



Het onmogelijke (toch) mogelijk maken

Mark Schweitzer

finance ideas^f

Financiële oplossingen voor maatschappelijk kapitaal

April 2011

Mogelijk, maar ik heb géén 'gouden ei'!

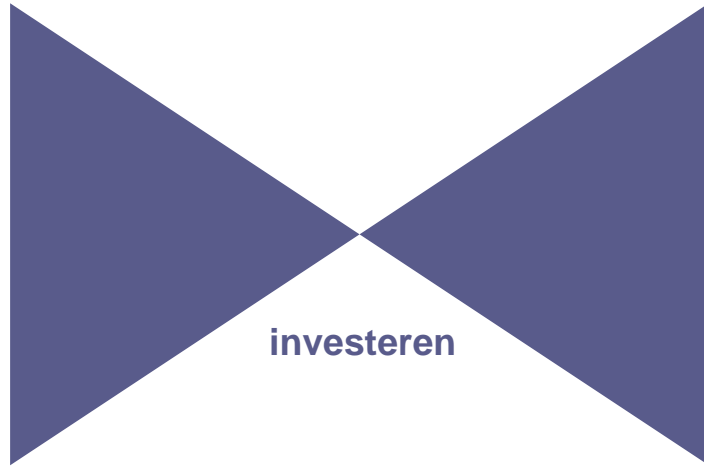


finance ideas[®]

Waar hebben we het eigenlijk over?

uitgaven

maatschappelijk bijdrage



investeren

kosten

“geld verdienen”

finance ideas[®]

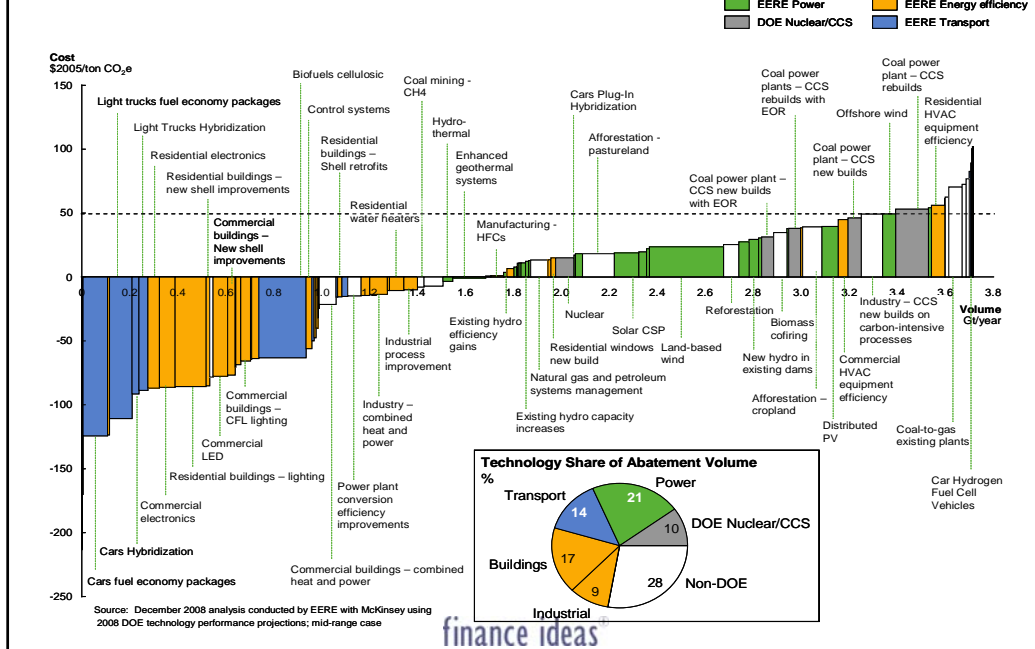
Vertaling naar duurzaamheid... liefdewerk of ...?

- Duurzame nieuwbouw is een makkie ...
- ... maar de bestaande vastgoedvoorraad verduurzamen kost miljarden
- Over de hele wereld ontstaan labels voor duurzaam vastgoed
 - BREEAM, LEED, Energy Star, Green Star, ...
- Wat doet de markt?
 - Wie is bereid te betalen voor duurzaam vastgoed?
 - Wat doen de grote beleggers?
 - Wat gebeurt er in Nederland?



finance ideas[®]

Kosten baten CO2 reductie



Eco-investeringen in vastgoed kunnen interessant zijn

Wetenschap laat zien:

- Ceteris Paribus, groene gebouwen ...
 - Hebben 2-5% hogere huren
 - Hebben een betere en stabielere bezettingsgraad
 - Hebben 6-7% hogere effectieve huren
 - Hebben 11-13% hogere verkoopprijzen



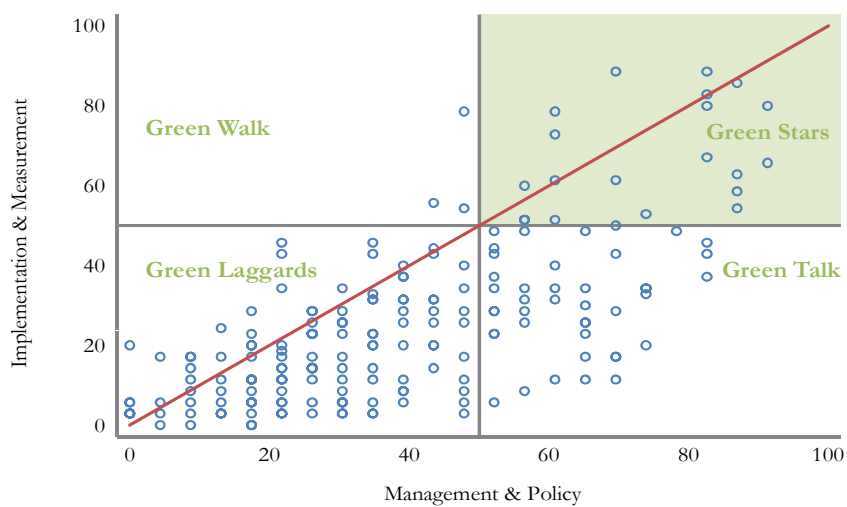
... en ook woningprijzen stijgen met energielabel

Woningen met energielabel hebben hogere verkoopprijs, zelfs bij label "F"

	(3)	(4)
"Green" Energy Label (A, B, or C)	0.027***	
	[0.003]	
Energy Label Score		
A		0.121***
		[0.018]
B		0.075***
		[0.007]
C		0.053***
		[0.006]
D		0.037***
		[0.005]
E		0.031***
		[0.005]
F		0.018***
		[0.006]

finance ideas®

Maar ook beleggers lijken... vooral te praten



finance ideas®

Vaak gekeken naar corporaties



... maar hun financieringscapaciteit is volledig benut

	totaal sector 2009 (in mrd. €)
• Bruto huurinkomsten	11,9
• +/- Lasten	<u>- 6,7</u>
• Netto huur	5,2
• Financiering werkelijk	80
• "agressieve" financiering (ICR 1,2)	
• Maximaal rentebedrag per jaar	4,3
• Financieringscapaciteit (5% rente)	86
• "marktconforme" financiering (ICR 1,4)	
• Maximaal rentebedrag per jaar	3,7
• Financieringscapaciteit (5% rente)	74

Bron: WSW, cijfermatig perspectief, november 2009

finance ideas[®]

Rutte I maakt het niet gemakkelijker



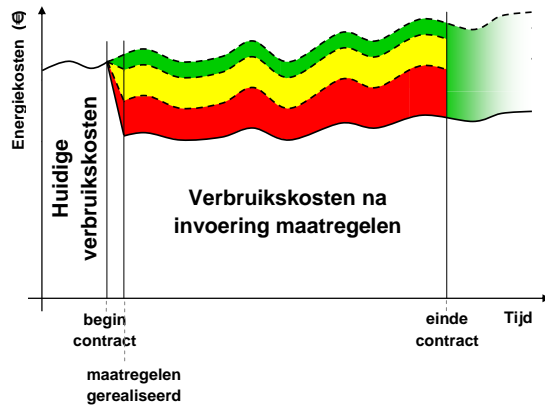
finance ideas[®]

Bijdrage aan huurtoeslag dramatisch voor financieringscapaciteit (€4 miljard tekort)

	zonder bijdrage (in mrd. €)	met bijdrage (in mrd. €)
• Bruto huurinkomsten	11,9	11,9
• -/- Lasten	- 6,7	- 6,7
• -/- Bijdrage huurtoeslag	- <u>0,0</u>	- <u>0,6</u>
• Netto huur	5,2	4,6
• Minimale ICR: 1,2		
• Maximaal rentebedrag per jaar	4,3	3,8
• Financieringscapaciteit (obv 5% rente)	86	76

finance ideas[®]

Kunnen we de eigenaar direct laten profiteren?

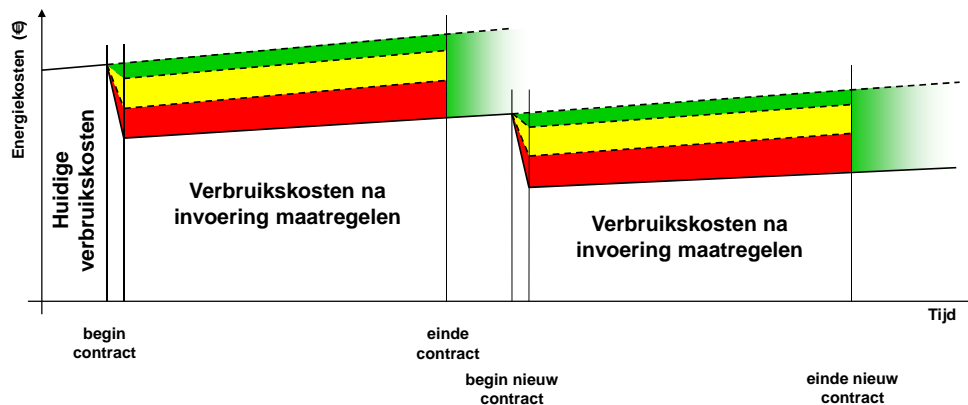


- Eigenaar profiteert meteen
- Gemakkelijkst als eigenaar ook gebruiker is
- Keuze tussen vergoeding op basis van werkelijke energieverbruik of investering in besparende maatregelen
- Vergoedingen hangen af van investering, verdeling risico's, geleverde kapitaal, tijdshorizon

■ Besparing vastgoedeigenaar
 ■ Vergoeding investeerder/bank
 ■ Vergoeding Energy Service Company

finance ideas®

Energiebesparende maatregelen volgen elkaar op



■ Besparing vastgoedeigenaar
 ■ Vergoeding investeerder/bank
 ■ Vergoeding Energy Service Company

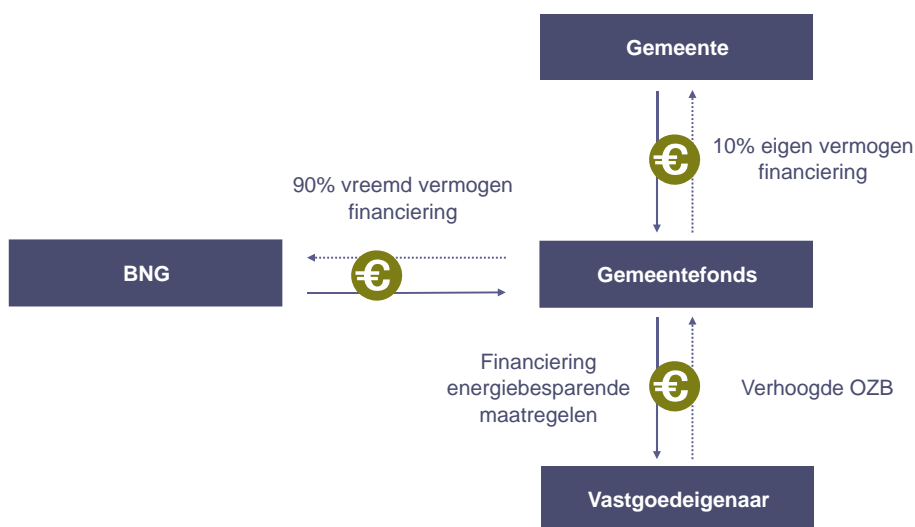
finance ideas®

Twee gedachten uit internationale praktijk

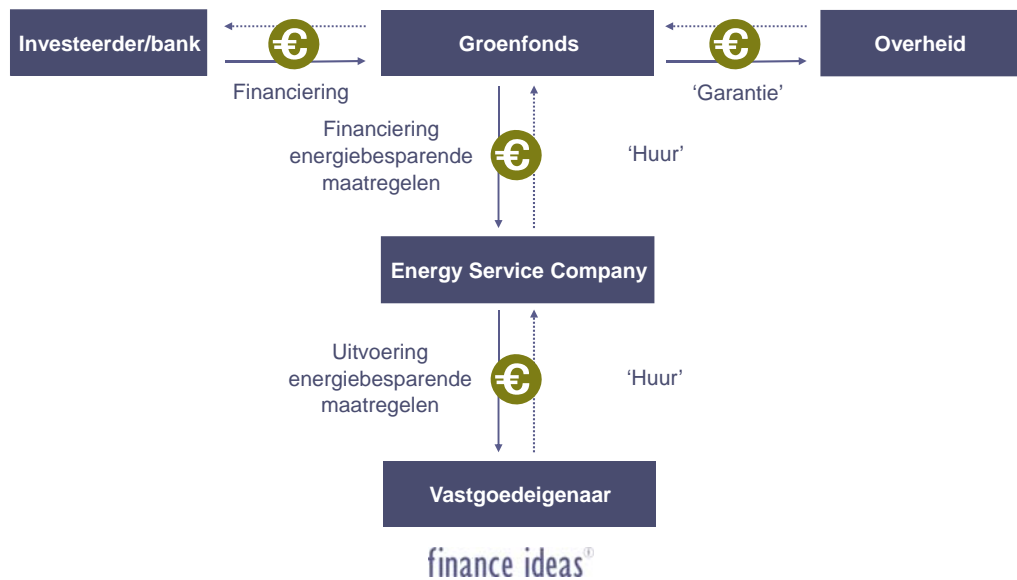
- Gemeentelijke fondsen
 - Experimenten gaande, vooral in VS
 - Gebouweigenaar leent geld van fonds, betaalt terug door hogere OZB
 - Fonds financiert zich goedkoop bij gemeente en kapitaalmarkt
- Beleggingsfondsen die Energy Service Companies of gebouw-eigenaren financieren
 - Experimenten gaande, vooral in Australië
 - Energy Service Company wordt per geval gefinancierd door fonds
 - Fonds is van institutionele beleggers



Variant 1: Via gemeente, vastgoedeigenaar betaalt 'jaarlijks verhoogde OZB' als vergoeding



Variante 2: Via Energy Service Company, vastgoedeigenaar betaalt 'huur' als vergoeding



Contactgegevens

Finance Ideas B.V.
Maliebaan 11
3581 CA Utrecht

Tel: 030 – 232 04 80

Fax: 030 – 236 48 52

www.finance-ideas.nl

www.fi-academy.nl

www.startersrenteregeling.nl

info@finance-ideas.nl

finance ideas^f
Financiële oplossingen voor maatschappelijk kapitaal

finance ideas[©]
academy



STARTERS RENTEREDELING

