

# Groen kantoor floreert door dure energie

Wessel Gossink  
Amsterdam

De hoge olieprijs laat overal zijn sporen na: benzineslurpende auto's zijn aan de straatstenen niet kwijt te raken en chemiefabrikanten verhogen hun prijzen in recordtempo. Maar ook aan de vastgoedsector gaat het duurder worden van energie niet voorbij.

'De hoge olieprijs zet duurzame gebouwen ontzettend op de kaart', zegt Piet Eichholtz, hoogleraar vastgoed aan de Universiteit Maastricht. 'Nu zijn de utiliteitskosten nog maar zo'n 2% van het totaal', vult promovendus Nils Kok aan. 'Maar dat kan snel gaan stijgen.'

De ontwikkeling van de energieprijzen zal beleggen in duurzaam vastgoed aantrekkelijker maken, omdat huurders een hogere huur voor liefnemen als ze daardoor besparen op hun elektriciteit. Maar ook nu al is een groen kantoor een aantrekkelijkere investering dan een niet-milieuvriendelijk, zo weten Eichholtz en Kok.

Samen met de Amerikaanse hoogleraar John Quigley deden ze onderzoek naar duurzame gebouwen. Ze vergeleken de huren en verkoopprijzen van Amerikaanse kantoorgebouwen met een milieulabel met die van vergelijkbare kantoren zonder zo'n certificaat.

De resultaten waren opvallend: groene gebouwen leveren niet alleen een 2% hogere huur per vierkante meter op, maar hebben ook



Een artist's impression van een voorstel voor een gebouw van het Harvard Allston Science Complex. Harvard wil dat dit gebouw de hoogste energiezuinige status verwerft.

Foto: Bloomberg

een hogere en stabielere bezettingsgraad waardoor het feitelijke huurvoordeel zelfs op 6 tot 9% komt. De verkoopprijs van een pand ligt zelfs 16% hoger, omdat het risico door de stabiele bezettingsgraad kleiner is.

Groene gebouwen bieden huurders twee voordelen: lagere energiekosten en een beter imago. De

onderzoekers willen nog dieper uitzoeken in welke mate welke factor een rol speelt voor huurders. Dát energiezuinigheid een rol speelt, blijkt echter ook nu al uit de gegevens. Eichholtz: 'Je ziet dat een groen label meer effect heeft in gebieden waar het vaak heel koud of warm is. Daar zijn de energiekosten ook hoger.'

Volgens promovendus Kok is de hogere energieprijzen voor vastgoedbeleggers reden om hun portfolio nog eens goed onder de loep te nemen. 'Als je nu kijkt naar een portefeuille, dan bestaat die voor een groot deel uit panden die slecht scoren op duurzaamheid, en een middenmoot. Daarvan is de vraag of de eindgebruiker die panden

straks nog wel wil hebben.'

Met name Nederlandse beleggers kunnen daarin een slag maken, vinden Eichholtz en Kok. Terwijl veel Amerikaanse institutionele beleggers het duurzame kantoor al als interessante investering zien, is er in Nederland nog veel scepsis. 'Vrijwel iedereen in de sector is ervan overtuigd dat groen alleen maar geld kost', zegt de hoogleraar. 'We zien deze paper als een wake-up call voor de Nederlandse institutionele belegger.'

Dat is ook nodig om de duurzame vastgoedmarkt in Nederland van de grond te krijgen. Eichholtz: 'Zolang groen alleen iets is van de milieubeweging en overheid krijgt het nooit schaal. Pas als er geld mee te verdienen is, verandert dat.'

Volgens Arnaud du Pont, hoofd investor relations van vastgoedbelegger Vastned, is het niet zozeer een kwestie dat de Nederlandse beleggers uit onwetenschap achterblijven, maar van vraag en aanbod. 'Als een huurder kan kiezen uit een pand met hoge stookkosten maar een lage huur, kan het best zijn dat dit nog altijd goedkoper is dan dat CO<sub>2</sub>-neutrale pand.'

Vastned, dat via dochter O/I ruim € 1 mrd in kantoren en industriële panden belegt, heeft nog geen huurders die specifiek om energiezuinige kantoren vragen. Maar dat wil niet zeggen dat dit later niet alsnog gebeurt. Du Pont: 'Duurzaam heeft absoluut de toekomst. Het heeft alleen tijd nodig.'

