



# BREEAM-NL certificaten op de kantorenmarkt in Nederland

Augustus 2023



# Ruimtelijke spreiding van BREEAM-NL gecertificeerde panden en de relatie met de huurprijs

In de afgelopen jaren heeft de vastgoedwereld in Nederland een enorme ontwikkeling door- gemaakt op het gebied van duurzaamheid. Duurzaamheid is een cruciale factor geworden bij het ontwerpen, bouwen en beheren van gebouwen, en speelt een essentiële rol in het creëren van een groenere en duurzamere vastgoedsector.

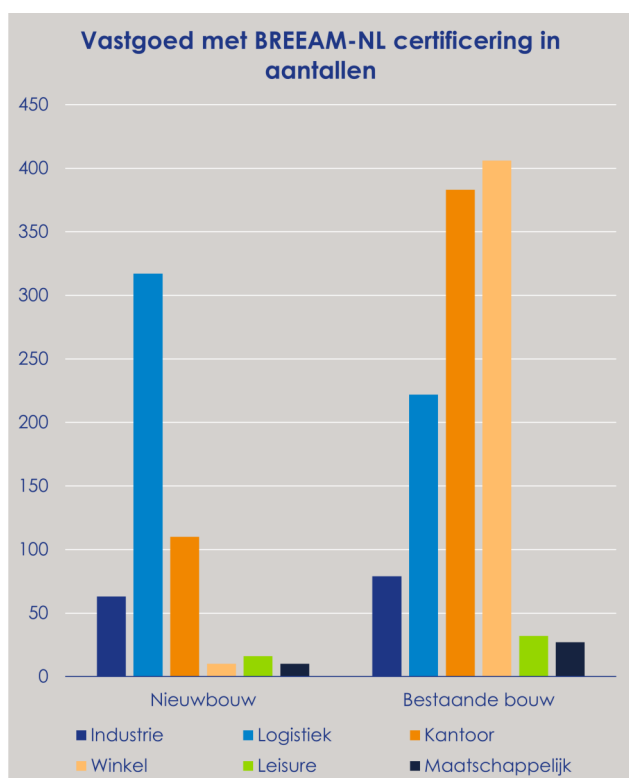
In Nederland is er een breed scala aan initiatieven en regelgeving geïmplementeerd om duurzaamheid in de vastgoedsector te bevorderen. Het Bouwbesluit 2012 is bijvoorbeeld aangescherpt met strengere eisen voor energieprestaties van gebouwen. Daarnaast zijn er diverse certificeringssystemen in gebruik, zoals BREEAM-NL en GPR Gebouw, die de duurzaamheidsprestaties van gebouwen meten en beoordelen.

Waar het de laatste jaren evident is geworden dat een beter energielabel goed is voor de opbrengst van vastgoed, is er ech-

ter minder bekend over de rendabiliteit van het investeren in een BREEAM-NL certificeringen. Daarom heeft Dynamis onderzoek gedaan naar bestaande en nieuw te bouwen BREEAM-NL gecertificeerde utiliteitsgebouwen in Nederland. Hierbij zijn regionale verschillen in functie, prestatie en huuropbrengsten in kaart gebracht.

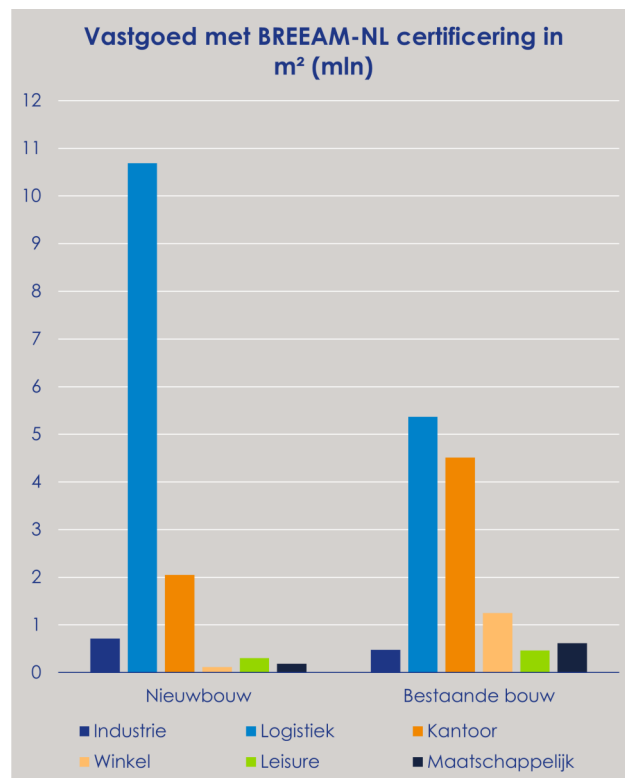
## Wat is BREEAM-NL?

De afkorting BREEAM-NL staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method en is een internationaal erkend beoordelingssysteem voor duurzaamheid van gebouwen. Het is ontwikkeld door het Building Research Establishment (BRE), een organisatie gevestigd in het Verenigd Koninkrijk. In Nederland wordt BREEAM-NL gehanteerd als nationale variant van het BREEAM systeem. Op basis van verschillende factoren, waaronder energie, water, materialen, afval, gezondheid en welzijn, transport, ecologie en management, worden er punten per factor toegekend aan een gebouw die samen een waarde tussen 0 en 100 procent vormen. De kosten voor het laten certificeren van een pand varieert sterk door gebouw specifieke eigenschappen maar loopt op van enkele duizenden tot tienduizenden euro's. Voor dit onderzoek zijn gebouwen met een BREEAM-NL Nieuwbouw of In-Use certificering onderzocht om inzicht te krijgen in regionale verschillen en prestaties.



## Voornamelijk kantoren en logistiek vertegenwoordigd onder BREEAM-NL certificaten

De meeste utiliteitsgebouwen met een BREEAM-NL certificering in Nederland hebben kantoor of logistiek als hoofdfunctie. Van de bestaande voorraad zijn er ook veel winkels met een BREEAM-NL certificering, waarvan driekwart is uitgevoerd op verzoek van A.S.R. Real Estate, Bouwinvest en CBRE. In vierkante meters zijn het wederom gebouwen met de hoofdfunctie logistiek of kantoor die BREEAM-NL gecertificeerd zijn. Dit heeft te maken met dat logistieke panden gemiddeld een groter oppervlak hebben dan andere functies en dat de laatste jaren enorme interesse is in de nieuwbouw van logistieke meters. Daarnaast zijn het voornamelijk grote kantoorpanden die worden gecertificeerd, wat ook bijdraagt aan een groter oppervlak.



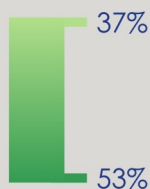
## Grote concentratie gecertificeerde panden in de Randstad, hogere scores daarbuiten

Kijkend naar de spreiding van utiliteitsgebouwen met een In-Use BREEAM-NL certificering zijn er verschillende patronen te ontdekken. Allereerst bevinden de meeste gecertificeerde panden zich in de Randstad. Daarnaast bevindt er zich ook een redelijke concentratie in Noord-Brabant en Gelderland. Het utiliteitsgebouw dat het hoogst scoort met een In-Use BREEAM-NL certificering is het AFAS-Cubhuis en AFAS-Theater in Leusden met een score van 88,10%. Wanneer de scores van de gecertificeerde panden worden geaggregeerd op provincieniveau valt het daarentegen op dat de

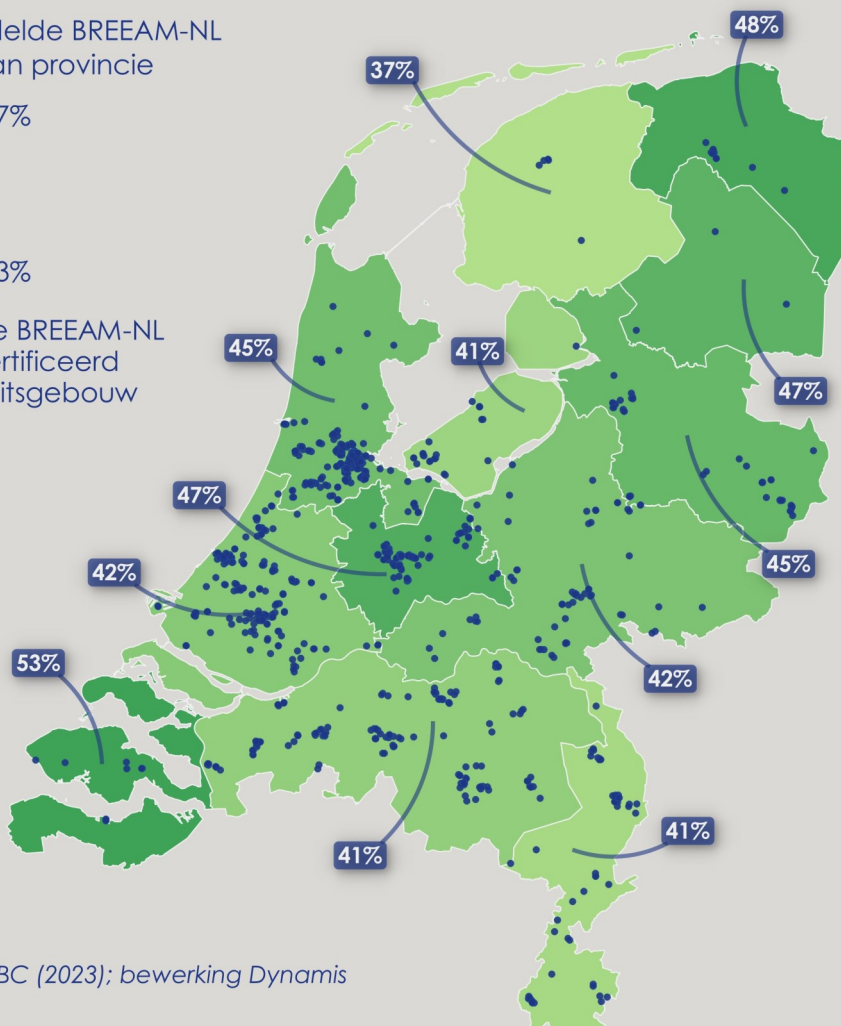
hoogste scores niet de regio's voorkomen met meer gecertificeerde panden. Panden in Zeeland en Groningen hebben de hoogste score waarna Utrecht volgt. Een verklaring hiervoor is het gebrek aan ruimte in dichter bevolkte gebieden, waar zich ook de meeste BREEAM-NL gecertificeerde panden bevinden. Een gebrek aan ruimte om een pand draagt er aan bij dat er minder mogelijkheden zijn om te voldoen aan bepaalde richtlijnen van BREEAM-NL factoren die voor een hogere score kunnen zorgen. Zo kan er makkelijker oppervlak met groenvoorziening worden toegevoegd wanneer er voldoende grond beschikbaar is.

## Ruimtelijke verschillen van utiliteitsgebouwen met In-Use BREEAM-NL certificering

Gemiddelde BREEAM-NL score van provincie

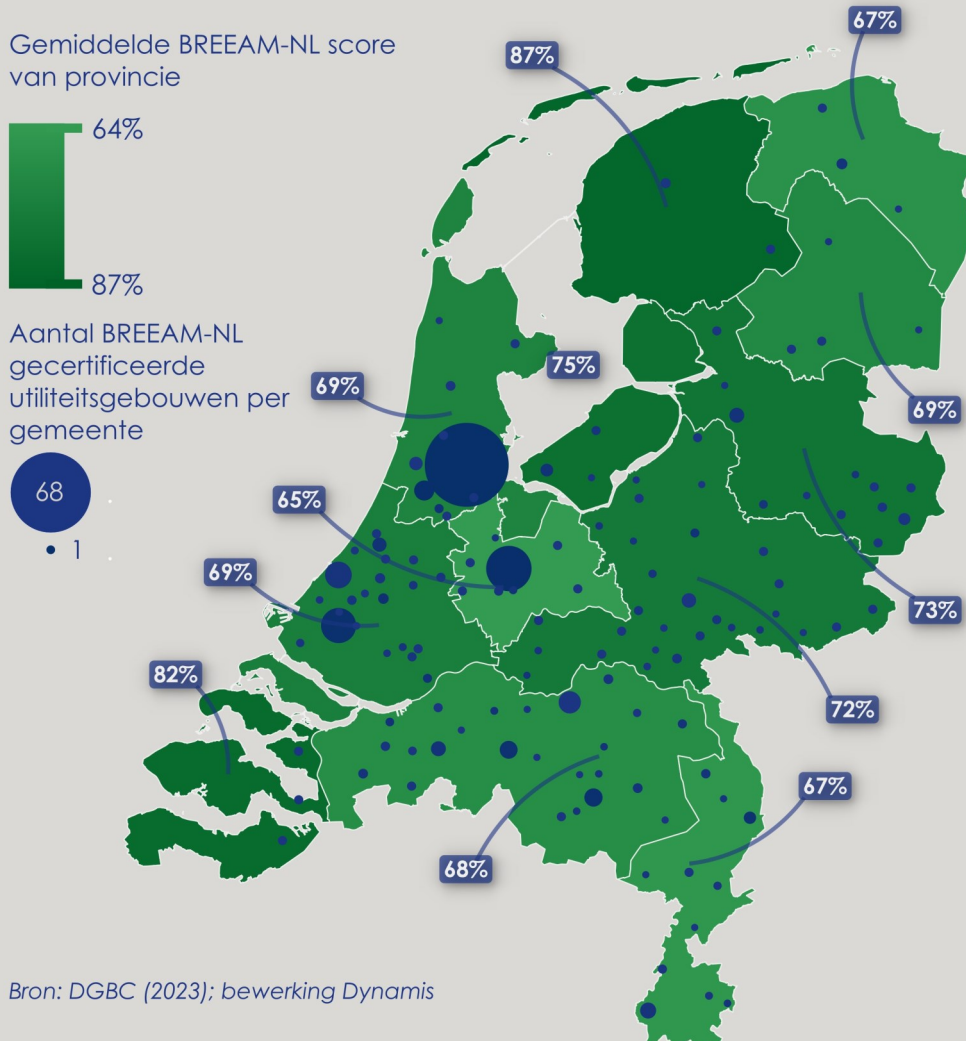


- In-Use BREEAM-NL gecertificeerd utiliteitsgebouw



Bron: DGBC (2023); bewerking Dynamis

## Ruimtelijke verschillen van utiliteitsgebouwen met Nieuwbouw BREEAM-NL certificering



Wanneer de scores van nieuwbouw certificaten worden vergeleken met die van bestaande bouw valt er gelijk één ding op: de gemiddelde score is veel hoger. Sterker nog, de provincie met de laagste nieuwbouwscore, Utrecht met 65%, scoort een stuk hoger dan de provincie die gemiddeld het hoogst scoort met bestaande bouw. Dit heeft te maken met duurzaamheidsdoelstellingen een grotere rol spelen bij hedendaagse nieuwbouw en makkelijker te implementeren zijn dan bij bestaande bouw. Verder is er hetzelfde patroon te zien in de ruimtelijke spreiding van BREEAM-NL gecertificeerde panden als bij bestaande bouw, waarbij de meeste panden in de Randstad

en Noord-Brabant te vinden zijn terwijl dat niet de provincies zijn waar de BREEAM-NL gecertificeerde panden de hoogste scores behalen. Zo ligt het pand met de hoogste nieuwbouwscore, het Vrieshuis van Aviko met een score van 97,66%, bijvoorbeeld in Steenderen (Gelderland).

### Het stroken van BREEAM-NL certificaten met de huur op de kantorenmarkt

Ondanks dat BREEAM-NL al ruim een decennium geleden in Nederland is geïntroduceerd, is er in tegenstelling tot bijvoorbeeld energielabels weinig bekend over de impact van een BREEAM-NL certificaat op de waarde van vastgoed. Door het combi-

neren van huurprijzen en BREEAM-NL scores op de kantorenmarkt geven we met dit onderzoek hieraan invulling.

### Gecertificeerde kantoorpanden realiseren hogere huurprijs

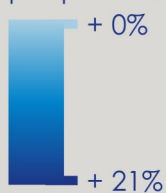
Wanneer huurprijzen op de kantorenmarkt vanaf 2021 van BREEAM-NL gecertificeerde kantoorpanden worden vergeleken met huurprijzen in de wijk waarin een kantoorpand ligt, is de gemiddelde gerealiseerde

huurprijs per m<sup>2</sup> per jaar 12 procent hoger van het BREEAM-NL gecertificeerde pand ten opzichte van haar wijkgemiddelde. De hoogste groei van de huurprijs wordt waargenomen in Noord-Brabant met 21 procent op basis van 10 transacties van BREEAM gecertificeerde kantoorpanden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat een BREEAM-NL certificaat een positieve invloed heeft op de waarde van een kantoorpand.

## Gerealiseerde huurprijzen\* van kantoorruimte met In-Use BREEAM-NL certificering

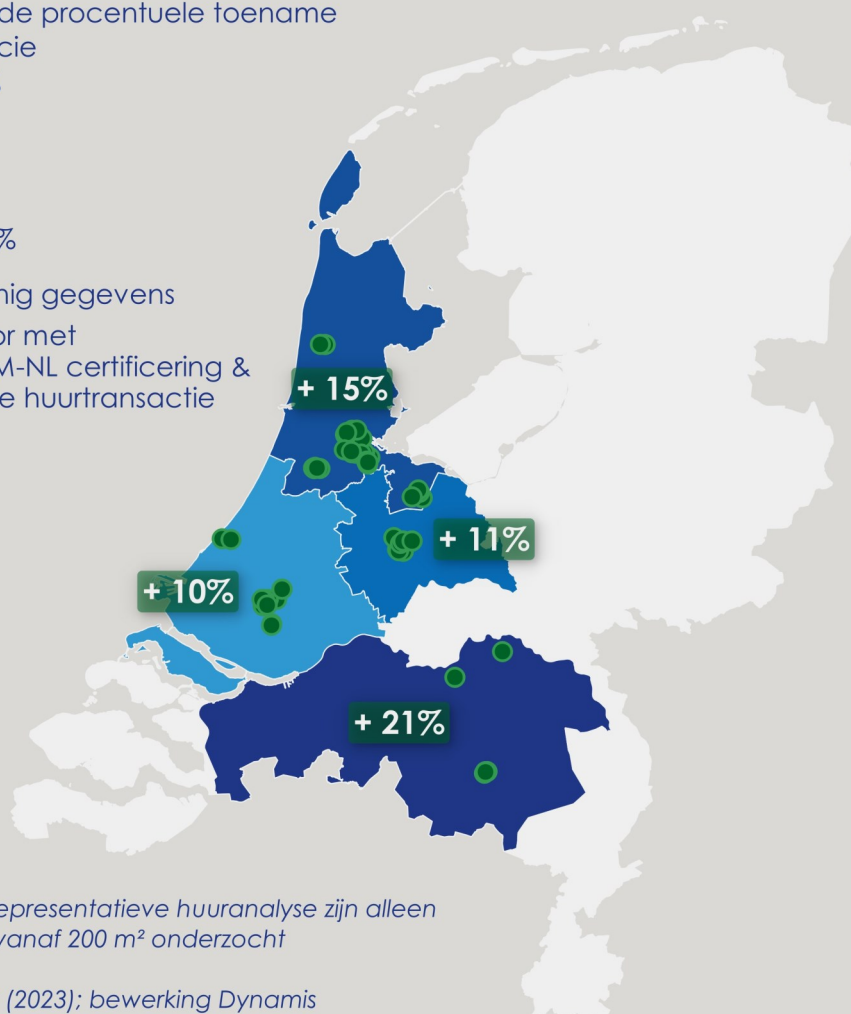
ten opzichte van de wijk waarin een kantoor staat

Gemiddelde procentuele toename per provincie



□ Te weinig gegevens

● Kantoor met BREEAM-NL certificering & recente huurtransactie



\*Voor een representatieve huuranalyse zijn alleen transacties vanaf 200 m<sup>2</sup> onderzocht

Bron: DGBC (2023); bewerking Dynamis

## Huurprijs BREEAM-NL gecertificeerd kantoorpand Scheldebuilt in Amsterdam



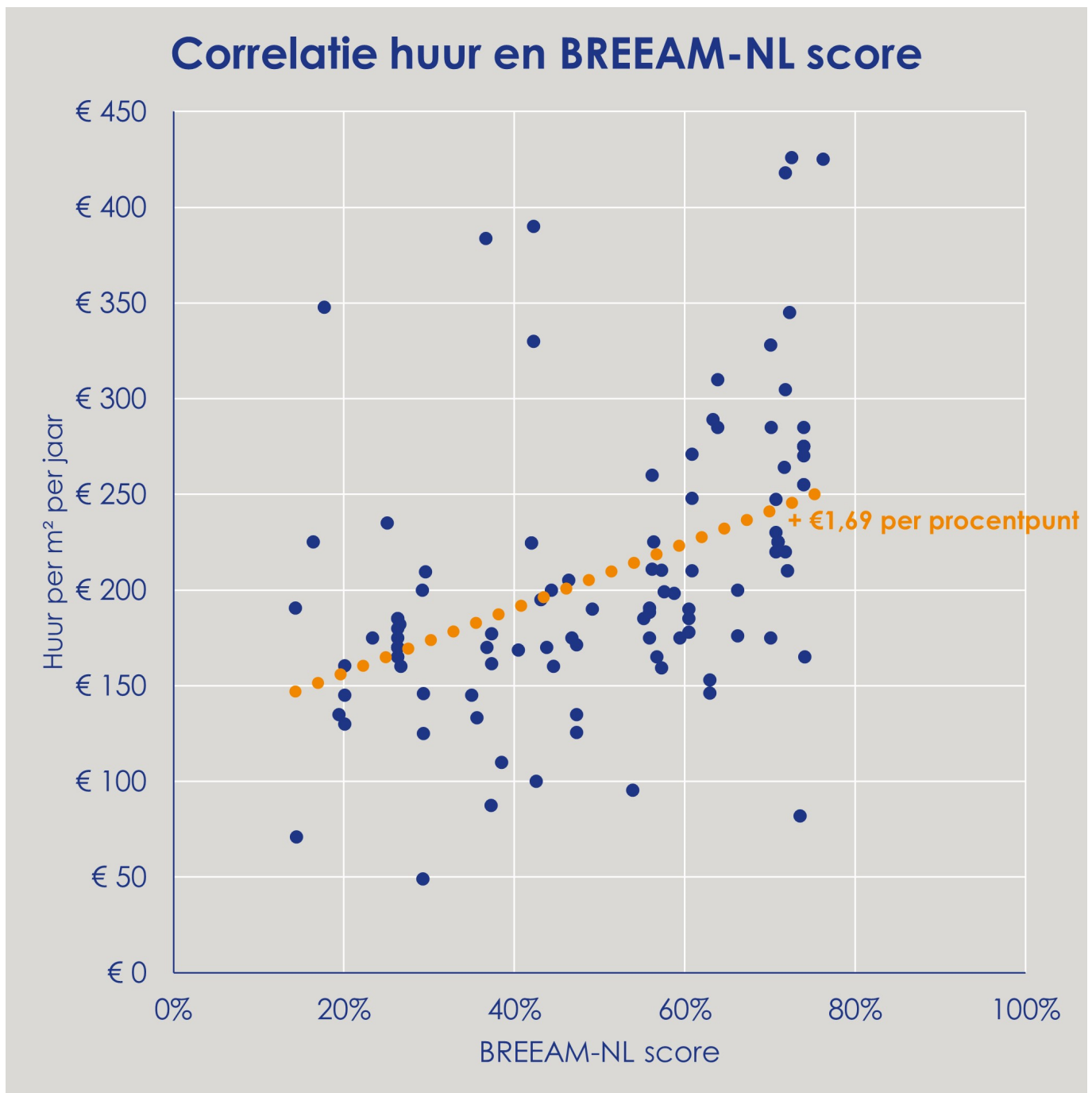
Om dit wat tastbaarder te maken is bovenstaand voorbeeld uitgelicht. Hierin is de Scheldebuilt in Amsterdam te zien. De grootste kantoorconcentratie in de Scheldebuilt bevindt zich in het Zuiden tegenover de Amsterdam RAI. Op de Gelrestraat is daar in 2021 een transactie geweest

waarbij er een huurprijs van €418 per m<sup>2</sup> per jaar is gerealiseerd. Wanneer dit bedrag wordt vergeleken met andere transacties in de Scheldebuilt sinds 2021, ligt dit 15 procent hoger dan de gemiddelde huurprijs van alle transacties sinds 2021.

### Hogere score resulteert in hogere huur

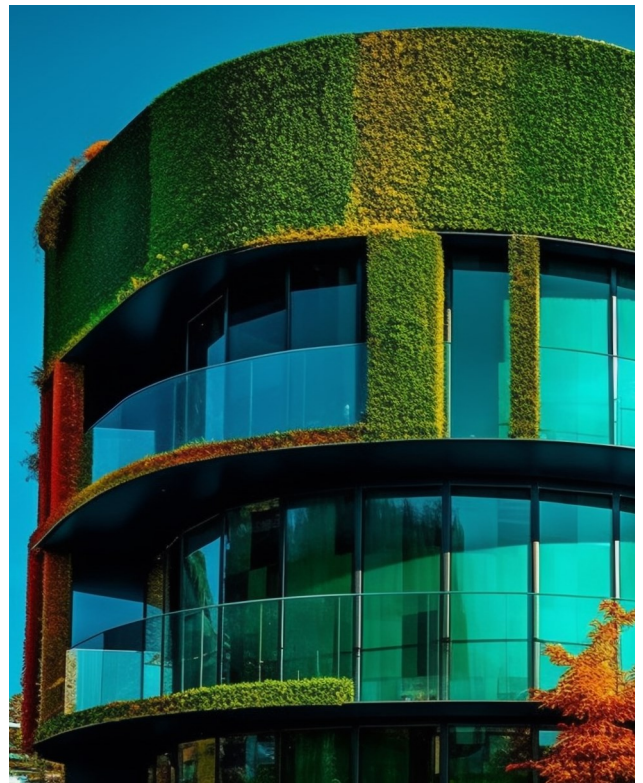
Wanneer alle BREEAM-NL gecertificeerde kantoorpanden met een recente transactie met elkaar worden vergeleken is er een andere correlatie te vinden. Een statistisch significante logistische regressie laat zien dat hoe hoger het percentage is van een certificering, hoe hoger de huurprijs per m<sup>2</sup> gemiddeld is. Per procentpunt dat het certificaat hoger is, gaat de huurprijs per m<sup>2</sup>

per jaar met €1,69 omhoog. De toename van de huur wordt echter door 16,1% verklaard door een hogere BREEAM-NL score. Wanneer dit wel het geval was geweest, hadden alle blauwe punten in de grafiek op de lineaire oranje stippellijn moeten liggen. Factoren als locatie en bouwjaar blijven het belangrijkste voor het verklaren van de huurprijs van een kantoorpand.





Tenslotte is er wel een nuance aan te brengen aan de positieve correlatie van het hebben van een BREEAM-NL certificaat met een hogere huurprijs. Het hebben van een BREEAM-NL certificering zorgt op zichzelf natuurlijk niet voor een hogere huurprijs maar dit gaat gepaard met andere factoren. Zo is te zien dat veel kantoorpanden met een hoge huurprijs in deze analyse een zeer goede locatie hebben, bijvoorbeeld naast een centraal station. De laatste jaren wordt er steeds meer waarde gehecht vanuit eindgebruikers aan duurzaamheid en ESG. Dit versterkt de als maar groter wordende kloof tussen primaire en secundaire kantoorruimte. Het hebben van een BREEAM-NL certificaat is, net als vele andere aspecten in het vastgoed, niet los te denken van andere cruciale factoren die een huurprijs bepalen.



**Dynamis Research & Consultancy**

research@dynamis.nl

030 307 89 00

© Copyright 2023



**Marijn Haanappel**

Research Manager

Dynamis



**Daan Bruinekreeft MSc**

Research Consultant

Dynamis