

Voordeel BREEAM verschilt van warehouse tot warehouse



Het BREEAM-certificaat is ongekend populair in de logistiek. Geen wonder, want juist in deze sector ligt een certificaat met drie sterren dankzij het vele 'laaghangende fruit' al snel binnen handbereik. Toch zitten hier en daar wat addertjes onder het gras, onder andere wat betreft benchmarking en het fiscale voordeel dat met BREEAM-certificering gepaard gaat. Michael Lokerse, senior consultant facilities van Groenewout, legt uit.

Het aantal BREEAM-gecertificeerde vierkante meters in de industrie groeit snel. Begin dit jaar bedroeg de stand iets meer dan drie miljoen vierkante meter. Daar komt, als we de trend van de afgelopen twee jaar doortrekken, elk jaar ongeveer een miljoen vierkante meter bij. Voor het grootste deel betreft dit logistieke vierkante meters.

Benchmarking

Dat het BREEAM-certificaat juist in de logistiek zo populair is, is niet vreemd. De vraag naar logistiek vastgoed is groot, zoals de recordcijfers over de opname van logistiek vastgoed laten zien. Vanwege de lage rentestand is nieuwbouw nu aantrekkelijker dan ooit, vaak aantrekkelijker dan renovatie of uitbreiding van bestaande warehouses of distributiecentra. Met een BREEAM-certificaat blijft bovendien de waarde van het vastgoed hoog, ook als het na vijf of tien jaar moet worden verlaten. En dan hebben we het nog niet over de lagere exploitatiekosten omdat het energieverbruik door alle duurzaamheidsmaatregelen lager ligt dan bij een conventioneel pand.

Wat de BREEAM-certificering zo interessant maakt, is de onafhankelijke beoordelingsmethode waarop die is gebaseerd. Deze methode maakt het mogelijk om gebouwen te benchmarken op duurzaamheid, iets wat belangrijk is voor bijvoorbeeld vastgoedbeleggers. Dat BREEAM met een marktaandeel van 63 procent de meest gebruikte beoordelingsmethode in Europa is, maakt juist deze methode extra waardevol.

Variabele criteria

Hierbij past een kanttekening. De BREEAM-beoordelingsmethode telt een aantal vaste, maar ook variabele criteria die zijn gebaseerd op de minimumeisen van de overheid. Een voorbeeld is het verwachte energieverbruik van een gebouw waarvoor de overheid criteria heeft vastgelegd in de richtlijn Energieprestatie Gebouwen. Het BREEAM-certificaat dat een gebouw krijgt - variërend van één ster (pass) tot vijf sterren (outstanding) - is mede afhankelijk van het percentage dat het gebouw beter scoort dan deze criteria.

Als de overheid besluit het wettelijk minimum op te schroeven, nemen dus ook de BREEAM-eisen toe. Dat betekent dat wanneer de referentiewaardes worden aangepast, hetzelfde gebouw over een paar jaar gepromoveerd kan zijn tot wettelijk minimum en dus niet meer voldoende voor een certificaat is.

P.O. BOX 3290
4800 DG BREDA
THE NETHERLANDS

NIJVERHEIDSSINGEL 313
4811 ZW BREDA

T +31 (0)76 - 533 04 40
MAIL@GROENEWOUT.COM
WWW.GROENEWOUT.COM

GROENEWOUT B.V. TRADE REG.
NR. CH. OF C. 20009626.
ESTABLISHED 1966. ALL ORDERS
ARE ACCEPTED AND CARRIED-
OUT ACCORDING TO THE
GROENEWOUT GENERAL TERMS
AND CONDITIONS 2012.

Meer algemeen gesteld: gebouwen met een BREEAM-certificaat uit verschillende jaren zijn niet zonder meer met elkaar vergelijkbaar.

Fiscaal voordeel

Wat BREEAM-certificering in financieel opzicht interessant maakt, zijn de subsidies die de overheid verstrekt. Een groot aantal maatregelen die bedrijven moeten nemen om aan de criteria te voldoen - denk aan Ledverlichting of een WKO-installatie (warmtekoude opslag) - komen in aanmerking voor de Energie-Investeringsaftrek (EIA) of de Milieu-Investeringsaftrek (MIA). De subsidies zijn zo groot dat de totale investeringen voor een gebouw met BREEAM-certificaat vaak lager zijn dan voor een gebouw zonder dit label. Wie dus niet kiest voor certificering, is dief van zijn eigen portemonnee.

Ook hier schuilt een addertje onder het gras. Hoe groot de impact van de overheidssubsidies op de investeringskosten is, verschilt van situatie tot situatie. Bepalend is onder meer het aantal vierkante meters en het aantal BREEAM-sterren, zoals onderstaand rekenvoorbeeld laat zien. Wie een warehouse van 30.000 vierkante meter bouwt, ziet de investeringskosten na subsidie voor elke extra ster afnemen. Het is in dat geval goedkoper om een warehouse met vier dan met drie sterren te bouwen, ook al zijn daarvoor extra maatregelen nodig. Die vuistregel gaat echter niet op als het warehouse slechts 5.000 vierkante meter telt. Dan kost elke extra ster daadwerkelijk extra geld. De grens ligt ongeveer bij een oppervlakte van 10.000 vierkante meter.

	Warehouse met palletoperatie 5.000 m ²			Warehouse met palletoperatie 30.000 m ²		
	Bouw kosten	Na fiscale aftrek	Totale voordeel	Bouw kosten	Na fiscale aftrek	Totale voordeel
Geen label	3,1	3,0	0,1	12,9	12,8	0,1
3*	3,2	3,1	0,0	13,2	12,7	0,2
4*	3,5	3,2	-0,1	13,5	12,5	0,4
5*	3,7	3,2	-0,1	14,6	13,2	-0,3

Rekenvoorbeeld kosten aantal m² versus aantal BREEAM-sterren

Bedrijven die hoe dan ook voor de hoogste score (vijf sterren) gaan, zijn in alle gevallen duurder uit, of de oppervlakte nu groter of kleiner is dan 10.000 vierkante meter. Dat betekent natuurlijk nog steeds niet dat een keuze voor vijf sterren niet de moeite waard is. In bovenstaand rekenvoorbeeld zijn immers de exploitatiekosten niet meegenomen. Als de exploitatiekosten bij vijf sterren dankzij een lager energieverbruik nog verder dalen, kunnen de totale kosten gedurende de hele levensduur van het gebouw nog steeds lager zijn.

Page: 3/3
Our ref.: 9024D464/MLo/IS

Laaghangend fruit

Moeten bedrijven veel extra kosten maken voor een BREEAM-certificaat? Dat valt mee. Een groot aantal maatregelen valt onder de noemer 'laag hangend fruit': ze kosten weinig tijd en geld, maar leggen relatief veel gewicht in de schaal. [Klik hier](#) voor een overzicht van 'laaghangend fruit' voor een BREEAM-certificaat van drie sterren.

Certificeren biedt voordeel

Is certificeren een must? Nee, maar wel dringend aan te bevelen. Investeren in een BREEAM-gecertificeerd gebouw is voor grotere warehouses vaak goedkoper dan niet certificeren, ondanks alle extra maatregelen die nodig zijn. Bovendien is de extra moeite die nodig is voor een certificaat met drie sterren vrij beperkt. Het lagere energieverbruik zorgt bovendien voor lagere operationele kosten.

Certificering houdt een gebouw bovendien aantrekkelijk. Het maakt duidelijk dat dat het aan hogere standaarden voldoet dan het minimum dat is vastgelegd in het Bouwbesluit. Het gebouw is aantoonbaar duurzaam en bovendien goed vergelijkbaar met andere gebouwen. Dat maakt een warehouse aantrekkelijk voor vastgoedbeleggers.

Behalve financieel voordeel biedt BREEAM ook een groot aantal voordelen die minder goed en euro's zijn uit te rekenen. Een BREEAM-gecertificeerd gebouw bevordert onder meer de productiviteit en gezondheid van medewerkers door alle extra aandacht voor het klimaat in het gebouw, de luchtkwaliteit en de hoeveelheid daglicht. Ook dat betaalt zich vroeg of laat terug.

Meer informatie

Voor meer informatie over dit artikel neem contact op met Michael Lokerse, Senior Consultant Facilities, lokerse@groenewout.com of kijk op www.groenewout.com.