook voor een deel aan bij prosperity, omdat een object met goede isolatie en energiebesparende of -opwekkende voorzieningen zorgen voor lagere energie- en stookkosten.

Dit EPA-U energielabel wordt, anders dan bij woningen, opgesteld en geregistreerd door een erkend energieadviseur en is verplicht voor eigenaren van zowel bestaande als nieuwe kantoorgebouwen bij de verkoop, verhuur of oplevering (EPA, z.j.). Eind 2019 beschikte 31 procent van de beschikbare kantoorruimte nog niet over een energielabel (NVM-4, 2019). Met oog op de energielabel-C verplichting moeten vastgoedeigenaren van kantoren wel in actie komen, anders mag het vastgoed op termijn niet meer worden gebruikt. Nu is de vraag welke factoren invloed hebben op het energielabel. Dit zal worden behandeld in de volgende paragraaf.

3.3.3 Factoren verduurzaming kantoorvastgoed

Er zijn veel factoren die invloed hebben op de verduurzaming van kantoorvastgoed. Omdat dit onderzoek zich richt op het energielabel is het van belang dat de factoren die invloed hebben op het energielabel inzichtelijk worden gemaakt. Dus voor deze subparagraaf staat de volgende vraag centraal: welke maatregelen moeten worden genomen om kantoorvastgoed met een energielabel D of slechter naar een energielabel C of beter te krijgen? Om daar antwoord op te geven is door de Rijksoverheid een tool ontwikkeld die hier globaal inzicht in geeft. Deze 'Energiebesparingsverkenner kantoren' geeft een indicatie van hoe aan de energielabel C verplichting kan worden voldaan en welke maatregelen daarvoor nodig zijn. De tool geeft inzicht in de investeringskosten, de jaarlijkse besparing op energiekosten en de

terugverdientijd. Tevens wordt het milieueffect, uitgedrukt in CO₂-reductie per m², weergegeven (RVO-2, 2017). In afbeelding 3.2 is de tool weergegeven.



Afbeelding 3.2: Energiebesparingsverkenner Tool (RVO, z.j.)

In de bovenstaande afbeelding is de tool in een aantal gekleurde kolommen opgedeeld. De blauwe kolom is de grootte van het kantoor. De groene kolom zijn de factoren/maatregelen die invloed hebben op het energielabel. De oranje kolom omvat de huidige situatie van de factoren van het kantoor en de rode kolom de nieuwe situatie en dus de duurzaamheidsmaatregelen. In de gele kolom bevinden zich de resultaten en ook het energielabel voor en na maatregelen. In de paarse kolom is het energiegebruik zichtbaar per factor voor en na maatregelen.

Allereerst is het van belang om de grootte van het object te bepalen. Dit wordt bepaald aan de hand van eigen waarneming door de taxateur of door aangedragen stukken van de opdrachtgever. De tool maakt onderscheid in drie maten, namelijk: klein (480m²), middel (4800m²) of groot (15600m²). Daarna moet de huidige situatie van het kantoor worden ingevuld, hier komt bij 'resultaten' het energielabel uit. De huidige situatie kan door waarneming ter plaatse en informatie van de opdrachtgever worden bepaald. Wanneer een kantoor nog geen energielabel heeft, kan aan de hand van deze tool ook globaal inzicht worden gegeven in het huidige energielabel door het invullen van de huidige situatie. Wanneer de huidige situatie in kaart is gebracht, kunnen de te nemen maatregelen worden ingevuld. Op basis van die input en een aantal referentiesituaties (berekend op grond van de EPA-U regels) wordt de nieuwe situatie berekend, welke uiteindelijk bij 'resultaten na maatregelen' het nieuwe energielabel geeft. Voor dit onderzoek is het voldoende om maatregelen te treffen die het kantoor tot een energielabel C brengen.

De resultaten zijn gebaseerd op gestandaardiseerde uitgangspunten, zoals:

- De mate van isolatie
- Type installaties
- Gemiddeld gebruiksgedrag (stoken, gebruik warm tapwater)
- Gemiddelde investeringsbedragen

Deze uitgangspunten komen dus niet exact overeen met de werkelijke situatie van een gebouw en zijn slechts indicatief. Echter geven de resultaten wel een goed beeld van de mogelijkheden en effecten van verduurzamingsmaatregelen. Het doel van dit onderzoek is namelijk niet om daadwerkelijk verduurzamingsmaatregelen uit te voeren, maar vooral om de belegger inzicht te geven in het belang van verduurzamen en de effecten van die maatregelen inzichtelijk te maken. Vervolgens is het aan de belegger om via een gecertificeerde EPA-U adviseur actie te ondernemen.

De maatregelen die genomen kunnen worden en invloed hebben op het energielabel zijn volgens de tool van de RVO (RVO-2, 2017): isolatie, ramen, verwarmingsinstallatie, koeling, ventilatie, verlichting en zonnepanelen (PV). Hieronder zal kort worden ingegaan op iedere maatregel.

Isolatie

Isoleren is een belangrijke techniek om tot een energieneutrale gebouwde omgeving te komen. Een goed geïsoleerd kantoorpand vermindert de energievraag en verlaagt daardoor de energierekening (RVO-3, 2018). Bij de tool wordt onderscheid gemaakt tussen gevel-, vloer-, en dakisolatie.

Voor het (na)isoleren van de gevel zijn grofweg drie methoden: spouwmuurisolatie, buitenmuurisolatie en binnenmuurisolatie (Weyenbergbouwadvies, z.j.). Spouwmuurisolatie is een snelle en goedkope vorm van isolatie en heeft een matige isolatiewaarde (1,7 Rc, terwijl 4,5 Rc zeer goed is). De spouw (ruimte tussen binnen- en buitenmuur) wordt bij deze methode gevuld met piepschuim of glaswol. Buitenmuurisolatie wordt tegen de buitengevel aangebracht. Daarover komt een nieuwe gevelafwerking. Deze methode heeft een zeer hoge isolatiewaarde (tot 4,5 Rc) en bespaart het meest op de energierekening. Bij binnenmuurisolatie wordt een voorzetwandgeplaatst. De ruimte tussen de binnenmuur en voorzetwand wordt gevuld met isolatiemateriaal (Weyenbergbouwadvies, z.j.).

Voor het (na)isoleren van de vloer wordt isolatiemateriaal op de vloer bevestigd of gespoten. Het meest voorkomende materiaal voor vloerisolatie is PUR schuim, maar er kan ook gebruik worden gemaakt van EPS platen. Bij vloerisolatie kan een Rc-waarde van tussen de 3.5 en 5.0 worden bereikt. Er kan dus veel energie worden bespaard met goede vloerisolatie (isolatienet, z.j.)

Voor het (na)isoleren van het dak kan gebruik worden gemaakt van glaswol, PUR schuim of isolatieplaten. Het kiezen van het geschikte materiaal is afhankelijk van het type dak. In de meeste gevallen wordt het isolatiemateriaal aan de binnenzijde van het dak bevestigd. Dakisolatie wordt als een van de meest rendabele ingrepen gezien, omdat (door het opstijgen van warmte) er via het dak tot 25% van de warmte verloren kan gaan (dakisolatie-advies, z.j.).

Ramen

Bij de tool van de RVO wordt onderscheidt gemaakt tussen enkelglas, dubbel glas en HR++ glas. Enkel glas bestaat uit één glasplaat en isoleert niet. Dubbel glas bestaat uit twee lagen glas en isoleert matig. HR++ glas bestaat uit twee lagen glas met een coating en een isolerend gas tussen de platen, waardoor het heel goed isoleert (Milieucentraal, z.j.). De mate van isolatie wordt uitgedrukt in U-waarde (de mate van isolatie waarmee het warmteverlies door het glas heen beperkt wordt). Hoe lager deze waarde, hoe beter de warmte-isolatie. Enkelglas

heeft een U-waarde van 5,6. Dubbel glas een U-waarde van 2,8 en HR++ glas een U-waarde van 1,2 (Glas, z.j.).

Verwarmingsinstallatie

Aardgas is een bron dat bijdraagt aan het klimaatprobleem en is een van de grootste energieposten in een gebouw. Het verminderen van het aardgasverbruik is niet alleen goed voor het milieu, maar het scheelt ook in stookkosten. Het vervangen van een verwarmingsinstallatie kan bijdragen aan het verminderen van het aardgasverbruik (Stimular, z.j.). De tool van de RVO maakt onderscheid in verschillende soorten verwarmingsinstallaties, namelijk: stadsverwarming, CR-ketel, VR-ketel, HR-ketel en een warmtepomp. Stadsverwarming is het voorzien van warm water door hergebruik van restwarmte, afkomstig uit elektriciteitscentrales, grote fabrieken of afvalverbrandingsovens. Het is een duurzaam alternatief voor warmteopwekking door gasverbranding en zorgt voor een CO₂ reductie tot 50 procent (energievergelijk, z.j.). Bij vervanging van een CV-ketel kan ook gasverbruik worden bespaard van 10 tot bijna 30 procent per jaar. Het rendement van conventionele ketels (CR-ketel) ligt tussen de 70 en 80 procent. Verwarmingsketels met een verhoogd rendement (VR-ketel) ligt tussen de 75 en 85 procent. Verwarmingsketels met een hoog rendement (HR-ketel) is beter dan een CR- of VR-ketel en ligt tussen de 90 en 97,5 procent (Isso, z.j.). Tot slot is de meest duurzame manier om een kantoorgebouw te verwarmen door middel van een warmtepomp. Hiermee wordt warmte uit lucht, bodem of (grond)water gebruikt om het gebouw of het kraanwater te verwarmen. Dit kan met volledige elektrische systemen, waardoor dus geen gas wordt verbruikt. Ook kan het met hybride systemen wat een combinatie is van een kleine warmtepomp voor buitentemperaturen tot 4 graden en een gasketel voor de piekvraag zoals een buitentemperatuur onder 4 graden (RVO-5, 2020). In vergelijking met een CV-ketel bevindt de warmtepomp zich in een veel hoger prijsniveau. Het zorgt wel voor een hoge CO₂-reductie en dus kostenbesparing en kan in combinatie met voldoende zonnepanelen zorgen voor een energieneutraal gebouw (RVO-5, 2020).

Koeling

Bij de tool van de RVO wordt ook rekening gehouden met een koelsysteem binnen een kantoorgebouw. De tool maakt onderscheid in een kantoor zonder koelsysteem en een kantoor met compressiekoeling. Dit heeft vooral te maken met de huidige situatie waar het kantoorpand zich in bevindt. Compressiekoeling is de meest gebruikelijke manier om een kantoorgebouw te koelen. Een compressiekoelmachine produceert geen koude, maar verplaatst warmte van binnen het gebouw naar buiten. Dit gaat echter wel gepaard met een hoog energieverbruik (RVO-4, z.j.). Hierdoor heeft het beschikken over een compressiekoeling juist een negatief effect op het energielabel.

Ventilatie

Goede ventilatie is ook belangrijk voor een gezonde werkomgeving en draagt bij aan een prettiger binnenklimaat voor werknemers. Uit onderzoek blijkt dat dit werkcomfort de productiviteit kan doen stijgen met 10 tot 15 procent en het ziekteverzuim kan verlagen met 1,5 tot 2,5 procent (Rtlnieuws-2, 2020). De tool van de RVO maakt onderscheid in natuurlijke ventilatie, mechanische ventilatie, gebalanceerde ventilatie zonder WTW en gebalanceerde ventilatie met WTW. Natuurlijke ventilatie kan door middel van ramen, ventilatieroosters, muurroosters en kieren en naden. Het wordt gezien als een effectieve manier van ventilatie en verbruikt geen energie, echter wordt de beperkte controle als een nadeel gezien (ontzorgexperts, z.j.). Mechanische ventilatie zorgt ervoor dat vervuilde lucht snel wordt afgevoerd via afzuigers. Mechanische ventilatie zorgt niet voor toetreding van frisse lucht in het kantoorgebouw en wordt dus vaak in combinatie met natuurlijk ventilatie gebruikt. Het brengt echter wel extra energiekosten met zich mee (ontzorgexperts, z.j.). Gebalanceerde ventilatie wil zeggen dat er net zo veel 'vuile' lucht wordt afgevoerd als dat er frisse, schone lucht wordt aangevoerd. Bij deze vorm van ventilatie is ook een mechanisch systeem nodig wat dus extra energie verbruikt. Gebalanceerde ventilatie met een warmtewisselaar (WTW) brengt de warmte die uit de ruimte wordt afgevoerd over op de koude lucht die het huis

betreedt, waardoor dit dus een meer duurzame variant is. Hiermee wordt namelijk de CO²-uitstoot verlaagd en wordt bespaard op de jaarlijkse energierekening (ontzorgexperts, z.j.).

Verlichting

De tool van de RVO onderscheidt vier soorten verlichting, namelijk: conventionele verlichting, TL-5 verlichting met vertrekschakeling of zuinige schakeling en LED verlichting met zuinige schakeling. Conventionele verlichting is de minst energiezuinige vorm van verlichting. Conventionele verlichting wordt verlicht met een gloeidraad, zoals een gloeilamp (Pitlicht, z.j.). Bij kantoren bedraagt het verbruik van conventionele verlichting gemiddeld 30 tot 50 procent van het totale elektriciteitsverbruik (Ledsgogreener, z.j.). TL-5 verlichting is de meest energiezuinige TL verlichting die op dit moment beschikbaar is. TL-5 verlichting is tot 50 procent zuiniger dan originele TL verlichting, hebben lagere onderhoudskosten en een langere levensduur (Lumeco, z.j.). Naast energiezuinige verlichting draagt het toepassen van slimme schakelingen ook toe aan een lager energieverbruik. Een vertrekschakeling is een schakeling bij de deur van elk vertrek. Onder zuinige schakelaars worden daglichtafhankelijke regeling en aanwezigheidsdetectie verstaan. Dit verlengt de levensduur van de lichtbron en zorgt ervoor dat de verlichting niet onnodig brandt (energiegids, 2017). De meest energiezuinige vorm van verlichting is LED verlichting. Met het toepassen van LED-verlichting zijn forse besparingen mogelijk op elektriciteitsverbruik en kosten voor onderhoud. Voor nieuwbouw kantoren is LED-verlichting al de standaard, omdat op verlichting veel kan worden bespaard (Ledsgogreener, z.j.). Bij veel kantoren is aanpassing van de verlichting voldoende om de stap naar energielabel C te maken, bleek uit onderzoek van de vastgoedmarkt (Vastgoedmarkt, 2020).

Zonnepanelen

De tool van de RVO maakt onderscheid in dat 30, 50 of 70 procent van het dak bestaat uit zonnepanelen. Zonnepanelen worden geplaatst om energie op te wekken en dragen ook aanzienlijk bij aan de CO²-reductie van een kantoorgebouw, omdat een groot deel van het elektraverbruik van het kantoorpand zal bestaan uit zonne-energie. Tevens zijn er diverse subsidieregelingen, waarmee flink kan worden bespaard op de aanschafprijs (zonnepaneel-subsidies, z.j.). Toch beschikt slechts 14 procent van de utiliteitsgebouwen over zonnepanelen, blijkt uit de jaarlijkse monitor Energiebesparende Gebouwde Omgeving van de RVO (Solarmagazine-1, 2020). Dit heeft vermoedelijk te maken met de hoge aanschafprijs van zonnepanelen. Toch is in veel gevallen deze aanschafprijs binnen tien jaar terug te verdienen (soms zelfs al na 7 à 8 jaar), blijkt uit een onderzoek van TNO (Solarmagazine-2, 2020). Dit is wel afhankelijk van het eigen energieverbruik en dient van tevoren goed te worden onderzocht.

Zoals aan het begin van deze paragraaf is beschreven, is het de inschatting van de taxateur om de huidige situatie goed in kaart te brengen. Dit wordt gedaan door waarneming ter plaatse en aan de hand van informatie van de opdrachtgever. Voor dit onderzoek is het van belang dat de taxateur inzichtelijk gaat maken welke maatregelen genomen moet worden om het kantoor te laten voldoen aan energielabel C, om daar vervolgens een advies over te geven. Dit is echter wel afhankelijk van de huidige situatie waar het kantoor zich in bevindt. Voor een kantoor met label G moeten bijvoorbeeld meer maatregelen getroffen worden dan een kantoor met label D om het naar label C te krijgen. Het advies omvat de maatregelen die nodig zijn om het kantoor te laten voldoen aan energielabel C, waarbij de investeringskosten het laagst zijn.

3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag: “Welke factoren zijn van belang bij het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed?”. Eerst is het begrip ‘niet duurzaam kantoorvastgoed’ geoperationaliseerd. Hieruit is gebleken dat onder ‘niet duurzaam kantoorvastgoed’ wordt verstaan: ‘kantoorvastgoed dat niet voldoet aan de energielabel C verplichting’. Daarna is de verduurzaming van kantoorvastgoed beschreven. Dit onderzoek richt zich op de energielabel C verplichting, daarom staat bij de verduurzaming van het kantoorvastgoed het energielabel centraal. Om de factoren inzichtelijk te maken, is onderzoek gedaan naar welke factoren/maatregelen van kantoorvastgoed invloed hebben op het energielabel. De Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland heeft een tool ontwikkeld die het energielabel van een kantoor kan berekenen aan de hand van een aantal factoren/maatregelen, namelijk: isolatie (gevel, vloer, dak), ramen, verwarmingsinstallatie, koeling, ventilatie, verlichting en zonnepanelen (PV). Deze factoren/maatregelen zijn de basis voor het uiteindelijke advies.

In het volgende hoofdstuk zal antwoord worden gegeven op de deelvraag: “In hoeverre kan op basis van de theorie een overzicht worden opgesteld voor taxateurs van zakelijk vastgoed om beleggers met niet duurzaam kantoorvastgoed bij de marktwaardebepaling van een duurzaamheidsadvies te voorzien?”. Om deze vraag te beantwoorden worden de belangrijkste resultaten van hoofdstuk twee en drie aan elkaar gekoppeld, waardoor het overzicht ontstaat.

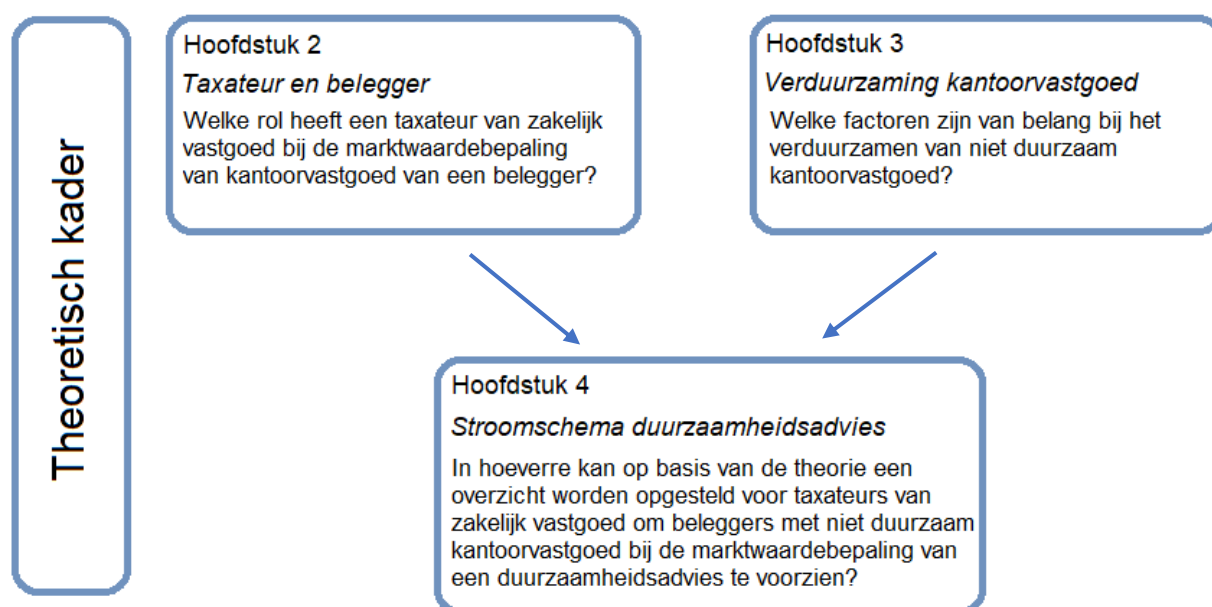
4. Stroomschema verduurzaming kantoorvastgoed

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op deelvraag drie: “In hoeverre kan op basis van de theorie een overzicht worden opgesteld voor taxateurs van zakelijk vastgoed om beleggers met niet duurzaam kantoorvastgoed bij de marktwaardebepaling van een duurzaamheidsadvies te voorzien?”. Om deze deelvraag te beantwoorden zal eerst in paragraaf 4.2 het theoretisch kader worden toegelicht. Hierin wordt de relatie tussen de verschillende hoofdstukken in kaart gebracht en worden de belangrijkste resultaten van hoofdstuk twee en drie inzichtelijk gemaakt. Door de resultaten te koppelen ontstaat in paragraaf 4.3 het overzicht. Uit dit overzicht volgt het uiteindelijke duurzaamheidsadvies. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie in paragraaf 4.4, waar antwoord zal worden gegeven op de derde deelvraag.

4.2 Theoretisch kader

In deze paragraaf worden de resultaten van hoofdstuk twee en drie, het theoretisch kader, aan elkaar gekoppeld. Op basis van deze resultaten zal het overzicht (het beroepsproduct) worden opgesteld. In figuur 4.1 is de samenhang van de verschillende hoofdstukken weergegeven. Door het toelichten van de belegger en de rol van de taxateur met het daarbij behorende taxatieproces te combineren met het verduurzamen van kantoorvastgoed ontstaat het overzicht.



Abbeelding 4.1 Theoretisch kader (Eigen bewerking, 2020)

In hoofdstuk twee is de belegger en de taxateur nader toegelicht. Hieruit is gebleken dat dit onderzoek zich vooral richt op de (particuliere) belegger van kantoorvastgoed en de onafhankelijke, externe, gecertificeerde taxateur van zakelijk vastgoed. Hieruit blijkt dat de met name de particuliere belegger over onvoldoende kennis beschikt wat betreft verduurzaming van het kantoorvastgoed en dat de taxateur een steeds meer adviserende rol krijgt met betrekking tot duurzaamheid. Om inzichtelijk te maken in hoeverre dit duurzaamheidsadvies in een taxatie kan worden geïmplementeerd is het taxatieproces in kaart gebracht. Hieruit is gebleken dat het taxatieproces bestaat uit zes stappen. Deze zes stappen zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Stap	Korte omschrijving
1 De Opdracht	Aanvraag van opdrachtgever. Offerte opstellen. Taxatieovereenkomst.
2 Identificatie	Na opdrachtacceptatie. Objectafbakening, waardebegrip, peildatum en uitgangspunten in kaart brengen.
3 Gegevensverzameling en -analyse	Bezichtigen van object. Verzamelen van gegevens omtrent het object en de omgeving dmv waarneming ter plaatse en digitale informatie.
4 Taxatiemethode	Bepalen van de geschikte taxatiemethode (niet van belang voor stroomschema).
5 Taxatierapport	Alle gegevens van de vorige vier stappen verwerken in een taxatierapport.
6 Toetsing taxatie	Taxatierapport laten controleren door een controlerend taxateur (niet van belang voor stroomschema).

Tabel 4.1 Stappen taxatieproces (Eigen bewerking, 2020)

Voor dit onderzoek zijn vier stappen van belang, namelijk: de opdracht, identificatie, gegevensverzameling en -analyse en het taxatierapport. De stappen vier en zes worden in dit onderzoek verder buiten beschouwing gelaten.

In hoofdstuk drie is eerst het begrip ‘niet duurzaam kantoorvastgoed’ geoperationaliseerd. Hieruit is gebleken dat onder ‘niet duurzaam kantoorvastgoed’ wordt verstaan: ‘kantoorvastgoed dat niet voldoet aan de energielabel C verplichting’. Deze verplichting geldt voor alle kantoren in Nederland behalve voor kantoren waarbij:

- de gebruiksoppervlakte van kantoorfuncties minder is dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte van het gebouw;
- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties kleiner is dan 100 m²;
- het gaat om een rijksmonument;
- het gaat om een kantoorgebouw dat ten hoogste twee jaar wordt gebruikt;
- het gaat om een kantoorgebouw dat wordt onteigend;
- het gaat om een kantoorgebouw dat geen energie gebruikt om het binnenklimaat te regelen
- de maatregelen die nodig zijn om aan de energielabelverplichting te voldoen, een terugverdiendtijd hebben van meer dan tien jaar.

Daarna zijn diverse factoren inzichtelijk gemaakt die invloed hebben op het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed. Deze factoren/maatregelen zijn gebaseerd op een tool van de Rijdsdienst Voor Ondernemend Nederland. Deze “Energiebesparingsverkenner kantoren” kan een indicatie geven van welke maatregelen nodig zijn om te voldoen aan energielabel C. De factoren/maatregelen die worden onderscheiden zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Maatregel/Factor	Opties
Isolatie gevel	Slecht (0cm), Matig (4cm), Goed (9cm)
Isolatie vloer	Slecht (0cm), Matig (4cm), Goed (10cm)
Isolatie dak	Slecht (0cm), Matig (4cm), Goed (10cm)
Ramen	Enkel glas, Dubbel glas, HR++
Verwarmingsinstallatie	CR-Ketel, VR-Ketel, HR-Ketel, Stadsverwarming, Warmtepomp
Koeling	Geen, Compressiekoeling
Ventilatie	Natuurlijk ventilatie, Mechanische afzuiging, Gebalanceerd met WTW en zonder WTW
Verlichting	Conventionele verlichting, TL-5 verlichting met verstekschakeling en zuinige schakeling, LED-verlichting met zuinige schakeling
Zonnepanelen	30%, 50% of 70% van het dakoppervlakte

Tabel 4.2 Maatregelen verduurzamen kantoorvastgoed (Eigen bewerking, 2020)

4.3 Stroomschema duurzaamheidsadvies

Om te bepalen hoe het duurzaamheidsadvies het best kan worden gegeven en in hoeverre het advies kan worden geïmplementeerd in het taxatieproces, worden de resultaten van hoofdstuk twee en drie samengevoegd in een stroomschema.

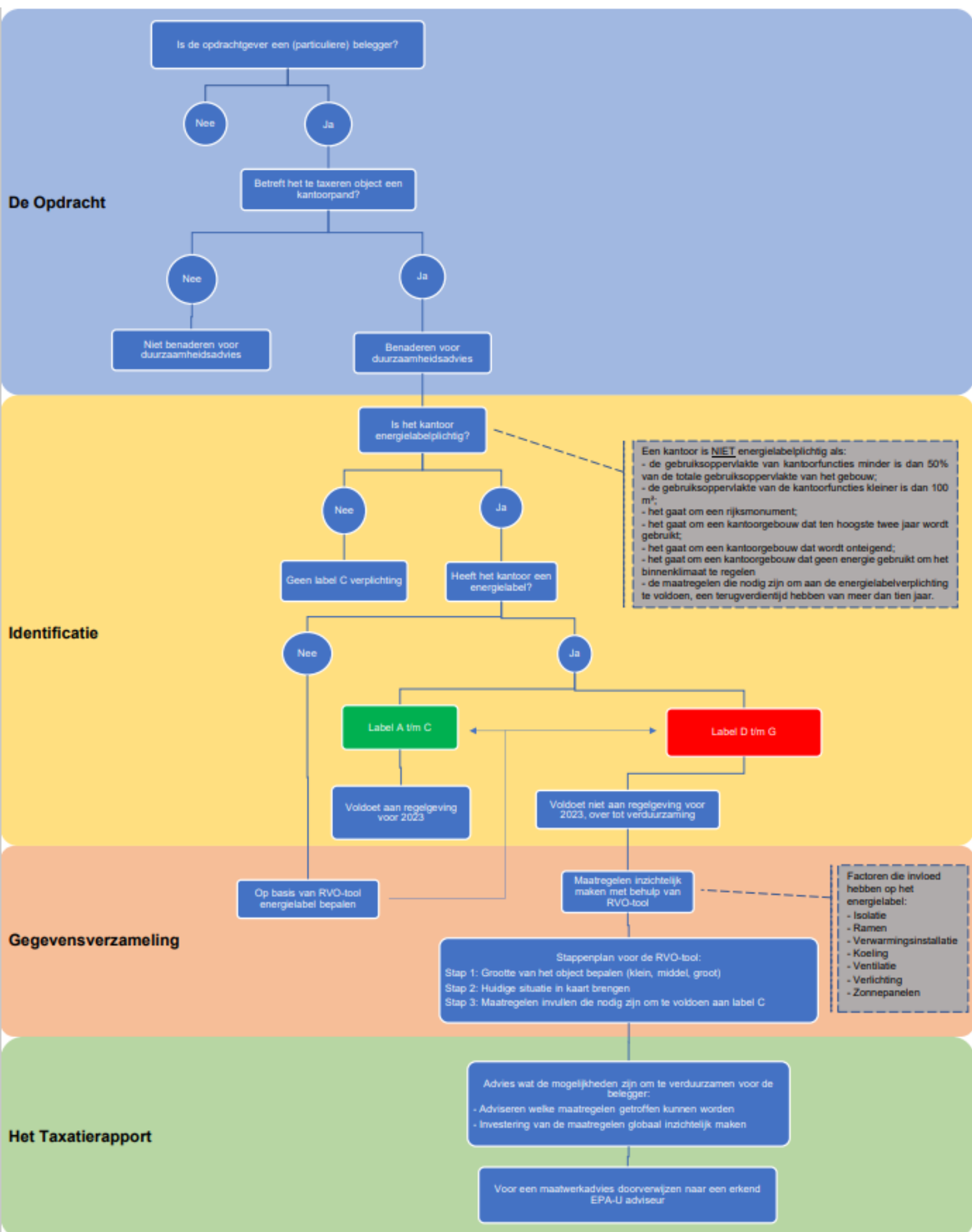
Voor de taxateur is het eerst van belang om te bepalen of de opdrachtgever een (particuliere) belegger is. Om vervolgens in aanmerking te komen voor een advies is het van belang om te achterhalen of het taxatieobject een kantoorpand betreft. Wanneer dit het geval is, dient de taxateur bij het opstellen van de offerte een vrijblijvend duurzaamheidsadvies aan te bieden. Dit zal worden gedaan in de eerste stap van het taxatieproces: De Opdracht. Het doel hiervan is om onderscheidend te zijn ten opzichte van de concurrentie. Het advies zal dan dus ook pas worden hervat nadat de taxatieovereenkomst overeen is gekomen.

Wanneer de opdracht is geaccepteerd kan de taxatie in gang worden gezet en kan het advies worden hervat. Voor het advies is het van belang of het kantoorpand energielabelplichtig is. Dus of er sprake is van 'niet duurzaam kantoorvastgoed'. Als dat niet het geval is hoeft het ook niet verduurzaamd te worden en als het wel het geval is, is het van belang om te achterhalen of het kantoor überhaupt een energielabel heeft. Als het kantoor een label A t/m C heeft dan hoeft het niet verduurzaamd te worden, omdat het voldoet aan de regelgeving voor 2023. Heeft het kantoor een label D t/m G, dan moet het kantoor wél verduurzaamd worden. Dit gedeelte zal zich plaatsvinden in de tweede stap van het taxatieproces, namelijk De Identificatie.

In het geval dat het kantoor geen energielabel heeft, dan kan met behulp van de tool van de RVO het energielabel globaal worden berekend. Als het kantoor dan label D t/m G heeft moet het ook verduurzaamd worden. Om erachter te komen welke maatregelen genomen moeten worden zal tevens gebruik worden gemaakt van de RVO-tool. Allereerst is het dan van belang om de grootte van het object te bepalen. De tool maakt onderscheid in drie groottes: klein, middel en groot. Daarna dient bij elke factor/maatregel de huidige situatie te worden ingevoerd. Als dat is gedaan kan over worden gegaan tot de verduurzamingsmaatregelen. Dit onderzoek richt zich op de energielabel C verplichting, dus worden de maatregelen getroffen die nodig zijn om het kantoor te laten voldoen aan energielabel C. Om de grootte en huidige situatie te bepalen worden gegevens verzameld door middel van waarneming ter plaatse en digitale gegevens. Dit zal worden gedaan in de derde stap van het taxatieproces: Gegevensverzameling en -analyse.

Tot slot zal er een advies worden gevormd, welke maatregelen getroffen kunnen worden om het getaxeerde kantoorpand aan energielabel C te laten voldoen. Dit advies bestaat uit het inzichtelijk maken van de mogelijke maatregelen met een globale investering per vierkante meter. Het is van belang om bij het advies te vermelden dat het indicatief is. De uitgangspunten komen niet exact overeen met de werkelijke situatie van het gebouw. Het advies geeft echter wel een goed beeld van wat de mogelijkheden zijn. Bij het advies is het dus ook van belang om te vermelden dat voor een maatwerkadvies het best een erkend EPA-U adviseur kan worden ingeschakeld. Het is dan aan de belegger om die keuze te maken. Het advies zal in de duurzaamheidsparagraaf in het taxatierapport worden verwerkt. Dit gebeurt in de vijfde stap van het taxatieproces: Taxatierapport.

Om het voor de taxateur inzichtelijk te maken is het proces van het advies uitgezet in een stroomschema. Een stroomschema geeft een schematische voorstelling van een proces. Hierdoor wordt het proces om duurzaamheidsadvies te geven tijdens de marktwaardebepaling van kantoorvastgoed makkelijker gevisualiseerd, zodat er geen fouten worden gemaakt tijdens het proces. Dit stroomschema geeft namelijk weer welke activiteiten worden doorlopen in welk deel van het taxatieproces. Op de volgende pagina is het stroomschema weergegeven.



Afbeelding 4.2 Stroomschema (Eigen bewerking, 2020)

4.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op deelvraag drie: “In hoeverre kan op basis van de theorie een overzicht worden opgesteld voor taxateurs van zakelijk vastgoed om beleggers met niet duurzaam kantoorvastgoed bij de marktwaardebepaling van een duurzaamheidsadvies te voorzien?”. Door het koppelen van de belangrijkste resultaten van hoofdstuk twee en drie kan antwoord worden gegeven op de derde deelvraag. Op basis van de uitkomsten ontstaat het overzicht in de vorm van een stroomschema. Het stroomschema is uitgezet in het taxatieproces met de vier belangrijkste stappen, gebaseerd op de literatuur van hoofdstuk twee. Ook is uit dit hoofdstuk de doelgroep (beleggers) verwerkt in het stroomschema. Daarna is de energielabelverplichting uit hoofdstuk drie verwerkt in het stroomschema. Ook is uit dit hoofdstuk de tool van de RVO in het stroomschema verwerkt met de maatregelen/factoren. Tot slot kan op basis van de doorlopen stappen een advies worden geformuleerd waarin de maatregelen met de bijbehorende investering voor de belegger globaal inzichtelijk worden gemaakt. Doordat het stroomschema in het taxatieproces is uitgezet, is duidelijk gemaakt welke activiteiten in welk deel van het taxatieproces worden doorlopen.

In het volgende hoofdstuk zal antwoord worden gegeven op de deelvraag: “In hoeverre kan het overzicht bij duurzaamheidsspecialisten in de praktijk worden getoetst?”. Om antwoord te geven op deze vraag wordt door middel van interviews een deel van het stroomschema getoetst op betrouwbaarheid. Op basis van deze uitkomsten kan het stroomschema waar nodig worden aangepast.

5. Toetsen stroomschema bij duurzaamheidsspecialisten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op deelvraag vier: "In hoeverre kan het overzicht bij duurzaamheidsspecialisten in de praktijk worden getoetst?". Om deze deelvraag te beantwoorden zal eerst in paragraaf 5.2 de opzet van het praktijkonderzoek in kaart worden gebracht. Hierin wordt het doel, de populatie, het soort interview en de opbouw van de interviewvragen beschreven. Vervolgens worden in paragraaf 5.3 de uitvoering en de resultaten van de interviews beschreven. Eerst zal inzichtelijk worden gemaakt welke partijen zijn benaderd en hoeveel partijen zijn geïnterviewd, zodat kan worden aangetoond dat aan de eisen in paragraaf 5.2 is voldaan. De resultaten van de interviews worden overzichtelijk in een tabel verwerkt. Op basis van de resultaten wordt het stroomschema veranderd wat vervolgens resulteert in het 'stroomschema na aanpassingen interviews'. Het hoofdstuk wordt in paragraaf 5.4 afgesloten met een conclusie, waarmee antwoord wordt gegeven op de vierde deelvraag.

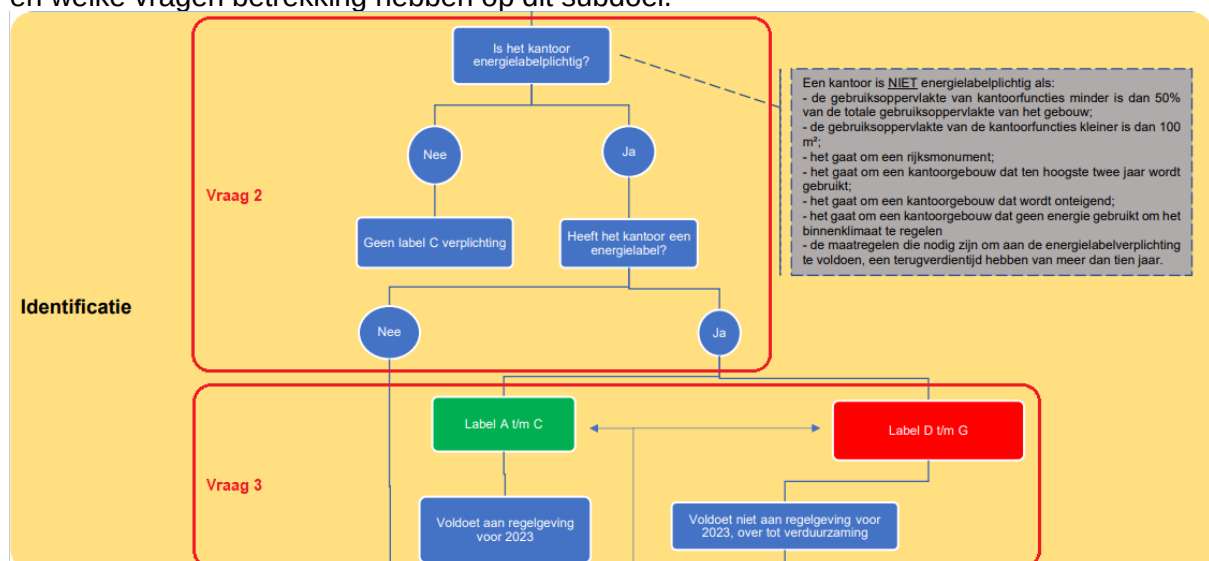
5.2 Opzet praktijkonderzoek

In deze paragraaf wordt de opzet van het praktijkonderzoek beschreven. Allereerst zal in subparagraaf 5.2.1 het doel van het onderzoek worden omschreven. Op basis van dit doel zal in subparagraaf 5.2.2 de populatie van dit praktijkonderzoek worden beschreven. Uit de beschrijving van de populatie volgen uiteindelijk de specifieke respondenten die geïnterviewd zullen worden. Daarna zal in subparagraaf 5.2.3 het soort interview worden beschreven dat in dit praktijkonderzoek wordt gehanteerd. Op basis van het doel van dit praktijkonderzoek wordt tot slot in subparagraaf 5.2.4 de opbouw van de interviewvragen beschreven.

5.2.1 Doel onderzoek

In deze subparagraaf wordt het doel van dit praktijkonderzoek beschreven. Het hoofddoel is onderverdeeld in subdoelen. In deze subparagraaf wordt per subdoel toegelicht wat wordt getoetst, dit zal worden ondersteund met een afbeelding van het subdoel. In verband met het beperkt aantal pagina's zijn in de afbeeldingen de vraagnummers vast toegevoegd. De daadwerkelijke vragen zijn verderop in deze paragraaf, in subparagraaf 5.2.4, weergegeven.

Het hoofddoel van deze interviews is om de onderbouwing van het duurzaamheidsadvies van het stroomschema en het advies zelf op betrouwbaarheid te toetsen. Het hoofddoel is onderverdeeld in drie subdoelen. Het eerste subdoel betreft het toetsen van de "identificatie" om inzichtelijk te maken wat belangrijke informatie is van een gebouw, voorafgaand aan het advies. De inhoud van dit deel van het stroomschema zal hiermee worden getoetst. In afbeelding 5.1 wordt weergegeven op welk deel van het stroomschema dit subdoel zich richt en welke vragen betrekking hebben op dit subdoel.



Afbeelding 5.1 Subdoel onderzoek 'identificatie' (Eigen bewerking, 2020)

Het tweede subdoel betreft het toetsen van de “gegevensverzameling” om inzichtelijk te maken of de gehanteerde berekeningswijze in dit stroomschema betrouwbaar is. Ook is het doel om inzichtelijk te maken of er, buiten de factoren van de tool van de RVO, nog meer factoren een rol spelen bij het bepalen van het energielabel. Bij dit subdoel staat de tool van de RVO centraal. In afbeelding 5.2 wordt weergegeven op welk deel van het stroomschema dit subdoel zicht richt en welke vragen betrekking hebben op dit subdoel.



Afbeelding 5.2 Subdoel onderzoek ‘gegevensverzameling’ (Eigen bewerking, 2020)

Het derde subdoel betreft het toetsen van het advies. Het advies wordt gegeven in het deel ‘het taxatierapport’ van het stroomschema. Het doel is om inzichtelijk te maken welke inhoud of informatie een duurzaamheidsadvies moet bevatten. In afbeelding 5.3 is met een rode kolom aangegeven op welk deel van het stroomschema dit subdoel zicht richt en welke vragen betrekking hebben op dit subdoel.



Afbeelding 5.3 Subdoel onderzoek ‘advies’ (Eigen bewerking, 2020)

De interviewvragen die opgesteld worden, zullen worden afgenomen bij respondenten in de praktijk. Hierdoor worden kwalitatieve gegevens verzameld die extra informatie kunnen opleveren en de betrouwbaarheid van het onderzoek kunnen vergroten (Verhoeven, 2014).

5.2.2 Populatie

De populatie zijn alle eenheden waarover het onderzoek uitspraken doet (Verhoeven, 2014). Het is vrijwel onmogelijk om alle personen/eenheden in de populatie te ondervragen, omdat dat te veel tijd kost om uit te werken. Deze scriptie heeft een looptijd van 20 weken, daarom zal een deel van de populatie worden benaderd. Dit wordt ook wel ‘steekproef’ genoemd: ‘een al dan niet willekeurige selectie uit de populatie die de mogelijkheid heeft aan het onderzoek mee te doen’ (Verhoeven, 2014). Om de onderbouwing van het duurzaamheidsadvies van het stroomschema en het advies zelf op betrouwbaarheid te toetsen zullen duurzaamheidsspecialisten worden geïnterviewd.

Het is voor dit praktijkonderzoek van belang om inzichtelijk te maken welk type duurzaamheidsspecialist het beste aansluit bij het onderwerp van dit onderzoek. Dit onderzoek richt zich op verduurzaming van kantoorvastgoed van beleggers. De aanleiding van het onderzoek is de energielabel C verplichting van de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (ook wel RVO). De tool van de RVO (energiebesparingsverkenner) is een belangrijk onderdeel voor de onderbouwing van het duurzaamheidsadvies van de taxateur aan de belegger. Het is daarom van belang om te toetsen in hoeverre deze tool daarvoor geschikt is.

Om dit te toetsen zullen degene die de energielabels voor kantoren opstellen worden geïnterviewd. Dit zijn EPA-U adviseurs. Het EPA-U energielabel wordt door dit type duurzaamheidsspecialist opgesteld en geregistreerd (Epa-adviesplatform, z.j.). Op de website van EPA-adviesplatform kunnen deze EPA-U adviseurs worden gevonden. Zoals al eerder is aangegeven is het onmogelijk om alle EPA-U adviseurs te interviewen, daarom wordt een steekproef samengesteld. Deze steekproef dient een representatieve selectie te zijn van de gehele populatie. Bij het selecteren van de steekproef is 'generaliseerbaarheid' dus van belang. Dit wil zeggen dat de eenheden in de steekproef, wat betreft een aantal kenmerken, gelijk moeten zijn aan de populatie (Verhoeven, 2014). Omdat er een specifieke populatie aanwezig is, zal de steekproef 'select' en 'doelgericht' worden bepaald. Bij een selecte doelgerichte steekproef, is sprake van selectie van de steekproef op basis van kenmerken (Verhoeven, 2014). De energielabeladviseurs worden geselecteerd aan de hand van de volgende criteria:

- De energielabeladviseur is ingeschreven bij het EPA-adviesplatform
 - In het EPA-adviesplatform staan alle erkende energielabeladviseurs ingeschreven.
- De energielabeladviseur is bekend met de tool van de RVO
 - De tool zal hoofdzakelijk in dit praktijkonderzoek worden getoetst, het is dus van belang dat de respondent ervaring heeft met de tool.
- De energielabeladviseur heeft ervaring met het opstellen van energielabels voor kantoren
 - Dit onderzoek richt zich op kantoorvastgoed. Het is dus van belang dat de respondent ervaring heeft met het opstellen van energielabels voor kantoorvastgoed.

Nu de steekproef is bepaald, is het van belang om de omvang van de steekproef te bepalen. Volgens Verhoeven (2014) is de omvang van de groep niet het meest van belang bij een selecte doelgerichte steekproef, maar het informatiegehalte van de gegevens. Het doel van het onderzoek is dus bepalend voor de omvang van de steekproef (Verhoeven, 2014). In dit hoofdstuk wordt een deel van het stroomschema getoetst bij een steekproef die aan dezelfde kenmerken voldoet, daarom is de verwachting dat er niet een hele grote groep geïnterviewd hoeft te worden om betrouwbare gegevens te verzamelen. Het gaat hier namelijk niet om statistische generaliseerbaarheid van de resultaten, maar om inhoudelijke generaliseerbaarheid. Inhoudelijke generalisatie zegt iets over de vergelijkbaarheid van de resultaten in soortgelijke situaties (Verhoeven, 2014). De verwachting is dat bij een aantal van zes tot negen EPA-U adviseurs voldoende betrouwbare gegevens kan worden verzameld. Bij het bepalen van de steekproefomvang is ook rekening gehouden met de beperkte looptijd van het onderzoek (20 weken).

5.2.3 Soort interview

De onderbouwing van het duurzaamheidsadvies van het stroomschema en het advies zelf zal worden getoetst door middel van interviews. Een interview is een vraaggesprek waarin de beleving van de geïnterviewde(n) centraal staat en heeft tot doel om informatie te verzamelen over een bepaald onderwerp (Verhoeven, 2014). Verhoeven (2014) onderscheidt vier typen interview, namelijk: ongestructureerd interview, open interview, half-gestructureerd interview en gestructureerd interview. Voor dit onderzoek zal gebruik worden gemaakt van het half-gestructureerde interview. Bij dit type interview wordt gebruik gemaakt van een algemeen interviewschema met vooropgestelde, wat algemener geformuleerde, vragen. Met als doel dat van de vragenlijst afgeweken mag worden als de respondent iets interessants zegt, of als de respondent niet wordt begrepen (scribbr-1, z.j.). Voor deze methode is gekozen omdat de vooropgestelde vragenlijst structuur geeft voor de verschillende interviews, maar er ook ruimte is om, waar nodig, aanvullende vragen te stellen. Dit verhoogt de validiteit van het praktijkonderzoek. Wanneer een respondent namelijk iets noemt wat wel van belang is, maar niet op de vragenlijst staat, kan hier alsnog op in worden gegaan om extra informatie te verzamelen.

Ter voorbereiding van het interview zullen de verschillende interviewkandidaten de vragenlijst ontvangen, zodat deze zich kunnen voorbereiden op het interview. Dit zorgt voor een soepeler

verloop van het interview en de respondent kan zich, waar nodig, voorbereiden op de vragen. Tevens zal het doel van het onderzoek worden toegelicht, zodat de respondent daar een beeld bij heeft. Dit helpt de respondent ook bij het formuleren van het antwoord. Door het zo min mogelijk opsturen van inhoudelijk informatie van het onderzoek is de verwachting dat de meeste informatie wordt verschaft tijdens de interviews, omdat de respondenten dan zelf na moeten denken over de beantwoording van de vragen. Op deze manier kan extra informatie worden verzameld.

5.2.4 Opbouw interviewvragen

De vragen van het interview zullen op volgorde worden gesteld. Allereerst zal een algemene vraag worden gesteld met betrekking tot de functie en werkzaamheden van de respondent. Daarna zullen de verschillende subdoelen op volgorde aan bod komen. Eerst worden de vragen gesteld die betrekking hebben op het onderdeel 'identificatie'. Dan worden de vragen gesteld die betrekking hebben op het onderdeel 'gegevensverzameling'. Daarna komt de inhoud van het duurzaamheidsadvies aan bod. Tot slot krijgt de respondent de kans om nog eventuele op- en/of aanmerkingen toe te voegen. In bijlage 1 'interviewvragen duurzaamheidsspecialisten met onderbouwing' zijn de interviewvragen met onderbouwing weergegeven. In tabel 5.1 zijn de interviewvragen weergegeven. In de tabel is de relatie tussen de vragen en het onderdeel (subdoel) waar het betrekking op heeft weergegeven. Het interview zal telefonisch plaatsvinden en zal ongeveer 20 tot 30 minuten in beslag nemen.

Algemeen
1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?
Identificatie
2. Welke informatie van een kantoorgebouw is volgens u van belang voordat er tot duurzaamheidsadvies over wordt gegaan?
3. Ik heb gekozen om kantoren met een label D of slechter van een duurzaamheidsadvies te voorzien en de kantoren die al voldoen aan de label C verplichting van 2023 te laten voor wat het is, wat vindt u daar van?
Gegevensverzameling
4. Welke factoren/eigenschappen van een kantoorgebouw spelen een rol bij het bepalen van het energielabel?
5. Welke tools zijn het meest geschikt voor het uitrekenen van het energielabel van een kantoorgebouw?
6. De tool van de RVO maakt onderscheid in grootte van het object en diverse factoren/maatregelen voor en na verduurzaming. Vindt u die gegevens compleet om het energielabel te bepalen?
7. In hoeverre is de energiebesparingsverkenner van de RVO een betrouwbare tool om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?
8. Wanneer een kantoorpand nog niet beschikt over een energielabel, kan met deze tool het energielabel worden berekend. In hoeverre is die berekening nauwkeurig?
Advies (Het taxatierapport)
9. Geven de investeringskosten van de tool globaal een betrouwbaar beeld van de daadwerkelijke investeringskosten?
10. Welke inhoud/informatie moet een duurzaamheidsadvies voor kantoorvastgoed volgens u minimaal bevatten?
Slot
11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Tabel 5.1 Interviewvragen duurzaamheidsspecialisten (Eigen bewerking, 2020)

5.3 Resultaten en verwerking interviews

In deze paragraaf wordt in subparagraaf 5.3.1 de uitvoering van de interviews beschreven. In subparagraaf 5.3.2 worden de resultaten van de interviews beschreven. Hier worden de antwoorden overzichtelijk in een tabel verwerkt. Tot slot wordt in subparagraaf 5.3.3 het stroomschema weergegeven met de aanpassingen na de interviews.

5.3.1 Uitvoering interviews

Ten behoeve van dit praktijkonderzoek zijn 14 partijen benaderd voor het afnemen van het interview. Een van de eisen is dat de participant bekend dient te zijn met de tool van de RVO. Om deze reden was de verwachting dat een deel van de benaderde partijen zal afvallen, omdat niet elke energielabeladviseur bekend is met de tool. Tevens was de gebruikte website www.epa-adviesplatform.nl niet helemaal up-to-date. Een groot deel van de benaderde partijen op die website waren niet meer actief als energielabeladviseur, of zijn gestopt, of door gegaan onder een andere naam. Tevens waren op deze site ook energielabeladviseurs ingeschreven die alleen energielabels opstellen voor woningen. In de onderstaande tabel zijn alle benaderde partijen weergegeven en of deze wel of niet zijn geïnterviewd. Enkele partijen waren niet bereid om mee te werken met het onderzoek.

Bedrijf	Contactpersoon	Geïnterviewd
Tauw B.V.	M. in 't Veld	Nee
Lieverse bouw B.V.	G. Snip	Ja
Dijkoraad	H. Nijkamp	Nee
Proenco	I. Oonk	Ja
Nidis Advies	M. Blokker	Ja
Energy Treasure	C.M. Zoutendijk	Nee
Antea Group	R. Lammers	Nee
Bedrijfsenergieadvies	B. Kruitwagen	Ja
Bartels	M. Geerdink	Nee
Isolatiewach	H. ter Haar	Ja
DWA	R. Altena	Ja
Energiebalans	N.M.E. van Haaften	Nee
Matthes Advies	D. Matthes	Ja
Burgers Ergon	M.M.J.H. Merks	Nee

Tabel 5.2 Uitgenodigde partijen (Eigen bewerking, 2020)

In tabel 5.2 zijn de benaderde partijen weergegeven die voldeden aan de in paragraaf 5.2 benoemde eisen. Ongeveer de helft van de benaderde partijen was bereid om te participeren aan het praktijkonderzoek. De andere helft was niet bereid om mee te werken, de meeste wegens gebrek aan tijd. Het doel was om tussen de zes en negen partijen te interviewen. Uiteindelijk zijn zeven energielabeladviseurs geïnterviewd. Dit valt dus binnen de bandbreedte die in de onderzoeksopzet is vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de geïnterviewde partijen weergegeven.

Interview	Respondent	Bedrijf	Functie
1	Rik Altena	DWA	Senior energieadviseur
2	Dik Matthes	Matthesadvies	Eigenaar
3	Harmen ter Haar	Isolatiewach	Eigenaar
4	Marian Blokker	Nidis Advies	Eigenaar
5	Ivan Oonk	Proenco	Eigenaar

6	Gertie Snip	Lievensse bouw B.V.	Bouwkundig-/energielabeladviseur
7	Bram Kruitwagen	Bedrijfsenergieadvies	Eigenaar/oprichter

Tabel 5.3 Respondenten (Eigen bewerking, 2020)

De afgenomen interviews zijn uitgewerkt in bijlage 2 'uitgewerkte interviews duurzaamheidsspecialisten'. In deze uitwerking zijn de interviews nauwkeurig uitgewerkt. Om dit zo zorgvuldig mogelijk te doen zijn de interviews opgenomen met opnameapparatuur. Voor een zo overzichtelijk mogelijke uitwerking van de antwoorden zijn de interviews per vraag uitgewerkt. De vragen zijn tevens op volgorde gesteld tijdens het interview. Allereerst zijn een aantal algemene vragen gesteld over de respondent. Daarna zijn de inhoudelijke vragen gesteld. Uit deze vragen komen aanbeveling of opmerkingen die van invloed zijn op de door de onderzoeker gemaakte keuzes. De aanbevelingen of opmerkingen kunnen op twee manieren worden verwerkt. Betreft de aanbeveling of opmerking een aanpassing van het stroomschema, dan kan het stroomschema worden aangepast. Betreft het een aanbeveling of opmerking dat buiten het stroomschema valt, kan het worden meegenomen in de aanbevelingen aan de opdrachtgever.

5.3.2 Resultaten interviews

In deze subparagraaf worden de belangrijkste resultaten van de interviews beschreven en inzichtelijk gemaakt. De belangrijkste resultaten worden met een percentage weergegeven in een tabel, zodat overzichtelijk wordt hoeveel van de respondenten hetzelfde antwoord hebben gegeven. De lay-out van de interviewvragen in subparagraaf 5.2.4 wordt ook in deze subparagraaf aangehouden. De vragen worden dus per subdoel ingedeeld. De veranderingen en aanpassingen die worden gedaan aan het stroomschema worden aan het einde van ieder subdoel toegelicht. De eerste vraag betreft een algemene vraag en heeft verder geen invloed op de resultaten van het onderzoek.

Algemeen

Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden? Dit is een persoonlijke vraag. De resultaten vormen geen inhoudelijke input voor het onderzoek. De antwoorden zijn terug te lezen in bijlage 2 'Uitgewerkte interviews duurzaamheidsspecialisten'

Identificatie

2. Welke informatie van een kantoorgebouw is volgens u van belang voordat er tot duurzaamheidsadvies over wordt gegaan? Van de zeven respondenten geeft 50 procent aan dat de huidige situatie van het kantoor het meest van belang is, voordat tot duurzaamheidsadvies over wordt gegaan. Hier wordt gekeken naar installaties en bouwkundige informatie. Een goede inspectie van het kantoor is dus van belang om een soort nulpunt te creëren om van daaruit over te gaan tot een duurzaamheidsadvies. Een kwart van de respondenten geeft aan dat het huidige energielabel van belang is. Dat is ook een soort nulpunt. Het gebruik in combinatie met het energieverbruik (12,5%) en het bouwjaar (12,5%) wordt ook genoemd als belangrijke informatie, voordat over wordt gegaan tot een duurzaamheidsadvies.

Goede opname/inspectie van de huidige situatie	50%
Energielabel	25%
Het gebruik in combinatie met het energieverbruik	12,5%
Bouwjaar	12,5%
Totaal	100%

Tabel 5.4 Conclusie vraag 2 (Eigen bewerking, 2020)

3. Ik heb gekozen om kantoren met een label D of slechter van een duurzaamheidsadvies te voorzien en de kantoren die al voldoen aan de label C verplichting van 2023 te laten voor wat het is, wat vindt u daar van? Van de zeven respondenten geeft 100% aan dat het een goede

keus is om de focus op de 'niet duurzame' kantoren te leggen. Het wordt gezien als een praktische overweging of een 'scope', omdat er wetgeving aan is verbonden. Drie van de zeven respondenten voegde daar wel aan toe dat in 2030 label A de norm is. Kantoren met een label B moeten dus ook nog verduurzamen. Het is echter de vraag of daar op dit moment de behoefte ligt. Één van de zeven respondenten voegde er nog aan toe om juist de focus te leggen op kantoren zonder label, omdat daar een grote behoefte ligt. Deze kantoren weten namelijk nog niet waar deze staan op het gebied van duurzaamheid.

Goede keuze	100%
- Aanvulling: label A wordt in 2030 de norm	43%
- Aanvulling: richten op kantoren zonder label	14%
- Geen aanvulling	43%
Totaal	100%

Tabel 5.5 Conclusie vraag 3 (Eigen bewerking, 2020)

Toelichting aanpassingen subdoel I

Naar aanleiding van de vragen met betrekking op het eerste subdoel is de stap 'identificatie' getoetst. Uit vraag twee is gebleken dat een goede opname en inspectie van de huidige situatie het meest van belang is, daarna volgt het energielabel. De opname komt in het stroomschema pas bij 'gegevensverzameling'. Wel wordt in de identificatie het energielabel opgevraagd. Uit vraag drie blijkt dat iedere respondent het een goede keuze vindt om de focus te leggen op de kantoren met een label D of slechter, omdat daar de meest recente wet- en regelgeving voor geldt. Naar aanleiding van deze vragen worden geen verandering aangebracht in het stroomschema.

Gegevensverzameling

4. Welke factoren/eigenschappen van een kantoorgebouw spelen een rol bij het bepalen van het energielabel? De respondenten kwamen met meerdere antwoorden bij deze vraag. Van de zeven respondenten gaven 4 respondenten aan dat de technische installaties het meest van belang zijn bij het bepalen van het energielabel. Verder gaven twee respondenten aan dat de vormfactor van belang is, dus de verhouding tussen de schil en het binnen oppervlakte. De gebruiker en het gedrag van de gebruiker is volgens twee respondenten ook van belang. Ook werd door twee respondenten isolatie als belangrijke factor gezien. De oriëntatie van het gebouw, bijvoorbeeld hoe het gebouw staat ten opzichte van de zon, was volgens twee respondenten een belangrijke factor. Volgens één respondent is het bouwjaar van belang en één respondent noemde het thermisch verschil van het gebouw als belangrijke factor.

Technische installaties als verlichting, ventilatie, verwarming en koeling	30%
Vormfactor: verhouding schil en binnen oppervlakte	14%
Gebruiker/gedrag	14%
Isolatie	14%
Oriëntatie	14%
Thermisch verschil	7%
Bouwjaar	7%
Totaal	100%

Tabel 5.6 Conclusie vraag 4 (Eigen bewerking, 2020)

5. Welke tools zijn het meest geschikt voor het uitrekenen van het energielabel van een kantoorgebouw? Van de zeven respondenten geeft 100 procent aan dat de VABI-software de meest geschikte tool is om het energielabel te bepalen. Drie van de zeven respondenten gaf aan dat er nog een tool is, namelijk Uniec. Deze software is voor de meeste energielabeladviseurs duurder, omdat er moet worden betaald per vierkante meter. De VABI-software is een vast bedrag per jaar.

VABI-software	100%
Aanvulling: Uniec-software	43%

Geen aanvulling	57%
Totaal	100%

Tabel 5.7 Conclusie vraag 5 (Eigen bewerking, 2020)

6. *De tool van de RVO maakt onderscheid in grootte van het object en diverse factoren/maatregelen voor en na verduurzaming. Vindt u die gegevens compleet om het energielabel te bepalen?* Van de zeven respondenten geeft 71 procent aan dat de energiebesparingsverkenner van de RVO globaal een beeld geeft van het energielabel en de te nemen maatregelen. Het is volgens de respondenten wel een benadering van het energielabel, niet echt een berekening. Het wordt gezien als een goede tussenstap, maar niet om een geldig label op te stellen. Volgens 29 procent van de respondenten wordt de tool als ongeschikt verklaard, omdat er te weinig input kan worden ingevuld.

Geeft globaal een beeld van het energielabel	71%
Aanvulling: label wordt benaderd, niet berekend	20%
Aanvulling: niet gebruiken bij grotere kantoren	20%
Aanvulling: er missen wel wat maatregelen	20%
Geen aanvulling	40%
Geeft geen goed beeld van het energielabel	29%
Te weinig input	100%
Totaal	100%

Tabel 5.8 Conclusie vraag 6 (Eigen bewerking, 2020)

7. *In hoeverre is de energiebesparingsverkenner van de RVO een betrouwbare tool om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?* Van de zeven respondenten geeft 86 procent aan dat de tool geschikt is om een globaal duurzaamheidsadvies te baseren. Echter wordt daar aan toegevoegd dat het maatwerk blijft per gebouw. Ook wordt aangegeven dat het voor het meten van het energieverbruik beter geschikt is dan voor het energielabel. Bij de berekening van de tool moet volgens een respondent rekening worden gehouden met afwijking van de energie-index van 10 tot 15 procent. Één van de zeven respondenten geeft aan dat de tool niet eens geschikt is om een globaal duurzaamheidsadvies te geven, omdat het te summier is.

Geschikte voor globaal advies	86%
Aanvulling: Het blijft maatwerk per gebouw	34%
Aanvulling: Houdt rekening met een EI-afwijking van 10/15%	17%
Aanvulling: Meet het energieverbruik beter dan het energielabel	17%
Geen aanvulling	32%
Niet geschikt voor globaal advies	14%
Totaal	100%

Tabel 5.9 Conclusie vraag 7 (Eigen bewerking, 2020)

8. *Wanneer een kantoorpand nog niet beschikt over een energielabel, kan met deze tool het energielabel worden berekend. In hoeverre is die berekening nauwkeurig?* Van de zeven respondenten geeft 100 procent aan dat het niet een nauwkeurige berekening is. Van die 100 procent geeft 71 procent aan dat het wel een globale benadering geeft van het energielabel. Volgens één respondent kan met een afwijking van 10 tot 15 procent van de energie-index zelfs goed in de buurt worden gekomen van het daadwerkelijke energielabel. De overige 29 procent geeft aan dat de tool ook niet geschikt is voor het globaal benaderen van het energielabel, omdat de inputgegevens te summier zijn. Één van de respondenten geeft aan dat het energielabel zelf niet goed wordt berekend, het energieverbruik daarentegen wel.

Niet geschikt voor het nauwkeurig berekenen van het energielabel	100%
Aanvulling: geeft echter wel een globale benadering van het energielabel	71%
Geen aanvulling	29%
Totaal	100%

Tabel 5.10 Conclusie vraag 8 (Eigen bewerking, 2020)

Toelichting aanpassingen subdoel II

Naar aanleiding van de vragen met betrekking op het tweede subdoel is de gegevensverzameling getoetst. Hierin stond het toetsen van de tool van de RVO centraal. In vraag vier is inzichtelijk gemaakt welke factoren een rol spelen bij het bepalen van het energielabel. Hieruit is gebleken dat de tool van de RVO niet beschikt over alle factoren die invloed hebben op het energielabel. Uit vraag vijf is gebleken dat iedere respondent de VABI-software gebruikt om het energielabel te bepalen. De RVO-tool wordt dus niet voor maatwerk adviezen gebruikt. De uitkomsten van vraag vier zijn meer gebaseerd op het daadwerkelijk bepalen van het energielabel, waar vraag zes zich meer richt tot het benaderen van het energielabel. Hieruit blijkt dat het overgrote deel van de respondenten (71%) het een geschikte tool vindt voor het globaal in beeld brengen van het energielabel. Vraag zeven sluit aan op vraag zes, hieruit is gebleken dat nagenoeg iedere respondent vindt dat de tool van de RVO geschikt is voor het opstellen van een globaal duurzaamheidsadvies. In vraag acht is inzichtelijk gemaakt dat de tool niet nauwkeurig een energielabel kan berekenen als een kantoorpand nog geen energielabel heeft. Het kan echter volgens een groot deel wel een globale benadering geven van het energielabel. Op basis van deze vragen kan worden geconcludeerd dat de RVO-tool niet geschikt is voor een maatwerkadvies, hier kan beter de VABI-software voor worden gebruikt. Uit de vragen is echter wel gebleken dat het geschikt is voor een globaal duurzaamheidsadvies. Naar aanleiding van deze vragen worden geen verandering aangebracht in het stroomschema.

Advies (Het taxatierapport)

9. *Geven de investeringskosten van de tool globaal een betrouwbaar beeld van de daadwerkelijke investeringskosten?* Van de zeven respondenten geeft 43 procent aan dat het globaal wel een beeld geeft van de kosten. Hier wordt echter wel aan toegevoegd dat dit alleen geldt voor gemiddelde gebouwen die ook redelijk overeen komen met de verschillende groottes die de tool hanteert. Tussen klein (480), middel (4800) en groot (15600) zit namelijk een groot verschil. Wanneer een kantoorpand tussen een van deze formaten zit, kan het investeringsbedrag afwijken van de realiteit. Om deze reden geeft 67 procent aan om niet met deze investeringskosten naar klanten te gaan. Volgens 43 procent zijn de investeringskosten te algemeen en pandafhankelijk en geeft het geen goed beeld van de daadwerkelijke investeringskosten. Veertien procent geeft aan het niet te weten, omdat het lastig te beoordelen is.

Geeft een globaal beeld voor gemiddelde gebouwen	43%
Aanvulling: niet mee richting klanten gaan	67%
Aanvulling: aan de lage kant	33%
Geeft geen goed beeld van de investeringskosten	43%
Weet ik niet	14%
Totaal	100%

Tabel 5.11 Conclusie vraag 9 (Eigen bewerking, 2020)

10. *Welke inhoud/informatie moet een duurzaamheidsadvies voor kantoorvastgoed volgens u minimaal bevatten?* De zeven respondenten hebben meerdere antwoorden gegeven op deze vraag. Van alle antwoorden werd de terugverdientijd het meest genoemd door de respondenten. Zes van de zeven respondenten gaf aan dat (vooral voor beleggers) de terugverdientijd het meest van belang is bij een duurzaamheidsadvies. Daar werd aan toegevoegd dat het wel afhangt van het soort kantoor, want de terugverdientijd is sterk afhankelijk van de stook-/energiekosten van het kantoor. Ook werd aangevuld dat wanneer de terugverdientijd minder is dan vijf jaar, de kantooreigenaren verplicht zijn om de betreffende duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Vijf van de zeven respondenten gaf aan dat het ook van belang is om de huidige toestand van het kantoor in kaart te brengen met de labelverbetering in één oogopslag. Daaraan werd door 20 procent toegevoegd om inzichtelijk te maken wat de meest rendabele manier is om tot label C te komen. Volgens vier van de zeven respondenten is het van belang om de duurzaamheidsmaatregelen in kaart te brengen. Daaraan werd door 25 procent toegevoegd dat verlichting en installaties de meeste goedkope

en effectieve maatregelen zijn. Verder werden de investeringskosten, de energiebesparing en de trias energetica genoemd als belangrijke informatie voor een duurzaamheidsadvies.

Terugverdientijd van de maatregelen	32%
Aanvulling: hangt van het soort kantoor af en de daarbij behorende stook-/energiekosten	17%
Aanvulling: met een terugverdientijd van minder dan vijf jaar, duurzaamheidsmaatregelen verplicht	17%
Geen aanvulling	66%
Huidige toestand in kaart brengen met de labelverbetering	26%
Aanvulling: op de meest rendabele manier van huidig naar label C	20%
Geen aanvulling	80%
De maatregelen	21%
Aanvulling: vooral verlichting en installaties, want goedkoop en effectief	25%
Geen aanvulling	75%
Investeringskosten	11%
Energiebesparing	5%
Trias energetica	5%
Totaal	100%

Tabel 5.12 Conclusie vraag 10 (Eigen bewerking, 2020)

Toelichting aanpassingen subdoel III

Naar aanleiding van de vragen met betrekking op het derde subdoel is het advies (onderdeel van 'het taxatierapport') getoetst. Uit vraag negen is gebleken dat de investeringskosten die worden berekend door de tool geen betrouwbaar beeld geven van de realiteit. Uit vraag tien blijkt dat volgens de meeste respondenten de terugverdientijd bij het duurzaamheidsadvies het meest van belang is, echter wordt dit niet nauwkeurig berekend door de tool. Om de terugverdientijd te berekenen zijn de investeringskosten van belang. Uit vraag negen bleek dat de investeringskosten niet nauwkeurig worden berekend dus kan de terugverdientijd ook niet worden berekend. Daarom is gekozen om de investeringskosten uit het advies te halen en de terugverdientijd niet toe te voegen. Uit vraag tien blijkt dat de huidige toestand van het kantoor met de labelverbetering en de betreffende duurzaamheidsmaatregelen wel van belang zijn bij het duurzaamheidsadvies. Daarom is gekozen om deze toe te voegen aan het stroomschema. In afbeelding 5.4 zijn de veranderingen in het subdoel weergegeven.



Afbeelding 5.4 Verbeterd subdoel 'advies' (Eigen bewerking, 2020)

Slot

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen? Van de zeven respondenten heeft 71 procent op- of aanmerkingen. De belangrijkste opmerking die door de helft van de respondenten wordt gegeven, is dat de methodiek voor het opstellen van het energielabel in 2021 gaat veranderen. Nu gaat dat volgens de NEN 7120, in 2021 gaat dat volgens de NTA 8800. Bij de nieuwe methode wordt volgens de respondenten de focus gelegd op de installaties, om de gasvraag er uit te krijgen. De meningen over het lot van de tool door deze verandering zijn verdeeld onder de respondenten. Twee respondenten geven aan dat de tool blijft werken, ondanks het veranderen van de rekenmethode. Één respondent geeft aan dat de rekenwijze zodanig verandert, dat er een nieuwe tool zal komen in 2021. Een andere op- of aanmerking die door 17 procent wordt gegeven is het benchmarken van het energieverbruik. Een pand met een hoog verbruik is namelijk financieel interessant om te verduurzamen. Verder wordt door 17 procent aangegeven dat rekening moet worden gehouden met wanneer de maatregelen worden uitgevoerd. Een hulpmiddel bij het plannen

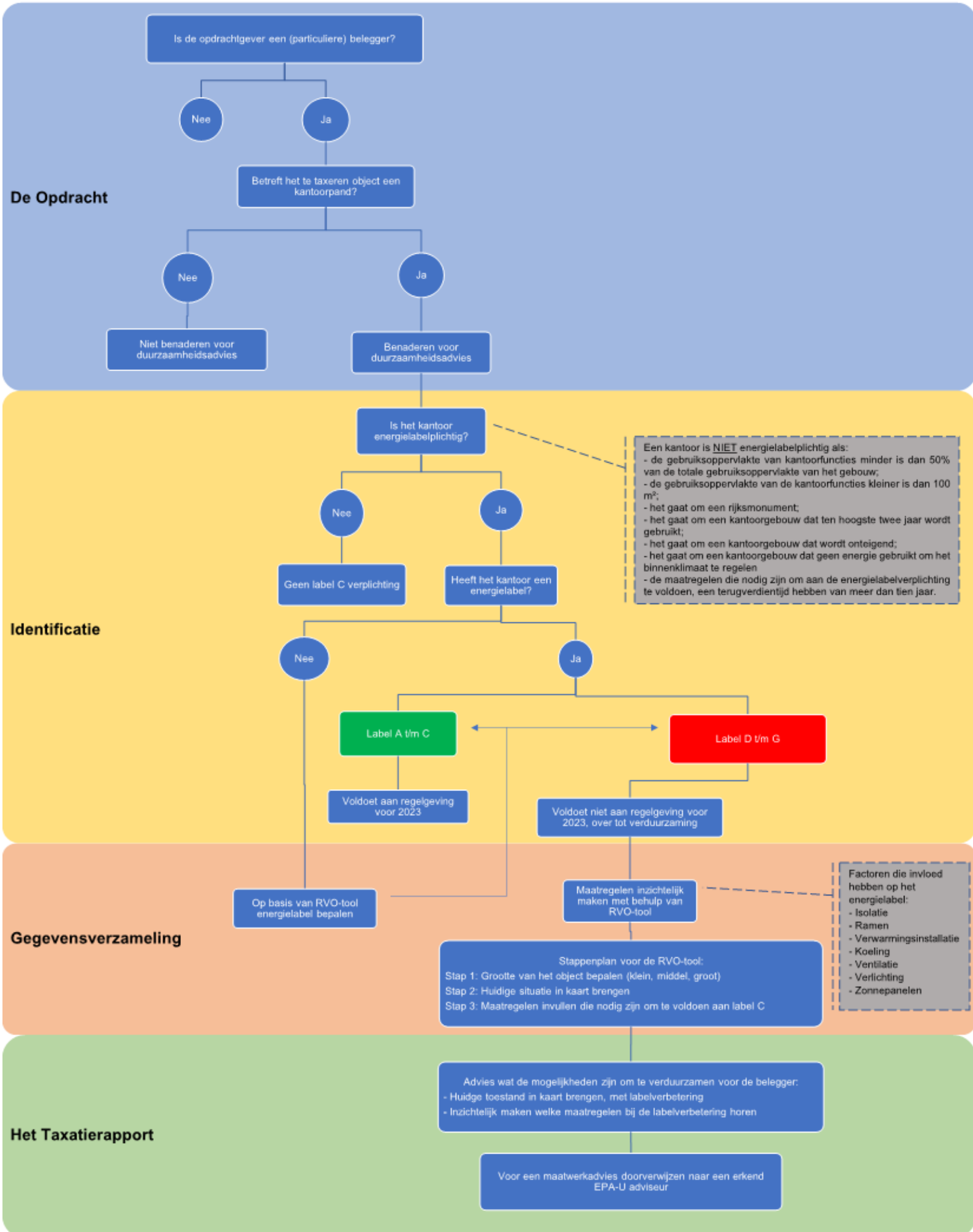
van de maatregelen is het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). In dit plan wordt aangegeven wanneer bijvoorbeeld het plafond moet worden vervangen, dat is dan ook een goed moment om de verlichting mee te nemen. Tot slot geeft 17 procent aan dat de rekentool te indicatief is en dat het ondermijnend kan zijn voor de markt. Een samenwerkingsverband tussen de taxateur en de duurzaamheidsadviseur wordt als een beter middel gezien om de verduurzaming van de kantorenvoorraad succesvol in gang te zetten. Door 29 procent van de respondenten wordt aangegeven dat deze geen op-of aanmerkingen hebben.

Hebben op- of aanmerkingen	71%
- Methodiek voor het opstellen van het energielabel verandert in 2021	49%
- Benchmarks van het energieverbruik	17%
- Maatregelen uitvoeren aan de hand van MJOP	17%
- Rekentool is indicatief, een samenwerkingsverband tussen taxateur en adviseur is het beste	17%
Hebben geen op- of aanmerkingen	29%
Totaal	100%

Tabel 5.13 Conclusie vraag 11 (Eigen bewerking, 2020)

5.3.3 Stroomschema na aanpassingen interviews

In deze subparagraaf wordt het stroomschema weergegeven na de aanpassingen die zijn gedaan uit de resultaten van de interviews. In het stroomschema zijn enkele aanpassingen aangebracht op basis van de resultaten. De aanpassingen die zijn gedaan na dit praktijkonderzoek hebben alleen betrekking op het laatste subdoel, namelijk het advies. De investeringskosten zijn er uit gehaald, omdat uit de interviews bleek dat deze niet nauwkeurig worden berekend door de tool van de RVO. Verder is toegevoegd dat de huidige situatie van het kantoorpand inzichtelijk moet worden gemaakt met de labelverbetering en de daarbij behorende duurzaamheidsmaatregelen. In afbeelding 5.5 is het 'stroomschema na aanpassingen interviews' weergegeven. Dit stroomschema vormt de basis voor het volgende hoofdstuk en zal worden getoetst bij taxateurs van zakelijk vastgoed.



Afbeelding 5.5 Stroomschema na aanpassingen interviews (Eigen bewerking, 2021)

5.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de vierde deelvraag: “In hoeverre kan het overzicht bij duurzaamheidsspecialisten in de praktijk worden getoetst?”. Door het interviewen van energielabeladviseurs is de onderbouwing van het duurzaamheidsadvies en het advies zelf op betrouwbaarheid getoetst. Het hoofddoel is opgedeeld in drie subdoelen. Eerst is getoetst wat belangrijke informatie is voorafgaand aan het advies. Daarna is de betrouwbaarheid van de tool van de RVO getoetst. Tot slot is de inhoud van het advies getoetst. De uitkomsten van de interviews zijn vervolgens geanalyseerd en zijn, waar nodig, verwerkt in het stroomschema. Uit de uitkomsten van het praktijkonderzoek is gebleken dat de tool van de RVO een geschikte tool is voor het globaal benaderen van het energielabel. Het kan dus niet worden gebruikt voor een maatwerk advies. Op basis van het toetsten van het laatste subdoel (inhoud van het advies) is echter wel gebleken dat de investeringskosten die de tool berekent onbetrouwbaar zijn, daarom is gekozen om de investeringskosten uit het advies te halen. Ook is aangegeven dat de huidige toestand met de labelverbetering en de daarbij behorende maatregelen in kaart moet worden gebracht bij het advies. Dit is toegevoegd in het stroomschema. Tot slot is uit de laatste vraag gebleken dat de toekomst van de tool van de RVO onzeker is. Dit heeft te maken met een nieuwe rekenmethode van het energielabel. De meningen over het lot van de RVO-tool zijn onder de respondenten verdeeld. Volgens twee respondenten kan de tool gewoon nog worden gebruikt, echter denkt één respondent dat de berekeningswijze zodanig verandert dat er een nieuwe tool voor in de plaats zou moeten komen.

In het volgende hoofdstuk zal antwoord worden gegeven op de deelvraag: “In hoeverre kan het overzicht bij taxateurs van zakelijk vastgoed in de praktijk worden getoetst?”. Om antwoord te geven op deze vraag wordt door middel van interviews het (aangepaste) stroomschema getoetst op bruikbaarheid en in hoeverre het correct in het taxatieproces is geïmplementeerd. Op basis van deze uitkomsten kan het stroomschema waar nodig worden aangepast.

6. Toetsen stroomschema bij taxateurs

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op deelvraag vijf: “In hoeverre kan het overzicht bij taxateurs van zakelijk vastgoed in de praktijk worden getoetst?”. Om deze deelvraag te beantwoorden zal eerst in paragraaf 6.2 de opzet van het praktijkonderzoek in kaart worden gebracht. Hierin wordt het doel, de populatie, het soort interview en de opbouw van de interviewvragen beschreven. Vervolgens worden in paragraaf 6.3 de uitvoering en de resultaten van de interviews beschreven. Eerst zal inzichtelijk worden gemaakt welke partijen zijn benaderd, zodat kan worden aangetoond dat aan de eisen van paragraaf 6.2 is voldaan. De resultaten van de interviews worden overzichtelijk in een tabel verwerkt. Op basis van de resultaten wordt het stroomschema veranderd wat vervolgens resulteert in het definitieve stroomschema. Het hoofdstuk wordt in paragraaf 6.4 afgesloten met een conclusie, waarmee antwoord wordt gegeven op de vierde deelvraag.

6.2 Opzet praktijkonderzoek

In deze paragraaf wordt de opzet van het praktijkonderzoek beschreven. Allereerst zal in subparagraaf 6.2.1 het doel van het onderzoek worden omschreven. Op basis van dit doel zal in subparagraaf 6.2.2 de populatie van dit praktijkonderzoek worden beschreven. Uit de beschrijving van de populatie volgen uiteindelijk de specifieke respondenten die geïnterviewd zullen worden. Daarna zal in subparagraaf 6.2.3 het soort interview worden beschreven dat in dit praktijkonderzoek wordt gehanteerd. Op basis van het doel van dit praktijkonderzoek wordt tot slot in subparagraaf 6.2.4 de opbouw van de interviewvragen beschreven.

6.2.1 Doel onderzoek

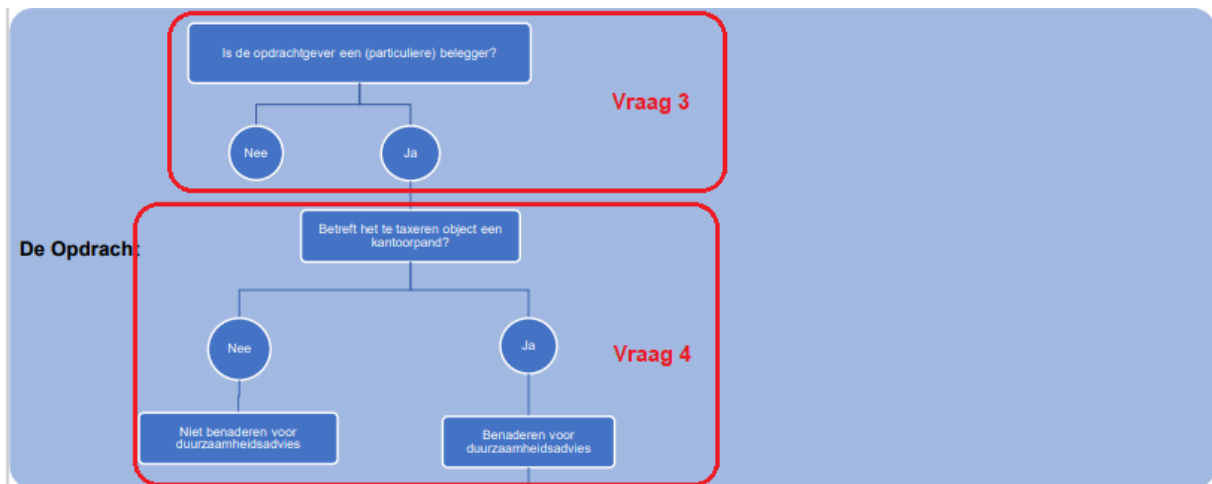
In deze subparagraaf wordt het doel van dit praktijkonderzoek beschreven. Het hoofddoel is onderverdeeld in subdoelen. In deze subparagraaf wordt per subdoel toegelicht wat wordt getoetst, dit zal worden ondersteund met een afbeelding van het subdoel. In verband met het beperkt aantal pagina's zijn in de afbeeldingen de vraagnummers vast toegevoegd. De daadwerkelijke vragen zijn verderop in deze paragraaf, in subparagraaf 6.2.4, weergegeven.

De betrouwbaarheid van de onderbouwing van het duurzaamheidsadvies in het stroomschema is getoetst. In dit praktijkonderzoek zal het stroomschema worden getoetst bij de gebruiker van het stroomschema. Het hoofddoel van dit onderzoek is om inzichtelijk te maken in hoeverre de volgorde, inhoud en indeling van het stroomschema correct is. Het hoofddoel is onderverdeeld in subdoelen. Eerst zal het taxatieproces worden getoetst om te bepalen in hoeverre het gehanteerde proces correct is. In afbeelding 6.1 zijn de gehanteerde stappen van het taxatieproces in het stroomschema weergegeven. Vraag twee heeft betrekking op dit subdoel.



Afbeelding 6.1 Subdoel onderzoek 'taxatieproces' (Eigen bewerking, 2020)

Daarna zal 'de opdracht' worden getoetst om inzichtelijk te maken in hoeverre de gehanteerde doelgroep van het stroomschema, namelijk de (particuliere) belegger, volgens de respondenten de juiste doelgroep is voor een globaal duurzaamheidsadvies. In afbeelding 6.2 wordt weergegeven op welk deel van het stroomschema dit subdoel zich richt en welke vragen betrekking hebben op dit subdoel.



Afbeelding 6.2 Subdoel onderzoek 'De Opdracht' (Eigen bewerking, 2020)

Het tweede subdoel betreft het toetsen van 'het taxatierapport' om inzichtelijk te maken waar in het rapport het advies plaatst moet vinden en hoe ver dat advies moet gaan. Tevens wordt getoetst in hoeverre de taxateur vindt dat een samenwerking met een energielabeladviseur van belang is bij het geven van een duurzaamheidsadvies. In afbeelding 6.3 wordt weergegeven op welk deel van het stroomschema dit subdoel zich richt en welke vragen betrekking hebben op dit subdoel.



Afbeelding 6.3 Subdoel onderzoek 'Het Taxatierapport' (Eigen bewerking, 2020)

Tot slot wordt het volledige stroomschema op overzichtelijkheid en logica getoetst. Tevens zal worden getoetst wat de respondent zou veranderen aan het stroomschema. De vragen acht, negen en tien hebben betrekking op dit subdoel.

De interviewvragen die opgesteld worden, zullen afgenomen worden bij respondenten in de praktijk. Hierdoor worden kwalitatieve gegevens verzameld die extra informatie kunnen opleveren en de betrouwbaarheid van het onderzoek kunnen vergroten (Verhoeven, 2014).

6.2.2 Populatie

De populatie zijn alle eenheden waarover het onderzoek uitspraken doet (Verhoeven, 2014). Het is vrijwel onmogelijk om alle personen/eenheden in de populatie te ondervragen, omdat dat te veel tijd kost om uit te werken. Deze scriptie heeft een looptijd van 20 weken, daarom zal net als in het vorige hoofdstuk een deel van de populatie worden benaderd. Om te onderzoeken in hoeverre de volgorde en indeling van het stroomschema correct is worden taxateurs geïnterviewd.

Er zijn verschillende soorten taxateurs, maar zoals in het theoretisch kader is omschreven richt dit onderzoek zich tot de taxateur van zakelijk vastgoed. Dit is tevens de opdrachtgever van dit onderzoek. Zoals al eerder is aangegeven is het onmogelijk om alle taxateurs van zakelijk vastgoed te interviewen, daarom wordt een steekproef samengesteld. Deze steekproef dient een representatieve selectie te zijn van de gehele populatie. Bij het selecteren van de steekproef is 'generaliseerbaarheid' dus van belang. Dit wil zeggen dat de eenheden in de

steekproef, wat betreft een aantal kenmerken, gelijk moeten zijn aan de populatie (Verhoeven, 2014). Omdat er een specifieke populatie aanwezig is, zal de steekproef 'select' en 'doelgericht' worden bepaald. Bij een selecte doelgerichte steekproef, is sprake van selectie van de steekproef op basis van kenmerken (Verhoeven, 2014). De taxateurs worden geselecteerd aan de hand van de volgende criteria:

- De taxateur is ingeschreven bij het NRVT
 - In hoofdstuk twee is beschreven dat dit onderzoek zich richt tot de gecertificeerde taxateur.
- De taxateur heeft minimaal vijf jaar ervaring in de praktijk
 - Dit om de kwaliteit en betrouwbaarheid van de antwoorden zo hoog mogelijk te houden.
- De taxateur heeft ervaring met het waarderen van kantoorvastgoed
 - Dit onderzoek richt zich op kantoorvastgoed, dus dient de respondent ervaring te hebben met het waarderen van kantoorvastgoed.
- De taxateur is objectief en geen bekende van de onderzoeker
 - Dit is tevens van belang voor de kwaliteit en betrouwbaarheid van de antwoorden.

Nu de steekproef is bepaald, is het van belang om de omvang van de steekproef te bepalen. Volgens Verhoeven (2014) is de omvang van de groep niet het meest van belang bij een selecte doelgerichte steekproef, maar het informatiegehalte van de gegevens. Het doel van het onderzoek is dus bepalend voor de omvang van de steekproef (Verhoeven, 2014). In dit hoofdstuk wordt weer een deel van het stroomschema getoetst bij een steekproef die aan dezelfde kenmerken voldoet, daarom is de verwachting dat er niet een hele grote groep geïnterviewd hoeft te worden om betrouwbare gegevens te verzamelen. Het gaat hier namelijk niet om statistische generaliseerbaarheid van de resultaten, maar om inhoudelijke generaliseerbaarheid. Inhoudelijke generalisatie zegt iets over de vergelijkbaarheid van de resultaten in soortgelijke situaties (Verhoeven, 2014). De verwachting is dat bij een aantal van 5 tot 7 taxateurs van zakelijk vastgoed voldoende betrouwbare gegevens kan worden verzameld. Bij het bepalen van de steekproefomvang is ook rekening gehouden met de beperkte tijd. In tabel 6.1 is een lijst weergegeven met taxateurs van zakelijk vastgoed die benaderd zullen worden. Deze taxateurs zijn geselecteerd op basis van de hiervoor beschreven criteria.

6.2.3 Soort interview

De volgorde en indeling van het stroomschema zal worden getoetst door middel van interviews. Een interview is een vraaggesprek waarin de beleving van de geïnterviewde(n) centraal staat en heeft tot doel om informatie te verzamelen over een bepaald onderwerp (Verhoeven, 2014). Ook voor dit praktijkonderzoek zal gebruik worden gemaakt van het half-gestructureerde interview. Voor deze methode is gekozen, omdat de vooropgestelde vragenlijst structuur geeft voor de verschillende interviews, maar er ook ruimte is om, waar nodig, aanvullende vragen te stellen. Dit verhoogt de betrouwbaarheid van het praktijkonderzoek. Ter voorbereiding van het interview zullen de verschillende interviewkandidaten de vragenlijst ontvangen, zodat deze zich kunnen voorbereiden op het interview. Ook zal het stroomschema worden meegestuurd, omdat enkele vragen betrekking hebben op het stroomschema. Het van tevoren meesturen van deze informatie zorgt voor een soepeler verloop van het interview en de respondent kan zich, waar nodig, voorbereiden op de vragen. Tevens zal het doel van het onderzoek worden beschreven, zodat de respondent daar een beeld bij heeft. Dit helpt de respondent ook bij het formuleren van het antwoord.

6.2.4 Opbouw interviewvragen

De vragen van het interview zullen op volgorde worden gesteld. Allereerst zal een algemene vraag worden gesteld met betrekking tot de functie en werkzaamheden van de respondent. Daarna zullen de verschillende subdoelen op volgorde aan bod komen. Eerst worden de vragen gesteld die betrekking hebben op het taxatieproces. Dan worden de vragen gesteld die

betrekking hebben op het onderdeel ‘de opdracht’. Daarna worden de vragen gesteld die betrekking hebben op het onderdeel ‘het taxatierapport’. Vervolgens komt de overzichtelijkheid van het stroomschema aan bod. Tot slot krijgt de respondent de kans om nog eventuele op- en/of aanmerkingen toe te voegen. In de tabel 6.2 zijn de interviewvragen weergegeven. In bijlage 3 ‘interviewvragen taxateurs met onderbouwing’ zijn de interviewvragen met onderbouwing weergegeven. In de tabel is de relatie tussen de vragen en het onderdeel waar het betrekking op heeft weergegeven. De interviewvragen zullen in verband met het coronavirus digitaal plaatsvinden door middel van videobellen. Het interview zal naar verwachting 30 minuten duren.

Algemeen
1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?
Taxatieproces
2. Als u het taxatieproces zou opdelen in stappen, hoe ziet dat er dan volgens u uit?
De opdracht
3. Voor welk type kantooreigenaar zou volgens u een duurzaamheidsadvies van belang kunnen zijn en waarom?
4. Waar in het taxatieproces zou u een kantooreigenaar benaderen voor een “extra service” als een duurzaamheidsadvies en waarom?
Het taxatierapport
5. Welke informatie moet een globaal duurzaamheidsadvies als dit minimaal bevatten?
6. Waar in het taxatierapport zou u het daadwerkelijke globale duurzaamheidsadvies verwerken en waarom?
7. In hoeverre vindt u dat taxateurs de samenwerking moeten opzoeken of de expertise in huis moeten halen van duurzaamheidsadviseurs?
Stroomschema
8. In hoeverre vindt u de indeling in het taxatieproces een logische indeling?
9. In hoeverre vindt u het stroomschema een goed overzicht om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?
10. Wat zou u veranderen aan het stroomschema?
Slot
11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Tabel 6.1 Interviewvragen taxateurs (Eigen bewerking, 2020)

6.3 Resultaten en verwerking interviews

In deze paragraaf wordt in subparagraaf 6.3.1 de uitvoering van de interviews beschreven. In subparagraaf 6.3.2 worden de resultaten van de interviews beschreven. Hier worden onder andere de antwoorden overzichtelijk in een tabel verwerkt en wordt aangegeven welke aanpassingen worden gedaan aan het stroomschema. Tot slot wordt in subparagraaf 6.3.3 het definitieve stroomschema weergegeven. Hierin zijn alle opmerkingen en aanvulling van hoofdstuk vijf en zes verwerkt.

6.3.1 Uitvoering interviews

Ten behoeve van dit praktijkonderzoek zijn in totaal zes taxateurs geïnterviewd. Dit valt binnen de gestelde eis van vijf tot zeven taxateurs in paragraaf 6.2. Vanwege de drukte in het vierde kwartaal, waar de drukte van de overdrachtsbelastingverhoging nog bij op kwam, zijn de partijen eerst door de praktijkbegeleider benaderd. Hierbij is rekening gehouden met de eisen die zijn opgesteld in paragraaf 6.2.2. De respondenten die zijn benaderd voldoen aan deze criteria. De praktijkbegeleider beschikt over een ruim netwerk en heeft de partijen eerst benaderd om mee te werken aan het onderzoek. Zodra de partijen hadden toegezegd is contact opgenomen door de onderzoeker om een interview in te plannen en af te nemen. In de onderstaande tabel zijn de verschillende taxateurs met het bedrijf en functie weergegeven.

Respondent	Bedrijf	Functie
Jeroen Bom	Colliers International	Associate Director
Roeland Strotmann	Cushman & Wakefield	Taxateur
Walter de Geus	CBRE	Director Valuation & Advisory Services
Gijs van Vuuren	CBRE	Taxateur
Margot de Graaf	Colliers International	Taxateur
Hans van der Kamp	Rodenburg	Taxateur

Tabel 6.2 Respondenten (Eigen bewerking, 2020)

De afgenomen interviews zijn uitgewerkt in bijlage 4 'uitgewerkte interviews taxateurs'. In deze uitwerking zijn de interviews nauwkeurig uitgewerkt. Om dit zo zorgvuldig mogelijk te doen zijn de interviews opgenomen met opnameapparatuur. Voor een zo overzichtelijk mogelijke uitwerking van de antwoorden zijn de interviews per vraag uitgewerkt. De vragen zijn tevens op volgorde gesteld tijdens het interview. Allereerst zijn een aantal algemene vragen gesteld over de respondent. Daarna zijn de inhoudelijke vragen gesteld. Uit deze vragen komen aanbeveling of opmerkingen die van invloed zijn op de door de onderzoeker gemaakte keuzes. De aanbevelingen of opmerkingen kunnen op twee manieren worden verwerkt. Betreft de aanbeveling of opmerking een aanpassing van het stroomschema, dan kan het stroomschema worden aangepast. Betreft het een aanbeveling of opmerking dat buiten het stroomschema valt, kan het worden meegenomen in de aanbevelingen aan de opdrachtgever.

6.3.2 Resultaten interviews

In deze subparagraaf worden de belangrijkste resultaten van de interviews beschreven en inzichtelijk gemaakt. De belangrijkste resultaten worden in een tabel weergegeven, zodat overzichtelijk wordt welke antwoorden de respondenten hebben gegeven. De lay-out van de interviewvragen in subparagraaf 6.2.4 wordt ook in deze subparagraaf aangehouden. De vragen worden dus per subdoel ingedeeld. De veranderingen en aanpassingen die worden gedaan aan het stroomschema worden aan het einde van ieder subdoel toegelicht. De eerste vraag betreft een algemene vraag en heeft verder geen invloed op de resultaten van het onderzoek.

Algemeen

Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden? Dit is een persoonlijke vraag. De resultaten vormen geen inhoudelijke input voor het onderzoek. De antwoorden zijn terug te lezen in bijlage 4 'Uitgewerkte interviews taxateurs'

Taxatieproces

2. Als u het taxatieproces zou opdelen in stappen, hoe ziet dat er dan volgens u uit? Alle respondenten hebben bij het beantwoorden van deze vraag het gehele proces beschreven. Dit is niet mogelijk om schematisch weer te geven in een tabel. Om deze reden zijn alle antwoorden samengevoegd tot een compleet antwoord waarin alle stappen zijn verwerkt. Zo is uiteindelijk één antwoord ontstaan. Het antwoord op deze vraag luidt:

Allereerst komt er een aanvraag binnen vanuit een relatie met een bepaald doel, vaak is dat (her)financiering. Dit kan vanuit een bank zijn, maar ook vanuit een belegger of eigenaar/gebruiker. Dan wordt de conflict of interest uitgevoerd om te achterhalen of de taxatie wel mag worden uitgevoerd. Dan worden de opdrachtvoorwaarden geformuleerd. Hierin wordt het doel van de taxatie en eventuele uitgangspunten beschreven. Ook wordt gekeken naar de grootte van de opdracht. Op basis van deze gegevens wordt een offerte opgesteld. Wanneer de opdracht wordt bevestigd kan een afspraak worden gemaakt om het object te bezichtigen. Dan begint feitelijk het taxatieproces dat begint met het uitvoeren van recherche, dus het kadaster, milieu, energielabel, voorbereiden referenties et cetera. Ook worden hier huurcontracten, tekeningen en andere informatieverstrekking vast opgevraagd bij de opdrachtgever. Voordat je het gebouw gaat bezoeken is het van belang om te controleren of alle informatie aanwezig is. Dit is van belang om goed voorbereid de fysieke inspectie in te

gaan, waar het gebouw wordt opgenomen, om zo ook met de goede vragen te komen en eventuele missende informatie aan te vullen. Daarna volgt het (rekenkundig) uitwerken van de taxatie met een mogelijke conceptfase als dat gewenst is bij de opdrachtgever. Tot slot, voordat het rapport definitief kan worden gemaakt, wordt het taxatierapport nog nagekeken door een plausibiliteitstaxateur.

Toelichting aanpassing subdoel I

Naar aanleiding van vraag twee is het gehanteerde taxatieproces getoetst. Hieruit is gebleken dat het gehanteerde taxatieproces redelijk overeenkomt met het taxatieproces dat door de verschillende taxateurs is beschreven. Het enige verschil is dat de taxateurs aan het begin van het taxatieproces al object specifieke gegevens verzamelen en opvragen. In het stroomschema gebeurt dat pas na 'de identificatie'. Daarom is een extra balk 'gegevensverzameling' toegevoegd voor 'identificatie', waarin gegevens/informatie wordt opgevraagd bij de opdrachtgever. De aanpassing in het stroomschema wordt bij vraag 10 verwerkt en is weergegeven in afbeelding 6.6.

De opdracht

3. Voor welk type kantooreigenaar zou volgens u een duurzaamheidsadvies het meest van belang zijn en waarom? Van de zes respondenten gaf 57 procent aan dat het type kantooreigenaar niet het meest van belang is, maar het kantoor zelf. Deze gaven dus aan dat voor elke kantooreigenaar met een kantoor dat nog niet voldoet aan energielabel C een duurzaamheidsadvies het meest van belang is. De helft van dit aantal respondenten gaf echter wel aan dat vaak de particuliere beleggers het type kantooreigenaren zijn met kantoren met een label D of slechter. Met als reden dat de particuliere beleggers niet allemaal weten dat deze wet- en regelgeving er aan komt en omdat er gebrek is aan kennis om te verduurzamen. De particuliere belegger is volgens 29 procent van de respondenten het type kantooreigenaar waarvoor een duurzaamheidsadvies het meest van belang is. Hier werd aan toegevoegd dat vooral de particuliere belegger met een kantoor op een mindere locatie, behoefte heeft aan een duurzaamheidsadvies. Tot slot gaf 14 procent aan dat ook eigenaar-gebruikers behoefte hebben aan een duurzaamheidsadvies.

Kantooreigenaar met kantoor dat nog niet voldoet aan label C	57%
Aanvulling: particuliere beleggers	50%
Aanvulling: eigenaar gebruikers	25%
Geen aanvulling	25%
Particuliere belegger	29%
Aanvulling: vooral met kantoren op mindere locaties	50%
Geen aanvulling	50%
Eigenaar-gebruikers	14%
Totaal	100%

Tabel 6.3 Conclusie vraag 3 (Eigen bewerking, 2020)

4. Waar in het taxatieproces zou u een kantooreigenaar benaderen voor een "extra service" als een duurzaamheidsadvies en waarom? Van de zes respondenten gaf twee derde aan om in de offertefase, dus voorafgaand aan de daadwerkelijke taxatie, de kantooreigenaar te benaderen voor een vrijblijvend duurzaamheidsadvies. Het wordt gezien als de meest ideale situatie. Echter werd daar wel aan toegevoegd dat het vertragend kan werken in die fase en dat het de vraag is of de opdrachtgever überhaupt behoefte heeft aan een duurzaamheidsadvies. Op een taxatie staat vaak tijdsdruk. Dus als het advies ten koste gaat van de uitwerktijd, is het de vraag of de opdrachtgever daar wel behoefte aan heeft. Zeventien procent van de respondenten gaf aan dat een duurzaamheidsadvies het best na de taxatie kan worden aangeboden als extra dienst. De reden hiervoor was dat er te veel tijdsdruk staat op de taxatie zelf, waardoor een extra dienst als een duurzaamheidsadvies beter na de taxatie kan worden uitgevoerd. Hierdoor wordt de focus tijdens het taxatieproces volledig op het taxeren gelegd. De overige zeventien procent vond dat de taxatie überhaupt niet vrijblijvend

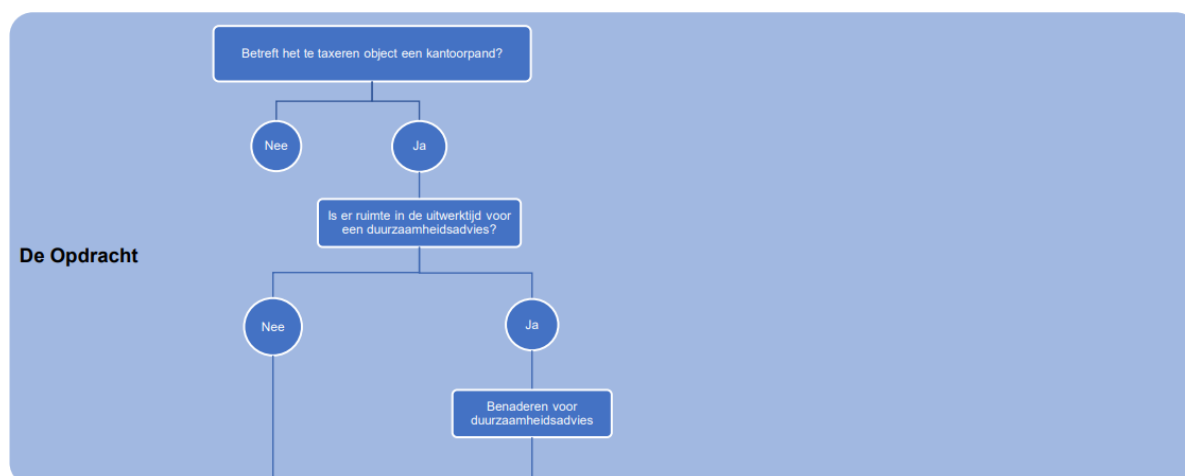
moet worden aangeboden. Het wordt gezien als een dienst die niet tot de verantwoording behoort van een taxateur.

In de offerte (voorafgaand aan de taxatie)	66%
Aanvulling: het kan vertragend werken in die fase	25%
Aanvulling: twijfel of de behoefte voor een dergelijk advies aanwezig is	25%
Geen aanvulling	50%
Na de taxatie	17%
Niet vrijblijvend aanbieden	17%
Totaal	100%

Tabel 6.4 Conclusie vraag 4 (Eigen bewerking, 2020)

Toelichting aanpassingen subdoel II

Naar aanleiding van de vragen met betrekking op het tweede subdoel is 'de opdracht' getoetst. Uit vraag drie is gebleken dat het soort kantooreigenaar niet uit maakt. Het is volgens de respondenten van belang dat het een kantooreigenaar is met een kantoor dat in ieder geval nog niet voldoet aan label C. Daar werd wel aan toegevoegd dat het vaak particuliere beleggers zijn die niet precies weten welke wet- en regelgeving er aan komt en hoe hier het best mee om kan worden gegaan. Het stroomschema zal zich dus richten op elke kantooreigenaar, echter is het de verwachting dat de doelgroep met name uit particuliere beleggers bestaat. Uit vraag vier is gebleken dat het benaderen voor een duurzaamheidsadvies idealiter in de offerte kan worden meegenomen. Daar werd wel aan toegevoegd dat het vertragend kan werken in een taxatie, wat niet altijd wenselijk is voor een opdrachtgever. Om deze reden werd aangegeven dat het advies ook na de taxatie kan worden aangeboden. Dit is meegenomen in het stroomschema. De veranderingen in dit subdoel zijn in onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 6.4 Verbeterd subdoel 'De Opdracht' (Eigen bewerking, 2020)

Het taxatierapport

5. *Welke informatie moet een globaal duurzaamheidsadvies als dit volgens u minimaal bevatten?* Van de zes respondenten geeft 83 procent aan dat de maatregelen die getroffen kunnen worden om het kantoor te verduurzamen het meest van belang zijn om te vermelden bij een duurzaamheidsadvies. Daar wordt aan toegevoegd dat het ook van belang is om duidelijk te vermelden wat het huidige label is. Ook is volgens de respondenten naast het label, ook het energieverbruik, energiebesparing en de alternatieve aanwendbaarheid van belang bij een duurzaamheidsadvies. Zeventien procent van de respondenten geeft aan dat het ook van belang is om de ambities van de opdrachtgever duidelijk in kaart te brengen. Dus wil de opdrachtgever naar label C, of bijvoorbeeld al naar label A. Dit is van belang om de verschillende mogelijkheden van verduurzaming voor de opdrachtgever inzichtelijk te maken.

De verduurzamingsmaatregelen die getroffen kunnen worden	83%
Aanvulling: ook het huidige label in kaart brengen	40%
Aanvulling: naast label, ook kijken naar energiebesparing en alternatieve aanwendbaarheid	20%
Aanvulling: energieverbruik in kaart brengen	20%
Geen aanvulling	20%
Ambities van de opdrachtgever in kaart brengen	17%
Totaal	100%

Tabel 6.5 Conclusie vraag 5 (Eigen bewerking, 2020)

6. *Waar in het taxatierapport zou u het daadwerkelijke globale duurzaamheidsadvies verwerken en waarom?* Van de zes respondenten gaf 66 procent aan dat het daadwerkelijke advies het beste in de duurzaamheidsparagraaf kan worden verwerkt. Het is volgens de respondenten vooral van belang om het advies in een apart hoofdstuk/paragraaf te verwerken, zodat het voor de opdrachtgever makkelijk te vinden is. Daar wordt nog wel aan toegevoegd dat als het gaat om een uitgebreid advies, het beter losgekoppeld kan worden van het taxatierapport. Volgens zeventien procent van de respondenten kan het advies het best worden verwerkt in de SWOT-analyse. In deze SWOT-analyse kunnen de achterstallige duurzaamheidsfactoren als zwakte (weakness) en de verduurzamingsmaatregelen als kansen (opportunities) worden verwerkt. De overige zeventien procent geeft aan dat het kan worden verwerkt in de technische beoordeling in het rapport.

Duurzaamheidsparagraaf	66%
Aanvulling: een uitgebreid advies loskoppelen van rapport	25%
Geen aanvulling	75%
SWOT-analyse	17%
Aanvulling: in de marktbeschrijving beschrijven wat de invloed is op de huur en de waarde	100%
Technische beoordeling	17%
Totaal	100%

Tabel 6.6 Conclusie vraag 6 (Eigen bewerking, 2020)

7. *In hoeverre vindt u dat taxateurs de samenwerking moeten opzoeken of de expertise in huis moeten halen van duurzaamheidsadviseurs?* Van de zes respondenten gaf 66 procent aan dat het van belang is om de samenwerking op te zoeken met duurzaamheidsspecialisten. Met name bij het geven van een maatwerkadvies. Hier werd nog aan toegevoegd dat de taxateur wel over basiskennis moet beschikken als het gaat om duurzaamheid van kantoren en dat er meer transparantie moet komen in mate van duurzaamheid van kantoren. Met dat laatste wordt bedoeld dat er een soort database moet komen dat de mate van duurzaamheid van kantoren bijhoudt. Een derde van de respondenten gaf aan dat de taxateur of het kantoor de expertise zelf in huis moet halen om een duurzaamheidsadvies te geven. Hier werd wel aan toegevoegd dat het afhangt van de omvang van de organisatie. De grotere kantoren kunnen het zich namelijk wel veroorloven om over een aparte duurzaamheidsafdeling te beschikken. Voor de kleinere kantoren is dit minder voordehand liggend.

Samenwerking met duurzaamheidsadviseurs	66%
Aanvulling: basiskennis zelf in huis hebben	75%
Aanvulling: er moet meer transparantie komen in mate van duurzaamheid van gebouwen	25%
Expertise zelf in huis halen	34%
Aanvulling: hangt af van de omvang van de organisatie	50%
Geen aanvulling	50%
Totaal	100%

Tabel 6.7 Conclusie vraag 7 (Eigen bewerking, 2020)

Toelichting aanpassingen subdoel III

Naar aanleiding van de vragen met betrekking op het tweede subdoel is 'het taxatierapport' getoetst. Uit vraag vijf is gebleken dat de maatregelen die getroffen kunnen worden om het kantoor te verduurzamen het meest van belang zijn om te vermelden bij een duurzaamheidsadvies. Dit is al verwerkt in het stroomschema, dus verandert er niets. Uit vraag

zes is gebleken dat het grootste deel van de taxateurs het advies zou verwerken in de duurzaamheidsparagraaf in het taxatierapport. Hier was bij het opstellen van het stroomschema ook al rekening mee gehouden. Uit vraag zeven blijkt dat taxateurs vinden dat de samenwerking met een duurzaamheidsadviseur cruciaal is bij een duurzaamheidsadvies. Dit is ook al verwerkt in het taxatierapport. Op basis van de uitkomsten van de vragen over dit subdoel zijn geen veranderingen opgenomen in het stroomschema.

Het stroomschema

8. *In hoeverre vindt u de indeling in het taxatieproces een logische indeling?* Van de zes respondenten gaf 100 procent aan dat de indeling in het taxatieproces een logische indeling is. Hier werd aan toegevoegd dat de gegevensverzameling eigenlijk al begint na de aanvaarding van de opdracht en dat het schema wel een ideaal situatie schetst. Het kan namelijk ook voorkomen dat er niet genoeg informatie voor handen is, wat belemmerend kan zijn voor het opstellen van een duurzaamheidsadvies.

Logisch	100%
Aanvulling: gegevensverzameling kan ook eerder in proces	50%
Aanvulling: het schetst wel een ideaal situatie	33%
Geen aanvulling	17%
Totaal	100%

Tabel 6.8 Conclusie vraag 8 (Eigen bewerking, 2020)

9. *In hoeverre vindt u het stroomschema een goed overzicht om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?* Van de zes respondenten gaf 100 procent aan dat het stroomschema een goed en overzichtelijke schema is om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren. Volgens de respondenten zorgt het schema voor bewustwording van de taxateurs over huidige wet- en regelgeving en is het uiteindelijke advies een meerwaarde voor de belegger/kantooreigenaar. Het belang van duurzaamheid wordt steeds groter en moet dus volgens de respondenten uitgebreider worden verwerkt in het taxatierapport. Hier werd aan toegevoegd dat de RVO-tool hoogstwaarschijnlijk komt te vervallen door een nieuwe rekenmethode van het energielabel. Tevens komt een deel van het advies, mits het object al een energielabel heeft, voort uit de labeling. Volgens een deel van de respondenten moet het echte advies over worden gelaten aan erkende adviseurs.

Goed en overzichtelijk	100%
Aanvulling: RVO-tool komt hoogstwaarschijnlijk te vervallen	17%
Aanvulling: Een deel van het advies komt al voort uit labeling	17%
Aanvulling: Echte advies over laten aan professionals	17%
Geen aanvulling	49%
Totaal	100%

Tabel 6.9 Conclusie vraag 9 (Eigen bewerking, 2020)

10. *Dan heb ik nog even een extra vraag, voordat we aan het slot komen. Wat zou u veranderen aan het stroomschema?* Van de zes respondenten heeft iedere respondent wel aangegeven dat er iets veranderd kon/moest worden. De ene respondent gaf meerdere dingen aan en de andere respondent maar één. Daarom is er voor gekozen om in de onderstaande tabel te benoemen wat de respondent zou veranderen en hoeveel respondenten dat hebben genoemd. Zo wordt overzichtelijk hoeveel respondenten hetzelfde antwoord hebben gegeven. Tevens wordt het antwoord voorzien van een uitleg.

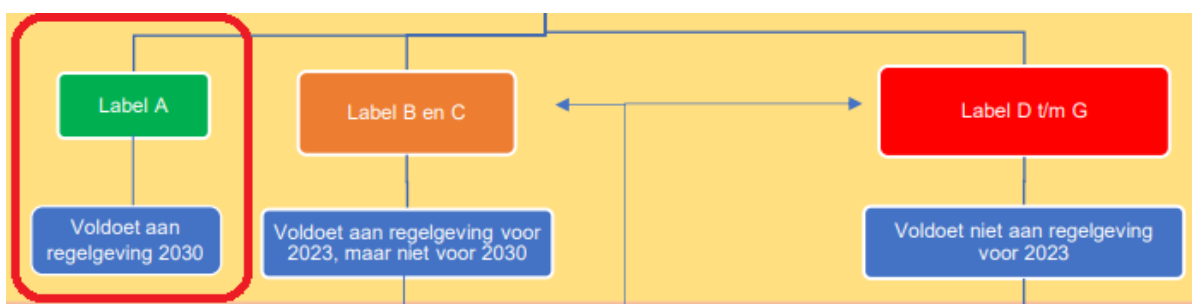
Zou dit veranderen:	Aantal respondenten
Label A voor 2030 ook verwerken in het schema Uitleg: het schema richt zich alleen tot de wet- en regelgeving voor 2023, terwijl er voor 2030 ook al wet- en regelgeving aanwezig is. Drie respondenten gaven dan ook aan om naast 2023 ook een ballon met 2030 toe te voegen.	3
Gegevensverzameling opsplitsen, dus ook aan het begin van het proces	2

Uitleg: de gegevensverzameling komt na 'de identificatie', terwijl aan het begin van het proces (dus na aanvaarding van de opdracht) ook al gegevens worden opgevraagd/verzameld. Dit blijkt ook uit vraag twee.	
Achteraf ook de mogelijkheid bieden voor advies (dus na taxatie) Uitleg: op een taxatie staat vaak veel tijdsdruk, hierdoor is er soms geen tijd om een duurzaamheidsadvies naast de taxatie te doen. Het duurzaamheidsadvies kan, wanneer aan de voorkant blijkt dat er geen tijd voor is, ook na de taxatie worden aangeboden.	1
Onnauwkeurighedsrisico/kwaliteitsoordeel toevoegen Uitleg: voorafgaand aan het invoeren van de gegevens in de RVO-tool een onnauwkeurighedsrisico/kwaliteitsoordeel toevoegen waarin staat of alle benodigde gegevens aanwezig zijn. Dit om inzichtelijk te maken in hoeverre het advies betrouwbaar is.	1
Het schema is geschikt voor alle kantooreigenaren Uitleg: het schema richt zich alleen tot (particuliere) beleggers, maar is volgens deze respondent geschikt voor alle kantooreigenaren met een energielabelplichtig 'niet duurzaam' kantoor.	1
Bij advies niet alleen label C, maar ook label A en B inzichtelijk maken Uitleg: het advies omvat alle maatregelen die nodig zijn om te voldoen aan label C. Volgens één respondent moeten ook de maatregelen inzichtelijk worden gemaakt om te voldoen aan label A en B.	1
Bij advies de kantoren met een label F en G buiten beschouwing laten Uitleg: volgens één respondent moeten de kantoren met een label F en G buiten beschouwing worden gelaten, omdat hier zoveel aan moet gebeuren dat er meteen een maatwerkadvies moet worden opgesteld door een erkend adviseur.	1

Tabel 6.10 Conclusie vraag 10 (Eigen bewerking, 2020)

Toelichting aanpassingen subdoel IV

Naar aanleiding van de vragen acht en negen is het stroomschema op overzichtelijkheid en logica getoetst. Uit vraag acht blijkt dat alle respondenten het stroomschema logisch in het taxatieproces vinden ingedeeld. Uit vraag negen blijkt dat alle respondenten het stroomschema goed en overzichtelijk vinden om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren. In vraag tien is aan de respondenten gevraagd wat de respondent zou veranderen aan het stroomschema. De opmerkingen die door twee of meer respondenten zijn gegeven worden verwerkt in het stroomschema. De opmerkingen die door één respondent zijn gegeven worden door de onderzoeker beoordeeld of het waardevol is om te verwerken in het stroomschema. Uit de interviews is gebleken dat de meeste respondenten ook de label A verplichting voor 2030 zouden toevoegen. Dit is toegevoegd in het stroomschema, zie afbeelding 6.5.



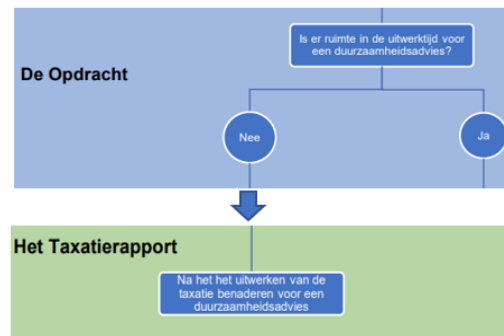
Afbeelding 6.5 Aanpassing subdoel IV (Eigen bewerking, 2021)

Verder werd aangegeven dat de gegevensverzameling eigenlijk al aan het begin van het proces begint door het opvragen van informatie bij de opdrachtgever. Dit bleek ook al uit vraag twee, daarom is er een extra kolom 'gegevensverzameling' toegevoegd tussen 'de opdracht' en 'de identificatie' in, zie afbeelding 6.6.



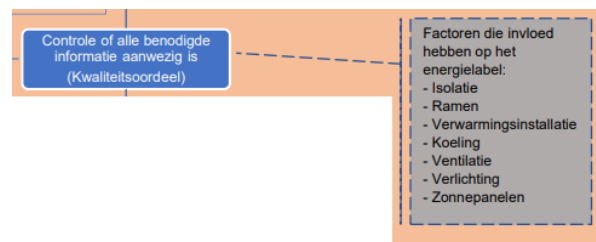
Afbeelding 6.6 Aanpassing subdoel IV (Eigen bewerking, 2021)

Één respondent vond het stroomschema een goed initiatief, maar vroeg zich af of er altijd wel tijd is om een advies op te stellen tijdens een taxatie. Deze respondent vond dat het advies ook na de taxatie moest worden aangeboden. Dit bleek ook uit vraag vier, daarom is het toegevoegd in het stroomschema. Eerst wordt in de opdracht gevraagd of er voldoende tijd is voor een advies tijdens de taxatie. Zo niet, dan wordt de dienst aangeboden aan het einde van het stroomschema, zie afbeelding 6.7.



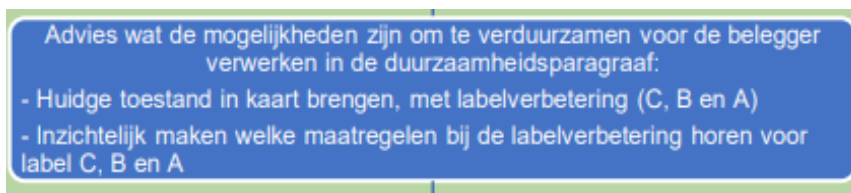
Afbeelding 6.7 Aanpassing subdoel (Eigen bewerking, 2021)

Één respondent gaf aan om een onnauwkeurighedsrisico/kwaliteitsoordeel toe te voegen. Dus voordat de gegevens in de tool worden ingevuld, controleren of alle gegevens aanwezig zijn. Zoiets was al aanwezig in het stroomschema, echter is het anders verwoord. Daarom wordt het nu als 'kwaliteitsoordeel' in het stroomschema verwerkt, zie afbeelding 6.8.



Afbeelding 6.8 Aanpassing subdoel (Eigen bewerking, 2021)

Verder werd aangegeven dat het advies geschikt is voor iedere kantooareigenaar, dit is na vraag drie al toegevoegd in het stroomschema. Ook werd door één respondent aangegeven om bij het advies niet alleen de maatregelen voor label C, maar ook voor label B en A inzichtelijk te maken. Aangezien de tool dit kan berekenen is het toegevoegd aan het stroomschema, zie afbeelding 6.9.



Afbeelding 6.9 Aanpassing subdoel (Eigen bewerking, 2021)

Tot slot werd door één respondent aangegeven dat kantoren met een label F en G buiten beschouwing moeten worden gelaten. Volgens de respondent moet er te veel gebeuren, waardoor dat beter meteen door een erkend adviseur kan worden opgepakt. Toch is gekozen om hier niets mee te doen in het stroomschema, omdat een vrijblijvend advies wel de extra duw in de rug kan zijn om de stap tot verduurzaming te zetten.

Slot

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen? Van de zes gaf 83 procent aan dat het nog op- en/of aanmerkingen of vragen had. Net als in vraag negen aangegeven, kwam terug dat de RVO-tool hoogstwaarschijnlijk komt te vervallen in 2021 door een nieuwe rekenmethode van het energielabel. Het is dus van belang om bij de aanbevelingen rekening te houden met alternatieven. Daarnaast vond een respondent dat in het advies het belangrijk is om de markt in kaart te brengen en wat het voor invloed heeft op (de waarde van) het vastgoed. Dit om het advies completer te maken. Één respondent had vraagtekens bij de laatste regel van of het kantoor energielabelplichtig is. Deze regel stelt namelijk dat als de maatregelen om te voldoen aan een energielabel C een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar, het kantoor niet energielabelplichtig is. Dit zou volgens de respondent betekenen dat bijna alle kantoren met een label F en G niet energielabelplichtig zijn. Verder werden er nog een aantal vragen gesteld, namelijk: hoe gaat de bank om met

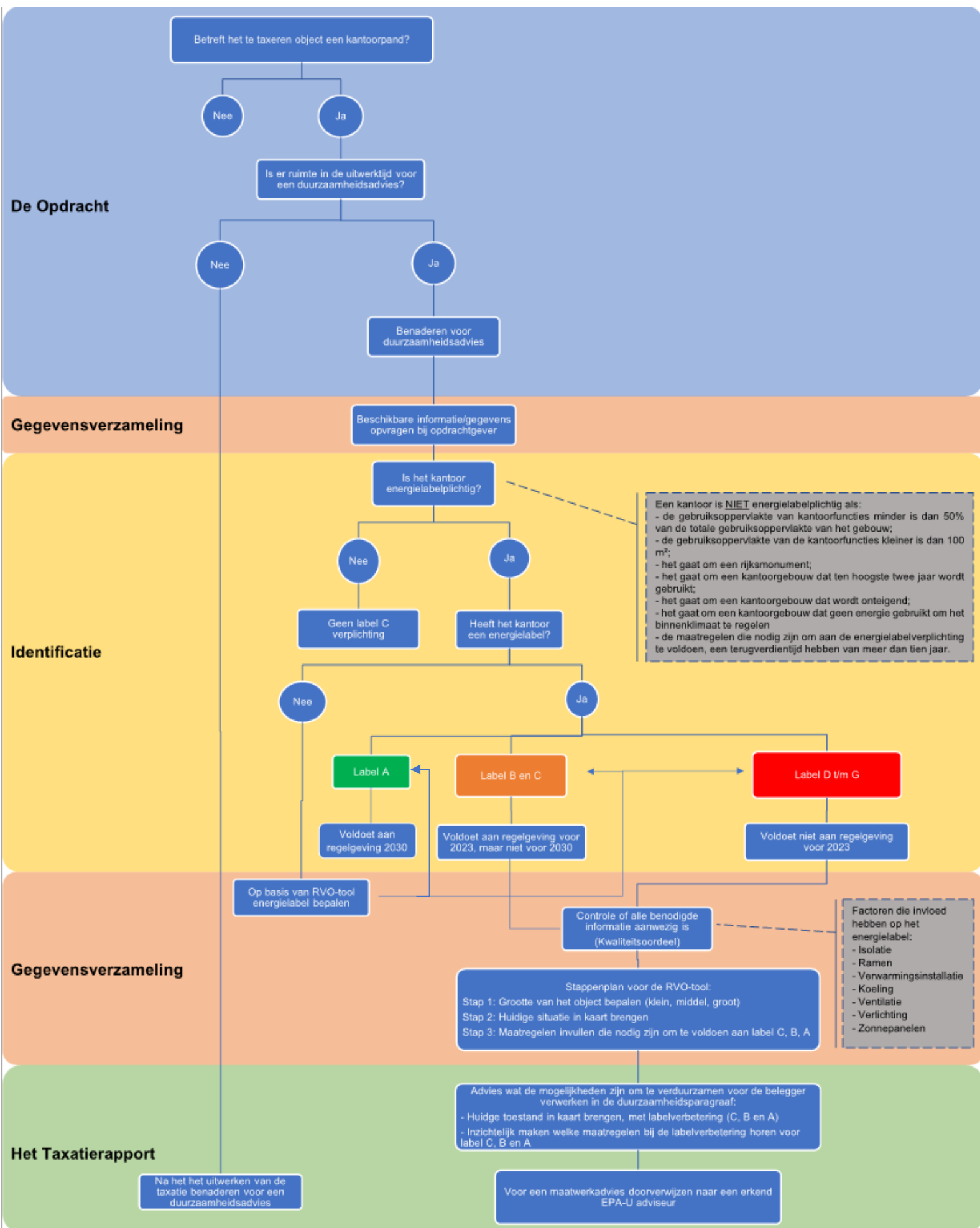
nieuwe aanvragen, maar vooral met lopende aanvragen. Het is de vraag of de banken de lopende financieringen staken als het kantoorvastgoed niet voldoet aan label C. Één respondent vroeg zich af hoe de bank kijkt naar de huidige kantoorvoorraad dat nog geen energielabel heeft. Een groot deel van de huidige Nederlandse kantoorvoorraad beschikt nog niet over een energielabel, komen deze kantoren nog in aanmerking komen voor een (her)financiering in 2023? Tot slot werd door één respondent gevraagd hoe het zit met de lopende huurcontracten in een taxatie. Als een kantoor in 2023 niet voldoet aan label C, mag het niet als kantoor worden gebruikt of verhuurd. Moeten de huurcontracten bij taxaties van 'niet duurzaam kantoorvastgoed' dan stoppen bij 2023 als er niet wordt verduurzaamd? Deze vragen worden meegenomen naar het volgende hoofdstuk en worden verwerkt in de aanbevelingen. Zeventien procent van de respondenten gaf aan dat het geen op- en aanmerkingen of vragen had.

Hebben op- en aanmerkingen of vragen	83%
- RVO-tool verdwijnt naar alle waarschijnlijkheid, dus denk aan alternatieven	16,67%
- In het advies de markt in kaart brengen wat het voor invloed heeft op het vastgoed	16,67%
- De laatste regel van de energielabelplicht behoeft nader onderzoek	16,67%
- Hoe gaat de bank om met nieuwe aanvragen, maar vooral met lopende aanvragen?	16,67%
- Hoe kijkt de bank naar de huidige kantoorvoorraad dat nog geen energielabel heeft?	16,67%
- Moeten bij taxaties van 'niet duurzaam kantoorvastgoed' de huurcontracten stoppen bij 2023?	16,67%
Hebben geen op- of aanmerkingen	17%
Totaal	100%

Tabel 6.11 Conclusie vraag 11 (Eigen bewerking, 2020)

6.3.3 Definitieve stroomschema

In deze subparagraaf wordt het definitieve stroomschema weergegeven. In dit stroomschema zijn alle resultaten van het praktijkonderzoek verwerkt. Er zijn in hoofdstuk vijf en zes diverse veranderingen aangebracht in het stroomschema. Om een overzicht te krijgen van hoe deze zijn verwerkt, is op de volgende pagina in afbeelding 6.10 het volledige definitieve stroomschema weergegeven. Alle aanpassingen zijn hierin opgenomen. De stappen die worden genomen spreken voor zich, alle aanpassingen zijn beschreven in de voorgaande hoofdstukken. Voor een toelichting van het vernieuwde stroomschema wordt daarom doorverwezen naar paragraaf 5.3 en 6.3, hierin zijn de resultaten met de bijbehorende aanpassingen als gevolg beschreven.



Afbeelding 6.10 Definitieve stroomschema (Eigen bewerking, 2021)

6.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de vijfde deelvraag: “In hoeverre kan het overzicht bij taxateurs van zakelijk vastgoed in de praktijk worden getoetst?”. Na het toetsen van de betrouwbaarheid van de onderbouwing van het duurzaamheidsadvies en het advies zelf is de tool getoetst bij de gebruiker van het stroomschema, namelijk taxateurs van zakelijk vastgoed. Het in hoofdstuk vijf verbeterde stroomschema is bij dit praktijkonderzoek middels zes interviews getoetst. Het hoofddoel dat hier is getoetst betreft de volgorde en indeling van het stroomschema. De uitkomsten van de interviews zijn vervolgens geanalyseerd en zijn verwerkt in het stroomschema. De belangrijkste aanpassingen zijn dat het stroomschema niet alleen geschikt is voor beleggers, maar voor alle kantooreigenaren met een kantoor dat in ieder geval nog niet voldoet aan label C. Het advies kan niet altijd tijdens het taxatieproces plaatsvinden, dus is een extra mogelijkheid (na het uitbrengen van het taxatierapport) toegevoegd in het stroomschema. Tussen ‘de opdracht’ en ‘de identificatie’ is een extra balk ‘gegevensverzameling’ toegevoegd, waar voorafgaand aan de fysieke opname vast beschikbare gegevens worden opgevraagd bij de opdrachtgever. Met oog op de label A verplichting in 2030 is deze toegevoegd in het stroomschema. Om te controleren of alle informatie aanwezig is (voor het compleet invullen van de tool), is een kwaliteitsoordeel toegevoegd voorafgaand aan het stappenplan voor de tool van de RVO. Tot slot wordt bij het advies niet alleen rekening gehouden met label C, maar ook met label B en A. Het definitieve stroomschema is weergegeven in subparagraaf 6.3.3 in afbeelding 6.10.

In het volgende hoofdstuk worden de conclusie, evaluatie en aanbevelingen beschreven. Het stroomschema dient als input voor het beantwoorden van de probleemstelling.

7. Conclusie, evaluatie en aanbevelingen

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de probleemstelling: “In hoeverre kan een overzicht worden ontwikkeld om als taxateur van zakelijk vastgoed beleggers van een duurzaamheidsadvies te voorzien bij de marktwaardebepaling van niet duurzaam kantoorvastgoed?”. Eerst wordt in paragraaf 7.2 de eindconclusie geformuleerd op basis van de uitkomsten van de vorige hoofdstukken. Hier wordt ook antwoord gegeven op de probleemstelling. Daarna wordt in paragraaf 7.3 de reflectie beschreven. Hier wordt teruggeblikt op het onderzoeksproces, om inzichtelijk te maken hoe het is verlopen en of het aan de eisen van betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid voldoet. Tot slot worden in paragraaf 7.4 de aanbevelingen geformuleerd. Daar wordt onderscheid gemaakt in aanbevelingen voor de opdrachtgever, aanbevelingen voor het behalen van het externe doel en aanbevelingen voor vervolgonderzoek.

7.2 Conclusie

In deze paragraaf wordt de conclusie geschreven en wordt antwoord gegeven op de probleemstelling. Om antwoord te geven op de probleemstelling zijn in hoofdstuk één een vijftal deelvragen opgesteld. De eerste drie deelvragen zijn gebaseerd op de theorie. In de laatste twee deelvragen is de gevonden theorie getoetst aan de praktijk. Door antwoord te geven op deze vijf deelvragen, kan op basis van de uitkomsten een antwoord worden gegeven op de probleemstelling.

Deelvraag één luidt als volgt: *Welke rol heeft een taxateur van zakelijk vastgoed bij de marktwaardebepaling van kantoorvastgoed van een belegger?* Door het in kaart brengen van het begrip kantoorvastgoed is een eenduidige definitie gegeven, waardoor daar geen onduidelijkheid over kan bestaan. Door het in kaart brengen van de belegger en het steeds grotere belang van duurzaamheid op kantoorvastgoed is de doelgroep van het overzicht inzichtelijk gemaakt. Hieruit is namelijk gebleken dat vooral de particuliere en private-equity belegger nog weinig bezig zijn met duurzaamheid. Door het inzichtelijk maken van het type taxateur waar dit onderzoek zich op richt is gebleken dat door veranderingen in de omgeving en wetgeving en het toenemende belang van duurzaamheid de taxateur van zakelijk vastgoed steeds meer een adviserende rol krijgt. Door het in kaart brengen van het taxatieproces van de taxateur van zakelijk vastgoed is inzichtelijk gemaakt hoe het duurzaamheidsadvies in het taxatieproces kan worden geïmplementeerd. Hieruit blijkt dat van de zes stappen de stappen: de opdracht, de identificatie, de gegevensverzameling en het taxatierapport de belangrijkste stappen zijn.

Deelvraag twee luidt als volgt: *Welke factoren zijn van belang bij het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed?* Eerst is het begrip ‘niet duurzaam kantoorvastgoed’ geoperationaliseerd. Hieruit is gebleken dat kantoren die nog niet voldoen aan de energielabel C verplichting voor 2023 in dit onderzoek als ‘niet duurzaam kantoorvastgoed’ worden bestempeld. De factoren die van belang zijn bij het verduurzamen van niet duurzaam kantoorvastgoed richten zich dus op het energielabel. Om de factoren inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van de ‘energiebesparingsverkenner kantoren’ van de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland. Deze tool geeft een indicatie van welke maatregelen getroffen kunnen worden om een bepaald energielabel te halen. De maatregelen/factoren die worden onderscheiden in deze tool zijn: isolatie (gevel, vloer en dak), ramen, verwarmingsinstallatie, koeling, ventilatie, verlichting en zonnepanelen.

Deelvraag drie luidt als volgt: *In hoeverre kan op basis van de theorie een overzicht worden opgesteld voor taxateurs van zakelijk vastgoed om beleggers met niet duurzaam kantoorvastgoed bij de marktwaardebepaling van een duurzaamheidsadvies te voorzien?* Door het koppelen van de belangrijkste resultaten van hoofdstuk twee en drie kan antwoord worden gegeven op de derde deelvraag. Op basis van de uitkomsten ontstaat het overzicht in

de vorm van een stroomschema. Dit stroomschema is weergegeven in afbeelding 4.2 op pagina 39. Het stroomschema is uitgezet in het taxatieproces met de vier belangrijkste stappen, gebaseerd op de literatuur van hoofdstuk twee. Ook is uit dit hoofdstuk de doelgroep (beleggers) verwerkt in het stroomschema. Daarna is de energielabelverplichting uit hoofdstuk drie verwerkt in het stroomschema. Ook is uit dit hoofdstuk de tool van de RVO in het stroomschema verwerkt met de maatregelen/factoren. Tot slot kan op basis van de doorlopen stappen een advies worden geformuleerd waarin de maatregelen met de bijbehorende investering voor de belegger globaal inzichtelijk worden gemaakt. Doordat het stroomschema in het taxatieproces is uitgezet, is duidelijk gemaakt welke activiteiten in welk deel van het taxatieproces worden doorlopen.

Het toetsen van het stroomschema is gedaan in deelvraag vier en vijf. Het is getoetst aan de hand van twee deelvragen, omdat het bij twee verschillende expertises is getoetst. Eerst is het stroomschema getoetst bij duurzaamheidsspecialisten, daarna is het (verbeterde) stroomschema getoetst bij taxateurs.

Deelvraag vier luidt als volgt: *In hoeverre kan het overzicht bij duurzaamheidsspecialisten in de praktijk worden getoetst?* Eerst is het stroomschema in de praktijk getoetst bij duurzaamheidsspecialisten middels interviews. Door het interviewen van energielabeladviseurs is de onderbouwing van het duurzaamheidsadvies en het advies zelf op betrouwbaarheid getoetst. Het hoofddoel is opgedeeld in drie subdoelen. Eerst is getoetst wat belangrijke informatie is voorafgaand aan het advies. Daarna is de betrouwbaarheid van de tool van de RVO getoetst. Tot slot is de inhoud van het advies getoetst. De uitkomsten van de interviews zijn vervolgens geanalyseerd en zijn, waar nodig, verwerkt in het stroomschema. Uit de uitkomsten van het praktijkonderzoek is gebleken dat de tool van de RVO een geschikte tool is voor het globaal benaderen van het energielabel. Het kan dus niet worden gebruikt voor een maatwerk advies. Op basis van het toetsen van het laatste subdoel (inhoud van het advies) is echter wel gebleken dat de investeringskosten die de tool berekent onbetrouwbaar zijn, daarom is gekozen om de investeringskosten uit het advies te halen. Ook is aangegeven dat de huidige toestand met de labelverbetering in kaart moet worden gebracht bij het advies met de daarbij behorende maatregelen. Tot slot is uit de interviews gebleken dat door een nieuwe berekeningswijze van het energielabel, de tool van de RVO per 1 januari 2021 zou kunnen komen te vervallen. Hier is geen zekerheid over, de meningen van de respondenten waren hier ook over verdeeld. De aanpassingen die zijn gebleken uit de resultaten zijn verwerkt in het stroomschema. Dit aangepaste stroomschema is weergegeven in afbeelding 5.5 op pagina 52 en zal worden getoetst in het volgende hoofdstuk.

Deelvraag vijf luidt als volgt: *In hoeverre kan het overzicht bij taxateurs van zakelijk vastgoed in de praktijk worden getoetst?* Na het toetsen van de betrouwbaarheid van de onderbouwing van het duurzaamheidsadvies en het advies zelf is de tool getoetst bij de gebruiker van het stroomschema, namelijk taxateurs van zakelijk vastgoed. Het verbeterde stroomschema is ook bij dit praktijkonderzoek middels interviews getoetst. De overige inhoud van het stroomschema is in dit praktijkonderzoek getoetst. Het hoofddoel dat hier is getoetst betreft de volgorde, inhoud en indeling van het stroomschema. De uitkomsten van de interviews zijn vervolgens geanalyseerd en zijn, waar nodig, verwerkt in het stroomschema. Ook in deze interviews is het mogelijk komen te vervallen van de RVO-tool benoemd. Op basis van de theorie en de reacties van de respondenten kan niet met zekerheid worden gezegd dat de tool per 1 januari 2021 komt te vervallen. Uit de uitkomsten van de interviews is gebleken dat het stroomschema niet alleen geschikt is voor beleggers, maar voor alle kantooreigenaren met een kantoor dat nog niet voldoet aan label C. Deze verandering is verwerkt in het stroomschema. Ook is naar aanleiding van de interviews de label A verplichting toegevoegd voor 2030, waardoor kantoren met een label C en B ook in aanmerking kunnen komen voor een duurzaamheidsadvies. Ook is 'de gegevensverzameling' voor een deel opgesplitst en is een extra kolom toegevoegd na 'de opdracht', omdat daar al informatie wordt opgevraagd bij de opdrachtgever. Ook is een extra mogelijkheid voor een duurzaamheidsadvies toegevoegd na de taxatie, omdat een

advies volgens de taxateurs niet altijd tijdens het taxatieproces kan worden opgesteld wegens tijdsgebrek. Voordat over wordt gegaan tot het gebruik van de RVO tool, is nog een kwaliteitsoordeel toegevoegd om te controleren of alle gegevens aanwezig zijn om een goed advies op te kunnen stellen. Tot slot is in het advies zelf toegevoegd om niet alleen de maatregelen voor label C, maar ook voor label A en B toe te voegen. Doordat de belangrijkste resultaten van beide praktijkonderzoeken zijn verwerkt in het stroomschema is het definitieve stroomschema ontstaan. Dit stroomschema is weergegeven in afbeelding 6.10 op pagina 66.

Op basis van de antwoorden van de vijf deelvragen kan tot slot antwoord worden gegeven op de probleemstelling: *In hoeverre kan een overzicht worden ontwikkeld om als taxateur van zakelijk vastgoed beleggers van een duurzaamheidsadvies te voorzien bij de marktwaardebepaling van niet duurzaam kantoorvastgoed?* Een taxateur van zakelijk vastgoed kan een belegger met niet duurzaam kantoorvastgoed van een globaal duurzaamheidsadvies voorzien met behulp van het in afbeelding 6.10 op pagina 66 weergegeven definitieve stroomschema. Het stroomschema is voor de taxateur overzichtelijk in het taxatieproces verwerkt. De taxateur kan aan de hand van het stroomschema diverse verduurzamingsmaatregelen inzichtelijk maken voor de belegger om aan een bepaald energielabel te voldoen. Het is aan de belegger om vervolgens een erkend EPA-U adviseur een maatwerkadvies te laten opstellen, om tot slot een definitief energielabel op te stellen.

7.3 Reflectie

In deze paragraaf wordt eerst in subparagraaf 7.3.1 de evaluatie van het onderzoeksproces beschreven. Hier wordt beschreven hoe het onderzoeksproces is verlopen en of aan de planning is voldaan. Daarna wordt in subparagraaf 7.3.2 de methodologische verantwoording beschreven. Hierin wordt beschreven in hoeverre het onderzoek aan de eisen van betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid heeft voldaan.

7.3.1 Evaluatie van het onderzoeksproces

Het onderzoeksproces is in zijn geheel redelijk tot goed verlopen. Voor het onderzoek zijn in totaal twintig weken uitgetrokken. Het is gelukt om het onderzoeksverslag binnen deze twintig weken op te leveren. De opgestelde planning heeft goed geholpen. Aan het begin liep ik achter op schema, echter doordat, door het Coronavirus, de kantoren dicht moesten heb ik mijn achterstand in kunnen halen. Het Coronavirus heeft een goede en een slechte invloed gehad op mijn onderzoek. Aan de ene kant heb ik relatief veel tijd kunnen stoppen in mijn onderzoek, omdat de kantoren dicht moesten en ik daardoor niet kon meewerken. Aan de andere kant maak je hierdoor minder mee in de praktijk en wordt het directe contact met de opdrachtgever belemmerd.

Het theoretisch onderzoek verliep aan het begin niet zoals verwacht. Bijna alle deelvragen zijn wel een beetje veranderd, omdat ik aan het begin van het onderzoek mijn beroepsproduct nog niet voor ogen had. Toen ik na het gedeeltelijk uitwerken van hoofdstuk twee en drie uiteindelijk een beroepsproduct had bedacht, kon ik de deelvragen iets aanpassen. Hierdoor sloten de deelvragen goed op elkaar aan en werd het één geheel.

Het Coronavirus heeft natuurlijk ook zijn weerslag gehad op het praktijkonderzoek. Ik heb de interviews met de duurzaamheidsspecialisten telefonisch af moeten nemen en met de taxateurs via Teams. Ik ben zelf van mening dat een interview het best fysiek kan plaatsvinden. De interactie die wordt bereikt met een fysiek interview, is lastiger te bereiken door een scherm of via de telefoon. Soms heb je last van geluidsrui, of een slechte verbinding, waardoor een interview kan worden verstoord. Het heeft echter wel tijd bespaard, omdat ik niet naar de respondent toe hoefde te reizen.

Ik heb met mijn relatief beperkte kennis van kantoorvastgoed en verduurzaming uiteindelijk een redelijk goed eindproduct neer kunnen zetten, naar mijn mening. Dit komt vooral doordat

de stof redelijk 'zwart wit' was. De wetgeving met betrekking tot energielabels zijn regels waar niemand omheen kan. De gehanteerde tool is opgesteld door de RVO, die ook de wetgeving omtrent energielabels opstelt. Ook het taxatieproces wordt aan de hand van regelgeving van het NRVt doorlopen. Dus met behulp van dit soort informatie is het theoretische deel uiteindelijk redelijk soepel verlopen. Echter is uit de interviews gebleken dat de tool van de RVO wellicht komt te vervallen in 2021. Dit heeft te maken met de nieuwe berekeningswijze van het energielabel per 1 januari 2021. Met andere woorden: ik ben soort van ingehaald door de tijd. Het advies is gebaseerd op de tool, dus zou het zomaar kunnen dat het stroomschema in 2021 onbruikbaar is. Het is nog onduidelijk of de tool helemaal onbruikbaar is. De uitspraken van de respondenten over het lot van de tool waren verdeeld. De een zei dat de berekeningswijze zodanig verandert, dat er wel een nieuwe tool moet komen. Terwijl de ander aangaf dat de nieuwe berekeningswijze van het energielabel weinig effect zal hebben op de tool. Ik was verbaasd dat de respondenten opeens met dit nieuws kwamen, want uit de literatuur is niks gebleken over het vervallen van de tool. Uiteraard was ik wel op de hoogte van het nieuwe energielabel, maar ik heb nooit de link gelegd dat dat invloed zou hebben op de tool van de RVO. Aan de ene kant kan je zeggen dat ik daar rekening mee had moeten houden, aan de andere kant ben ik van mening dat het dan op de site van de RVO aangegeven had moeten worden. Inmiddels is het 2021 en staat de tool nog steeds online en is nergens aangegeven dat de tool onbruikbaar is. Om deze reden ga ik er van uit dat de tool ook gewoon nog kan worden gebruikt en dat het stroomschema dus nog steeds bruikbaar is.

7.3.2 Methodologische verantwoording

In hoofdstuk één is beschreven hoe de kwaliteit van het onderzoek kan worden gewaarborgd. Hier is onderscheid gemaakt in betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid. In deze subparagraaf wordt eerst in 7.3.2.1 'betrouwbaarheid' beschreven in hoeverre aan de eisen van betrouwbaarheid is voldaan. Daarna wordt in 7.3.2.2 'validiteit' beschreven in hoeverre aan de eisen van validiteit is voldaan. Hier wordt onderscheid gemaakt in interne en externe validiteit en constructvaliditeit. Tot slot wordt in 7.3.2.3 'bruikbaarheid' beschreven in hoeverre het resultaat van het onderzoek bruikbaar is voor de opdrachtgever.

7.3.2.1 Betrouwbaarheid

In hoofdstuk één is aangegeven dat de betrouwbaarheid aangeeft in hoeverre het onderzoek vrij is van toevallige fouten. Vervolgens zijn zes manieren beschreven om de betrouwbaarheid van het onderzoek te verhogen. Hieronder wordt beschreven in hoeverre van deze manieren gebruik is gemaakt.

Nalezen van het onderzoek: toevallig gemaakt fouten ontstaan onder andere door menselijke handelingen, zoals typfouten (Verhoeven, 2014). Het aantal toevallig gemaakte fouten is verlaagd door het verslag door twee familieleden te laten doorlezen. Vervolgens is het onderzoek door de onderzoeker nog een keer doorgelezen. Dit verhoogt de betrouwbaarheid.

Recente bronnen: de betrouwbaarheid kan worden verhoogd door het gebruik van recente bronnen. In hoofdstuk één is beschreven dat bronnen ouder dan 10 jaar niet worden gebruikt. Tijdens het onderzoek is slechts één bron gebruikt die ouder is dan 10 jaar. Verder zijn de meest actuele bronnen die beschikbaar waren gebruikt. Op Van Gool (2013) na, hier is een recentere druk van beschikbaar. Echter voor de definities die uit dit boek gehaald zijn, is geen recentere druk nodig. Voor enkele begrippen zijn bronnen gebruikt die niet over een jaartal beschikken, dit heeft verder weinig invloed op de betrouwbaarheid. Verder is rekening gehouden met de kwaliteit van de bronnen. Zo zijn bronnen als 'encyclo' en 'wikipedia' vermeden. De boeken die als bronnen zijn gebruikt, zijn bronnen van hoge kwaliteit. Ook websites als nvm.nl, kvk.nl, rvo.nl en rijksoverheid.nl zijn websites die als betrouwbare bron kunnen worden aangemerkt. Al met al heeft het gebruik van de meest recente en meest betrouwbare bronnen de betrouwbaarheid van het onderzoek verhoogd.

Peer feedback: om de betrouwbaarheid van het onderzoek te vergroten kan gebruik worden gemaakt van peer feedback, waar collega-onderzoekers resultaten nalezen of nameten (Verhoeven, 2014). In hoofdstuk één is beschreven dat dit zal worden gedaan tijdens de stage terugkomdag, echter is deze dag wegens corona niet doorgegaan. Hierdoor heeft geen peer feedback kunnen plaatsvinden. Toch is aan de hand van digitale contactmomenten met de afstudeerbegeleider peer feedback ontvangen. Ook is door veel contact met de opdrachtgever peer feedback ontvangen.

Rapportage en verantwoording: tijdens dit onderzoek is een logboek bijgehouden. In dit logboek zouden alle werkzaamheden en zoekwerkzaamheden met bronnen worden bijgehouden. Het is deels gelukt om een logboek bij te houden tijdens dit onderzoek. Vanwege de vele zoektermen en bronnen kostte het te veel tijd om alles bij te houden in het logboek. Daarom zijn voornamelijk de werkzaamheden bijgehouden in het logboek. Doordat het logboek niet volledig is bijgehouden heeft dat een negatief effect op de betrouwbaarheid van het onderzoek. De geraadpleegde bronnen zijn echter wel genoteerd bij gebruik, deze zijn verwerkt in de literatuurlijst. Het is hierdoor mogelijk om alle informatie in het onderzoek te herleiden. Dit heeft de betrouwbaarheid weer verhoogd.

Triangulatie: door het toepassen van triangulatie wordt de betrouwbaarheid in het onderzoek verhoogd (Verhoeven, 2014). In dit onderzoek is gebruik gemaakt van triangulatie. In deelvraag één, twee en drie is gebruik gemaakt van literatuuronderzoek. Hieruit is het stroomschema ontstaan. Vervolgens wordt dit onderzoek middels interviews in de praktijk gecontroleerd. Dit stroomschema is in deelvraag vier eerst getoetst bij duurzaamheidsspecialisten en daarna is het verbeterde stroomschema in deelvraag vijf getoetst bij taxateurs van zakelijk vastgoed. Hierdoor is de betrouwbaarheid van het onderzoek verhoogd.

Steekproefomvang: hoe groter de steekproef, des te nauwkeuriger uitspraak kan worden gedaan over de resultaten (Verhoeven, 2014). De populatie bestaat zowel bij duurzaamheidsspecialisten als bij taxateurs van zakelijk vastgoed uit honderden, misschien wel duizenden personen. In totaal zijn dertien interviews afgenomen. Normaal gesproken zou dit voor één praktijkvraag een redelijk representatief aantal zijn, echter omdat de literatuur is getoetst bij twee verschillende expertises is de steekproefomvang relatief klein. Dit was onvermijdelijk, omdat er een beperkte tijd is om het onderzoek uit te werken. Dit beperkte aantal interviews heeft een negatief effect op de betrouwbaarheid. Om de betrouwbaarheid van de afgenomen interviews te verhogen zijn deze opgenomen met opnameapparatuur. Deze interviews zijn vervolgens later teruggeluid en volledig uitgetypt. Hierdoor zijn duidelijke transcripten ontstaan. Dit verhoogd de kwaliteit van het praktijkonderzoek.

7.3.2.2 Validiteit

Bij validiteit wordt gekeken naar de geldigheid van het onderzoek en wordt bepaald in hoeverre het onderzoek vrij is van systematische fouten (Verhoeven, 2014). Er zijn drie vormen van validiteit, namelijk interne en externe validiteit en constructvaliditeit.

Interne validiteit: een onderzoek is intern valide als de juiste conclusies kunnen worden getrokken. Juiste conclusies zijn conclusies die standhouden en de kritiek van collega-onderzoekers kunnen overleven (Verhoeven, 2014). Bij het theorieonderzoek is de interne validiteit verhoogd door gebruik te maken van de meest recente bronnen. In hoofdstuk één is aangegeven dat bronnen ouder dan tien jaar niet worden geraadpleegd. Tijdens het onderzoek is één bron gebruikt uit 2009 om een begrip te definiëren. Dit heeft geen negatieve invloed op de interne validiteit. Om de interne validiteit van het praktijkonderzoek te waarborgen zijn de interviews volgens dezelfde structuur afgenomen met dezelfde vragenlijst (per deelvraag). Hierdoor zijn in elk interview dezelfde onderwerpen aan bod gekomen, waardoor de juiste conclusies getrokken konden worden.

Externe validiteit: een onderzoek is extern valide als de conclusies (uit de steekproef) te generaliseren zijn naar de gehele populatie. De steekproef moet dus in bepaalde relevante kenmerken lijken op de populatie (Verhoeven, 2014). Voor de interviews met de duurzaamheidsspecialisten is specifiek geselecteerd op bepaalde kenmerken die relevant zijn voor dit onderzoek. Hierdoor wisten de respondenten de vragen goed te beantwoorden. Dit heeft de externe validiteit van het onderzoek vergroot. Bij de interviews met de taxateurs zijn ook duidelijke kenmerken aangegeven. Waardoor de externe validiteit is verhoogd.

Constructvaliditeit: ook wel 'begripsvaliditeit' heeft betrekking op het meetinstrument, hierbij gaat het om 'meet wat je wilt meten'. Om de constructvaliditeit te waarborgen zijn binnen dit onderzoek verschillende begrippen geoperationaliseerd en meetbaar gemaakt. Zo is in hoofdstuk twee de 'marktwaardebepaling' meetbaar gemaakt door het taxatieproces te beschrijven. Ook is in dit hoofdstuk de taxateur van zakelijk vastgoed nader toegelicht en de belegger van kantoorvastgoed. In hoofdstuk drie is 'niet duurzaam kantoorvastgoed' geoperationaliseerd tot kantoorvastgoed dat energielabelplichtig is. Ook is in dit hoofdstuk het 'verduurzamen van kantoorvastgoed' geoperationaliseerd tot diverse factoren/maatregelen die invloed hebben op het energielabel. Door afbakening en operationalisering van diverse begrippen is de constructvaliditeit verhoogd.

7.3.2.3 Bruikbaarheid

Wanneer op betrouwbaarheid en validiteit niet goed gescoord wordt, kan het onderzoek nog wel bruikbaar zijn. Het is hierbij van belang dat de opdrachtgever tevreden is met het onderzoek, omdat de resultaten bruikbaar zijn. Het stroomschema is voor de opdrachtgever als voor andere taxateurs van zakelijk vastgoed te gebruiken. Het taxatieproces van taxateurs van zakelijk vastgoed verschilt in grote lijnen niet van elkaar. Ook de gehanteerde tool kan door iedere taxateur worden gebruikt. Door het gebruik van het stroomschema kan elke taxateur van zakelijk vastgoed beleggers met niet duurzaam kantoorvastgoed van een globaal duurzaamheidsadvies voorzien.

Echter wordt per 1 januari 2021 de berekeningswijze van het energielabel veranderd. In plaats van de NEN 7120 wordt de onderbouwing gebaseerd op de NTA 8800. Uit de interviews is gebleken dat dit gevolgen kan hebben voor de tool van de RVO en dus voor het stroomschema. Het kan zijn dat door de nieuwe rekenmethode de tool onbruikbaar is, waardoor het stroomschema onbruikbaar is. Het is nog onduidelijk of de tool onbruikbaar is. De respondenten waren daar ook verschillend over. De ene respondent geeft aan dat de nieuwe rekenmethode geen invloed heeft op de tool en de andere respondent geeft aan dat de rekenmethode zodanig verandert, dat de huidige tool komt te vervallen. Daar werd dan wel aan toegevoegd dat als dat gebeurt, de verwachting is dat er een vervangende tool voor in de plaats komt. Al met al is er weinig bekend over de bruikbaarheid van de huidige tool, uit de literatuur blijkt niks concreets bekend, net als bij de respondenten. Om deze reden wordt er van uit gegaan dat de tool bruikbaar is.

7.4 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden de aanbevelingen beschreven. In subparagraaf 7.3.1 worden de aanbeveling voor de opdrachtgever beschreven. In subparagraaf 7.3.2 worden de aanbevelingen voor het behalen van het externe doel beschreven. Tot slot wordt in subparagraaf 7.3.3 de aanbevelingen voor vervolgonderzoek in kaart gebracht.

7.4.1 Aanbevelingen voor de opdrachtgever

In deze subparagraaf worden aanbevelingen opgesteld voor de opdrachtgever. Deze aanbeveling zijn ter versterking van het uitgevoerde onderzoek.

1. Duidelijk aangeven dat het om een globaal advies gaat

In het taxatierapport is het van belang dat duidelijk aangegeven wordt dat het gaat om een globaal advies. Hierbij is het onder andere van belang om de RVO als bron toe te voegen en dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan het advies.

2. Samenwerking opzoeken met energielabeladviseurs

In het stroomschema is al aangegeven dat voor een maatwerk advies een erkend energielabeladviseur moet worden benaderd. In plaats van dit allemaal aan de kantooreigenaar over te laten kan het ook interessant zijn om de kantooreigenaar door te sturen naar een energielabeladviseur. Dit kan worden bereikt met een samenwerkingsverband met energielabeladviseurs. Dit kan de energielabeladviseur meer opdrachten opleveren, maar de taxateur kan ook opdrachten krijgen van energielabeladviseurs. Het kan dus voor beide partijen een interessante samenwerking zijn.

3. Zorg dat het stroomschema up-to-date blijft

Zoals gebleken uit de interviews is het mogelijk dat de tool van de RVO komt te vervallen door de nieuwe rekenmethode in 2021. Dit is echter niet zeker. Er zijn verschillende scenario's denkbaar, namelijk: de tool is ondanks de nieuwe rekenmethode bruikbaar (dan hoeft er niks te gebeuren), de tool is onbruikbaar, maar wordt wel vervangen voor een nieuwe (dan dient de huidige tool vervangen te worden door de nieuwe tool), de huidige tool is volledig onbruikbaar (dan dient er een andere onderbouwing van het advies voor in de plaats te komen). Het is dus wel van belang voor de opdrachtgever om goed rekening te houden met deze scenario's om het stroomschema up-to-date te houden.

4. Personeel bijscholen op het gebied van duurzaamheid

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker begrip in de vastgoedwereld. Ook in de taxatiewereld wordt het belang van duurzaamheid dus steeds groter. Met het gebruik van een tool, zoals in dit onderzoek, krijgt de taxateur wel een beeld van duurzaamheid bij kantoorvastgoed. Dit is echter nog niet genoeg. Het is van belang dat de taxateur, door middel van bijvoorbeeld cursussen, van huidige en toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot duurzaamheid de kennis in huis heeft. De taxateur moet zich meer verdiepen in het belang van duurzaamheid bij kantoorvastgoed en de verduurzaming van het kantoorvastgoed op zich. Er wordt al steeds meer rekening gehouden bij de waardering van duurzaamheid bij een gebouw. In een van de interviews met de taxateur werd een 'brown discount' genoemd. Dit is ook logisch, omdat in 2030 ieder kantoor een energielabel A moet hebben. Daarom zou daar nu al rekening mee moeten worden gehouden in de waardering.

7.4.2 Aanbeveling voor het behalen van het externe doel

In deze subparagraaf wordt de aanbeveling beschreven ten aanzien van het behalen van het externe doel. Het externe doel is in hoofdstuk één opgesteld en luidt als volgt: Thoma Post Taxaties Zakelijk wil beleggers bij de marktwaarbepaling van niet duurzaam kantoorvastgoed van een duurzaamheidsadvies voorzien als extra service om het aantal taxatieopdrachten positief te beïnvloeden en zich te onderscheiden van de concurrentie. Om het externe doel te behalen is onderzoek gedaan naar het taxatieproces van taxateurs en verduurzaming van kantoorvastgoed. Hieruit volgde vervolgens het taxatieproces en diverse regelgeving omtrent het verduurzamen van kantoorvastgoed. Ook is in de theorie gebruik gemaakt van een bestaande tool die inzichtelijk maakt hoe een kantoor kan worden verduurzaamd. Op basis van de resultaten uit het theoretisch onderzoek is vervolgens een beroepsproduct opgesteld. Dit beroepsproduct is daarna getoetst in de praktijk bij twee verschillende expertises. Door het beroepsproduct te toetsen, is een stroomschema ontstaan die taxateurs van zakelijk vastgoed kunnen gebruiken bij het opstellen van een globaal duurzaamheidsadvies bij het taxeren van 'niet duurzaam' kantoorvastgoed.

Zowel Thoma Post Taxaties Zakelijk als andere taxateurs van zakelijk vastgoed kunnen het stroomschema gebruiken om eigenaren van 'niet duurzaam' kantoorvastgoed van een

duurzaamheidsadvies te voorzien. Het is nog de vraag of de huidige tool van de RVO onbruikbaar is en of er dan een nieuwe voor in de plaats komt. Voor deze aanbeveling wordt er van uit gegaan dat de huidige tool bruikbaar is. Door gebruik te maken van het stroomschema kan Thoma Post Taxaties Zakelijk zich onderscheiden van de concurrentie. Hierdoor laat het bedrijf zien actief bezig te zijn met ontwikkelingen in de markt. Dit kan het bedrijf een beter imago bezorgen, wat naar verwachting op termijn een positieve invloed kan hebben op het aantal taxatieopdrachten.

7.4.3 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

In deze subparagraaf worden aanbevelingen opgesteld ten behoeve van eventueel vervolgonderzoek. Het onderzoek heeft een looptijd van 20 weken, om deze reden is het onderzoek zodanig afgebakend dat het binnen deze relatief korte periode kan worden uitgewerkt. Er zijn dus diverse onderwerpen beschikbaar die in dit onderzoek niet zijn meegenomen, vanwege de beperkte uitwerktijd. Ook kan na het terugblikken van op het onderzoek aanbevelingen worden gegeven voor hoe het onderzoek beter had kunnen verlopen.

1. Beleggers interviewen

De belegger is de oorspronkelijke doelgroep van het onderzoek. Het kan voor vervolgonderzoek interessant zijn om beleggers te interviewen. Hieruit kan waardevolle informatie worden gehaald, zoals peilen in hoeverre de belegger behoefte heeft aan een globaal duurzaamheidsadvies als dit. Ook kan aan de hand van een soort case-study de belegger beoordelen of het daadwerkelijke advies waardevol is.

2. Financiers (banken) interviewen

In dit onderzoek is gebleken dat als een kantoor in 2023 niet aan label C voldoet het niet meer als kantoor mag worden gebruikt. Uit de interviews met de taxateurs is gebleken dat deze heel benieuwd waren naar hoe banken hierin staan. Uiteindelijk worden de taxatierapporten in de meeste gevallen opgesteld voor een bank. Dus hoe denken banken over dit onderwerp? Willen banken een bewijs van verduurzaming bij het verstrekken van een financiering van een nog niet duurzaam kantoorpand? Wat gebeurt er met lopende financieringen? Zijn banken gerechtigd om lopende financieringen zomaar af te breken? Voor vervolgonderzoek is het interessant om banken te interviewen om ook het perspectief van de financier in kaart te brengen.

3. Onderzoeken wat het best kan worden gedaan met lopende contracten

In een taxatierapport worden contracten van huurders toegevoegd, op basis van de contracthuur wordt een waarde bepaald. Als een kantoorpand in 2023 niet voldoet aan label C mag het niet worden gebruikt als kantoor. Als er niet wordt verduurzaamd kan een huurder dus ook niet de kantoorruimte huren. Als 2023 midden in een contracttermijn valt, moet een taxateur dan na 2023 rekening houden met leegstand? Voor vervolgonderzoek is het interessant om te onderzoeken hoe taxateurs hier mee om moeten gaan. Dit kan uiteraard ook gevolgen hebben voor het stroomschema.

4. Onderzoek doen naar de rechten van een huurder of verhuurder

Is het de taak van de huurder of van de eigenaar van het kantoorpand om te verduurzamen? Als er door beide partijen niet wordt verduurzaamd en het mag in 2023 niet meer worden gebruikt als kantoor, mag de huurder dan zomaar het huurcontract opzeggen? Er zijn diverse wetten die hier antwoord op kunnen geven. Voor vervolgonderzoek is het interessant om te onderzoeken welke rechten een huurder heeft in zo een situatie. Ook is het interessant om de rechten van de verhuurder nader te onderzoeken in een vergelijkbare situatie.

5. Nader onderzoek naar alternatieve tools

Er zijn andere tools beschikbaar die het verduurzamen van kantoren kan berekenen. Door een nieuwe rekenmethode kan het zijn dat de tool van de RVO kom te vervallen. Komt er vanuit

de RVO een nieuwe tool? Zijn er goede alternatieven? Uit het praktijkonderzoek is gebleken dat duurzaamheidsadviseurs VABI en UNIQ gebruiken. Wellicht dat er een simpelere variant is van een tool als VABI. Het kan ook zo zijn dat met een klein abonnement de VABI-software ook door taxateurs kan worden gebruikt. Verder zijn door grote taxatie-/vastgoedkantoren al soortgelijke tools ontwikkeld. Dus in hoeverre zijn er buiten de tool van de RVO geschikte tools voor taxateurs om te gebruiken voor een (globaal) duurzaamheidsadvies.

6. De investeringskosten toevoegen aan het advies

Uit de interviews met de duurzaamheidsspecialisten bleek dat de tool van de RVO de investeringskosten niet goed berekende. Uit diezelfde interviews bleek ook dat de investering voor kantooreigenaren erg belangrijk is bij een duurzaamheidsadvies. De investeringskosten zijn redelijk te berekenen, omdat er voor een bepaalde maatregel een bepaalde prijs (per m²) moet worden betaald. In hoeverre is het mogelijk om op basis van bandbreedtes ook investeringskosten toe te voegen aan het advies?

7. Eventuele subsidies toevoegen aan het advies

In het onderzoek is geen rekening gehouden met eventuele subsidies. Deze zijn echter wel aanwezig voor het verduurzamen van kantoorvastgoed. Om de kantooreigenaar echt te overtuigen om te verduurzamen, zijn deze subsidies natuurlijk zeer interessant. Daarom kan het voor het totale advies van belang zijn om subsidies toe te voegen waar de kantooreigenaar voor in aanmerking kan komen. Voor vervolgonderzoek is het dus interessant om onderzoek te doen naar de verschillende subsidies.

8. Neem interviews persoonlijk af

Voor de beste resultaten kunnen interviews het best persoonlijk worden afgenomen. Echter, door het coronavirus zijn de interviews niet persoonlijk afgenomen. De interviews zijn telefonische en via Teams afgenomen. Doordat het grootste deel thuis moest werken was er af en toe sprake van geluidsoverlast of een slechte verbinding. Bij een vervolgonderzoek wordt aangeraden om de interviews persoonlijk af te nemen. Hierdoor verloopt het gesprek soepeler en is de verwachting dat je daardoor betere resultaten krijgt.

Literatuurlijst

Aantoonbaarduurzaambouwen (z.j.) *Definitie GreenCalc*. Geraadpleegd op 1 oktober 2020, van <http://www.aantoonbaarduurzaambouwen.nl/gebouwen/greencalc/>

Adhoc (z.j.) *Taxatieproces*. Geraadpleegd op 28 september 2020, van <https://www.adhoc-horecataxaties.nl/taxatieleer/inkomstenbenadering/>

Bedrijfspand (z.d.) *Definitie commercieel onroerend goed*. Geraadpleegd op 25 juni 2020 van, <https://www.bedrijfspand.com/vastgoed-begrip/commercieel-vastgoed/>

BREEAM (z.j.) *Definitie BREEAM-NL In-Use*. Geraadpleegd op 1 oktober 2020, van <https://www.breeam.nl/in-use>

Calcasa (2019) *Energielabelverplichting*. Geraadpleegd op 1 oktober 2020, van <https://www.calcasa.nl/nieuws/2019-q2-wox-kwartaalbericht-nog-3-5-jaar-om-30-miljoen-m-2-kantoor-te-verduurzamen>

CBRE (2020) *Drijfveren om te verduurzamen*. Geraadpleegd op 25 september 2020, van <https://www.cbre.nl/nl-nl/diensten/oplossingen-huurders-gebruikers/werkplek-strategieen/kantoren-na-covid-19>

CBS (2016) *Definitie duurzaamheid*. Geraadpleegd op 24 september 2020, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/economie/landbouw/monitor-duurzame-agro-grondstoffen-2016/toelichtingen-homepage-agro-grondstoffen/duurzaamheid#:~:text=Duurzame%20ontwikkeling%20is%20een%20ontwikkeling,VN%2Dcommissie%20Brundtland%20uit%201987.>

Colliers (2019) *Duurzaamheid bij beleggers*. Geraadpleegd op 28 september 2020, van <https://www2.colliers.com/nl-nl/research/20191029duurzaamheidkantoren>

Dakisolatie-advies (z.j.) *Dakisolatie*. Geraadpleegd op 8 oktober 2020, van <https://www.dakisolatie-advies.nl/>

Duijvestein K. (2011) *Duurzaam bouwen tetraëder*. Geraadpleegd op 6 september, van Dubo tetraeder tekst /CD/Wrd98/090204/HDJp180/128 Mb

Energiegids (2017) *Schakelingen*. Geraadpleegd op 9 oktober 2020, van http://energiegids.nl/sites/default/files/archief/a37f7e/eg.032017_pag.24-26.pdf

Energievergelijk (z.j.) *Stadsverwarming*. Geraadpleegd op 9 oktober 2020, van <https://www.energievergelijk.nl/onderwerpen/stadsverwarming>

Ensie (z.j.) *Definitie LEED*. Geraadpleegd op 1 oktober 2020, van <https://www.ensie.nl/duurzaam/leed>

EPA (z.j.) *Energielabel EPA-U*. Geraadpleegd op 6 oktober 2020, van <https://www.epa-adviesplatform.nl/algemene-info-epa-u>

Fris (z.j.) *Drijfveren om te verduurzamen*. Geraadpleegd op 25 september 2020, van <https://fris.nl/thema-vastgoed-en-duurzaamheid-gaan-hand-in-hand>

FD (2019) *Verplichte verduurzaming kantoorvastgoed*. Geraadpleegd op 25 juni 2020 van, <https://fd.nl/ondernemen/1321684/belegger-laks-met-verplichte-verduurzaming-kantoorpand>

Glas (z.j.) *Isolatiewaarde glas*. Geraadpleegd op 9 oktober 2020, van <https://www.glas.nl/woordenboek/hr-classificaties>

Gloudemans (z.j.) *Taxatieproces*. Geraadpleegd op 28 september 2020, van <https://www.gloudemans.nl/taxaties/bedrijfsmatig-vastgoed/#:~:text=Voor%20een%20snelle%20taxatie%20kan,per%20vierkante%20meter%20wordt%20vastgesteld.>

GPR (2016) *Definitie GPR-gebouw*. Geraadpleegd op 1 oktober 2020, van <https://www.gprsoftware.nl/over-gpr-software/>

ING (2020) *Verduurzamen kantoorvastgoed*. Geraadpleegd op 25 juni 2020 van, <https://www.ingwb.com/media/1927183/groenwaarde-wetenschappelijk-bewezen.pdf>

IVBN (2009) *Duurzaam vastgoed*. Geraadpleegd op 25 september 2020, van <https://www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfolD=218>

Isolatieprijs (z.j.) *Kosten isolatie*. Geraadpleegd op 8 oktober 2020, van <https://www.isolatieprijs.nl/zakelijk/>

Isolatie.net (z.j.) *Vloerisolatie*. Geraadpleegd op 8 oktober 2020, van <https://www.isolatie.net/vloerisolatie/>

Isso (z.j.) *Verwarmingsketels*. Geraadpleegd op 9 oktober 2020, van https://isso.nl/fileadmin/user_upload/downloads_epaw/begrippenlijst_rapportage_woningen.pdf

KvK (2020) *Definitie private-equity belegger*. Geraadpleegd op 14 januari 2021, van <https://www.kvk.nl/advies-en-informatie/financiering/private-equity-financiering-voor-mkbers/>

Ledsgogreener (z.j.) *LED-verlichting*. Geraadpleegd op 16 oktober 2020, van <http://www.ledsgogreener.nl/branche-toepassingen/led-verlichting-kantoren>

Lumeco (z.j.) *TL-5 verlichting*. Geraadpleegd op 9 oktober 2020, van <https://lumeco.nl/t5-verlichting/>

M. Hoogvoorst (2020) *Redenen voor accepteren taxatie*. Geraadpleegd op 15 oktober 2020.

Milieucentraal (z.j.) *Glasisolatie*. Geraadpleegd op 9 oktober 2020, van <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/energiezuinig-huis/isoleren-en-besparen/dubbel-glas-hr-glas-en-triple-glas/>

Modelmatig-taxeren (z.j.) *Taxatieproces*. Geraadpleegd op 28 september 2020, van <https://modelmatig-taxeren.jouwweb.nl/waardering-methoden>

NRVT-1 (2018) *Taxateur als adviseur*. Geraadpleegd op 28 september 2020, van <https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2018/10/Beroepscompetentieprofiel-Register-Taxateurs.pdf>

NRVT-2 (2020) *Taxateur als adviseur*. Geraadpleegd op 28 september 2020, van <https://www.nrvt.nl/actueel-3/duurzaamheidsmodel-van-taxateurs-een-factor-van-belang/>

NRVT-3 (2017) *Taxatieproces*. Geraadpleegd op 25 september 2020, van <https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2015/07/Reglement-Bedrijfsmatig-Vastgoed-15-6-2017-1.pdf>

NVM-1 (2020) *Cijfers kantorenmarkt*. Geraadpleegd op 24 juni 2020 van, https://www.nvm.nl/media/qjbdsjho/def-nvm_svz_2020_nl.pdf

NVM-2 (2020) *Kantoor definitie*. Geraadpleegd op 15 oktober 2020, van <https://www.nvm.nl/media/vdbbuddx/kantoren-in-cijfers-2020.pdf>

NVM-3 (2020) *Beleggers in direct vastgoed*. Geraadpleegd op 28 september 2020, van https://www.nvm.nl/media/qjbdsjho/def-nvm_svz_2020_nl.pdf

NVM-4 (2020) *Geen energielabel kantoren*. Geraadpleegd op 15 oktober 2020, van <https://www.nvm.nl/media/0mjb3afb/vastgoedmarkt-in-beeld-2019.pdf>

Ontzorgexperts (z.j.) *soorten ventilatiesystemen*. Geraadpleegd op 9 oktober 2020, van <https://ontzorgexperts.nl/kennis-en-inspiratie/natuurlijke-ventilatie-vs-mechanische-ventilatie/#:~:text=Mechanische%20ventilatie%20i.c.m.%20natuurlijke%20ventilatie,-Dit%20is%20de&text=De%20woning%20wordt%20voorzien%20van,buitenlucht%20het%20huis%20kan%20betreden>.

Pltlicht (z.j.) *Conventionele verlichting*. Geraadpleegd op 9 oktober 2020, van <https://www.pltlicht.nl/voordelen-vervangen-conventionele-verlichting-door-led-verlichting/>

Rabovastgoedbericht (2019) *Cijfers kantorenmarkt*. Geraadpleegd op 24 juni 2020 van, https://www.rabobank.nl/images/def-rabo-vastgoedbericht-2019_291028833.pdf?

Rijksoverheid-1 (z.j.) *Duurzaamheidseisen kantoorvastgoed*. Geraadpleegd op 24 juni 2020 van, <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energielabel-c-kantoren>

Rijksoverheid-2 (z.j.) *Verplicht energielabel*. Geraadpleegd op 23 oktober 2020, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen-en-gebouwen/energielabel-utiliteitsbouw>

Rtlnieuws-1 (2019) *Duurzaamheid huidige kantorenvorraad*. Geraadpleegd op 24 juni 2020 van, <https://www.rtlnieuws.nl/economie/bedrijven/artikel/4684381/kantoren-duurzaamheiddeadline-energielabel-kantoorpanden>

Rtlnieuws-2 (2020) *Ventilatie*. Geraadpleegd op 9 oktober 2020, van <https://www.rtlnieuws.nl/economie/van-onze-partner/artikel/5188555/duurzaam-kantoorpand-bedrijven-energielabel-zuinig>

RVO (2020) *Energielabel verplichting*. Geraadpleegd op 24 september 2020, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energielabel-c-kantoren>

RVO-2 (2017) *Energiebesparingsverkenner*. Geraadpleegd op 6 oktober 2020, van <https://energieslag.rvo.nl/news/view/51138486/snel-inzicht-in-besparingsopties-met-de-energiebesparingsverkenner-kantoren>

RVO-3 (2018) *Isolatie*. Geraadpleegd op 8 oktober 2020, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/energie-besparen-door-te-isoleren>

RVO-4 (z.j.) *Compressiekoeling*. Geraadpleegd op 9 oktober 2020, van <https://www.rvo.nl/sites/default/files/bijlagen/Koelen%20met%20dauwpuntkoeling.pdf>

RVO-5 (2020) *Warmtepomp*. Geraadpleegd op 16 oktober 2020, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/warmtepompen>

Scribbr (2014) *kwaliteit onderzoek*. Geraadpleegd op 25 juni 2020 van, <https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/beoordelen-kwaliteit-onderzoek/>

Solarmagazine-1 (2020) *Zonnepanelen*. Geraadpleegd op 16 oktober 2020, van <https://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i20620/monitor-energiebesparing-gebouwde-omgeving-14-procent-utiliteitsgebouwen-heeft-zonnepanelen>

Solarmagazine-2 (2020) *Terugverdientijd zonnepanelen*. Geraadpleegd op 16 oktober 2020, van <https://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i20973/tno-presenteert-rekenmodel-voor-terugverdientijd-zonnepanelen-bij-consumenten-scholen-en-mkb>

Strategisch-beleggen (z.j.) *Private-equitybelegger*. Geraadpleegd op 28 september 2020, van <https://www.strategisch-beleggen.nl/beleggingsproducten/alternatieve-beleggingen/private-equity.html>

Stimular (z.j.) *Verwarmingsinstallatie*. Geraadpleegd op 9 oktober 2020, van <https://www.stimular.nl/maatregelen/hr-ketel/>

Thoma Post (z.d.) *Thoma Post Taxaties Zakelijk*. Geraadpleegd op 24 juni 2020 van, <https://thomapost.nl/bedrijfsmakelaars/bedrijfspan-d-taxeren/>

TMI (2019) *Taxatieproces*. Geraadpleegd op 25 september 2020, van <https://taxatiemanagementTMIinstituut.nl/download/tmi-tcv/>

Vastgoedbeleggingenonline (z.j.) *Beleggen in kantoren*. Geraadpleegd op 15 oktober 2020, van <https://vastgoedbeleggingenonline.nl/onroerendgoed/kantoorruimte/>

Van Arnhem (2014) *Taxatieleer vastgoed 1*. (6^e druk). Noordhoff Uitgevers

Van Gool (2013) *Onroerend goed als belegging*. (5^e druk) Noordhoff Uitgevers.

Vastgoedmarkt (2020) *Verlichting*. Geraadpleegd op 9 oktober 2020, van <https://www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/artikel/2020/02/verduurzaming-kantoren-dit-moet-u-weten-101151238>

Verhoeven (2014) *Wat is onderzoek?* (5^e druk) Boom uitgevers

VHCM (2017) *Veranderende rol taxateur*. Geraadpleegd op 28 september 2020, van <https://www.vhcm.eu/2017/12/12/de-veranderende-rol-van-de-taxateur/>

Vastgoedbeleggingenonline (z.j.) *Beleggen in kantoren*. Geraadpleegd op 15 oktober 2020, van <https://vastgoedbeleggingenonline.nl/onroerendgoed/kantoorruimte/>

Weyenbergbouwadvies (z.j.) *Gevelisolatie*. Geraadpleegd op 8 oktober 2020, van <https://www.weyenbergbouwenadvies.nl/diensten/aannemer/energiebesparing/gevelisolatie>

Zonnepaneel-subsidies (z.j.) *Zonnepanelen*. Geraadpleegd op 13 oktober 2020, van <https://www.zonnepaneel-subsidies.nl/bouwwerk/kantoorpand/>

Bijlagen

Bijlage 1	Interviewvragen duurzaamheidsspecialisten met onderbouwing
Bijlage 2	Uitgewerkte interviews duurzaamheidsspecialisten
Bijlage 3	Interviewvragen taxateurs met onderbouwing
Bijlage 4	Uitgewerkte interviews taxateurs

Bijlage 1: Interviewvragen duurzaamheidsspecialisten met onderbouwing

Deze interviewvragen zijn opgesteld om de betrouwbaarheid van het beroepsproduct te toetsen. Hier wordt de focus gelegd op de stap: "gegevensverzameling", waar de tool van de RVO (energiebesparingsverkenner kantoren) het meest van belang is.

Algemeen

Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

- Algemene vraag om inzichtelijk te maken wie de respondent is en wat diegene doet.

Identificatie

Welke informatie van een kantoorgebouw is volgens u van belang voordat er tot duurzaamheidsadvies over wordt gegaan?

- Inzichtelijk maken waar duurzaamheidsspecialisten op letten voordat deze over gaan tot het opstellen van een advies.

Ik heb gekozen om kantoren met een label D of slechter van een duurzaamheidsadvies te voorzien en de kantoren die al voldoen aan de label C verplichting van 2023 te laten voor wat het is, wat vindt u daar van?

- Inzichtelijk maken in hoeverre het belang van D t/m G labels groter is dan B en C om een advies aan te geven.

Gegevensverzameling

Welke factoren/eigenschappen van een kantoorgebouw spelen een rol bij het bepalen van het energielabel?

- Inzicht verkrijgen in hoeverre de factoren die zijn gehanteerd in het beroepsproduct compleet zijn.

Welke tools zijn het meest geschikt voor het uitrekenen van het energielabel van een kantoorgebouw?

- Inzicht verkrijgen in of er meerdere tools aanwezig zijn en of de in het beroepsproduct gehanteerde tool daar ook onder valt.

De tool van de RVO maakt onderscheid in grootte van het object en diverse factoren/maatregelen voor en na verduurzaming. Vindt u die gegevens compleet om het energielabel te bepalen?

- Inzicht verkrijgen in hoeverre de maatregelen compleet zijn.

In hoeverre is de energiebesparingsverkenner van de RVO een betrouwbare tool om duurzaamheidsadvies op te baseren?

- Controleren in hoeverre de gehanteerde tool betrouwbaar is, aangezien deze tool de basis vormt voor het advies.

Wanneer een kantoorpand nog niet beschikt over een energielabel, kan met deze tool het energielabel worden berekend. In hoeverre is die berekening nauwkeurig?

- Een onderdeel van de tool is het zelf berekenen van het energielabel. Deze vraag wordt gesteld om inzicht te krijgen in hoeverre het energielabel kan worden berekend met de tool.

Advies

Geven de investeringskosten van de tool globaal een betrouwbaar beeld van de daadwerkelijke investeringskosten?

- Het advies in dit onderzoek omvat de duurzaamheidsmaatregelen met de bijbehorende investeringskosten. Deze vraag moet inzicht geven in hoeverre deze investeringskosten betrouwbaar zijn.

Welke inhoud/informatie moet een duurzaamheidsadvies voor kantoorvastgoed volgens u minimaal bevatten?

- Inzicht verkrijgen in welke informatie de taxateur aan de belegger moet geven omtrent het duurzaamheidsadvies.

Slot

Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

- De respondent de kans geven nog eventuele informatie aan te vullen of vragen te stellen.

Bijlage 2: Uitgewerkte interviews duurzaamheidsspecialisten

Respondent 1: Rik Altena

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Mijn naam is Rik Altena ik werk bij DWA ik ben senior energieadviseur en mijn werkzaamheden zijn het verduurzamen van vooral de bestaande bouw en zowel utiliteit met enkele gebouwen, maar ook voor groot vastgoed bezitters maar ook gemeentes. Daarnaast hou ik me ook bezig met collectieve warmtesystemen.

2. Welke informatie van een kantoorgebouw is volgens u van belang voordat er tot duurzaamheidsadvies over wordt gegaan?

Het gebruik in combi met het energiegebruik, want als je niet weet wat het energiegebruik is dan weet je ook niet wat voor energieadvies gegeven kan worden want als het een pand is met een heel laag energieverbruik dan kan je er ook niet zoveel aan doen. Als het een duurzaam gebouw is met een hoog verbruik dan weet je dat je het niet moet zoeken in de maatregelen, maar dat er dingen niet goed gebruikt worden of niet goed werken. **(kijkt u niet bijvoorbeeld naar of een kantoor energielabelplichtig is, of dat het überhaupt een energielabel heeft?)** Nee, dat is voor mij niet van belang, maar ik snap wel dat dat voor jouw advies van belang is.

3. Ik heb gekozen om kantoren met een label D of slechter van een duurzaamheidsadvies te voorzien en de kantoren die al voldoen aan de label C verplichting van 2023 te laten voor wat het is, wat vindt u daar van?

Ja het is een scope, ik vind het prima. Het is gewoon een keus. Als je te maken hebt met verhuurders die alleen maar een vinkje willen hebben achter label C, dan moet je het simpel houden. Ik vind het zelf wel waardeloze ambities. Ik vind jouw scope prima, maar ik vind de klanten niet zo interessant.

4. Welke factoren/eigenschappen van een kantoorgebouw spelen een rol bij het bepalen van het energielabel?

Energetische materialen als verlichting en ventilatiesystemen. Wat vooral heel veel uitmaakt is de vormfactor. Daar bedoel ik mee: de verhouding tussen schil en oppervlakte (binnenoppervlakte). De functie van het object is ook heel erg belangrijk, maar ik zie dat jij je richt op kantoren.

5. Welke tools zijn het meest geschikt voor het uitrekenen van het energielabel van een kantoorgebouw?

Eigenlijk heb je VABI en straks ook uniec. Dat zijn de tools om het echt te doen. Die van de RVO is 'ongeveer'.

6. De tool van de RVO maakt onderscheid in grootte van het object en diverse factoren/maatregelen voor en na verduurzaming. Vindt u die gegevens compleet om het energielabel te bepalen?

Wel ongeveer, dikke duim enzo. Het is meer: het kan wel een groot pand zijn, maar het kan heel weinig buitenoppervlakte hebben en dan heeft bijvoorbeeld schilisolatie niet zoveel effect. Dus voor gemiddelde om er even een gevoel bij te krijgen, werkt het prima. Als je het echt wil weten, dan moet je officieel doen. Het geeft dus een prima indruk voor het algemeen en als je een gemiddeld gebouw hebt dan weet je zeker als je al die dingen doorloopt dat je er waarschijnlijk wel bent. Er missen trouwens wel wat maatregelen. Waar is triple glas, zonwerend glas, buitenzonwering. Bij koeling kan je geen WKO aantikken. Verlichting kan ik wel mee leven.

7. In hoeverre is de energiebesparingsverkenner van de RVO een betrouwbare tool om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Dikke prima.

8. Wanneer een kantoorpand nog niet beschikt over een energielabel, kan met deze tool het energielabel worden berekend. In hoeverre is die berekening nauwkeurig?

Ja het is niet nauwkeurig, maar gemiddeld werkt het prima. Daar komt bij dat wat je invult, die formules kloppen wel ongeveer, maar je moet het ook invullen volgens de methodiek. Dat kan afwijken van wat je zelf logisch vindt. Niet voor niks dat er pittige examens aan zijn gekoppeld, anders zou iedereen het wel op deze manier doen. Maar globaal is het dus prima.

9. Geven de investeringskosten van de tool globaal een betrouwbaar beeld van de daadwerkelijke investeringskosten?

Het is lang geleden dat ik daar goed naar heb gekeken, maar de RVO rekent vaak met relatief lage investering voor warmteterugwinning in bestaande luchtbehandelingskasten. Ik heb een voorbeeldberekening gemaakt en daar komt uit dat het wel wat aan de goedkope kant is. Voor een onderzoek als dit om er dus een beetje feeling bij te krijgen, dan werkt het allemaal prima, maar je moet hier niet mee richting klanten gaan.

10. Welke inhoud/informatie moet een duurzaamheidsadvies voor kantoorvastgoed volgens u minimaal bevatten?

Labelverbetering, energiebesparing, investering en terugverdientijd. Vooral de terugverdientijd is van belang. En wat ze moeten vinden is: in hoeverre wordt de waarde van mijn kantoor verhoogd. Duurzame uitstraling en zonwering en nieuwe kozijnen maken een gebouw mooi, dus ook meer waard. Waar je wel waarde aan kunt koppelen is het binnenmilieu, waaruit blijkt dat als je het binnenmilieu verbeterd, dan heb je minder ziekteverzuim en een hogere productiviteit.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

De tool is wel wat ouderwets, maar voor jouw onderzoek prima denk ik. Wat je nog kan doen is het verbruik benchmarken met een tool. Als het verbruik namelijk heel hoog is kan daar op worden verdiend, dit is natuurlijk interessant voor jouw doelgroep. Wat ook van belang is, is om te kijken wanneer de maatregelen uitgevoerd kunnen worden. Misschien dat ik nu al wat te ver ga hoor, maar als je maatregel is om de lampen te vervangen dan moet je dat niet meteen doen. Want stel dat uit het MJOP blijkt dat een jaar later het plafond wordt vervangen, dan moeten de lampen ook weer vervangen worden. Dan kan je net zo goed een jaar wachten en alles in één keer doen.

Respondent 2: Dik Matthes

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Mijn naam is Dik Matthes, Ik ben zzp'er ik heb een eenmansbedrijf en ik geef energieadviezen voor zowel woningen en utiliteit.

2. Welke informatie van een kantoorgebouw is volgens u van belang voordat er tot duurzaamheidsadvies over wordt gegaan?

Het bouwjaar. Of een gebouw een label heeft, dat maakt voor mij niet uit. Als ik de informatie heb, dan neem ik het mee. Ik kijk vooral naar het jaartal, na de maatregelen die al genomen zijn uiteraard.

3. Ik heb gekozen om kantoren met een label D of slechter van een duurzaamheidsadvies te voorzien en de kantoren die al voldoen aan de label C verplichting van 2023 te laten voor wat het is, wat vindt u daar van?

Het is een praktische overweging, want ze hebben een verplichting en ondernemers gaan natuurlijk pas wat doen als het ze verplicht wordt. Het is nu zo dat ze wel willen dat het label C is, maar het mag niks kosten. Maar dat is soms gewoon niet mogelijk.

4. Welke factoren/eigenschappen van een kantoorgebouw spelen een rol bij het bepalen van het energielabel?

Jaartal, bouwjaar. (en als we nou kijken naar isolatie en glas) Dat weet je meestal al aan het bouwjaar. (maar als het nou gerenoveerd is) Ja oke, laten we zeggen: bouwjaar en renovatiejaar.

5. Welke tools zijn het meest geschikt voor het uitrekenen van het energielabel van een kantoorgebouw?

Ik gebruik zelf Vabi, want je moet een gecertificeerd rekenprogramma hebben.

6. De tool van de RVO maakt onderscheid in grootte van het object en diverse factoren/maatregelen voor en na verduurzaming. Vindt u die gegevens compleet om het energielabel te bepalen?

Je moet zelf wel alles opmeten, het geeft een indruk en ik denk ook wel dat je er heel dichtbij komt. Ik zal nooit de garantie geven dat als ik met die tool op label C kom, dat dat dan in werkelijkheid ook zo is. Daarvoor is het te algemeen.

7. In hoeverre is de energiebesparingsverkenner van de RVO een betrouwbare tool om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Ja, je kan er wel een globaal advies op baseren denk ik. Je kan namelijk grofweg inzichtelijk maken welke maatregel wat doet. Het is wel lastig, omdat elk gebouw anders is. Vooraan kan je dit gebruiken, maar voor iets definitiefs is het niet geschikt. Hoe langer ik er naar kijk hoe enthousiaster ik wordt.

8. Wanneer een kantoorpand nog niet beschikt over een energielabel, kan met deze tool het energielabel worden berekend. In hoeverre is die berekening nauwkeurig?

Ja..... Dat vind ik moeilijk om te zeggen. Ik zie geen rare dingen, dus ik denk dat het globaal wel een goed beeld geeft.

9. Geven de investeringskosten van de tool globaal een betrouwbaar beeld van de daadwerkelijke investeringskosten?

Die kloppen over het algemeen wel. Die zijn goed meetbaar en zijn denk ik wel goed doorgerekend. Het is wel natuurlijk van belang wat voor gebouw het is. Want je hebt kantoren die voor 70 procent bestaan uit glas, maar ook kantoren die voor 30 procent bestaan uit glas. Als je het glas wil vervang dan kost het bij het eerste gebouw natuurlijk meer dan bij het tweede

gebouw. Dus voor gemiddelde gebouwen geeft het een redelijk beeld. Zolang het standaard gebouwen zijn, dan denk ik dat het wel goed is.

10. Welke inhoud/informatie moet een duurzaamheidsadvies voor kantoorvastgoed volgens u minimaal bevatten?

De huidige toestand gekoppeld aan een label. De voorgestelde maatregelen met het label. En wat ook enorm belangrijk is, is de terugverdientijd. Energie is een kostenpost, dus als je investeert moet het iets met die kosten doen. Nu is denk ik ventilatie ook wel van belang, vanwege de corona.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Nee, volgens mij niet.

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Ik ben Harmen ter Haar en ik ben voornamelijk energielabeladviseur voor zowel utiliteitsbouw als woningbouw. Ik hou me voornamelijk bezig met de energielabel voor gebouwen. **(bent u dan zzp'er?)** Ja ik heb een zelfstandige onderneming, maar ik ben ook voorzitter van een stichting.

2. Welke informatie van een kantoorgebouw is volgens u van belang voordat er tot duurzaamheidsadvies over wordt gegaan?

Wel, ik heb door de jaren heen, ik ben vanaf 2011 bezig met energielabels, je kunt naar verschillende dingen kijken maar ik heb me steeds gehouden aan de regels en het opnameprotocol van de iso. Deze is door de overheid ook aangewezen als hét protocol voor een gecertificeerd energielabel. Het hangt van een hele hoop gegevens af, zowel bouwkundig als installatietechnisch. Al die verschillende onderdelen maken samen het energielabel. Men geeft aan dat onderdelen of installaties en dingen van de bouwkundige schil die minder dan 2% van het gebouw uitmaken niet mee tellen.

3. Ik heb gekozen om kantoren met een label D of slechter van een duurzaamheidsadvies te voorzien en de kantoren die al voldoen aan de label C verplichting van 2023 te laten voor wat het is, wat vindt u daar van?

Dat is een hele goeie insteek, want dat zijn voornamelijk de mensen die er op zitten te wachten. Degene die al een label hebben, die willen weten waar ze staan en degene die het nog niet hebben willen weten waar ze op uit komen. Degene die al boven de C zitten dat gaat prima. Het is wel dat degene die al een label hebben, hebben al een adviseur op bezoek gehad. Dus als het goed is zijn zij al voorzien van een advies. Dus ik zou me voornamelijk richten op degene die nog helemaal geen label hebben. Dus daar zit nog wel een behoefte.

4. Welke factoren/eigenschappen van een kantoorgebouw spelen een rol bij het bepalen van het energielabel?

Belangrijk puntje voor de label C verplichting. Je zit ook vaak met huurders als gebruikers van het kantoorgebouw en die zijn vaak niet bereid om te betalen voor het verduurzamen. Ik kom veel tegen dat huurders wel bezig zijn met het verduurzamen op het gebied van verlichting. Die investeren wel veel in ledverlichting. Maar het maakt voor de overheid natuurlijk niet uit wie eigenaar is van het gebouw, als het gebouw maar voldoet.

5. Welke tools zijn het meest geschikt voor het uitrekenen van het energielabel van een kantoorgebouw?

Das een hele makkelijke. Ik vind dat het de tools zijn die worden geaccepteerd door de overheid. Bij energielabels heb je VABI en uniec. Al die andere dingen kan je geen gecertificeerd label mee opstellen.

6. De tool van de RVO maakt onderscheid in grootte van het object en diverse factoren/maatregelen voor en na verduurzaming. Vindt u die gegevens compleet om het energielabel te bepalen?

Nee, eigenlijk niet. Er zijn maar drie maten, ik had liever gezien dat je gewoon het aantal vierkante meters in kan voeren. Een tweede punt is dat je wil weten hoe het pand is gesitueerd. Dat kan ook niet met deze tool. Het is dus gewoon te beperkt en daarmee ongeschikt.

7. In hoeverre is de energiebesparingsverkenner van de RVO een betrouwbare tool om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Nee ik vind het te summier, want je uitgangspunten kan je niet goed invoeren. Je startpunt van waar je begint kan je niet duidelijk aangeven. Dus vanaf welke basis ga je beginnen te adviseren? Dat is lastig als je bijvoorbeeld niet eens het jaartal kan invoeren.

8. Wanneer een kantoorpand nog niet beschikt over een energielabel, kan met deze tool het energielabel worden berekend. In hoeverre is die berekening nauwkeurig?

Nee dat denk ik dan ook niet. Stel je hebt twee gebouwen die identiek qua grootte en beide vrijstaand, maar de een staat op palen en heeft een vloer met een parkeergarage eronder met een open ingang. Dat kan je niet invoeren, maar die hele vloer grenst aan de buitenlucht waar de wind onderdoor waait en dat maakt een enorm verschil. Dat kan je zo 2 of 3 labelstappen schelen. Dus het is gevaarlijk om mensen eventuele valse schijnveiligheid te geven met zon tool.

9. Geven de investeringskosten van de tool globaal een betrouwbaar beeld van de daadwerkelijke investeringskosten?

Ook niet, ja het zou misschien een verschil zijn van een 10tje tot 100 euro in plaats van een 10tje en 1000 euro. Dus het is niet dat je er helemaal naast zit, maar in die software die ik gebruik doe ik het ook niet. Want als ik het bijvoorbeeld doe bij een klant in de binnenstad van Amsterdam die een achtergevel moet renoveren. Dan moet er een hijskraan bij te pas komen en extra manuren et cetera. Als zoiets moet gebeuren bij een vrijstaand pand in een buitenwijk van Veenendaal kan je je voorstellen dat het een stuk goedkoper is. Dus de bedragen zijn teveel uit de lucht gegrepen volgens mij. **(Maar ik denk dat ze hier gewoon met een gemiddeld bedrag rekenen en dat doen ze dan keer het aantal vierkante meters)** De locatie is ook van belang. De prijzen in Amsterdam zijn veel hoger dan in de achterhoek waar ik zit bijvoorbeeld.

10. Welke inhoud/informatie moet een duurzaamheidsadvies voor kantoorvastgoed volgens u minimaal bevatten?

Het liefste doe ik het op n a4tje met de huidige situatie en dan in een paar stappen aangeven wat volgens mijn berekeningen de meest logische stappen zijn om het gebouw te verbeteren. Dus bouwkundig in combinatie met installaties. Dus dat het kort en duidelijk is. Die hele dikke rapporten waarbij je kan zien hoeveel CO² er bespaard is, daar zitten de eigenaren ook niet op te wachten. **(Maar is het financiële plaatje ook niet van belang?)** Jawel, wel voor indicatie. Je kan aangeven hoeveel bepaalde installaties kosten. Maar wil je serieus zijn voor een klant dan ga je toch even langs een installateur even een paar prijzen opvragen.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Het enigste is, je wil graag die tool gebruiken voor de overheid he. Zolang je er maar van bewust bent dat het meer indicatief is. Ik vind het soms een beetje verwarrend en ondermijnend voor de markt, omdat er eigenlijk verkeerde adviezen worden gegeven. Want jij zegt bijvoorbeeld het een en als ik daar dan langs kom om een echt label op te stellen dan gingen zij er al van uit wat jij hen had geadviseerd. Dus dan hadden ze daar al rekening mee gehouden, terwijl het dus eigenlijk niet helemaal klopt. Er zijn teveel factoren die in de tool niet mee worden genomen. Ik werk met verschillende makelaars en ik loop regelmatig mee als de makelaar een taxatie aan het doen is. **(dus het is het beste om een soort samenwerkingsverband te creëren tussen duurzaamheidsspecialisten en taxateurs?)** Ja precies.

Respondent 4: Marian Blokker

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Mijn naam is Marian Blokker, ik ben zzp'er dus ik heb mijn eigen bureau. Mijn werkzaamheden bestaan eigenlijk voor 90% uit het opstellen van energielabels voor kantoren en voor andere utiliteitspanden en maatwerkadviezen daarvoor.

2. Welke informatie van een kantoorgebouw is volgens u van belang voordat er tot duurzaamheidsadvies over wordt gegaan?

Ik denk dat men moet weten dat je niet aan die C komt, dus al men dat weet, dus eigenlijk zou je in feite altijd een energielabel moeten hebben om te kijken waar je staat en waar je eventueel naartoe moet.

3. Ik heb gekozen om kantoren met een label D of slechter van een duurzaamheidsadvies te voorzien en de kantoren die al voldoen aan de label C verplichting van 2023 te laten voor wat het is, wat vindt u daar van?

Ja nou ja daar zit natuurlijk een maar achter, want waarschijnlijk gaan we in 2030 naar een energielabel A verplichting. Dan kan het natuurlijk zijn dat je nu dingen doet waardoor je aan die C voldoet, maar dat je achteraf gezien het wat beter had kunnen doen om meteen een A label te krijgen. En dat mis je dan en dan ontnemen je ze een beetje de kans om het in een keer goed te doen. **(maar ik richt me voornamelijk op beleggers)** ja die gaan voor het minimale. Dus dan begrijp ik wel dat je deze keuze hebt gemaakt.

4. Welke factoren/eigenschappen van een kantoorgebouw spelen een rol bij het bepalen van het energielabel?

Wij kijken natuurlijk op detailniveau naar een pand. Eigenlijk kan je altijd zeggen dat als je gaat isoleren dat je dat label C wel gaat halen. Voor dat energielabel C zou ik dus gewoon willen weten in hoeverre het al geïsoleerd is. Verder of het al een label heeft, maakt niet uit voor een advies.

5. Welke tools zijn het meest geschikt voor het uitrekenen van het energielabel van een kantoorgebouw?

Dat is natuurlijk een wettelijke verplichting dat het volgens de richtlijnen moet. Dat doe ik met de VABI software.

6. De tool van de RVO maakt onderscheid in grootte van het object en diverse factoren/maatregelen voor en na verduurzaming. Vindt u die gegevens compleet om het energielabel te bepalen?

Nou nee niet compleet. Het geeft wel een globaal beeld, maar vooral bij de grotere kantoren zitten er wel wat meer haken en ogen aan waardoor het best nog wel eens kan afwijken hoor. De kleinere kantoorjes komt het wel aardig in de richting. Hoe groter de kantoren, hoe meer de installatietechnische dingen toch wel een rol gaan spelen. Dan krijg je ook onderverdeling in factoren en dat mis je in deze tool. Het is te algemeen. Dit geeft wel een beetje een beeld hoor, maar het is vrij algemeen.

7. In hoeverre is de energiebesparingsverkenner van de RVO een betrouwbare tool om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Het blijft wat globaal. Je kan je ook richten op de energielabels die de kantoren al hebben en dan daar je duurzaamheidsadvies op baseren.

8. Wanneer een kantoorpand nog niet beschikt over een energielabel, kan met deze tool het energielabel worden berekend. In hoeverre is die berekening nauwkeurig?

Niet denk ik. Misschien globaal, maar het is denk ik een lastige basis omdat veel andere factoren meespelen die niet in deze tool worden opgenomen.

9. Geven de investeringskosten van de tool globaal een betrouwbaar beeld van de daadwerkelijke investeringskosten?

Ja, daar is hetzelfde verhaal natuurlijk. Als je niet een beeld hebt wat voor energielabel er staat, dan wordt het ook lastig om de juiste kosten daaraan te koppelen. Het blijft enorm globaal. Het energielabel bepaal je op een paar punten. En dit gaat over 6 of 7 punten waar het op wordt gebaseerd. Dus ja je moet het heel erg vereenvoudigen. Ik begrijp wel dat het gebaseerd is op een heel groot aantal kantoorpanden, maar het blijft heel erg globaal. Vooral als je met isolatie gaat spelen en een kantoor is ergens tussen middel groot en groot dan zit daar zo een paar honderd vierkante meter tussen. Dus een paar honderd vierkante meter verschil aan isolatie is een paar duizend euro.

10. Welke inhoud/informatie moet een duurzaamheidsadvies voor kantoorvastgoed volgens u minimaal bevatten?

Voor mij zou het het belangrijkste zijn dat je via de trias energetica werkt. Dus eerst isoleren, dan naar duurzame energie en dan de huidige energiebehoefte zo duurzaam mogelijk opwekken. Volgens mij kan je nooit fout gaan met isolatie kosten. Verder denk ik dat voor de klant ook de terugverdientijd van belang is. Dus wanneer is het rendabel. Als je over 20 jaar praat of over 5 jaar. Dat geeft een heel ander beeld.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Nee, denk het niet. Heb jij wat aan mijn antwoorden? **(jazekeer, ik wil u daar erg voor bedanken.)**

Respondent 5: Ivan Oonk

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Mijn naam is Ivan Oonk, ik ben eigenaar van Proenco. Dat is een adviesbureau op het gebied van bouwbegeleiding en energielabels en maatwerkadviezen voor zowel woningen als utiliteitsbouw.

2. Welke informatie van een kantoorgebouw is volgens u van belang voordat er tot duurzaamheidsadvies over wordt gegaan?

Bij verhuur en verkoop van bedrijfspanden moeten gebouwen een energielabel hebben. Vaak zijn de energiekosten voor het kantoorgedeelte een fractie van de energiekosten van de processen. Bij alleen kantoren ontbreekt het inzicht in de mogelijkheden bij de eigenaren. Ook worden veel kantoren verhuurd. Het probleem is dan dat de verhuurder moet investeren en de huurder hiervan de vruchten plukt. Als we kijken naar het gebouw zelf, dan nemen we hem helemaal op dus we kijken naar gebouwschil en installaties.

3. Ik heb gekozen om kantoren met een label D of slechter van een duurzaamheidsadvies te voorzien en de kantoren die al voldoen aan de label C verplichting van 2023 te laten voor wat het is, wat vindt u daar van?

Ja dat is prima. Dan voldoe je in ieder geval aan de wet. Label C is een minimum, maar als alle kantoren die slechter zijn de label C hebben, hebben we al een grote slag gemaakt.

4. Welke factoren/eigenschappen van een kantoorgebouw spelen een rol bij het bepalen van het energielabel?

Gebouwschil, dus de vloeren, de gevels, het dak, kozijnen, beglazing. Daar moet je eigenlijk mee beginnen, daarna ga je kijken naar verlichting en verarming. En dan komt de ventilatie in beeld.

5. Welke tools zijn het meest geschikt voor het uitrekenen van het energielabel van een kantoorgebouw?

Ik heb alleen ervaring met de VABI-software. Dit is ook één van de weinige softwarepakketten waarmee een utiliteitslabel kan worden bepaald.

6. De tool van de RVO maakt onderscheid in grootte van het object en diverse factoren/maatregelen voor en na verduurzaming. Vindt u die gegevens compleet om het energielabel te bepalen?

De in te vullen gegevens zijn voor een groot deel van de gebouwen voldoende. Er wordt echter geen energielabel berekend, maar benaderd. Het is een goede tool om te gebruiken als tussenstap, maar uiteindelijk zal er wel een energielabel moeten worden opgesteld.

7. In hoeverre is de energiebesparingsverkenner van de RVO een betrouwbare tool om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Eigenaren kunnen er een risico mee lopen. Het kan wel goed werken om inzicht te krijgen in de besparingen, maar het blijft natuurlijk wel maatwerk per gebouw.

8. Wanneer een kantoorpand nog niet beschikt over een energielabel, kan met deze tool het energielabel worden berekend. In hoeverre is die berekening nauwkeurig?

Niet nauwkeurig natuurlijk. Er zijn teveel factoren om dit in zo'n vereenvoudigd model op te nemen. Neem bijvoorbeeld het vereenvoudigd energielabel voor woning, daar krijg ik ook regelmatig vragen over. Het is indicatief, maar niet definitief.

9. Geven de investeringskosten van de tool globaal een betrouwbaar beeld van de daadwerkelijke investeringskosten?

Lastig om te zeggen, omdat er niet wordt aangegeven met welke investeringen wordt gerekend. Ik denk dat je daar als eigenaar niks mee kan. Ze gaan uit van een gebouw van 480 vierkante meter en een gebouw van 4800. Daar zit natuurlijk heel veel tussen. Verder is het gewoon te algemeen.

10. Welke inhoud/informatie moet een duurzaamheidsadvies voor kantoorvastgoed volgens u minimaal bevatten?

Een goede opnamen is het meest van belang, omdat je dan de huidige situatie in kaart brengt en daardoor een goede uitgangspositie hebt. Verder geef ik altijd de gangbare maatregelen aan welke van belang zijn bij het betreffende pand. **(in hoeverre zijn de kosten van belang)** Is wel van belang, maar niet van wezenlijk belang. Volgens mij zijn investeerders daar niet zo mee bezig. Het hangt ook van het kantoorpand af, want als een kantoorpand aan een productiehal vastzit dan zijn de energiekosten van het kantoor maar marginaal. Heb je een kantoorpand dat echt alleen als kantoorpand wordt gebruikt, dan is het wel interessant.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Hou er rekening mee dat vanaf 1 januari 2021 de methodiek verandert. De gebouwen worden dan berekend volgens de NTA8800 in plaats van de NEN7120. Dit kan ook consequenties hebben voor de besparingsverkenner.

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Mijn naam is Gertie Snip, en ik ben werkzaam bij Lieveense bouw B.V. een van de grotere advies- en ingenieursbureaus van Nederland. Mijn functies zijn bouwkundig adviseur en projectleider. Ik stel energielabels op voor woningen en utiliteitsbouw.

2. Welke informatie van een kantoorgebouw is volgens u van belang voordat er tot duurzaamheidsadvies over wordt gegaan?

Dat zijn meerdere dingen natuurlijk, maar er zijn twee dingen belangrijk namelijk: hoe zit de bouwkundige kern in elkaar. Dus hoe zit je thermisch verschil, dat is heel belangrijk. En daarnaast, hoe zit de huidige situatie van de installaties in elkaar. Wat heb je voor koeling, verlichting ventilatie. Dat zijn echt de basis dingen. En je moet in het gebouw geweest zijn.

3. Ik heb gekozen om kantoren met een label D of slechter van een duurzaamheidsadvies te voorzien en de kantoren die al voldoen aan de label C verplichting van 2023 te laten voor wat het is, wat vindt u daar van?

Op zich is dat aan de ene kant goed, maar aan de andere kant moet je al een stap verder maken omdat je in 2030 de stap naar label A moet maken. En dan moet je meer stappen maken om het label te behalen en dat je daar dan vast een inzage in geeft. Maar goed het is belangrijk, kijk als je de stap wil maken naar label C, want dat moet je minimaal halen, dan moet je wel een afweging maken van: straks moet ik naar label A, ga ik nu geen dingen doen die mij straks in de weg gaan lopen. Dan ga je hele rare dingen doen. Zo zit ik er dus een beetje in. **(ik richt me vooral op de beleggers, die missen kennis en lijken tegen de investering op te zien)** Ja het is moeilijk om te zeggen hoe zij er in zitten. Je kan zeggen dat als ze het gebouw op korte termijn willen verkopen dat alleen die label C voldoende is. Of je wil langdurig het gebouw behouden en dan is het juist interessant om meteen te verduurzamen, omdat je in sommige gevallen ook je huur omhoog kan gooien. En het gebouw krijgt een duurzamere uitstraling, dus er zijn meerdere afwegingen die je kan maken.

4. Welke factoren/eigenschappen van een kantoorgebouw spelen een rol bij het bepalen van het energielabel?

Wat ik al zei: het thermische verschil dus hoe goed of slecht die is. En de installaties die er in zitten. Wat ook wel belangrijk is, is hoe de mensen er mee omgaan. Dus het gedrag van de mensen.

5. Welke tools zijn het meest geschikt voor het uitrekenen van het energielabel van een kantoorgebouw?

Nou ik gebruik zelf de VABI-software, die is wel redelijk betrouwbaar. Maar met een maatwerkadvies kan je dus wel het huidige energieverbruik invoeren en aangeven wanneer en hoeveel mensen aanwezig zijn. Dus daar kan je wel wat meer mee spelen. Dat komt dichterbij de buurt dan die tool.

6. De tool van de RVO maakt onderscheid in grootte van het object en diverse factoren/maatregelen voor en na verduurzaming. Vindt u die gegevens compleet om het energielabel te bepalen?

Ja niet compleet, het is heel grof. Het zijn hele grote stappen die je maakt. Kijk ik herken best wat en je krijgt echt wel iets feeling bij zo'n gebouw. Dat moet ik wel zeggen. En dat moet ik wel toegeven, want ik ben vorige week nog in opname geweest van een gebouw en daar heb ik dan een klein gebouw ingevoerd en heb ik even de dingen die ik gezien heb ingevoerd. En dan denk ik dat je daar dan niet heel gigantisch ver vanaf zit. **(dus u heeft de tool in de praktijk gebruikt)** Ja, ik moet het nog wel verder uitwerken. Ik moet nog een goede tekening krijgen. Maar ik wil het nog wel een keertje koppelen om te kijken waar ik op uit kom. Dus dat kan ik nog wel even terugkoppelen. Ik ga er mee aan de slag en dan stuur ik je de uitslag.

7. In hoeverre is de energiebesparingsverkenner van de RVO een betrouwbare tool om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Ja ik denk dat je er vanuit moet gaan dat er een bepaalde afwijking in zit en daar moet je een beetje mee stoeien. In die EI-index die daar uitkomt, zit een afwijking van 10 tot 15 procent. En als je daar rekening mee houdt van boven naar beneden, dan ben je misschien wel wat eerlijker bezig.

8. Wanneer een kantoorpand nog niet beschikt over een energielabel, kan met deze tool het energielabel worden berekend. In hoeverre is die berekening nauwkeurig?

Ja, wat ik net al zei: er zit een afwijking in van 10 tot 15 procent. Dat schat ik wel zo in. Dan kan je er aardig in de buurt komen.

9. Geven de investeringskosten van de tool globaal een betrouwbaar beeld van de daadwerkelijke investeringskosten?

Ja dat vind ik wel een beetje gevaarlijk, want elk gebouw is anders. En kom je verschillende zaken tegen en daar hou je allemaal geen rekening mee. Soms valt het tegen, soms valt het mee. Kijk bij zonnepanelen bijvoorbeeld, de zonnepanelen en het plaatsen daarvan is gewoon een prijs per vierkante meter. Dus dat zal wel kloppen. Maar wat nou als de dakconstructie niet geschikt is en dat je de constructie moet verstevigen. Dan kom je natuurlijk in een hele andere prijscategorie te zitten.

10. Welke inhoud/informatie moet een duurzaamheidsadvies voor kantoorvastgoed volgens u minimaal bevatten?

De terugverdientijd is heel belangrijk. Het wordt pas interessant als het binnen 5 jaar kan worden terugverdiend. Er zijn ook gevallen dat bedrijven verplicht zijn de maatregelen te treffen als deze een terugverdientijd hebben van 5 jaar. Dat is dus vaak heel belangrijk. Als het terugverdientijden zijn van 15 jaar dan beginnen ze er niet eens aan. Dat is voor hun gewoon niet interessant.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Nee, volgens mij heb ik al wel heel veel verteld. Er komt trouwens wel een nieuwe rekenmethode voor het energielabel op 1 januari 2021. Dus dan komt er waarschijnlijk een nieuwe tool. Om het energielabel te bepalen, dan is het verschil niet perse heel groot. Vooral met duurzame gebouwen gaat het erg veranderen.

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Mijn naam is Bram Kruitwagen, ik werk bij een bedrijf dat energielabels opstelt: bedrijfsenergieadvies. Ik ben voormalig eigenaar hiervan. En op dit moment doe ik alleen nog de controle van de labels en af en toe nog zelf een energielabel opstellen voor bedrijven.

2. Welke informatie van een kantoorgebouw is volgens u van belang voordat er tot duurzaamheidsadvies over wordt gegaan?

Ja het is eigenlijk de bedoeling dat je een soort punt A neemt om een opname te doen van een gebouw. Hoe wij het op dit moment doen, is kijken hoe het gebouw er op dit moment er uit ziet. Dus kijken op locatie hoe een gebouw in elkaar zit voordat je over kan gaan tot een duurzaamheidsadvies. Dus ook kijken naar hoe het is gebouwd, installaties et cetera.

3. Ik heb gekozen om kantoren met een label D of slechter van een duurzaamheidsadvies te voorzien en de kantoren die al voldoen aan de label C verplichting van 2023 te laten voor wat het is, wat vindt u daar van?

Ja voor jou snap ik het. Echter moeten de kantoren in 2030 natuurlijk naar label A. Dus het zal uiteindelijk wel nodig zijn om het compleet te verduurzamen. Al denk ik dat kantoren met een duurzaamheidsadvies voor label C wel echt nu moet gebeuren. Dus ik denk dat je er net op het juiste moment bij zit. Wij geven natuurlijk adviezen in deze tak en zelfs nu zijn er relatief weinig aanvragen voor. Dus ze stellen het toch aardig uit. Het is meestal pas over een jaar/anderhalf jaar dat mensen echt stress gaan krijgen. Als je ziet hoeveel kantoren nog niet voldoen, vind ik dat we nog weinig aanvragen krijgen. **(maar als je dan het advies geeft, geef je dan meteen ook advies voor label A?)** Ja eigenlijk wel, wij geven meestal een optie A, B, C. Sommige zeggen dat ze alleen C willen, dus dan werken we gewoon vanuit de klant. Maar meestal adviseren we van: kijk gewoon meteen naar A en kijk wat je nu kan meepakken. Dan heb je in ieder geval een langlopend plan. Dan pakt het vaak ook voordeliger uit. En dat weten ze vaak niet. Het is natuurlijk ook pandafhankelijk. Dus ze zouden er toch met meer mensen over moeten praten denk ik. **(Ja dat is ook het idee achter mijn onderzoek).** Ja precies, goede keus.

4. Welke factoren/eigenschappen van een kantoorgebouw spelen een rol bij het bepalen van het energielabel?

Ja het zijn er nogal wat. Het gaat heel veel om de installaties dat is een hele belangrijke factor, zoals CV-ketel, ventilatie, koeling, tapwater, pv-panelen. Daarnaast natuurlijk isolatie. Oriëntatie is ook heel belangrijk van het gebouw. Welke gebouwgevel grenst nou echt aan de buitenlucht. Welke gevel staat op de zon. Dat is ook een belangrijk element

5. Welke tools zijn het meest geschikt voor het uitrekenen van het energielabel van een kantoorgebouw?

Wij gebruiken zelf VABI. Je hebt ook Uniec. Volgens mij zijn dat ze wel. Die hebben ook een soort monopolie.

6. De tool van de RVO maakt onderscheid in grootte van het object en diverse factoren/maatregelen voor en na verduurzaming. Vindt u die gegevens compleet om het energielabel te bepalen?

Nee dat niet. Je hebt wel redelijk wat dingen als je kijkt naar installaties. Kijk als ik bij een klein pand met slechte isolatie naar goede ga in deze tool, ga ik al van een label G naar C. Dat is lastig om te zeggen, omdat het erg pandafhankelijk is. **(En als je het dan globaal kijkt? Dus meer gemiddeld?)** Het ligt er natuurlijk ook aan hoe het pand gericht is. Dus het is wel wat aan de globale kant.

7. In hoeverre is de energiebesparingsverkenner van de RVO een betrouwbare tool om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Je zou het in principe wel kunnen gebruiken. In principe geeft het wel wat aan je energieverbruik voor en na. Die komt nog wel het meest overeen. Ik denk dat het energielabel anzi g niet zozeer klopt, van wat dat daadwerkelijk doet. Maar het energieverbruik wel. Bij VABI kan je verschillende testobjecten invoeren. Dat geeft denk ik een beter beeld. Dat je op die manier iets doet. Ik denk dat dit te globaal is.

8. Wanneer een kantoorpand nog niet beschikt over een energielabel, kan met deze tool het energielabel worden berekend. In hoeverre is die berekening nauwkeurig?

Nee zoals ik net al zei denk ik dat het energieverbruik wel redelijk goed wordt benaderd, maar het energielabel niet echt.

9. Geven de investeringskosten van de tool globaal een betrouwbaar beeld van de daadwerkelijke investeringskosten?

Ja dat had ik inderdaad bekeken. Ik moet eerlijk zeggen dat de adviezen die wij geven alleen gaan over hoe je tot welk label komt. Niet de prijzen, dus ik ben niet helemaal op de hoogte van de investeringskosten. Dus ik vind het moeilijk in te schatten of het klopt. Het zal ergens zeker wel kloppen. De jaarbesparing vind ik wel redelijk overeen komen. Die vind ik bij VABI bijvoorbeeld wel heel slecht. Dan vind ik dit nog beter dan bij VABI qua besparing. Alleen het investeringsbedrag is dan wel weer lastig.

10. Welke inhoud/informatie moet een duurzaamheidsadvies voor kantoorvastgoed volgens u minimaal bevatten?

Ik zou in ieder geval vertellen hoe ze naar die C moeten op de meest rendabele manier. Dus ook economisch verantwoord. Het advies dat wij geven dat is heel klantafhankelijk van wat de mensen willen. Dat geven ze meestal vantevoren al aan. Ik zou in ieder geval de verlichting en installaties vermelden en de schil zou ik dan vanaf blijven, want dit zijn wel de goedkoopste maatregelen waar je het snelst een goed label kan behalen. Verlichting verdient je het allersnelst terug. De terugverdiensijd is denk ik voor beleggers het allerbelangrijkst. Ik heb wel eens voor een partij gewerkt en daar ging het alleen maar om wanneer ze de investering terug konden krijgen. Dus dat zal ik er altijd in vermelden. Dus eigenlijk je investering moet je weten en je installaties en je terugverdiensijd. Ook de Netto Contante Waarde vermelden wij er in. En de energiebesparing per jaar.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Nee eigenlijk niet perse. Hou er wel rekening mee dat 1 januari de methodiek van het bepalen van het label veranderd. Dan is er de kans dat de verlichting minder zwaar meetelt zoals het nu doet. Dus ik zou daar toch rekening mee houden dat het gaat veranderen. De installaties is het grootste deel vanaf nu. De geometrie en alles wordt veel kleiner en de isolatiewaarde. De focus wordt meer gelegd op de installaties van de gebouwen. Om de gasvraag er uit te krijgen en naar 0 te krijgen. Het energieneutraal wordt wel echt een ding voor nu. **(wat houdt dat in voor de tool van de RVO?)** Ik verwacht dat ze de huidige in ieder geval 1 januari offline halen en dan ook wel weer een nieuwe maken.

Bijlage 3: Interviewvragen taxateurs met onderbouwing

Deze interviewvragen zijn opgesteld om de indeling van het stroomschema in het taxatieproces te toetsen bij taxateurs. De taxateurs zijn de uiteindelijke gebruiker van het stroomschema dus wordt ook getoetst in hoeverre het stroomschema overzichtelijk is en of de gemaakte keuzes volgens de taxateurs juist zijn.

Algemeen

Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

- Algemene vraag, inzicht verkrijgen in wie de respondent is en welk werk diegene doet.

Taxatieproces

Als u het taxatieproces zou opdelen in stappen, hoe ziet dat er dan volgens u uit?

- Inzicht verkrijgen in hoeverre het gehanteerde stappenplan van van Arnhem volgens taxateurs in de praktijk compleet is.

De opdracht

Voor welk type kantooreigenaar is het volgens u van belang om een duurzaamheidsadvies te geven?

- Dit onderzoek richt zich op beleggers. Deze vraag moet inzicht geven in hoeverre taxateurs verwachten bij wie een advies nodig is.

Waar in het taxatieproces zou u een kantooreigenaar benaderen voor een "extra service" als een duurzaamheidsadvies en waarom?

- Inzicht verkrijgen in waar in het taxatieproces de opdrachtgever het best benaderd kan worden voor een duurzaamheidsadvies. In het beroepsproduct is dit gedaan in de eerste stap van het proces, omdat het de kans op het krijgen van de opdracht vergroot.

Het taxatierapport

Welke informatie moet een globaal duurzaamheidsadvies als dit minimaal bevatten?

- Inzicht krijgen in welke informatie het duurzaamheidsadvies moet bevatten volgens taxateurs.

Waar in het taxatierapport zou u het daadwerkelijke duurzaamheidsadvies verwerken?

- Inzicht verkrijgen in waar taxateurs denken dat het daadwerkelijke advies moet worden verwerkt. In het onderzoek is het namelijk verwerkt in de duurzaamheidsparagraaf.

In hoeverre vindt u dat taxateurs de samenwerking moeten opzoeken of de expertise in huis moeten halen van duurzaamheidsadviseurs?

- In de laatste stap van het beroepsproduct wordt de belegger doorgestuurd naar een EPA-U adviseur voor een maatwerkadvies. Deze vraag moet inzicht geven in hoeverre taxateurs vinden dat ze zelf over de expertise moeten beschikken of dat ze in samenwerking moeten gaan met duurzaamheidsadviseurs.

Stroomschema

In hoeverre vindt u de indeling in het taxatieproces een logische indeling?

- Inzichtelijk maken in hoeverre de gebruiker van het stroomschema de indeling van de stappen in het taxatieproces logisch vindt.

In hoeverre vindt u het stroomschema een goed overzicht om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

- Inzichtelijk maken in hoeverre het stroomschema overzichtelijk is voor de gebruiker. Anders eventueel overzichtelijker maken aan de hand van de opmerkingen.

Wat zou u veranderen aan het stroomschema?

- Inzicht verkrijgen in wat de gebruiker van het stroomschema anders zou willen zien in het stroomschema. Vervolgens eventueel het stroomschema daarop aanpassen.

Slot

Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

- De respondent de kans geven nog eventuele informatie aan te vullen of vragen te stellen

Bijlage 4: Uitgewerkte interviews taxateurs

Respondent 1: Jeroen Bom

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Mijn naam is Jeroen Bom, ik ben werkzaam bij colliers international in de functie van associate director. Mijn taken zijn tweeledig ik taxeer zelf veel, ik denk 40 tot 50 procent van de tijd. Daarnaast hou ik mij bezig met mijn management taken en daarnaast ook met duurzaamheid. Dus eigenlijk redelijk breed, maar nog wel lekker veel taxeren om een beetje gevoel te houden bij de markt. **(Je gaf net aan dat je je bezig houdt met duurzaamheid, wat moet ik mij daarbij voorstellen?)** Nou ik heb bijvoorbeeld vorige week op de vastgoed businessschool heb ik een college gegeven samen met een collega over het waarderen van vastgoed. Een hele dag hebben we de mensen meegenomen over wat is taxeren en hoe komt duurzaamheid daarin terug. En hoe kijken wij daar tegenaan en of het wel of niet gewaardeerd kan worden. In welke verschillende parameters zie je dat terug. Daarnaast ben ik ook betrokken bij duurzaamheidsadvies. Wij hebben zelf dan een kantoorverduurzamer opgezet met andere afdelingen. Dus met assetmanagement, propertymanagement, met de duurzaamheidsafdeling en designer development hebben wij dan eigenlijk zelf een kantoorverduurzamer opgezet. Vanuit valuations hebben wij daar ook onze input gebracht van wat verduurzaming waard is of mogelijk waard kan zijn. Op die gebieden haak ik dan weer aan met betrekking tot duurzaamheid en daarnaast ben ik ook betrokken bij de duurzaamheidsparagraaf bij de drie grote banken. Daar zitten we dus ook bij aan tafel.

2. Als u het taxatieproces zou opdelen in stappen, hoe ziet dat er dan volgens u uit?

Het begint natuurlijk met het formuleren van de opdrachtvoorwaarden. Er komt een aanvraag binnen met een bepaald doel, in mijn geval is dat vaak financiering, dan leggen wij in de opdrachtvoorwaarden het doel van de taxatie vast eventuele uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten. Dan heb je feitelijk het taxatie proces wat begint met het uitvoeren van recherche, dus je kadaster, bestemming, milieu, voorbereiden van referenties, je fysieke inspectie op locatie dat volgt daar op. Uitwerken van je taxatie, mogelijke conceptfase als dat gewenst is bij de opdrachtgever. De afronding en binnen het taxatieproces heb je nog bepaalde onderdelen zoals het bespreken van een taxatie met een plausibiliteitstaxateur, maar als ik hem in blokjes zou hakken is het eigenlijk gewoon: voorwaarden vastleggen, voorbereiding, fysieke taxatie, uitwerken/bespreken taxatie en afronding.

3. Voor welk type kantooreigenaar zou volgens u een duurzaamheidsadvies het meest van belang zijn en waarom?

Nou in de basis is het voor elke kantooreigenaar die een kantoor in bezit heeft met nog geen label C om de dood simpele reden dat zij als ze daarvan op 1 januari 2023 niet in het bezit zijn, ze de boel moeten sluiten. Dus in de basis is dat een hele grote groep. Daarnaast heb je nog wel bepaalde categorieën die helemaal niet meer geschikt zijn om te verduurzamen, omdat ze gewoon simpelweg op een locatie gelegen zijn waarin de investering niet opweegt tegen de markthuren die gerealiseerd kunnen worden. In de basis heeft ook die groep voor 1 januari 2023 een advies nodig, op het moment dat zij over een label C of lager beschikken.

4. Waar in het taxatieproces zou u een kantooreigenaar benaderen voor een “extra service” als een duurzaamheidsadvies en waarom?

Ja daar heb ik even lang over nagedacht die vraag. In principe heb je op het moment dat je aan het taxeren bent, ben je gewoon bezig met een professionele taxatiedienst. En dan kun je niet tezamen een duurzaamheidsadvies daarin verkopen als het ware. Uiteindelijk wil je wel op het moment dat je je opdrachtvoorwaarden formuleert, moet daarin omschreven staan: wat ga je doen. Dus laten we zeggen: of voor het aangaan van de opdrachtvoorwaarden of gedurende de opdracht en bespreekbaar maken, maar pas als aparte opdracht starten na de afronding van de taxatie. Dat je gewoon alle dingen doet volgens de regels van het NRVt en

dat je niet dingen gaat vermengen als taxatie/advies. Kijk een advies kan natuurlijk prima een onderdeel zijn van jouw taxatieopdracht. In de basis doe je daar ook al iets mee, want op het moment dat je nu geen label C hebt moet je bij de banken al aangeven van: oke, het heeft geen label C, welke investering wordt ingeschat om in ieder geval daaraan te voldoen. Alleen dat gaat natuurlijk veel minder ver als echt een advies. **(Zoals je misschien hebt gezien in mijn stroomschema heb ik er voor gekozen om het in de eerste fase te doen, met de simpele reden om de concurrentie uit te schakelen. In onze regio zijn ze nog niet echt bezig met duurzaamheid, dus dan heb je een soort extra iets wat de kans op de gunning van de opdracht kan vergroten.)** Ja je maakt mensen er wel van bewust van het feit dat het noodzakelijk is. Dus ik kan het me goed voorstellen. Ik zat wel te denken: het vergt wat extra onderzoek in de offertefase dus het kan wat vertragend werken in deze fase, want je moet er wat dieper induiken. Welk pand is het? Is er al een label aanwezig? Op het moment dat je één op één met je opdrachtgever zit, gaat dat waarschijnlijk wat makkelijker. Op het moment dat er een aanvraag via een bank komt of iets dergelijks, die lang niet altijd heel goed geïnformeerd zijn of er überhaupt een label aanwezig is, kan het vertragend werken. Maar ik denk zeker bij jullie in de regio, om het zo maar te zeggen, waar je denk ik veel meer één op één contact hebt dan heb je die tijd wel wat meer en kan je inderdaad gewoon onderscheidend zijn, om het in de offerte mee te nemen.

5. Welke informatie moet een globaal duurzaamheidsadvies als dit volgens u minimaal bevatten?

Het is natuurlijk heel belangrijk om de ambities van een eigenaar in kaart te brengen. Label C is één, maar uiteindelijk heb je natuurlijk ook gewoon het A label in 2030 en zelfs ParisProof in 2050. Maar ik denk dat het begint met: wat zijn de ambities van de opdrachtgever. Is zijn ambitie: ik moet minimaal een C label hebben want ik wil het gewoon blijven verhuren voor zo min mogelijk kosten. Alleen sommige opdrachtgevers kijken al verder: als ik nu al moet verduurzamen, kan ik dan niet beter de investering wat breder trekken en zorgen dat ik gelijk klaar bent voor dat A label in plaats van om dat stapsgewijs te doen. Met name bij de wat grotere institutionele beleggers zie je dat natuurlijk heel erg spelen, dat zij echt gelijk naar die 2030 toe werken in plaats van alleen naar die 2023. Dus het is de ambitie in kaart brengen wat volgens mij de belangrijkste stap is, omdat je dan vervolgens kan kijken: welk budget is er? Is er genoeg budget dan kan je er natuurlijk wat verder in gaan en op het moment dat er minder budget is en het doel is gewoon het C label dan moet je toch kijken naar het laaghangend fruit als Ledverlichting om zo goedkoop mogelijk richting dat C label te gaan. **(Ik las in een stuk dat door Colliers is gepubliceerd, dat vooral de particuliere en private-equity beleggers niet echt dat stappen zetten om te verduurzamen en de institutionele beleggers wel. Hoe komt dat?)** Ja kijk institutionele beleggers hebben natuurlijk een lange termijn visie en een particuliere belegger en private-equity hebben dat veel minder. Dus daar zit ook het grote verschil. Het is korte termijn versus lange termijn denken. En dan is het een logische uitkomst dat particuliere beleggers en private-equity daar veel minder mee bezig zijn dan institutionele beleggers. Want de institutionele zijn niet alleen bezig met de lange termijn, maar ze hebben ook veel meer aandeelhouders die duurzaamheid eisen. Dus daar zie je wel een duidelijke scheiding inderdaad.

6. Waar in het taxatierapport zou u het daadwerkelijke globale duurzaamheidsadvies verwerken en waarom?

Ja ik denk dat de plaats anzig niet zo van belang is. Wij werken zelf met flux en wij hebben ook meegewerkt aan de duurzaamheidsparagraaf. Het belangrijkste vind ik dat het gewoon echt een apart hoofdstuk is en dat vind ik belangrijker dan de plek in het rapport. Op het moment dat het een apart hoofdstuk is dan komt het veel duidelijker naar voren, dan dat het onderdeel is van een ander hoofdstuk. Het gaat meer om dat het duidelijk wordt gemaakt en dat er bewustwording wordt gecreëerd en dat het dus ook inderdaad een apart hoofdstuk is. **(In de duurzaamheidsparagraaf zoals het nu is staat nog geen daadwerkelijk advies, dus zou je het daar dan aan toevoegen?)** Ja daar heb je natuurlijk wel de ruimte om het prima uit te schrijven. Dus dat is wel de meest aangewezen plek om het op te nemen. Omdat ook

lezers steeds meer bekend worden met die paragraaf. Als ze namelijk wat over duurzaamheid willen weten, zullen ze daar automatisch naartoe gaan.

7. In hoeverre vindt u dat taxateurs de samenwerking moeten opzoeken of de expertise in huis moeten halen van duurzaamheidsadviseurs?

Ja ik denk dat dat key is uiteindelijk. Het hangt natuurlijk wel alleen af van de omvang van je organisatie. Kijk wij werken met 350 collega's en hebben ook gewoon iemand binnen het bedrijf die verantwoordelijk is voor duurzaamheid. Daarnaast hebben we ook BREEAM-experts zelf in dienst. Maar ik ben het zelf ook aan het doen, die training, met collega's. Dus ik vind voor een grotere organisatie dat het gewoon een must is om dat zelf in huis te hebben, zodat je en dat advies kan geven en je kunt doorrekenen wat de kosten zijn, maar ook kan doorrekenen wat de invloed is op de waarde. Dan kan je iemand echt van een volledig advies voorzien. Als je dat niet kunt, ontbreken er altijd puzzelstukjes en zal de klant er waarschijnlijk ook minder mee doen. Op het moment dat je bij een klant neergelegd van: dit en dit moet er gebeuren. En hij stelt de vraag: wat moet dat kosten? En je kan dan geen antwoord geven dan bloedt het ook een langzame dood als het ware. Dus als het kan, vind ik dat je het zelf in huis moet halen.

8. In hoeverre vindt u de indeling in het taxatieproces een logische indeling?

Ik kan het wel volgen, zeker waar we het eerder al over hadden van: wanneer ga je nou iemand benaderen voor dat advies. Kijk het liefst neem je dat natuurlijk al mee bij het aangaan van de opdracht. Vraag is inderdaad of dat tijd technisch en informatie technisch gaat lukken. Vaak bij een financieringstaxatie is toch de nodige druk zit er achter en heeft het spoed. En heeft het eigenlijk de voorkeur om het zo snel mogelijk af te ronden en wordt snel een duurzaamheidsadvies bijzaak. Het is natuurlijk al wel gewoon een onderdeel van je taxatie, dus ondanks dat je misschien niet gelijk een advies mee kan nemen in de opdrachtvoorwaarden, zul je er toch altijd wat van moeten vinden. Maar ik kan wel volgen dat... Laten we het zo zeggen: ik zie jouw stroomschema als een soort ideaal situatie van: als wij het voor het zeggen zouden hebben, waar zouden wij hem dan graag willen hebben en dan zit ie inderdaad in de opdrachtvoorwaarden, dus dat kan ik prima volgen. Hoe jij hem opgetuigd hebt, is natuurlijk mooi omdat het hele verhaal rond het energielabel behoorlijk zwart/wit is. Dus je kunt hem heel makkelijk afpellen als het ware. Het enige wat je zou kunnen doen is een zijstap maken bij je identificatie waarin staat bij label A 'voldoet aan regelgeving 2023', daar zou je wellicht wat toe kunnen voegen inzake dat A label voor 2030. **(Ja daar heb ik in eerste instantie ook over nagedacht)** Ja al is het maar een opmerking, dat je even een zijstap maakt dat je nog een apart ballonnetje aanhaalt: 'indien lager dan C, voldoet het niet aan regelgeving 2030'. Al is het alleen maar voor jezelf om aan te tonen dat je je niet alleen gefocust hebt op wat er in 2023 gebeurt, maar ook wat daarna zit.

9. In hoeverre vindt u het stroomschema een goed overzicht om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Ja in de basis kan ik het goed volgen. Jij hebt het ook over de RVO-tool, nu heb ik wel in de wandelgangen gehoord dat die per 1 januari 2021 uit de lucht gaat. Dat gaat ons wel weer wat beperken, want ik vind het op zich een goeie tool. **(Maar we weten nog niet of er eentje voor in de plaats komt he?)** Nee dat klopt. Het voordeel van zo'n RVO-tool is dat het een hele fijne bron is om te gebruiken, omdat het van de overheid is. Het is altijd lekker om een overheid als bron te gaan gebruiken. Uiteindelijk inderdaad 'het inzichtelijk maken van de informatie' is natuurlijk wel gewoon heel belangrijk om de stap te kunnen maken van wat er moet gebeuren. Wat is eventueel laaghangend fruit, wat is de ambitie van een eigenaar en uiteindelijk ook wel welke maatregelen en welke kosten dat met zich meebrengt. Maar ik denk dat jij de kosten nu nog even buiten beschouwing moet laten. **(Klopt, ik heb hiervoor met energielabeladviseurs interviews gedaan en daar kwam ook uit dat de investeringskosten niet het meest betrouwbare onderdeel is van de tool.)** Ja de stappen zijn redelijk groot die zij maken. Wat je veelal hoort daarover is dat de uitkomsten van de RVO dat de adviseurs zeggen dat de uitkomsten twee of drie keer zo hoog moeten liggen. Dus

hoeveel waarde kan je er aan toekennen. Maar in hoeverre moet een taxateur in staat zijn om echt de bouw-/ of investeringskosten in kaart te brengen. Is dat aan een taxateur of ligt dat buiten zijn expertise. Dan is de bron RVO natuurlijk makkelijk en kan je een bandbreedte noemen met de disclaimer dat er geen rechten aan verbonden zijn. De bank wil wat horen, maar je moet je afvragen hoe redelijk het is. Het is gewoon een vak apart. Dus daar zullen vast wel weer nieuwe tools voor komen denk ik, in plaats van de RVO want de behoefte is gewoon groot. De Rabobank heeft ook een tool van het cfp, dat ze beschikbaar stellen voor taxateurs. Dus er zijn wel wat alternatieven, maar de RVO-tool werkt wel relatief makkelijk. Je kan redelijk snel scenario's naast elkaar zetten. En al met al wil je ook niet dat het al te veel tijd kost. **(Ik heb die kantoorverduurzamer van jullie ook even bekeken en ik vroeg mij af waar die op gebaseerd is)** Wij hebben verschillende afdeling als designer development en duurzaamheidsspecialisten dus die rekenen gewoon de investeringen door, daar zijn ook bouwkundige bij betrokken. Dus dat is het voordeel dat we ook mensen met een bouwkundige achtergrond hebben rondlopen en ook mensen die BREEAM gecertificeerd zijn et cetera. Dus dat is eigenlijk een team van alle afdelingen, waarbij we verschillende disciplines aan boord hebben gehaald om inderdaad ook te kunnen rekenen wat de kosten zijn, maar ook een inschatting kunnen maken wat de invloed is van de waarde. Dus als jij zegt: kennis van duurzaamheid moet een taxateur nu in huis hebben. Dan denk ik inderdaad dat dat key is. Want anders kan je zo'n totaal advies niet geven.

10. Dan heb ik nog even een extra vraag, voordat we aan het slot komen. Wat zou u veranderen aan het stroomschema?

Ik denk dat dat rondom je opdracht inderdaad gewoon duidelijk is. Ik zou eventueel die zijsprong maken met dat label A wat je in de toekomst gaat krijgen. Wat hier natuurlijk nog geen rol in speelt is het energieverbruik. Op zich kan ik dat wel volgen, want eigenlijk speelt dat bij het energielabel geen rol. Als je kijkt naar alle duurzaamheidsveronderstelling die er zijn, speelt energieverbruik daar wel een hele grote rol in. Ik snap wel dat je hem hier niet in opgenomen hebt, omdat je je focust op je labeling. Misschien is het ook wel goed om te kijken welke alternatieven er zijn voor de RVO-tool. Je gaat in het nieuwe jaar afstuderen, dan heb jij natuurlijk wel alles opgebouwd rondom die tool die mogelijk komt te vervallen. **(Ja, dat is inderdaad erg jammer haha)** Haha, dan word je opeens door de tijd ingehaald. Maar misschien dat je ergens wat alternatieven kan benoemen. Ik neem aan dat ze bij jou op school ook wel begrijpen dat je ergens gaandeweg je onderzoek opeens te horen krijgt dat die tool uit de lucht gaat. **(Ja ik kan in de aanbevelingen natuurlijk meenemen dat het waarschijnlijk komt te vervallen en dat er ook andere alternatieven zijn)** Ja precies, dan heb je het in ieder geval getackeld. Mocht je iemand in de zaal hebben zitten die zegt: leuk die RVO-tool, maar Willem dat ding bestaat niet meer en ik hoor je er niks over roepen. Dat soort vragen moet je natuurlijk altijd voor zijn. Gegevensverzameling kan ik verder wel volgen. Het enige is, in de basis ga je nu in je stroomschema er feitelijk gelijk van uit dat het in de opdracht meegenomen wordt. **(Ja klopt)** Dus wellicht zou je nog eigenlijk na, zou je nog een balk eronder kunnen plakken voor het geval het niet meegenomen is in je opdracht. Dus dat je achteraf er nog de mogelijkheid over houdt om een duurzaamheidsadvies te kunnen geven. Je hebt of aan het begin, of aan het einde de mogelijkheid om z'n advies te geven. Tijdens het proces moet je je natuurlijk aan de opdrachtvoorwaarden houden, dus moet je het er achter plaatsen. Nu is opgebouwd van boven naar beneden. **(Het is meer een soort stappenplan eigenlijk)** Ja klopt. Je zou inderdaad, het doorkruist wel helemaal je schema, op het moment dat het niet lukt om je advies in je opdrachtvoorwaarden mee te nemen, één rechte lijn naar beneden moeten hebben dat je het als een aparte dienst van kunt aanbieden voor na het afronden van de taxatie.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Nee, ik heb je vragen voorafgaand al doorgenomen. Dus kon het goed volgen inderdaad. Het enige ding wat ik wel had was dat ik even had gekeken door de bril van de NRVt-regelgeving hoe het zit met het aangaan van een opdracht. En heeft het implementeren van iets,

gedurende het proces. En dan inderdaad die RVO-tool die gaat verdwijnen even als kanttekening. Verder kon ik het heel goed volgen. Dus als jij in februari met vlag en wimpel je scriptie hebt gepresenteerd en verdedigd, dan zie ik hem graag in mijn mailbox verschijnen.

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Ik ben Roeland Strotmann, 31 jaar, geboren en getogen in Twente. Geboren in Hengelo Overijssel. Ben gaan studeren aan Saxion Hogeschool in Deventer. Opleiding ruimtelijk ordening en planologie. Daarna heb ik nog even gewerkt bij de gemeente Enschede op de afdeling bestemmingsplannen. Uiteindelijk toch de knoop doorgehakt om door te studeren. Ik vond het ook wat te ambtelijk en wou wat meer de commerciële kant op. Dus ben ik in Groningen aan de premaster begonnen voor de opleiding Vastgoedkunde. Die heb ik afgerond. Uiteindelijk ben ik begonnen met werken bij Cushman & Wakefield. Nu ben ik teamleader en zet ik opdrachten uit die ik coördineer en stuur ik een team aan van ongeveer zeven personen. En daarnaast taxeer ik voor institutionele en particuliere beleggers en allerlei andere groot banken. Dus ik werk nu op de taxatieafdeling. Met name heb ik de focus op winkelvastgoed. Ook heb ik zelf een scriptie geschreven over duurzaamheid. Dat ging over de energie-efficiënte van een kantoorgebouw in relatie tot de transactie prijs of dat nou invloed heeft of niet. Ik heb ook nog wat dingen gedaan rondom duurzaamheid. Ik heb een werkgroep gehad, in het kader van die 2023 maatregel, die nu ook echt geldig is. Dus dat is een beetje wie ik ben en wat ik doe.

2. Als u het taxatieproces zou opdelen in stappen, hoe ziet dat er dan volgens u uit?

Je hebt eerst de aanvraag vanuit een relatie. Dan is het nogal een verschil of het vanuit een bank komt of vanuit een institutionele belegger of een particuliere belegger. Of vanuit een fonds bijvoorbeeld. Dan heb je die aanvraag en dan ga je kijken of je een conflict hebt of niet, dat noem je de conflictcheck. Daarna probeer je met beperkte informatie. Wat ook natuurlijk belangrijk, dat je maar beperkte informatie hebt van de taxatieaanvraag. Soms krijg je alleen een adres, ligt er aan als je vanuit de bank een aanvraag krijgt, krijg je bijna alleen maar een adres. Dan weet je wie de eigenaar is, maar weet je niet precies wat er in het pand zit, of wie de huurders zijn. Dus dan maak je inderdaad eigenlijk op, wat is de grootte van de opdracht en op basis daarvan doe je een offerte de deur uit. Na de offerte krijg je de opdrachtsbevestiging, mocht het doorgang vinden. Dan het contact met de relatie. Als het van de bank komt heb ik niet meer contact met de bank, maar met de relatie zelf. De ene bank voorziet vast de huurovereenkomst en andere informatieverstrekking. Een andere bank geeft alles uit handen en dan moet je juist in contact komen met de relatie en daar de informatie opvragen. En daarna heb je eventueel je conceptfase bespreken, nadat je geïnspecteerd hebt. Daarvoor heb je nog, ik mis een stap, kijken of je alle informatie compleet hebt. Of je weet wat het eigendom is. En na je onderzoek heb je op allerlei vlakken de afronding van je taxatie. Dat zijn eigenlijk de stappen denk ik.

3. Voor welk type kantooreigenaar zou volgens u een duurzaamheidsadvies het meest van belang zijn en waarom?

Ja het is een beetje tweeledig. Ik denk het type belegger die daar het meeste vraag naar heeft zijn de institutionele beleggers. Ik denk dat daar meer vraag ligt, omdat zij meer afgerekend worden op hun duurzaamheidsniveau. Dat is niet alleen gefocust op bijvoorbeeld het label, maar dat heeft een wat bredere scope. Deze groep is daar echter al wel mee bezig. Ik denk toch wel dat op de bedrijven op de beurs als Unibail en Wereldhave, die zullen het eerder in de rapporten verwerken wat het niveau van duurzaamheid is. Dat soort bedrijven zijn daar dus echt actief mee bezig. En wij worden daar ook voor ingeschakeld om daar aan bij te dragen. Maar ik denk dat er ook heel veel particuliere beleggers zijn die er bij gebaat zijn bij een duurzaamheidsadvies. Dus ook met een dergelijk schema die jij gemaakt hebt. Ik denk dat heel veel beleggers niet bewust zijn van die maatregel die allang in de wet- en regelgeving is beklonken. Dat die dus niet bewust zijn dat het er aan zit te komen en dat het op een gegeven moment ook echt wel een fikse kostenpost kan opleveren. Dus ik denk vooral de beleggers met ook kantoren op de minder locaties. Ik denk dat zij met name gebaat zijn bij aanvullend advies. En misschien zou je dat tijdens je taxatie kunnen vaststellen, maar dat is ook weer op

basis van informatie kan het weer beperkend zijn om het wel of niet te doen als taxateur. **(Je bedoelt aan het begin van het proces?)** Ja kijk, je doet een kantoortaxatie. Je hebt plattegronden en je weet een beetje wat het energielabel is en je weet welke technische installaties aanwezig zijn. Dan kan je wel een inschatting maken van wat misschien het energieniveau is en we hebben zelf dan ook een contract met een csr manager. Dat is van cfp green building. Die tool hebben we in huis gehaald, zodat als er geen label is kan je alsnog een inschatting maken op basis van je inspectie. Dus dat nemen we ook altijd mee in onze taxatie sinds de regelgeving is vastgesteld. **(Dus jullie doen eigenlijk al zoiets?)** Ja op die manier, ja we nemen het wel mee. Het is eigenlijk gewoon wetgeving, dus je moet het wel meenemen. Het is natuurlijk op basis van een inschatting van een derde partij in dit geval. Het liefst wil je het zo nauwkeurig mogelijk doen. Dus het liefst zou je gewoon een geldig label hebben, of een installateur in huis die alles kan checken en dan nauwkeurige renovatiekosten kan meenemen. Maar dat is gewoon niet vaak het geval. Dus op dit moment doen we het op die manier. Eigenlijk zou je een soort correctie moeten hanteren net als bij erfpacht. Soort van brown discount voor panden die een lager energielabel hebben dan een label C.

4. Waar in het taxatieproces zou u een kantooreigenaar benaderen voor een “extra service” als een duurzaamheidsadvies en waarom?

Ik denk dat je daar als taxatiebedrijf best wat commercieels mee kan doen. Ik denk dat je daar dan na afronden van je taxatie, als je hebt vastgesteld dat er iets is als een label D of G, dat je dan de klant ook kan voorzien van een aanvullend advies. Dat je daarmee de klant kan helpen om naar energielabel C te komen, dat je dan het advies gaat aanbieden. Maar dan moet je natuurlijk wel de kennis in huis hebben. Je ziet heel veel bedrijven die dataspecialisten in huis halen op dit moment. Maar je zou misschien ook er wat van kunnen zeggen om specialisten in huis te halen op voor energielabelcertificering en dat je dat dan als aanvullende dienst kan aanleveren. **(ik heb er juist voor gekozen om het advies aan te bieden voordat je de opdracht aangaat, waardoor je onderscheidend bent van de concurrentie en de kans op gunning van de opdracht vergroot.)** Ja als je dat zegt is dat misschien net zo goed een meerwaarde voor je proces. Wij kiezen daar niet voor. **(waar heeft dat mee te maken?)** Ik denk dat er wel een druk op staat, sowieso als een bank een aanvraag doet, dat je zo snel mogelijk die taxatie moet afronden. Dus er zit wel veel druk op die termijnen. Je mag al geluk hebben als je een telefoonnummer hebt van een klant die je kan bellen. Dus dan heb je de opdracht al en dan kan je het wel willen om met een advies bezig te gaan, maar dan moet je eigenlijk al over tot de taxatie. Ik denk dat het voor een taxatie voor kantoren het de meest optimale situatie zal zijn dat je dan al de diepte in gaat, maar ik denk dat daar of te weinig informatie voor is, of te weinig tijd. Ik denk dat dat dus een belangrijk aspect is.

5. Welke informatie moet een globaal duurzaamheidsadvies als dit volgens u minimaal bevatten?

Ik denk in ieder geval hoe ze naar label C komen als dat niet het geval is. En dan focus je je natuurlijk heel erg op energielabels, verder kun je je natuurlijk ook focussen op energiebesparing, want dat is toch eigenlijk wel naast het feit wat die kostenpost is om naar C te renoveren, het meest van belang voor een particuliere belegger. Ik denk wel voor institutionele beleggers dat het een stuk verder gaat. Dat je dan ook naar hele andere dingen moet gaan kijken zoals locatie, voorzieningen, alternatieve aanwendbaarheid. Dat is misschien nog wel een van de belangrijkste duurzaamheidsaspecten. Dus kan het gebouw naast de bestemming ook makkelijk getransformeerd worden. Dat is natuurlijk ook een duurzaamheidsonderdeel, wat ook niet onbelangrijk is tijdens een taxatie.

6. Waar in het taxatierapport zou u het daadwerkelijke globale duurzaamheidsadvies verwerken en waarom?

Je ziet vaak natuurlijk al bij object, tenminste hoe wij het doen, dat je een verwijzing hebt naar het energielabel. Dus we hebben eigenlijk twee systemen waar we mee werken. Dat zijn Flux, dat ken je wel, en Kate. In Flux werken we met name voor de banken. En Kate is ons eigen

format dat we hanteren. Als je kijkt naar Flux heb je bij objectniveau al een verwijzing naar het energielabel, hoe dat ingestoken is. En aan de achterkant heb je nu tegenwoordig een bijlage opgenomen. Persoonlijk zou ik het liefst in de bijlage zien en eigenlijk bij de bijlage verwerk je wat ongeveer de kenmerken zijn van het object gericht op energieefficiëntie. **(Zou je het ook kunnen verwerken in de duurzaamheidsparagraaf?)** Ja, ik heb ooit bij de gesprekken gezeten met een overheidsinstantie die hier over gaat, samen met een collega van mij, een aantal taxateurs en een aantal groot banken. Toen is er gebrainstormd over een dergelijke bijlage. Alleen is dat wel op basis van een ideaal beeld, van hoe zo'n bijlage zou moeten zijn. Dan loop je dus weer tegen het feit aan dat je gewoon weinig informatie hebt. Het liefst zou je gewoon een taxatie hebben van een pand waarvan je precies weet hoeveel energie die verbruikt, welke installaties er in zitten. Al kan je dat wel op basis van je inspectie vaststellen. Maar je zou eigenlijk al die indicatoren willen hebben. Welk energieverbruik, welk label, welke installaties. En als je dan een kantoorpand verkoopt moet je eigenlijk een soort database hebben waarin je het bijhoudt. Zo'n bijlage zou kunnen helpen daarbij. Wat je nu echter ziet bij die bijlage is dat je eigenlijk de informatie niet hebt en dat je al heel snel 'niet van toepassing' of op 'nee' drukt.

7. In hoeverre vindt u dat taxateurs de samenwerking moeten opzoeken of de expertise in huis moeten halen van duurzaamheidsadviseurs?

Ja ik denk dat er al deels een soort samenwerking is. Wat ik al zei, we hebben een soort van panel met de overheid, dus het gebeurt. Maar dan kom ik toch weer terug op de informatie. Je zou eigenlijk als je heel veel informatie zou willen delen. Dan zou je ook dit soort indicatoren steeds meer kunnen versterken. Dus dan heb je op een gegeven moment een algeheel platform met alle data daarin. Dat zou je het liefst willen hebben. Alleen die data die is natuurlijk niet van de taxateur. Dus die data krijg je inzichtelijk vanuit een klant of bank, dus die mag je dan gebruiken voor je taxatie. De vraag is dan altijd: bij wie ligt het eigendom van die data. Dus je wil als taxateur het misschien allemaal wel delen met elkaar, maar vaak kun je dat helemaal niet. Het liefst zou je misschien nog meer die samenwerking hebben op het gebied van data, zodat heel veel transparant is. En op basis daarvan zou je dan een steeds betere taxatie kunnen uitvoeren op het gebied van duurzaamheid. Dat zou een tool zijn waar je naartoe zou kunnen werken. **(Maar vind je dan dat taxateurs een samenwerking moeten opzoeken met duurzaamheidsadviseurs, of vind je dat ze zelf de kennis in pacht moeten hebben)**. Ja voor een taxatie hebben wij deels kennis ingehuurd door die csr manager tool die we gebruiken. We hebben sowieso ook ooit een architectenbureau overgenomen, we hebben zelf ook een afdeling property development services dus daarin adviseren we ook op het gebied van verbouwingen et cetera en daarin doen we ook duurzaamheidsadviezen. Dus in die zin hebben we wel kennis in huis, maar vaak zijn dat dan de grotere projecten. Maar bij particuliere beleggers is dat wellicht niet winstgevend, dus dan doe je dat niet. In principe hebben we dus wel de kennis in huis. Eigenlijk zou je een soort subafdeling binnen je taxatieafdeling die misschien na het afronden van je taxatie of zoals je zelf aangaf in het voortraject meteen meegaat als de klant dat ook wil. Dat je dat dan tijdens een taxatie meteen uit laat voeren. Dat je en een taxatierapport krijgt en een aanvullend advies op het gebied van certificering en renovatie.

8. In hoeverre vindt u de indeling in het taxatieproces een logische indeling?

Ja zoals je al aangaf, misschien is het goed meteen dat advies in het begin aan te nemen. Dus op zich is het gedeelte van de opdracht vrij helder. Kort bondig en overzichtelijk. Identificatie heeft dan ook weer te maken met een stap in het proces he? **(Ja dat klopt, bestemming en milieu et cetera)** Dat is op zich ook helder als ik dat zo zie. Eerst inderdaad gewoon toetsen of het wel of niet energielabelplichtig is. Dus dat is verder overzichtelijk en dat past ook naar mijn mening in het juiste stukje van het proces. En dan heb je inderdaad de gegevensverzameling. Dan moet je inderdaad weten hoeveel BVO je hebt. Eigenlijk is het dan een ideaal scenario dat je alle gegevens hebt. Soms krijg je alle informatie vooraf. Vaak moet

je toch nog wel vragen om additionele informatie en soms heb je niet alle informatie voordat je gaat taxeren, omdat de eigenaar niet alles verstrekt. Dus het kan ook goed genoeg zijn dat je naar een pand toe gaat en niet alle informatie hebt, dan heb je eigenlijk niet de ideale situatie om een duurzaamheidsadvies uit te brengen. Dus dat is misschien nog iets in de gegevensverzameling, heb je eigenlijk een soort van extra stap 'heb je alle informatie ja of nee'. Dat is misschien nog iets dat je kan toevoegen, maar voor de rest is het eigenlijk allemaal vrij helder. Maar de gegevensverzameling is een van de belangrijkste dingen voor een taxatie, daar staat of valt een taxatie überhaupt al mee, laat staan een duurzaamheidsadvies. **(De gedachte was dat je in de identificatie de aanwezige info verzamelt, want dat is vaak wel aanwezig. En dat je dan de fysieke opname doet om te kijken welke installaties aanwezig zijn en de mate van isolatie et cetera)** Ja precies.

9. In hoeverre vindt u het stroomschema een goed overzicht om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Ik denk dat het sowieso helpt voor de bewustwording van taxateurs. Bijvoorbeeld bij ons op de afdeling is het wel aanwezig we hebben een handleiding geschreven bijvoorbeeld, dus uiteindelijk iedereen weet er wel vanaf, maar sommige mensen taxeren toch wel wat minder kantoren. Dus het helpt met name bij de bewustwording van taxateurs. Dus ik denk dat het zeker wel een meerwaarde heeft. En het duurzaamheidsadvies heeft natuurlijk een hele grote meerwaarde voor de particuliere beleggers, die zich misschien nog niet bewust zijn van wat ze misschien nog te wachten staat en weten wat ze te doen staat. Dus ik vind het een vrij overzichtelijk schema, dus dat helpt denk ik wel veel. Ik denk dat het bij jullie op de afdeling helpt om te kijken of je het wel of niet mee moet nemen bij een taxatie.

10. Dan heb ik nog even een extra vraag, voordat we aan het slot komen. Wat zou u veranderen aan het stroomschema?

Ja in principe dus misschien bij gegevensverzameling dan inderdaad nog een vraag of je wel alle informatie hebt. Dat je een soort van checklist hebt van welke informatie je nodig hebt. Op zich heb je dat al met die RVO-tool. Maar dan moet je eigenlijk nog een check hebben van: heb je genoeg informatie ja of nee, om überhaupt een oordeel te vellen. En hoe accuraat is dat oordeel. Dus iets van een onnauwkeurighedsrisico: ja of nee. Een onnauwkeurighedsrisico heb je dan misschien als je niet alle informatie hebt die je nodig hebt voor die tool. Dus misschien is dat nog iets dat je kan verwerken. Een soort kwaliteitsoordeel. **(En zou je die dan voor of na het stappenplan doen?)** Ja dat is een goeie vraag, je zou het los van het stappenplan kunnen zien of juist bij gegevensverzameling. Dat je een soort van kwaliteitsoordeel krijgt van je advies. Sommige eigenaren willen namelijk niet alles delen, of hebben niet eens alles in beeld. Dus dan doen ze ook wel iets af aan je advies, als je niet alle informatie hebt.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Nee eigenlijk niet. Heel veel succes met de laatste loodjes van je studie!

De RICS die zegt: de markt bepaald. Ooit heb ik bij de jaarrekening presentatie gegeven en dan vertel ik ook: de markt bepaald en niet de taxateur. En daarin merk je, ben ik voorzichtig. Ik wil er niet voor weglopen en tuurlijk wordt het in alle taxaties benoemd. Maar als ik in mijn taxatierapporten opschrijf: ik heb gezien dat er enkel glas in zit en dat kost in de regel zoveel. Dan gaat de financier tegen de eigenaar zeggen: Oh, ik ga even een stukje financiering inhouden. Ga het eerst maar even fixen en dan krijg je het geld van me. Dan heb ik een niet blijde klant, want die gaat beargumenteren dat het niet waar is en het niet hoeft te gebeuren. Dat zijn gesprekken, daar wil ik ver van blijven. Kost veel tijd en irritatie en dat is niet mijn pakkie aan. De overheid heeft juist die regel opgesteld: in 2023 moet je minimaal label C hebben, fix het! Dus als financier of accountant zou ik zeggen: ik kan alleen een financiering doen, als ik zo'n duurzaamheidsscan heb. Dus ik wil die verantwoording helemaal niet bij die taxateur neerleggen.

(Een aantal banken doen dat toch al? Dat ze geen financiering verstrekken aan kantoren met een label D of slechter?) Ja oke, maar bedenk even hoeveel financieringen ze hebben lopen. Dus hoeveel hertaxaties ten behoeve van het doorrollen van de financiering. Hoe gaan ze daar mee om. Als het niet label C heeft, gaan ze dan de financiering opzeggen? Daarom, mijn vraag zou zijn: check ook eens bij de banken hoe die daar mee om zouden gaan. Of zij die verantwoording bij de taxateur willen neerleggen.

(Ja de overheid en banken stellen al wet en regelgeving op. Toch zie je dat er nog weinig gebeurt. Dus de gedachte achter het onderzoek is dat het misschien vanuit een andere branche moet komen. In dit geval de taxateurs.) Het is heel simpel: taxateur bepaald niet het beleid. De taxateur, echt waar daar moeten we voorzichtig mee zijn, is degene die beschrijft wat er in de markt gebeurt. Wij kunnen niet voor gaan schrijven hoe de markt moet gaan acteren. Dat kunnen we niet, dat willen we niet. Dan ga ik me op een ander vlak begeven.

(jullie hebben natuurlijk wel een wat groter bedrijf met een aparte duurzaamheidstak, dat is denk ik ook wel wat anders dan een kleiner taxatiekantoor) Dat is nog gevaarlijker dus. Ik kan nog in sommige gevallen advies kunnen inwinnen, maar de kleinere taxateur, die heeft dat niet. Die gaat daar willekeurige getallen opschrijven en dan drie jaar later wordt ik daar op getoetst en krijg ik wel die taxatie en zegt ie: Ja de vorige zei dit en dat. Weet je, daar wordt ik niet voor betaald. Kijk, prima om het wel te doen, maar dan wil ik er tijd en dan wil ik er geld voor hebben. We worden aan alle kanten uitgeknepen en ik hoop dat alle andere taxateurs dat ook zeggen. En als we dan ook nog eens een keer een duurzaamheidscertificaat moeten gaan opstellen, dat kan niet uit. Als je dat bij ons laat doen door dat duurzaamheidsteam, dan ben je net zoveel geld kwijt aan die scan dan aan het taxatierapport. Om maar even aan te geven dat het tijd en dus geld kost. Als ik dat vanaf mijn zolderkamer hier ga doen, dan ben ik iets aan het doen weet je. Wat is de betrouwbaarheid hier van.

Laten we nu even over gaan tot de specifieke vragen.
Dat is goed.

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Mijn naam is Walter de Geus, ik ben directeur van Valuation & Advisory Services bij CBRE. (Wat houdt dat in) We hebben binnen het taxatieteam eigenlijk: residential, retail en van origine hadden we kantoren logistiek en exploitatiegedreven vastgoed. Ook iets meer uitgesplitst, maar de drie poppetjes die daar leiding aan geven zijn: Hero Knol, Walter de Geus en Kees van Vilsteren die zijn zo bezeten met het vastgoed dat ze toch altijd nog steeds al deze dingetjes blijven doen. Dus het was niet zo dat de een altijd bezig was met kantoren en de

ander met logistiek. Inmiddels is Kees van Vilsteren naar Savills gegaan. Dus eigenlijk zijn er vier directors van de verschillende kolommen binnen ons taxatieland. Ik hou mij vooral bezig met de kantoren, bedrijfsmatig en exploitatievastgoed. En dan kan je denken aan parkeergarages of de kleinere hotels, leisure, de Efteling. **(Dus je taxeert zelf ook nog veel?)** Zeker einde van het jaar wel veel. Ik probeer hoofdzakelijk eigenlijk mensen wegwijs te maken in het taxatievak.

2. Als u het taxatieproces zou opdelen in stappen, hoe ziet dat er dan volgens u uit?

Ja ik ben altijd van de gegevens. Voordat ik ook maar iets meld over een pand, vraag ik eigenlijk al de hele set aan informatie op. Daar is iedereen mee geholpen. Ik kan mijn quote beter doen, want als ik zie dat er 100 huurders in zitten. En dat het gebruik 5 verschillende zaken betreft. Dan zou ik mijn offerte daar toch op aan willen passen.

3. Voor welk type kantooreigenaar zou volgens u een duurzaamheidsadvies het meest van belang zijn en waarom?

Ik hoop alles wat wettelijk vereist is en dat dat door de financier wordt ingegeven. Als er een financier is. Er zullen een aantal eigenaar gebruikers zijn, waar je minder vat op krijgt. Maar die financier probeert veel te makkelijk onder zijn eigen verantwoording uit te komen. **(Dus eigenlijk zeg je, alle kantoren met een label D t/m G?)** Ja, net zo goed als dat we met zijn alle bezig zijn dat coronavirus onder controle te krijgen. Zou het ook zo moeten zijn dat we met zijn alle moeten voldoen aan onder klimaatdoelstellingen. En dat is een ieders verantwoording.

4. Waar in het taxatieproces zou u een kantooreigenaar benaderen voor een “extra service” als een duurzaamheidsadvies en waarom?

Extra service? Je wilt eigenlijk een extra dienst verkopen? **(Ja het is vrij simpel ook met die RVO-tool, dus het wordt wel als vrijblijvende dienst aangeboden. Dus gratis)** Ja niet mee eens. Gratis is levensgevaarlijk en daarbij hebben wij als pilot met het duurzaamheidsadvies mogen we met een beperkt aantal keren dit aanbieden, maar het is financieel niet haalbaar om dit gratis te doen. Dus als we bij al onze taxaties dit gratis aanbieden is het niet te doen. **(Ook niet zoiets simpels als dit? Ik denk dat jullie advies wat completer is, dit is een tool die vrij snel is ingevuld. In feite zouden ze het zelf ook kunnen doen)** Maar dat is niet mijn probleem. Niet de verantwoording bij degene leggen, waar die niet moet liggen. **(Nee oke, maar als jij je kan onderscheiden en de mensen kan helpen kan je eventueel concurrerende bedrijven uitschakelen, omdat zij niet die service aanbieden.)** Ik denk wel dat er een verdringen plaatsvindt, in de zin dat de meer specialistische kantoren steeds meer werk naar zich toe zullen gaan trekken. Maar of ik meer werk binnen ga halen, omdat ik gratis dit aanlever geloof ik niet. Tuurlijk benaderen we grote partijen voor duurzaamheidsadvies, dus voor enerzijds het hele BREEAM verhaal, we zullen ook zeker energielabels proberen aan te smeren. Doen we op grote schaal, maar niet bij de kleinere taxaties. Zijn we dan rouwig dat we de taxatie niet krijgen? Nee. We willen doen waar we goed in zijn, dat is taxeren. We willen de markt vertalen in het taxatierapport. Op dit moment is de markt niet bereid om te betalen, dus moet je het niet doen.

5. Welke informatie moet een globaal duurzaamheidsadvies als dit volgens u minimaal bevatten?

Ja ik zie dat jij in je schema ook die investeringskosten hebt verwerkt. **(Ja, na de interviews met de energielabeladviseurs ben ik daar wel op terug gekomen. Het is niet betrouwbaar om die kosten te berekenen, omdat dat per pand verschilt)** Ja, wij hebben het model eigenlijk nog verder versimpeld. Om de bandbreedtes in de perken te houden. Dat hebben we samen gedaan met het duurzaamheidsteam. Daar hebben we in het begin wel wat gebruik mee gehad, maar daar hebben we alleen maar gezeik mee gehad. Dus daar hebben we van gezegd, dat doen we niet meer. Die tool die RABO en ING hebben vastgesteld is leuk. En tuurlijk je moet benoemen als het enkel glas is en oude installaties weet ik veel wat. En als het

een mooi plat dak is, maar waarom liggen er in godsnaam geen zonnepanelen op. **(dus eigenlijk de maatregelen in kaart brengen?)** Ja precies.

6. Waar in het taxatierapport zou u het daadwerkelijke globale duurzaamheidsadvies verwerken en waarom?

Ja ik zie dat jij zegt bij het taxatierapport: adviseren welke maatregelen getroffen kunnen worden. Wij hebben in onze executive summary onze SWOT staan en we hebben eigenlijk direct voor de marktwaarde ook onze SWOT staan. Als daar staat bij zwaktes: energielabel F. Ja hoe duidelijk kan je zijn. En dan bij de oppertunities zeg je weer: je kan verduurzamen. En in je algemene marktbeschrijving zeg je: door middel van verduurzaming kan je de huurwaarde verhogen, zou je het rendement kunnen verhogen. Wij zijn geen accountant. Die durven dat meer in hun rapporten te zetten, dat doen wij minder snel.

7. In hoeverre vindt u dat taxateurs de samenwerking moeten opzoeken of de expertise in huis moeten halen van duurzaamheidsadviseurs?

Kijk naar Cushman, die hebben een aantal jaren geleden ik weet niet hoeveel mensen BREEAM certificeringen laten ophalen. Daarmee hadden ze de mogelijkheid om het object daarop te beoordelen en het mee te nemen in het taxatierapport. Dat is natuurlijk een meerwaarde. **(Maar BREEAM is wel wat anders dan het energielabel toch?)** Zeker, het is nog completer. Een aantal van die duurzaamheidsaspecten komen wel terug in het energielabel.

8. In hoeverre vindt u de indeling in het taxatieproces een logische indeling?

Ja als jij zegt dat Peter van Arnhem het zo in zijn boek heeft staan, dan ga ik daar niet aan tornen natuurlijk. Dat begrijp je. **(Ja dat was mijn bron, als jij het anders ziet dan kan dat natuurlijk altijd.)** Zoals ik net al zei: ik vraag me af of die gegevensverzameling en identificatie in de juiste volgorde zijn. **(Zou je dan zeggen dat die twee stappen een beetje door elkaar heen lopen?)** Ja eigenlijk wel. Maar nogmaals, Peter van Arnhem is academisch genoeg. Dus het zal wel kloppen haha.

9. In hoeverre vindt u het stroomschema een goed overzicht om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Ja vind ik wel overzichtelijk. Het klopt wat er staat **(Ja het is allemaal vrij zwart witte stof wat dat betreft)** Kijk, die gegevensverzameling is conform NRVt. De informatie die je moet opvragen is allemaal..... Nu je het toch zegt, is het niet andersom? Je hebt eerst de gegevensverzameling. Je probeert object specifieke gegevens bij elkaar te verzamelen en daarna ga je pas identificeren. **(Identificatie gaat meer over kadaster en milieu et cetera. Gegevens verzameling is meer de fysieke inspectie)** Oke, maar bij de identificatie zeg jij: heeft het kantoor een energielabel. Als je nog geen informatie hebt, waar haal je die dan vandaan? **(Als je weet wat voor kantoor het is, kan je er achter komen. Door het op internet te halen?)** Gaat dat altijd goed? **(nu beschikken nog weinig kantoren over een label, dus het zou inderdaad ook bij gegevensverzameling kunnen)** Ja de vraag is of de informatie beter voorradig is of voor handen op dat moment bij de klant. Weet ik niet.

10. Dan heb ik nog even een extra vraag, voordat we aan het slot komen. Wat zou u veranderen aan het stroomschema?

De gegevensverzameling en identificatie. Ik zou aan het begin van het proces al alle informatie willen hebben. Dat is beter voor beide partijen denk ik.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Het is zo een mooi onderwerp, kan je eeuwenlang over lullen. **(Maar ten behoeve van het onderzoek en het aangeleverde materiaal?)** Ik zou als ik jou was ook een kijkje nemen bij de bank, hoe die er mee om gaan. Enerzijds bij de nieuwe aanvragen, tuurlijk zullen ze daar alleen maar minimaal label C verwachten en misschien zelfs wel een investeringsplan om A

te bereiken. Omdat je weet dat het huidige A het nieuwe C wordt. En hoe ze er mee omgaan bij de lopende financieringen. Dan krijg je weer een stukje maatschappelijke verantwoordelijkheid. Ze kunnen niet tegen alle leningnemers zeggen: ik verwacht dat je label minimaal A is. Dan zijn er een aantal partijen, die gaan gewoon stuk. **(maar ten behoeve van die regelgeving, als ze het gaan doen zoals ze zeggen. Dan betekent dat dat als het kantoor er in 2023 niet aan voldoet, niet meer als kantoor mag worden gebruikt. Dus dan gaan ze sowieso stuk toch?)** Ja dat is dus de vervolgvraag. **(Ja het is of verduurzamen, of de hele boel verkopen)** Ja, maar ga er maar vanuit dat de professionele instituten het wel op orde hebben. De kleinere meer lokale eigenaren, die hebben het niet op orde. Maar die hebben op dit moment wel de cash. En die kunnen tegen relatief weinig geld bijlenen, tegen weinig rente. En die verantwoording moet de bank ook op zich nemen. **(Ja me eens, maar dat doen ze dus niet echt)** Nee inderdaad. Mijn vraag zou zijn: hoe kijkt de bank naar hun huidige voorraad, waarvan ze nog niet inzichtelijk hebben welk energielabel dat heeft. **(Ja dat is heel interessant, dit kan ik meenemen in mijn onderzoek voor vervolgonderzoek.)**

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Mijn naam is Gijs van Vuuren, ik werk bij CBRE op de afdeling taxaties. En ik ben accountmanager voor ABN AMRO voor de bank, waarbij ik alle taxaties die binnen komen bij de bank zelf uitvoer, danwel aan collega's geef. Dus ik taxeer voornamelijk bedrijfshallen en kantoren, maar ook winkels, ontwikkelingen woningen. Eigenlijk van alles wat. Ook wel zorg en ontwikkelingstaxaties.

2. Als u het taxatieproces zou opdelen in stappen, hoe ziet dat er dan volgens u uit?

Een taxatie zelf begint met het vergaren van informatie, kijken of je een conflict hebt, dus of je de taxatie wel mag uitvoeren. Kijken of je het al eerder hebt getaxeerd. Daarna ga je contact leggen met de klant om te kijken wanneer je het object mag bezichtigen. Daarnaast ga je alles uitwerken. Dus het plausibiliseren van alle informatie, de berekeningen doen et cetera.

3. Voor welk type kantooreigenaar zou volgens u een duurzaamheidsadvies het meest van belang zijn en waarom?

Voor eigenlijk alle kantoren die moeten voldoen aan een energielabel C. Daar zou eigenlijk een advies in het rapport moeten. We hebben dat nu ook al. We geven nu aan dat ze moet voldoen. Dus eigenlijk alles wat kantoor is en verplicht is. **(Jullie geven aan dat ze er aan moeten voldoen? Of ook hoe ze er aan moeten voldoen?)** Nee, dat ze er aan moeten voldoen. En hoe doen we nog niet, dat is ook lastig. De vraag is als je een energielabel hebt, weet je niet hoeveel het kost. Waarbij, we signaleren het alleen mee, maar we geven niet aan hoe.

4. Waar in het taxatieproces zou u een kantooreigenaar benaderen voor een "extra service" als een duurzaamheidsadvies en waarom?

Nou als je ziet dat het niet voldoet aan het label C, dan zou je dat op dat moment gelijk kunnen doen. **(Dus als je al weet dat het niet voldoet?)** Ja. **(En zou je dat dan in een offerte meenemen? Of dat je tijdens het taxatieproces dan de eigenaar er op wijst?)** Ja dat is wel een goed punt. Je zou het ook aan de voorzijde kunnen doen. **(Ja of juist helemaal aan de achterzijde)** Ja maar aan de voorzijde kan je misschien een package deal maken. **(Ja dat was voor mij ook een beetje de gedachtegang, alleen heb je misschien op voorhand nog niet genoeg informatie)** Ja, maar je kan van tevoren wel opzoeken of het een energielabel heeft. **(En in het geval het geen energielabel heeft?)** Dan hebben we bij CBRE een team die een inschatting kan maken wat het kost om dat energielabel te halen.

5. Welke informatie moet een globaal duurzaamheidsadvies als dit volgens u minimaal bevatten?

Dat is heel breed. Dat kan het energielabel zijn, maar ook circulariteit van materialen. Je kan ook aangeven hoeveel energie er daadwerkelijk wordt verbruikt. Duurzaamheidslabel geeft alleen de capaciteit, alleen het vermogen aan. Maar ik beperk me nu met het duurzaamheidsadvies tot het energielabel.

6. Waar in het taxatierapport zou u het daadwerkelijke globale duurzaamheidsadvies verwerken en waarom?

Ja daar hebben we gewoon een duurzaamheidsclausule voor, dus het is ergens eind van de taxatie **(De duurzaamheidsparagraaf bedoel je dan?)** Ja precies.

7. In hoeverre vindt u dat taxateurs de samenwerking moeten opzoeken of de expertise in huis moeten halen van duurzaamheidsadviseurs?

Ja heel erg, ik ben daar heel erg voorstander van. Daarom heeft Walter mij ook waarschijnlijk aangenomen. Ik ben meer een beetje de duurzaamheidsspecialist geworden, omdat ik heel erg fan ben van het verduurzamen van vastgoed. En ja, ik denk dat dat een verplicht onderdeel

moet worden, ook omdat er steeds meer wetgeving aan zit te komen. Alleen wat we nu nog lastig vinden is dat te vertalen in een waarde. We hebben nog niet echt referenties één op één naast elkaar te leggen wat het doet met de waarde. **(Maar vindt je dan dat de taxateur zelf de kennis in huis zou moeten hebben?)** Nou, voor een groot deel wel, maar voor een groot deel ook niet. Bij een inspectie letten we daar wat minder op, maar als het verdienmodel zich leent. Zou je eigenlijk een duurzaamheidsspecialist mee kunnen nemen, tijdens de taxatie. De fee is echter vaak laag, dus daardoor lukt dat vaak niet.

8. In hoeverre vindt u de indeling in het taxatieproces een logische indeling?

Ja ik ben er even doorheen gegaan en het ziet er allemaal wel logisch uit hoor. Alleen ik zal alleen zeggen. Betreft het te taxeren object een kantoorgebouw en dan is het nee. Dan zou ik niet gelijk zeggen om het niet te benaderen voor het duurzaamheidsadvies. Want je hebt voor andere type vastgoed ook verduurzamingsmogelijkheden. **(Ja klopt, maar voor mijn onderzoek moet ik het afkaderen. Dus ik richt mij echt specifiek op kantoorvastgoed en daar is de tool ook op gebaseerd. Dus dit stroomschema is specifiek voor kantoorvastgoed)** Ja dat snap ik inderdaad wel. Maar prima verder hoor. Je kan het misschien nog uitbreiden naar 2030, waar dan label A de norm wordt. Maar goed hoor verder.

9. In hoeverre vindt u het stroomschema een goed overzicht om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Ja goed hoor.

10. Dan heb ik nog even een extra vraag, voordat we aan het slot komen. Wat zou u veranderen aan het stroomschema?

Ja dus even boven aangeven dat het alleen voor kantoren geldt. Dat je zegt bij dat stuk 'geen duurzaamheidsadvies' vind ik een beetje kort door de bocht. Verder zou je nog dat label A kunnen toevoegen, omdat dat er natuurlijk ook aan komt in 2030.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Nee, eigenlijk niet. Verder als toevoeging hierop nog is dat je bij taxatierapporten ook nog kan nadenken of je de huurcontracten of de resterende huurtermijnen niet ook moet laten stoppen tot het moment van 2023 als het geen energielabel heeft. Omdat je dan eigenlijk ook naar de rechter kan stappen en dan ook kan zeggen van: joh het voldoet niet dit huurcontract. Dus het is een gebrek. En dan kan je ook als huurder zeggen van: ik wil niet meer huren. **(Ja dat is wel een goeie inderdaad, dit neem ik mee in mijn onderzoek voor aanbeveling voor vervolgonderzoek)**

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Ik ben Margot, ik ben ruim 22 jaar werkzaam in het vastgoed, taxaties. Ik heb vroeger bij DTZ-Zadelhof gewerkt en dat is nu gefuseerd met Cushman & Wakefield. Sinds vorig jaar ben ik overgestapt naar Colliers. Binnen Colliers ben ik gewoon senior taxateur. Houd ik mij met reguliere taxaties bezig, maar ook met advies werkzaamheden. Zoals erfpachtrechten, zakelijke rechten waarderen, ontwikkelingen, herontwikkelingen en ook onder andere verduurzaming. We hebben een mooie kantoorverduurzamer ontwikkelt binnen Colliers en daar geef ik ook input aan vanuit het taxatiedeel. Dat is even heel kort wie ik ben. Bij Cushman heb ik trouwens ook nog wat leiding gegeven aan het bankenteam. Dus dan heb je wel veel gesprekken met financiers en beleggers. Dus eigenlijk heb ik wel zo'n beetje alles wel een keer langs zien komen.

2. Als u het taxatieproces zou opdelen in stappen, hoe ziet dat er dan volgens u uit?

Heel vaak komt er een verzoek binnen, of je kent bestaande klanten, dan maken we een offerte. Eerst even van tevoren kijken van: wat is het nou precies. Dat je ook echt een goede offerte kan maken. Goed luisteren naar de klant, wat wil die, waar heeft die het voor nodig. Zodat je de juiste vraagstelling kan verwoorden in de offerte. Zodra dat akkoord is, is het een kwestie van informatie opvragen bij de cliënt. Een afspraak maken voor bezichtiging, zodat je een object kan bezichtigen. Idealiter check je van tevoren de referenties, check je hoe het pand in elkaar zit. Zodat je al een beetje voorkennis hebt en dat je ook ter plaatse de juiste vragen kan stellen. Zeker met betrekking tot verduurzaming is dat wel echt van belang. Want dan wil je gewoon weten: wat is er al aanwezig in het pand, zodat je op basis daarvan een advies door kan geven. Bezichtigen uiteraard, daarna uitwerken, rekenkundig uitwerken op basis van alle informatie die je hebt en bijbehorende referenties. Vaak stem ik het wel even af of dit de juiste interpretatie is met de klant en dan daarna wordt het rapport definitief gemaakt. En is het een kwestie van uitschrijven en welke gedachte heb je als taxateur allemaal gemaakt. En hoe ben je zodoende tot de waarde gekomen. En daarna de nota eruit natuurlijk haha. Contact houden met de klant is ook altijd goed.

3. Voor welk type kantooreigenaar zou volgens u een duurzaamheidsadvies het meest van belang zijn en waarom?

Hele kleine kantoren hoeven natuurlijk niet, dus dat scheelt al. Monumentale dingen hoeven niet, dus dat scheelt al. Ja, uiteindelijk heeft iedereen het nodig he? Je wordt gewoon verplicht, dus is er een type kantoor eigenaar.. Weet je, beleggers moeten gewoon hun portefeuille doorlichten om dat te doen. Ik denk ook dat zij, de klanten die zij trekken, zijn vaak wat groter, wat internationaler moeten ook al op duurzaamheid letten. Daarin merk je het heel erg. Ik denk dat als je het niet doet, loopt het zo meteen van je af. Zo simpel is het. Dan krijg je geen partijen meer, want iedereen is met duurzaamheid bezig. Je moet minimaal een bepaald label hebben. En dan heb je natuurlijk daarnaast veel particuliere beleggers. Eigenaar/gebruikers heb je ook, alleen die zitten natuurlijk al in hun eigen pand en die gaan niet zo zeer zo snel weg. Alleen die krijgen natuurlijk wel de verplichting om dat ook zij het moeten doen. **(Dus in de basis zou je zeggen gewoon elke kantooreigenaar die eigenaar is van een kantoor dat nog niet voldoet aan label C?)** Ja, die heeft eigenlijk daar een advies in nodig. En of het vervolgens vanuit een commercieel oogpunt handig is om daar achteraan te jagen. Dat is een ander verhaal.

4. Waar in het taxatieproces zou u een kantooreigenaar benaderen voor een "extra service" als een duurzaamheidsadvies en waarom?

Het hoeft niet altijd alleen maar in het taxatie proces he. Ik denk dat je sowieso breed moet kijken met de kennis en de mensen die je hebt op kantoor. Dat je daar gebruik van gaat maken om een totaal advies daarin kan geven. Het ligt er ook een beetje aan of je de klant al kent of nog niet kent. Op welk moment je de dingen inbrengt. Als je de klant goed kent kan je lekker

met een kop koffie even door zo'n portefeuille heen lopen en met elkaar eens even brainstormen over wat we voor hem kunnen betekenen. En anders binnen zo'n taxatieproces kan je natuurlijk, weet je dan zit je zo een beetje aan het begin, dan kan je het meenemen in je waardering he. De vraag is in hoeverre ze dat willen, of ze daar al open voor staan op dat moment. Het is vaak wel een proces dat wat langer de tijd nodig heeft, omdat mensen er gewoon niet direct mee bezig zijn. Mensen zijn vaak heel pragmatisch van: ik heb nu daarvoor een taxatie nodig, punt. En je moet zeker in het begin ook aangeven: heb je daaraan gedacht?. En afhankelijk van of je weet wat het energielabel is, zitten we al op A+ dan is het al veel minder relevant, dan dat je ziet dat het onder een C label zit. Maar ook vanaf een C label vind ik het relevant om het gewoon ter sprake te brengen en mee te denken met de klant. Begin er wel in het begintraject mee, dat is makkelijker bij bestaande klanten dan bij nieuwe klanten.

5. Welke informatie moet een globaal duurzaamheidsadvies als dit volgens u minimaal bevatten?

Je moet in ieder geval de huidige situatie in kaart brengen, dus wat is je huidige energielabel, maar wat zit er dus ook in je pand. Vervolgens moet je in kaart brengen, wat heb je nodig om naar een ander energielabel te komen. **(De maatregelen bedoel je dan?)** Ja welke maatregelen moet je nemen, maar ook: wat is het? Ben ik er als ik ledverlichting aanbreng in het pand, of moet ik naast ledverlichting ook een warmtepomp aanbrengen bijvoorbeeld. Dus je wil weten welke bouwkundige zaken je nodig hebt. Eerst kijk je regelgeving: wat is het, welke stappen zijn nodig. Er zijn natuurlijk ook investeringen die zeggen alles wat je binnen vijf jaar terugverdient, moet je doen. Dus het is goed om dat in kaart te brengen. Maar dan moet je dus weten wat de investeringen zijn en hoe hoog die zijn. En vervolgens moet je kijken op welke manier je die terug kan verdienen. Dus dat zijn best wel veel dingen die je toch wel goed moet weten. En dan wil je ook nog wel eens een afweging maken van: naar welk energielabel ga ik? Welke stappen ga ik eigenlijk maken? Blijf ik op C en doe ik voorzichtig, omdat het genoeg is voor 2023. Of ga ik in één keer door naar Paris Proof even het andere uiterste. En daar zitten gewoon verschillende kosten aan, maar ook verschillende opbrengsten. Dus naast de kosten die je moet maken, is het ook van belang om een inschatting te krijgen in wat het vastgoed aan waarde zal stijgen als je die investeringen gedaan hebt.

6. Waar in het taxatierapport zou u het daadwerkelijke globale duurzaamheidsadvies verwerken en waarom?

Ja het kan op meerdere plekken. Je maakt natuurlijk een objectomschrijving. Bij de objectomschrijving moeten gegevens staan, dus daar kan je ook iets over duurzaamheid kwijt en de huidige situatie. Beetje afhankelijk van welke keuze je maakt. En je kan ook zeggen als het meer een advies is, dat je er een beetje mee afsluit daarin. **(zou je hem bijvoorbeeld verwerken in de duurzaamheidsparagraaf?)** Ja, ik denk dat dat handig is. En ik denk dat als je echt een uitgebreider advies wil hebben dat je hem gewoon los moet koppelen van het taxatierapport.

7. In hoeverre vindt u dat taxateurs de samenwerking moeten opzoeken of de expertise in huis moeten halen van duurzaamheidsadviseurs?

Ik denk dat het heel goed is om samenwerkingen te hebben, of inderdaad daar zelf gespecialiseerd in zijn. Ik denk dat het niet zo zeer alleen taxateurs zijn, je moet het breder zien. Als het puur en alleen taxateurs is, heeft het dan zin om allemaal zelf in huis te halen en heel veel van die kennis daarin mee te nemen. Maar dat zijn meer commerciële afwegingen. Dat is anders dan dat je zegt: ik heb wel die inhoudelijke kennis nodig over wat er moet gebeuren. En de vraag is in hoeverre wil je verder gaan in het begeleiden van de klant nadat jij een advies hebt gegeven. Dus daar zit hem wel de link in met hoeveel kennis heb je zelf nodig/ga je het buiten de deur halen. Je moet daar wat meer bouwkundige kennis voor hebben en wat voor effecten het heeft. Ik denk dat het best ver gaat om dat bij de taxateur zelf helemaal te hebben. Dus dat je dan toch wel bij een specialist uiteindelijk uit komt. **(Maar voor basis kennis moet een taxateur wel over beschikken)** Ja zeker zeker, absoluut.

8. In hoeverre vindt u de indeling in het taxatieproces een logische indeling?

Ja volgens mij is dat prima, volgens hebben we hem zo ook wel doorgelopen. Maar weet je, dit is heel goed. Dit is lekker als je van tevoren, voordat je gaat bezichtigen en voordat je een klant spreekt weet wat voor energielabel er op zit, omdat je dan bij een bezichtiging ter plaatse goeie vragen kan stellen. Kijk je gegevensverzameling, die splits je eigenlijk in twee delen. Die probeer je van tevoren alvast te doen en een ander deel van je gegevens verzameling doe je ter plaatse.

9. In hoeverre vindt u het stroomschema een goed overzicht om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Ja dit zijn de stappen die je doorloopt. Dus daarmee weet je dus eigenlijk.. Kijk je moet in ieder rapport iets over duurzaamheid zetten, dus er moet altijd iets van een constatering in. Dus als je dan inderdaad constateert dat het niet voldoet, dan moet je sowieso daarmee aan de slag. Of dan moet de klant daar mee aan de slag, maar dan is het goed om dat iets verder aan te duiden. Maar goed, ik zei ook al, ook bij een C label kan je daar iets over zeggen.

10. Dan heb ik nog even een extra vraag, voordat we aan het slot komen. Wat zou u veranderen aan het stroomschema?

Het is specifiek voor verduurzaming geschreven he? **(Ja)** Wat mij opvalt is dat die meteen stopt als het geen 'particuliere' belegger is. **(Ja die afweging heb ik aan het begin van het onderzoek gedaan, maar in principe maakt het niet veel uit)** Nee, dus dat zou ik veranderen naar iedereen eigenlijk. Betreft het een kantoorpand ja of nee, dat is wel van belang, omdat daar nou eenmaal wet- en regelgeving voor bestaat en dat het voor andere segmenten er nog niet is. Gaat natuurlijk wel komen he, dus het houdt niet in dat als je iets anders hebt dan een kantoorpand, dat je dan opeens niks meer aan duurzaamheid doet. **(Nee mee eens, ik heb het in mijn onderzoek afgekaderd)** Nee maar goed, die markten zijn nog wat minder ver ontwikkeld, maar dat is wel waar we nu mee bezig zijn en waar de markt mee bezig is. Dus het heeft nog geen verplichting, maar dat gaat er zeker komen. En ik denk dat als je het gewoon goed wil doen, kijk je even naar het totaal. Alleen voor de kantorenmarkt is dat verder, dus ik snap de splitsing daarin. 'Is het kantoor energielabelplichtig' is een goeie afweging om te maken, anders ben je tijd aan het verspillen die niet nodig. Ik snap dat je die labels A t/m C en D t/ G scheidt van elkaar, maar dat die ophoudt bij label A t/m C doordat het 'voldoet aan de regelgeving'. Ik zou hem daar niet laten stoppen. Zeker niet als er sprake is van een label C. Daar zou ik hem langer door laten gaan, omdat je gewoon echt ziet dat je daar stappen kan maken nog. En je moet namelijk een paar jaar later weer andere eisen hebben. Dus ik zal niet per definitie zeggen dat je daar stopt, want dan moet jij over twee of drie jaar terug komen bij die klant en zegt de klant: 'maar we moesten toch helemaal niks?'. Dus ik zou daar wel verder in gaan. 'Maatregelen inzichtelijk maken' dat doe je toch pas eigenlijk na dat stappenplan. Eigenlijk zou je eerst de huidige situatie in kaart moeten brengen voordat je gaat kijken welke maatregelen er zijn. **(Ja dat is eigenlijk niet goed verwoord inderdaad.)** Dus het is meer een soort reminder dat als je gaat verduurzamen dan zijn dit de aspecten die naar voren komen **(Ja precies, exact)** Ja dat is prima. Ik zou hem dan iets anders verwoorden. Dan het stappenplan, dat is prima dat je die tool gebruikt. Maar ook hier zou ik verder gaan dan alleen maar in kaart brengen wat er gedaan moet worden om aan label C te voldoen. Dus ook in kaart brengen hoe je aan label B of A kan voldoen. **(Dus eigenlijk in kaart brengen hoe je aan welk label kan voldoen?)** Ja dan kan je daar iets verder in gaan. Anders hebben ze leuke investeringen gedaan, C, en dan moeten ze daarna weer he. Ze moeten verder dan C gaan en soms kan je dus bezig nu de kosten ietsjes hoger maken om gelijk naar een ander label te gaan. Want als je dat echt los van elkaar gaat koppelen dan zul je zien dat cumulatief de kosten waarschijnlijk hoger zijn. Dan heb je de maatregelen in kaart gebracht die nodig zijn en dan ga je een advies maken. Dat is onderdeel van een taxatierapport het. Eigenlijk is het de paragraaf verduurzaming van het taxatierapport he dat je hier bedoelt? **(Ja exact)** Ja, nouja inderdaad. Wat zijn de mogelijkheden en welke investering hoort daar bij.

Wat kost het en wat levert het ze op. Dat kunnen waardeinstijgingen zijn, maar ook kostenbesparing. Dus dat is ook vanaf meerdere kanten aan te vliegen. **(Ja klopt, na de interviews met de energielabeladviseurs ben ik tot de conclusie gekomen dat de investeringskosten niet goed klopten. Daarom heb ik er voor gekozen om bij het advies de huidige situatie in kaart te brengen en welke maatregelen getroffen kunnen worden om aan een bepaald label te voldoen.)** Ja anders moet je hele ruime bandbreedtes aangeven. De vraag is dan wel wat voor toegevoegde waarde het heeft inderdaad. Maar het is wel, je hebt dat maatwerkadvies gewoon nodig. Dat heb je voor al deze dingen nodig. Dus ik snap, je begint met iets globaals. En dan moet je ze over de streep halen. Kijk iets wat heel globaal is kan je natuurlijk makkelijker in je taxatierapport verwerken zonder dat iemand er expliciet om vraagt. En dat kan dan vervolgens binnen het taxatieproces, eerder was al de vraag wanneer ga je dat doen, als je het globaal in kaart hebt gebracht, kan jij het taxatierapport gaan bespreken met de cliënt, waarbij je dit nog extra benadrukt. Dus dat is dan ook een momentum om contact te zoeken met die klant. **(Ja dat was in principe op voorhand de gedachte van het onderzoek. Niet om een maatwerkadvies te maken of iets dergelijks, maar juist om die verduurzaming in gang te zetten en om globaal te laten zien wat de mogelijkheden zijn.)** Ja, als taxateur moet je constateren wat er aan de hand is. De marktwaarde afgeven rekening houdend met alle feiten die er zijn. En een stukje verduurzaming. Je moet aangeven wat de huidige situatie is. En een stukje advies is extra daarin. En voor een reguliere taxatie waarbij de klant daar eigenlijk niet op zit te wachten of daar niet voor wil betalen, ga je inderdaad niet hele uitgebreide onderzoeken zitten doen. Dat kost gewoon heel veel tijd en kosten die daarmee gemoeid zijn. En logisch, daar wil je wat voor terug. Maar het is wel goed inderdaad om globaal iets aan te geven, om te constateren van: je zit op D je moet minimaal naar C. Hou er rekening mee daar zitten kosten in, maar daar zitten ook opbrengsten in. Nou ja, eigenlijk zitten er niet persé opbrengsten in, maar voorkom je een waardedaling. Zo zou je hem ook nog aan kunnen vliegen.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Nou ik denk dat het heel goed is dat je in je duurzaamheidsadvies dat je goed in kaart brengt: wat is de markt, ook in zijn algemeenheid. Dat je een stukje research toevoegd, dat je kijkt naar specialisten in verduurzamingsmaatregelen. Wat heeft dat voor invloed op waardes. Dus dat je veel meer al die aspecten in kaart brengt om tot een goed duurzaamheidsadvies te komen. En wie weet kan je ze zelfs daarna nog verder begeleiden. Dan heb je helemaal een totaalpakket. Ik ben heel benieuwd wat er uit komt en zie graag een kopie tegemoet als het zo ver is.

1. Wie bent u? Waar werkt u? Wat is uw functie binnen dit bedrijf? Wat zijn uw werkzaamheden?

Mijn naam is Hans van der Kamp. Ik ben tegenwoordig zzp'er, maar ik heb mij voor taxaties verbonden aan Rodenburg. Dus ik ben onderdeel van het team van taxateurs bij Rodenburg. Met name taxaties en adviseringen en ik ben nog een van de oude lichting/stempel, wat wil zeggen dat ik ook nog een stukje makel. Met name uit voortvloeiend vanuit de advisering komt het voort. Bij Thoma staan nog één of twee objecten die ik begeleid. Ik werk ook samen met Midden-Nederland makerlaars, daar ben ik groot zakelijk. Dus van alles wat.

2. Als u het taxatieproces zou opdelen in stappen, hoe ziet dat er dan volgens u uit?

Je krijgt de aanvraag binnen, je beoordeelt de aanvraag op of ik hem überhaupt wil en kan doen. Dan ga je de OTD regelen. Dan komt de recherche. Die zit eigenlijk al een beetje in het traject dat je de opdracht moet beoordelen. Als het ingewikkeld is, wat je aan de titel of bestemming vaak al kan zien, dan ga je al wat meer recherche doen. Maar laten we zeggen, vaak zit dat er al achteraan in de tweede fase. Dan ga je de opname doen. Voor de opname vraag je om tekeningen. Beetje afhankelijk van het object natuurlijk. Verder vraag je nadere informatie als een label, bodem, asbest. Al die zaken die vraag je op. En dan kom je tot uitwerking. Heel veel taxateurs hebben de bereidheid om cijfers af te geven voordat het rapport klaar is. Ik wil altijd eerst mijn rapport klaar hebben, zodat ik voorkom dat ik iets over het hoofd heb gezien. Ik vind dat je altijd een beeld moet creëren of je alle stappen hebt doorlopen voordat je je cijfer produceert. Toevallig heb ik vorige week een cijfer afgegeven conform jouw casus. Daar zat ik met een E label van 1100 meter en toen heb ik die tool van de Rijksoverheid gebruikt. **(Dus je hebt de tool even in praktijk gebracht?)** Ja, ik kreeg van een collega door dat deze tool bestond, dus ik had toen nog niet echt naar jouw vragen gekeken. Dus die heb ik gebruikt. Wat ik vaak ook doe, met kleinere ingrepen, is dat ik een aannemer bel van: geef mij eens even richting als ik 250 vierkante meter pui moet vernieuwen. Dus ik probeer ook wel wat recherche te plegen op een aantal andere onderdelen. **(Dat is natuurlijk wel goed dat je dat meeneemt in je waardering)** Ja, ik heb het als stelpost meegenomen, want je brand je vingers compleet. Ik heb de opdrachtgever wel meegegeven om via een deskundige het te verfijnen. Die verfijning kan tot de conclusie hebben dat het bijvoorbeeld niet 100.000 maar 150.000 of 75.000 euro moet worden geïnvesteerd. Dus ik kan niet tot de komma garanderen dat die 100.000 euro juist is. Met de tool heb ik het benaderd. Het aardige van de tool is dat je met de verschillende maatregelen kan wisselen om tot C te komen. Dus toevallig had ik vorige week de casus, toen heb ik 100.000 euro er af getrokken om tot C te komen. Maar ik heb wel tegen de meneer gezegd dat het een kansloos kantoor is. Het gebouw is simpel uitgevoerd en in Apeldoorn moet je zo concurrerend zijn dat je niet veel kan investeren in een gebouw. Dus ik zou zeggen, ga kijken of je hem kan transformeren.

3. Voor welk type kantooreigenaar zou volgens u een duurzaamheidsadvies het meest van belang zijn en waarom?

Ik denk dat de gene die het het minst in de gate hebben de particuliere beleggers zijn. De professionele belegger heeft het al wel op orde of haalt daar wel een partij bij. Dus de particuliere belegger en de kleine belegger. De grote belegger zal de hulp inroepen van professionele diensten. **(Ja dat bleek inderdaad ook uit onderzoek. Vooral de professionele beleggers hadden hun zaken wel op orde)** Ja en waar je tegenaan gaat lopen zijn de eigenaar-gebruikers die het niet in de gaten hebben. Die groep hebben het minst in de gaten dat ze 1 januari 2023 worden geconfronteerd met deze maatregelen.

4. Waar in het taxatieproces zou u een kantooreigenaar benaderen voor een "extra service" als een duurzaamheidsadvies en waarom?

Ik ben nog wel van de oude stempel om het zo maar te zeggen. Ik vind dat als duurzaamheid zo bij het taxeren gaat horen, dat ik daar wel een behoorlijke opleiding voor nodig heb om dat te kunnen doen. Het verhoogd niet de arbeidssatisfactie om het zo te zeggen, want ik vind het een ontzettend saai verhaal. **(Maar je kan er tegenwoordig ook niet meer omheen)** Nee, maar voor mij zou ik zeggen: haal optijd een deskundige er bij. Vooral met de labels E t/m G, daar ben ik niet voor opgeleid. Een label D naar C kan ik prima meenemen, maar de rest moeten we naar mijn mening aan de professionals over laten. **(Maar als je een duurzaamheidsadvies zou geven, waar zou je dat dan doen? Aan het begin van het proces, of gaandeweg?)** In je offerte kan je het inderdaad meenemen, maar het echte advies doe je in je taxatie.

5. Welke informatie moet een globaal duurzaamheidsadvies als dit volgens u minimaal bevatten?

Het moet minimaal weergeven aan welke eisen het minimaal moet voldoen. En als je een advies kunt geven zou ik de keuzes die je kan doen om tot C te komen weergeven. Dus dakisolatie, LED, dubbel glas. **(Dus eigenlijk de maatregelen in kaart brengen?)** Ja precies. Het is alleen wel lastig in sommige situaties. Ik was laatst in een pand uit 1970 en ik kan daar niet zien welke dakisolatie aanwezig is. De eigenaar wist het ook niet. Met die tool kan je dus verschillende diktes aangeven van isolatie, maar als je dat niet weet wordt het invullen van de tool ook lastig denk ik. Ik zie nog niet dat een taxateur onder de vloer gaat en op het dak gaat om de mate van isolatie te controleren om een duurzaamheidsadvies te geven. Dat zal altijd in de globaliteit terecht komen. **(Maar het is ook niet het doel van dit onderzoek om tot een maatwerkadvies te komen. Het gaat er juist om dat bijvoorbeeld de particuliere beleggers op de hoogte worden gesteld van de ontwikkelingen en wat de eventuele mogelijkheden zijn.)** Dan breng je ze in contact met deskundigen, dat doe ik nu ook al. **(Ja dat is ook uiteindelijk het doel, om ze op het laatst in contact te brengen met een specialist.)** Ja precies.

6. Waar in het taxatierapport zou u het daadwerkelijke globale duurzaamheidsadvies verwerken en waarom?

Ja bij Rodenburg hebben ze hem gewoon al in het rapport zitten. Daar hebben ze een weergave. Ik zou hem na de technische beoordeling verwerken. **(Werken jullie ook met flux?)** Ja wij werken ook met flux **(Daar staat namelijk ook een duurzaamheidsparagraaf in, zou je hem daar in verwerken?)** Vre-se-lijk die duurzaamheidsparagraaf. Dat van Flux is best waardeloos nu. Je hebt geen inzicht in de gasrekening. Elk kantoor heeft weer een ander verbruik. Ik ga mijn vingers daar niet aan branden. Ook dat BREEAM. Hou even op. Ik ken in deze regio geen gebouw dat een BREEAM certificaat heeft. Vreselijke paragraaf om in te vullen, daar moeten ze nog wel echt even aan werken. Opzich snap ik wel dat het er toe doet, maar ik doe er nu helemaal niks mee. Het is wel de voorloop op diepgaandere verplichtingen die we gaan krijgen. Ik denk wel dat er opleidingen moeten komen om de taxateur beter geschikt te maken om dit soort dingen te doen.

7. In hoeverre vindt u dat taxateurs de samenwerking moeten opzoeken of de expertise in huis moeten halen van duurzaamheidsadviseurs?

Ja ik vind op het moment dat ik de kennis niet in huis heb ik met iemand in de omgeving moet communiceren cq er tussen moet kunnen zetten om het te doen. Dat doe je met bodem, met asbest, maar ook met labeling. Dus in mijn beleving is dat een logisch proces. Kijk alleen voor de grote taxatiebureaus zouden hun eigen duurzaamheidsadviseurs in huis kunnen halen, maar ook dat gaat niet lukken. Als jij honderden taxaties doet, kan je niet zoveel duurzaamheidsadviseurs hebben. Je zou het als extra product kunnen verkopen. Dus buiten de taxatiedienst.

8. In hoeverre vindt u de indeling in het taxatieproces een logische indeling?

Het ziet er opzich logisch uit. Het is heel goed te volgen. Lekker overzichtelijk.

9. In hoeverre vindt u het stroomschema een goed overzicht om een globaal duurzaamheidsadvies op te baseren?

Ja ik vind het schema op zich overzichtelijk. Ik vind wel dat een deel van die advisering uit de labeling voort komt. Dus niet de taxateur is alles aan het bedenken. In de labeling staat al wat de adviezen zijn om aan de eisen te voldoen. Dus dat nemen wij voor een deel over. Verder denk ik als je de stappen doorloopt dat je wel tot een globaal iets kan komen. Toch zou ik het overlaten aan de professionals.

10. Dan heb ik nog even een extra vraag, voordat we aan het slot komen. Wat zou u veranderen aan het stroomschema?

Wat ik wel frappant vind is dat er in jouw stroomschema staat dat als de maatregelen een terugverdientijd hebben van meer dan tien jaar het niet energielabelplichtig is. Ik denk dat daar de grote escape ligt. **(Ja dat klopt inderdaad. Dit zijn de regels van de Rijksoverheid.)** Als je van G naar C wilt, weet ik zeker dat je de maatregelen niet in 10 jaar terugverdient. Dus wat is de impact van dat zinnetje. **(Ja, daar heb ik eigenlijk geen nader onderzoek naar gedaan)** Ik zou als ik jou was daar even wat meer onderzoek naar doen. Anders is het probleem van de kantoren sluiten voorbij. Dat zou betekenen dat alles wat E, F, G is niks hoeft te doen. Daarop aansluitend zou ik dan dus zeggen dat jij je vooral moet richten op de 'simpele' panden. Dus de kantoren met een label D of E die een kleine investering nodig hebben om aan C te voldoen. De kantoren met een label F of G hebben echt een maatwerkadvies nodig en daar zou ik mijn handen niet aan branden. Je stroomschema klopt verder wel hoor.

11. Heeft u verder nog op- en/of aanmerkingen, vragen of wilt u nog informatie aanvullen?

Nee eigenlijk niet. Alleen dus die energielabelverplichting die dan niet geldt als de terugverdientijd langer is dan 10 jaar ben ik wel naar benieuwd hoe dat dan precies zit. **(Ja ik heb het opgezocht op de RVO en het staat er echt. Er staat verder ook niks bij)** Ik vind het een hele rare zin. **(Ja ik ook nu je het zegt. Ik heb er nooit echt zo naar gekeken.)** Ja als het dus echt te veel geld kost.. Ik ben benieuwd naar 1 januari 2023 of ze het niet net als het asbest verhaal toch twee jaar vooruit schuiven. Maar dat kan haast niet, want je zit ook met die Parijsdeal. **(Ja we gaan het zien Hans, de tijd zal het leren)**