

Kosten en opbrengsten milieulabels voor bestaande kantoren

Verslag in het kader van het Lente-akkoord

Doorn, 14 juni 2011

Vandaag de dag dienen bestaande kantoren duurzaam te worden herontwikkeld. Milieulabels als BREEAM, GPR of GreenCalc verschaffen daarbij inzicht in de mate van duurzaamheid. Maar wat zijn de financiële consequenties van de verschillende milieuscores? Wat kost het en wat levert het op? Leidt investeren in een hogere score van het milieulabel ook tot een beter financieel rendement? In samenwerking met het Lente-akkoord organiseerde bbn adviseurs op 14 juni een studiemiddag rond dit thema.



Eelco Horstman (taxateur DTZ Zadelhoff): duurzame kantoren hebben waarde

Duurzaamheid is in een tijdsbestek van vijf jaar een issue geworden bij DTZ Zadelhoff, zegt taxateur Eelco Horstman. De film 'An inconvenient truth' van Al Gore opende menigeen de ogen. Ondanks kredietcrisis en vervolgens het instorten van de vastgoedmarkt, heeft duurzaamheid een plaats veroverd. "Wij werden twee jaar geleden aangesproken door Triodos Vastgoedfonds dat wij als taxateurs te weinig rekening houden met de meerwaarde van duurzaam vastgoed. Triodos Vastgoedfonds rekende met het principe van People, Planet, Profit-methode, aangevuld met 'Project'", herinnert Horstman zich.

Erg exact is deze methode echter niet. "We zijn geneigd te denken dat duurzame kantoren meer waard zijn en meer (huur)inkomsten genereren, maar hard onderzoek is schaars", zegt de DTZ-taxateur. Veel geciteerd onderzoek van Eichholz en Kok (Universiteit van Maastricht) uit 2008 toont dat duurzame kantoren in de Verenigde Staten twee tot drie procent meer huur opleveren, de bezettingsgraad in absolute zin met 7,5 procent toeneemt en de transactieprijzen liefst 16 tot 17 procent hoger liggen in vergelijking met niet-duurzame kantoren. "Als kanttekening stelden wij dat dit onderzoek de Amerikaanse markt betrof, en van vóór de kredietcrisis dateert", aldus Horstman.

In opdracht van DTZ ging daarom Petran den Hartog van de Rijksuniversiteit Groningen aan de slag. Hij vond een verband tussen een beter energielabel en een betere marktwaarde per vierkante v.v.o. "Vooral de sprong van B- of A-label naar A+ of A++ label doet de marktwaarde stijgen", constateert Horstman. Twee andere onderzoekers pakten het nog grootschaliger aan. Zij analyseerden 1100 vastgoedtransacties over de periode 2006 – 2010. "Daaruit bleek dat niet-groene kantoren een 6,5 procent lagere huurprijs realiseerden", zegt Horstman. "Wij geloven daarom dat duurzaamheid de maatstaf wordt. Niet-duurzaam vastgoed zal op den duur worden gestraft."

Sindsdien is duurzaamheid bij DTZ Zadelhoff - een van de founding fathers van de Dutch Green Building Council – onderdeel van de rapportages en voeren taxateurs een duurzaamheidsscan uit. "Dat is een snelle methode om uit te vinden hoe een object ervoor staat en wat er te verbeteren valt, aldus Horstman. De gehele clientèle van DTZ wordt er aan onderworpen, van investeerders als ING tot APG, en van gebruikers als Corio en TNT Post tot de Rijksgebouwendienst en Ahold. Horstman: "Meer dan 300 klanten willen duurzaamheid, financiers willen het en adviseurs willen het. Duurzaamheid is uit de morele sfeer getrokken. We moeten het nu grootschaliger in de praktijk gaan brengen. Er is geen businessmodel waar het niet in past."

Energie-aspecten en (binnen)klimaatonderwerpen worden belangrijk gevonden door de gebruikers van het pand en vormen 'harde' punten in de duurzaamheidsscan. Materiaalgebruik (bijvoorbeeld leemstuc) is een meer 'fuzzy' factor. Voordeel van duurzaam materiaalgebruik is wel dat je voor vijftig jaar goed zit; installaties moeten regelmatig worden vervangen. Een mooie score in scan of milieulabel is echter slechts een deel van het verhaal. Ook het gedrag van de kantoorgebruiker is van groot belang. Er zijn immers verhalen van gebruikers die in een pand met F-energielabel toch een C scoren, terwijl ook A-labelpanden soms een C scoren.

Het is zaak om alle milieu-aspecten in harde euro's uit te drukken. Dat zal een enorme boost geven aan duurzaamheid in de branche, zo is een conclusie. Vooral 30 euro per vierkante meter lagere energiekosten gekoppeld aan 10 euro hogere huur is een synergetisch effect waar zowel gebruiker als belegger/eigenaar als projectontwikkelaar baat bij kunnen hebben. Monitoren van feitelijk energieverbruik is daarbij cruciaal.



Gerard van Dijk en Arne Balvers (bbn adviseurs): financiële consequenties van milieulabels bestaande kantoren

Bbn adviseurs is als financieel vastgoedadviseur bij veel projecten betrokken, Ze hebben ervaring met alle soorten milieulabels (LEED, BREEAM, GreenCalc, energielabel), inclusief het relatief nieuwe cradle to cradle (c2C) dat onder meer bij het nieuwe stadskantoor in Venlo wordt toegepast. In bestaande kantoorpanden is bbn adviseurs betrokken bij onder meer Oval Tower en Nieuw Amsterdam en Monarch in Den Haag. Gerard van Dijk onderscheidt een drietal categorieën voor investeringen in bestaande kantoorpanden. *Upgraden* behelst een vooral visuele facelift voor een korte termijn met enkele eenvoudige energievoorzieningen. De kosten daarvan bedragen ongeveer 350 euro per vierkante meter. *Renovatie* is een ingrijpender proces waarbij verlenging van de levensduur van het vastgoed en substantiële verbetering van energieprestaties centraal staan. Kosten zijn circa 650 euro per vierkante meter. Ten slotte is er de *herontwikkeling* van kantoorpanden, waarbij dikwijls de gehele gevel wordt vervangen, het pand wordt gestript en aangepast aan de eisen van de tijd. Daarbij treedt ook een wijziging van de beleggingscategorie plaats, aldus Van Dijk. Het kostenplaatje hiervan ligt om en nabij de 950 euro per vierkante meter.

Hoe zwaar wordt ingegrepen, is vooral een keuze van de eigenaar/belegger, zijn ambities, waarbij ook wensen en ambitie van de gebruiker meespelen. "Daarnaast zijn er natuurlijk wettelijke eisen zoals de EPC waaraan men zich dient te houden", aldus Van Dijk. De precieze toerekening van de meerkosten is nog niet eenvoudig. Een compleet nieuwe gevel dient de duurzaamheid, maar is vaak tevens een esthetische verbetering. Technische mogelijkheden en onmogelijkheden spelen een rol. Soms is spouwmuurisolatie mogelijk, andere keren is een complete voorzetwand nodig. Dat laatste is duurder en verkleint bovendien het verhuurbaar vloeroppervlak. In dat geval lopen de belangen niet parallel. Dat is wel het geval bij levensduurverlenging en verbetering van de installaties.

Kortom, er speelt een cocktail van factoren en een mix van belangen. Milieulabels kunnen een rol spelen als meetinstrument om verschillende duurzaamheidsverbeteringen inzichtelijk te maken. Een verbetering van energieprestatie door PV-cellen heeft bijvoorbeeld een negatieve invloed op materiaalgebruik. De kunst is zoveel mogelijk maatregelen te treffen die op meerdere onderwerpen scoren. Voorbeelden daarvan zijn ventilatie, gebruik van FSC-hout en lage temperatuurverwarming. De laatste scoort niet alleen op energie maar bevordert ook gezondheid (comfort, minder stof) en milieu.

Er hangt wel een prijskaartje aan het verkrijgen van dergelijk inzicht. Het energielabel kost niks, maar beschrijft alleen energie. BREEAM en LEED dekken alle onderwerpen, van gezondheid, tot afval en van vervoer tot water en materiaal. "De kosten van vooral de experts lopen op tot twintig duizend euro, met uitschieters tot een ton", zegt Van Dijk. "Al dalen nu de kosten door concurrentie en marktwerking tussen bureaus."

BREEAM kent wegingsfactoren toe aan negen onderwerpen. Energie is goed voor 19 procent. Ook gezondheid tikt zwaar aan met vijftien procent. Al met al bepaalt het gebouw 54 procent van de score, de locatie van het vastgoed bepaalt maximaal vijftien procent van de eindscore, het gedrag van de huurder/gebruiker is goed voor 4 procent. Van Dijk: "Een oud gebouw als Nieuw Amsterdam is in bezit van een aansluiting op openbaar vervoer (metro) en stadsverwarming. Het object is daarmee al bijna voorzien van label BREEAM good. Met nog zes procent erbij, zitten we zelfs al op very good." Andere panden op minder gunstige locaties moeten dus veel meer uit de kast halen tegen aanzienlijke meerkosten om dergelijke score te halen. Locatie, gebouwworm en oriëntatie



van het gebouw zijn uiterst lastig te beïnvloeden factoren in de aanpak van bestaande kantoren, constateert bbn. Goedkope maatregelen zijn (sub)bemetering van installaties, hoofdlekdetectie, een watermeter. Duurdere zaken behelzen energiereductie, bescherming van het gebouw tegen overstromingen, het vaststellen van de herkomst van het materiaal en het bouwplaatsbeheer van de aannemer. Die laatste factor is opgeteld wel goed voor 9 procent van de BREEAM-score.

Enige onduidelijkheid is er over het vraagstuk of een compleet nieuwe gevel in een herontwikkeld oud pand nu onder BREEAM in use of onder nieuwbouw valt. Het laatste blijkt het geval. Na vijf jaar valt alle nieuwbouw in de labelcategorie BREEAM in use. Daarmee wordt de houding en het gedrag van de huurder/gebruiker belangrijk.

Een rekenvoorbeeld met een bestaand kantoor van 10 duizend m² bvo (8500 m² vvo) brengt de verschillende kosten van de labelprestaties in beeld. Een matige ambitie als energielabel D kost 45 €/m². Een renovatie met EPA B-label kost 60 €/m² (in de range van een GPR 6,2 meerkosten van 75 €/m² en BREEAM Good 90 €/m²). Hoge ambities zoals het A+label kost 155 €/m² meerkosten, wat ongeveer overeenkomt met een GPR van 8,0 (185€/m²) en BREEAM Excellent (230 €/m²). Daar staat tegenover dat de energiekosten tussen deze ambities steeds ongeveer met 6 à 7 euro per vierkante meter dalen.

Er wordt geconstateerd dat er de laatste twee jaar een voorzichtige trend richting duurzaamheid en lange termijn inkomsten (huur, bezettingsgraad) gaande is ten koste van het denken op korte termijn. De gestegen energieprijzen zijn daar mede debet aan. Opmerkelijk is ook de positie van de banken die beleggers naar duurzaamheid sturen. "Als je helemaal niets doet aan duurzaamheid in een bestaand pand, ben je kansloos", wordt er opgemerkt, al is het in menig geval nog een lastige zaak om de business case rond te krijgen. Ook een rol speelt de schrikbarende toegenomen leegstand van de bestaande panden, momenteel al 15% met een toekomstperspectief dat het zou kunnen oplopen tot 30%. "Beleggers staan onder spanning. Er is een angst dat men er niet meer bij hoort en niet meer uit het dal krabbelt." Kwaliteit heeft de toekomst, de rest moet worden afgeboekt, hetgeen veel geld gaat kosten. Er passeert een voorbeeld van een kantoorpand van 100 miljoen euro dat met 50 miljoen wordt afgewaardeerd.

Waar de bijdrage van Gerard van Dijk vooral de kosten belicht, toont Arne Balvers zijn zich steeds verder ontwikkelend model dat partijen inzicht kan bieden in de opbrengsten van een duurzaam pand. "Het model moet de discussie transparant en 'objectief' maken ten opzichte van de vaak 'subjectieve' berekeningen van betrokken partijen", aldus Balvers. Het rekenmodel beoogt investering, exploitatie, bezettingsgraad, huurniveau, waardeontwikkeling en uiteindelijke rendementen inzichtelijk te maken. Hiermee kunnen scenario-analyses worden uitgevoerd, maar ook de gevoeligheid van bepaalde waarden en risico's kunnen worden bekeken en bediscussieerd.

Een intussen bekend gegeven is dat lagere energielasten voor de huurder voor een deel ten goede kunnen komen aan de eigenaar/belegger doordat een hogere huurprijs kan worden gevraagd. Het besef over dergelijke 'greenlease-constructies' is groeiende, al zijn er nog slechts enkele voorbeelden. Ook de lagere servicekosten (onderhoud) kan worden verdisconteerd. Zowel huurder als eigenaar heeft er voordeel van.

Een relatief nieuwe invalshoek is de stijgende productiviteit dan wel dalend ziekteverzuim als gevolg van het werken in een duurzaam kantoor, zoals oververhitting in superwarme zomerweken. Als door monitoring meer harde meetgegevens beschikbaar komen, lijkt dat een nieuwe prikkel tot verduurzaming, waarbij zowel eigenaar als gebruiker profiteren. Anderzijds wordt opgemerkt dat het, anders dan in Engeland of de VS not-done



is om je als eigenaar met bijvoorbeeld het binnenklimaat van het pand te bemoeien. Ook de vermeende hogere eindwaarde van een duurzaam kantoorpand ten opzichte van een niet-duurzaam pand is tenslotte een op het oog logische aanname. Anderzijds is het een wat lastig te schatten factor gezien de verre toekomst.

Discussie

Tenslotte vindt nog een korte gedachtewisseling plaats over de vraag 'Hoe maakt u duurzaamheid bespreekbaar in huurcontracten?' Het blijkt dat het bij elk kantoor een issue is, al wordt het vooralsnog zelden tot een hard punt in het contract. "Op een onderwerp als energie slaat iedereen aan – vooral in grote gebouwen; op het punt 'ecologie' dwalen de gedachten af", constateert een deelnemer. Ook willen gebruikers in nieuwe constructies als green lease door de bank genomen niet meer betalen dan op de huidige wijze. De groep die meer betaalt vanwege een groen imago of duurzaam imago, is een minderheid. Een perspectief kan zijn een deel van de incentive in te zetten voor duurzaamheid. Een andere optie is de zogeheten 'esco' (energy service company), een aparte energie-exploitatie maatschappij die alle energiezaken inclusief investeringen regelt, het energieverbruik monitort en de gebruiker voorlicht over besparingen en gedrag.

Samenvattende conclusies

- Het lijkt er volgens DTZ Zadelhoff op dat duurzame kantoren steeds meer de standaard worden. Duurzaamheid is uit de morele sfeer getrokken. Niet-duurzaam vastgoed zal steeds meer worden 'gestraft' met een lagere bezettingsgraad, lagere huuropbrengsten en een geringe eindwaarde;
- Vooral de schrikbarende leegstand van oude kantoorpanden en de mogelijke afwaardering ervan kunnen verduurzaming in de kaart spelen;
- Energiekosten blijven de belangrijkste trigger voor verduurzaming van bestaande kantoren. Vooral een energielabelsprong van B naar A of A+ doet de waarde van het pand toenemen, aldus DTZ Zadelhoff;
- Ook binnenklimaat (gezondheid, comfort, ziekteverzuim) lijkt te kunnen uitgroeien tot een verduurzamingsfactor;
- Daarvoor is het wel zaak om naast de kosten zoveel mogelijk opbrengsten van duurzame investeringen in harde euro's uit te drukken. Daarbij gaat het om traditionele vastgoedparameters als rendement, bezettingsgraad, eindwaarde, en huuropbrengst, maar ook om (dalende) energiekosten, minder ziekteverzuim en een hogere productiviteit;
- Een duurzaamheidsscan door taxateurs geeft een eerste indruk van de situatie van een pand;
- Milieulabels kunnen helpen verbeteringen voor duurzaamheid inzichtelijk te maken. Het energielabel is vooral op energie gefixeerd, BREEAM en LEED omvatten vrijwel alle aspecten van het duurzaamheidsspectrum;
- Niettemin is de precieze toerekening van meerkosten voor duurzaamheid nog niet eenvoudig. Een nieuwe gevel voor een te herbestemmen kantoorgebouw dient naast een duurzaamheidsdoel ook een esthetisch doel;
- Locatie, oriëntatie en aanwezigheid van voorzieningen als OV, stadsverwarming geven een te herbestemmen kantoorpand vanzelf een voorsprong.



Verantwoording

Deze tekst is gemaakt op basis van de studiemiddag Kosten en opbrengsten milieulabels voor bestaande kantoren. Deze bijeenkomst vond plaats op dinsdag 14 juni in congrescentrum Kaap Doorn in Doorn. De organisatie was in handen van bbn in samenwerking met het Lente-akkoord, namens NEPROM, NVB, Bouwend Nederland en Aedes. Deelnemers waren beleggers, ontwikkelaars, taxateurs, makelaars, adviseurs en rijksambtenaren. Inhoudelijke bijdragen werden geleverd door Eelco Horstman (DTZ Zadelhoff), Gerard van Dijk en Arne Balvers (bbn adviseurs). De bijeenkomst werd geleid door Claudia Bouwens, programmaleider Lente-akkoord en werkzaam bij NEPROM. Verslag: René Didde.

Meer informatie:

Lente-akkoord
Claudia Bouwens
Postbus 620, 2270 AP Voorburg
E-mail: cb@lente-akkoord.nl
www.lente-akkoord.nl