

Wie durft te waarderen?

20-07-2010 15:15

Duurzaamheid. De PROVADA 2010 leek ermee doordrenkt. Vooraf in vaktijdschriften, tijdens de beurs in veel stands en op de druk bezochte debatten van het Green Forum, achteraf in de landelijke media. Duurzaamheid is duidelijk 'hot' in de vastgoedmarkt.

'De markt bepaalt'

Toch werd mij door verscheidene PROVADA Green Forum-debatten duidelijk dat belangrijke vastgoedpartijen nog niet zover zijn om waarde toe te kennen aan duurzaamheid. Robert van Deelen (ABN Amro) waarschuwt dat de sector niet te hooggespannen verwachtingen van duurzaamheid moet hebben. Volgens Peter Göbel (ING Real Estate Finance) zien financiers wel kansen voor duurzaam vastgoed, maar zijn ze daarin niet beslissend. Volgens hem staan de financiers achteraan de waardeketen. 'De markt bepaalt uiteindelijk de waarde'.

Dat mag dan zo zijn, maar in de markt van vraag en aanbod spelen banken, taxateurs en beleggers een belangrijke rol als het gaat om waardebepaling van vastgoed. Er lijkt sprake te zijn van een zekere passiviteit. Dit terwijl de nieuwste gegevens van Nils Kok, die vanuit de Universiteit van Maastricht en Berkeley University de Amerikaanse kantorenmarkt onderzoekt, bevestigen dat duurzaamheid leidt tot hogere huurinkomsten, hogere verkoopprijzen en bijdraagt aan een stabielere bezettingsgraad. Onmiskenbaar aspecten die het financieringsrisico verkleinen en die waardering verdienen.

Objectieve gegevens

Natuurlijk is de Amerikaanse markt een andere dan de Nederlandse. Vandaar dat Agentschap NL nu soortgelijk onderzoek laat doen naar de Nederlandse kantorenmarkt. Objectieve informatie is nodig, zodat taxateurs op afzienbare termijn in staat zijn duurzaamheid op waarde te schatten. En steeds meer financiers doordrongen raken van de risico's van niet-duurzaam vastgoed. En beleggers de kansen herkennen om waarde te creëren door het verduurzamen van hun vastgoedportefeuille. En de Circle of Blame door alle partijen definitief doorbroken wordt. Dan beseft opeens iedereen: niets doen is geen aantrekkelijke optie meer.

Wilt u meer weten over de laatste ontwikkelingen op het gebied van het verduurzamen van vastgoed? U leest het in onze PROVADA-special van de Duurzaam Vastgoed Nieuwskrant, gratis te downloaden via www.duurzaamvastgoedportal.nl

Jo Daemen

*Manager Energiebesparing Utiliteitsbouw
Agentschap NL - NL Energie en Klimaat*