



ING en Universiteit Maastricht onderzochten hoe het verbeteren van het energielabel en de komende Label C verplichting in 2023 vastgoedeigenaren in de bedrijfsvoering raakt.

Dit onderzoek vult [eerder onderzoek](#) naar de waarde van groen vastgoed aan. Dit keer werd gekeken naar zowel de invloed van labels op de transactieprijs en de getaxeerde marktwaarde als naar de populariteit van het gebouw en de bijbehorende huurprijzen.

In het algemeen genomen, blijkt uit de studie dat gebouwen met een energielabel van A-C een hogere bezettingsgraad, effectieve huuropbrengst, marktwaarde en transactieprijs per vierkante meter hebben. Groene gebouwen zijn dus in algemene zin meer waard.

Waarde	A-C label
Effectieve huurprijs	+ 17%
Bezettingsgraad	+ 9%
Getaxeerde marktwaarde	+ 7%
Transactieprijs	+ 11%

Ruim de helft van de utiliteitsgebouwen voldoet nog niet aan wetgeving 2023

Naast het reduceren van de CO₂-uitstoot en het verlagen van de energierekening is het verduurzamen van een utiliteitsgebouw inmiddels vanaf 2023 een

wettelijke verplichting (Bouwbesluit 2012). Dit betekent dat eigenaren van gebouwen moeten verduurzamen tot minstens een C label. Of als het een duurzaam gebouw betreft, het label moeten laten registreren.

Het gaat hierbij om ongeveer 62% van al de utiliteitsgebouwen, in totaal zo'n 62.000 gebouwen in Nederland. Een groot aantal van deze gebouwen heeft zelfs nog geen geregistreerd energielabel of nog geen A, B of C label. Voor al deze gebouwen bestaat het gevaar dat zij in 2023 niet meer mogen worden gebruikt als een utiliteitsgebouw en dus geen huurinkomsten opbrengen.

Hogere bezettingsgraad, huuropbrengsten en marktwaarde

In het onderzoek zijn meer dan 700 gebouwen (gefinancierd door ING) geanalyseerd in over een periode van 2014 – 2019. Uit de studie blijkt dat gebouwen met een Energielabel A-C een premium ervaren van 9% op de bezettingsgraad ten opzichte van gebouwen met een Energielabel D-G.

Hieruit concluderen wij dat gebouwen met een groen label aantrekkelijker zijn voor huurders, mogelijk door een lager energieverbruik dat leidt tot lagere operationele kosten. We zien dat dit in combinatie met een hogere bezettingsgraad wordt doorvertaald naar een hogere effectieve huur (bruto huur x

bezettingsgraad) voor groene kantoren, gemiddeld met zo'n 17%.

Gebouwen met een groen label zijn dus populairder bij huurders en zij zijn bereid er meer voor te betalen.

Ook de getaxeerde marktwaarde is hoger voor groene gebouwen met 7%.

Nils Kok, Hoogleraar Real Estate Finance: "Uit dit onderzoek blijkt dat de "vergroening" van vastgoed niet enkel geld kost, maar ook geld oplevert. Huurders kiezen duidelijk voor efficiënt en duurzaam en voor het eerst is nu aangetoond dat dit zich ook vertaalt in de transactieprijs. Met de regelgeving van 2023 in het vooruitzicht geeft dit houvast voor banken en beleggers in Nederlandse kantoren."

Hogere transactieprijs

Het positieve effect van een beter energielabel op de bewonersgraad, hogere netto huurinkomsten en hogere marktwaarde zien wij ook terug in de transactiepreisen van de kantoorgebouwen in Nederland. Hiervoor analyseerden wij de vierkante meter prijs van meer dan 900 gebouwen met een totaal oppervlak van bijna vijf miljoen vierkante meter gedurende de periode van 2015-2019.

Ook hier blijkt dat een efficiënt gebouw een hogere prijs heeft; de premie is 11,6% in vergelijking tot gebouwen met een Energielabel D-G. Hiermee is ook het indirecte rendement voor het eerst in Nederland aangetoond (in Amerika was dergelijk bewijs al langer voorhanden).

Andere factoren die een rol spelen

Door het vergelijken van de prijzen via het een hedonisch-prijzmodel konden wij ook de invloed van andere factoren zien op het premium. De premie op groene gebouwen wordt duidelijk beïnvloed door ligging, grootte en bouwjaar. Uit het onderzoek blijkt dat gebouwen in Amsterdam een lagere groene premie hebben op de transactieprijs.

Verder zagen wij dat de grootte en het bouwjaar effect hebben op de groene premie voor wat betreft huur en transactiepreisen. Hoe groter het gebouw, hoe hoger de premie. Hoe ouder het gebouw, des te lager de premie in verhouding tot jongere gebouwen.

Meerwaarde van groene gebouwen bewezen

Hein Wegdam, directeur Duurzame en Innovatieve Vastgoedproducten van ING Real Estate Finance: "Na ons eerste onderzoek in 2017 was de grote vraag of de 'green premium' een 'brown discount' zou worden. Uit het nieuwe onderzoek blijkt nogmaals de meerwaarde van groene gebouwen. Nu is de vertaalslag naar de belegger belangrijk zodat deze per gebouw kan inschatten wat het directe en indirecte groene rendement is. Hier werken we met taxateurs, banken, overheden en brancheorganisaties aan om

dat inzichtelijk te krijgen via bijvoorbeeld het Duurzaamheidsmodel voor vastgoedtaxaties".

Methode

Door gebruik te maken van de hedonische-prijzmethode werd de mogelijke waarde van een energielabel omgerekend naar huur en transactiepreisen. De hedonische-prijzmethode is een economische waarderingsmethode waarbij wordt uitgegaan van de veronderstelling dat natuur en of milieukwaliteit een van de vele factoren is de waarde van vastgoed bepalen. Deze factoren zijn bijvoorbeeld de ligging van het gebouw, het bouwjaar, de grootte en de postcode.

Label C verplichting

Vanaf 2023 treed de [Label C verplichting](#) (Bouwbesluit 2012) in werking. De verplichting geldt niet als:

- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties (exclusief nevenfuncties) <50% is van de totale gebruiksoppervlakte van het gebouw;
- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan in het gebouw <100 m² is;
- het gaat om een monument (Rijk/provincie/gemeente), met uitzondering van beschermd stads- en dorpsgezicht;
- het gaat om een kantoorgebouw dat ten hoogste 2 jaar wordt gebruikt;
- het gaat om een kantoorgebouw dat wordt onteigend of aangekocht in het kader van de onteigeningswet;
- het kantoorgebouw geen energie gebruikt om het binnenklimaat te regelen;
- de maatregelen die nodig zijn om een energie-index van 1,3 te realiseren, een terugverdiendtijd hebben van meer dan 10 jaar.

Disclaimer

Deze publicatie is opgesteld namens ING Bank N.V. en slechts bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING Bank N.V. is onderdeel van ING Groep N.V. Deze publicatie is geen beleggingsaanbeveling noch een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enig financieel instrument. Deze publicatie is louter informatief en mag niet worden beschouwd als advies. ING Bank N.V. betreft haar informatie van betrouwbaar geachte bronnen en heeft alle mogelijke zorg betracht om er voor te zorgen dat ten tijde van de publicatie de informatie niet onjuist of misleidend is. ING Bank N.V. geeft geen garantie dat de door haar gebruikte informatie accuraat of compleet is. De informatie in deze publicatie kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging. ING Bank N.V. noch één of meer van haar directeuren of werknemers aanvaardt enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie alsmede voor druk- en zetfouten in deze publicatie. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Niets in deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd door wie dan ook voor welke reden dan ook zonder de voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van de ING Bank N.V. Alle rechten zijn voorbehouden. ING Bank N.V. is statutair gevestigd te Amsterdam, houdt kantoor aan Bijlmerdreef 106, 1102 CT te Amsterdam, Nederland en is onder nummer 33031431 ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel. In Nederland is ING Bank N.V. geregistreerd bij en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten. De tekst is afgesloten op 2 juni 2020.