

Column Hendrikse van VBO Makelaar: Hoe duur wordt duurzaam?

19-12-2017 11:37

Het duurde even, maar nu hebben we dan ook echt een nieuw kabinet. En zoals dat gaat bij een nieuw kabinet gaan de dames en heren er vol energie tegenaan. Over energie gesproken: een van de grootste uitdagingen waar dit kabinet voor staat, is het behalen van de doelstellingen uit het klimaatverdrag van Parijs.

Men wil een flinke inhaalslag maken. Want waar we nu zeker nog niet het gidsland in klimaattransitie zijn, daar geeft de regering aan voorop te willen lopen. De lat ligt zelfs hoger dan 'Parijs' en die ambitie wordt nu uitgewerkt in een Klimaatwet. Hoewel die nog in de pen van de juristen zit, kunnen we al met zekerheid zeggen dat er een stevige opgave ligt voor zowel de woningmarkt als het bedrijfsmatige vastgoed.

Voor de kantorenmarkt geldt, dat in 2023 panden minstens het energielabel C moeten hebben. Voor 2030 zal zelfs de norm Label A gelden. Dat is nogal wat. Het jaar 2023 is dermate dichtbij dat we ons kunnen afvragen of dit al haalbaar is, nog afgezien van de vraag of alle kantoren überhaupt ooit geschikt zijn om redelijkerwijs label C, laat staan label A, te halen.

Dat stelt de eigenaren van met name oudere panden voor de keuze: of toch streven naar label C, of nu de stap naar transformatie zetten. Dat is een lastig dilemma. Die keuze vraagt om een beoordeling per geval door de eigenaar, samen met adviseurs op het gebied van technische uitvoering, calculatie, publiekrechtelijke aspecten en vastgoedadvies.

Forse investering

Laten we voor nu de keuze even zo eenvoudig mogelijk houden: labelopwaardering of transformatie. In beide gevallen vergt het een forse investering van de eigenaar. Bovendien spelen financiers, gemeenten en de Rijksoverheid een cruciale rol.

De financiers zullen een inschatting (laten) maken van de verhuur- en gebruiksmogelijkheden vóór en na de bouwkundige aanpassingen en afhankelijk daarvan middelen ter beschikking stellen om de transitie mogelijk te maken. Ze zullen laten meewegen dat er kantoorruimte uit de markt wordt gehaald, waardoor de blijvende kantoren opgewaardeerd kunnen worden. En ze zullen terdege kijken naar de mogelijke waardeontwikkeling van een kantoor naar een object met andere bestemming, na een geslaagde transformatie.

Wat gemeenten betreft: zij spelen een essentiële rol bij het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het (ver-)bouwen. Zij zullen wat mij betreft ruimhartig met de bestemming moeten omgaan.

Niets doen geen optie

Hoe dan ook, niets doen is voor geen van de betrokkenen een optie: 'we're in this together'. Verduurzaming en beperking van het energieverbruik gaat ons allemaal aan, niet alleen de vastgoedmarkt. Duurzaam bouwen, CO2-reductie, gebruik van wind- en zonne-energie, het zijn stuk voor stuk maatregelen die effect zullen sorteren, maar wel forse investeringen vergen. Voor eigenaren/gebruikers zijn de voordelen van de investeringen evident.

Voor de huursector ligt er een dilemma: verhuurders kunnen alleen jaarlijks indexeren en moeten naar zien of en hoe ze hun investering kunnen terugverdienen. Dat is niet heel motiverend. Daarom wordt het voornemen van de regering om de doelen te bereiken hopelijk van een bruikbare subsidieregeling voorzien. En het is zeer wenselijk dat deze doelen decentraal worden uitgewerkt en uitgevoerd.

VASTGOED JOURNAAL

Al met al staat Nederland voor een forse uitdaging en de tijd dringt. We komen er alleen als we de handen ineenslaan om gezamenlijk de uitdagingen het hoofd bieden.

Mr. Jan Hendrikse is lid Algemeen bestuur sectie Bedrijfsmatig Vastgoed van VBO Makelaar

Redactie