

Horwath HTL Hotel Event 2018

Duurzaamheid in getaxeerde waarde?

11 september 2018

ABN AMRO Circl paviljoen , Amsterdam, 16.10 - 16:35 uur

Prof. dr. P. van Gool FRICS
ASRE / UvA

Wat gaan wij doen?

- Belang duurzaamheid voor hotels
- Over waarde, prijs, waarderen en taxeren
- Hoe taxeren duurzaamheid?
- Evidence; hoeveel waardeestijging bij welke duurzaamheidsinvestering

Belang duurzaamheid voor hotels

“Considered the largest sector of the travel and tourism business with the highest negative influence on the environment, the lodging industry has an obligation to improve environmental performance and become a leader and innovator in the area of sustainability.”

Julian O. Buffam in “Adaptive Reuse Hotel Development: Sustainable Initiatives”

Duurzaamheidsinitiatieven in hotelsector

- Krijgt steeds meer aandacht
- Vele hotelketens omarmen BREEAM* of LEED** programma's
- Steeds meer renoveren van oude hotels i.p.v. sloop/nieuwbouw en met hergebruik van infrastructuur en materialen
- Meer aandacht voor energie-efficiency, reductie watergebruik, klimaatverbetering in de vorm van verse lucht, koeling en verwarming, geluid en natuurlijk licht. Denk aan warmte terugwinning uit douchewater en aan fan-coil heat-exchanger units (de warme lucht uit voorverwarmt koude lucht in)
- Gebruik andere energy saving constructions, zoals groene daken

* Building Research Establishment Environmental Assessment Method

** Leadership in Energy & Environmental Design

Nog wel uitdagingen

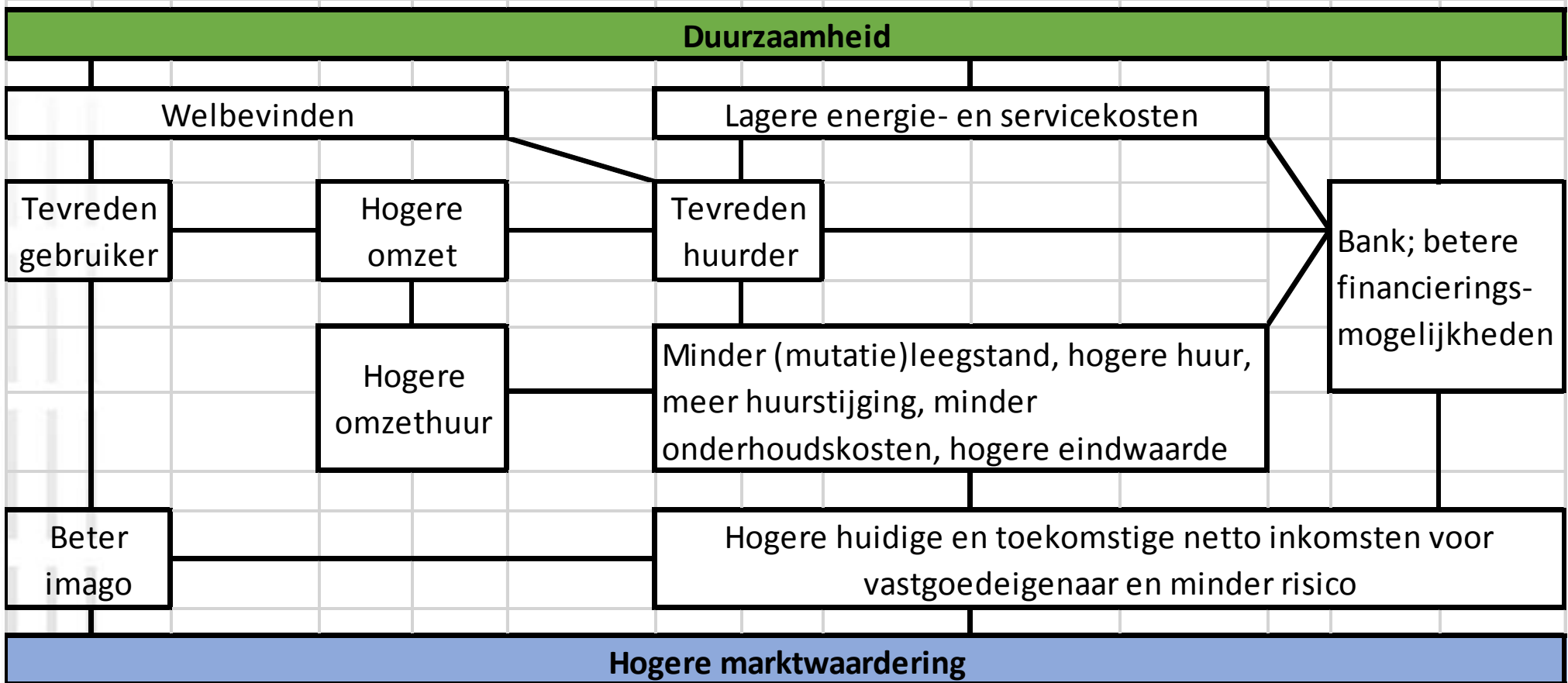
- Kosten van duurzaamheid (een LEED gold level kost 3 à 5% van totale ontwikkelingskosten)
- Het franchise model, waardoor opbrengsten en kosten niet altijd bij dezelfde rechtspersoon terecht komen
- Korte eigendoms cycli in de hotelwereld
- Culturele barrières (Amerikanen willen bijv. liever geen key card energiebesparingsconstructies, waterbesparende WC's (dual-flush) en douches en hergebruik handdoeken, zegt men)

Hoe taxeren duurzaamheid?

In beginsel eenvoudig; bijvoorbeeld wat is de marktwaarde van een (ver)duurzaam(d) pand?

- Vergelijkingsmethode: wat zijn verkoopprijzen van andere even duurzame vergelijkbare panden (vertalen via huurfactor, BAR, NAR of (kamer)prijs per m²)
- Via inkomstenmethode: contant maken van (door verduurzaming hogere) netto toekomstige inkomensstromen voor de vastgoedeigenaar

Kanalen van invloed van duurzaamheid op vastgoedwaardering



Maar in de praktijk lastiger

Wie profiteert van duurzaamheid(s) investeringen?

- De gebruiker (bijv. de klant in een winkelcentrum)
- De huurder
- De exploitant
- De (hotel) managementorganisatie
- De vastgoedeigenaar

En vanaf wiens standpunt gezien? Voor de huurder, de exploitant, de managementorganisatie of de vastgoedeigenaar?

Ook is het de vraag wat duurzaamheid is?



UN Sustainable development goals

Nut van duurzaamheid

- Voor gebruiker: betere klimaatbeheersing, betere belichting, meer sociale veiligheid, grotere aantrekkelijkheid door diversiteit. Duurzame kantooromgeving heeft een positieve werking op prestaties van kantoorgebruikers (Lützkendorf & Lorenz, 2010).
- Voor huurder: meer gebruikers, meer omzet, lagere servicekosten
- Voor exploitant en managementorganisatie: hogere bezettingsgraad, meer omzet, hogere huuropbrengsten, minder exploitatie- en onderhoudskosten
- Voor vastgoedeigenaar: minder risico, minder leegstand, hogere huuropbrengsten, lagere onderhoudskosten, hogere eindwaarde, lagere financieringskosten

Uiteindelijk profiteren alle partijen ervan, maar precieze verdeling is afhankelijk van macht en contracten!

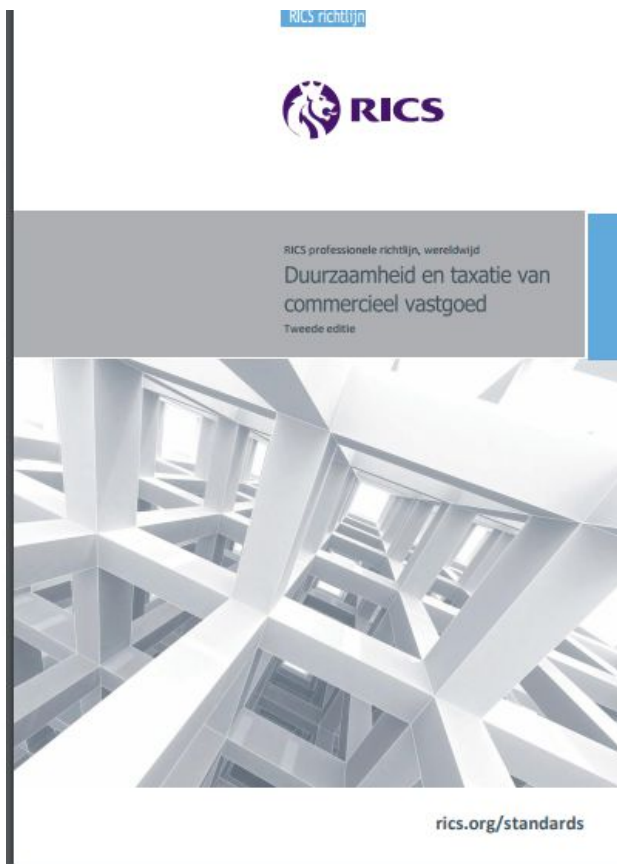
Een voorbeeld van de problematiek: hoe waarderen energiebesparingsconcepten?

Zoals 0 op de meterwoningen: geen gas, wel elektro-aansluiting. Dagopslag voor elektro met compensatieregeling (verrekenen met het net)

Hoe nu waarderen?

- Hogere verwervingsprijs (kostprijs)
- Huurders hebben lagere energielasten en lagere servicekosten
- Kopers zouden contante waarde energiebesparing méér kunnen betalen.
- Huurders zouden ook een hogere huur (en hogere huurstijgingen) kunnen betalen => hogere beleggingswaarde!
- Maar marktevidence laat zien dat kopers èn huurders er vaak niet veel voor over hebben (dus relatief hoge disconteringsvoet)
- Een mogelijke oplossing: geven energiebesparingsgaranties?

Wat zegt de RICS? Nieuwe RICS richtlijn over taxeren duurzaamheid



Inhoud:

- Duurzaamheid is breed begrip: niet alleen energie, maar ook bijv. veilig bij overstromingen, toegankelijkheid minder validen, openbaar vervoertoegang
- Volg richtlijnen zoals LEED en BREEAM en lokale voorschriften
- Verzamelen duurzaamheidsgegevens
- **Pas in marktwaarde meenemen bij marktbevijs (dat het ook hogere / lagere waarde geeft**
- Verklaren relatie duurzaamheidskenmerken en invloed op waarde

Weergave van duurzame eigenschappen in de marktwaarde, reële waarde, markthuur en beleggingswaarde

P. 12 Richtlijnen:

“Bij alle taxaties op grond van het Red Book moet rekening worden gehouden met de daadwerkelijke of potentiële gevolgen van duurzaamheidsfactoren voor de taxatie **voor zover deze weerspiegeld worden in de open markt. Erkend wordt dat deze factoren in veel markten en submarkten nog niet in de prijzen doorwerken.** “

Problemen bij waarderen duurzaamheid

Warren-Myers (2013) ziet drie tekortkomingen voor meenemen duurzaamheid in waarderingen.

- Beperkte kennis van taxateurs omtrent duurzaamheid.
- Taxateurs kunnen onvoldoende de aanwezige duurzaamheidsattributen signaleren
- Ontbreken vaardigheden taxateurs om duurzaamheidsattributen te vertalen naar de marktwaarde.

Maar vergeet ook niet dat de markt duurzaamheid niet altijd beloont!!

Evidence; hoeveel waarde­stijging bij welke duurzaamheidsinvestering

- Betaalde huurprijzen per sq ft 3% hoger voor top energy efficient panden en prijzen 16% hoger t.o.v. gemiddelde (Eichholtz et al, 2010)
- Betaalde huurprijzen 6,5% lager voor D label panden t.o.v. A label panden (Kok & Jennen, 2012)
- LEED gecertificeerde gebouwen geven 5% meer huur ten opzichte van niet duurzame gebouwen. Energy Star panden geven 4% meer huur (Fuerst & McAllister, 2011)
- BREEAM-gecertificeerde kantoren in VK geven 21% meer huur dan niet duurzame kantoren (Chegut, Eichholtz & Ko, 2013)

Evidence bij kantoren II

Tabel 3.3

Overzicht Nederlandse studies naar duurzaamheid

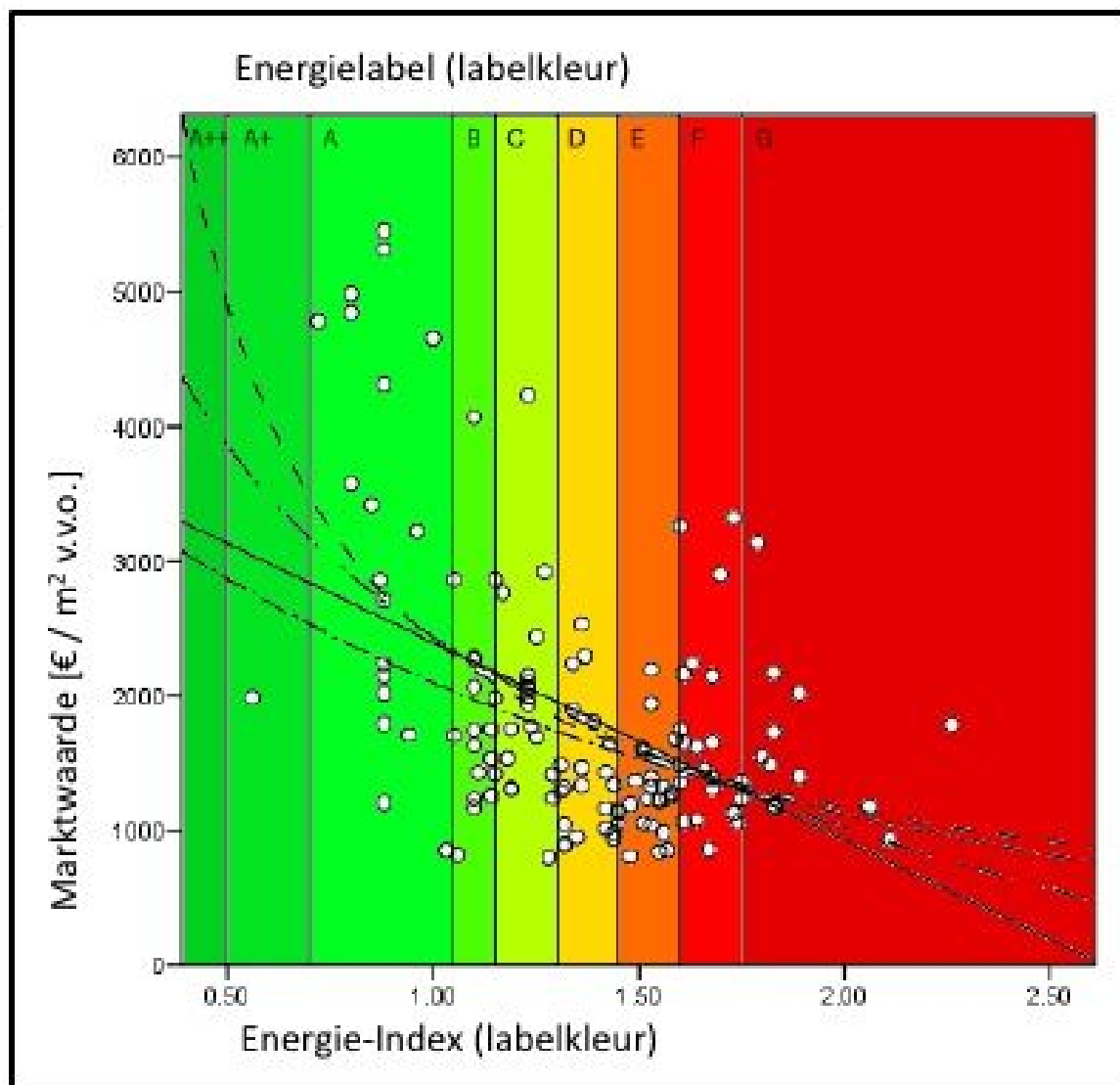
Auteur	Type	Kwantificering	Premie huurwaarde
Heineke (2009)	Kantoren	Energielabel	3,7 procent
Broek (2010)	Kantoren	Energielabel, bereikbaarheid ov	12 procent
Kok & Jennen (2012)	Kantoren	Energielabel, bereikbaarheid ov	7 procent
Baas (2013)	Kantoren	Energielabel	10,7 procent
ING REF & Universiteit Maastricht (2017)	Kantoren	Energielabel	11,8 procent (2015) 9,9 procent (2016)

Recent evidence bij kantoren

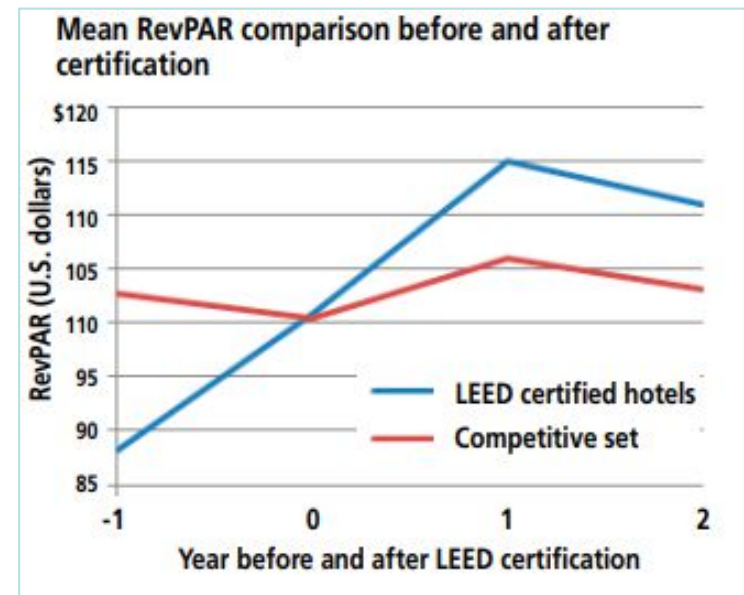
- Huurprijs verschil tussen duurzame kantoren en niet-duurzame kantoren is 16%; A label kantoren hebben een meerhuur van 18,9% ten opzichte van niet-duurzame kantoren; bij B of C kantoren is dat + 12,8 procent. A kantoren hebben +6,1% meerhuur t.o.v. B of C label kantoren. Effect duurzaamheid op huurwaarde sterker in markten met +20% leegstand (Cox, 2017)
- Servicekosten kantoren niet noodzakelijkerwijs lager bij A-label kantoren (wordt ook meer doorgerekend aan huurders door slimme meters) (Visser 2018)

Energielabel vs marktwaarde

- Logaritmisch (—-), maar vooral invers verband (—) is sterker dan lineair verband (—). Dat betekent dat de marktwaarde per m² v.v.o. relatief sterker stijgt als de Energie-Index daalt.
- Er is een sterk waardeverschil tussen panden met een energielabel D en C.
- Een deel van de huurders heeft geen interesse meer in kantoren met een D-label of lager.
- Binnen de Randstad heeft de Energie-Index meer effect op de marktwaarde.

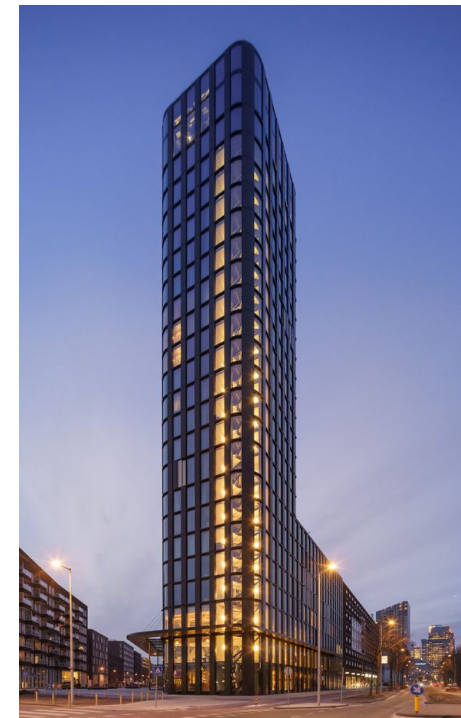


- Er is nog niet veel onderzoek.
- Wel studie die zegt dat LEED gecertificeerde hotels t.o.v. niet gecertificeerde hotels hogere gemiddelde kamerprijzen en prijsstijgingen hebben als ook een hogere gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer (Cornell University School of Hotel Administration, 2014. The impact of LEED Certification on Hotel Performance)



Anekdotisch bewijs bij hotels

- Hilton Worldwide says it has saved about \$53 million since 2009 by reducing energy and water use and reducing and recycling waste. More than 4,500 Hilton properties have achieved International Standardization Organization certification, another benchmark like LEED.
- Hotel QO. Het moet een van de duurzaamste hotels in Europa worden. De besparing op verwarming is 65 procent, die voor koeling zelfs 90 procent, is de claim.
- Stef Driessen van ABN AMRO: “De hotelsector kan 37 miljoen euro besparen door op een circulair business model over te stappen.



Conclusie

- Toenemende invloed van duurzaamheid op kantoorhuren en waarderingen via verschillende transmissiekanalen
- Bij woningen wordt duurzaamheid nog niet volledig gewaardeerd
- Bij hotels minder studies, maar ook bewijs voor grote invloed op exploitatiekosten voor exploitant
- Maar hotelvastgoedwaarderingen worden ook door vele andere zaken beïnvloed.
- Nader onderzoek nodig