

DTZ-onderzoek toont waarde aan van duurzaamheid

Duurzame, energiezuinige kantoren zijn meer waard

Op de kantorenmarkt zijn twee trends zichtbaar. Ten eerste neemt de leegstand toe en wordt deze meer structureel. Daarnaast is er steeds meer vraag naar energiezuinige en duurzame kantoorruimte. De oplossing lijkt verduurzaming van de bestaande kantoren. Onderzoek van DTZ Zadelhoff onder 150 Nederlandse kantoren toont een hogere marktwaarde voor kantoren met een beter energielabel. De marktwaarde stijgt bovendien steeds sneller bij verdergaande verduurzaming. Nu de gevolgen van verduurzaming op de marktwaarde is vast te stellen, is de investeringsruimte voor verduurzaming van bestaande kantoorgebouwen hieruit af te leiden. Beleggers kunnen op basis hiervan bepalen welke kantoren financieel haalbaar kunnen worden verduurzaamd.

Pieter Broumels en Petran den Hartogh

Een van de grootste problemen voor beleggers is de toenemende kantorenleegstand. Deze bedraagt in 2010 ongeveer 13,3 procent van de totale voorraad of 6,2 miljoen vierkante meter. Een groot, groeiend deel van deze kantoren staat al drie jaar of langer leeg. Dit structurele aanbod bedraagt 28 procent van het totale aanbod of 1,9 miljoen vierkante meter. In het ergste geval loopt dit laatste percentage in 2011 op tot 44 procent. Door minder kantoorbanen, efficiënter ingedeelde gebouwen en de hoge vlucht van het 'Nieuwe Werken' ontstaat nog minder vraag naar kantoorruimte. Toch wordt er nog weinig ruimte aan de voorraad onttrokken. De hoge leegstand is geen tijdelijk fenomeen en daarom is het van belang de leegstand actief te beperken.

De vraag naar kantoorruimte vermindert niet alleen, maar verandert ook. Sinds 2010 eist de Rijksgebouwendienst (RGD) bij aanhuur minimaal energielabel C. Steeds meer (semi-)overheidsinstaties, corporates en dienstverleners stellen vergelijkbare huisvestingseisen aan duurzaamheid. Sommige organisaties, waaronder TNT, gaan daarin (nu al) nog verder dan de RGD en kiezen zelfs voor zeer duurzame huisvesting als onderdeel van bijvoorbeeld een CO2-emissie vrije bedrijfsvoering. Daarnaast is uit onderzoek gebleken dat binnen vijf jaar de helft van alle kantoorgebruikers graag duurzaam wil zijn gehuisvest.

Door deze trend concentreert de leegstand zich steeds meer in het segment van de kantorenmarkt dat niet duurzaam is. Deze kantoren hebben een slecht energielabel en zijn daarmee voor steeds minder huurders interessant. Goed geïnformeerde taxateurs houden bij het waarderen van kantoren niet alleen een slecht energielabel al terdege rekening met renovatiekosten. Het kantoorsegment dat wel aan de eisen van de meeste huurders voldoet, heeft energielabel C of beter. Dit

segment lijkt daardoor meer vraag en minder leegstand te kennen. Hoewel de huurprijs nog niet aanzijnsbaar hoger is, zorgt een hogere bezettingsgraad ervoor dat de marktwaarde wel hoger is, naarmate het energielabel verbetert. Leegstand en incentives nemen dan immers af.

Duurzaamheid zichtbaar

Om kantoorgebouwen onderling te vergelijken op duurzaamheid en energiezuinigheid zijn er verschillende instrumenten ontwikkeld. Een relatief nieuw instrument in Nederland is het van oorsprong Engelse Bream-certificaat, dat vrijwel alle aspecten van duurzaamheid meeneemt in één enkel eindoordeel. Maar de huidige standaard in Nederland is het (bij bouw en verkoop) wettelijk voorgeschreven energielabel. De verschillende labels zijn ingedeeld op basis van de energie-index. Deze index loopt van 0 (energielabel A++), zeer energiezuinig) tot 1,75 en verder (energielabel G, niet energiezuinig). DTZ Zadelhoff onderzoekt regelmatig de invloed van waardebeïnvloedende variabelen op verkoopprijzen en marktwwaarden. In dit onderzoek wordt de invloed getoetst van de mate van duurzaamheid van kantoorgebouwen op de marktwaarde.

Met een steekproef van 150 Nederlandse kantoren is de relatie tussen de energie-index en de getaxeerde marktwaarde (als substituit voor de transactieprijis) geanalyseerd. Wat duidelijk blijkt is dat wanneer de energie-index van een gebouw lager is, dit een positief effect heeft op de marktwaarde per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak. Naast de locatie van het object en de lengte van de huurovereenkomst(en) draagt de energie-index belangrijk bij aan de totstandkoming van de marktwaarde. Tussen het energielabel G en D (energie-index > 1,30) is het effect van de energie-index op de marktwaarde

gering, maar daarboven neemt het effect juist steeds sneller toe. Het blijkt dus dat het beleid van de RGD een duidelijk en positief effect heeft op de marktwaarde per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak van kantoorgebouwen, want het waardeverschil is het grootst tussen energielabel D (niet acceptabel) en C (wel acceptabel). Naast het energielabel wordt de marktwaarde per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak in belangrijke mate bepaald door onder andere de locatie. Binnen de Randstad (beoordeeld als 'goede' locatie) is de relatie tussen het energielabel en de marktwaarde beduidend sterker dan voor de rest van Nederland. De locaties met de hoogste huren (waaronder Schiphol en de Zuidas) laten een zeer sterk effect zien van de energie-index op de marktwaarde per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak.

In geval van twee identieke kantoorgebouwen uit de steekproef, waarvan het ene gebouw een energie-index heeft van 0,75 (energielabel A) en de ander een energie-index heeft van 1,25 (energielabel C) is het verschil in marktwaaarde de tussen de twee gebouwen ongeveer 500 euro per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak. Vergelijken met hetzelfde kantoorgebouw met een energie-index van 2,00 (energielabel G) is het verschil in marktwaarde zelfs ongeveer 800 euro per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak. In figuur 1 zijn van alle objecten uit de steekproef de energie-index en de markt-

waarde tegen elkaar uitgezet. Op basis van de huidige trends op de kantorenmarkt lijkt verduurzaming de oplossing. Hierop kan op basis van de uitkomsten van het onderzoek nog DTZ Zadelhoff genuanceerd worden ingespeeld. Voor verduurzaming kan de Nederlandse kantorenmarkt in drie segmenten worden verdeeld. De mogelijkheden verschillen per segment. In het lagere segment kan voor veel gebruikers de kwaliteit van hun huisvesting, qua duurzaamheid, sterk worden verbeterd. In dit niet-duurzame segment, met energielabel D of slechter, is de (kans op) leegstand het grootst. Ook zullen de huurprijzen in de toekomst binnen dit segment eerder dalen dan stijgen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van deze kantoren. De effectiviteit en haalbaarheid van het verduurzamen aan deze kantoren blijkt beperkt. Mits ze op een goede locatie zijn gelegen, is een beperkte meerwaarde haalbaar. Als de locatie echter niet goed is, blijken de verhuurbaarheid, de verkoopbaarheid maar ook (her)financiering in dit segment zeer lastig.

Het middensegment in de markt is wel energiezuinig, heeft minimaal het energielabel C en voldoet daarmee aan de norm van de RGD. Hierdoor is het leegstandsrisico lager en de huuropbrengst potentieel hoger. De marktwaarde blijft binnen dit segment relatief duidelijk hoger te zijn als het energielabel beter is. Voor verduurzaming kan hier vaak worden volstaan met een eenvoudige aanpassing van bijvoorbeeld de elektrische installaties. Zo is tegen een geringe investering een beter energielabel haalbaar. Het effect van de verduurzaming op de marktwaarde is in het bijzonder goed zichtbaar als het energielabel C en hoger wordt bereikt. In het topsegment van de kantorenmarkt is niet alleen energiezuinigheid maar ook duurzaamheid als breder begrip erg belangrijk. Beleggers in deze

objecten volgen vaak Bream-NL. Deze kantoren staan overwegend op locaties waar hoge huurwaarden worden gerealiseerd. In dit segment kan op basis van de uitkomsten van het onderzoek nog verder worden verduurzaamd dan in het middensegment. Daardoor zijn ook grotere investeringen in duurzaamheid en verduurzaming rendabel. Deze kantoren worden vrijwel alleen verkocht als ze op alle onderdelen goed scoren: locatie, bereikbaarheid, indeelbaarheid, parkeermom én duurzaamheid. Deze gebouwen blijven op die manier concurreren met nieuwbouw.

Nieuwe uitdagingen

DTZ Zadelhoff is zich bewust van het belang van duurzaamheid. Duurzaamheid is een ontwikkeling die nieuwe uitdagingen biedt voor een schone toekomst. Het is belangrijk om realistisch naar de kosten en opbrengsten van duurzaamheid te kijken en de gevolgen van duurzaamheid op marktwaarde niet te onderschatten. Duurzaamheidskans op gebouw- en portefeulleeniveau, door BREEM-NL Assessors en Experts, geven inzicht in de mate van duurzaamheid en energiezuinigheid van een object, het feitelijke energieverbruik en de exploitatiekosten en helpen richting te bepalen.

OVER DE AUTEURS

Petran den Hartogh werkt als afstudeerder op de afdeling Valuation Advisory Services van DTZ Zadelhoff. Dit artikel is gebaseerd op zijn Master Thesis Verbetering door Verduurzaming, afgerond aan de Rijksuniversiteit Groningen. Pieter Broumels MSc MRICS RT is taxateur op de afdeling Valuation Advisory Services en was zijn begeleider bij het onderzoek. Leopold Willems MSc MRE MRICS RT was als adjunct-directeur van Valuation Advisory Services betrokken bij het onderzoek. **MEER INFORMATIE** pbroumels@dtz.nl

