Het financiële plaatje
van een gezond gebouw

Healthy Building Movement

Is een gezond gebouw rendabel?

De "groene" businesscase (energie, CO_2) van gebouwen is al redelijk bewezen. Hoe zit dat met een gezond gebouw? Een gezond gebouw creëert een prettige omgeving voor haar gebruikers. Onderzoek laat zien dat ze zichzelf ook financieel kunnen terugverdienen.



Ontwikkeling

Hogere startinvestering door
- Gezonde materialen (bijv. lage VOS-verf)
- Ontwerp- en bouwkosten, soms langere doorlooptijd
- Certificering (WELL, Fitwel, BREEAM, LEED)

Terugverdienen mogelijk met prijs- of ontwikkelpremie

Gebruik

Voor eigenaren:
- Hogere huurinkomsten
- Minder leegstand, vaker contractverlenging
- Lagere beheer- en energiekosten

Voor huurders:
- Minder ziekteverzuim
- Hogere productiviteit en betere cognitieve prestaties
- Toename in tevredenheid van werknemers

Waarde

Vastgoed vaak gewaardeerd o.b.v. **discounted cash flow**:

toekomstige netto huuropbrengsten
+
verkoopwaarde
+/-
contant gemaakt met een risico-/rentevoet

Gezond gebouw heeft:
- Hogere huuropbrengst
- Hogere verkoopprijs
- Lager risico en daardoor mogelijk lagere financieringskosten

Conclusie

De kosten en opbrengsten vallen niet altijd bij dezelfde partij, want de kosten zitten vooral in het begin en de baten bij gebruik en verkoop. Daarom vraagt gezond bouwen om goede afspraken tussen ontwikkelaar, eigenaar en huurder. De juiste partners vind je via de HBM Matchmaker.

Het financiële totaalplaatje van een gezond gebouw wekt een positieve indruk.
Meer onderzoek in de praktijk is echter wenselijk. Het vakgebied is jong en verdient een stevig fundament waarin de inzichten worden aangevuld met de precieze effecten van gezondheidsfactoren op de verkoopwaarde.

Bronnen: Abbaszadeh et al. (2006) – Occupant satisfaction with indoor environmental quality in green buildings (CBE/UC Berkeley) | Altomonte & Schiavon (2013) – Occupant satisfaction in LEED and non-LEED certified buildings (Building and Environment) | Boztas (2016) – Dutch companies pioneer 'healing office' to cut staff sick days (The Guardian) | Chegut et al. (2019) – The price of innovation: marginal cost of green buildings (JEEM) | Colton et al. (2014) – Indoor air quality in green vs conventional housing (Environmental Science & Technology) | C2C Expolab (z.d.) – Venlo city hall (case) | Dalton & Fuerst (2018) – The 'green value' proposition in real estate (Routledge) | Eichholtz et al. (2010) – Doing well by doing good? Green office buildings (AER) | Elnaklah et al. (2020) – IEQ and work performance in "green" offices (Building Simulation) | Frontczak et al. (2012) – Relationships between occupant satisfaction and IEQ/design (Indoor Air) | Holtermans & Kok (2019) – Value of environmental certification in CRE (Real Estate Economics) | Hu (z.d.) – Post-COVID office visits and healthiness (manuscript) | Hu et al. (z.d.-a) – Doing well by feeling good: healthy office buildings (manuscript) | Hu et al. (z.d.-b) – Tenant satisfaction and commercial building performance (manuscript) | Kats (2003) – Green building costs and financial benefits (MTC) | Liu et al. (2023) – "DNA" of healthy buildings: review (RSER) | MacNaughton et al. (2017) – Green-certified buildings and cognitive function/health (Building and Environment) | Matthiessen & Morris (2004) – Costing green (Davis Langdon) | Minkow & Fuerst (2025) – Health factors in pricing of US office buildings (Journal of Environmental Management) | Palacios et al. (2020) – Benefits of healthy buildings for productivity (PLOS ONE) | Palacios et al. (2021) – Housing conditions and health outcomes (Real Estate Economics) | Sadikin et al. (2021) – Financial impact of healthy buildings in offices (MIT CRE Research Paper) | Sentman (2009) – Healthy buildings: standards, benefits, incentives (Journal of Biolaw and Business) | Singh et al. (2010) – Green buildings: employee health and productivity (AJPH) | Thatcher & Milner (2014) – Productivity and wellbeing changes in a 'green' building (Work)