

Resultaten onderzoek duurzame huisvesting bij kantoorgebruikers 2010

Meer dan ooit is duurzame huisvesting een belangrijk onderwerp op de agenda van Nederlandse kantoororganisaties. Zij zijn ook bereid hiervoor te betalen, ondanks de huidige economische situatie.

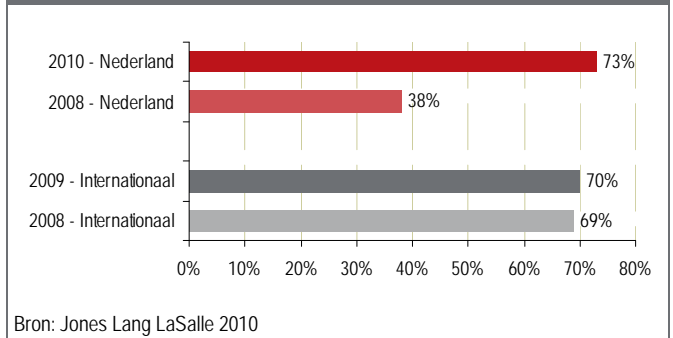
In maart 2010 hebben 163 kantoororganisaties hun medewerking verleend aan het tweede Nederlandse onderzoek van Jones Lang LaSalle naar hun kijk op duurzame huisvesting. In deze publicatie zijn de belangrijkste bevindingen weergegeven en vergeleken met de resultaten uit mei 2008 en met de resultaten uit het internationale onderzoek dat Jones Lang LaSalle samen met CoreNet Global eind 2009 heeft uitgevoerd.

Het onderzoek van 2010 toont aan dat bij ruim 73% van de Nederlandse kantoorgebruikers duurzaamheid een belangrijk onderwerp op de agenda is. Dat is een sterke toename ten opzichte van 2008. De organisaties tillen hun ambitie om duurzaam gehuisvest te zijn echter wel over de economische crisis heen.

Essentie bevindingen onderzoek Jones Lang LaSalle 2010

- Duurzaamheid is belangrijk voor **73%** van de respondenten, terwijl **86%** aangeeft plannen op te stellen of acties uit te voeren voor het realiseren van duurzame huisvesting.
- Bij het streven naar duurzame huisvesting geeft ruim **51%** aan de bestaande huisvesting te willen verduurzamen, zonder te verhuizen naar een andere locatie.
- **83%** is bereid een premie boven op de huurprijs te betalen wanneer daar duidelijke voordelen tegenover staan.
- **53%** wil een duurzaamheidscertificaat en **32%** staat daar niet onwelwillend tegenover. Ruim **44%** geeft aan onbekend te zijn met certificaten en **38%** wil er niet extra voor betalen.
- Liefst **90%** geeft aan dat de overheid wet- en regelgeving moet invoeren om duurzame huisvesting te stimuleren.

Figuur 1: Organisaties voor wie duurzame huisvesting een belangrijk onderwerp op de agenda is

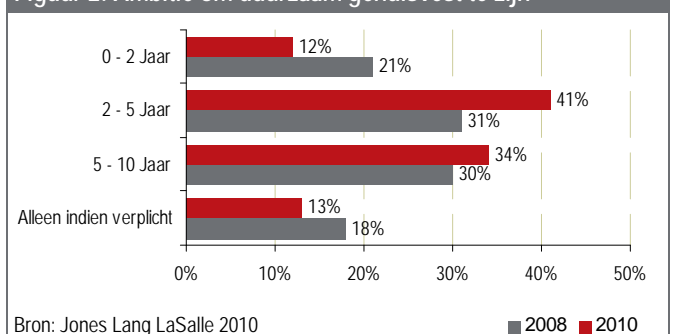


Duurzaamheid is een steeds belangrijker onderwerp geworden onder kantoorgebruikers. In mei 2008, voordat de crisis zich wereldwijd manifesteerde, gaf 38% van de respondenten aan naar duurzame huisvesting te kijken. In maart 2010 gaf al 73% van de huisvestingsverantwoordelijken aan dat duurzame huisvesting een belangrijk onderwerp is. Hiermee loopt het Nederlandse bedrijfsleven in gelijke tred met internationale organisaties.

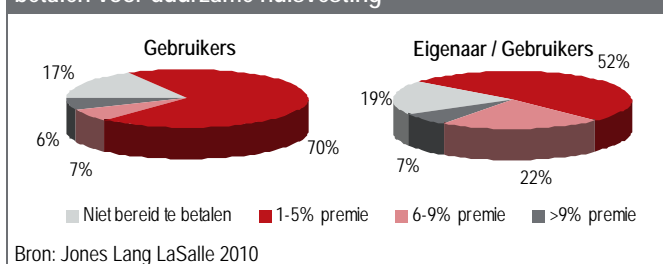
Nederlandse organisaties moeten nog veel werk verzetten voor duurzame huisvesting. Ruim 41% van de respondenten geeft aan momenteel bezig te zijn met het opstellen van een duurzaam huisvestingsplan. 40% is al begonnen met implementatie of met het uitvoeren van concrete acties. Vooral organisaties met gebouwen in eigendom lopen hierin voorop.

Het verduurzamen van de huisvesting is een langjarige operatie. Mede door de recessie en het besef van de hoeveelheid werk die voor dit verduurzamen nodig is, is het aantal organisaties dat vanaf nu binnen twee jaar duurzaam gehuisvest wil zijn sterk gedaald ten opzichte van 2008. Tegelijkertijd geven meer organisaties aan binnen twee jaar tot tien jaar duurzaam gehuisvest te willen zijn.

Figuur 2: Ambitie om duurzaam gehuisvest te zijn



Figuur 3: Premie die Nederlandse organisaties bereid zijn te betalen voor duurzame huisvesting

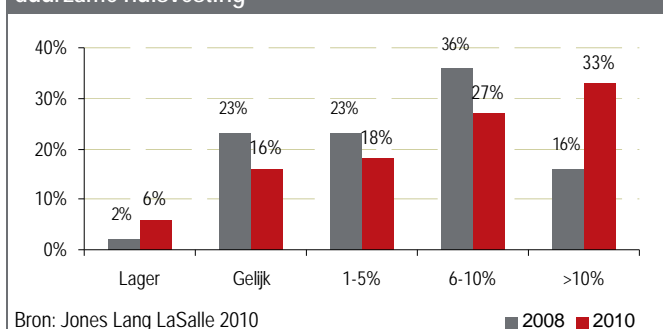


51% van de respondenten wil voor het realiseren van duurzame huisvesting niet naar een andere locatie verhuizen, maar de bestaande huisvesting verduurzamen. 18% geeft aan naar een nieuw ontwikkeld duurzaam gebouw te willen verhuizen. Slechts 4% wil verhuizen naar een bestaand verduurzaamd gebouw.

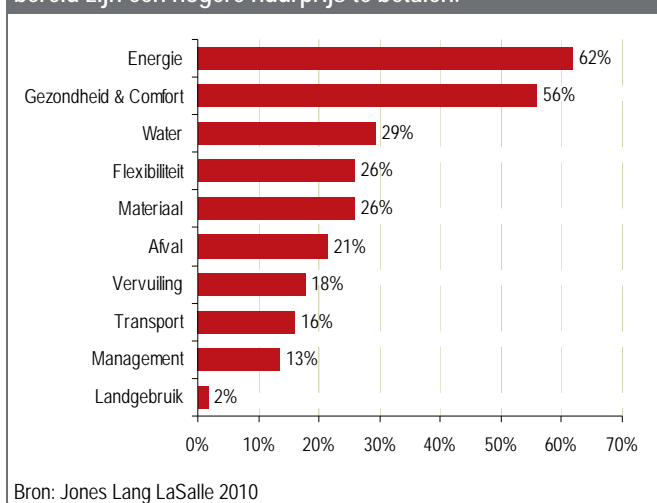
De bereidheid van organisaties om voor duurzame huisvesting een premie op de huurprijs te betalen, is gestegen van 74% in 2008 naar 83% in 2010, indien er duidelijke voordelen te behalen zijn. Voor 70% ligt die premie tussen de 1 tot 5%. Het internationale onderzoek van eind 2009 liet zien dat de bereidheid voor het betalen van een premie lager lag, namelijk op 74%, waarbij 51% van alle respondenten binnen een bandbreedte van 1 tot 5% wil blijven. Duurzame huisvesting staat echter al langer op de agenda bij internationale organisaties. Bovendien hebben internationale organisaties, door meer kennis en ervaring, een betere indicatie van wat reële kosten, besparingen en marktconforme huurprijzen zijn.

Van de eigenaar-gebruikers gaf 81% aan extra te willen investeren wanneer er duidelijke voordelen te behalen zijn, zoals lagere servicekosten of een beter imago. 52% is bereid tussen de 1 en 5% extra te investeren. Opmerkelijk is dat 60% verwacht dat de extra kosten voor duurzame huisvesting momenteel hoger liggen dan 5%. Voordat de bereidheid en verwachte meerkosten op gelijke hoogte zijn, zal het gevoel van urgentie voor een duurzaam gebouw moeten stijgen of zullen de investeringslasten lager moeten uitvallen.

Figuur 4: Verwachte meerkosten voor het realiseren van duurzame huisvesting



Figuur 5: Duurzaamheidsaspecten waarvoor organisaties bereid zijn een hogere huurprijs te betalen.

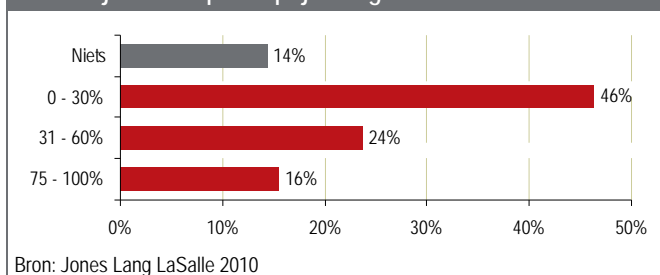


Aan de respondenten is de vraag gesteld voor welke aspecten men bereid is een hogere huurprijs of investering te betalen en deze aspecten te sorteren op prioriteit. Het meest genoemde aspect is Energie (62%), gevolgd door Gezondheid & Comfort (56%). Dit zijn aspecten waarmee direct voordelen te behalen zijn. Ook uit het internationale onderzoek van eind 2009 kwamen deze twee aspecten als meest belangrijke parameters naar voren. Flexibiliteit met betrekking tot werkplekconcepten, gebouw en portefeuille scoort in Nederland nog relatief laag (26%). Internationaal geeft 60% van de respondenten aan innovatieve werkplekstrategieën te gebruiken voor het reduceren van de energieconsumptie door een lager ruimtegebruik en doet 49% dit om de reistijd en reisafstand van medewerkers te reduceren.

Hoewel ruim 86% van de Nederlandse kantoororganisaties in maart 2010 aangaf bezig te zijn met het opstellen van een duurzaam huisvestingsplan of begonnen te zijn met het uitvoeren van concrete acties, heeft slechts 62% ook een MVO-beleid¹ opgesteld. 23% van de respondenten is momenteel nog bezig met het formuleren van een MVO-beleid, terwijl 15% daar geen beleid voor ontwikkelt. Vooral grote organisaties (> 250 medewerkers) hebben een MVO-beleid geformuleerd (70%) en zij zijn ook het verst gevorderd met het verduurzamen van hun huisvesting. Ruim 71% is reeds begonnen met het uitvoeren van acties of is daarmee al een eind gevorderd. Bij kleine organisaties (< 50 medewerkers) heeft 48% een MVO-beleid en is 52% begonnen met het verduurzamen van de huisvesting. Bij middelgrote organisaties (50-250 medewerkers) heeft 46% een MVO-beleid en is 46% bezig met concrete acties voor duurzame huisvesting.

¹ MVO = Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Figuur 6: Deel van besparing servicekosten dat organisaties bereid zijn bovenop huurprijs terug te betalen



Een belangrijke ontwikkeling voor de komende jaren is het principe van een 'green lease', een prestatiecontract waarin de verhuurder en de kantoorgebruiker afspraken vastleggen voor het behalen van energiebesparings- en milieudoelstellingen. Deze doelstellingen zijn gekoppeld aan hoe de kosten van maatregelen en de voordelen daarvan verdeeld worden tussen de verhuurder en de huurder.

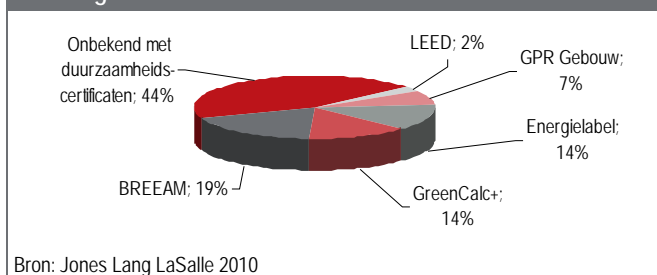
De bereidheid onder Nederlandse kantoororganisaties om mee te betalen aan duurzaamheidsmaatregelen is groot. Maar liefst 86% van de respondenten geeft aan bereid te zijn om een deel tot alle besparingen in de servicekosten boven op de basishuurprijs te betalen aan de verhuurder. 70% van de respondenten vindt echter wel dat zowel de verhuurder als de huurder moet delen in de behaalde voordelen bij een 'green lease'.

Ruim 53% van de kantoorgebruikers geeft aan graag een duurzaamheidscertificaat te willen hebben wanneer zij duurzaam gehuisvest zijn. 32% geeft aan dat dit gewenst is, maar niet vereist. De overige 15% geeft aan geen directe interesse te hebben voor een certificaat.

Ook is de vraag gesteld welk duurzaamheidscertificaat de voorkeur geniet onder kantoorgebruikers. Ondanks de positieve houding van 85% van de respondenten ten aanzien van het gebruik van een certificaat, geeft liefst 44% aan niet bekend te zijn met de inhoud van de verschillende certificaten die er bestaan. Van de diverse certificeringsmogelijkheden geniet BREEAM met 19% duidelijk de voorkeur (figuur 7).

Van de respondenten die positief staan tegenover het gebruik van een duurzaamheidscertificaat, geeft ruim 38% aan niet bereid te zijn mee te betalen aan het verkrijgen van een certificaat. Zij achten dit de verantwoordelijkheid van de gebouweigenaar en/of de ontwikkelaar. 51% van de respondenten is bereid gedeeltelijk mee te betalen aan het verkrijgen van een duurzaamheidscertificaat, terwijl 11% bereid is alle kosten daarvan op zich te nemen.

Figuur 7: Voorkeur duurzaamheidscertificaten Nederlandse kantoorgebruikers

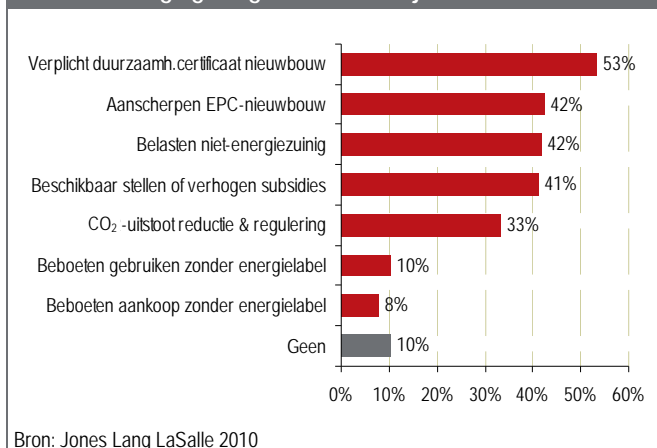


De houding van Nederlandse kantoorgebruikers ten aanzien van het gebruik van duurzaamheidscertificaten is in lijn met resultaten uit het internationale onderzoek van CoreNet Global en Jones Lang LaSalle. Het hebben van een 'groen-gecertificeerd' gebouw is geen doel op zich, maar een methode om het duurzaamheidsniveau te evalueren en het te vergelijken met beschikbare kantoorruimte.

Hoewel het urgentiegevoel voor duurzame huisvesting bij diverse organisaties in de afgelopen twee jaar sterk is toegenomen en er ook al diverse maatregelen voor worden doorgevoerd, is er nog een grote behoefte aan duidelijke wet- en regelgeving ten aanzien van duurzaamheid. Ruim 90% van de respondenten is van mening dat de overheid in de komende vijf jaar stringenter wet- en regelgeving moet invoeren om duurzaam vastgoed te stimuleren.

Een verplicht duurzaamheidscertificaat voor nieuwbouw is door 53% van de organisaties aangegeven als één van de door de overheid te nemen maatregelen. Het zwaarder belasten van niet-energiezuinige gebouwen en scherpere EPC-normen worden beide door 42% van de organisaties genoemd als thema's waar de overheid zich op zou moeten richten. Ondanks de behoefte aan strengere en duidelijkere regels, is het opleggen van boetes de minst gewenste maatregel.

Figuur 8: Mening organisaties ten aanzien van de invoering van wet- en regelgeving in komende 5 jaar



Conclusie gebruikersonderzoek

Duurzame huisvesting is een urgent vraagstuk voor Nederlandse kantoorgebruikers. Bij 73% van de organisaties staat duurzame huisvesting hoog op de agenda. Ten opzichte van twee jaar terug zijn het besef van de noodzaak om duurzaamheidsmaatregelen te nemen en de behoefte daaraan, sterk toegenomen en lopen Nederlandse kantoorgebruikers qua gevoel voor urgentie inmiddels gelijk met het internationale bedrijfsleven.

Ruim 86% van de Nederlandse kantoorgebruikers is begonnen met het opstellen van een duurzaam huisvestingsplan of met het uitvoeren van concrete acties. Ook de bereidheid om extra te betalen voor duurzame huisvesting is in de afgelopen twee jaar toegenomen. De economische malaise en een beter inzicht in de inspanning voor Nederlandse kantoorgebruikers om duurzaam gehuisvest te kunnen zijn, hebben er echter wel toe geleid dat de ambities bij veel organisaties vooruit zijn geschoven.

Kantoorgebruikers geven aan vooral extra te willen betalen voor duurzaamheidsmaatregelen waarmee direct voordelen te behalen zijn, zoals het reduceren van het energieverbruik en het verbeteren van de gezondheid en het comfort voor medewerkers. 70% geeft wel aan dat zowel de verhuurder als de gebruiker zou moeten delen in de behaalde financiële voordelen.

Naast de uitgesproken ambities en de genomen stappen geeft 90% van de kantoorgebruikers aan behoefte te hebben aan stringenter wet- en regelgeving ten aanzien van duurzame huisvesting. Zij vinden dat de overheid in de komende vijf jaar duidelijkheid moet verschaffen over het begrip duurzaamheid en maatregelen moet invoeren om het aanbod van duurzame huisvesting te stimuleren.

Voor meer informatie over onze dienstverlening op het gebied van duurzaamheid kunt u contact opnemen met onderstaande personen. Ook kunt u terecht op onze website.

Pim Macke

Head of Strategic Advisory
pim.macke@eu.jll.com

Tjard Martinus

Sustainability Consultant
tjard.martinus@eu.jll.com

www.joneslanglasalle.nl

Ruben Langbroek

Head of Research
ruben.langbroek@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle

Strawinskylaan 3103
1077 ZX Amsterdam
Nederland
+31 (0) 20 5405405

Voldoet uw portefeuille aan uw duurzaamheidsambities?

Jones Lang LaSalle kan u helpen met het ontwikkelen van een op maat gemaakte duurzaamheidsstrategie voor uw vastgoed of huisvesting. Niet alleen behaalt u jaarlijks substantiële prestatieverbeteringen, ook biedt een duurzaamheidsstrategie een uitstekende mogelijkheid om uw financiële lasten te reduceren. Hieronder vindt u een overzicht van onze producten:

Duurzaamheidsproducten Jones Lang LaSalle:

- **The Third Dimension** - Risicomanagementtool voor beleggers. Brengt duurzaamheidsrisico's in verband met financiële prestaties op asset-, sector- en portefeuilleniveau.
- **Sustainability Benchmarking** - Meten en vergelijken van duurzaamheidsprestaties op asset- en portefeuilleniveau.
- **PASS** - Een acquisitietool voor duurzame gebouwen voor beleggers en eigenaar-gebruikers.
- **Corporate Social Responsibility Standards** - Definiëren van duurzaamheidsdoelstellingen vanuit businessdoelstellingen en deze implementeren in de organisatie.
- **Duurzaam Programma van Eisen** - Implementeren van specifieke duurzaamheidseisen in een programma van eisen.
- **Energy Management** - Meten en evalueren van duurzaamheidsprestaties, vaststellen verbeterpotentie en implementeren van duurzaamheidsmaatregelen.
- **Waardebepaling Duurzaamheid** - Bepalen van de waarde-impact van duurzaamheidsmaatregelen op gebouwniveau.

Bent u op zoek naar meer achtergrondinformatie?

Op onze internationale website vindt u o.a. onze greenblog, audio podcasts, rapporten, case studies en inzicht in de laatste ontwikkelingen van wet- en regelgeving over duurzaamheid.

Recente awards en erkenningen voor JLL:



Steun en lidmaatschappen duurzaamheid JLL aan- o.a.:



WORLD GREEN BUILDING COUNCIL