

# DE WAARDE VAN ENERGIEZUINIGHEID EN BEREIKBAARHEID

## EEN ANALYSE VAN DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT

-- KORTE SAMENVATTING --

Door NILS KOK EN MAARTEN JENNEN\*

Crisis of niet: duurzaamheid houdt de gemoederen bezig op de Nederlandse vastgoedmarkt. De invloed van duurzaamheid op het financieel rendement van vastgoedbeleggingen is niet alleen een geliefd onderwerp van discussie, maar voornamelijk ook van speculatie. In de dialoog worden vraagtekens geplaatst bij het directe effect van investeringen in technologische gebouwverbeteringen en de invloed die uitgaat van duurzaamheid op huren en prijzen. Vooral gezien de historisch hoge leegstand en de verwachting dat hier de komende jaren weinig verandering in gaat komen, biedt een positief effect van verduurzaming een mogelijk lichtpunt voor eigenaren van kantoren. Echter, beperkte financiële middelen in het huidige economische klimaat en onzekerheid over het rendement op investeringen in de verduurzaming van vastgoed houden grootschalige gebouwverbetering vooralsnog tegen.

Met dit door DTZ Zadelhoff en Agentschap NL ondersteunde onderzoek bieden wij het eerste systematische inzicht in de effecten van de belangrijkste componenten van duurzaamheid -- energiezuinigheid en OV-bereikbaarheid -- op gerealiseerde huurniveaus in de Nederlandse kantorenmarkt. Onze resultaten bieden inzicht in de financiële implicaties van verduurzaming en helpen daarmee de discussies die plaatsvinden omtrent investeringsbeslissingen in energiezuinigheid.

*Onzuinige kantoren realiseren gemiddeld een 6.5% lagere huurprijs dan vergelijkbare kantoren met een "groen" energielabel*

### Data

Het door ons uitgevoerde onderzoek was onmogelijk geweest zonder gebruik te kunnen maken van goede databases. Op basis van een unieke koppeling van de transactiedatabases van Nederlands grootste makelaarskantoren -- CB Richard Ellis, DTZ Zadelhoff en Jones Lang LaSalle -- met de energielabel database van Agentschap NL hebben wij een steekproef bijna 1100 huurtransacties samengesteld, waarvan zowel het energielabel als een breed scala aan bouwkenmerken

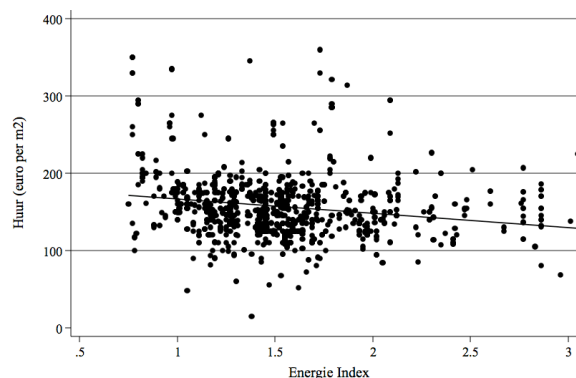
bekend is. De hierna getoonde tabel rapporteert een samenvatting van deze steekproef, opgedeeld in energiezuinige ("groene") gebouwen (labels A, B en C) en niet-energiezuinige ("niet-groene") gebouwen (labels D en lager).

### BESCHRIJVENDE STATISTIEK

	Labels D - G	Labels A - C
Huur (€ per m2)	152.28	166.25
Omvang Transactie (m2)	1473.86	1785.54
Gebouwgrootte (m2)	7293.84	10118.19
Energie Index	1.75	1.1
Afstand tot Station (meter)	1327.88	1178.71
Station Score (RSQI)	1.65	1.56
Afstand tot Snelweg (meter)	1554.53	1261.1
Google Walk Score	62.53	61.59
Onderhuur (procent)	1.27	1.93
Huurverlenging (procent)	2.96	1.65
Gerenoeverd (procent)	24.68	17.36
Leeftijd (jaar)	27.77	13.68

Uit de tabel blijkt dat de gerealiseerde huurprijs per vierkante meter gemiddeld €152 is voor kantoren met D-label of lager en €166 voor kantoren met C-label of hoger. Ook de correlatie tussen energie index gerealiseerde huurprijs is positief (zie onderstaande afbeelding). Hoe aangenaam ook, aan deze simpele vergelijking is echter geen enkele conclusie te ontleen: energiezuinige kantoorgebouwen zijn gemiddeld 14 jaar oud, terwijl grote energieverbruikers gemiddeld twee keer zo oud zijn. Verder zijn eerstgenoemde substantieel groter en dichter bij snelweg en treinstations gesitueerd.

### RELATIE ENERGIE INDEX EN HUURPRIJS



\* Nils Kok: Departement Financiering, School of Business and Economics, Universiteit Maastricht (e-mail: n.kok@maastrichtuniversity.nl); Maarten Jennen: Departement Financiering, Rotterdam School of Management, Erasmus Universiteit (e-mail: mjennen@rsm.nl). Financiële ondersteuning voor dit onderzoek door Agentschap NL en DTZ Zadelhoff. Onze dank gaat uit naar CB Richard Ellis, DTZ Zadelhoff, Jones Lang LaSalle en Agentschap NL voor het aanleveren van data gebruikt in deze analyse. Dirk Brounen (Universiteit van Tilburg), Anne Hezemans (Agentschap NL), Albert Hulshoff (Agentschap NL), Bob Kesseler (MVGGM Vastgoedmanagement), Ruben Langbroek (Jones Lang LaSalle), Ronald van Ouwkerk (Altera Vastgoed NV), Frank van der Sluys (DTZ Zadelhoff), Jan Vermaas (ING REIM) en Machiel Wolters (CB Richard Ellis) worden bedankt voor hun nuttige commentaar.

## Onderzoeksresultaten

Om verschillen tussen zuinige en onzuinige kantoren op een juiste manier inzichtelijk te maken houden wij in de analyse rekening met deze belangrijkste waardebepalende factoren: locatie, leeftijd en grootte van kantoren. Onze statistisch onderzoek van een groot aantal recente huurtransacties (zie volledige rapport) toont aan dat onzuinige, “niet-groene” kantoren gemiddeld een 6.5% lagere huurprijs realiseren dan vergelijkbare kantoren met een “groen” energielabel. De onderzoeksresultaten bevestigen de intuïtie van menigeen in de vastgoedmarkt en geven een concrete marktindicatie dat duurzaamheid er toe doet voor gebruikers, direct in lijn met eerdere bevindingen voor de Amerikaanse kantorenmarkt en uitspraken in recente onderzoeksrapporten voor de Nederlandse vastgoedmarkt.

Naast het analyseren van het effect van energielabel op huurprijzen biedt de beschikbare data ook de mogelijkheid om na te gaan of bereikbaarheid per openbaar vervoer en de aanwezigheid van voorzieningen in de omgeving een effect hebben op huurprijzen.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer is belangrijk voor toekomstige bepaling van duurzaamheid van kantoorpanden aangezien hierbij, naast energieverbruik, ook rekening wordt gehouden met factoren als bereikbaarheid, water- en afvalmanagement, gezondheid en gebouwmanagement. Naast de genoemde “discount” voor kantoorgebouwen uit minder zuinige labelklassen toont ons onderzoek ook aan dat er een positief effect op huur uitgaat van nabijheid van treinstations -- voor elke kilometer die de afstand tot het dichtstbijzijnde station toeneemt, daalt de huurprijs met circa 13%. Bereikbaarheid via de snelweg heeft geen significant effect op huurniveaus van Nederlandse kantoren.

Om werknemers aan zich te blijven binden in een vergrijzende samenleving verwachten wij dat de werkomgeving een grotere rol spelen in de concurrentie tussen bedrijven om talent. Daarnaast bestaat de verwachting dat veranderende manieren van werken andere eisen gaan stellen aan de omgeving van kantoren. “Het Nieuwe Werken” is al een oud begrip, maar een toenemend aantal bedrijven lijkt nu daadwerkelijk de transitie te gaan maken naar deze innovatieve manier van werken. Naast een beperking van de kantoorruimte per werknemer leidt dit ook tot een veranderende kijk op de inrichting en omgeving van een kantoorgebouw. De “leefomgeving” van kantoorgebouwen wordt belangrijker, omdat een kantoor meer als ontmoetingsruimte dan puur als werkplek gezien wordt.

Met behulp van de Google Walk Score is het mogelijk om inzicht te krijgen in de dichtheid van voorzieningen als winkels en restaurants in de directe omgeving van kantoorgebouwen. Uit onze analyse blijkt dat huurders op dit moment al bereid zijn om een hogere huur te betalen voor kantoren met een breed scala aan voorzieningen op loopafstand. Het onderzoek toont aan dat kantoren op monofunctionele locaties minder in trek zijn; een bevinding die gedeeld zal worden door de eigenaren van de vele vierkante meters kantoorruimte

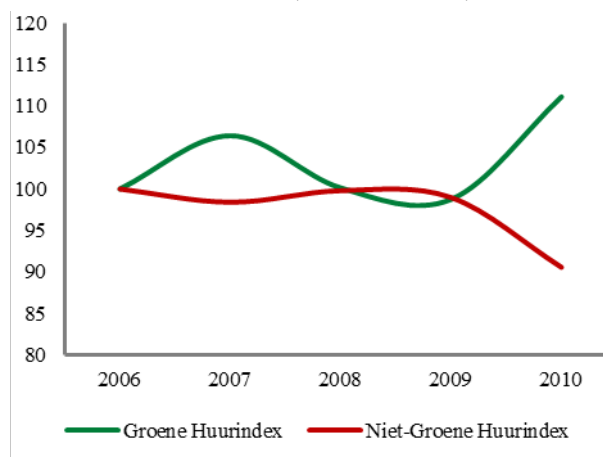
die te huur staan op kantorenlocaties in heel Nederland. Gezien de demografische en arbeidstrends in de markt verwachten wij dat de beschikbaarheid van voorzieningen in de toekomst een toenemende rol gaan spelen in locatiekeuze van ondernemingen.

*Kantoorgebouwen van de toekomst  
zijn energiezuinig, goed  
bereikbaar met OV en bieden  
directe toegang tot faciliteiten*

## Conclusies en Implicaties

Taxateurs kunnen met de tastbare resultaten uit ons onderzoek nog beter handen en voeten geven aan de integratie van elementen van duurzaamheid (energiezuinigheid, OV-bereikbaarheid en nabijheid van faciliteiten) in vastgoedwaarderingen: minder duurzaam betekent lagere kasstromen en meer risico. Ook banken kunnen de meetbare elementen van duurzaamheid gebruiken bij het evalueren van bestaande en nieuwe financieringen. Voor minder energiezuinige kantoorgebouwen waarbij geen actie wordt ondernomen, gesitueerd in gebieden zonder treinstations en faciliteiten, kan de zekerheidspositie van banken worden aangetast door lagere kasstromen. Dit onderzoek biedt echter ook inzicht in de financiële mogelijkheden van gebouwverbeteringen.

HUURINDEX “GROENE” KANTOORGEBOUWEN (LABELS A, B EN C) EN “NIET-GROENE” KANTOORGEBOUWEN (LABELS D EN LAGER)



Duurzaamheid is voor beleggers niet langer toekomstmuziek, maar realiteit. Met nieuwe financieringsconstructies, zoals “retrofit”-fondsen, ESCo’s of “on-bill”-financiering door energiebedrijven, kan op grootschalige manier in de energiezuinigheid van vastgoed geïnvesteerd worden. De belegger kan op deze manier zonder inbreng van kapitaal de kwaliteit van zijn portefeuille verbeteren, profiteert mee van lagere operationele kosten, van een relatieve verbetering van

het huurniveau en uiteindelijk van een hogere restwaarde. Zo leidt de transitie naar een duurzamere vastgoedvoorraad niet enkel tot een lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot, maar is er tegelijkertijd ook de mogelijkheid tot waardecreatie door energiezuinigheid en een vermindering van aan duurzaamheid gerelateerde financiële risico's.

Onze bevindingen geven een concrete marktindicatie dat duurzaamheid er toe doet voor gebruikers. Dit heeft belangrijke implicaties voor de portefeuilles van beleggers op de Nederlandse kantorenmarkt. De huurontwikkelingen van onzuinige en zuinige kantoorgebouwen lopen sterk uiteen. Ook bereikbaarheid betaalt. Beide componenten van duurzaamheid hebben een directe impact op de waardeontwikkeling van zowel "niet-groene", onzuinige gebouwen, als op kantoren op traditionele, monofunctionele locaties. Onze analyse toont verder aan dat huurders nu al bereid zijn om meer te betalen voor kantoren met een breed voorzieningenpakket in de directe omgeving dan voor kantoren op meer monofunctionele locaties. Als de trend van "Het Nieuwe Werken" doorzet zal deze premie voor voorzieningen in de toekomst groter worden.

*Dit is een korte samenvatting van het onderzoeksrapport "De Waarde van Energiezuinigheid en Bereikbaarheid - Een Analyse van de Nederlandse Kantorenmarkt." Het volledige rapport en een filmpje met Nils Kok (Universiteit Maastricht) en Frank van der Sluys (DTZ Zadelhoff) is beschikbaar op: [www.duurzaamvastgoedportal.nl](http://www.duurzaamvastgoedportal.nl).*