

DE VASTGOEDFINANCIER ALS AANJAGER VAN VERDUURZAMING IN DE GEBOUWDE OMGEVING

E.E. Maathuis¹

1. Inleiding

De vastgoedsector is verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de uitstoot van broeikasgassen. Volgens een VN-rapport ging het in 2021 om maar liefst 37% van de wereldwijde CO₂-uitstoot: 27% wordt veroorzaakt door het gebruik van vastgoed en 10% door de productie van bouw materiaal.² Daarnaast is 30% van het wereldwijde energieverbruik toe te rekenen aan het gebruik van gebouwen. Het is dan ook van groot belang dat juist de vastgoedsector overgaat tot verduurzaming. Om die reden wordt al enige tijd (duurzaamheids)regelgeving voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw ontwikkeld. Zo geldt vanaf 2008 de verplichting om bij de oplevering, verkoop of verhuur van de meeste gebouwen³ een geldig energielabel beschikbaar te stellen aan de koper respectievelijk de huurder.⁴ Sinds 1 januari 2023 is het bovendien in beginsel verboden gebouwen zonder energielabel C (of hoger) als kantoor te gebruiken.⁵

Bij de verduurzaming van de vastgoedsector zijn verschillende partijen betrokken. Denk aan de wetgever die bovenstaande (publiekrechtelijke) regels oplegt, maar ook aan privaatrechtelijke partijen zoals de eigenaar, (ver)huurder,⁶ aannemer, projectontwikkelaar en financier. In deze bij-

1 Mr. E.E. (Ellen) Maathuis is docent Burgerlijk Recht aan de Radboud Universiteit en als promovenda verbonden aan het Onderzoekcentrum Onderneming & Recht. Deze bijdrage is afgerond in februari 2023. Latere ontwikkelingen zijn niet verwerkt.

2 United Nations Environment Programme, *Global status report for buildings and construction. Towards a zero-emissions, efficient and resilient buildings and construction sector*, Nairobi: 2022 (online, te downloaden via: globalabc.org), p. 26.

3 Ten aanzien van enkele specifieke gebouwen geldt deze verplichting niet, zie art. 2.2 van het Besluit energieprestatie gebouwen.

4 Art. 2.1 Besluit energieprestatie gebouwen.

5 Art. 5.11 Bouwbesluit 2012.

6 Denk bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van *green lease*: "(...) een 'prestatiegerichte' huurovereenkomst waarin de verhuurder en de huurder afspraken vastleggen

drage richt ik mij specifiek op de rol die deze laatste partij – de *vastgoedfinancier* – in het verduurzamingsproces inneemt.⁷ De vraag die in deze bijdrage centraal staat, is tweeledig: wat is de rol van de vastgoedfinancier in het verduurzamingsproces en hoe kan de ‘ambitieuze’ vastgoedfinancier de verduurzaming van de vastgoedsector aanjagen?⁸

1.1 *Opbouw*

Vanwege de tweeledige onderzoeksvraag bestaat deze bijdrage uit twee delen. In het eerste deel bespreek ik de wisselwerking tussen de vastgoedsector en de financiële sector en zet ik uiteen op welke wijze vrijwel iedere vastgoedfinancier met duurzaamheid te maken krijgt. In het tweede deel staat vervolgens de ambitieuze vastgoedfinancier met zijn mogelijke strategieën (en de aan deze strategieën verbonden beperkingen) centraal.

In paragraaf 2 sta ik allereerst stil bij de verhouding tussen de vastgoedsector en de vastgoedfinancier. Vervolgens zet ik uiteen op welke wijze de vastgoedfinancier in de huidige praktijk geconfronteerd wordt met duurzaamheidsoverwegingen, specifiek in het kader van de beoordeling van kredietaanvragen (paragraaf 3). Vanaf paragraaf 4 begint het tweede deel van deze bijdrage. Ik zet allereerst uiteen wie ik onder de ambitieuze vastgoedfinancier versta (paragraaf 4) en ga vervolgens in op twee mogelijke strategieën die de ambitieuze vastgoedfinancier kan hanteren en op aan deze strategieën verbonden obstakels (paragrafen 5-6). Ik sluit af met een samenvattende conclusie in paragraaf 7.

1.2 *Afbakening en terminologie*

Een bijdrage over ‘de vastgoedfinancier en ESG’ kan verschillende invalshoeken hebben. Daarom enkele opmerkingen vooraf ten aanzien van de gekozen afbakening en insteek. Zoals uit bovenstaande blijkt, richt ik mij in het bijzonder op de ‘E’ van ESG: *Environmental*. De ‘milieucomponent’ van ESG lijkt in de vastgoedsector – gelet op de onderzoeksresultaten waarmee ik deze inleiding begon – het meest dringend. Voor de sociale

over het duurzaam gebruik en de duurzame exploitatie van een gebouw.” Zie: E. Quispel & C.F.J. Heemskerk, ‘De intrede van “green lease” op de Nederlandse vastgoedmarkt? Inzicht in de “groenheid” van Nederlandse huurovereenkomsten’, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2011/5, par. 2.

7 Zie par. 1.3 voor de door mij gehanteerde definitie van ‘vastgoedfinancier’.

8 Zie par. 4 voor de door mij gehanteerde definitie van ‘ambitieuze vastgoedfinancier’.

(*Social*) en bestuurlijke (*Governance*) aspecten van ESG in relatie tot vastgoed bestaat in de literatuur minder aandacht.⁹ Ook in deze bijdrage komen deze aspecten slechts zijdelings aan bod.¹⁰

Ten tweede richt ik mij in het bijzonder op de *vastgoedfinancier*. Duurzaamheidsverplichtingen die voor de vastgoedfinancier gelden, zijn met name financieel- en ondernemingsrechtelijk van aard en grotendeels niet specifiek toegespitst op de financiering van *vastgoed*. De verplichtingen hebben veelal een Europese achtergrond en zien onder meer op informatieverschaffing en duurzaamheidsverslaggeving. Denk daarbij in het bijzonder aan de verplichtingen die voortvloeien uit de NFRD (*Non-Financial Reporting Directive*),¹¹ de CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*), de SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*)¹² en de Taxonomieverordening.¹³ Deze regelgeving richt zich, zoals gezegd, niet specifiek tot vastgoedfinanciers, maar biedt een ‘duurzaamheidskader’ voor beleggen in algemene zin. De hieruit voortvloeiende verplichtingen komen om die reden in deze bijdrage niet aan bod. Overigens moet de waarde van transparantie, die deze regelgeving stimuleert, ook niet worden overschat: “De rapportages worden geacht een verduurzamende werking te hebben, maar in de praktijk leiden transparantie en verantwoording lang niet automatisch tot echte verduurzaming.”¹⁴

Met het vorige hangt nauw samen dat de insteek van deze bijdrage uitdrukkelijk niet is gelegen in het geven van een overzicht van *verplichtingen*

9 A. Soliana, ‘ESG-beleid in de vastgoedsector’, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2022/2, par. 3, met verwijzing naar: J. McArthur & C. Powell, ‘Health and Wellness in commercial buildings: Systematic review of sustainable building rating systems and alignment with contemporary research’, *Building and Environment* 2020/171.

10 Zie bijvoorbeeld par. 3.2.

11 Richtlijn 2014/95/EU van 22 oktober 2014 tot wijziging van Richtlijn 2013/34/EU met betrekking tot de bekendmaking van niet-financiële informatie en informatie inzake diversiteit door bepaalde grote ondernemingen en groepen.

12 Verordening (EU) 2019/2088 van 27 november 2019 betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector.

13 Verordening (EU) 2020/852 van 18 juni 2020 betreffende de totstandbrenging van een kader ter bevordering van duurzame beleggingen en tot wijziging van Verordening (EU) 2019/2088.

14 Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, *Financiering in transitie – Naar een actieve rol van de financiële sector in een duurzame economie*, Den Haag: Rli 2022/05, p. 25 (te downloaden via www.rli.nl), met verwijzing naar: A. Gupta, I. Boas & P. Oosterveer, ‘Transparency in global sustainability governance: to what effect?’, *Journal of environmental policy & planning* 2020/22, p. 84-97.

voor de (vastgoed)financier. Daarvoor verwijs ik de lezer graag naar de bijdragen over de hierboven genoemde Europese regelingen.¹⁵ In plaats daarvan beoog ik een (niet-uitputtend) kader te schetsen dat enerzijds aangeeft op welke wijze iedere vastgoedfinancier met duurzaamheids-overwegingen te maken heeft en anderzijds inzicht geeft in de *mogelijkheden* van de ambitieuze vastgoedfinancier om daarbovenop een extra steentje bij te dragen aan verduurzaming.

Tot slot verdienen de begrippen ‘vastgoed’ en ‘vastgoedfinancier’ nadere definiëring. Ik beschouw in deze bijdrage ‘de vastgoedfinancier’ als de partij die (in de vorm van een geldlening) krediet verstrekt aan een kredietnemer ten behoeve van de aankoop of renovatie van een gebouw. Met het oog op de overzichtelijkheid laat ik de financiering van projectontwikkelaars buiten beschouwing. Hoewel in principe ook een (particuliere) vastgoedbelegger zou kunnen worden aangemerkt als vastgoedfinancier, valt deze buiten de reikwijdte van deze bijdrage. Onder ‘vastgoed’ versta ik in principe alle vormen van vastgoed. Waar nodig maak ik expliciet onderscheid tussen bijvoorbeeld woningen en kantoorgebouwen. Samengevat staat in deze bijdrage de volgende casus centraal: A koopt van B een gebouw met geld van C, waarbij C ‘de vastgoedfinancier’ is. Een variant op deze casus, A gaat met geld van C zijn gebouw verduurzamen, komt eveneens aan bod.

2. De vastgoedfinancier als spin in het web

Voor ik inga op de afweging van duurzaamheidsoverwegingen bij de kredietbeoordeling is het goed aandacht te besteden aan de verhouding tussen de vastgoedsector en de vastgoedfinancier. Hoewel deze verhouding vanzelfsprekend lijkt – zonder financiering geen vastgoed – draagt een expliciete bespreking van deze verhouding bij aan het besef van de belangrijke rol die de vastgoedfinancier inneemt in het proces van verduurzaming van de sector.

15 Zie bijvoorbeeld: S.M.C. Nuijten, S.A.M. Vermeulen & F.W.J. van der Eerden, ‘Alleen samen krijgen we klimaatverandering onder controle? Over handhaving van duurzaamheidsverplichtingen voor financiële ondernemingen’, *FR* 2021/8-9; R.H.J. van Houts & R.J.M. Sanders, ‘De Europese Taxonomieverordening voor ecologisch duurzame (vastgoed)beleggingen’, *Vastgoedrecht* 2021/4; R.H.J. van Houts & R.J.M. Sanders, ‘SFDR: verslaggeving van duurzaamheid voor vastgoedfondsen’, *Vastgoedrecht* 2021/6; W.B. Kuipers & J.E. de Klerk, ‘Hoe duurzaam belegd is de impact van “SFDR”’, *Ondernemingsrecht* 2021/127.

Zoals Hartman-Ohnesorge in haar bijdrage in *Ars Aequi* uiteenzet, is het primair de reële economie (die ziet op de productie en het verkeer van goederen en op het verlenen van diensten) die verantwoordelijk is voor de uitstoot van broeikasgassen en daarom moet verduurzamen.¹⁶ Tegenover deze reële economie plaatst zij de financiële sector die ziet op de handel in financiële instrumenten en daarmee op zichzelf (nauwelijks tot) geen broeikasgassen uitstoot. De financiële sector speelt echter wel een cruciale rol in de vormgeving van de reële economie, en daarmee ook in de verduurzaming van de economie. In de woorden van Hartman-Ohnesorge: “(...) omdat beleggers bepalen in welke bedrijven wordt geïnvesteerd, hebben zij de macht om de reële economie te vormen.”¹⁷ Zij moeten meer investeren in duurzame ondernemingen en minder in niet-duurzame ondernemingen.¹⁸ In andere woorden: vanuit de financiële sector moeten geldstromen verschuiven van ‘niet-duurzaam’ naar ‘duurzaam’.¹⁹ In de Beleidsagenda verduurzaming financiële sector worden financiële markten dan ook ‘het vliegwiel voor verduurzaming’ genoemd.²⁰

De invloed die de financiële markt heeft op de verduurzaming van de reële economie is geen eenrichtingsverkeer. Wanneer de reële economie verduurzaamt, zullen namelijk ook meer ‘duurzame financieringen’ verstrekt worden.²¹ Het rapport *Financiering in transitie – Naar een actieve rol van de financiële sector in een duurzame economie* verwoordt deze wisselwerking als volgt:

“De overgang van niet-duurzame naar duurzame financiering zal voor een deel gelijk opgaan met algemene verduurzaming van de bestaande economie. De omslag naar duurzame financiering gaat wat dat betreft om het gangbaar maken van het niet-gangbare. Immers, zodra bijvoorbeeld duurzame landbouw de norm is, zal financiering voor deze sector per definitie óók duurzaam zijn. Gedurende de transitie zal duurzame financiering de normalisering van duurzame economische activiteit versnellen.”²²

16 L.G.L. Hartman-Ohnesorge, ‘De Europese sustainable-finance-regelgeving; beleggersbescherming, efficiëntie en verduurzaming’, *AA 2022/0586*, par. 2.

17 Hartman-Ohnesorge, *AA 2022/0586*, par. 2.

18 Hartman-Ohnesorge, *AA 2022/0586*, par. 3.

19 *Financiering in transitie – Naar een actieve rol van de financiële sector in een duurzame economie*, 2022, par. 1.2.

20 *Beleidsagenda duurzame financieringen*, bijlage bij *Kamerstukken II 2021/22*, 33043, nr. 108.

21 Onder ‘duurzame financieringen’ versta ik in dit geval kredieten die voor duurzame doeleinden worden gebruikt.

22 *Financiering in transitie – Naar een actieve rol van de financiële sector in een duurzame economie*, 2022, par. 4.1.

Wanneer we het bovenstaande toepassen op de vastgoedsector leidt dit tot het volgende beeld. Op het eerste gezicht lijkt de vastgoedfinancier niet (direct) verantwoordelijk te houden voor de in de inleiding genoemde uitstoot van broeikasgassen die de vastgoedsector veroorzaakt, maar hij kan wel invloed uitoefenen op de omvang van deze uitstoot door meer geld ter beschikking te stellen voor de financiering van duurzaam vastgoed en minder (of geen) geld voor de financiering van niet-duurzaam vastgoed. Bovendien kan de vastgoedfinancier de eigenaar van niet-duurzaam vastgoed te hulp schieten door de benodigde verduurzamingsmaatregelen te financieren. Op deze wijze draagt de vastgoedfinancier bij aan de verduurzaming van de vastgoedsector. Tegelijkertijd leidt verduurzaming van de vastgoedsector op haar beurt weer ertoe dat meer vastgoedfinancieringen als duurzaam gekwalificeerd kunnen worden. Zolang we ons bevinden in de transitie van niet-duurzaam naar duurzaam vastgoed, kan de vastgoedfinancier de verduurzaming van deze sector aanjagen door meer geld ter beschikking te stellen ten behoeve van de aankoop of renovatie van (beoogd) duurzaam vastgoed.

3. Duurzaamheidsoverwegingen bij beoordeling kredietaanvraag

Financiers die worden verzocht een lening te verstrekken ten behoeve van de bouw, aankoop of renovatie van vastgoed, zullen voor zij hiertoe overgaan een inschatting (laten) maken van de met de financiering samenhangende risico's. Wanneer zij vervolgens overgaan tot kredietverlening kunnen financiers, afhankelijk van het risico dat het verstrekken van het krediet meebrengt, korting op de rente geven of juist een hogere rente eisen. Een hogere kredietbeoordeling leidt aldus tot een lagere kredietvergoeding. Risico's kunnen (deels) worden afgedekt met zekerheden. Voor de kredietbeoordeling is daarom ook de waarde van het onderpand van belang.

Langs meerdere wegen kan de financier de duurzaamheid van een te realiseren, te renoveren of aan te kopen gebouw meewegen als factor bij de beoordeling van een kredietaanvraag. Ter illustratie bespreek ik drie – nauw met elkaar samenhangende – manieren: bij de taxatie van het te financieren object, door eisen te stellen aan de duurzaamheidscertificering en met behulp van de energielabelplicht. Deze drie manieren heb ik ontleend aan een bijdrage van Aertsen & Bordewijk (beiden werkzaam bij ING Real Estate Finance), waarin zij ingaan op het toenemende belang van het thema duurzaamheid en klimaatrisico's voor de financierbaarheid van

(commercieel) vastgoed.²³ Zij stellen vast dat de duurzaamheid van een gebouw – onder meer via de drie genoemde manieren – steeds belangrijker wordt in de risicoafweging die de vastgoedfinancier maakt voor hij tot kredietverlening overgaat.²⁴ Aangezien de risico's rondom het financieren van niet-duurzaam vastgoed groter worden – denk bijvoorbeeld aan het risico op waardedaling – is het voor de financier aantrekkelijker om zich te richten op duurzaam vastgoed.²⁵

3.1 *Taxatie*

Een belangrijke factor in de kredietbeoordeling is de waarde van het onderpand. Uitgaande van de voor de hand liggende situatie waarin het te financieren vastgoed tevens het onderpand vormt, moet dit vastgoed worden getaxeerd. Bij deze taxatie van het onderpand maakt de taxateur “een theoretische inschatting van de meest waarschijnlijke prijs”.²⁶ Deze theoretische inschatting komt tot stand met behulp van ‘de comparatieve methode’: er wordt een analyse gemaakt aan de hand van prijzen die in het (recente) verleden zijn betaald voor vergelijkbare gebouwen.²⁷ Bij deze waarderingsmethode wordt aldus vooral gekeken naar het verleden en niet zozeer naar de toekomst. Dit terwijl duurzaamheidsaspecten juist ook in de toekomst de waarde van een gebouw kunnen beïnvloeden. Aertsen & Bordewijk wijzen erop dat ‘toekomstverwachtingen ten aanzien van duurzaamheid’ weliswaar in de totstandkoming van de – ten behoeve van de taxatie – vergeleken verkoopprijzen kunnen zijn meegenomen, maar dat de mate waarin dat gebeurt voor de financier niet inzichtelijk is.²⁸

Vertegenwoordigers van verschillende betrokkenen (zoals banken en vastgoedbeleggers) werken daarom samen aan een ‘duurzaamheidsparagraaf’ voor taxatierapporten van kantoorgebouwen.²⁹ In deze paragraaf van het rapport komen verschillende duurzaamheidsfactoren aan bod, zoals de isolatie, de verlichting, het energielabel, een eventueel duurzaamheids-certificaat en het materiaalgebruik.³⁰ Vastgoedfinanciers zijn erbij gebaat

23 D.W. Aertsen & S. Bordewijk, ‘Duurzaamheid en klimaatrisico’s – financierbaarheid van vastgoed’, *Bb* 2022/27, par. 1.

24 Aertsen & Bordewijk, *Bb* 2022/27, par. 7.

25 Aertsen & Bordewijk, *Bb* 2022/27, par. 1.

26 M.C. de Ruiten & R.A.M. van de Bilt, ‘Taxaties voor banken meer dan waarde alleen’, *VGFC* 2012/80, p. 8.

27 Aertsen & Bordewijk, *Bb* 2022/27, par. 7.

28 Aertsen & Bordewijk, *Bb* 2022/27, par. 7.

29 Zie hierover: ‘Duurzaamheid taxeren’, dgb.nl/tools.

30 Zie ‘Duurzaamheidsparagraaf 2’, te downloaden via: dgb.nl/tools (geraadpleegd in december 2022).

goed kennis te kunnen nemen van de duurzaamheid van het te financieren gebouw. In de woorden van Kuiper (Adviseur Real Estate Finance & Business bij de Nederlandse Vereniging van Banken):

“Inzicht in de duurzaamheidsprestaties van vastgoed is voor banken een relevant element om financieringsbeslissingen te nemen die helpen in het realiseren van klimaatdoelstellingen.”³¹

Verschillende banken hebben in dit kader al besloten de duurzaamheidsparagraaf voor kantoren verplicht te stellen. Op twee van de genoemde duurzaamheidsfactoren die de taxatie beïnvloeden – het duurzaamheidscertificaat (paragraaf 3.2) en het energielabel (paragraaf 3.3) – ga ik hieronder nader in.

3.2 Duurzaamheidscertificering

Uit een onderzoek over 2021 is gebleken dat de aanwezigheid van een duurzaamheidscertificaat de waarde van een kantoorgebouw verhoogt.³² Een bekend voorbeeld van een duurzaamheidscertificaat is BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*). BREEAM is een internationale certificeringsmethode die sinds 2009 door de DGBC (*Dutch Green Building Council*) beschikbaar is gemaakt voor Nederland onder de naam BREEAM-NL.³³ Er bestaan vier verschillende keurmerken, die zich toespitsen op nieuwbouw en renovatie (BREEAM-NL Nieuwbouw), bestaande gebouwen (BREEAM-NL In-Use), complete gebieden (BREEAM-NL Gebied) en sloop en demontage (BREEAM-NL Sloop en Demontage).³⁴

De certificering vindt plaats in zes stappen.³⁵ Allereerst wordt – afhankelijk van het beoogde keurmerk – een beoordelingsrichtlijn gekozen, zoals BREEAM-NL Gebied. In het geval van het keurmerk BREEAM-NL In-Use vindt een nadere onderverdeling plaats in verschillende richtlijnen die zich bijvoorbeeld specifiek richten op woningen of utiliteitsgebouwen.³⁶ Vervolgens wordt een BREEAM-NL *Expert* ingeschakeld (stap 2) die be-

31 ‘Duurzaamheidsparagraaf taxaties doorontwikkeld voor en door steeds meer partijen’, sbrnexus.nl (online, geraadpleegd in december 2022).

32 CBRE, ‘Is Sustainability Certification in Real Estate worth it?’, rapport op te vragen via: cbre.nl.

33 Zie: breeam.nl.

34 Zie: breeam.nl/keurmerken.

35 ‘BREEAM Factsheet Algemeen’, te downloaden via: breeam.nl.

36 Zie: richtlijn.breeam.nl.

wijsmateriaal over de duurzaamheidsprestaties van het gebouw verzamelt en op die manier een gebouwdossier opbouwt (stap 3).³⁷ Er vindt een onafhankelijke controle plaats door een BREEAM-NL *Assessor* die – op basis van het bewijsmateriaal dat de expert heeft verzameld – het gebouw beoordeelt op basis van de criteria van het betreffende BREEAM-NL keurmerk (stap 4). Voor de uiteindelijke certificering vindt nog een steekproef door de DGBC plaats (de *Quality Assurance*, stap 5). Tot slot wordt het certificaat toegekend (stap 6). Aan het certificaat wordt – afhankelijk van de uitkomsten van de beoordeling – een score verbonden die kan variëren van *Unclassified* tot *Outstanding*.³⁸

Bij het onderzoek voorafgaand aan de certificering komen verschillende milieugerelateerde onderwerpen aan de orde, zoals energie, materialen, vervuiling, water en afval. Er is daarnaast ook aandacht voor de andere gebieden van ESG. Zo dient bijvoorbeeld ‘gezondheid’ in de beoordeling te worden betrokken, waarbij het onder meer gaat om de hoeveelheid daglicht die het gebouw binnenkomt, de ventilatie en temperatuur en de beschikbaarheid van drinkwater in het gebouw. BREEAM-NL verdeelt de voordelen die een BREEAM-certificaat biedt – in overeenstemming met het beoordelingskader – onder in de drie ESG-categorieën: ‘minder milieuschade en toekomstbestendig’ (*Environmental*); “bevorderen werk- en leefklimaat en minder overlast omgeving” (*Social*); “volgens wet- en regelgeving en transparant en onafhankelijk” (*Governance*).³⁹

Volgens Aertsen & Bordewijk wegen banken bij kredietbeoordelingen de aanwezigheid van een duurzaamheidscertificaat als het BREEAM-NL steeds vaker mee.⁴⁰ Met het oog op de eerdergenoemde vaststelling dat een duurzaamheidscertificaat waarde verhogend werkt, spreekt deze keuze voor zich. De aanwezigheid van het duurzaamheidscertificaat werkt dan immers door in de taxatie van het onderpand.

3.3 *Energielabel*

Naast het duurzaamheidscertificaat kan ook het verstrekte energielabel de taxatie van het onderpand – en daarmee de kredietbeoordeling – beïnvloeden.

37 Zie: [breeam.nl/experts-en-assessoren-29](https://www.breeam.nl/experts-en-assessoren-29).

38 Zie: [breeam.nl/controle-en-certificering-37](https://www.breeam.nl/controle-en-certificering-37).

39 ‘BREEAM Factsheet Algemeen’, te downloaden via: [breeam.nl](https://www.breeam.nl).

40 Aertsen & Bordewijk, *Bb* 2022/27, par. 4.

vloeden.⁴¹ Zoals in de inleiding bleek, is een energielabel sinds 2008 verplicht bij oplevering, verkoop of verhuur van de meeste gebouwen. Uit onderzoek is bovendien gebleken dat vastgoed met een hoog energielabel meer waard is. Zo levert een woning met energielabel A 15% meer op dan eenzelfde woning met energielabel G.⁴² Ook voor kantoorgebouwen leidt een hoog energielabel tot een hogere taxatiewaarde en een hogere huur-opbrengst.⁴³

Het energielabel wordt vastgesteld door een energieprestatie-adviseur (EP-adviseur).⁴⁴ De EP-adviseur maakt daarbij gebruik van de bepalingmethode NTA8800, die is gebaseerd op Europese normen. Het gebouw wordt aan de hand van drie indicatoren beoordeeld: de energiebehoefte per jaar, het primair fossiel energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie. Hiermee sluit de methode aan bij de zogeheten *Trias Energetica*: “(...) beperken van energiegebruik, zoveel mogelijk hernieuwbare energie en (zo nodig) efficiënt benutten van fossiele energie.”⁴⁵ Het uiteindelijk te verstrekken energielabel kan variëren van A⁴⁶ tot en met G en blijft tien jaar geldig. Een hoger energielabel duidt op een ‘duurzamer’ gebouw en zal daarom tot een hogere taxatiewaarde en een betere kredietbeoordeling leiden.

Zoals eveneens vermeld in de inleiding is het sinds 1 januari 2023 in beginsel verboden gebouwen met een energielabel lager dan C te gebruiken als kantoor. Gebouwen die bestemd zijn om als kantoor te worden gebruikt en een lager energielabel hebben, nemen als gevolg hiervan in waarde af. Wanneer geen plan bestaat om binnen afzienbare termijn alsnog een energielabel C te bemachtigen, zullen volgens Aertsen & Bordewijk banken in principe niet bereid zijn krediet te verstrekken voor de aankoop van een dergelijk gebouw.⁴⁷

41 Aertsen & Bordewijk, *Bb* 2022/27, par. 2.

42 D. Brounen & N. Kok, ‘On the Economics of energy labels in the housing market’, *Journal of Environmental Economics and Management* 2011, nr. 2, p. 166-179, par. 5-B.

43 “Groenwaarde” wetenschappelijk bewezen in Nederlandse kantorenmarkt’, te downloaden via: ing.nl.

44 Zie: rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-woningen.

45 ‘Infographic Vernieuwd energielabel woningen en gebouwen’, te downloaden via: rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-woningen.

46 Voor woningbouw zijn ook A+ tot en met A++++ mogelijk, en voor utiliteitsbouw A+ tot en met A+++++.

47 Aertsen & Bordewijk, *Bb* 2022/27, par. 2.

3.4 De kip of het ei?

Zoals uit voorgaande paragrafen bleek, nemen vastgoedfinanciers duurzaamheidsoverwegingen mee in hun kredietbeoordeling. Bijvoorbeeld het verstrekte energielabel en de eventuele aanwezigheid van een duurzaamheidscertificaat wegen ‘automatisch’ mee, omdat ze de (taxatie)waarde van het te financieren gebouw – en dus de waarde van het onderpand – beïnvloeden.

Vastgoedfinanciers kunnen in hun streven naar het financieren van duurzaam vastgoed extra gewicht toekennen aan deze duurzaamheidsfactoren door bijvoorbeeld een bepaald energielabel te eisen of door onder bepaalde voorwaarden korting te geven op de rentetarieven. Zo heeft ING zich ten doel gesteld in 2030 “(...) zijn gehele gefinancierde commerciële vastgoedportefeuille voorzien [te] hebben van een energielabel A.”⁴⁸ Om dat te bereiken, geeft ING korting op de rente voor leningen die worden aangegaan met het oog op verduurzaming waarbij de sprong naar energielabel A wordt gemaakt. ABN AMRO heeft aangegeven ernaar te streven dat in 2024 28% van haar hypotheekportefeuille energielabel A heeft. Bovendien zou in 2030 al het gefinancierde vastgoed van ABN AMRO gemiddeld energielabel A moeten hebben.⁴⁹ Ook de Rabobank heeft de ambitie in 2030 een hypotheekportefeuille met gemiddeld energielabel A te hebben. Zij hoopt dit onder meer te bereiken door haar “klanten maximaal te ondersteunen bij de verduurzaming van hun woning” en zet daarom haar “(...) expertise, netwerken en financiële producten en diensten in om oplossingen aan te dragen voor leden en klanten die een duurzame bijdrage willen leveren.”⁵⁰

Gelet op de onderzoeken rondom de waarde van (duurzaam) vastgoed, lijkt het vanzelfsprekend dat financiers bereid zijn meer geld ter beschikking te stellen voor de financiering van duurzaam vastgoed, aangezien duurzaam vastgoed nu eenmaal meer waard is dan niet-duurzaam vastgoed en het financieren hiervan (onder meer om die reden) minder risicovol is. Sceptici zouden kunnen stellen dat vastgoedfinanciers onterecht

48 ‘Vastgoedfinancieringstak ING helpt klanten bij verduurzaming panden direct naar energielabel A’, nieuws.ing.nl, 22 april 2021.

49 ‘ABN AMRO brengt klimaatpublicatie ‘Guiding a bank’s portfolio to Paris’ uit’, abnamro.com, 30 maart 2021.

50 Zie: www.rabobank.nl/over-ons/in-het-kort/waar-we-ons-op-richten/duurzaamwonen.

duurzaamheidsclaims maken, aangezien het financieren van vastgoed met een hogere waarde ook 'gewoon' in hun (economisch) belang is. Het streven naar duurzaamheidsdoelen waarmee zij zichzelf als 'groene' financier op de kaart willen zetten, brengt (mogelijk) ook meer geld in het laatje. De financier van duurzaam vastgoed staat daarbij bovendien aan minder risico's bloot.

In de kern speelt op dit punt de vraag naar de kip of het ei: was duurzaam vastgoed eerst meer waard en zijn financiers daarom bereid daar meer geld voor uit te lenen, of werd duurzaam vastgoed meer waard (mede) doordat financiers bereid waren daar meer geld voor uit te lenen? Wat er ook eerst was, uiteindelijk zullen de twee aspecten elkaar over en weer versterken. Een beetje economie van de koude grond leidt tot het volgende beeld. Stel dat de vraag naar duurzaam vastgoed toeneemt, bijvoorbeeld doordat de overheid subsidies verstrekt of fiscaal gunstige regelingen invoert, of doordat voor de aankoop van duurzaam vastgoed makkelijker (en goedkoper) krediet te verkrijgen is. De stijging van de vraag naar duurzaam vastgoed leidt, *ceteris paribus*, tot een stijging van de waarde van duurzaam vastgoed. Financiers zullen vervolgens bereid zijn (onder gunstigere voorwaarden) meer geld voor de financiering van duurzaam vastgoed aan te bieden. Daarop zal de vraag naar (krediet voor) duurzaam vastgoed toenemen, waardoor duurzaam vastgoed ook weer meer waard wordt. Het financieren van duurzaam vastgoed wordt, als gevolg van deze waardestijging, nog weer aantrekkelijker. Deze cirkel zal binnen een vrije markt doorgaan tot uiteindelijk een evenwichtsprijs is bereikt.

Het is niet mijn bedoeling op deze plaats genoemd kip-of-ei-vraagstuk op te lossen of over de groene claims van vastgoedfinanciers te oordelen. Daarvoor heb ik – als jurist – onvoldoende kennis van de economische, bedrijfskundige en milieugerelateerde factoren die hierbij een rol spelen. De werkelijke motivatie van de 'groene' vastgoedfinancier maakt bovendien uiteindelijk weinig uit: als meer financiering voor duurzaam (of verduurzaming van) vastgoed het resultaat is, is dat hoe dan ook positief. Men kan in dat geval enkel (morele) vraagtekens zetten wanneer de financier probeert 'goede sier' te maken met zijn duurzaamheidsdoelen, terwijl dit uiteindelijk ook in zijn eigen economisch belang is. Nogmaals: of dit in de praktijk het geval is, is niet aan mij om te beoordelen. In het tweede deel van deze bijdrage neem ik de écht ambitieuze vastgoedfinancier tot uitgangspunt. Wat ik hieronder versta, zal ik in de volgende paragraaf duidelijk maken.

4. De ambitieuze vastgoedfinancier

Veel vastgoedfinanciers zijn – blijkens hun doelstellingen en publieke uitingen – bereid hun steentje bij te dragen aan verduurzaming. Achter deze bereidheid kunnen grofweg twee redenen schuilen: (i) het kan vanuit commercieel/economisch perspectief aantrekkelijk zijn om te ‘vergroenen’ (bijvoorbeeld vanwege *imagebuilding*), en/of (ii) de vastgoedfinancier kan daadwerkelijk de morele plicht voelen op zijn manier bij te dragen aan het beperken van milieuschade. Ten aanzien van de eerste reden zagen we in paragraaf 3 dat het meenemen van duurzaamheidsoverwegingen in de beoordeling van kredietaanvragen voor de hand ligt. De tweede reden hangt nauw samen met de trend rondom maatschappelijk verantwoord ondernemen, waarbij het in dit geval specifiek gaat om ‘maatschappelijk verantwoord financieren’. Dat zowel banken als verzekeraars en pensioenfondsen zich bezighouden met hun rol in het tegengaan van klimaatverandering wordt bevestigd in het DNB-rapport *Op weg naar een duurzame balans*.⁵¹

In dit tweede deel van deze bijdrage sta ik stil bij de ‘ambitieuze’ vastgoedfinancier. Waar we in paragraaf 3 zagen dat het financieren van duurzaam vastgoed in lijn kan zijn met het (economische) belang van de vastgoedfinancier, gaat de ambitieuze vastgoedfinancier een stap verder: hij financiert niet alleen duurzaam vastgoed als dat ook zijn economische belangen dient, maar is bereid extra risico’s te nemen of eventueel zelfs (ten aanzien van de duurzame leningen) economische verliezen te lijden. Ik bespreek hierna twee strategieën die de ambitieuze vastgoedfinancier kan hanteren en benoem obstakels waar hij in dat licht rekening mee moet houden. Hoewel ook andere strategieën denkbaar zijn om de duurzaamheid van de vastgoedsector te bevorderen, beperk ik me tot de volgende twee: (i) het verstrekken van hoge (bijna) renteloze leningen (paragraaf 5) en (ii) het uitsluitend financieren van duurzaam (of verduurzaming van) vastgoed (paragraaf 6). Deze twee strategieën lijken vanuit financieringsoogpunt het meest voor de hand te liggen.

51 R. van As e.a., *Op weg naar een duurzame balans. Integratie van duurzaamheidsrisico’s in de kernprocessen van de financiële sector* (rapport DNB), online te downloaden via: dnb.nl/publicaties, p. 17.

5. De hoge, (vrijwel) renteloze, lening

De ambitieuze vastgoedfinancier kan bereid zijn hoge kredieten te verstrekken tegen lage tot geen rente ten behoeve van de aankoop van een duurzaam gebouw of de verduurzaming van een bestaand gebouw. Als uitgangspunt geldt voor de vastgoedfinancier de contractsvrijheid. Hij mag zelf bepalen met wie en *onder welke voorwaarden* hij een kredietovereenkomst wil aangaan. Er zijn echter beperkingen. Twee obstakels waar de ambitieuze vastgoedfinancier tegenaan kan lopen, liggen op het terrein van het financiële recht. Ik bespreek achtereenvolgens – in het licht van het verstrekken van kredieten tegen een lage rente – de eisen ten aanzien van kapitaalbuffers en – in het licht van het verstrekken van hoge kredieten – de kredieteisen die spelen in relatie tot consumenten.

De eisen tot het aanhouden van voldoende kapitaal zijn specifiek van belang voor de *bank* die optreedt als vastgoedfinancier. Sinds de financiële crisis van 2007-2008 is er op Europees niveau regelgeving ontwikkeld met als doel een vergelijkbare crisis in de toekomst te voorkomen. De *Capital Requirements Regulation* (CRR) en de *Capital Requirements Directive IV* (CRD IV) vloeien voort uit het Bazel III-akkoord en zijn een belangrijk onderdeel van het Europese *Single Rule Book*. Dit Single Rule Book omvat "(...) zo veel mogelijk gelijklopende regels voor alle financiële ondernemingen die aan toezicht in de EU zijn onderworpen (...)", met als doel te "(...) voorkomen dat lidstaten verschillende regels hanteren."⁵²

Een belangrijk onderdeel van de CRR en de CRD IV ziet op de eisen die gesteld worden aan door banken aangehouden kapitaalbuffers. Deze kapitaalbuffers moeten banken aanhouden om in de toekomst mogelijke verliezen op te vangen. Als uitgangspunt geldt: hoe hoger het risico dat het verstrekte krediet meebrengt, hoe meer kapitaal de bank moet aanhouden. Het voert te ver om in deze bijdrage gedetailleerd in te gaan op de precieze, technische eisen die de CRR en CRD IV ten aanzien van kapitaalbuffers stellen.⁵³ Op deze plek merk ik uitsluitend op dat de vereiste

52 E.P.M. Joosen & R.K. Pijpers, 'Financiële ondernemingen: bank- en kredietwezen', in: M. Haentjens, R.P. Raas & W.A.K. Rank (red.), *Compendium Financieel Recht*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2022, par. 3.2.2.

53 Zie over de kapitaaleisen gedetailleerd: E.P.M. Joosen, M. Lamandini & T.H. Tröger (red.), *Capital and liquidity requirements for European banks*, Oxford: Oxford University Press 2022.

kapitaalbuffers sinds de inwerkingtreding van genoemde regelgeving zowel groter in omvang als van betere kwaliteit moeten zijn.⁵⁴

Klimaatrisico's maken geen expliciet onderdeel uit van de regelgeving rondom kapitaaleisen.⁵⁵ Volgens het rapport *Financiering in transitie – Naar een actieve rol van de financiële sector in een duurzame economie* wordt momenteel binnen de EU wel gezocht naar mogelijkheden

“(…) om kapitaaleisen voor niet-duurzame investeringen te verzwaren en de kapitaaleisen voor groene investeringen te verlichten. Dat zou recht doen aan het feit dat niet-duurzame investeringen op de langere termijn verhoogde risico's met zich meebrengen voor het financiële systeem, terwijl duurzame investeringen juist op langere termijn zorgen voor een verkleining van de systeemrisico's. [...] Echter, zolang deze beleidswijziging nog niet van kracht is, zijn niet-duurzame investeringen relatief gunstig voor banken en verzekeraars. Immers, de negatieve milieueffecten zijn nog niet geprijsd én de duurzaamheidsrisico's leiden niet tot hogere kapitaaleisen.”⁵⁶

Als aanvulling hierop merk ik nog graag op dat op grond van de Richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen (*Guidelines on loan origination and monitoring*) van de Europese Bankautoriteit (EBA) banken bij de beoordeling van het kredietrisico wel *ESG factors and associated risks* moeten betrekken.⁵⁷ Dergelijke richtsnoeren van de EBA zijn strikt genomen niet-bindend. Wel geldt het *comply or explain*-principe: toezichthouders moeten binnen twee maanden na publicatie aangeven of ze (van plan zijn om) de richtsnoeren in hun toezicht (te) betrekken. Wanneer dit niet het geval is, moet de betreffende toezichthouder zijn redenen hiervoor bekend maken.⁵⁸ In het geval van de Richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen heeft DNB gekozen voor *comply*.⁵⁹

54 B. Bierman, 'Rondom het nieuws. CRD IV', *FR* 2013/6, par. 2.1.

55 Zie hierover: K. Alexander & P. Fisher, 'Banking regulation and sustainability', in: F.E.J. Beekhoven van den Boezem, C.J.H. Jansen & B.A. Schuijling (red.), *Sustainability and financial markets (Law of Business and Finance volume 17)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019, par. 1.3.4.

56 *Financiering in transitie – Naar een actieve rol van de financiële sector in een duurzame economie* 2022, par. 4.2.

57 EBA, *Guidelines on loan origination and monitoring*, 2020/4.3.5.

58 M.J.B. van Rijn, *Judicial protection for banks under the Single Rulebook and the Single Supervisory Mechanism (LBF vol. 22)* 2021, par. 8.2.1.

59 EBA, *Guidelines on loan origination and monitoring – guidelines compliance table* (actueel t/m 21 februari 2022).

Ten aanzien van de vastgoedsector gaat de hierboven geciteerde redenering uit het rapport *Financiering in transitie – Naar een actieve rol van de financiële sector in een duurzame economie* niet (helemaal) op. In de huidige markt is het financieren van duurzaam vastgoed immers minder risicovol dan het financieren van niet-duurzaam vastgoed (vgl. paragraaf 3), waardoor de bank wellicht minder kapitaal zou hoeven aan te houden voor kredieten die zijn verstrekt in het kader van duurzaam vastgoed. Een ambitieuze bank die vastgoed financiert en ten gunste van de duurzaamheid van de vastgoedmarkt bereid is *extra* risico's te nemen, zou wel in de gaten moeten houden wat deze extra risico's betekenen voor het aan te houden kapitaal. Het verstrekken van de lening tegen *een zeer lage rente* kan bijvoorbeeld een extra risico meebrengen. Het geld dat de bank uitleent, is in de meeste gevallen geld dat zij zelf ook weer leent (bijvoorbeeld als spaargeld van consumenten). Hiervoor betaalt de bank een bepaalde vergoeding. Als de rente die de bank *betaalt* hoger is dan de rente die zij *ontvangt*, lijdt zij verlies. Het risico dat de te betalen rente hoger wordt dan de ontvangen rente is het zogenoemde renterisico. Dit is één van de risico's die moet worden meegewogen bij het bepalen van de omvang van het aan te houden kapitaal.⁶⁰ Kortom: als een bank tegen (zeer) lage rente krediet verstrekt, moet zij in de gaten houden wat hiervan de consequenties zijn voor het aan te houden kapitaal. Wanneer de bank meer kapitaal moet aanhouden, heeft zij minder ruimte om krediet te verschaffen. Dit renterisico is overigens slechts een voorbeeld. Uiteraard moet een bank bij de bepaling van het aan te houden kapitaal ook alle andere risicofactoren – die al dan niet samenhangen met de duurzaamheid van het gebouw – meewegen.

Als tweede kan – in het licht van het verstrekken van *hoge* kredieten – de zorgplicht die rust op de aanbieder van (hypotheclair) krediet aan *consumenten* relevant zijn. De Wet op het financieel toezicht (Wft) bevat verschillende regels die beogen te voorkomen dat consumenten onverantwoorde leningen aangaan en daardoor in de financiële problemen komen (er is dan sprake van zogenoemde 'overkreditering'). Zo kan de aanbieder van hypotheclair krediet op basis van resultaten die volgen uit het raadplegen van de BKR-registratie besluiten de consument geen krediet te verlenen (artikel 4:32 Wft). Daarnaast is de aanbieder verplicht de financiële positie van de consument te onderzoeken en te beoordelen of het te verstrekken krediet, met het oog op deze financiële positie, verantwoord is (artikel 4:34 Wft). Als dit niet het geval is, moet de aanbieder het krediet weigeren. Dit 'verbod op

60 Joosen & Pijpers, in: Haentjens, Raas & Rank (red.), *Compendium Financieel Recht* 2022/3.2.3.5.

overkreditering' is bijvoorbeeld van belang wanneer de vastgoedfinancier de consument hoog krediet wil verstrekken ten gunste van de aankoop van een (dure) duurzame woning of wanneer hij het krediet wil verhogen ten behoeve van de renovatie van de huidige woning van de consument.

Samenvattend moet een bank die krediet verstrekt tegen (zeer) lage rente rekening houden met de gevolgen voor het aan te houden kapitaal en moet een aanbieder van hoog (hypotheccair) krediet aan consumenten het verbod op overkreditering niet uit het oog verliezen.

Tot slot, voor de duidelijkheid: ik bepleit niet dat we genoemde regels ten aanzien van kapitaalbuffers en overkreditering zouden moeten afschaffen. Het voorkomen van een financiële crisis en het beschermen van consumenten tegen overkreditering zijn belangrijke, nastrevenswaardige doelen. Deze regels leveren echter wel beperkingen op voor de ambitieuze vastgoedfinancier.

6. Uitsluitend duurzaam vastgoed financieren

Een tweede mogelijke strategie die de ambitieuze vastgoedfinancier kan hanteren, houdt in dat hij uitsluitend nog kredieten ten behoeve van duurzaam (of de verduurzaming van) vastgoed verstrekt. De vraag waar hij tegenaan loopt, luidt: mag de vastgoedfinancier weigeren krediet te verlenen ten behoeve van de aankoop van niet-duurzaam vastgoed?

Als uitgangspunt geldt ook hier de contractsvrijheid: de vastgoedfinancier mag zelf bepalen *met wie* en onder welke voorwaarden hij al dan niet een kredietovereenkomst aangaat. Voor de vastgoedfinancier geldt geen ministerieplicht zoals bijvoorbeeld de notaris die kent.⁶¹ De monopoliepositie van de notaris (de notaris is als enige bevoegd tot het verlijden van notariële akten) brengt mee dat hij in principe niet zal mogen weigeren de notariële leveringsakte ten aanzien van een niet-duurzaam gebouw te verlijden. Een vastgoedfinancier bekleedt over het algemeen niet een dergelijke monopoliepositie – er is geen specifieke beroepsgroep die als enige bevoegd is de aankoop van vastgoed te financieren – en kent daarom geen ministerieplicht.

Voor een bank zit dit (deels) anders. Hoewel voor een bank ook de contractsvrijheid geldt, brengt haar bijzondere positie in het financiële verkeer

61 Zie over de ministerieplicht: J.C.H. Melis & B.C.M. Waaijer, *De Notariswet*, Deventer: Wolters Kluwer 2019, par. 4.

bepaalde beperkingen ten aanzien van de contractsvrijheid mee. Op grond van artikel 4:71f Wft is een bank die in Nederland betaalrekeningen aan consumenten aanbiedt bijvoorbeeld verplicht om – behalve wanneer een weigeringsgrond uit artikel 4:71g Wft opgaat – een consument die daarom vraagt een ‘basisbetaalrekening’ te verschaffen. Ten aanzien van de rol als ‘spil in het betalingsverkeer’ geldt voor de bank dus (tot op zekere hoogte) wel degelijk een soort ministerieplicht.

Het verstrekken van vastgoedfinanciering is echter een geheel andere functie dan het faciliteren van het girale betalingsverkeer. Een belangrijke reden achter de plicht tot het verschaffen van een (basis)betaalrekening ligt in de omstandigheid dat het hebben van een betaalrekening bij een bank noodzakelijk is voor deelname aan het huidige (financiële) maatschappelijke verkeer.⁶² Aangezien een bank de enige partij is die een dergelijke betaalrekening kan verschaffen, zou het onwenselijk zijn als zij dit ‘zomaar’ kan weigeren. Met het oog op deze redenering kan de verplichting tot het verschaffen van een betaalrekening niet één op één worden doorgetrokken naar de plicht tot het verstrekken van financiering. De bank is immers niet de enige partij die vastgoed kan financieren. Bovendien is een bank (evenals andere aanbieders van (hypotheclair) krediet) in sommige gevallen juist vanwege het verbod op overkreditering verplicht het aangevraagde krediet te weigeren (vgl. paragraaf 5). Daarnaast is het verkrijgen van krediet ten behoeve van de aanschaf van vastgoed – in tegenstelling tot het hebben van een betaalrekening – niet noodzakelijk om ‘normaal te functioneren’ en ‘mee te kunnen draaien’.⁶³

Een voorzichtig eerste antwoord op de aan het begin van deze paragraaf gestelde vraag is dan ook: ja, de vastgoedfinancier mag in beginsel weige-

62 HR 5 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1652, *JOR* 2022/35, m.nt. M. van Wingerden, r.o. 3.2. De rechtbank Amsterdam sprak vorig jaar over een ‘feit van algemene bekendheid’, zie: Rb. Amsterdam 2 maart 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:945, *JOR* 2022/180, m.nt. B.W. Wijnstekers, r.o. 5.4. Zie over de afweging tussen de contractsvrijheid van de bank en het verkrijgen van toegang tot het betalingsverkeer, alsmede de vraag of het recht op een (basis)betaalrekening ook aan rechtspersonen toekomt – naast genoemde uitspraken – bijvoorbeeld: J.W. Achterberg, ‘Het spanningsveld tussen een integere bancaire sector en laagdrempelige toegang tot het betalingsverkeer’, *MvV* 2011/2; I.S.J. Houben, ‘Contractvrijheid voor de bank? Opzegging van een betaalrekening’, *MvV* 2020/7-8; F. Selmani, ‘De bancaire spaagt. Hoe te voorkomen dat ‘unbankables’ buiten de bancaire boot vallen’, *FRP* 2021/586; A.B. Vissers & L.E.F. Pietersen, ‘One strike you’re out!’, *TVSO* 2021/6; M. van der Beek & H.J.Th. Kolstee, ‘Bancaire zorgplicht versus contractsvrijheid’, *MvV* 2022/6.

63 Achterberg, *MvV* 2011/2, par. 1.

ren krediet te verstrekken ten behoeve van de aankoop van niet-duurzaam vastgoed. Een andere vraag is of de vastgoedfinancier ook bestaande kredieten die zijn verstrekt ten behoeve van niet duurzaam vastgoed mag opzeggen.⁶⁴ Dit zal niet zo makkelijk zijn. Als in de kredietovereenkomst al de mogelijkheid is opgenomen om het krediet op te zeggen wanneer de financier zijn strategie verandert of zijn portefeuille wil vergroenen – hetgeen niet waarschijnlijk is – bestaat er een kans dat uitoefening van deze opzegbevoegdheid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.⁶⁵ Indien de vastgoedfinancier een bank is, speelt bovendien de bancaire zorgplicht nog een rol: de bank dient zo goed mogelijk rekening met de belangen van de cliënt te houden.⁶⁶

7. Tot slot

De vastgoedfinancier heeft – als geldschieter – de mogelijkheid invloed uit te oefenen op de verduurzaming van de vastgoedsector. Hij kan meer geld ter beschikking stellen voor de financiering van duurzaam vastgoed en minder (of geen) geld voor de financiering van niet-duurzaam vastgoed. Op die manier kan de vastgoedfinancier ‘het vliegwiel voor verduurzaming’ binnen de vastgoedsector zijn. Zoals uit het eerste deel van deze bijdrage bleek, krijgt vrijwel iedere vastgoedfinancier te maken met duurzaamheidsoverwegingen. Het financieren van duurzaam vastgoed is over het algemeen – vanwege de lagere risico’s en de hogere waarde van duurzaam vastgoed – in lijn met de (economische) belangen van vastgoedfinanciers.

In het tweede deel van deze bijdrage stond de ambitieuze vastgoedfinancier centraal: de financier die de noodzaak van verduurzaming inziet en daarom bereid is duurzaamheid te stimuleren, ook wanneer dit niet (geheel) strookt met zijn eigen (economische) belangen. In dit deel van de bijdrage ben ik ingegaan op twee ‘ambitieuze financieringsstrategieën’ en (bijbehorende) mogelijke obstakels. De ambitieuze vastgoedfinancier die besluit tot het verstrekken van hoge, (vrijwel) renteloze kredieten zal in

64 Zie over de opzegging van betaalrekeningen bijvoorbeeld Houben, *MvV* 2020/7-8.

65 Art. 6:248 lid 2 BW. Ten aanzien van de vraag wanneer het opzeggen van verstrekt krediet al dan niet onaanvaardbaar is, is verschillende literatuur en rechtspraak beschikbaar. Zie voor een overzicht uit 2016: S.C.M. van Thiel, ‘De opzegging van kredietovereenkomsten getoetst’, *FIP* 2016/336.

66 HR 10 oktober 2014, ECLI:NL:HR:2014:2929, *NJ* 2015/70, m.nt. T.F.E. Tjong Tjin Tai, r.o. 3.5.4.

relatie tot *consumenten* het verbod op overkreditering in de gaten moeten houden. Daarnaast geldt voor een *bank* de eis tot het aanhouden van voldoende kapitaal: meer risico vereist hogere kapitaalbuffers. Een mogelijk risico waar de ambitieuze vastgoedfinancier in dit kader tegenaan zou kunnen lopen, betreft het renterisico: het risico dat zij meer rente moet betalen over het geld dat zij leent dan zij ontvangt over het geld dat zij uitleent. De ambitieuze vastgoedfinancier die op zijn beurt besluit uitsluitend nog duurzaam (of verduurzaming van) vastgoed te financieren, moet er met name rekening mee houden dat hij niet zomaar bestaande kredieten die in het kader van de aankoop van niet-duurzaam vastgoed zijn verleend kan opzeggen. In de toekomst uitsluitend nog 'nieuwe' kredieten ten behoeve van duurzaam (of verduurzaming van) vastgoed te verstrekken, lijkt op het eerste gezicht wel mogelijk.

Verduurzaming van de vastgoedsector en verduurzaming van de vastgoedfinanciering kunnen elkaar over en weer beïnvloeden en versterken. De vastgoedfinancier kan door zijn financieringsbeslissingen de transitie naar een duurzame vastgoedpraktijk versnellen en heeft daarmee de kans de aanjager van verduurzaming in de gebouwde omgeving te zijn.