

Welke beweegredenen zijn doorslaggevend voor de huurpremium die kantoorhuurders betalen voor een duurzaam kantoor in de Randstad?

Amsterdam School of Real Estate
Huys Azië Jollemanhof 5
1019 GW AMSTERDAM

Auteur: Ivar Hillerström
Studie: Master of Science in Real Estate
Datum afronding: 15 september 2024
1^e beoordelaar: De heer W. van der Post
2^e beoordelaar: De heer H. op 't Veld

Voorwoord

Hierbij treft u mijn thesis die ik heb geschreven voor het afstudeeronderzoek ter afronding van mijn Master in Science of Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate. Gelukkigerwijs heb ik post-COVID ouderwets de colleges met mijn medestudenten mogen volgen. Een periode waarin de wereld weer ontwaakte uit lockdowns.

Een leerzame tijd waarop ik terug kijk naar de materie die wij in de colleges hebben mogen behandelen en een prachtige reis naar Londen. De afronding van dit studieproces sluit zich traditioneel af met een masterscriptie. Een dergelijk onderzoek vergt tijd in het lezen van relevante onderzoeken, dataverzameling en het presenteren van de bijbehorende resultaten.

Ik ben dankbaar dat mijn werkgever Spring Real Estate deze kans geboden heeft en haar mensen stimuleert om zich te blijven ontwikkelen. Daarnaast ben ik alle deelnemers aan dit onderzoek dankbaar voor hun tijd en in het bijzonder mijn begeleider de heer van der Post voor alle flexibiliteit, ondersteuning en feedback die hij heeft kunnen geven. Daarnaast dank ik de heer Op 't Veld voor zijn verbeteringen op de conceptversie van dit onderzoek.

Als laatste dank aan mijn vriendin Floor die mij tijdens dit proces heeft gesteund en mij heeft kunnen motiveren op de momenten waarbij ik het lastig had.

Ivar Hillerström, 15 september 2024

Managementsamenvatting

In dit onderzoek wordt getracht om een antwoord te vinden op de vraag: ‘Welke beweegredenen zijn doorslaggevend voor de huurpremium die kantoorhuurders betalen voor een duurzaam kantoor in de Randstad?’.

Theoretisch kader: In de kantorenmarkt lijkt een huurpremium betaald te worden voor duurzame kantoren door huurders. Verschillende beweegredenen hiervoor kunnen door middel van het Triple Bottom Line model (TBL) met People, Planet en Profit gecategoriseerd worden. De theoretische veronderstelling voor dit model is dat deze 3 P’s met elkaar in balans dienen te zijn voor een duurzame bedrijfsvoering. Uit de literatuuranalyse van dit onderzoek blijkt echter dat bepaalde beweegredenen zwaarder wegen dan anderen. Vanuit een gedragsbenadering (behavioral) lijken beslissers te verwachten op andere mogelijke manieren voordelen te behalen uit hun duurzame keuze.

Methode: In dit onderzoek zijn twee onderzoeksmethoden toegepast, een wetenschappelijke literatuurstudie en het vergaren van empirische data door middel van semi-gestructureerde diepte-interviews. Deze interviews bestaan uit drie delen met open vragen, stellingen en een ranking. Hierbij wordt voor Planet gekeken of dit überhaupt een rol speelt in de selectie van ruimte op basis van belabeling, certificering en de reputatie-dimensie.

Empirische resultaten: Figuur 1 toont aan dat er wezenlijke verschillen gevonden worden in de beweegredenen in de literatuur versus de praktijk. Wat opvalt is dat Planet relatief het laagst scoort wat impliceert dat de duurzaamheidskeuze niet volledig intrinsiek gedreven wordt. Profit scoort relatief gemiddeld waarbij het verlagen van de verbruikskosten relevant is. People scoort uiteindelijk het hoogst waarbij het aantrekken en behouden van jong personeel essentieel is. Hierbij is duurzaamheid het verbindende thema.

Figuur 1 – Scores beweegredenen literatuur vs praktijk

	People	Planet	Profit
Literatuur	(+ -)	(-)	(++)
Praktijk	(+ +)	(-)	(+ -)

Bron: eigen bewerking

Conclusie: Uit dit onderzoek blijkt People het meest relevant te zijn bij de keuze voor een duurzaam kantoor. Dit verdiept dus de traditionele tweestrijd tussen winst of duurzame baten. De belangrijkste oorzaken zitten in een verhoogde werknemerstevredenheid en arbeidsproductiviteit. Het aantrekken van deze doelgroep is daarmee relevant. In het bijzonder nu organisaties, post-COVID, uitdagingen ervaren om het personeel weer terug naar kantoor te krijgen. Het meest opvallend is dat de keuze het minst gedreven wordt door Planet. Het conformeren aan de opkomende wet- en regelgeving en de reputatiedimensie zijn hierbinnen wel van belang. Bij de keuze voor een duurzaam kantoor speelt de invloed van de gedragszijde bij beslissers (behavioral) een rol die niet onderbelicht mag worden.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 – INLEIDING	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Inleiding	6
1.3 Probleemstelling	7
1.4 Doelstelling.....	7
1.5 Centrale onderzoeksvraag	8
1.6 Deelvragen.....	8
1.7 Methodologische verantwoording	8
HOOFDSTUK 2 – THEORETISCH KADER.....	10
2.1 Conceptualisering kernbegrippen en duurzaamheidscontext kantoren	10
2.2 Theoretisch model voor analyse van het krachtenveld op duurzame besluitvorming.....	11
2.3 Theoretische relatie duurzaamheid en huurpremium (deel 1 driehoek – doing well)	12
2.4 Welke rol speelt Planet in de duurzaamheidskeuze? (Deel 2 driehoek – doing good).....	17
2.5 Invloed van behavioral kant op de huurpremium (deel 3 driehoek – behavioral)	19
2.6 Welke beweegredenen zijn er bij de keuze voor een duurzaam kantoor?.....	20
2.7 Conclusie deelvragen 1 en 2	23
HOOFDSTUK 3 – METHODOLOGIE	25
3.1 Onderzoeksstrategie en ontwerp	25
3.2 Onderzoeksmethoden.....	26
3.3 Voor-en nadelen kwalitatief onderzoek.....	26
3.4 Onderzoeksmodel gevisualiseerd	26
3.5 Selectiecriteria respondenten	27
3.6 Controlevariabelen voor dit onderzoek	28
3.7 Opbouw interviews.....	28
3.8 Beschrijving data en analyse	28
3.9 Dataverzameling	28
3.10 Validiteit en betrouwbaarheid.....	29
3.11 Endogeniteit	29
3.12 Generaliseerbaarheid	29
3.13 Toelichting respondenten	30
HOOFDSTUK 4 – EMPIRISCHE ANALYSE.....	31
Deel 1 – Resultaten open vragen.....	31
Deel 2 – Resultaten stellingen	39
Deel 3 - Resultaten ranking	41
Afrondende analyse.....	42

<i>Conclusies deelvragen 3 en 4</i>	43
HOOFDSTUK 5 – CONCLUSIES & REFLECTIE	45
5.1 <i>Conclusie centrale onderzoeksvraag</i>	45
5.2 <i>Aanbevelingen</i>	46
5.3 <i>Methodologische reflectie</i>	47
5.4 <i>Academische reflectie</i>	48
5.5 <i>Toekomstig onderzoek</i>	48
5.6 <i>Persoonlijke reflectie</i>	48
HOOFDSTUK 6 - BIBLIOGRAFIE	49

HOOFDSTUK 1 – INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor alle kantoren geldt dat de komende jaren duurzaamheid centraal zal staan. De recente doelstellingen voor een klimaatneutraal Europa in 2050 vormen dan ook een belangrijke accelerator voor de verduurzaming van kantoren.

1.2 Inleiding

De doelstellingen voor een klimaatneutraal Europa in 2050 vormen een belangrijke accelerator voor de verduurzaming van kantoren. Wetende dat ongeveer 30% van de Nederlandse CO₂-uitstoot voortkomt uit zowel de productie als het gebruik van de bebouwde omgeving toont het grote belang van een meer duurzame aanpak (Colliers, 2021). De institutionele verplichtingen vormen een aanjager voor private partijen om anders te gaan opereren.

Zo zijn kantooreigenaren onder andere bezig om per 2023 te verduurzamen naar het wettelijk minimale energielabel C en minimaal een A label per 2030. Toch vormt deze wetgeving niet voor alle vastgoedeigenaren een dwingende urgentie. Op dit moment heeft bijna de 50% van de kantoren in Nederland geen energielabel C of beter en circa 38% van de kantoren heeft zelfs nog geen energielabel. Tezamen komt dit neer op een totaal van 27,5 miljoen vierkante meter aan kantoren die nog niet in voldoende mate duurzaam zijn bevonden (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2022). In de Randstad zijn op dit vlak de grootste winsten te behalen omdat hier simpelweg de grootste gebouwen gevestigd zijn (Colliers, 2021). Op dit moment is er geen zicht op strikte naleving door overheden in termen van het sluiten van kantoren zonder een minimaal C label. Een gedeeltelijke verklaring hiervan ligt in de zogenaamde portefeuilleaanpak. Deze nieuwe werkwijze biedt vastgoedeigenaren vanaf twintig gebouwen in Nederland de mogelijkheid om door middel van een routekaart de benodigde verduurzaming voor de gehele portefeuille in één keer te rapporteren (RVO, 2022).

Naast een verplichte stimulans en de maatschappelijke bijdrage van duurzame kantoren zou een vastgoedeigenaar potentieel ook een hogere waarde kunnen realiseren met duurzame metrages. Resultaten over de voor- en nadelen van duurzame kantoren voor huurders en beleggers zijn niet eensgezind. Zo blijkt in 2011 uit een onderzoek in het Verenigd Koninkrijk dat er geen sterk verband gevonden kon worden tussen het energielabel, huur en gebouwwaarde voor 708 BREEAM kantoren (Fuerst & McAllister, 2011). Later worden in internationale kantooronderzoeken steeds vaker positieve relaties gevonden tussen duurzaamheid en huurwaarden zoals onderzoeken die een hoger huurgenot waarnemen bij duurzame kantoren door hogere kwaliteitsstandaarden (Kim et al., 2019). Ook wordt duurzaamheid actief in het ESG-beleid van huurders opgenomen en lijken zij hierdoor vanuit bredere argumentatie bereid te zijn om een hogere huur te betalen voor duurzame kantoren. Verschillende onderzoeken tonen aan dat deze huurpremiums bij bepaalde duurzame kantoren significant op kunnen lopen. In de Nederlandse kantorenmarkt wordt zelfs een fictieve betalingsbereidheid tot 25% meer huur gevonden op basis van het onderzoek binnen het Dutch Office Fonds van CBRE (Buskermolen et al., 2021). Dat er een premium is lijkt ook noodzakelijk omdat het geld kost om een gebouw te verduurzamen en te certificeren. De hogere huur dient deze investeringen goed te maken.

De keuze voor een duurzaam kantoor heeft voor huurders potentieel diverse voordelen waardoor zij bereid zijn om een hogere huur te betalen. Zowel interne als externe motivaties al dan niet financieel of maatschappelijk onderlegd, liggen hieraan ten grondslag. Daarmee rijst ook de vraag in hoeverre deze premiums gedreven zijn door 'het goede doen' vanuit maatschappelijke of beleidsmatige optiek. Te weten, beperking van de opwarming van de aarde of het voldoen aan actuele regelgeving, danwel dat er andere achtergronden spelen zoals 'doing well' in termen van financiële baten. Het geschetste kader vormt de kern van dit onderzoek.

1.3 Probleemstelling

Het blijkt dat een significant aantal huurders in de huidige kantorenmarkt op zoek zijn naar duurzame kantoren van A-kwaliteit die voldoen aan duurzaamheidseisen zoals BREEAM (JLL, 2024). In Amsterdam alleen al is de vraag 57% meer dan het aanbod van duurzame kantoren. Als gevolg van het relatief beperkte aandeel A-kwaliteit kantoren is er een stijgende huurprijs zichtbaar. In de huidige literatuur ontbreekt het aan inzicht in de daadwerkelijke beweegredenen voor deze duurzaamheidskeuze terwijl het juist wenselijk is dat hier meer helderheid over komt (Buskermolen et al., 2021). Zo kan een belegger de best mogelijke afweging maken om in duurzaamheid te investeren wat tegelijkertijd het meest rendabel is. Voor overheden kan dit inzicht bijdragen aan effectievere interventies om de maatschappelijke klimaatdoelstellingen te realiseren.

Bestaande studies hebben een focus op de invloed van duurzaamheid op de waarderingen van deze objecten voor de belegger en geven weinig inzichten in de beweegredenen van de huurder om voor dat object te kiezen. Een actueel inzicht hierin ontbreekt terwijl huurders aan de basis staan van het succes van de kantorenmarkt. Zonder huurders zijn er geen kasstromen en zonder kasstromen weinig redenen om duurzame kantoorvoorraden toe te voegen voor ontwikkelaars.

Inzicht in de behaviorale besluitvorming van huurders kan leiden tot meer inzicht in deze beweegredenen. Juist omdat er een grote impact te realiseren valt voor het verder verduurzamen van de niet-duurzame kantorenvorraad kan een beter inzicht leiden tot meer efficiënte sturing waardoor klimaatdoelstellingen effectiever worden gerealiseerd. De bestaande kennisleemte kan niet los gezien worden van de ontwikkelingen in de literatuur. Vanaf het begin van deze eeuw is het onderzoek naar verduurzaming en waardering weliswaar in vogelvlucht toegenomen. Mede door de politiek-maatschappelijke druk is het belang van beter wetenschappelijk onderbouwd inzicht in effecten van verduurzaming van kantoren navenant gegroeid. Door de relatief jonge positie van dit vakgebied is echter eerst en bovenal ingezet op het aantonen van meerwaarde van duurzame kantoren zoals de onderzoeken van Fuerst & McAllister (2009) en Robinson et al. (2017). Pas nu ontstaat de stap naar de behaviorale kant van dit vraagstuk waar het de besluitvormingsprocessen in (vastgoed)organisaties aangaat (Buskermolen et al., 2021). Dit onderzoek levert een bijdrage aan deze laatste categorie.

1.4 Doelstelling

Het doel is om inzicht te verkrijgen in de beweegredenen van huurders die recentelijk hebben gekozen voor een duurzaam kantoor in de Randstad met een bijbehorende huurpremium.

1.5 Centrale onderzoeksvraag

De centrale onderzoeksvraag in dit onderzoek luidt als volgt: *‘Welke beweegredenen zijn doorslaggevend voor de huurpremium die kantoorhuurders betalen voor een duurzaam kantoor in de Randstad?’*

Deze verklarende hoofdvraag staat centraal. Hierbij is de huurpremium de afhankelijke variabele en zijn de beweegredenen de onafhankelijke variabelen.

1.6 Deelvragen

In totaal zijn er vier deelvragen in dit onderzoek. Deelvragen 1 en 2 zullen beantwoord worden aan het eind van hoofdstuk twee. Deelvragen 3 en 4 zullen beantwoord worden aan het eind van hoofdstuk vier. De deelvragen luiden als volgt.

Deelvraag 1

‘Wat is de theoretische relatie tussen duurzaamheid en de huurpremium?’

Deelvraag 2

‘Welke theoretische beweegredenen zijn er bij de keuze voor een duurzaam kantoor?’

Deelvraag 3

‘Welke beweegredenen geven huurders in de praktijk aan belangrijk te vinden bij de keuze voor een duurzaam kantoor?’

Deelvraag 4

‘Wat is in de praktijk de invloed van de behavioral kant op de keuze voor een duurzaam kantoor?’

1.7 Methodologische verantwoording

In dit onderzoek zullen de beweegredenen van het besluitvormingsproces voor duurzame kantoorhuisvesting worden afgekaderd tot de drie P’s van het Triple Bottom Line model (TBL) met People, Planet en Profit. Dit model maakt het mogelijk om beweegredenen te categoriseren en gaat uit van de theoretische veronderstelling dat voor een duurzame bedrijfsvoering deze drie elementen met elkaar in balans dienen te zijn. In dit onderzoek zal getoetst worden of dit in de praktijk daadwerkelijk waargenomen kan worden of dat bepaalde beweegredenen zwaarder wegen dan anderen in het besluitvormingsproces. Dit verstrekt betrokken marktpartijen een actueel en helder inzicht. Hierdoor kunnen toekomstige duurzaamheidsinvesteringen beter afgewogen worden om vraag en aanbod van duurzame kantoren beter op één lijn te brengen (JLL, 2024). Concreet betekent dit dat financiële beweegredenen onder Profit vallen, beweegredenen met betrekking tot medewerkers onder People en beweegredenen die betrekking hebben op een gezondere leefomgeving onder Planet. Tenslotte zal in dit onderzoek vanuit Planet gekeken worden in hoeverre deze beweegredenen überhaupt een rol speelt in de selectie van ruimte door huurders. Dit wordt gemeten op basis van drie kenmerken, namelijk belabeling, certificering en reputatiedimensie. Andere mogelijke kenmerken van Planet worden hierbij buiten beschouwing gelaten vanwege de beperkte onderzoekstijd en vormen hierdoor een interessant onderdeel voor toekomstig onderzoek.

In dit kwalitatief toetsende onderzoek is er gekozen voor kantoorhuurders binnen de grote steden van de Randstad van de Nederlandse kantorenmarkt (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht). Er is gekozen voor een kwalitatief onderzoek om diepgaande data te verkrijgen waarom organisaties voor een duurzaam kantoor hebben gekozen. Hierbij krijgen de respondenten ruimte om relevante aanvullingen te kunnen maken om tot diepere inzichten te kunnen komen. Dit onderzoek heeft betrekking op de periode post-COVID ofwel vanaf 1 januari 2022. Door dit relatief korte tijdvak zijn er een beperkt aantal transacties beschikbaar binnen deze vier steden. Op basis van het netwerk en desk-research is er een lijst met vijftientig potentiële huurders naar voren gekomen waarvan er veertien bereid zijn geweest om deel te nemen aan dit onderzoek.

Deze semi-gestructureerde interviews zijn afgelegd bij vier kantoorhuurders uit Amsterdam, vier uit Rotterdam, drie uit Den Haag en drie uit Utrecht. Er is getracht om zoveel mogelijk inzicht te verkrijgen op beslissingsbevoegd niveau of van personen die zich actief met het huisvestingsproces bezig hebben gehouden. Hierbij is er gekeken naar huurverlengingen en herhuisvestingen op basis van rechtstreekse huurcontracten per 1 januari 2022. Waar eerdere onderzoeken een minimaal C label als duurzaam beschouwden is voor dit onderzoek het duurzaamheidscriteria verhoogd naar een minimaal A label en/of een aanwezige BREEAM certificering.

Praktische relevantie

Alle marktpartijen zijn erbij gebaat om beter te begrijpen welke beweegredenen voor duurzaamheid er spelen bij huurders. Daarnaast leidt een beter inzicht tot optimalere investeringsbeslissingen voor duurzaamheid bij nieuwbouw, herontwikkeling of verduurzaming van de bestaande kantorenvorraad. Verder leiden dergelijke inzichten tot mogelijke verbetering van bezettingsgraden, hogere huurstromen en een betere aansluiting tussen vraag en aanbod. Tezamen zorgt dit ervoor dat beleggingsportefeuilles optimaler verduurzaamd kunnen worden. Juist omdat de grootste verduurzamingswinst in de Randstad te behalen valt is dit specifieke huurdersinzicht zo relevant om als accelerator te kunnen fungeren in de grote verduurzamingsuitdaging.

Wetenschappelijke relevantie

Er is wereldwijd onderzoek gedaan naar duurzaamheid in de kantorenmarkt voor het verhogen van de beleggingswaarde (doing well) of het verminderen van de ecologische voetafdruk (doing good). De behoefte aan diepere inzichten vanuit de gedragskant van beslissers zijn in de loop der jaren juist toegenomen (Hoffman, 2023). Het ontbrekende stuk van de puzzel zit in de gedragskant (behavioral) waar beperkt inzicht in is, in het bijzonder voor de Nederlandse kantorenmarkt en de Randstad. Dit onderzoek streeft ernaar om wetenschappelijk inzicht te verstrekken in de actuele stand van zaken en het ontbrekende stuk van de puzzel inzichtelijk te maken. Vanuit deze eerste aanzet kan door middel van toekomstig kwantitatief onderzoek gemeten worden hoe sterk deze gevonden relaties zijn.

Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt het theoretisch kader besproken om vervolgens in hoofdstuk drie de methodologie te bespreken. In hoofdstuk vier zullen de empirische resultaten gepresenteerd en geanalyseerd worden om vervolgens in hoofdstuk vijf de conclusie en reflectie te bespreken. Dit onderzoek wordt afgesloten met de bibliografie in hoofdstuk zes.

HOOFDSTUK 2 – THEORETISCH KADER

Dit hoofdstuk start met de conceptualisering van kernbegrippen waarbij vervolgens het krachtenveld van de driehoek van i) *doing well*, ii) *doing good* en iii) *behavioral* wordt besproken. Van hieruit wordt iedere kant van de driehoek met de bijbehorende wetenschappelijke inzichten belicht om vervolgens dieper in te gaan op de beweegredenen bij de keuze voor een duurzaam kantoor. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de beantwoording van deelvragen 1 en 2.

2.1 Conceptualisering kernbegrippen en duurzaamheidscontext kantoren

Conceptualisering kantoor

Een kantoor wordt gedefinieerd als ‘een ruimtelijk zelfstandig bedrijfsmiddel waarbinnen onder andere beleidsmatige, organisatorische, commerciële en administratieve activiteiten plaatsvinden als zijnde een duurzaam gebruiksproduct’ (van Gool et al., 2013). In dit onderzoek wordt specifiek gekeken naar zelfstandige kantoren die geen deel uitmaken van een groter multifunctioneel complex om eventuele kruisbestuiving van functies te voorkomen en ruis te voorkomen in het meten van de beweegredenen.

Conceptualisering duurzaamheid

De definitie van duurzaamheid heeft zich in de afgelopen tientallen jaren verder ontwikkeld en het blijkt dat er niet zomaar één universele definitie beschikbaar is. Het CBS legt in haar definitie de nadruk op de ontwikkeling die de behoeften van de huidige generatie faciliteert zonder schade aan te brengen aan de behoeften van toekomstige generaties (CBS, 2023). Het bekendste en breedst geaccepteerde model voor duurzaamheid is het Triple Bottom Line model (TBL) van Elkington. Hier staan People, Planet en Profit centraal waarbij de veronderstelling is dat deze met elkaar in balans dienen te zijn voor een duurzame bedrijfsvoering (Elkington, 2007). Voor dit onderzoek is gekozen om de duurzaamheidsdefinitie met de bijbehorende elementen van het TBL model te hanteren omdat dit de breedst geaccepteerde definitie is en beweegredenen categoriseerbaar maakt. Hierdoor is dit model geschikt om te achterhalen welke beweegredenen binnen duurzaamheid doorslaggevend zijn en of deze in de praktijk ook in balans zijn.

Figuur 2 – Triple Bottom Line model



Bron: (Stedman, 2023)

Conceptualisering duurzaam kantoor

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) beschrijft een duurzaam kantoor als ‘vastgoed dat zodanig is gebouwd of aangepast dat het een minimaal beslag legt op schaarse middelen en tegelijkertijd optimaal functioneert op het gebied van huurderstevredenheid, binnenmilieu en gezondheid’ (IVBN, 2009, p. 4). Om dit meetbaar te maken is het belang van internationaal gecertificeerde instanties die duurzame van niet-duurzame kantoren onderscheiden toegenomen (Chegut et al., 2013). Deze duurzaamheidsprestaties worden concreet gemaakt door middel van het afgeven van geaccrediteerde energielabels en gebouwcertificeringen. Op dit moment geldt voor Nederland dat kantoren met een minimaal C label als duurzaam bestempeld worden.

Doelstellingen verduurzaming: institutionele context

In 2015 zijn de Verenigde Naties bij elkaar gekomen om klimaatdoelstellingen te formuleren waaruit het klimaatakkoord van Parijs tot stand is gekomen. In het Parijs akkoord zijn de doelstellingen geformuleerd voor nationale overheden om de opwarming van de aarde onder de twee graden Celsius te houden. Nederland heeft dit akkoord geratificeerd.

Deze doelstellingen dienen voor 2030 behaald te zijn waarbij overheden een cruciale rol spelen in het succesvol nastreven hiervan. Om dit tot een succes te kunnen maken dienen de private sectoren met overheden samen te werken. In het bijzonder omdat gebouwen meer dan 40% van de wereldwijde energie verbruiken en verantwoordelijk zijn voor circa een derde van de wereldwijde uitstoot van broeikasgassen. De lidstaten in Europa hebben afgesproken dat zij in 2030 minimaal 55% minder moeten uitstoten en in 2050 klimaatneutraal moeten zijn. Het doel voor Nederland is verscherpt om richting 2030 circa 60% aan CO₂-reductie te realiseren (Rijksoverheid.nl, 2023).

2.2 Theoretisch model voor analyse van het krachtenveld op duurzame besluitvorming

In de context van besluitvorming speelt het krachtenveld van drie belangrijke factoren een rol. Deze drie factoren bestaan uit i) de financiële prestatie – doing well, ii) de duurzame prestatie – doing good en iii) de gedragskant vanuit beslissers – behavioral. De beslissers trachten de financiële prestaties van een organisatie te optimaliseren en streven door interne of externe druk er tegelijkertijd naar om verduurzaming na te streven. De gedragskant van deze beslissers is van invloed op de beslissingen die gemaakt worden om zowel financiële als duurzame prestaties te realiseren. De financiële prestaties beïnvloeden de mogelijkheden om verdere duurzame prestaties na te streven en vice versa. In veel neo-klassieke modellen wordt er vanuit gegaan dat beslissers rationele keuzes maken maar dit hoeft in de werkelijkheid niet altijd het geval te zijn. De behaviorale besluitvorming bij huurders vormt hierin een elementaire stap. Hoe deze krachten zich ten opzichte van elkaar verhouden wordt hieronder schematisch weergegeven.

Figuur 3 – Driehoek krachtenveld



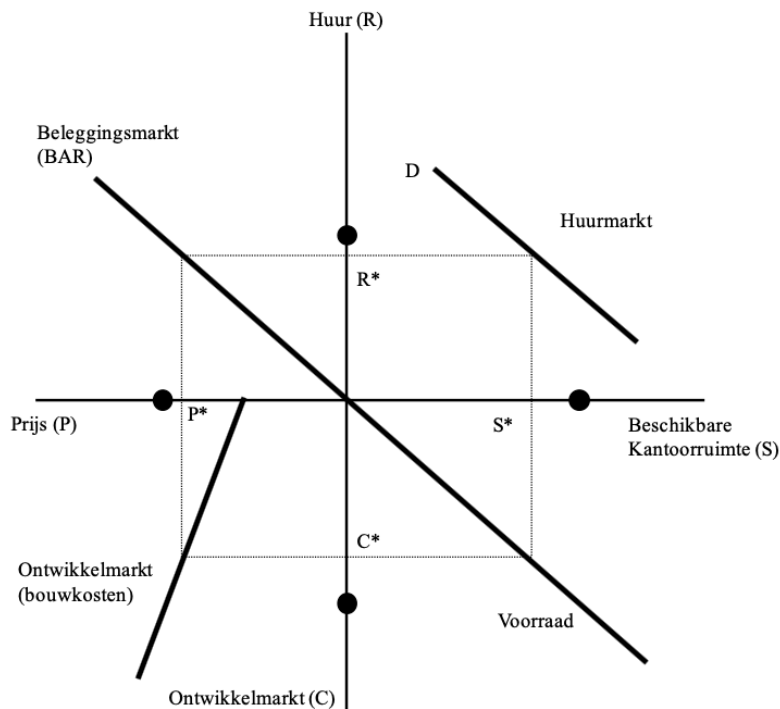
Bron: Eigen bewerking

In de navolgende paragrafen worden de drie elementen en hun relatie meer diepgaand uiteengezet.

2.3 Theoretische relatie duurzaamheid en huurpremium (deel 1 driehoek – doing well)

Het meest gangbare model om de theoretische werking van de vastgoedmarkt te verklaren is het Vierkwadranten model (DiPasquale & Wheaton, 1992). Dit raamwerk verbindt de relaties van vier aparte markten om vervolgens inzicht te geven in de onderlinge beïnvloeding van de verschillende deelmarkten. De vier kwadranten bestaan uit de huurmarkt, beleggingsmarkt, ontwikkelmarkt en voorraadmarkt. Op basis van dit samenspel van markten komt een uiteindelijke huurprijs tot stand op basis van vraag en aanbod ofwel de markthuur (DiPasquale & Wheaton, 1992). Het model tracht een verklaring te geven van de lange termijn consequenties door een exogene verandering in één van de markten en de doorwerking op de andere markten of kwadranten. Om dit model nader te illustreren refereren we naar figuur 4 waaruit opgemaakt kan worden dat bij economische voorspoed de vraag naar kantoorruimte toeneemt. De vraaglijn in het kwadrant van de huurdersmarkt verschuift naar rechtsboven echter zorgt de bouwtijd van kantoren ervoor dat het aanbod niet in dezelfde evenredigheid kan toenemen als de vraag. De vraaglijn verschuift naar rechtsboven terwijl de aanbodlijn hetzelfde blijft, hierdoor komt het nieuwe snijpunt van vraag en aanbod hoger te liggen wat tot een hogere markthuur leidt. Vanuit het kwadrant van de beleggingsmarkt wordt de waarde van het vastgoed bepaald aan de hand van kasstromen ofwel huurstromen. De hogere huurprijzen leiden tot hogere huurstromen en hierdoor tot hogere beleggingswaarden in het kwadrant van de beleggingsmarkt. Deze hogere beleggingswaarden werken op haar beurt door in het kwadrant van de ontwikkelmarkt waardoor er eerst meer vierkante meters ontwikkeld worden waarna vervolgens de bouwkosten stijgen. De nieuwbouwproductie leidt tot een grotere voorraad in het laatste kwadrant van de voorraadmarkt waardoor er uiteindelijk een nieuw marktevenwicht ontstaat (DiPasquale & Wheaton, 1992).

Figuur 4 – Vierkwadrantenmodel



Bron: (DiPasquale & Wheaton, 1992)

Kijkend naar duurzame kantoren geeft dit model eveneens interessante theoretische inzichten. Wanneer we hypothetisch veronderstellen dat vanuit de kantoorhuurder de vraag, vrijwillig of gedwongen door regelgeving, naar duurzame kantoren zal toenemen zal de vraaglijn naar boven verschuiven. Vanuit de belegger is dit interessant omdat er in dit geval in elk geval op korte en middellange termijn hogere huren gerealiseerd kunnen worden, wat leidt tot hogere beleggingswaarden. Tegelijkertijd moet de belegger, onder druk van maatschappelijke factoren en regelgeving, inzet leveren om te komen tot meer aanbod van duurzame kantoren. Door de strengere labelregelgeving met een minimaal C label per 2023 zal een deel van het kantooraanbod niet meer voldoen aan de duurzaamheidseisen waardoor het aanbod kleiner is. Ervan uitgaande dat de overige omstandigheden gelijk blijven (ceteris paribus), zouden de volgende effecten geconstateerd worden volgens dit model.

- i) De vraag blijft gelijk en het aanbod neemt af, dit zorgt voor een prijsopdrijvend effect voor duurzame kantoren.
- ii) De prijzen in de beleggingsmarkt stijgen eveneens wat ervoor zal zorgen dat er een groter aantal nieuwbouwmeters ontstaat.
- iii) Dit zorgt op haar beurt ervoor dat de bouwkosten eveneens stijgen.
- iv) Door de toename van nieuwe meters zal uiteindelijk de kantorenvorraad vergroot worden waardoor er een nieuw marktevenwicht ontstaat.

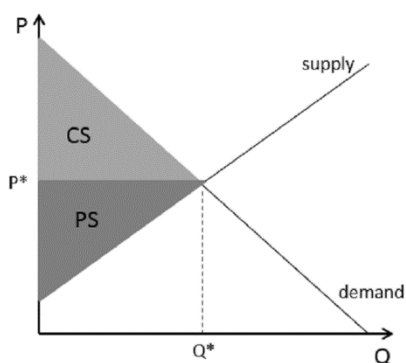
Het model van Wheaton & DiPasquale gaat uit van een perfect functionerende markt waarop actoren volledig rationeel handelen. Dit neoklassieke uitgangspunt schept daarmee een theoretisch optimale uitkomst. Daarbij komt dat het model een 'eendimensionaal' effect toont. Er zullen in werkelijkheid gedurende dit proces veel andere effecten optreden die al dan niet tegengestelde of versterkende effecten tonen. Voorbeelden hiervan zijn rente-

effecten of bouwkostenstijgingen zoals die de afgelopen jaren zichtbaar zijn geweest. Ook zullen in de praktijk actoren niet altijd perfect kunnen opereren door persoonlijke biases maar ook vanwege tekorten aan informatie en marktimperfecties die de vastgoedmarkt kenmerken (Van Gool et al., 2013) waaronder productievertragingen of intransparante prijsvorming. De waarde van de uitkomsten van het model van Wheaton en DiPasquale is voor dit onderzoek dat er een theoretisch optimale uitkomst ligt van 'doing well', waarmee financiële premiums in theorie tot stand zouden komen op korte en middellange termijn. Uiteindelijk zal de markt in een nieuw evenwicht komen. Dit betekent ook echter, dat er op korte en middellange termijn tekorten of overschotten kunnen ontstaan afhankelijk van de dynamiek van de vraag en afhankelijk van de mogelijkheden het aanbod snel genoeg te vergroten.

Het huurpremium verdiept: theoretische onderbouwing

In deze paragraaf zullen we nader ingaan op de huurpremium. In 2011 wordt deze huurpremium beschreven als een 'willingness-to-pay' (WTP) bovenop de prijs van niet-gecertificeerde gebouwen. De relatie tussen individuele WTP-functies en de geaggregeerde marktprijs is niet eenduidig aangezien de totale voordelen voor sommige huurders groter kunnen zijn dan voor anderen. Het verschil in consumentensurplus (CS) wordt in figuur 5 nader geïllustreerd (Fuerst & McAllister, 2011). In een recenter onderzoek wordt de betalingsbereidheid voor de huurpremium als een procentuele stijging ten opzichte van de huidige huurprijs gedefinieerd. De huurpremium wordt berekend als het surplus wat veroorzaakt wordt door de aanwezige duurzaamheidskenmerken waardoor een huurder bereid is om meer te betalen ten opzichte van de initiële huur (Buskermolen et al., 2021). Beide definities spreken over een duidelijk surplus wat een huurder bereid is om meer te betalen ten opzichte van een niet-gecertificeerd gebouw. Het surplus wat een huurder bereid is om meer te betalen zal als definitie voor het vervolg van dit onderzoek aangehouden worden wanneer er wordt gesproken over de desbetreffende huurpremium. De onderliggende assumptie is dat het geld kost om een gebouw te verduurzamen en ook om dit te certificeren. De hogere huur dient deze investeringen goed te maken.

Figuur 5 – Huurpremium



Bron: (Fuerst & McAllister, 2011).

Literature review: Empirische inzichten in huurpremiums van duurzame kantoren

Dit leidt tot de vraag of én welke huurpremiums er dan gevonden worden in de bestaande literatuur. Het is allereerst van belang om inzicht te krijgen in de wetenschappelijke

bevindingen van kwalitatieve en kwantitatieve studies uit de afgelopen jaren. Wat opvalt is dat het ontbreekt aan één beknopt en helder overzicht. Om deze reden is er in dit onderzoek een brede literatuuranalyse uitgevoerd waarbij dit inzichtelijk wordt gemaakt. Binnen deze artikelen is er specifiek gekeken naar kantoorhuurders en de desbetreffende huurpremium. Vervolgens is er gekeken naar de publicatiedatum, methodologie en de belangrijkste bevindingen per onderzoek.

Figuur 6 – Chronologisch overzicht artikelen duurzame kantoren en huurpremium

#	Datum	Schrijvers	Titel	Inhoud	Observaties	Methodologie
1	2008	Wiley, Benefield, Johnson	Green Design and the Market for Commercial Office Space	STAR en LEED gebouwen halen een hogere huurwaarde op en hogere verkoopwaarde voor A-kantoren in VS	7308 gebouwen VS	Kwantitatief
2	2009	Eichholtz, Kok en Quigley	Doing Well by Doing Good. Green Office Buildings	1e onderbouwing huurpremium 3% kantoren VS	10.000 samples VS	Kwantitatief
3	2009	Fuerst, McAllister	New Evidence on the Green Building Rent and Price Premium	LEED en EnergyStar behalen circa 6% meer huur in VS	789 observaties in VS	Kwantitatief
4	2011	Wilkinson, Reed, Jailani	User Satisfaction in Sustainable Office Buildings: A Preliminary Study	Inzicht verstrekken in gebouwaspecten die tot huurderstevredenheid leiden	51 interviews Australië	Kwalitatief
5	2011	Fuerst, McAllister, Ekeowa	The Impact of Energy Performance Certificates on the Rental and Capital Values of Commercial Property Assets: Some Preliminary Evidence from the UK	Geen sterk verband tussen energielabel, huur en gebouwwaarde voor 708 BREEAM kantoren in het VK. De conclusie destijds was dat er nog geen incentive was om te verduurzamen	708 samples UK	Kwantitatief
6	2011	Fuerst, McAllister,	Green Noise or Green Value? Measuring the Price Effects of Environmental Certification in Commercial Buildings	Gecertificeerde gebouwen hebben premium en hoe hoger het label hoe hoger de premium in VS	110 Leed + 433 Energy Star VS	Kwantitatief
7	2012	Kok en Jennen	The Impact of Energy Labels and Accessibility on Office Rents	Energie-efficiënte kantoren NL hebben een huurpremium van 6,5% realiseren in vergelijking met niet energie-efficiënte kantoren in NL	1100 transacties NL	Kwantitatief
8	2013	Chegut, Eichholtz en Kok	Supply, Demand and the Value of Green Buildings	Gentrificatie/opwaarderingseffect door aanwezigheid Green buildings UK	2103 transacties UK	Kwantitatief
9	2015	Jailani, Reed, James	Examining the perception of tenants in sustainable office buildings	Er wordt geen significante relatie gevonden tussen huurdersverwachtingen en daadwerkelijke ervaring binnen duurzame kantoren	Interviews en focus groepen voor 8 gebouwen in Melbourne Australië	Kwalitatief
10	2016	Collins, Junghans, Haugen	Green Leasing in Commercial Real Estate: The drivers and barriers for owners and tenants of sustainable office buildings	Overzicht beweegredenen eigenaren en huurders voor duurzaam kantoor. Benadrukken company policy en duurzaamheidsstrategie vanuit huurders	20 interviews in totaal (Noorwegen, UK en VS)	Mixed-method
11	2017	Simons, Robinson, Lee	Which green office building features do tenants pay for - a study of observed rental effects	Welke individuele gebouwenmerken en LEED en EnergyStar certificeringen dragen bij aan de huurpremium	Regressie analyse voor 2.246 huurders over 197 gebouwen VS	Kwantitatief
12	2019	Gluszak, Gawlik, Zieba	Smart and Green Buildings Features in the Decision-Making Hierarchy of Office Space Tenants: An Analytic Hierarchy Process Study	Het relatieve belang van SMART en duurzame gebouwenmerken zijn laag in vergelijking tot de traditionele beslissingsfactoren in Polen	Expert panel van 5 experts	Kwalitatief
13	2019	Kim, Lim en Kim	Tenants' Motivations to Lease Green Office Buildings: an Exploratory Study of Sydney Central Business District	Het begrijpen van verschillende huurders en hun beweegredenen voor duurzame gebouwen is cruciaal om de huurpremium te begrijpen.	9 interviews semi-structured (Australië)	Kwalitatief
14	2020	Simons, Robinson, Lee, Bragg	The Quadruple Bottom Line: Tenant Views of Corporate Responsibility in Green Office Buildings	Gebruikerstevredenheid en productiviteitsvoordelen zijn de hoogste prioriteit voor huurders ook al zijn planeet/resource behoud van belang	Survey 700 tenants VS	Kwalitatief
15	2021	Buskermolen et al	Willen huurders betalen voor een gezondere kantooromgeving?	Beslissers lijken fictief bereid tot 25% meer huur te betalen. Thermisch comfort, geluid & akoestiek en voorzieningen lijken cruciaal.	Stated Choice Experiment o.b.v. 84 DMs binnen het CBRE Dutch office fonds	Kwantitatief

Bron: Eigen bewerking

Is er een huurpremium voor duurzame kantoren?

Kijkend naar bovenstaande studies valt het op dat er bij eerdere studies twijfels waren over de aanwezigheid van een mogelijke huurpremium en de bijbehorende hoogte hiervan. Dit is in de loop der jaren verder afgenomen naarmate hier meer onderzoek naar heeft plaatsgevonden. Huurders kunnen namelijk een niet-monetair belang hebben om in een duurzaam gebouw gehuisvest te zijn waardoor zij bereid zouden zijn om meer huur te betalen. Zo vertegenwoordigt een reputatie als maatschappelijk verantwoorde onderneming een waarde wat helpt bij het aantrekken van werknemers, minder kans op inmenging van

activisten faciliteert en een lagere kans op regulering door de overheid (Maxwell et al., 2000). Daarnaast blijkt dat ruim 30% van de lopende kosten voor huurders voortkomt uit energiekosten. Een energie-efficiënt gebouw leidt dan ook tot kostenverlaging voor huurders die hierdoor bereid zijn om 95% van alle besparingen als hogere huur te betalen. Tevens zou een duurzame en betere inregeling van een gebouw leiden tot een hogere arbeidsproductiviteit (Eichholtz et al., 2009). Onderzoek uit 2015 naar kantoren in de Verenigde staten toont aan dat duurzaam vastgoed met een minimaal A of B label B zorgt voor circa 10% hogere huur en dat gebouwen met een LEED label een 9% hogere bezettingsgraad hebben (Devine & Kok, 2015). In 2021 wordt zelfs een fictieve betalingsbereidheid van 25% meer huur binnen het Dutch Office Fonds van CBRE in Nederland gevonden (Buskermolen et al., 2021).

Hoe hoog is deze huurpremium dan?

Ervan uitgaande dat gebruikers op basis van de bestaande literatuur bereid zijn om een huurpremium te betalen voor een duurzaam kantoor, hoe hoog is de desbetreffende huurpremium dan? Een kantoorhuurder in de Randstad is bereid om tot EUR 55 per m² meer huur te betalen voor een label A en EUR 35 per m² voor een label B ten opzichte van het slechtste energielabel G (van Dorst, 2017). Een hogere mate van duurzaamheid lijkt te leiden tot een hogere huurprijs voor kantoren. Bij vier van de zes labels is sprake van een significante positieve correlatie waarbij een beter energielabel een hogere premie oplevert. De hoge labels A en B leveren substantieel meer op dan de lage labels F en G (van Dorst, 2017). Hierbij dienen een aantal belangrijke kanttekeningen gemaakt te worden met betrekking tot de populatie in dit onderzoek. Dit onderzoek heeft namelijk plaatsgevonden in de periode 2015-2016 onder andere marktomstandigheden. In de desbetreffende dataset heeft bijna een derde van de gebouwen een label A terwijl dat op nationaal niveau slechts vijf procent is. Hier is in de desbetreffende populatie van dit onderzoek geen verder onderscheid binnen het A label gemaakt waar tegenwoordig een onderscheid van A tot en met A+++++ gemaakt kan worden.

Wat opvalt in deze onderzoeken is dat er geen resultaten bekend zijn waarbij huurders bereid zijn om een huurpremium te betalen met Planet als enige beweegreden. Huurders verwachten dus op een mogelijke manier financieel voordeel te behalen uit hun duurzaamheidskeuze. In de loop der jaren zijn de financiële voordelen voor huurders steeds beter inzichtelijk geworden en worden steeds hogere huurpremiums waargenomen. Hierbij blijken factoren zoals kostenbesparingen en niet-monetaire voordelen hoofdzakelijk de reden te zijn. Huurders verwachten bepaalde kostenbesparingen te kunnen realiseren waardoor zij meer huur zouden kunnen betalen aan de verhuurder. Vanuit Planet benaderd kunnen er ook niet-monetaire voordelen zijn, zoals een goede reputatie, die uiteindelijk voor verhoogde bedrijfsprestaties zorgen waardoor men bereid is een premium te betalen.

Op basis van de empirische literatuur is het evident dat er sprake is van een positief verband tussen het nemen van verduurzamingsmaatregelen en een financiële meerwaarde in termen van een huurpremium. Een belangrijke kanttekening bij zowel het vierkwadrantenmodel als de uiteenzette literatuur is de assumptie dat beslissers rationeel handelen volgens het neoklassieke model en optimale marktwerking. Kortom, een beslisser zal, indien rationeel handelend, altijd kiezen voor verduurzaming indien er sprake is van financiële meerwaarde. In de praktijk is dit echter weerbarstiger, anders zou hypothetisch verondersteld mogen

worden dat alle kantoren al waren verduurzaamd. Hier uit zich een behavioral element bij het maken van keuzes door beslissers. Dit houdt in dat beslissers op welke gronden dan ook anders kunnen beslissen ten opzichte van het theoretische en praktische optimum.

2.4 Welke rol speelt Planet in de duurzaamheidskeuze? (Deel 2 driehoek – doing good)

De vervolgvraag is of de duurzaamheidskeuze volledig intrinsiek gedreven is of dat een huurder verwacht hier op andere mogelijke voordelen uit te halen. Dit leidt tot het spanningsveld en de vraag of Planet überhaupt relevant is als een huurder hier niet op een mogelijke manier van kan profiteren. Om te achterhalen of deze keuzes volledig Planet gedreven zijn kan er in de keuze gekeken worden naar meetbare elementen van duurzaamheid in de gebouwkeuze (belabeling en certificering). Daarnaast kan er gekeken worden of de duurzaamheidsreputatie van een organisatie een rol speelt. Om hier antwoord op te krijgen wordt binnen Planet gekeken naar deze volgende drie factoren: belabeling, certificering en de reputatie-dimensie.

Belabeling

De invoering van verplichte gebouwcertificeringen zoals energieprestatiecertificaten (EPC) komen voort uit de klimaatdoelstellingen. Energielabels verstrekken informatie over de energieprestaties en het efficiëntieniveau in gebruik, hierdoor vormen zij een goede graadmeter in de duurzaamheidskeuze van huurders. Deze energielabels lopen uiteen van G tot en met A+++++. Vanaf 2023 moeten kantoorgebouwen over een energielabel C of beter beschikken ofwel een minimale energie-index van 1,3. Ieder gebouw met een slechter label is vanaf 2023 in strijd met de Nederlandse regelgeving (Rijksoverheid.nl, 2023). De richtlijn is dat per 2030 alle kantoorgebouwen minimaal A label hebben. Het gevolg hiervan zijn noodzakelijke investeringen in renovatie en transformatie van kantoren. Vanwege deze regelgeving mag verondersteld worden dat alles binnen afzienbare tijd C of beter is.

Een energie-efficiënt gebouw leidt tot kostenverlaging voor huurders waarbij zij ook een niet-monetair belang kunnen hebben om in een duurzaam gebouw gehuisvest te zijn (van Dorst, 2017). Het effect van een energielabel op de huurprijs in Nederland is reeds significant positief bevonden. Onderzoek heeft aangetoond dat gebouwen die een hoger label hebben (A tot en met C) beter presteren dan gebouwen met een lager label (D tot en met G), maar ook dat een label B en label C hiertoe bijdragen en niet slechts label A (Kok & Jennen, 2012). Een duurzame keuze in energielabels wordt dus gemaakt door huurders mits zij hier monetair of niet-monetair op vooruit gaan en vormen mede door de wettelijke verplichting een noodzaak onder Profit.

Certificering

Naast energielabels spelen gebouwcertificeringen een rol in de duurzaamheidskeuze. Wereldwijd worden verschillende niet-verplichte gebouwcertificeringen gebruikt waarbij BREEAM, LEED, GreenCalc+ en GPR Gebouw de meest voorkomende zijn (Cox, 2017). De onderlinge verschillen zitten in het aantal kenmerken die gemeten worden, de waarborging door marktpartijen en het kostenniveau (zie figuur 7). In Europa zijn BREEAM en LEED de meest voorkomende certificeringen (Gluszak et al., 2019). Certificeringen worden gebruikt om gebouwen te vergelijken op basis van een internationaal geaccepteerd raamwerk voor duurzaamheid. Om deze reden is BREEAM gepast voor analyses ten behoeve van kantoorhuurders in Europa omdat het hier een marktaandeel heeft van circa 80% (DGBC,

2023). Dit bevestigt het gebruik van een BREEAM certificering als graadmeter voor het onderscheiden van duurzame en niet-duurzame kantoren in Nederland. Voor de certificering geldt geen wettelijke verplichting maar spelen hoofdzakelijk interne en externe regelgevingen zoals ESG en CSRD een rol. Deze geven op haar beurt extra druk op de reputatie-dimensie van een organisatie wat in de volgende paragraaf verder behandeld zal worden.

Figuur 7 – Toetsingsinstrumenten gebouwcertificeringen

	BREEAM-NL	LEED	GreenCalc+	GPR Gebouw	Energielabel
Kenmerken	Procestool Kwaliteitsborging Onafhankelijk	Procestool Kwaliteitsborging Onafhankelijk	Ontwerptool Geen kwaliteitsborging Marktpartij	Ontwerptool Geen kwaliteitsborging Marktpartij	Ontwerptool Beperkte kwaliteitsborging Onafhankelijk
Management	√	√	X	X	X
Energie	√	√	√	√	√
Gezondheid & Comfort	√	√	X	√	X
Vervuiling	√	√	X	X	X
Transport	√	√	√	X	X
Landgebruik & Ecologie	√	√	X	X	X
Water	√	√	√	√	X
Materialen & Afval	√	√	√	√	X
Kosten	Hoog	Hoog	Gemiddeld	Gemiddeld	Verplicht

Bron: (Cox, 2017)

Reputatiedimensie

Beslissers kunnen om diverse redenen voor een duurzaam kantoor kiezen. Zowel de maatschappelijke als wettelijke druk is toegenomen op duurzaam beleid van organisaties. In het bijzonder door de invoering van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en ESG-richtlijnen welke tot duurzaamheidsverantwoording leiden voor corporates maar ook impact zullen hebben op het MKB (Vlaming, 2022). Dit is ook zichtbaar in de bestaande literatuur waar de volgende beweegredenen waargenomen worden voor de reputatie-dimensie:

- Het verbeteren van het bedrijfsimago door het afgeven van signalen van sociaal bewustzijn, het dragen van verantwoordelijkheid en merkverbetering (Eichholtz et al., 2009);
- Groene gebouwen worden gebruikt om de zakelijke visie van de organisatie te communiceren naar belanghebbenden en medewerkers (Chegut et al., 2013);
- Het voldoen aan eigen MVO regelgeving of de wettelijke regelgeving. Hieronder valt eveneens het mitigeren van toekomstige impact van regelgeving (Chegut et al., 2013).

Het blijkt dat belabeling, certificering en de reputatiedimensie een belangrijke rol spelen voor huurders om voor een duurzame optie te kiezen. In de wetenschap dat er monetaire en niet-monetaire voordelen behaald kunnen worden. Deze duurzaamheidskeuze kan niet losgezien worden van de andere elementen uit het TBL model met People en Profit. Hierbij speelt de reputatie-dimensie een rol in de behavioral kant met betrekking tot de huurpremium wat in de volgende paragraaf behandeld zal worden.

2.5 Invloed van behavioral kant op de huurpremium (deel 3 driehoek – behavioral)

Nu is het van belang om dieper in te gaan op het beslisproces zelf. Beslissingen worden namelijk op verschillende manieren genomen, rationeel of afhankelijk van gedragskenmerken van de beslisser zelf. Hier komt het derde deel van behavioral ofwel de gedragszijde van de eerder besproken driehoek kijken.

Rationele beslissingsprocessen

Deze beslissingen zijn cruciaal in het persoonlijk en professioneel leven. Het zijn de stappen die genomen worden om tot een keuze te komen tussen verschillende opties. Deze keuzes lopen uiteen van simpele persoonlijke keuzes tot complexe organisatiekeuzes. Dit proces kan variëren op basis van complexiteit van de situatie, beschikbare tijd, middelen, persoonlijke voorkeuren en organisatiecultuur. Het rationele beslissingsproces bevat de volgende fases (De Martino et al., 2006).

- Probleemidentificatie;
- Informatieverzameling;
- Alternatieven onderzoeken;
- Alternatieven evalueren;
- Besluitvorming;
- Implementatie;
- Evaluatie en feedback.

Behaviorale beslissingsprocessen

Bedrijfsbeslissingen worden niet alleen maar op rationele basis genomen (Ross, 2003). Zoals reeds bij het model van Wheaton is aangestipt veronderstelt de Neo klassieke theorie dat markten altijd rationeel en perfect competitief zijn en beslissingen gemaakt worden om de winst te maximaliseren. In de kantorenmarkt zien we echter dat deze beslissingen niet altijd rationeel zijn en dat markten ook niet perfect competitief en functionerend zijn. Neoklassieke modellen zijn om deze reden onvoldoende valide om de huisvestingskeuzes van organisaties volledig te begrijpen. De belangrijkste constatering is dat er sprake is van onvolledige informatie en dat nieuw aanbod van vastgoed zeer inert kan reageren op wijzigingen in de vraag (Coase, 1937; Van Gool et al., 2013). Daarmee zijn vastgoedmarkten verre van perfecte markten. Dit geldt zeker ook voor de actoren die op deze markten opereren. Naast dat keuzes die gemaakt worden leiden tot sub-optimaal gedrag omdat de informatievoorziening in de vastgoedmarkt suboptimaal is (informatie asymmetrie), zijn actoren ook in zichzelf niet altijd rationeel. Opportunistisch gedrag van beslissers kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat persoonlijke voordelen boven die van organisaties gesteld worden (Ross, 2003). Dit gedrag in besluitvormingsprocessen kan beïnvloed worden door verschillende factoren. Onderstaand worden een aantal belangrijke biases benoemd (Ross, 2003):

- Cognitieve biases – Systematische denkfouten die van invloed zijn op de objectiviteit en rationaliteit van de beslissing;
- Risicoaversie en risicobereidheid – Mensen hebben verschillende niveaus van risicotolerantie;
- Groepsdynamiek – Besluitvorming in organisaties vindt vaak plaats in groepscontext, de dynamiek binnen deze groep speelt hierin een rol;

- Organisatiecultuur – Dit kan besluitvorming beïnvloeden, denk hierbij aan top-down vs bottom-up beslissingsprocessen;
- Ethiek – Beslissingen kunnen morele en ethische implicaties hebben waarbij het gedrag van individuen en groepen beïnvloed worden door onderliggende normen en waarden.

Het beslisproces wordt dus beïnvloed door het functioneren van de organisatie, haar context en door mogelijk opportunistisch gedrag van beslissingsbevoegden. Op basis van bovenstaande uiteenzetting kan geconcludeerd worden dat de behaviorale kant van besluitvorming niet buiten beschouwing gelaten kan worden wanneer er gekeken wordt naar de duurzaamheidskeuzes die binnen organisaties gemaakt worden. Hoewel een duurzaam kantoor een rationele keuze lijkt, is het niet zo dat actoren dit besluit in de praktijk ook zo maken.

2.6 Welke beweegredenen zijn er bij de keuze voor een duurzaam kantoor?

Om de verschillende beweegredenen voor duurzaamheid te categoriseren wordt zoals eerder vermeld het TBL model gehanteerd. Het theoretische uitgangspunt is dat voor een duurzame bedrijfsvoering deze drie elementen met elkaar in balans dienen te zijn. Hierbij vallen financiële argumenten onder Profit, argumenten voor medewerkers onder People en argumenten voor een verbeterde leefomgeving onder Planet. Op basis van een uitgebreide analyse van de bestaande literatuur zijn voor dit onderzoek de belangrijkste beweegredenen uit relevante wetenschappelijke artikelen verzameld. Vervolgens zijn deze artikelen met beweegredenen gecategoriseerd op basis van de 3 P's.

People

- Een duurzaam kantoor leidt tot een hogere productiviteit en een lager ziekteverzuim (Eichholtz et al., 2009);
- Een duurzaam kantoor zorgt voor een hogere werknemerstevredenheid (Eichholtz et al., 2009);
- Hogere kwaliteitsniveaus van gebouwen leiden tot een beter ervaren gezondheid (Buskermolen et al., 2021);
- Een duurzaam kantoor leidt tot het aantrekken en behouden van betere werknemers (Turban & Greening, 1997).
- Een duurzaam kantoor beschikt over verbeterde energiezuinigheid, verontreiniging, afvalbeheer, waterbeheer en klimaatbeheersing (Sayce & Ellison, 2006);
- Een duurzaam kantoor beschikt over hogere gebouwkwaliteit, voorzieningen en binnenklimaat (Kim et al., 2019);
- Een duurzaam kantoor beschikt over betere binnenluchtkwaliteit, thermisch comfort, blootstelling aan licht, betere akoestiek en voorzieningen (Buskermolen et al., 2021).

Planet

- Het zorgen voor de planeet is een belangrijke prioriteit voor de organisatie naast het realiseren van directe winsten (Simons et al., 2020);
- Een duurzaam kantoor leidt tot het aanmoedigen van duurzame consumptie naar de buitenwereld toe (Fuerst & McAllister, 2009);

- Een duurzaam kantoor werkt als stimulans naar producenten en derden om milieustandaarden te verbeteren van goederen en diensten (Fuerst & McAllister, 2009);
- Een duurzaam kantoor vermindert de ecologische footprint van organisaties (Eichholtz et al., 2009);
- Het verbeteren van het bedrijfsimago door het afgeven van signalen van sociaal bewustzijn, het dragen van verantwoordelijkheid en merkverbetering (Eichholtz et al., 2009);
- Groene gebouwen worden gebruikt om de zakelijke visie van de organisatie te communiceren naar belanghebbenden en medewerkers (Chegut et al., 2013);
- Het voldoen aan eigen MVO regelgeving of de wettelijke regelgeving. Hieronder valt eveneens het mitigeren van toekomstige impact van regelgeving (Chegut et al., 2013).

Profit

- Het realiseren van lagere energielasten waardoor lagere servicekosten gerealiseerd kunnen worden (Kok & Jennen, 2012);
- Het indekken tegen mogelijk toekomstige energieprijstijgingen (Eichholtz, Kok, & Quigley, 2009);
- Duurzame gebouwen beschikken over een langere economische levensduur ofwel meer continuïteit voor toekomstige omzetten (Eichholtz et al., 2009);
- Duurzame gebouwen bieden de mogelijkheid tot het gemakkelijker aantrekken van kapitaal en de mogelijkheid om snellere groei en winsten te kunnen realiseren (Eichholtz et al., 2009).

Figuur 8 – Samenvatting van beweegredenen voor een duurzaam kantoor

P	1	2	3	4
Profit	Realiseren lagere servicekosten	Indekken toekomstige prijsstijgingen	Langere economische levensduur duurzame gebouwen	Hogere winsten en snellere groei
Planet	Zorgen voor de planeet	Aanmoedigen van duurzame consumptie	Stimuleren om milieustandaarden van goederen en diensten te verbeteren	Ecologische voetadruk verminderen
People	Hogere werknemertevredenheid door duurzaam gebouw	Hoger kwaliteitsniveau leidt tot productievere werknemers	Hoger kwaliteitsniveau leidt tot gezondere werknemers	Aantrekken van betere werknemers

Bron: eigen bewerking

De vervolgvraag is of iedere beweegreden even relevant is voor een kantoorhuurder. Hier is de bestaande literatuur niet eensgezind over. Om deze reden is in dit onderzoek een uitgebreide literatuuranalyse uitgevoerd om op basis van meerdere artikelen inzichtelijk te krijgen welke beweegredenen huurders aangeven belangrijk te vinden. Hiervoor zijn de meest relevante artikelen vanaf 2008 geselecteerd welke geleid hebben tot een selectie van vijftien artikelen. Per artikel is geanalyseerd welke beweegredenen of beweegredenen uit dit onderzoek relevant waren. Op basis van het aantal waarnemingen is onderstaand overzicht tot stand gekomen om te bepalen welke beweegredenen het sterkst naar voren komen op basis van de bestaande literatuur.

Figuur 9 – Literatuuranalyse van beweegredenen bij duurzame kantoorkenze

Datum	Schrijver(s)	Titel	Profit	Planet	People
2008	Wiley, Benefield, Johnson	Green Design and the Market for Commercial Office Space	X		
2009	Eichholtz, Kok en Quigley	Doing Well by Doing Good. Green Office Buildings	X		X
2009	Fuerst, McAllister	New Evidence on the Green Building Rent and Price Premium	X		X
2011	Wilkinson, Reed, Jailani	User Satisfaction in Sustainable Office Buildings: A Preliminary Study			
2011	Fuerst, McAllister, Ekeowa	The Impact of Energy Performance Certificates on the Rental of Commercial	X		
2011	Fuerst, McAllister,	Green Noise or Green Value? Measuring the Price Effects of Environmental Certification in Commercial Buildings	X	X	
2012	Kok en Jennen	The Impact of Energy Labels and Accessibility on Office Rents	X	X	
2013	Chegut, Eichholtz en Kok	Supply, Demand and the Value of Green Buildings	X		
2015	Jailani, Reed, James	Examining the perception of tenants in sustainable office buildings			
2016	Collins, Junghans, Haugen	Green Leasing in Commercial Real Estate: The drivers and barriers for owners and tenants of sustainable office buildings	X		
2017	Simons, Robinson, Lee	Which green office building features do tenants pay for - a study of observed rental effects			
2019	Gluszak, Gawlik, Zieba	Smart and Green Buildings Features in the Decision-Making Hierarchy of Office Space Tenants			
2019	Kim, Lim en Kim	Tenants' Motivations to Lease Green Office Buildings: an Exploratory Study of Sydney Central Business District	X		
2020	Simons, Robinson, Lee, Bragg	The Quadruple Bottom Line: Tenant Views of Corporate Responsibility in Green Office Buildings		X	X
2021	Buskermolen et al	Willen huurders betalen voor een gezondere kantooromgeving?			X
			9	3	4

Bron: eigen bewerking

Operationalisatie van krachten van beweegredenen

Op basis van de waarnemingen in bovenstaand overzicht is dit verder geoperationaliseerd in lijn met figuur 10 om per beweegreden inzichtelijk te maken wat de bijbehorende kracht is. Dit is gedaan op een schaal van (- -) tot en met (+ +). De krachten die aan de theoretische beweegredenen worden toebedeeld kunnen vervolgens vergeleken worden met de krachten die bij de beweegredenen in de praktijk gevonden worden.

Figuur 10 – Operationalisatie van krachten van beweegredenen

0 tot 2	(--)
2 t/m 4	(-)
5	(+-)
6 tot 8	(+)
8 t/m 10	(++)

Bron: eigen bewerking

Profit (++)

Opvallend is dat het realiseren van hogere winsten of het verlagen van de kosten de meest genoemde beweegreden is die gemeld wordt in de bestaande literatuur. Hierbij is het verlagen van de gebruikerskosten door het verlagen van energieverbruik bij een duurzaam kantoor relevant om bedrijfsresultaten te verbeteren (Fuerst & McAllister, 2011). De uiteindelijke verwachting is dat een duurzaam kantoor snellere groei faciliteert om verhoogde bedrijfsresultaten te realiseren.

People (-)

In de bestaande literatuur wordt deze beweegreden gemeld echter vaker gerelateerd aan Profit dan intrinsiek gedreven. De overtuiging dat kantoren met een goed energielabel leiden tot een hogere productiviteit van werknemers spelen een rol in de huurpremium (Eichholtz et al., 2009). Uit recenter onderzoek blijkt dat het welzijn van de organisatie en haar mensen relevant zijn (Simons et al., 2020). Een kwalitatief duurzamer en gezonder kantoor zijn dus van belang, in het bijzonder om de arbeidsproductiviteit te verhogen om betere prestaties op Profit te kunnen realiseren.

Planet (-)

Opvallend is dat de intrinsieke motivatie voor verduurzaming de minst genoemde beweegreden is in de bestaande literatuur. Uit recent onderzoek is gebleken dat het behoud van natuurlijke bronnen van belang is voor huurders. Deze beweegreden is in veel gevallen ondergeschikt aan de andere beweegredenen maar heeft wel een verbindende werking (Simons et al., 2020). Een belangrijkere rol spelen de marketingtechnische voordelen. Het huren van een duurzaam kantoor helpt met het verbeteren van het bedrijfsimago. Een duurzaam kantoor heeft om deze reden zowel symbolische als tastbare waarde waardoor een hogere huur verantwoord kan worden (Kim et al., 2019).

2.7 Conclusie deelvragen 1 en 2

Deelvraag 1 – Wat is de theoretische relatie tussen duurzaamheid en de huurpremium?

Deze vraag wordt beantwoord aan de hand van de literatuurstudie. Het vierkwadrantenmodel is het fundament voor de totstandkoming van de markthuurl in de kantorenmarkt. De huurpremium is het surplus wat een huurder bereid is om te betalen bovenop de markthuurl door meetbare duurzaamheidselementen. Per huurder kan de beschouwde meerwaarde verschillen waarbij over het algemeen geldt dat een kantoorhuurder bereid is om tot EUR 55 per m² meer huur te betalen voor een label A en EUR 35 per m² voor een label B ten opzichte van het slechtste energielabel G (van Dorst, 2017). Op basis van de empirische literatuur is het

evident dat er sprake is van een positief verband tussen het nemen van verduurzamingsmaatregelen en een financiële meerwaarde in termen van een huurpremium. Een belangrijke kanttekening bij zowel het vierkwadrantenmodel als de uiteenzegette literatuur is de assumptie dat beslissers rationeel handelen (neo-klassiek, optimale marktwerking). In de praktijk is dit echter weerbarstiger, anders zou hypothetisch verondersteld mogen worden dat alle kantoren al waren verduurzaamd. Hier uit zich een 'behavioral' element bij het maken van keuzes door beslissers. Dit houdt in dat beslissers op welke gronden dan ook anders kunnen beslissen ten opzichte van het theoretische en praktische optimum.

Deelvraag 2 – Welke theoretische beweegredenen zijn er in de keuze voor een duurzaam kantoor?

Deze vraag wordt eveneens beantwoord aan de hand van de literatuurstudie. Het bekendste model voor duurzaamheid is het TBL model waarbij de balans tussen People, Planet en Profit centraal staan. Dit model maakt het mogelijk om beweegredenen te categoriseren. Uit de literatuuranalyse blijkt dat niet alle beweegredenen even krachtig zijn. Deze analyse toont aan dat Profit het meest relevant is in de duurzaamheidskeuze en dat People en Planet minder relevant zijn op basis van bestaande onderzoeken. Dit impliceert, in tegenstelling tot het uitgangspunt van het TBL model, dat er niet direct een balans gevonden kan worden tussen deze beweegredenen en dat Profit als beweegreden leidend is. De beweegredenen Planet en People blijven echter relevant, met als doel om Profit zoveel mogelijk te faciliteren. Hier geldt wederom dat de invloed van de gedragszijde (behavioral) in acht genomen dient te worden.

Nu door middel van de literatuuranalyse waargenomen is dat Profit het meest relevant is en People en Planet relatief minder relevant zijn, rijst de vraag of dit in de praktijk eveneens zo waargenomen kan worden. Alvorens dit vergelijk gemaakt kan worden dient er nader ingegaan te worden op de onderzoekswijze. Hoe er methodologisch te werk is gegaan in dit onderzoek en hoe de benodigde data is verzameld, zal worden uitgelegd in het volgende hoofdstuk.

HOOFDSTUK 3 – METHODOLOGIE

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de opbouw van dit onderzoek en de methodologische overwegingen. Allereerst zal worden ingegaan op de onderzoeksstrategie, ontwerp en de toegepaste onderzoeksmethode. Daarna zal nader ingegaan worden op de kwalitatieve analyse en dataverzameling. Uiteindelijk wordt de validiteit, betrouwbaarheid en dataverzameling van dit onderzoek beschreven.

3.1 Onderzoeksstrategie en ontwerp

Voor empirisch onderzoek bestaan in de basis twee onderzoeksmethoden, kwalitatief of kwantitatief onderzoek. Kwalitatief onderzoek focust zich hoofdzakelijk op het verkrijgen van rijke en diepgaandere data (Boeije et al., 2016, p.16). In dit onderzoek wordt gekeken naar de beweegredenen die doorslaggevend zijn voor de huurpremium die kantoorhuurders bereid zijn om te betalen voor een duurzaam kantoor in de Randstad. Om deze reden is er gekozen voor een kwalitatief onderzoek om te achterhalen welke beweegredenen in de wetenschappelijke literatuur vermeld worden en of deze in de praktijk eveneens zo waargenomen kunnen worden. Voor dit onderzoek zijn een literatuurstudie en veertien semi-gestructureerde interviews uitgevoerd.

Het ontwerpen van een onderzoek faciliteert de verzameling en analyse van data (Bryman et al., 2021). In dit onderzoek is een duurzaam kantoor geoperationaliseerd op basis van twee kenmerken. De aanwezigheid van een minimaal A label en/of de aanwezigheid van een BREEAM-certificering. In tegenstelling tot het wettelijk vereiste C label is de ambitie van dit onderzoek om de duurzaamheidsambitie te verhogen. De aanwezigheid van energielabels en gebouwcertificeringen vormen meetbare attributen waarmee kantoren op duurzaamheidsvlak zo objectief mogelijk met elkaar vergeleken kunnen worden. Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat een energielabel slechts een gedeelte van het duurzaamheidsbegrip meet, namelijk energiezuinigheid. Het energielabel zelf doet weinig tot geen uitspraken over hoe gezond een kantoor daadwerkelijk is. De aanvulling met gebouwcertificeringen faciliteren hierdoor diepere inzichten waardoor de combinatie van beide attributen sterk is.

De macro-economische context van de kantorenmarkt speelt een belangrijke rol. De kantorenmarkt is namelijk onderhevig aan de economische conjunctuur, ecologische factoren en de politieke context. Hierbij spelen onder andere de beschikbaarheid van kapitaal, rentestanden, economische en politieke ontwikkelingen een cruciale rol in de vraag naar kantoorruimte. Om deze reden wordt de vergaarde data afgebakend naar één periode waar sprake is van dezelfde macro-economische context, namelijk het tijdvak vanaf 1 januari 2022 tot heden. Dit is de periode waarin de invloed van COVID op de kantorenmarkt een minder relevante rol is gaan spelen op deze vraag. Er is gekozen voor een cross-sectioneel onderzoek waarbij data verzameld is op één moment in de tijd (Bryman et al., 2021). Het voordeel hiervan is dat subgroepen goed met elkaar vergeleken kunnen worden. Nadelen zijn het lastig vaststellen van oorzaak-gevolg relaties alsmede invloeden van de hierboven vermelde macro-economische context die van invloed kunnen zijn. Gezien de beperkte onderzoekstijd was het niet mogelijk om een longitudinale studie uit te voeren maar wordt dit wel geadviseerd voor toekomstig onderzoek.

3.2 Onderzoeksmethoden

In dit kwalitatieve onderzoek worden twee onderzoeksmethoden toegepast, namelijk een wetenschappelijke literatuurstudie en semi-gestructureerde diepte-interviews. De resultaten uit de literatuurstudie vormen de basis van het conceptueel model waar door middel van diepte-interviews wordt onderzocht of in de praktijk dezelfde beweegredenen naar voren komen. Nog belangrijker is of er daadwerkelijke verschillen waargenomen kunnen worden en wat hier de onderliggende oorzaken van zijn. Deze semi-gestructureerde interviews houden in dat de inhoud van de vragen, volgorde en mogelijke beantwoording niet of slechts gedeeltelijk vastliggen. Het voordeel hiervan is dat de geïnterviewde genoeg ruimte heeft om verdere relevante kennis over dit onderwerp te delen (Bryman et al., 2021). Hier is sprake van deductief onderzoek omdat vanuit de theorie gekeken wordt of in de praktijk dezelfde beweegredenen gevonden kunnen worden.

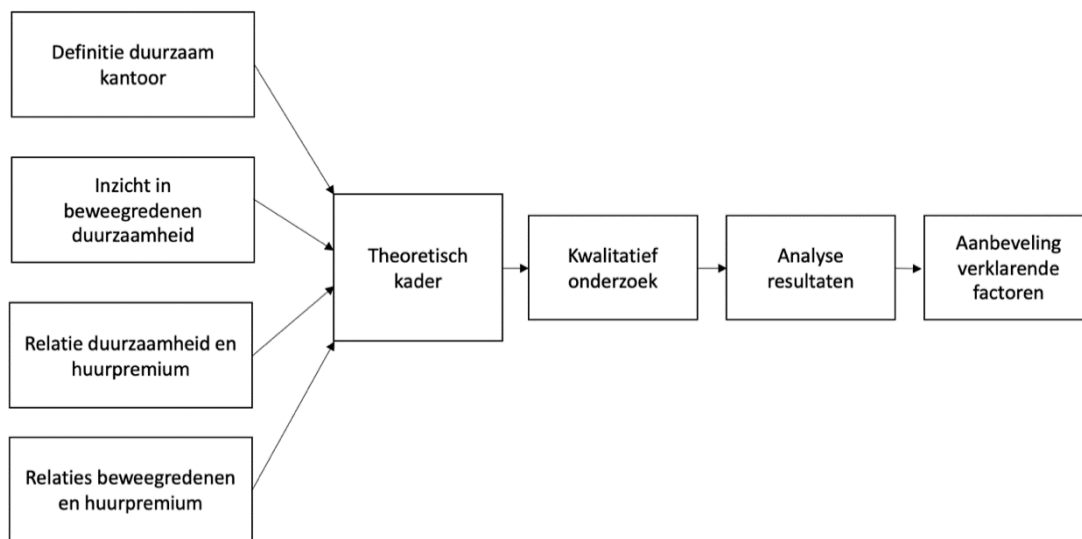
3.3 Voor-en nadelen kwalitatief onderzoek

De voordelen van kwalitatief onderzoek zijn het vergaren van rijke data die inzicht geven in beweegredenen ofwel het 'waarom'. Op deze wijze kan data vergaard worden in een natuurlijke setting die het meest overeenstemt met de daadwerkelijke beslissing (Bryman et al., 2021). Op basis van deze verkregen inzichten kan allereerst een algehele indruk verkregen worden welke beweegredenen het meest relevant zijn. De nadelen van kwalitatief onderzoek zijn een verminderde betrouwbaarheid omdat de mogelijke subjectiviteit van de geïnterviewde een belangrijke rol kan spelen alsmede de kleine steekproef waardoor de generaliseerbaarheid over het algemeen laag is (Bryman et al., 2021).

3.4 Onderzoeksmodel gevisualiseerd

Er wordt expliciet onderzoek gedaan naar beweegredenen om voor een duurzaam kantoor te kiezen. Hierbij is de veronderstelling dat traditionele beslisfactoren zoals locatie buiten beschouwing gelaten worden omdat deze conform de Centrale Plaatsen Theorie van Christaller tot uiting komen in de markthuur (van Meeteren & Poorthuis, 2017). Deze markthuur komt op haar beurt weer tot uiting door het samenspel van vraag en aanbod conform het Vierkwadrantenmodel (DiPasquale & Wheaton, 1992). Het conceptuele onderzoeksmodel van dit onderzoek wordt hieronder gepresenteerd.

Figuur 11 – Onderzoeksmodel



Bron: eigen bewerking

3.5 Selectiecriteria respondenten

De veertien semi-gestructureerde diepte-interviews zijn afgenomen onder beslissingsbevoegden of respondenten die zich actief met het huisvestingsproces bezig hebben gehouden. De respondenten dienen aan de volgende criteria te voldoen:

- Kantoorhuurders in de G4 steden die de beslissing hebben gemaakt om een nieuw kantoor te huren in de randstad;
- Zelfstandige kantoorgebouwen die geen onderdeel uitmaken van multifunctionele complexen;
- Alleen duurzame kantoren worden geselecteerd op basis van de aanwezigheid van een minimaal A label en/of BREEAM-certificering;
- Huurcontracten vanaf 1 januari 2022;
- Zowel huurverlengingen als herhuisvestingen;
- Huurders die een rechtstreekse huurcontracten hebben afgesloten vanaf 200 tot 2.000 m² kantoorruimte;
- Respondenten op beslissingsbevoegd niveau of respondenten die zich actief met het huisvestingsproces hebben bezig gehouden;
- De daadwerkelijke beslissing wordt in Nederland gemaakt en niet vanuit een buitenlands hoofdkantoor;
- Verschillende sectoren qua type huurders zijn geselecteerd om biases van mogelijk sectorgedrag te voorkomen;
- Organisaties met en zonder winstogmerk zijn geselecteerd om een reële weerspiegeling van huurders in de kantorenmarkt te verkrijgen.

Er is gekozen voor middelgrote organisaties met een metrage van circa 200 – 2.000 m² omdat huurders vanaf 200 m² doorgaans voor een conventioneel huurcontract kiezen en géén business centers waarbij keuzes primair beïnvloed worden door flexibiliteit. Hierdoor verstrekt

dit onderzoek een representatief beeld van de conventionele huurmarkt van kantoren in de Randstad. Daarnaast is er voor een maximering tot circa 2.000 m² gekozen om mogelijke invloeden op beslissingen vanuit hoofdkantoren uit het buitenland te voorkomen. Op deze manier is er getracht om een selectie van huurders te creëren die een zo reëel mogelijke weerspiegeling van de Nederlandse kantorenmarkt verstrekken.

3.6 Controlevariabelen voor dit onderzoek

Voor dit onderzoek zijn de volgende controlevariabelen gehanteerd: locatiespecifieke variabelen en transactiespecifieke variabelen. Voor locatiespecifieke variabelen wordt zoveel mogelijk gewaakt door de grote steden in de Randstad te vergelijken en perifere gebieden buiten beschouwing te laten. Per stad zijn vervolgens vergelijkbare kantoorgebieden geselecteerd voor de desbetreffende transacties. Voor transactiespecifieke variabelen wordt zoveel mogelijk gewaakt door alleen rechtstreekse huurovereenkomsten te selecteren en te filteren voor eventuele business center transacties die primair gedreven worden door flexibiliteit in plaats van duurzaamheid. Daarnaast is een bandbreedte in metrage gehanteerd om te voorkomen dat mogelijke invloeden vanuit het buitenland de waargenomen resultaten beïnvloeden.

3.7 Opbouw interviews

Het eerste deel van de interviews bestaat uit open vragen met een korte introductie over het onderzoek en de functies van de desbetreffende respondenten. Vervolgens worden er per beweegreden open vragen gesteld om te onderzoeken of deze een relevante rol hebben gespeeld. Het eerste deel wordt afgesloten met open vragen waarbij er ruimte verstrekt wordt aan de respondent om relevante additionele informatie te verstrekken. Het tweede deel bestaat uit een vijftal stellingen die met 'waar' of 'niet waar' beantwoord zijn. Deze stellingen fungeren als controlemiddel om te achterhalen of de verstrekte antwoorden bij de open vragen hiermee in lijn liggen. Op deze manier wordt er getracht om een bepaalde vorm van consistentie te achterhalen in de beantwoording door respondenten. In het afsluitende derde deel is een ranking verstrekt op basis van de beweegredenen waarbij 1 het meest relevant is en 3 het minst relevant. Deze ranking is doorslaggevend omdat hier gemeten wordt welke beweegredenen het belangrijkste worden geacht door de respondenten in hun daadwerkelijke keuze. De resultaten uit deze ranking worden vervolgens vergeleken met de resultaten die in de bestaande literatuur gevonden zijn. In de bijlage van dit onderzoek is het interviewformat toegevoegd.

3.8 Beschrijving data en analyse

De kwalitatieve data is verkregen worden door middel van digitale interviews. Hierbij is gebruik gemaakt van Microsoft Teams en zijn de interviews vervolgens uitgeschreven om de benodigde data te kunnen analyseren. Het kwalitatieve gedeelte met interviews is geanalyseerd door middel van gestructureerde codering (Atlas.Ti). De interviews zijn opgenomen, getranscribeerd en als bijlage in dit onderzoek opgenomen.

3.9 Dataverzameling

Voor dit onderzoek is allereerst een desk-research uitgevoerd naar de meest recente transacties in de kantorenmarkt van de Randstad. De data is verzameld over de periode vanaf 12 september 2023 tot en met 15 februari 2024. Hierbij is er gekeken naar huurders die per 1 januari 2022 een onvoorwaardelijke huurovereenkomst hebben getekend voor een duurzaam

kantoor. Vanuit deze groep van transacties is er per stad gekeken welke voldeden aan de gestelde criteria voor dit onderzoek. Uit vijftientig transacties zijn de huurders door middel van het netwerk en telefonie benaderd om te onderzoeken of zij bereid waren om deel te nemen aan dit onderzoek. Hiervan hebben veertien partijen zich bereid gevonden om deel te nemen. Dit heeft geleid tot vier interviews voor Amsterdam, vier interviews voor Rotterdam, drie voor Utrecht en drie voor Den Haag.

3.10 Validiteit en betrouwbaarheid

Validiteit houdt in of je gemeten hebt wat je wilde meten (Baarda et al., 2021). Het risico is dat er nog andere factoren zijn die een rol kunnen spelen waar geen rekening mee wordt gehouden in dit onderzoek. Er is getracht om zo goed mogelijk voor validiteit in dit onderzoek te waarborgen door semi-gestructureerde interviews te hanteren. De vraagstellingen in deze interviews zijn gerelateerd aan de te onderzoeken variabelen van People, Planet en Profit (beweegredenen) uit het theoretisch kader. Daarnaast is er getracht om zoveel mogelijk respondenten te interviewen op beslissingsbevoegd niveau. Aan de respondenten zijn open vragen gesteld en is er de mogelijkheid geboden om relevante aanvullingen te maken. De validiteit van dit onderzoek is relatief laag doordat het inzichten betreffen van respondenten die mogelijke subjectiviteit bevatten. Een deel van de respondenten zijn niet direct beslissingsbevoegd wat mogelijk van invloed is op de waarnemingen. Hier is zoveel mogelijk voor gewaakt door respondenten te selecteren die zich in ieder geval actief bezig hebben gehouden met het huisvestingsproces. Betrouwbaarheid houdt in dat de resultaten hetzelfde zouden zijn als je het onderzoek op dezelfde manier zou herhalen (Baarda et al., 2021). Er is getracht om de betrouwbaarheid van dit onderzoek te vergroten door de interviews in dezelfde setting plaats te laten vinden en het semi-gestructureerde interview te standaardiseren. Door ruimte open te laten voor aanvullingen van de respondent wordt voorkomen dat vragen verkeerd geïnterpreteerd worden of dat er sociaal wenselijke antwoorden worden gegeven. Daarnaast zorgt het gebruik van Atlas.Ti voor een gestructureerde codeerwijze. De interviews zijn opgenomen, getranscribeerd en als bijlage aan dit onderzoek toegevoegd.

3.11 Endogeniteit

Mogelijke factoren die van invloed zijn op de waargenomen resultaten zijn marktfactoren per stad. Hierbij kan lokaal vraag en aanbod van invloed zijn op de gevonden resultaten. Hier wordt in dit onderzoek zoveel mogelijk voor gewaakt door huurders uit vier verschillende steden te betrekken. Op deze wijze kan de invloed lokale marktwerkingen op de gevonden resultaten zoveel mogelijk geminimaliseerd worden.

3.12 Generaliseerbaarheid

Gezien de relatief beperkte steekproef is ook beperkt sprake van generaliseerbare uitspraken. De statistische generaliseerbaarheid is voor het kwalitatieve gedeelte laag gezien het beperkte aantal interviews (14) en de beperkte onderzoekstijd. Dit is ook niet de doelstelling voor het kwalitatieve deel, de nadruk ligt op het bestuderen van individuele gevallen om de resultaten te kunnen vergelijken naar soortgelijke gevallen (theoretische generaliseerbaarheid). Het verhogen van de generaliseerbaarheid zal geschieden op basis van:

- Huurders uit meerdere steden om de invloed van lokale marktwerkingen te minimaliseren;

- Een mix van verschillende type organisaties om gedragspecifieke biases van huurders te minimaliseren;
- Organisaties met en zonder winsttoogmerk om een reële weerspiegeling te krijgen van de bestaande huurders in de kantorenmarkt;
- Aselecte steekproeven om sampling bias te voorkomen;
- Huurders uit verschillende sectoren om sector-bias te voorkomen;
- Zeven kleine en zeven grote huurders als reële weerspiegeling van verschillende grootte huurders in de markt.

3.13 Toelichting respondenten

Per respondent is aangegeven in welke stad zij gevestigd zijn en waar mogelijk is de naam van de organisatie bekend gemaakt. Drie respondenten hebben verzocht om anoniem antwoord te geven waardoor deze gecategoriseerd zijn met anoniem 1, 2 en 3. Daarnaast wordt aangegeven of organisatie een winsttoogmerk heeft of niet. Verder worden de namen, functies, adressen, metrages en type transactie vermeld. Tenslotte wordt aangegeven wat het energielabel in de oude situatie was en wat het energielabel en gebouwcertificering is geworden in de nieuwe situatie. De gebouwcertificering in de oude situatie is in onderstaand overzicht niet opgenomen omdat dit bij geen enkele respondent aanwezig was.

Figuur 12 - Overzicht respondenten

#	Stad	Organisatie	Winst	Sector	Geïnterviewde	Functie	Nieuw adres	M2	Keuze	Interview	Oud label	Nieuw label	Certificering nieuw
1	Amsterdam	Kryha	Ja	Software	Tobias Disse	Oprichter	Asterweg 15	600	Verhuizing	19-10-2023	A	A++++	BREEAM Excellent
2	Amsterdam	Anoniem 1	Ja	Software	-	Directeur	-	400	Verhuizing	16-10-2023	A	A	BREEAM Good
3	Amsterdam	Abnormal	Ja	Online marketing	Giovanni Gruter	Oprichter	Joop Geesinkweg 501	250	Verhuizing	16-01-2024	nvt	A+++	Geen
4	Amsterdam	AUO Display Plus	Ja	Display producten	Karin Sibeiijn	Business Development	Naritaweg 142	400	Verhuizing	16-01-2024	C	A	Geen
5	Utrecht	IKNL	Nee	Kennisinstituut	Paul Pottgens	Manager bedrijfsvoering	Rijnkade 5	2.000	Verhuizing	12-09-2023	A	A	Geen
6	Utrecht	Illionx	Ja	IT	Jorick Bots	Manager duurzaamheid	Van Deventerlaan 121	1.500	Verhuizing	05-12-2023	A	A	Geen
7	Utrecht	CIZ	Nee	Overheid	Bob van Dixhoorn	Facilitair manager	Orteluslaan 1000	2.000	Verlenging	06-12-2023	C	A+	Geen
8	Den Haag	Anoniem 2	Nee	GGZ	-	Property manager	-	950	Verlenging	01-02-2024	A	A	Geen
9	Den Haag	U Adviseurs	Ja	Advies	Stephan Lek	Dagelijks Bestuur	Pr. Alexialaan 70	1.200	Verhuizing	09-02-2024	A	A+	Geen
10	Den Haag	Anoniem 3	Ja	Detachering	-	Management Support	-	1.000	Verhuizing	15-02-2024	nvt	A	Geen
11	Rotterdam	FNV	Nee	Vakbond	Peter Pieterse	Sr Facilitair Manager	Pegausweg 200	2.000	Verlenging	12-12-2023	A	A	Geen
12	Rotterdam	Kadaster	Ja	Databank	Sjaak Diels	Sr Adviseur Facilities	George Hintzenweg 77	2.000	Verlenging	05-12-2023	A	A	BREEAM Very Good
13	Rotterdam	Ros Maritime Services	Ja	Havenbedrijf	Levi Ros	Oprichter	Waalhaven Zuidzijde 2B	250	Verhuizing	12-12-2023	nvt	A+	Geen
14	Rotterdam	Customs Rotterdam	Ja	Douane	Cisca Kik	Directeur	Waalhaven Zuidzijde 2K	250	Verhuizing	14-12-2023	C	A+	Geen

Bron: eigen bewerking

HOOFDSTUK 4 – EMPIRISCHE ANALYSE

In dit hoofdstuk worden de empirische resultaten gepresenteerd uit de interviews. De structuur waarin dit gepresenteerd wordt volgt de opbouw van het semi-gestructureerde interviewformat welke in de bijlage van dit onderzoek gevonden kan worden. In het eerste deel worden de resultaten van de open vragen gepresenteerd, in het tweede deel de resultaten van de stellingen en in het derde deel de resultaten van de ranking. Hieronder volgt allereerst het overzicht met de open vragen uit het eerste deel van het interview.

Figuur 13 – Overzicht open vragen

Vraag	Vraagstelling
Q1	Kunt u zichzelf voorstellen en een korte introductie geven over uw organisatie en uw functie?
Q2	Jullie hebben recentelijk besloten om een duurzaam kantoor te huren. Hoe wordt deze keuze bij jullie gemaakt / structurering keuze?
Q3	Kwamen jullie hiervoor wel of niet uit een duurzaam kantoor?
Q4	Hoe belangrijk is duurzaamheid voor jullie in procenten?
Q5	Speelde het verlagen van de exploitatiekosten of servicekosten voor u een rol om voor een duurzaam kantoor te kiezen en hoe?
Q6	Speelden het behalen van hogere winsten of het aantrekken van groeikapitaal een rol?
Q7	Staat het verminderen van de ecologische footprint op de agenda van de organisatie bij deze keuze en hoe?
Q8	Is de keuze voor een duurzaam kantoor als stimulans aanwezig om naar externen (buitenwereld en leveranciers) duurzame verbetering aan te moedigen?
Q9	Verwacht u dat een duurzaam kantoor bijdraagt aan een hogere werknemerstevredenheid en arbeidsproductiviteit en op wat voor mogelijke manier?
Q10	Verwacht u dat een duurzaam kantoor helpt bij het aantrekken en behouden van betere werknemers?
Q11	Verwacht u dat gebouwenkenmerken zoals kwaliteit van klimaatinstallaties, daglicht en voorzieningen beter zijn in een duurzaam kantoor dan in een niet duurzaam kantoor?
Q12	Welke invloed had het gebouw op de beslissing gehad als dit gebouw niet duurzaam was geweest? Denk hierbij aan een slechter energielabel dan A of geen certificering.
Q13	Is het kantoor onderdeel van de uitstraling van de organisatie en haar (duurzaamheids)visie en op wat voor manier?
Q14	In hoeverre speelt het voldoen aan interne en externe normen of regelgeving een rol?
Q15	Wat was voor u uiteindelijk doorslaggevend in de keuze om voor dit kantoor te kiezen?
Q16	Zijn er nog onbesproken zaken in deze keuze relevant of zaken die u verder nog zou willen delen?

Bron: eigen bewerking

Deel 1 – Resultaten open vragen

Q1

De interviews zijn gestart met een korte introductie vanuit de respondenten en hun desbetreffende rol binnen de organisatie. Het doel is om allereerst inzicht te verkrijgen in de verdeling tussen het aantal beslissingsbevoegden en niet-beslissingsbevoegden. Hieruit blijkt dat vijf van de veertien respondenten beslissingsbevoegd zijn en de overige negen niet. Deze negen respondenten hebben zich echter wel actief bezig hebben gehouden met het huisvestingsproces. Opvallend is dat er verhoudingsgewijs meer beslissingsbevoegden gevonden worden onder de kleine huurders (< 1.000 m²). Een mogelijke verklaring is dat besluitvorming bij kleine huurders eerder berust bij één of enkele personen in tegenstelling tot grote huurders. Hierdoor is er sprake van een ander besluitvormingsproces waardoor bij kleine huurders de behaviorale invloed mogelijk een grotere rol speelt.

Figuur 14 – Beslissingsbevoegdheid onder respondenten



Bron: eigen bewerking

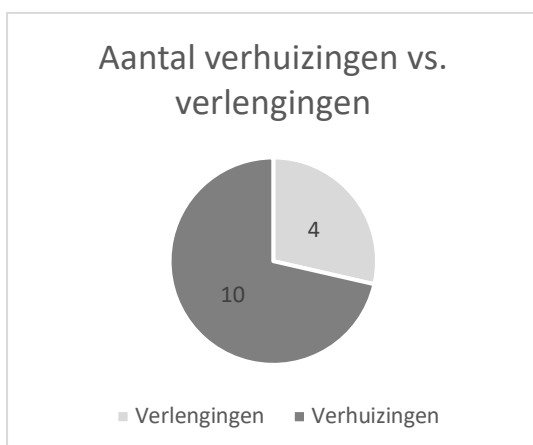
Q2

Vervolgens is er gekeken naar het resultaat in het aantal verhuizingen en verlengingen. In totaal zijn er veertien transacties waarvan vier huurverlengingen en tien verhuizingen. Een verklaring voor het hogere aantal verhuizingen is de wens voor een duurzamer kantoor in combinatie met een veranderde ruimtebehoefte. Hierbij wordt duurzaamheid bij grote huurders op voorhand opgenomen als criterium in het Programma van Eisen waarbij dit voor kleine huurders een minder hard criterium is.

*“Ja eigenlijk heel simpel. Wij zijn een startend bedrijf en ik ben gewoon ruimtes gaan zoeken”
– CER (kleine huurder)*

“Er is beoordeeld of voor de bestaande huisvesting het contract ging aflopen en of dit nog voldoet aan de eisen die wij als organisatie hebben. Het oudere pand scoorde wat minder hoog op dat gebied, daarom hebben wij onze keuze gemaakt om verder te kijken en een kantoorpand te vinden met een energiezuinig label” – IKNL (grote huurder)

Figuur 15 – Aantal verhuizingen vs. verlengingen



Bron: eigen bewerking

Q3

Hier is gekeken of respondenten voorheen al in een duurzaam kantoor zaten. In totaal zijn er twaalf waarnemingen omdat twee respondenten hiervoor nog geen kantoor huurden. Acht respondenten kwamen aan al uit een duurzaam kantoor wat maakt dat dit in die zin een positieve ervaring is geweest. In alle gevallen is het energielabel minimaal gelijk gebleven of verbeterd. Een significant deel van de respondenten heeft bewust een verbetering gerealiseerd in het energielabel. Geen enkele respondent beschikte in haar oude situatie over een BREEAM certificering. In de nieuwe situatie worden in totaal wel drie BREEAM certificeringen waargenomen. Binnen deze drie waarnemingen zijn er twee verhuizingen naar een BREEAM kantoor en één huurverlenging (Kadaster) waarbij het succesvol verkrijgen van BREEAM een belangrijke voorwaarde was.

“Misschien verschilt dat per locatie. Als ik mij focus op het hoofdkantoor, Europalaan 100, weet ik het energielabel niet meer maar ik kan me niet voorstellen dat dit een C of lager was. Ja, dus daar is wel degelijk naar gekeken” – CIZ

Figuur 16 – Duurzaamheid vorig kantoor

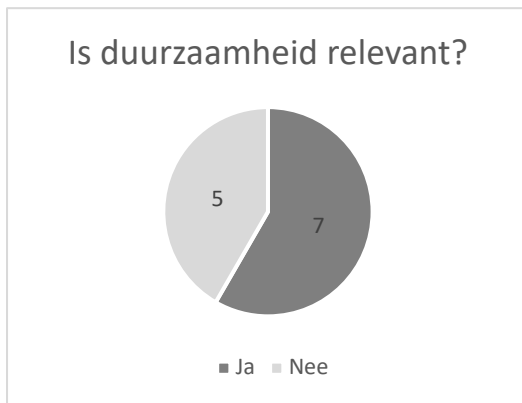


Bron: eigen Bewerking

Q4

Hier is gekeken naar de relevantie van duurzaamheid onder respondenten. In totaal zijn er twaalf waarnemingen waarvan de meerderheid met 7 waarnemingen aangeeft dat duurzaamheid van belang is in het beslisproces. Over deze twaalf waarnemingen wordt een gemiddelde relevantie voor duurzaamheid vastgesteld op 56,04%. Hieruit kan geconcludeerd worden dat duurzaamheid een relevante rol speelt in de huisvestingskeuze echter met een minimale meerderheid.

Figuur 17 – Relevantie duurzaamheid



Bron: eigen Bewerking

Q5

28,57% geeft aan dat het verlagen van de servicekosten een rol speelde bij de keuze voor een duurzaam kantoor. Dit lage percentage is opmerkelijk omdat de energiekosten en daarmee de bijbehorende servicekosten in de periode 2022 - 2024 significant zijn toegenomen. Een verklaring is dat servicekosten op voorschotbasis berekend worden en er mogelijk nog geen finale naheffing heeft plaatsgevonden. De respondenten geven aan dat de nadruk ligt op beheersbaarheid van kosten, kostenstabiliteit en totale kosten. Hierin geven de respondenten aan dat de hoogte van de servicekosten van belang zijn. Voor organisaties zonder winstoogmerk ligt de focus op kostenstabiliteit waar organisaties met winstoogmerk vooral focussen op kostenverlaging. Hier valt op dat er een andere kostenbenadering aanwezig is tussen deze twee verschillende type organisaties.

“Het verduurzamen van je pand zou eigenlijk één op één ook terug te zien moeten zijn in dat je minder verbruikt en daardoor dus lagere verbruikskosten hebt. Dat is wel een assumptie en relevant geweest in die keuze” - Ilionx

“Wij hoeven geen winst te maken maar dan is het wel van belang dat wij onze kostenstructuur heel beheersbaar houden en voorspelbaar” - IKNL

Q6

7,69% geeft aan dat de keuze voor een duurzaam kantoor een rol speelde bij het realiseren van hogere winsten of het aantrekken van groeikapitaal. Hierbij moet de kanttekening gemaakt worden dat vier respondenten geen winstoogmerk hebben. Mogelijk verklaart dit de lage score met ja op deze vraag. Bij de respondenten lijkt er in eerste instantie geen relatie aanwezig te zijn tussen duurzaamheid en het realiseren van hogere winsten of het aantrekken van groeikapitaal. Wel is de keuze voor een duurzaam kantoor, zoals ook blijkt uit de beantwoording van Q5, van invloed op de kostenstructuur en daarmee gerelateerd aan de winst. De respondenten geven aan dat voor het aantrekken van groeikapitaal potentiële investeerders de organisaties afrekenen op een algehele visie van duurzaamheid waarvan het kantoor een onderdeel is. In deze algehele duurzaamheidsuitstraling speelt de reputatiedimensie een belangrijke rol.

“Nee, wij moeten alleen enorm opletten op onze uitstraling dus dat speelt wel mee” - FNV

Q7

69,23% geeft aan dat het verminderen van de ecologische footprint op de agenda staat van de organisatie. Wat opvalt is dat het merendeel aangeeft dat dit op de agenda staat maar dat er geen concreet intern duurzaamheidsplan is, in het bijzonder bij kleine huurders. Bij grote huurders of overheidsgerelateerde organisaties blijkt dit wel het geval te zijn. Opmerkelijk is dat bij grote huurders het verminderen van de ecologische footprint voorafgaand in het proces al een belangrijke factor is en bij kleine huurders dit in retrospect van belang is.

“We hebben in kaart gebracht wat wij nu gerealiseerd hebben op inkoopgebied. Met name hoe wij omgaan met duurzaamheid, hoe we daar als organisatie mee om willen gaan en ook een hele realistische kijk op 2030 hebben want dan moet iedereen CO2 neutraal zijn” - CIZ (grote huurder)

“Staat op de agenda maar in minimale vorm, want wij hebben daar als online marketingbureau waarin we een digitale service leveren, niet heel veel mee te maken” - Abnormal (kleine huurder)

Q8

30,77% geeft aan dat de keuze voor een duurzaam kantoor als stimulans gebruikt wordt om externen aan te moedigen in duurzame verbetering. Hier valt vooral op dat nagenoeg alle respondenten die ja antwoorden overheidsgerelateerd zijn namelijk FNV, CIZ en Kadaster, behalve anoniem 3. Een mogelijke verklaring kan gevonden worden in het overheidsbeleid met betrekking tot het bijbehorende klimaatplan wat een belangrijke rol speelt in de aanmoediging van beleid naar externen toe.

“Op het moment dat wij onze panden gaan inrichten met materialen, dan doen wij dat door middel van aanbesteding omdat we dat verplicht zijn. Als jij hierbij niet voldoet aan bepaalde duurzaamheidsnormeringen, kan je niet worden uitgekozen worden als een leverancier bij ons. Het komt ook in het jaarverslag te staan want wij zijn een publieke organisatie” – CIZ

Q9

85,71% geeft aan dat de keuze voor een duurzaam kantoor bijdraagt aan een hogere werknemerstevredenheid en arbeidsproductiviteit. Dit geeft weer dat de respondenten overtuigd zijn van een positieve relatie tussen een duurzaam kantoor en haar personeel. De responden geven dit als één van de belangrijkste redenen aan waarom zij bereid zijn om een huurpremium te betalen. Opvallend is dat vooral de nadruk wordt gelegd op de jonge generatie waarvoor het belang van duurzaamheid nog nadrukkelijker aanwezig is. De duurzaamheidskeuze is dus gerelateerd aan het verhogen van bedrijfsresultaten.

“Jazeker en het speelt vooral ook echt bij de jongeren. Hoe beter we daaraan kunnen conformeren, hoe liever ze ook bij jou willen komen werken dus dat is wel ontzettend belangrijk. Jongeren willen zich vereenzelvigen met een bedrijf dat duurzaam is. Dat hebben we ook onderzocht en zelf ervaren” – Kadaster

“Dat denk ik zeker omdat je een beter werk- en leefklimaat kan creëren. Dat gaat mensen wel over de streep trekken om vaker naar kantoor te komen plus het feit dat, vooral de jongere generatie, dat steeds belangrijker vindt. Die willen dat graag terugzien in het gebouw waar zij werken en dat kunnen we hiermee dus ook doen” – IKNL

Q10

78,57% geeft aan dat een duurzaam kantoor bijdraagt bij het aantrekken en behouden van personeel. Hier wordt eveneens bevestigd dat het duurzame kantoor voor de jonge generatie van belang is. Duurzaamheid blijkt één van de verbindende thema's te zijn voor jonge generaties om voor een organisatie te (blijven) werken. Hiermee vormt dit thema onderdeel van de reputatiedimensie om binding te kunnen creëren met personeel en de bedrijfscontinuïteit te kunnen waarborgen.

“Je moet mensen aanspreken en dat kan niet alleen maar door een leuke organisatie te zijn. Dat moet je in een breder perspectief zien. Dat is een hele belangrijke om mensen naar binnen te halen, maar ook aan je te binden en te borgen dat ze blijven. Dus echt ook door die jonge werknemers aan te trekken met duurzaamheid. Dit leeft bij de jongere generaties nog veel bewuster” – CIZ

“Ik denk dat ik dan wel een onderscheid moet maken. Misschien in de jonge generatie noem ik het dan maar en de oudere generatie. Ik denk dat het voor de jongere generatie belangrijker is” – CER

Q11

92,86% verwacht dat de gebouwkenmerken beter zijn dan in een duurzaam kantoor dan een niet duurzaam kantoor. Hier wordt expliciet over een verwachting gesproken waarbij het opvalt dat de meeste huurders dit niet daadwerkelijk getoetst hebben. Daarnaast lijken renovaties optisch de indruk te wekken bij huurders dat het gebouw duurzaam is, of dit daadwerkelijk het geval is kan betwist worden. Hier spelen mogelijke behaviorale elementen een rol zoals subjectiviteit van een beslisser waar renovaties mogelijkwijs een veronderstelling creëren dat er per definitie sprake is van een hogere duurzaamheidsprestatie.

“Ja dat hoop ik en verwacht ik wel” – Kryha

Q12

64,29% geeft aan dat ze niet voor het nieuwe kantoor hadden gekozen als het niet duurzaam was geweest. Dit benadrukt het belang van de aanwezigheid van het minimale A label of gebouwcertificering, ook naar de toekomst toe. De meeste respondenten toetsen op het element belabeling. Vooral kleine huurders geven aan dat ze vooraf niet zulke strenge eisen hebben gesteld aan het energielabel of certificering maar in retrospect geven zij aan dat dit toch belangrijker was dan zij initieel dachten. Hierbij speelt beschikbaarheid van duurzame kantoren een rol in deze afweging, dit mag niet buiten beschouwing worden gelaten.

“De hoofdcriteria liggen eerst bij andere zaken, we hebben niet altijd de keuze dat we uit veel meer opties kunnen kiezen. Als het vergelijkbare producten of vergelijkbare gebouwen zijn, dan is uiteindelijk duurzaamheid doorslaggevend” – Anoniem 2

“Ja, ik denk dat dat het grappige is, beetje omgekeerde psychologie. Het feit dat het een A++ is heeft er niet direct ervoor gezorgd dat we zeiden dit moeten we doen maar als het andersom inderdaad een B of lager was geweest dan hadden we wel gezegd dat dit niet de beste keuze is. Dus aan de andere kant speelt het een grotere rol” – U Adviseurs

Q13

64,29% geeft aan dat keuze voor een duurzaam kantoor de duurzaamheidsvisie van de organisatie uitstraalt. Dit lijkt tegenstrijdig te zijn met de eerdere reacties dat niet alle respondenten over een concreet intern duurzaamheidsplan beschikken. De uitstraling naar buiten toe is hierin relevant, ongeacht het feit of er wel of niet een intern duurzaamheidsplan aanwezig is. Mogelijk verklarende factoren kunnen gevonden worden in de toegenomen maatschappelijke druk en regelgeving omtrent duurzaamheid van organisaties.

“Daar hebben we wel rekening mee gehouden. We hebben ook alle uitstralingen meegenomen in de afbouw. Die is ook helemaal circulair en dat straalt wel een bepaalde vorm van duurzaamheid uit” – Kryha

Ja, we zitten op dit moment in een verbouwing. Het is niet zo dat we alles eruit gooien en alles nieuw kopen. Proberen zoveel als mogelijk te hergebruiken. Zowel het materiaal voor de verbouwing maar ook meubilair en afvoer van afval. Daarin proberen we zo duurzaam mogelijk met aannemers af te spreken. Dus dat wordt ook echt vanuit intern beleid doorgevoerd” – FNV

Q14

64,29% geeft aan dat de keuze voor een duurzaam kantoor meespeelt bij het voldoen aan interne en externe regelgeving. Wat opvalt is dat kleine huurders minder bekend zijn met de wettelijke regelgeving, waar grote huurders hier duidelijk meer op sturen. Dit geldt in het bijzonder voor overheidsgerelateerde organisaties waar deze reputatiedimensie en conformeren aan de regelgeving een nadrukkelijker rol speelt. Hier is een rol weggelegd in Informatievoorziening omtrent verduurzamingseisen vanuit de overheid en marktpartijen.

“Nee eigenlijk niet want voor kantoren ben ik daar ook niet van op de hoogte hoe die regelgeving of wetgeving is. Ik denk dat als als mensen daar meer bewust van zijn dat die regelgeving er is dat het beslissingstraject en het energielabel daarin veel belangrijker zijn” – Abnormal

“Wij zijn een overheidsinstantie dus die is zeer relevant. Wij volgen wat het VWS voorschrijft en op sommige vlakken doen we het beter dan zij. Wij zijn natuurlijk een redelijk platte en kleine organisatie en het VWS is natuurlijk wat log” – CIZ

Q15

Bij deze vraag is aan de respondenten ruimte geboden wat verder nog doorslaggevend was inzake de besluitvorming. Hieruit blijkt dat traditionele vastgoedkenmerken zoals gebouw, locatie, beschikbaarheid en de relatie met de verhuurder niet buiten beschouwing gelaten zouden mogen worden. De relatie tussen verhuurder en huurder speelt een rol in het vertrouwen om duurzaamheidsdoelstellingen te behalen. De aanwezigheid van een duidelijke duurzaamheidsstrategie bij verhuurder is van belang en hoe de huurder in een dergelijk plan betrokken wordt bij een nieuwe transactie. Huurders geven aan hier waarde aan te hechten, welke een onderdeel vormen van de behaviorale kant van besluitvorming.

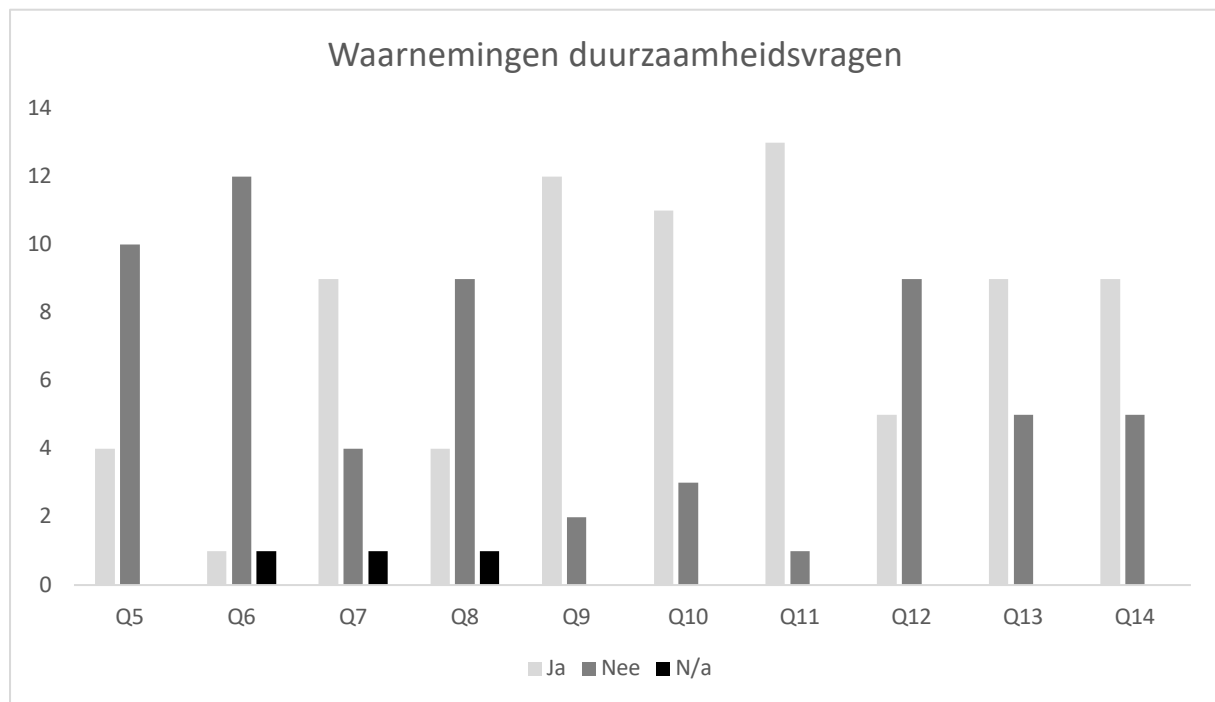
Q16

Als afsluitend deel bij de open vragen is een controlevraag opgenomen of er nog relevante zaken waren die de respondenten willen delen. Het grootste deel van de respondenten geeft

aan geen verdere aanvullingen te hebben of benadrukken wederom traditionele vastgoedkenmerken van gebouw, locatie en beschikbaarheid.

Nu alle open vragen behandeld zijn volgt de afsluiting van deel 1 van het interview. De beantwoording door respondenten op de duurzaamheidsvragen worden hieronder in één overzicht gepresenteerd.

Figuur 18 – Beantwoording duurzaamheidsvragen door respondenten



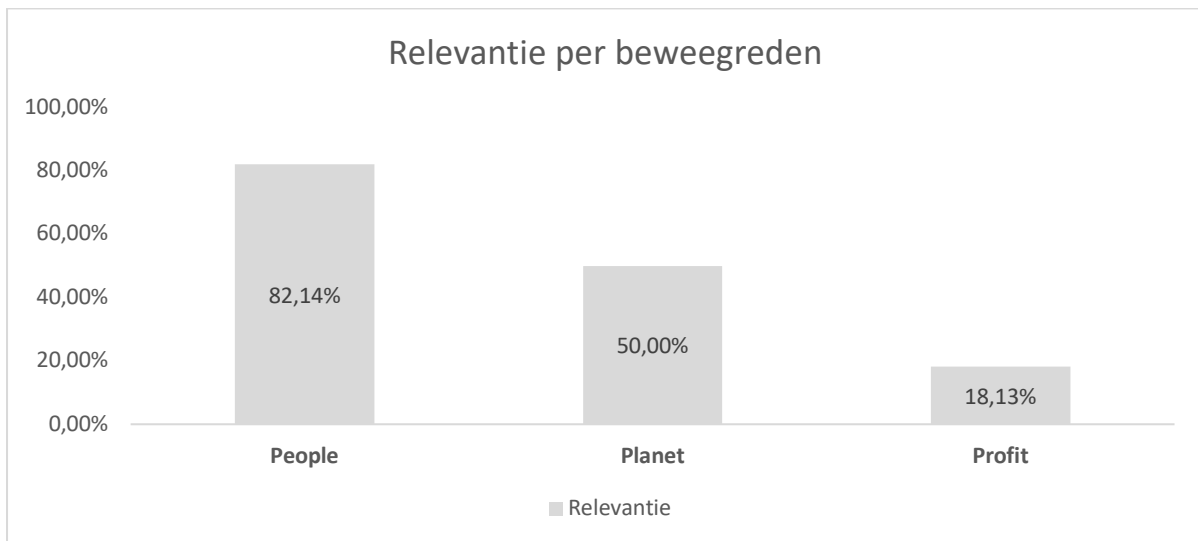
Bron: eigen bewerking

Samenvatting resultaten deel 1 – open vragen

Nu alle resultaten met de open vragen uit deel 1 behandeld zijn, kan er ook vergelijkend gekeken worden naar de procentuele score's voor de drie beweegredenen. De vragen Q5 en Q6 hebben betrekking op Profit, Q7 en Q8 op Planet en Q9 en Q10 op People. De procentuele score's op beide vragen zijn samengevoegd tot een geaggregeerde score per beweegreden (zie figuur 19). Hieruit blijkt dat People als belangrijkste beweegreden wordt aangegeven door respondenten. Vervolgens blijkt Planet relevant te zijn en Profit het minst relevant.

Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat vier van de veertien respondenten geen winstogmerk hebben. Dit verklaart mogelijk de relatief lage score op Profit. Wat verder opvalt is dat binnen Planet voor zowel kleine als grote huurders belabeling en reputatiedimensie het meest benadrukt worden en certificering het minst. Dit in acht genomen, grote en overheidsgerelateerde huurders hebben wel meer focus op certificering dan kleine huurders. Voor zowel kleine als grote huurders geldt dat traditionele vastgoedfactoren niet buiten beschouwing gelaten zouden mogen worden, zelfs niet in deze duurzaamheidskeuze.

Figuur 19 – Relevantie van beweegredenen deel 1 – open vragen



Bron: eigen bewerking

Deel 2 – Resultaten stellingen

In het tweede deel van het interview zijn alle respondenten een vijftal stellingen voorgehouden om tot meer verdieping te komen in de gemaakte afwegingen tussen de drie onderzoekselementen. Hieruit zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Stelling 1 – “Een duurzaam kantoor helpt ons om hogere winsten te realiseren, wat belangrijker is dan het verlagen van de ecologische footprint”

Hierop antwoordt 28,57% waar en de overige 71,43% niet waar. De keuze voor een duurzaam kantoor draagt in de ogen van de respondenten niet direct bij aan het realiseren van hogere winsten. De koppeling met de bedrijfsvoering wordt hierin als beperkt ervaren. Een belangrijke kanttekening die hierbij gemaakt dient te worden is dat vier van de veertien respondenten (IKNL, CIZ, FNV en Anoniem 2) geen winstoogmerk hebben. Dit verklaart, gezien een aantal antwoorden van de respondenten over het ontbreken van het winstmotief, mede het lage percentage met beantwoording waar. De overige respondenten hebben bij de open vragen wel aangegeven dat zij verwachten dat een duurzaam kantoor helpt om de totale kosten te drukken en daarmee uiteindelijk hogere winsten te kunnen realiseren. De expliciete relatie winst ten opzichte van het verlagen van de ecologische footprint valt niet per se ten gunste van de winst uit, dit kan ook deels sociaal wenselijk zijn.

Stelling 2 – “Een duurzaam kantoor beschikt over betere gebouwenkenmerken dan een niet duurzaam kantoor”

Hierop antwoordt 71,42% met waar, 14,29% met niet waar en 14,29% met geen mening. De beantwoording van deze stelling ligt in lijn met de beantwoording van Q11 en Q12 van de open vragen in deel 1. Hierbij lijkt het vooral een verwachting te zijn dat een duurzaam kantoor over betere gebouwenkenmerken beschikt, of dit daadwerkelijk zo ervaren wordt is niet op getoetst.

Stelling 3 – “Een duurzaam kantoor zorgt voor meer tevreden werknemers en snellere groei”

Hierop antwoordt 50% met waar, 28,57% met niet waar en 21,43% met N/A (niet van toepassing). People lijkt hier een gemiddeld relevante rol te spelen. Voor de N/A waarnemingen geldt in dit geval dat de repondenten vooral verwachten dat een duurzaam kantoor bijdraagt aan meer tevreden werknemers maar dat zij niet verwachten dat het direct bijdraagt aan snellere groei. Daarbij wordt de relatie duurzaam kantoor en het positieve effect op werknemerstevredenheid expliciet bevestigd in deze stelling. De respondenten geven aan dat zij verwachten dat snellere groei vooral met andere factoren te maken heeft dan het duurzame kantoor, echter speelt het duurzame kantoor hier wel een faciliterende rol.

Stelling 4 – “De keuze voor een duurzaam kantoor is gebaseerd op basis van intern beleid en externe regelgeving”

Hierop antwoordt 71,43% met waar en 28,57% met niet waar. In een verdere verdieping blijkt externe regelgeving in eerste instantie een nadrukkelijker rol te spelen dan het interne beleid. Dit beeld wordt versterkt door het gegeven dat een groot deel van de respondenten aangeeft niet over een concreet intern duurzaamheidsplan te beschikken. Daarmee lijkt de institutionele context voorsnog dus een elementaire aanjager te zijn in het verduurzamen van de huisvesting van de organisaties. Vier organisaties die wel met een intern duurzaamheidsplan werken voegen hieraan toe dat dit voortkomt uit het feit dat ze (semi)overheidsgerelateerd zijn en hier dus wel over moeten beschikken.

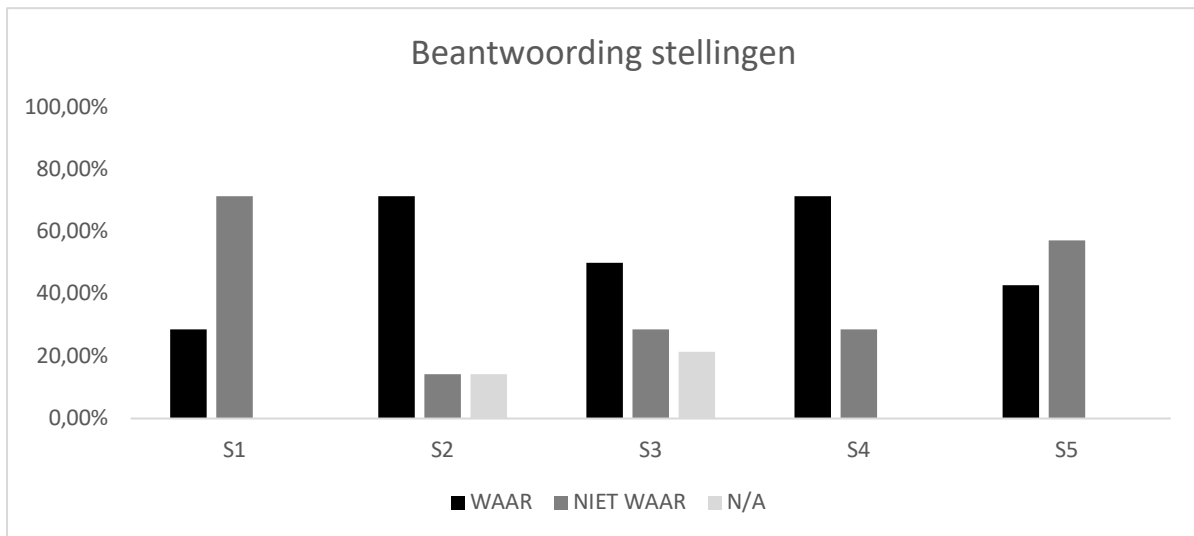
Stelling 5 – “Duurzaamheid was in onze keuze niet of amper relevant. We waren gewoon verliefd op het gebouw vanwege locatie of uitstraling. Duurzaamheid is bijzaak”

Hierop antwoordt 42,86% met waar en 57,14% met niet waar. Planet lijkt hier een gemiddeld relevante rol te spelen. Hierbij maakt respondent Anoniem 2 een relevante kanttekening dat duurzaamheid bijzaak wordt als er onvoldoende beschikbaarheid is van duurzaam aanbod. Respondent U Adviseurs maakt de kanttekening dat duurzaamheid bijzaak is naast uitstraling en locatie tenzij het alternatief een significant minder label heeft dan A. Hieruit kan opgemaakt worden dat duurzaamheid een relevante rol speelt maar dat ook hier het belang van traditionele vastgoedkenmerken niet onderschat mag worden.

Samenvatting resultaten deel 2 – stellingen

In dit onderdeel heeft stelling 1 betrekking op Profit, stelling 3 op People en stelling 5 op Planet. Het valt op dat de resultaten van deel 2 in nagenoeg dezelfde lijn liggen van beantwoording van de open vragen in deel 1. Deze stellingen tonen aan dat er een vorm van consistentie gevonden kan worden in de beantwoording van deel 1 ten opzichte van deel 2. People en Planet scoren wederom gemiddeld waar Profit wederom laag scoort.

Figuur 20 – Overzicht beantwoording deel 2 - stellingen



Bron: eigen bewerking

Deel 3 - Resultaten ranking

In het derde en laatste deel van het interview is er aan de respondenten een ranking voorgoedhouden. Dit heeft plaatsgevonden op basis van een schaal van één tot en met drie voor de beweegredenen. Hierbij is het getal één het meest relevant is en drie het minst relevant. Hoe dichter de uiteindelijke ranking score bij één zit, des te relevanter de beweegredenen. De drie beweegredenen zijn als volgt:

- Het realiseren van hogere winsten of lagere kosten (Profit);
- Het verbeteren van de planeet (Planet);
- Het verhogen van werknemerstevredenheid en productiviteit (People).

Figuur 21 – Overzicht ranking score

Organisatie	People	Planet	Profit
Kryha	1	3	2
Anoniem 1	1	3	2
Abnormal	2	3	1
AUO Display Plus	1	3	2
IKNL	1	2	3
Illionx	1	2	3
CIZ	1	2	3
Anoniem 2	1	3	2
U Adviseurs	1	3	2
Anoniem 3	3	2	1
FNV	1	2	3
Kadaster	1	2	3
Ros Maritime Services	2	3	1
Customs Expertise Rotterdam	1	3	2
Ranking	1,29	2,57	2,14

Bron: eigen bewerking

Samenvatting resultaten deel 3 – ranking

De ranking in dit deel is de belangrijkste indicator omdat de respondenten hier bewuste keuzes moeten maken welke beweegredenen het belangrijkste en het minst belangrijk zijn. Hierbij scoort People het hoogst, vervolgens Profit en Planet uiteindelijk het laagst. De kanttekening voor Profit is dat er vier organisaties geen winstoogmerk hebben (IKNL, FNV, CIZ en Anoniem 2). Van deze vier respondenten alloceren drie respondenten een score drie aan Profit wat de resultaten beïnvloedt. Zou hiervoor gecorrigeerd worden in de waarnemingen dan zal Profit een score bemachtigen die dichterbij de buurt komt te liggen van de score op People. Op basis van de ranking wordt de keuze voor een duurzaam kantoor dus het meest gedreven door People, vervolgens door Profit en het minst door Planet. Dit betekent dat in de praktijk de volgende krachten waargenomen kunnen worden voor de beweegredenen.

Figuur 22 – Krachten van beweegredenen in de praktijk

	People	Planet	Profit
Praktijk	(+ +)	(-)	(+ -)

Bron: eigen bewerking

Afrondende analyse

Een mogelijke verklaring voor de lage score op Profit in deel 1 en deel 2 van het interview kan gevonden worden in de mogelijke vraagstelling en het feit dat er vier respondenten waren zonder winstoogmerk. Verder dient er een kanttekening gemaakt te worden dat de duurzaamheidskeuze voor kantoren niet los gezien zou mogen worden van de traditionele vastgoedfactoren zoals locatie, bereikbaarheid en beschikbaarheid. Kijkend naar de respondenten blijkt dit het geval bij IKNL, Anoniem 2, Ros Maritime Services en Customs Rotterdam. Deze respondenten zijn op een mogelijke wijze gebonden aan locatie vanwege bereikbaarheid of locatiegebonden dienstverlening.

Wat vervolgens resteert is de vraag in hoeverre duurzaamheid dan óók een rol speelt en welke elementen dan herleidbaar zijn naar duurzaamheid. Om deze reden is er binnen Planet gekeken naar de elementen belabeling, certificering en de reputatiedimensie.

Belabeling

Van de veertien respondenten hebben er acht respondenten (57,14%) een verbetering gemaakt in hun energielabel. Dit toont aan dat huurders hier wel degelijk naar kijken bij hun kantoorkeuze. Wat hierin opvalt is dat huurders een A label belangrijk vinden maar binnen het A label weinig onderscheid maken tussen A of A+++++. Vooral de verbetering naar een A label wordt als belangrijkste stap aangegeven. De beschikbaarheid van duurzaam kantooraanbod speelt hier mogelijk een rol.

Certificering

In alle waarnemingen kwam geen enkele respondent uit een gebouw met een BREEAM certificering. Deze gebouwcertificeringen ogen minder zichtbaar dan energielabels waardoor respondenten hier ook minder bekend mee zijn. Dit verklaart mogelijk waarom de

duurzaamheidskeuze meer gefocust is op belabeling dan gebouwcertificering. Voor grote huurders blijkt wel dat deze eerder een 'must-have' zijn waar deze voor kleine huurders een 'nice-to-have' zijn.

Reputatiedimensie

64,29% van de respondenten geeft aan dat de keuze voor een duurzaam kantoor de duurzaamheidsvisie van de organisatie uitstraalt. Verklarende factoren kunnen gevonden worden in de toegenomen maatschappelijke druk en regelgeving omtrent duurzaamheid. De reputatiedimensie speelt hierin een rol en is op haar beurt weer van invloed op de behaviorale kant van het beslisproces. Voor grote of overheidsgerelateerde huurders is het conformeren aan deze regelgeving nog relevanter vanwege verhoogde druk. Bij kleine huurders lijkt er minder kennis aanwezig te zijn over de exacte regelgeving maar is het conformeren als duurzame organisatie van belang. Voor zowel grote als kleine huurders speelt deze reputatiedimensie een rol in het aantrekken van jong personeel.

Significantie en randvoorwaarden empirische analyse

Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een kritische noot inzake de significantie en randvoorwaarden uit deze empirische analyse. De gemiddelde relevantie voor duurzaamheid komt in dit onderzoek uit op 56,04%. Dit duidt erop dat duurzaamheid van belang is maar er betwist kan worden in hoeverre dit voldoende overtuigend is. Waar wel een hoge significantie wordt gevonden is de relatie tussen People en de duurzaamheidskeuze (82,14%). De randvoorwaarden die hierop van invloed zijn is dat er voldoende aanbod van duurzame kantoren beschikbaar dient te zijn. Macro-economische factoren spelen hierin een rol zoals de hoogte van bouwkosten in de ontwikkeling van duurzaam aanbod. Daarnaast zouden traditionele kenmerken van locatie en bereikbaarheid niet buiten beschouwingen gelaten mogen worden in dergelijke keuzes.

Conclusies deelvragen 3 en 4

Deelvraag 3 - 'Welke beweegredenen geven huurders in de praktijk aan belangrijk te vinden bij de keuze voor een duurzaam kantoor?'

Deze vraag is beantwoord op basis van de data uit de ranking van de interviews. Hieruit blijkt dat People de belangrijkste beweegreden is. Oorzaken hiervoor worden gevonden in het aantrekken en behouden van de jonge generatie welke veel waarde hechten aan vereenzelving met een duurzame organisatie. Duurzaamheid is hierin een verbindend thema. Daarnaast verwachten huurders dat een duurzaam kantoor bijdraagt aan een hogere werknemerstevredenheid en arbeidsproductiviteit. Op deze wijze is People gerelateerd aan het realiseren van verhoogde bedrijfsprestaties. Na People blijkt Profit een belangrijke beweegreden. Huurders verwachten dat een duurzaam kantoor bijdraagt aan het verlagen van kosten waardoor betere bedrijfsresultaten gerealiseerd kunnen worden. Hierbij speelt Planet een rol, echter in beperkte mate en met dien verstande dat hier op mogelijke manieren voordelen uit behaald kunnen worden. Mede door wet-en regelgeving en het aantrekken van goed personeel is duurzaamheid een noodzaak onder People en Profit. Een kanttekening hierbij is dat traditionele vastgoedfactoren in een dergelijke duurzaamheidsbeslissing niet buiten beschouwing gelaten zouden mogen worden.

Deelvraag 4 – Wat is de invloed van de behavioral kant op de keuze voor een duurzaam kantoor?

Deze vraag is beantwoord aan de hand van de literatuurstudie in combinatie met de data van de respondenten uit de interviews. De behavioral kant speelt een significante rol in het beslisproces ofwel het beslisproces is een uitkomst van menselijk handelen. Op basis van de respondenten wordt bevestigd dat de beweegredenen te kiezen voor een duurzaam kantoor niet alleen wordt gemaakt op basis van ofwel winstmaximalisatie ofwel maatschappelijke (klimaat)batens. De respondenten zijn unaniem in het gegeven dat het kantoor namelijk onderdeel is van de algehele bedrijfsuitstraling. Een duurzame uitstraling speelt hierbij zowel intern als extern een rol. Dit betekent dat er mogelijk suboptimale keuzes gemaakt worden waarvan men op lange termijn verwacht bepaalde voordelen uit te behalen. Een van deze voordelen is het aantrekken en behouden van (jong) personeel. Om deze reden komt People in dit onderzoek als belangrijkste beweegreden naar voren voor een duurzaam kantoor. Hierbij mag niet buiten beschouwing gelaten worden dat huurders van elkaar verschillen op basis van normen en waarden omtrent duurzaamheid. Hierdoor zijn er subjectieve elementen aanwezig die van invloed zijn op de uiteindelijke duurzaamheidskeuze. Dit wordt door respondenten in dit onderzoek bevestigd in termen van de relatie tussen huurder en verhuurder of de kwaliteit van renovaties omtrent verduurzaming.

HOOFDSTUK 5 – CONCLUSIES & REFLECTIE

5.1 Conclusie centrale onderzoeksvraag

De centrale onderzoeksvraag in dit onderzoek luidt als volgt: ‘Welke beweegredenen verklaren de huurpremium die kantoorhuurders bereid zijn om te betalen voor een duurzaam kantoor in de Randstad?’. Dit is beantwoord aan de hand van de literatuurstudie in combinatie met de data uit de ranking. In tegenstelling tot het TBL model, wat veronderstelt dat de 3 P’s met elkaar in balans dienen te zijn voor een duurzame bedrijfsvoering, lijkt dit zowel in de bestaande theorie als praktijk niet gevonden te worden. Op basis van de literatuuranalyse wordt gevonden dat Profit de belangrijkste beweegreden is, vervolgens People en Planet het minst. In de praktijk wordt dit echter anders waargenomen. Op basis van de resultaten uit dit onderzoek blijkt People de belangrijkste beweegreden, vervolgens Profit en Planet het minst. Dit verdiept dus de traditionele tweestrijd tussen winst of duurzame baten.

Wat beide resultaten gemeen hebben, in zowel theorie als empirie, is dat Planet de minst belangrijke beweegreden is. Een verschil is dat People in de praktijk het hoogst scoort terwijl dit in de literatuur Profit betreft. De hoge score in dit onderzoek op People met 85,71% geeft aan dat de beweegreden voor de duurzaamheidskeuze wordt gelieerd aan een hogere werknemerstevredenheid en arbeidsproductiviteit van de jonge generatie. De respondenten uit dit onderzoek geven dit aan als dé belangrijkste reden waarom zij bereid zijn om een huurpremium te betalen. Duurzaamheid is daarmee een verbindend thema voor deze generatie. Dit argument lijkt post-COVID nog belangrijker geworden doordat organisaties uitdagingen ervaren om het personeel weer terug naar kantoor te krijgen samen met de ‘war for talent’.

De vervolgvraag is op welke wijze duurzaamheid dan wel een rol speelt en vanuit welke elementen? Hiervoor is er gekeken naar belabeling, certificering en reputatie-dimensie. Hieruit blijkt dat in de praktijk het energielabel en de reputatiedimensie een belangrijke rol spelen en de gebouwcertificering deels onderbelicht blijft. Duurzaamheid speelt een rol als verbindend thema, waarbij belabeling en certificering als meetbare instrumenten dienen om als organisatie als duurzaam te worden beschouwd binnen deze reputatiedimensie. Het doel hiervan is om bepaalde bedrijfsvoordelen te kunnen behalen om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen en verbeterde bedrijfsprestaties te kunnen realiseren. Het is aannemelijk dat de invloed van gebouwcertificeringen in de toekomst een steeds grotere rol gaan spelen. Een relevante bevinding in dit onderzoek is dat 64,29% van de respondenten aangeeft dat ze niet voor het nieuwe kantoor hadden gekozen als het niet duurzaam was geweest. Dit benadrukt het belang van de aanwezigheid van het minimale A label of gebouwcertificering naar de toekomst toe. De uitkomsten uit dit onderzoek bevestigen wat gevonden wordt in de bestaande literatuur. Zo vertegenwoordigt een reputatie als maatschappelijk verantwoorde onderneming een waarde wat helpt bij het aantrekken van werknemers, minder kans op inmenging van activisten faciliteert en een lagere kans op regulering door de overheid (Maxwell et al., 2000). Een energie-efficiënt gebouw leidt daarnaast tot kostenverlaging voor huurders die hierdoor bereid zijn om een hogere huur te betalen. Tevens zou een duurzame en betere inregeling van een gebouw leiden tot een hogere arbeidsproductiviteit (Eichholtz et al., 2009).

Het meest opvallend is dat de keuze voor een duurzaam kantoor het minst gedreven wordt door de intrinsieke motivatie om van de wereld een betere plek te maken. Bij de uiteindelijke besluitvorming komt Planet op de laatste plaats. Desondanks worden er keuzes gemaakt om voor een duurzaam kantoor te kiezen om behaviorale redenen en de reputatiedimensie. De duurzaamheidskeuze wordt dus vooral gedreven door de focus op People welke uiteindelijk gerelateerd is aan Profit. De hoge People score uit dit onderzoek wordt bevestigd door eerder gevonden scores voor deze beweegreden uit literatuuronderzoeken van Eichholtz et al. (2009), Simons et al. (2020) en Buskermolen et al. (2021). Hieronder wordt samengevat welke verschillen er in de praktijk gevonden worden ten opzichte van de bestaande literatuur voor deze beweegredenen in de keuze voor een duurzaam kantoor.

Figuur 23 – Waargenomen beweegredenen literatuur vs praktijk

	People	Planet	Profit
Literatuur	(+ -)	(-)	(+ +)
Praktijk	(+ +)	(-)	(+ -)

Bron: eigen bewerking

5.2 Aanbevelingen

Op basis van de bevindingen uit dit onderzoek worden de volgende aanbevelingen in de praktijk gedaan.

Huurders

Voor huurders geldt dat duurzaamheid hét verbindende thema is om jong talent aan te trekken en personeel weer naar kantoor te krijgen. In de ‘war for talent’ mag dit element niet onderbelicht blijven. Organisaties hebben te maken met uitdagingen om de bedrijfscultuur en de arbeidsproductiviteit te waarborgen. Daarbij wordt de relatie duurzaam kantoor en het positieve effect op werknemerstevredenheid expliciet bevestigd door respondenten uit dit onderzoek. De duurzaamheidskeuze speelt ook een rol om de kostenstructuur beheersbaar te houden. In het bijzonder na een periode waar energieprijzen significant zijn gestegen. Daarnaast kunnen bedrijfsprestaties verbeterd worden door een lager ziekteverzuim en een hogere arbeidsproductiviteit bij een duurzaam kantoor. Dit vermindert tegelijkertijd het risico voor huurders op mogelijke boetes en helpt juridische gevolgen op dit vlak te mitigeren. In het kader van MVO zijn duurzame kantoren voor huurders interessanter. Strategisch gezien vergroot dit het imago van de organisatie en leidt dit hierdoor tot een mogelijk concurrentievoordeel.

Beleggers

Voor beleggers geldt dat het relevant is om voldoende duurzaam aanbod in portefeuille te hebben. Dit vergroot de kans op succesvolle huurtransacties en hogere kasstromen. Voor beleggers is het relevant om te weten dat 64,29% van de respondenten in dit onderzoek aangeven dat ze niet voor het nieuwe kantoor hadden gekozen als het niet duurzaam was geweest. Dit benadrukt het belang van de aanwezigheid van het minimale A label of gebouwcertificering naar de toekomst toe. Daarnaast vergroot duurzaam aanbod de continuïteit van de verhuurportefeuille en worden risico’s van toekomstige verduurzamingsinvesteringen gemitigeerd.

Ontwikkelaars

Voor ontwikkelaars is de uitdaging om voldoende duurzaam aanbod te kunnen realiseren. Met dien verstande dat er huurpremiums worden betaald voor duurzame ontwikkelingen waardoor er mogelijk hogere ontwikkelingswinsten gerealiseerd kunnen worden. Duurzame ontwikkelingen bieden tevens een betere toekomstbestendigheid tegen marktveranderingen. Daar staat tegenover dat duurzame ontwikkelingen hogere kosten met zich meebrengen.

Overheid

In de verdere verduurzaming van de kantorenmarkt is een belangrijke rol weggelegd voor de overheid en lokale overheden. Om (lokale) kantorenmarkten te verduurzamen dienen duurzaamheidsrenovaties en nieuwe duurzame ontwikkelingen gefaciliteerd te worden. Hier spelen financiële impulsen (duurzaamheidssubsidies, belastingvoordelen) en beleid een rol. In een verdere verdieping in dit onderzoek blijkt externe regelgeving in eerste instantie een nadrukkelijker rol te spelen dan het interne beleid bij huurders. Daarnaast speelt informatie asymmetrie een rol. Uit dit onderzoek blijkt dat niet iedere respondent over dezelfde hoeveelheid informatie beschikt inzake wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Respondenten geven aan dat als zij over deze informatie beschikking hadden gehad, zij mogelijk andere beslissingen gemaakt zouden hebben. Hier is een belangrijke rol weggelegd voor de overheid en lokale overheden. In het behalen van de doelstellingen van het klimaatplan speelt verdere verduurzaming door alle marktpartijen een rol in de verdere aanmoediging van het duurzaamheidsbeleid naar externen toe.

Samengevat helpt duurzaam kantooraanbod niet alleen om kosten te besparen en te voldoen aan regelgeving voor marktpartijen maar biedt het ook strategische voordelen die kunnen bijdragen aan langetermijnsucces en marktpositie.

5.3 Methodologische reflectie

Terugkijkend op dit onderzoek hebben de literatuurstudie in combinatie met de diepte-interviews elkaar versterkt. Hierbij zijn een tweetal kritische opmerkingen relevant. Allereerst hebben de relatief scherpe selectiecriteria ertoe geleid dat er een beperkt aantal transacties daadwerkelijk voldeden aan de gestelde eisen. Daarmee was de populatie beperkt terwijl het in de praktijk lastig is om in contact te komen met de desbetreffende huurders. Participatie aan een dergelijk onderzoek blijkt voor geselecteerde partijen geen prioriteit. Een methodologische aanpassing om de populatie te vergroten had gericht kunnen zijn op het benaderen van meer indirecte beslissingsbevoegden en daarbij meer te focussen op non-profit organisaties die geen winstoogmerk hebben. Ten tweede, om tot meer diepgaande en meer valide en betrouwbare uitspraken te komen voor dit onderzoek, zou een combinatie van kwantitatieve toetsing voorafgaand aan de kwalitatieve gesprekken zinvol zijn geweest. Gezien de relatief beperkte onderzoekstijd en de uitdaging om een voldoende aantal respondenten op (nagenoeg) beslissingsbevoegd niveau bereid te vinden te participeren zal hiervoor verder onderzoek noodzakelijk zijn. Tenslotte een kritische noot inzake de formulering van vraagstellingen in deel 1 en deel 2 van het interview. Dit is mogelijk van invloed geweest op de lage score op Profit die in dit onderzoek gevonden wordt, mede in combinatie met vier respondenten zonder winstoogmerk.

5.4 Academische reflectie

Het verminderen van de toekomstige uitstoot van de bebouwde omgeving is één van de belangrijke uitdagingen waar de vastgoedsector mee te maken heeft. Hierbij speelt verduurzaming van het kantorenlandschap een belangrijke rol. Post-COVID is de kantorenmarkt veranderd en hiermee de bijbehorende behoeften van kantoorhuurders eveneens. Organisaties ervaren uitdagingen om het personeel weer terug naar kantoor te krijgen en veel kantoren zijn suboptimaal bezet. Dit onderzoek draagt bij aan een beter begrip waarom huurders voor een duurzaam kantoor kiezen en welke fundamentele beweegredenen hieraan ten grondslag liggen.

De resultaten uit de interviews bieden relevante inzichten voor ontwikkelaars en beleggers om hun beschikbare middelen nog optimaler in te zetten bij de ontwikkeling of renovatie van toekomstige duurzame kantoren. Duurzaamheid is here to stay; meer inzicht in de expliciete afwegingen leidt tot meer efficiënte realisatie van de duurzaamheidsdoelstellingen en een soepeler afwegings- en transactieproces voor alle betrokkenen partijen en belanghebbenden. De uitkomsten van dit onderzoek vormen een eerste start in een thematiek die gezien de relatief beperkte stand van de literatuur voorlopig nog verkennend van aard zal zijn. Daarmee kan dit onderzoek een stukje kennis leveren in de meer diepgaande zoektocht naar afwegingen en resultaten van vastgoedmarkten.

5.5 Toekomstig onderzoek

Enkele suggesties voor toekomstig onderzoek zijn het verder kwantitatief meten als vervolg op dit onderzoek hoe sterk de relaties per beweegreden precies zijn. Dit zou dan moeten gebeuren binnen een grote dataset in Nederland. Binnen Planet is er in dit onderzoek gekeken naar belabeling, certificering en de reputatiedimensie. Mogelijk zijn er nog andere factoren relevant die in de toekomst onderzocht kunnen worden. Daarnaast kan er gekeken worden naar de rol van informatie asymmetrie binnen dit proces omtrent wet-en regelgeving voor duurzaamheid. Hier ligt een mogelijke rol weggelegd voor marktpartijen zoals verhuurders en makelaars. De uitkomsten tonen aan dat er in een aantal gevallen te weinig informatie bij de huurder terecht komt. En hoewel de vastgoedmarkt intransparant is, is juist deze informatie rondom wetgeving, duurzaamheidseffecten, etcetera, wél beschikbaar. Maar – zo lijkt het -, niet in voldoende mate voor desbetreffende huurders. Tenslotte blijkt dat de duurzaamheidskeuze voor kantoren niet los gezien zou mogen worden van de traditionele vastgoedfactoren zoals locatie, bereikbaarheid en beschikbaarheid. Deze factoren dienen in een kwantitatief model voor toekomstig onderzoek nog explicieter als controlevariabelen opgenomen te worden.

5.6 Persoonlijke reflectie

Terugkijkend naar dit masterprogramma aan de Amsterdam School of Real Estate kijk ik terug op een mooie tijd waarin ik veel geleerd heb. Van verschillende theoriën, verschillende asset classes tot waarderingsmodellen. Met deze kennisverbreding op zak en nieuwe contacten die ik gedurende deze periode heb opgedaan, verwacht ik toekomstige zakelijke relaties nog beter te kunnen adviseren. In het bijzonder voor de interessante en relevante duurzaamheidsvraagstukken die de kantorenmarkt te wachten staat. De inzichten geven mij een andere kijk op mijn dagelijkse werkzaamheden door een beter begrip welke krachtenvelden spelen bij een dergelijke duurzaamheidskeuze en welke invloed belabeling, certificering en de reputatiedimensie hebben binnen deze duurzaamheidscontext.

HOOFDSTUK 6 - BIBLIOGRAFIE

- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., Kostelijk, E., & van der Velden, T. (2021). Basisboek Kwalitatief Onderzoek. In *Basisboek Kwalitatief Onderzoek*. Noordhoff.
- Boeije, H., 't Hart, H., & Hox, J. (2016). Onderzoeksmethoden. In H. Boeije, H. 't Hart, & J. Hox, *Onderzoeksmethoden*. Boom.
- Bryman, A., Sloan, L., Foster, L., & Clark, T. (2021). Social Research Methods. In *Social Research Methods*. Oxford.
- Buskermolen, W., Appel-Meulenbroek, R., Arentze, T., Kemperman, A., & van den Putten, V. (2021). Willen huurders betalen voor een gezondere kantooromgeving? *Real Estate Research Quarterly*, 36-46.
- CBS. (2023). <https://www.cbs.nl/nl-nl/faq/specifiek/wat-is-duurzaamheid>. Opgehaald van cbs.nl: <https://www.cbs.nl/nl-nl/faq/specifiek/wat-is-duurzaamheid#:~:text=Duurzame%20ontwikkeling%20is%20een%20ontwikkeling,om%20economische%2C%20sociale%20en%20leefomgevingsbehoefte>.
- Chegut, A., Eichholtz, P., & Kok, N. (2013). Supply, Demand and the Value of Green Buildings. *Urban Studies*, 1-22.
- Coase, R. (1937). The nature of the firm. *Economica*, 386-405.
- Colliers. (2021). *Verduurzaming van kantoren in Nederland*. Onbekend: Colliers.
- Cox, K. (2017). *Het effect van duurzaamheid op de huurprijs en de vertaling naar de waarderingen van kantoren in Nederland*. Eindhoven: Universiteit Utrecht.
- De Martino, B., Kumaran, D., Seymour, B., & Dolan, R. (2006). Frames, Biases, and Rational Decision-Making in the Human Brain. *Science*, 684-687.
- Devine, A., & Kok, N. (2015). Green certification and building performance: Implications for tangibles and intangible. *Journal of Portfolio Management*, 151-163.
- DGBC. (2023, januari 16). *Recordaantal BREEAM-NL certificaten in 2022*. Opgehaald van <https://www.dgbc.nl/nieuws/recordaantal-breeam-nl-certificaten-in-2022-6499>
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. (1992). The Market for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework. *Real Estate Economics*.
- Eichholtz, P., Kok, N., & Quigley, J. (2009). Doing Well By Doing Good? Green Office Buildings. *American Economic Review*, 1-39.
- Elkington, J. (2007). Partnerships from cannibals with forks: The triple bottom line of 21st-century business. *Environmental Quality Management*.
- Energieprestatie - BENG*. (2017). Opgehaald van Energieprestatie - BENG: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng>
- Franken, I., & Muris, P. (2005). Franken, I. H., & Muris, P. (2005). Individual differences in decision-making. *Personality and Individual Differences*, 991-998.
- Fuerst, F., & McAllister, P. (2009). New Evidence on the Green Building Rent and Price Premium. *American Real Estate Society*, 2-29.
- Fuerst, F., & McAllister, P. (2011). Green Noise or Green Value? Measuring the Price Effects of Environmental Certification in Commercial Buildings. *Henley Business School, University of Reading*, pp. 1-38.
- Fuerst, F., McAllister, P., & Ekeowa, B. (2011). The Impact of Energy Performance Certificates on the Rental and Capital Values of Commercial Property Assets: Some Preliminary Evidence from the UK. *Real Estate & Planning*, 1-20.

- Gluszak, M., Gawlik, R., & Zieba, M. (2019). Smart and Green Buildings Features in the Decision-Making Hierarchy of Office Space Tenants: An Analytic Hierarchy Process Study. *Administrative Sciences*, 1-16.
- Hoffman, A. (2023). Why Management Research Needs a Radical Rethink. *Financial Times*.
- Impact, M. T. (2024). <https://movetoimpact.com/nl/blogs/triple-bottom-line/>. Opgehaald van <https://movetoimpact.com/nl/blogs/triple-bottom-line/>: <https://movetoimpact.com/nl/blogs/triple-bottom-line/>
- IVBN. (2009, p. 4). 'Echt duurzaam is het verduurzamen van de voorraad'. Voorburg: IVBN.
- JLL. (2024, februari 28). *Gebruikers massaal op zoek naar duurzame kantoren met A-kwaliteit*. Opgehaald van <https://www.jll.nl/nl/trends-inzichten/werkplek/gebruikers-massaal-op-zoek-naar-duurzame-kantoren-met-a-kwaliteit>
- Kadaster. (2022). *De kantorenmarkt: verplicht energielabel C vanaf 2023*. Kadaster.
- Kim, S., Lim, B., & Kim, J. (2019). Tenants' Motivations to Lease Green Office Buildings: an Exploratory Study of Sydney Central Business District. *International Journal of Structural and Civil Engineering Research Vol. 8, No. 1,* 59-62.
- Kok, N., & Jennen, M. (2012). The Impact of Energy Labels and Accessibility on Office Rents. 1-26.
- Maxwell, J., Lyon, T., & Hackett, S. (2000). Self-Regulation and Social Welfare: The Political Economy of Corporate Environmentalism. *Journal of Law and Economics*, 583–617.
- Myers, G., Reed, R., & Robinson, J. (2007). The Relationship between Sustainability and the Value of Office Buildings. *13th Annual Pacific Rim Real Estate Conference*.
- Pearce, D., Markandya, A., & Barbier, E. (1989). Blueprint for a green economy. *Earthscan Publications Ltd.*, 176.
- RICS. (2010). *RICS Annual Review 2009-2010*. RICS.
- (2022). *RICS sustainability report 2022*.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2022, augustus 8). *Binnenlands bestuur*. Opgehaald van <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/rijksdienst-voor-ondernemend-nederland-rvo/ruim-de-helpt-van-de-kantoren-niet-rijksverheid.nl>.
- (2023). Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/klimaatbeleid#:~:text=Coalitieakkoord%202021%2D2025%3A%20verhoogde%20ambitie%20voor%20klimaat&text=Om%20uiterlijk%20in%202050%20klimaatneutraal,beleid%20op%2060%25%20in%202030>.
- Robinson, S. J., Lee, E., & Simons, R. (2017). Which Green Office Building Features Do Tenants Pay For? A Study of Observed Rental Effects. *Journal of Real Estate Research*.
- Ross, S. (2003). Ross, S. J. (2003). The role of decision-maker preferences in tenancy selection of CBD office accommodation—preliminary literature review. *Pacific Rim Real Estate Society Ninth Annual Conference*.
- RVO. (2022, december 15). *Portefeuilleaanpak*. Opgehaald van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/portefeuilleaanpak#wat-is-de-portefeuilleaanpak-precies%3F>
- RVO, R. v. (2022, november 14). "Energietabel C voor kantoren is goed te doen". Opgehaald van RVO: <https://www.rvo.nl/praktijkverhalen/energietabel-c-goed-te-doen>
- Sayce, S., & Ellison, L. (2006). The Sustainable Property Appraisal Project. *Innovation*.
- Simons, R., Robinson, S., Lee, E., & Bragg, A. (2020). The Quadruple Bottom Line: Tenant Views of Corporate Responsibility in Green Office Buildings. *Journal of Sustainable Real Estate*, 154-171.

- Stedman, C. (2023). *Techtarget*. Opgehaald van triple bottom line (TBL):
<https://www.techtarget.com/whatis/definition/triple-bottom-line-3BL>
- Turban, D., & Greening, D. (1997). Corporate Social Performance and Organizational Attractiveness to Prospective Employees. *The Academy of Management Journal*, 658-672.
- Turban, D., & Greening, D. (1997). Corporate Social Performance and Organizational Attractiveness to Prospective Employees. *Academy of Management Journal*.
- van Dorst, A. (2017). HET ENERGIELABEL EN HAAR INVLOED OP DE WAARDE VAN KANTOREN IN NEDERLAND.
- van Gool, P., Jager, P., Theebe, M., & Weisz, R. (2013). Onroerend goed als belegging. In *Onroerend goed als belegging* (p. 93). Noordhoff Uitgevers.
- van Meeteren, M., & Poorthuis, A. (2017). Christaller and "big data": Recalibrating central place theory via the geoweb. *Urban Geography*.
- Vierkwadrantenmodel onroerend goed markt*. (2023). Opgehaald van
<https://corporatiestrategie.nl/corporatiebeleid/asset-management/vierkwadrantenmodel-onroerend-goed-markt/>
- Vlaming, H. (2022, december 1). *Accountant NBA-platform voor accountants en financials*. Opgehaald van
<https://www.accountant.nl/achtergrond/2022/12/duurzaamheidsverantwoording-wordt-een-must-in-het-mkb/>