



**"Groenwaarde" wetenschappelijk bewezen in Nederlandse kantorenmarkt**

**Energie-efficiënte kantoren genereren hogere huur en marktwaarde ten opzichte van energie-inefficiënte kantoren**

**Achtergrond**

Kantoren vervullen een belangrijke functie binnen onze maatschappij, waarin dienstverlening ongeveer 20 procent van het bruto nationaal product vertegenwoordigt.

De vastgoedmarkt vormt echter ook een belangrijke bron van CO<sup>2</sup> uitstoot en consumeert 40 procent van het totale Europese elektriciteitsverbruik. Daarmee is het een sector met een groot potentieel voor besparingen op energieconsumptie.

Het belang van de transitie naar een energie-efficiënte vastgoedmarkt wordt onderschreven door de toenemende Nederlandse en Europese regelgeving omtrent duurzaamheid binnen de vastgoedmarkt.

De maatregel die een label C of hoger verplicht vanaf 2023 is daarvan een recent voorbeeld. Om aan deze eis te voldoen zal een groot gedeelte van de kantorenmarkt moeten investeren in energie-efficiëntie, waarbij de lagere energiekosten veelal worden genoemd als middel om de benodigde investeringen terug te verdienen.

Onderzoek in buitenlandse kantorenmarkten, zoals de Verenigde Staten, laat zien dat meer energie-efficiënte kantoren naast eventueel lagere energiekosten ook een hogere verkoopprijs, huuropbrengst en bezettingsgraad genereren ten opzichte van energie-inefficiënte, maar anderszins gelijkwaardige kantoren.

Dezelfde methodologie is gebruikt voor het in kaart brengen van het effect van energie-efficiëntie op gerealiseerde huur en getaxeerde marktwaarde in de Nederlandse kantorenmarkt.

**Resultaten**

De resultaten van het onderzoek zijn samengevat in de onderstaand tabel:

Periode	Green Premium Markwaarde per m2	Green Premium Bruto huur per m2
2011 - 2014	Positief, maar niet significant	Positief, maar niet significant
2015	9,1%	11,8%
2016	8,6%	9,9%

Controlerend voor kwaliteit- en locatiekenmerken van kantoren laat het onderzoek duidelijk zien dat kantoren met een EPC label A, B, of C een "groenwaarde" hebben gedurende de periode 2011-2016.

Energie-efficiëntie heeft een positief maar geen significant effect op marktwaarde en gerealiseerde huur in de periode 2011-2014.

In 2015 en 2016 heeft energie-efficiëntie een positief en significant effect op getaxeerde marktwaarde en gerealiseerde huur per m<sup>2</sup>.

In 2015 hadden energie-efficiënte kantoren een hogere marktwaarde per m<sup>2</sup> van 9,1% en een hogere bruto huuropbrengst per m<sup>2</sup> van 11,8% ten opzichte van energie-inefficiënte, maar anderszins gelijkwaardige kantoren.

In 2016 bedroeg deze premie voor energie-efficiënte kantoren 8,6% in getaxeerde marktwaarde per m<sup>2</sup> en 9,9% in gerealiseerde bruto huur per m<sup>2</sup>. Dit fenomeen wordt in buitenlandse kantorenmarkten herkend als een green premium, oftewel een groenwaarde voor energie-efficiënte kantoren.

### Implicaties voor de financieringsmarkt

In de illustratie (onder aan de pagina) is een hypothetische verandering te zien in de marktwaarde en de bruto huurinkomst per m<sup>2</sup> van een gemiddeld energie-inefficiënt kantoor wanneer deze transformeert naar een energie-efficiënt kantoor.

Voor een energie-inefficiënt kantoor in de portefeuille van ING is de huur gemiddeld €147,- per m<sup>2</sup> en de getaxeerde marktwaarde gemiddeld €1.235,- per m<sup>2</sup>. Een transformatie van label D of lager naar een label C of hoger leidt tot een gemiddelde toename in markthuur van €14,- per m<sup>2</sup> en een gemiddelde toename in getaxeerde marktwaarde van €106,- per m<sup>2</sup>.

Hiertegenover staan de renovatiekosten, deze worden door het EIB op €57,- per m<sup>2</sup> geschat voor de transitie van een G label naar een C label.

Op basis van deze investeringskosten is de terugverdientijd 4 jaar en de waarde creatie per geïnvesteerde euro €1,85.

### Methodologie

In deze studie is een hedonisch OLS regressiemodel gebruikt waarmee de implicaties van het energielabel voor gerealiseerde huur en getaxeerde marktwaarde gemeten kunnen worden. De voor het onderzoek gebruikte data betreft door ING Real Estate Finance gefinancierde kantoren in Nederland.

Deze database bevat gedetailleerde informatie over financiële karakteristieken alsmede informatie over de technische kwaliteit van gebouwen en hun omgeving.

### Unieke data

- Actuele data op gerealiseerde huur en marktwaarde
- Lange tijdsperiode 2011 - 2016

### Sterke controle voor locatie- en kantoorkenmerken

- Walkscore, Afstand tot treinstation en Postcode
- Gebouwleeftijd, kwaliteit en grootte

### 1350 kantoren verdeeld over Nederland

- 4.000.000 m<sup>2</sup>
- 7,5% van Nederlandse kantoormarkt

Deze studie is een samenwerking van ING Real Estate Finance met de Universiteit Maastricht.

Meer informatie: [www.ingref.nl](http://www.ingref.nl)

#### Energie-inefficiënt kantoor

EPC Label D of lager

Getaxeerde marktwaarde € 1.235,- per m<sup>2</sup>

Gerealiseerde bruto huur € 147,- per m<sup>2</sup>



Brutohuur per m<sup>2</sup> ↑ 9,9%

Marktwaarde per m<sup>2</sup> ↑ 8,6%

#### Energie-efficiënt kantoor

EPC Label C of hoger

Getaxeerde marktwaarde € 1.341,- per m<sup>2</sup>

Gerealiseerde bruto huur € 161,- per m<sup>2</sup>



Geïnvesteerd bedrag  
€ 57,- per m<sup>2</sup>

Groenwaarde bruto huur  
€ 14,- per m<sup>2</sup>

Groenwaarde marktwaarde  
€ 106,- per m<sup>2</sup>

Theoretische terugverdientijd  
€ 57,- / € 14,- = 4 jaar

Theoretische waardecreatie  
per geïnvesteerde euro  
€ 106,- / € 57,- = € 1,85