

'Investeren in een beter energielabel loont'

02-09-2019 16:31

Per 1 januari 2023 moeten alle kantoren in Nederland groter dan 100 m2 minimaal voldoen aan energielabel-C. Wat zijn de gevolgen voor het vastgoed wanneer het niet voldoet aan het vereiste label? En, ook niet onbelangrijk, met welke maatregelen kun je ervoor zorgen dat je er wel aan voldoet? Prangende vragen, want op dit moment heeft zo'n 40 miljoen m2 nog niet het vereiste label.

Vastgoedjournaal ging met drie deskundigen aan tafel om een en ander te inventariseren en antwoorden te vinden. Want die zijn er wel degelijk volgens Harold Koers DGA van Koers Groep, Pieter Molenaar DGA van Molenaar Bedrijfshuisvesting en Jeroen Wijnker DGA/MRICS taxateur van Stone Value.

Tijd dringt

1 januari 2023 lijkt nog zo ver weg, maar in de verhuur van kantoorruimte is het al dagelijkse praktijk. Meerjarencontracten die nu worden afgesloten, reiken tot voorbij de gevreesde datum. Kies je nu voor een verouderd kantoorgebouw dat nog niet voldoet aan het vereiste label, dan krijg je tijdens de gebruiksperiode te maken met overlast, omdat er werkzaamheden plaats moeten vinden.

De tijd begint ook voor gebouw-eigenaren te dringen, want willen ze hun kantoren blijven verhuren na begin 2023, dan moeten ze nu in actie komen. Om te beginnen de vraag: wat gebeurt er met de waarde van een kantoorgebouw dat niet voldoet aan het vereiste label C?

Jeroen Wijnker: "In principe mag een kantoorgebouw niet meer worden gebruikt, wanneer het niet voldoet aan het label. Er staan stevige sancties op het niet voldoen aan het vereiste label, waarbij de overheid gebouw-eigenaren gaat verplichten om binnen een bepaalde termijn de werkzaamheden alsnog te verrichten. Maar dat betekent natuurlijk niet dat een gebouw dat niet over het vereiste label beschikt van het ene op het andere moment 100% in waarde daalt. Want je kunt met relatief eenvoudige bouwkundige en installatietechnische maatregelen een gebouw van energielabel F of zelfs G, naar C opwaarderen."

Wat kost het, wat brengt het op?

Investeren in een beter energielabel loont, zo blijkt. Pieter Molenaar: "Wat je nu al ziet is dat een groen gebouw een hogere huuropbrengst genereert. Uit een recent onderzoek van de Universiteit van Maastricht in samenwerking met ING Real Estate blijkt dat energiezuinige kantoorpanden 9% meer waard zijn en zo'n 10% hogere huuropbrengsten genereren."

Uit datzelfde onderzoek blijkt ook dat de investeringen gemiddeld na vier jaar zijn terugverdiend. Het komt er dus op neer dat niet verduurzamen verkeerde zuinigheid is. Bovendien, daar zijn de drie heren het over eens, eisen ook huurders steeds vaker een bepaald energielabel. Veel bedrijven en organisaties vinden het voor hun imago belangrijk om in een duurzaam kantoorgebouw gehuisvest te zijn.

Pieter Molenaar: "Om in een krappe arbeidsmarkt aantrekkelijk te zijn voor werknemers moet je daar rekening mee houden. Met name jonge werknemers geven vandaag de dag de voorkeur aan een werkplek die niet alleen op een leuke locatie te vinden is, de bruisende binnenstad bijvoorbeeld, maar die ook energiezuinig en 'gezond' is."

The Road to Paris

Koers Groep heeft duurzaamheid hoog in het vaandel en heeft daarom het initiatief genomen om de verduurzaming van kantoren aan te pakken. Harold Koers: "Samen met ingenieursbureau IOB, MAIN Energie, SPIE en Goodmorrow, pakken we de verduurzaming via een gestructureerd stappenplan projectmatig op. Dat

doen we onder de noemer The Road to Paris. Want energielabel-C vormt de eerste stap op weg naar de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs: in 2030 energielabel A voor alle kantoren en in 2050 alle kantoren energieneutraal.”

De focus van The Road to Paris ligt op energiebesparing, omdat dat, volgens Harold Koers de meest efficiënte manier is om te verduurzamen. Harold Koers: “Bouwkundige verbeteringen van de gebouwschil, zoals het isoleren van daken of het vervangen van de gevelbeglazing, vormen daarbij de eerste stap. Met name bij oudere kantoorgebouwen. Daarmee zit je al gauw op energielabel-C. Wil je daarna je gebouw verder optimaliseren, dan zijn maatregelen nodig in de installatietechnische sfeer en in de wijze waarop je energie opwekt en gebruikt.”

Meer weten?

Geïnteresseerd in de wijze waarop Koers Groep de uitdaging oppakt om kantoorgebouwen te verduurzamen en toekomstbestendig te maken? Neem dan contact op met Roland van der Hoek, commercieel manager bij Koers Groep. U kunt hem bereiken op: 088 099 02 20 of 06 5151 7087. Mailen kan ook: rolandvanderhoek@koers.com.

Op de foto van links naar rechts: Jeroen Wijnker, Harold Koers en Pieter Molenaar.

Redactie