

It's all about the β

Albert-Jan Vermeulen

MAT25 | advies voor duurzaam vastgoed

De financiële prestaties van gebouwen zijn in de afgelopen jaren regelmatig aangetoond

bijvoorbeeld:

Who Rents Green? Ecological Responsiveness and Corporate Real Estate | N. Kok

Toont aan dat volwassen bedrijven de voorkeur geven aan een duurzaam gecertificeerd gebouw

The impact of Energy Performance Certificates on the rental and capital values of commercial property assets | F. Fuerst

Toont aan dat er een rentpremium van 3-5% en een salespremium van 18-25% wordt betaald.

The Costs and Financial Benefits of Green Buildings | G. Kats

Toont aan dat duurzame gebouwen een groter financieel exploitatievoordeel hebben dan het rent premium dat door de huurder wordt betaald.



De situatie in Nederland is niet anders dan wat internationale onderzoeken laten zien

De 62 BREEAM & LEED gebouwen in Nederland hebben volwassen huurders als banken en accountantskantoren en zijn veelal verkocht aan investeringsfondsen met een groen profiel.

voorbeelden:



Deloitte.
akd

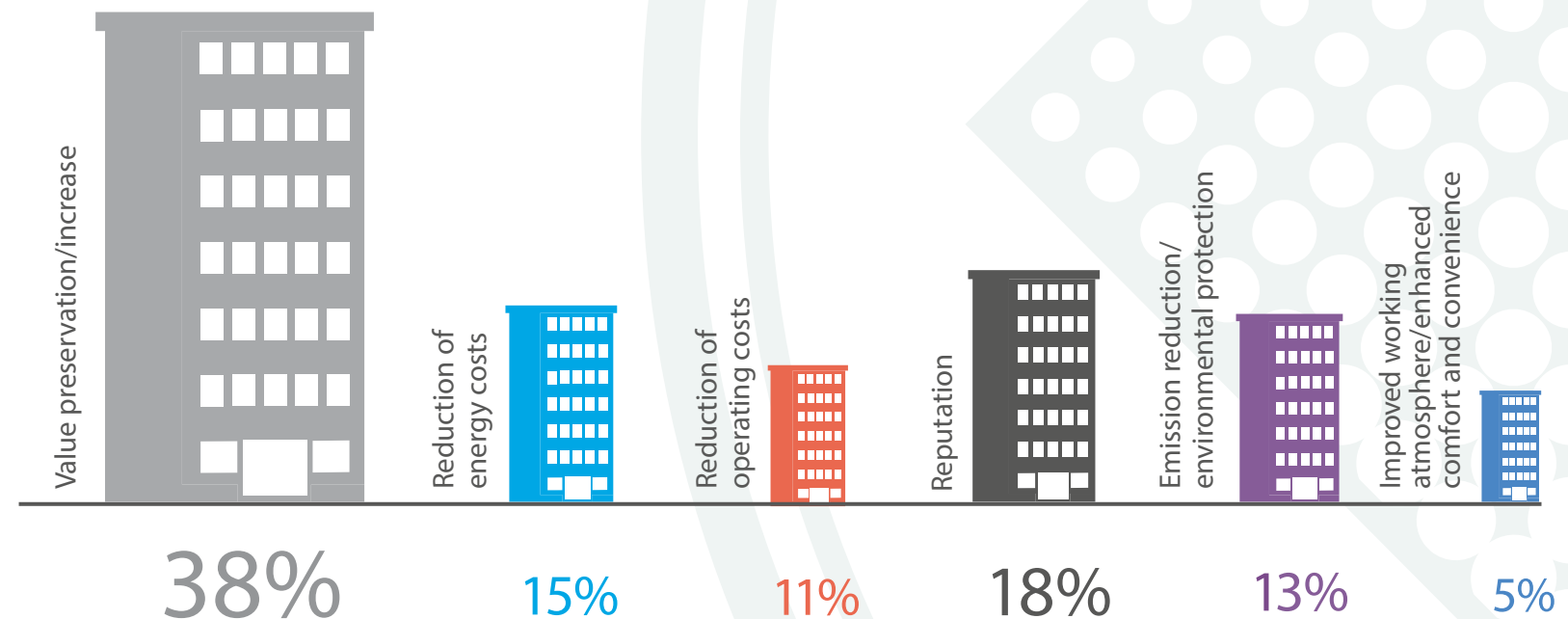
.Deka

ROBECO
The Investment Engineers

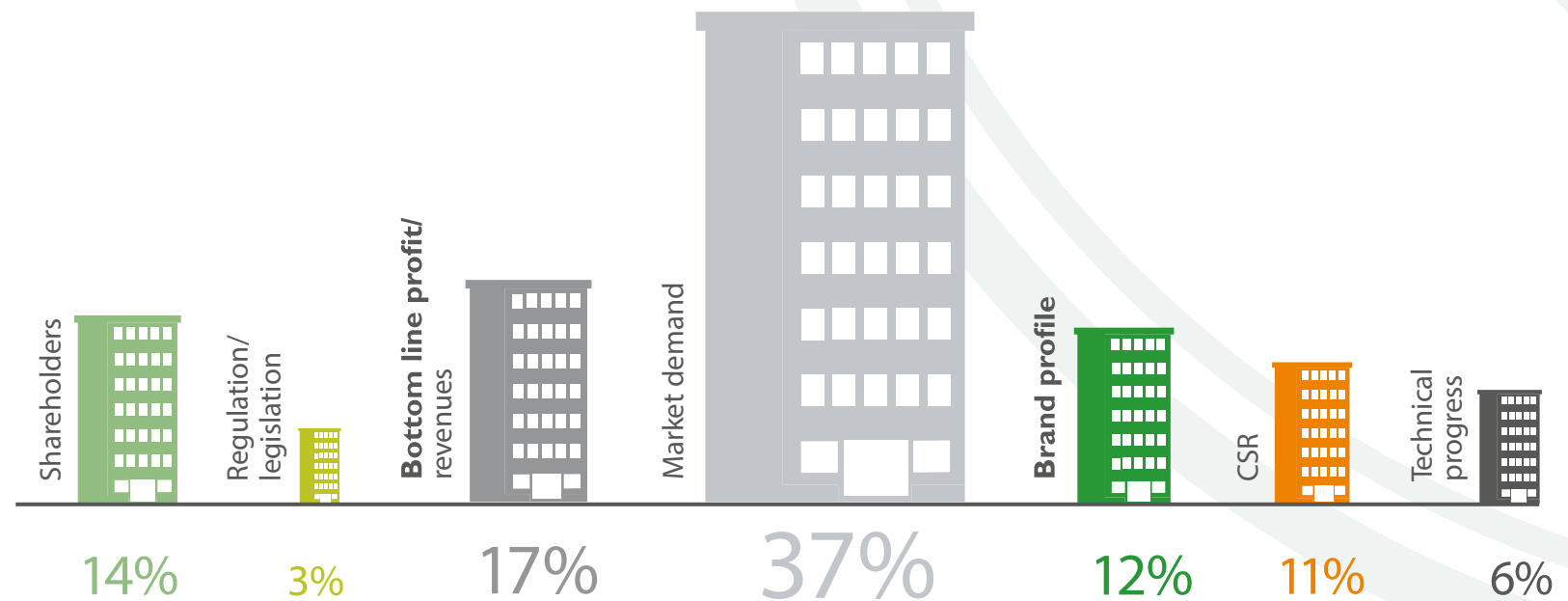

MAARSENGROEP
vastgoedinvesterings

Uit onderzoek blijkt dat financiële argumenten de voorkeur hebben boven milieu aspecten.

Belangrijkste reden



Secundaire reden



DLA Piper's market report; 2014

waarde

≠

som van kosten



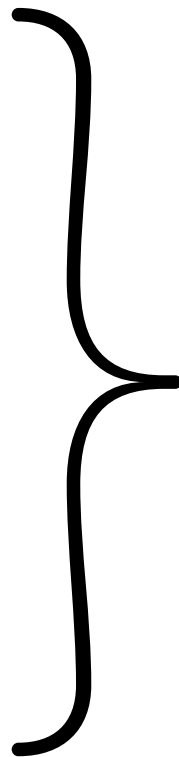

$$\begin{aligned} &\text{waarde} \\ &= \\ &\text{som van inkomsten} \\ &\quad (\text{Discounted Cash Flow-methode}) \\ &\times \\ &\text{rendementsverwachting} \end{aligned}$$

Duurzaamheid voegt waarde toe

Omdat duurzaamheid belangrijk is...

maar ook hierom:

- verbeterde exploitatie efficiëntie
- investeerders criterium
- wetgeving en subsidies
- huurders eisen
- concurrentie voordeel



risico reductie

Andrew J Nelson, Green Buildings
A Niche Becomes Mainstream,
April 2010

Rendementsverwachting

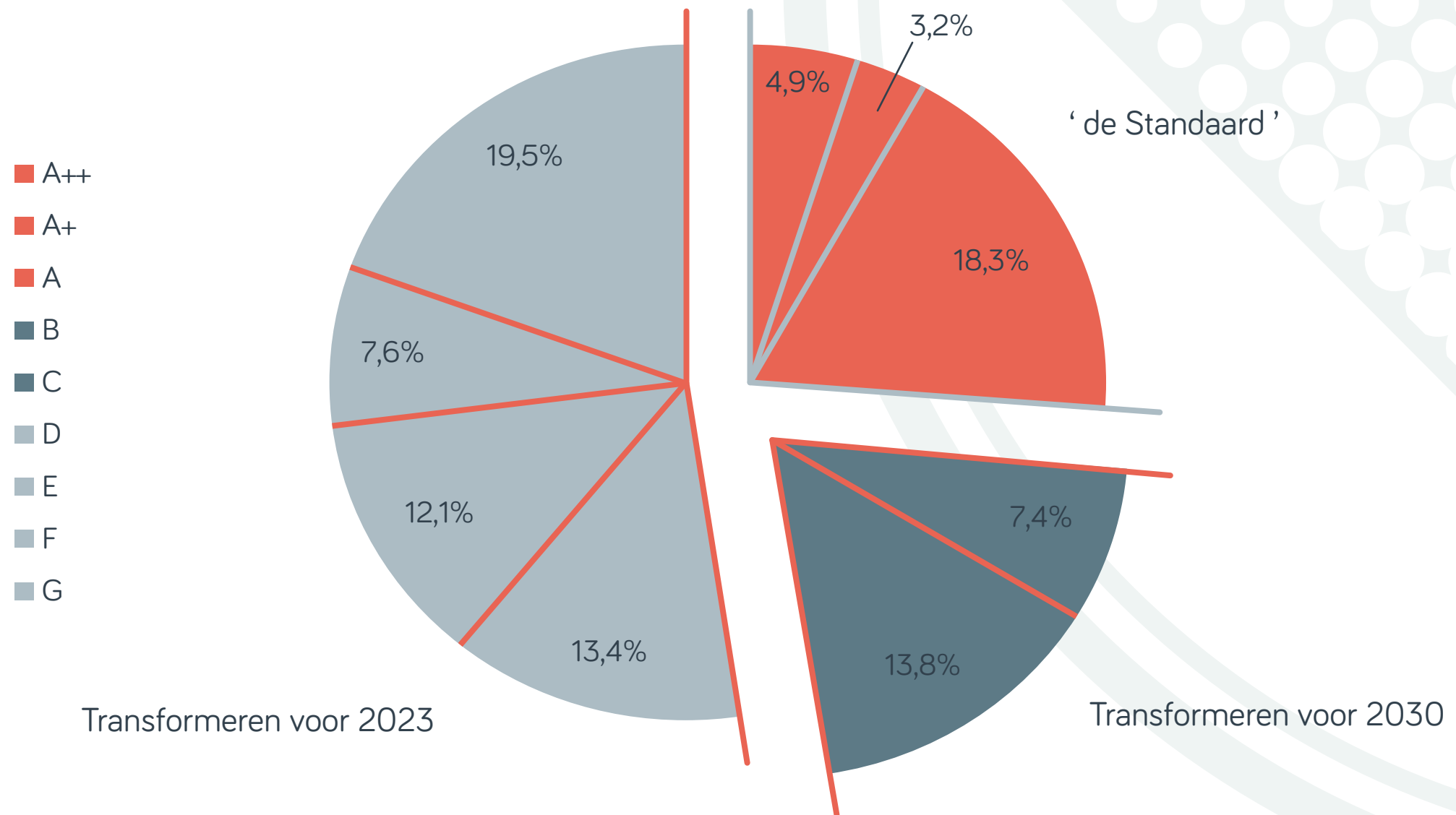


The diagram illustrates the Capital Asset Pricing Model (CAPM) formula using icons. On the left, a blue circle contains the text 'CAPM'. This is followed by an equals sign. To the right of the equals sign is a green money bag icon with a circular label that reads 'GUARANTEED 100% RESULTS'. This is followed by a plus sign, then the Greek letter beta (β), then a multiplication sign ($\times$), and finally a bar chart icon with an upward-pointing arrow. Below each icon is its corresponding label: 'Risk Free Rate' under the money bag, 'Beta' under the β , and 'Excess Market Return' under the bar chart.

$$\text{CAPM} = \text{Risk Free Rate} + \beta \times \text{Excess Market Return}$$

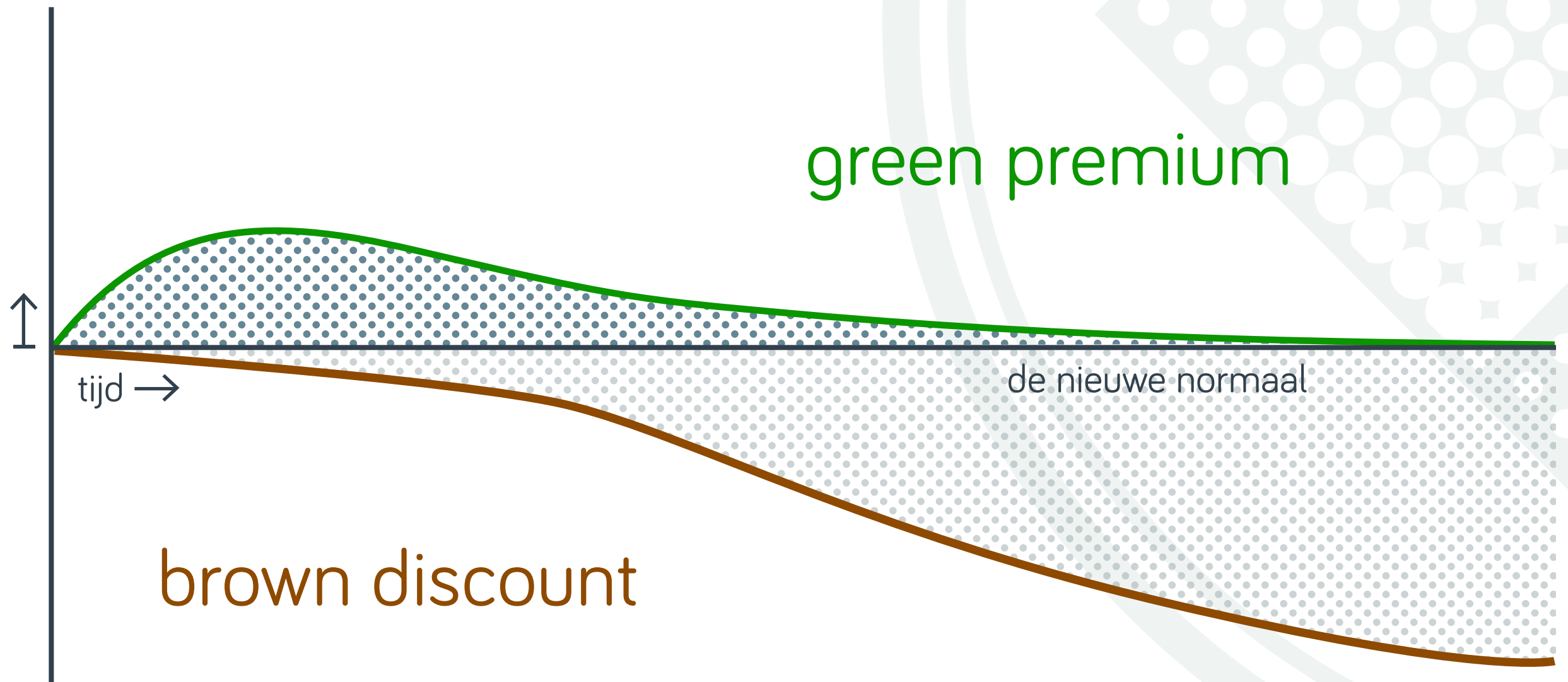
Energie

Verplichtstelling energielabel C - 2023, energielabel A - 2030



Bron: BAG, RVO, ECN, bewerking EIB

De Nieuwe Normaal



green premium

de nieuwe normaal

brown discount

