VASTGOED JOURNAAL

Koers Groep - Verduurzaming kantoren helemaal geen probleem; als je de weg maar weet

20-11-2019 14:21

Alle kantoorgebouwen moeten vanaf 2023 minimaal energielabel C hebben. Toch voldoet meer dan de helft ervan nog niet aan deze eis. ‘Te veel obstakels’ en ‘een lastige businesscase’, stelt een groot deel van de vastgoedeigenaren in een recent duurzaamheidsrapport van vastgoedadviseur Colliers International. Zeer opmerkelijk, vindt Roland van der Hoek commercieel manager van Koers Groep. Eén van de initiatiefnemers van The Road to Paris, een kennisplatform van gespecialiseerde marktpartijen dat de 'route' naar energielabel verbetering faciliteert en verduurzaming van kantoren ondersteunt.

"De invoering van energielabel C
vormt nog maar het begin."

Colliers is vastgoedadviseur en ingericht om toekomstgericht vastgoedadvies te geven. De vastgoedadviseur richt zich op vastgoedeigenaren, vastgoedinvesteerders en huurders. Colliers deed onderzoek bij 40 institutionele, particuliere en private-equitybeleggers die gezamenlijk 6,9 miljoen vierkante meter kantoorruimte vertegenwoordigen. Een flinke, zo op het eerste oog, redelijk representatieve groep dus. De ‘lastige businesscase’ wordt door bijna zes op de tien beleggers als reden aangegeven om niet sneller te verduurzamen. De investeringen kunnen zelden worden terugverdiend door een hogere huurprijs te rekenen, stellen ze. Maar is dat ook zo?

Roland van der Hoek: “Dat staat haaks op een recent onderzoek van de Universiteit van Maastricht in samenwerking met ING Real Estate, waaruit blijkt dat energiezuinige kantoorpanden 9% meer waard zijn en zo’n 10% hogere huuropbrengst genereren.” Uit datzelfde onderzoek blijkt trouwens ook dat de investeringen gemiddeld na vier jaar zijn terugverdiend. Het komt er dus op neer dat niet verduurzamen in sommige gevallen verkeerde zuinigheid kan zijn.

En over de financiële kant van verduurzaming gesproken: eind 2016 liet ING zijn vastgoedklanten al weten dat ‘bruine’ panden zonder verduurzamingsplan vanaf 2018 niet meer in aanmerking komen voor financiering. Dat niet alleen. Want ING Real Estate Finance stimuleert en motiveert vastgoedeigenaren ook om te verduurzamen. Zo helpt de bank klanten de kosten en opbrengsten van verduurzaming van hun panden te berekenen. En biedt ING REF aan om de benodigde investeringen volledig en met een rentekorting van 0,5% te financieren, waarbij het gehele traject rondom de subsidieaanvraag bij de overheid wordt begeleid. Tot slot betaalt de bank zelfs de kosten van certificering.

VASTGOED JOURNAAL

The Road to Paris

Koers Groep is, zoals gezegd, één van de initiatiefnemers van The Road to Paris, een samenwerkingsverband van partijen in de bouw- en vastgoedsector die zich hard willen maken om de klimaatdoelstellingen van Parijs te realiseren. Vandaar de naam. Want de invoering van energielabel C vormt nog maar het begin. Want kantoorgebouwen zouden in 2030 minstens over een energielabel A moeten beschikken. En in 2050 energieneutraal moeten zijn. Er is nog een flinke weg te gaan, want begin van dit jaar had meer dan 40.000.000 m2 (!) van de Nederlandse kantoren zelfs nog geen energielabel C. Behalve Koers Groep, maken ook ingenieursbureau IOB, MAIN Energie, SPIE en Goodmorrow deel uit van het initiatief. Zij stellen dat het helemaal niet zo'n groot probleem hoeft te zijn en pakken verduurzaming via een gestructureerd stappenplan projectmatig op. De focus ligt daarbij in eerste instantie op energiebesparing door het verminderen van de energievraag, omdat dat de meest efficiënte manier is om te verduurzamen.

Van der Hoek: "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. Met deze maatregelen, die vaak een onderdeel uitmaken van het meerjarige onderhoudsprogramma, 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."

De 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 dus 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. Want niet voldoen aan het straks vereiste energielabel heeft grote invloed op de verhuurbaarheid en dus ook op de waarde van een kantoor.

"Bedrijven gokken op niet-handhaven door de overheid. Een flinke gok, want de overheid is wel degelijk van plan om te gaan handhaven"

Van der Hoek: "In principe mag een kantoorgebouw niet meer worden gebruikt, wanneer het niet voldoet aan het label. 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 vaak met relatief eenvoudige bouwkundige en installatietechnische maatregelen een gebouw van energielabel F of zelfs G, naar C opwaarderen. Maar dan moet je nu wel in actie komen en niet blijven afwachten in de hoop dat het allemaal zo'n vaart niet zal lopen."

Struisvogelpolitiek

Dat laatste, afwachten, wordt door een deel van de partijen ook overwogen. Want uit het onderzoek van Colliers komt naar voren dat sommige private-equitybeleggers zelfs overwegen om de energielabel C eis te negeren. Zij gokken op het niet-handhaven door de overheid. Een flinke gok, want de overheid is wel degelijk van plan om te gaan handhaven. En 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. Daarnaast verwachten, zo staat in het onderzoek, dezelfde beleggers voldoende vraag vanuit het midden- en kleinbedrijf naar kantoorruimte met een slechter label. Zij ervaren dat deze huurders liever goedkoop zitten dan duurzaam. Struisvogelpolitiek, want een kantoorgebouw met een lager energielabel mág na 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruikt worden. Terwijl er ook nog eens vanuit wordt gegaan dat

huurders het wel accepteren om in een verouderd kantoorgebouw te blijven zitten. Ook dat laatste is wat Van der Hoek betreft een riskante redenering.

Van der Hoek: “Ook om als werkgever in een steeds krappere arbeidsmarkt aantrekkelijk te blijven voor werknemers moet je rekening houden met de kwaliteit van de werkomgeving. 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.”

Meer weten?
Geïnteresseerd in de wijze waarop The Road to Paris de uitdaging oppakt om kantoorgebouwen te verduurzamen en toekomstbestendig te maken? Vraag dan het whitepaper van The Road to Paris aan, met een hoop interessante feiten over verduurzaming. Of neem contact op met Roland van der Hoek, commercieel manager bij Koers Groep. U kunt hem bereiken op: 088 0990220 of 06 51517087. Mailen kan ook: rolandvanderhoek@koers.com.

Redactie