

Gebruiker essentieel om meerwaarde verduurzaming te incasseren

21-01-2011 15:01

Wanneer vastgoedeigenaren hun bestaande vastgoed gaan verduurzamen, zijn de investeringen daarin alleen zinvol wanneer een eindgebruiker aanwezig is of kan worden gevonden. Is dat het geval, dan kan de eigenaar door het verduurzamen rekenen op een hogere huur en lagere yields (lees: meer waarde). Dat blijkt uit het onderzoek 'Verduurzaming loont' van Maarten Boef en Jordy Kleemans, consultants bij Troostwijk Real Estate. Zij hebben voor dit onderzoek 250 kantoorpanden met een energielabel onderzocht en met elkaar vergeleken.

Uit dit onderzoek is voortgekomen dat kantoorpanden die de meest groene energielabel A hebben, een 30% hogere gemiddelde koopsom per m2 en een 25% hogere gemiddelde huurprijs per m2 hebben dan panden met het D-label. Over het algemeen zijn panden met een energiezuinig label (A, B, C) gemiddeld slechts 8 jaar oud terwijl de meer energie verspillende D t/m G zelfs gemiddeld 26 jaar oud zijn. Deze bevindingen komen overeen met de praktijk waarin de bouw van nieuwe kantoorgebouwen moeten voldoen aan steeds strengere bouwregels ten aanzien van duurzaamheid.

Wanneer heeft verduurzamen zin? "Elk kantoorpand heeft een bepaalde houdbaarheidsdatum. Is de houdbaarheidsdatum verstreken dan zal de eigenaar over moeten gaan tot actie. Daarbij zijn er twee mogelijkheden: het beëindigen van de levensduur (slopen) of het verlengen van de levensduur (herontwikkelen of renoveren). Afhankelijk van het object, de locatie, de lokale verhuurmarkt en in welke fase van de levenscyclus het vastgoed zich bevindt kan het interessant zijn om te investeren in een bestaand kantoorpand teneinde het object terug te zetten in de levenscyclus en een hoger energiecertificaat te krijgen. In de huidige markt is een groen label een absolute plus en kan het label worden benut als 'unique selling point', mits de locatie zich hiervoor leent. Het object kan zodoende de concurrentiepositie ten opzichte van omliggende kantoorpanden behouden en/of versterken", aldus de auteurs. Voor meer informatie over het onderzoek kunt u zich wenden bij Troostwijk Real Estate of [klik HIER](#).