

## Label C voor uw kantoor? Pak nu uw financiële voordeel!

11-05-2017 11:27

**Als eigenaar of beheerder van een kantoor met een slecht energielabel hoeft u zich geen zorgen te maken. U heeft nog tot 2023 om uw pand te verbeteren naar label C. Voor financieel voordeel en zekerheid dient u wel vandaag al aan de slag te gaan. Hieronder leest u wat het oplevert en wat u moet doen. Een bijdrage van Unica Ecopower.**

De overheid verplicht dat alle kantoren in 2023 minimaal energielabel C moeten hebben. Grote vastgoedfondsen analyseren nu al op hoofdlijnen wat de financiële impact is van deze maatregel. Financiële instellingen sturen aan op het maken van verduurzamingsplannen voordat een (her)financiering afgegeven wordt. Huurovereenkomsten worden getoetst op de mogelijkheid om te kunnen verduurzamen gedurende de huurperiode.

### De feiten

In Nederland staan zo'n 67.500 kantoorpanden met een oppervlakte van 85 miljoen m<sup>2</sup> (onderzoek EIB en ECN, 2016). Alle panden gebouwd voor 2000 hebben in de basis een label D of lager, gebaseerd op het toen geldende bouwbesluit. Het gaat hierbij om 43 miljoen m<sup>2</sup>, waarvan 28 miljoen m<sup>2</sup> met alleen al installatietechnische maatregelen naar label C gebracht kan worden. De andere 15 miljoen m<sup>2</sup> is de combinatie van installatietechniek met extra isolatie van de gebouwschil.

Eind 2016 waren er, volgens het RVO, 21.000 panden met een geregistreerd label. Hiervan hebben 12.500 panden label C of hoger. Derhalve dienen nog 55.000 panden voor 2023 aangepakt te worden.

### Nu aan de slag voor maximaal rendement

Om maximaal rendement uit deze wettelijke verplichting te halen, dient u wel vandaag aan de slag te gaan. Immers:

- U profiteert nu nog van een dubbele greenpremium.
- Het snel inplannen van de verduurzamingsmaatregelen in een MJOP is kosteneffectief.
- De beperkte uitvoeringscapaciteit zal leiden tot prijsverhogingen.

#### 1. Greenpremium

Door snel uw kantoor naar minimaal label C te upgraden, kunt u nu nog tot 2023 profiteren van de greenpremium. Dit houdt in dat u, gemiddeld, ruim 8% hogere marktwaarde per m<sup>2</sup> en 10% hogere huurinkomsten ten opzichte van niet-duurzame gebouwen ontvangt (onderzoek ING Real Estate Finance en Universiteit Maastricht, 2017). Daarnaast is deze greenpremium ook van toepassing op transacties. Wacht u nog een paar jaar, dan is uw pand niet meer onderscheidend.

#### 2. Duurzaam MJOP = kosteneffectief

Het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) dient als leidraad voor de vervangingsinvesteringen. Door de noodzakelijke duurzaamheidsmaatregelen te koppelen aan de MJOP, heeft u geborgd dat deze zoveel mogelijk worden meegenomen in de standaard werkzaamheden. Dit leidt tot een zogenaamd Duurzaam MJOP.

#### 3. Uitstel leidt tot prijsverhogingen

In alle discussies is tot op heden de beperkte uitvoeringscapaciteit in de markt onderbelicht. Met zo'n 55.000 panden betekent dit dat er elk jaar 11.000 panden aangepakt moeten worden. Nu al is er een tekort aan goed technisch personeel. Een label C traject vanaf het opstellen van een plan van aanpak tot het nieuwe label duurt gemiddeld een half jaar, afhankelijk van de grootte van de vereiste labelsprong. Het uitstellen van deze

verduurzaming zal leiden tot hogere prijzen door een tekort aan uitvoeringscapaciteit.

## **Stappenplan naar label C**

Om kosteneffectief label C te halen, hanteert Unica Ecopower de volgende 5 stappen:

*Stap 1: Indicatief wordt het huidige energielabel bepaald. Indien dit voldoet wordt een nieuw energielabel afgemeld.*

*Stap 2: Een maatwerkadvies wordt opgesteld door een expert.*

*Stap 3: De maatregelen worden afgeprijsd waarbij ook gelijk de financiële subsidieregelingen (zoals de EIA, ISDE en SDE+) worden meegenomen.*

*Stap 4: De maatregelen worden uitgevoerd.*

*Stap 5: Het nieuwe energielabel (C of zelfs hoger) wordt afgemeld.*

## **Label C garantie**

Als eigenaar of beheerder weet u als geen ander dat het laten uitvoeren van deze maatregelen veel afstemming en organisatie vergt. U heeft daarbij te maken met meerdere partijen, zoals de huurders, een adviseur, een aannemer en een installateur. Vanwege deze versnippering heeft u nog geen zekerheid dat u daadwerkelijk label C haalt. Unica Ecopower is daarom gestart om dit traject integraal aan te bieden, inclusief de garantie voor label C. Hierbij wordt het advies en de uitvoering gecombineerd en wordt het traject van A tot Z begeleid.

## **Label C is nog maar het begin: op weg naar energieneutraal**

In het Energieakkoord is aangegeven dat in 2030 alle gebouwen minimaal label A dienen te hebben. Wellicht gaat uw ambitie vandaag al verder dan label C, namelijk label A of energieneutraal. Vanuit haar eigen visie juicht Unica Ecopower dit van harte toe. Hiervoor hanteren we 3 stappen:

*Stap 1: Maatwerkadvies met alle routes tot minimaal energielabel A of zelfs energieneutraal, gekoppeld aan realistische investeringen in combinatie met de financiële subsidieregelingen.*

*Stap 2: Minimaal label C garantie: uitvoering en afmelding van het label.*

*Stap 3: Continue verduurzaming: vanuit een samenwerkingscontract met prestatiecomponent borgt Unica Ecopower de continue verduurzaming. Energiemanagement is hierbij een belangrijk middel. Daarbij worden in dit proces nieuwe business modellen en technische innovaties aangereikt om tot energieneutraal te komen.*

**Ir. Jan-Maarten Elias, Directeur Unica Ecopower, [jelias@unica.nl](mailto:jelias@unica.nl)**

Bezoek Unica Ecopower op de PROVADA (op de NeVaP-innovatiestand) om hier verder over te praten. Klik [HIER voor meer informatie](#).