

Op donderdag 3 april 2008 vond de 22^e studiemiddag plaats, getiteld “Duurzaamheid en vastgoed; wat betekent het nu echt? “. Na opening door de dagvoorzitter, Rudolf Bak, werd de thematiek ingeleid door Dennis van Westerop (Trimp & van Tartwijk), tevens host van deze bijeenkomst. Hij benadrukte dat duurzaam ontwikkelen zeker geen hype is, maar een nieuwe standaard. Het bleek ook wel uit de 80 aanmeldingen voor deze middag, dat het onderwerp bij velen de aandacht heeft. En heel toepasselijk was het WTC Amsterdam de locatie, met diverse duurzaamheidsaspecten verwerkt in het ontwerp en de grootste fietsenstalling van Europa. Het ontwikkelproces zal gaandeweg aangepast worden, volgens Westerop, door een verdergaande integratie van ontwerp, realisatie en beheer. Het bouwen is namelijk duurder, maar daar staan wel lagere exploitatiekosten tegenover.

Als tweede spreker ging econoom Wouter Jonkhoff (TNO Delft) verder in op klimaatverandering en het gevolg voor ruimtelijke investeringen in vastgoed. Blijft de Randstad wel bewoonbaar? Uit een model dat samen met de TU Delft en Rijkswaterstaat is opgezet, volgden berekeningen die een overstromde Randstad in het ergste geval op een schade van €40mrd en 4000 doden schatten. Het nieuw gevormde delta-instituut Deltares probeert daarom overstromingskansen te voorspellen. Boodschap van Jonkhoff was vooral, dat overstromingsrisico niet alleen de kans betreft, maar kans x schade. En volgens DNB zal het budgettaire probleem zelfs bij een extreme zeespiegelstijging klein zijn in vergelijking met bijvoorbeeld het budgettaire probleem van vergrijzing. Gewoon investeren in het ophogen van de dijken dus en ook blijven investeren in vastgoed in de bedreigde regio's.

Na de pauze presenteerde John Bergs (BenR adviesbureau) het prototype van een kantoren-gezondheidsmodule om toe te voegen aan Greencalc+. Gezondheid en productiviteit van medewerkers wordt namelijk recent als extra onderdeel van duurzaamheid gezien en ook in internationale duurzaamheidlabels als LEED en BREEAM opgenomen. Met 39 agentia, waarvan 11 beheer gerelateerd en de rest gebouw gerelateerd, wordt een gezondheidsindex en een productiviteitsindex verkregen, waarbij de laatste naar een productieverlies kan worden vertaald. Ook geeft Bergs een korte toelichting op een rekeninstrument van Wereldhave om o.b.v. de IRR een extra duurzaam rendement te berekenen.

Als afsluiter, academisch onderzoek van Nils Kok (Universiteit Maastricht) in samenwerking met UC Berkeley in de VS naar de huurprijzen van zogenaamde ‘groene gebouwen’ (d.w.z. met een duurzaamheidlabel). Terwijl de focus van duurzaamheid vaak op de 2% nieuwbouw per jaar ligt, is door Kok gekeken naar de overige 98% bestaande gebouwen. Op basis van ruim 1200 ‘groene gebouwen’ door heel de VS en een controle sample van 7488 ‘niet-groen gebouwen’, kon het voordeel van verduurzamen van bestaand vastgoed worden aangetoond. Zo hadden de groene gebouwen een hogere bezettingsgraad en jaarhuurprijs, wat tot een hogere effectieve huur van 6,4-8,5 % leidt voor groene vs. niet-groene gebouwen (gecorrigeerd voor vele huurprijsbeïnvloedende factoren). Verduurzamen kan dus ook lonend zijn voor de eigenaar van bestaande kantoorgebouwen.