

Energietransitie en Brussels Vastgoed

Een casestudy over de impact van de PLAGÉ-wetgeving.

Gebouwen zijn de belangrijkste producent van broeikasgassen en de op één na grootste uitstoter van luchtverontreinigende stoffen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG). Daarom besloot het BHG om een nieuw instrument in de strijd tegen klimaatverandering uit te werken onder de vorm van de PLAGÉ-wetgeving.



WIE IS ONDERWORPEN AAN PLAGÉ?

PLAGÉ moet worden geïnterpreteerd als een verplichting op portfolio niveau, niet op het individuele gebouwniveau. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) heeft enkele oppervlaktecriteria gedefinieerd om na te gaan of uw organisatie onder deze verplichting valt. Wanneer uw bedrijf onderworpen is aan PLAGÉ, wordt elk van uw gebouwen in het BHG onder de loep genomen, ongeacht hun individuele omvang. Het is echter toegestaan het actieplan en de maatregelen toe te spitsen op bepaalde gebouwen in een vastgoedportefeuille, zolang de totale PLAGÉ-doelstelling van het bedrijf gehaald wordt.

PLAGÉ is niet alleen van toepassing op eigenaars van gebouwen, maar ook op huurders. Met andere woorden, zelfs als een onderneming niet onderworpen is aan PLAGÉ (bv. als het gebouwenpark van de onderneming kleiner is dan 100.000 m²), kunnen huurders nog steeds geïmpacteerd worden (bv. als de huurder een overheidsinstantie is, waarvoor de drempels lager zijn) en bestaat de kans dat de huurder boetes moeten betalen omdat het gehuurde gebouw niet voldoet aan PLAGÉ. Dit zal een stimulans zijn voor overheidsinstanties en grote ondernemingen om te kiezen voor energiezuinige gebouwen, wat een grote impact kan hebben op de commerciële waarde van activa met een slechte energie-efficiëntie.

Onder de huidige voorwaarden worden alleen de grotere particuliere ondernemingen rechtstreeks beïnvloed door PLAGÉ. Naast deze grote particuliere organisaties met grote kantoorgebouwen, zoals bijvoorbeeld financiële instellingen, zullen in dit stadium vooral (semi) publieke entiteiten onder PLAGÉ vallen vanwege de lagere drempel. Dit is geen garantie dat drempels in de toekomst niet kunnen veranderen of dat de moederbedrijven over een paar jaar ook niet in het vizier zullen komen.

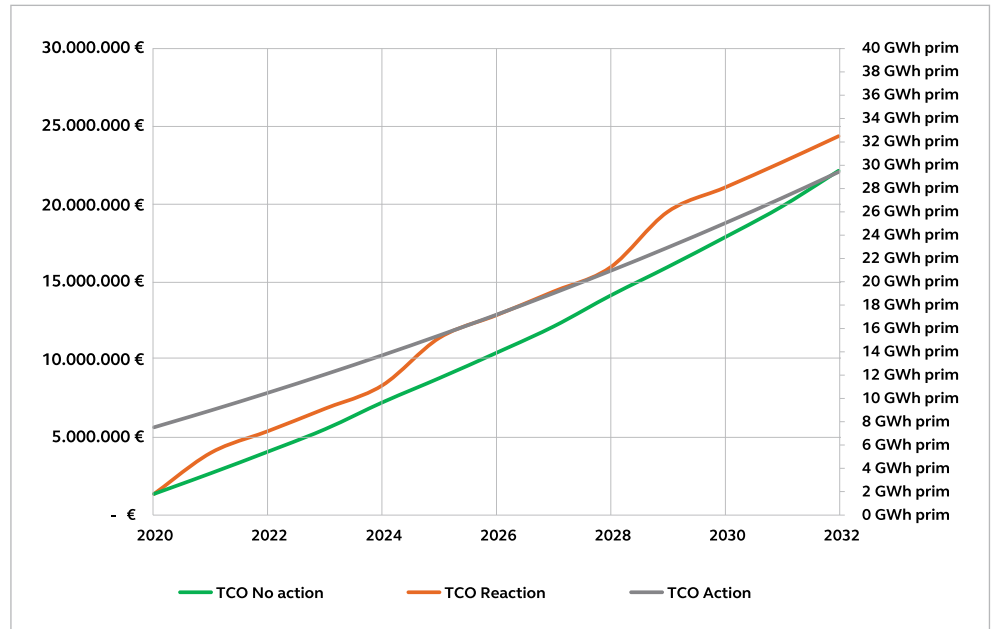
Toch is het belangrijk om op de hoogte te zijn van PLAGÉ en er al rekening mee te houden, aangezien dit een indirect strategisch voordeel kan betekenen voor het imago en de aantrekkingskracht van uw vastgoed en uw bedrijf. Gebouwen die klaar zijn voor PLAGÉ zullen van een concurrentievoordeel genieten om huurders aan te trekken die onderworpen zijn aan PLAGÉ. Maar is het al financieel lonend om vooraf te investeren in een volledige conformiteit met de PLAGÉ eindoelstellingen? Deze casestudy biedt enkele inzichten.

CASESTUDY

We hebben de impact van PLAGÉ voor de Brusselse portefeuille van een van onze klanten berekend. Deze portefeuille bestaat uit 3 premium kantoorgebouwen (79.900m² - 9.500m² - 11.200m²). Het primaire energieverbruik voor deze portefeuille (257 kWp/m² - 645 kWp/m² - 532 kWp/m²) ligt ruim boven het uiteindelijke PLAGÉ-doel van 153 kWp/m².

WE HEBBEN 3 MOGELIJKE PLAGÉ-SCENARIO'S OVERWOGEN:

- 1. Geen actie:** geen energiebesparende maatregelen - budgettering van de boetes
- 2. Reactie:** de nodige maatregelen nemen tijdens elke PLAGÉ-cyclus- geen boetes
- 3. Actie:** proactieve complete energetische make-over van de gebouwen om meteen de einddoelstelling te halen - geen boetes



Uit de analyse bleek dat het verschil van de totale levenscycluskost (Total Cost of Ownership) van de 3 scenario's na 12 jaar beperkt is. Door de opeenstapeling van boetes en een hogere OPEX, zijn de kosten bij het uitblijven van enige actie op de lange termijn even hoog als investeren in een volledige energie-make-over. Na 12 jaar kantelt de balans volledig ten gunste van de proactieve aanpak.

Bij de berekening van het no-action scenario werd alleen gekeken naar boetes voor de gebouweigenaar. Als de huurder ook onderworpen is aan PLAGÉ en de doelstellingen voor energiereductie voor zijn portefeuille niet kan respecteren, moeten beide partijen een boete betalen. De boete-impact wordt zo verdubbeld.

Een zeer belangrijke factor die niet in deze casestudy is opgenomen, is het potentieel economisch verlies door leegstand. Huurders die onderworpen zijn aan PLAGÉ kunnen mogelijk verhuizen naar energiezuinigere gebouwen en de activa zullen langer op de markt blijven. Mogelijk moeten ook de huurprijzen worden verlaagd om dit effect aan te pakken. Deze impact op de commerciële waarde van een portefeuille werd niet meegenomen in deze figuur en werkt in het voordeel van een proactieve aanpak.

Lees onze brochure voor meer praktische en technische informatie over PLAGÉ of contacteer onze experts.



Edouard Lafon (FR)

Business Development Director
Business Advisory & Program Management
M +32 475 89 08 29
E edouard.lafon@arcadis.com



Oswald Verbergt (NL)

City Executive Brussels
M +32 477 67 92 53
E oswald.verbergt@arcadis.com

Arcadis Belgium NV/SA
Markies
Markiesstraat 1
1000 Brussel



www.arcadis.com