VASTGOED JOURNAAL

Verduurzaming kantoren fors achter op schema

27-05-2021 14:00

Over goed anderhalf jaar (op 1 januari 2023) moeten kantoren verplicht energielabel C of beter hebben. Kantoren zonder minimaal een label C mogen dan niet meer gebruikt worden. Dit is afgesproken in het Energieakkoord van 2013 en ligt vast in het Bouwbesluit. Of we dat gaan halen is zeer de vraag. De achterstanden zijn enorm. Als het zo door gaat, mogen straks 1,5 miljoen werkplekken niet meer gebruikt worden.

De feiten
Bijna 80% van de kantoren moet überhaupt nog een energielabel hebben. Dat zijn bijna 75.000 panden. In 2020 zijn zo'n 5.000 energielabels van kantoren afgegeven, dus het tempo moet flink omhoog. Prognoses van Taskforce label A* wijzen daarnaast uit dat nagenoeg 30% van de kantoren lager scoort dan een C label. Het gaat om 27.000 panden en 18 miljoen m² kantoorruimte. De totale kosten van de gehele operatie om minimaal label C te halen liggen rond een half miljard euro.

De tijd dringt
Tijd om aan de slag te gaan dus: vastgoedeigenaren met het verduurzamen van hun panden en gemeenten met het geven van voorlichting en het inrichten van processen als handhavende partij. Hanteer je 'wortel' of 'stok', dat is bij het laatste de vraag? Alles moet er vanaf nu op gericht zijn dat bedrijven/ huurders niet in de problemen komen omdat ze hun pand niet meer kunnen gebruiken.

Bouwbesluit 2012

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben.

Dit betekent een Energie-Index van 1,3 of lager (labels van voor '21) of maximaal 250 kWh/m²/jaar verbruik (incl. gas/warmte). Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het niet meer als kantoor worden gebruikt.

Uitzonderingen

• De gebruiksoppervlakte van kantoorfuncties is <50% van de totale oppervlakte van het gebouw.

• De gebruiksoppervlakte van kantoorfuncties is <100 m².

• De maatregelen hebben een terugverdientijd van meer dan 10 jaar.

• Monumenten (rijks, provinciaal, gemeentelijk).

• Tijdelijke voorzieningen (noodgebouwen e.d.).

Grotere, nieuwe kantoren vaak label C of beter
Uit de analyses blijkt dat veelal de grotere panden een groen label hebben. Enerzijds heeft dit te maken met de leeftijd van deze panden (vaak gebouwd na 1992) en het feit dat deze 'jonge' panden relatief eenvoudig naar label C te brengen zijn. Ook hebben we het vermoeden dat eigenaren van deze panden –veelal institutionele beleggers– niet het risico willen lopen op een handhavingstraject of klachten van huurders.

30-50% kleinere, oudere kantoren in de gevarenzone

VASTGOED JOURNAAL

In tegenstelling tot de grotere, nieuwere panden zitten veel kleinere kantoren in de gevarenzone Hier zien we relatief veel labels (30 - 50%), slechter dan C. Dit nog los van de monumenten en de kantoren kleiner dan 100 m², zij hebben geen labelverplichting. Het zijn vaak de panden in binnensteden en de randen daarvan, in bezit van particuliere beleggers waar nog een inhaalslag te maken is.

Alle labels in één oogopslag
Om bij te dragen aan het verduurzamen van de gebouwde omgeving, heeft Taskforce Label A de VERGROENINGSKAART UTILITEITSGEBOUWENNEDERLAND© ontwikkeld. Van alle kantoren, school-gebouwen, winkels, bedrijfspanden, etc. in Nederland hebben we de energielabels in beeld gebracht en deze in de kaart gezet. In één oogopslag heb je hiermee zicht op de verduurzaming van je gemeente of vastgoedportefeuille. En met een paar muisklikken komt in beeld waar de grootste verduurzamingsopgave ligt.

Een schat aan informatie
Naast de kaart is voor heel Nederland de achterliggende data beschikbaar, waarmee allerlei gerichte selecties en analyses kunnen worden uitgevoerd. Visies, beleid, plannen kunnen concreet worden gemaakt. Maandelijks wordt de data – en daarmee de kaart – geactualiseerd. Hele gebieden zie je zo ‘groener’ worden.

Landelijk dekkend beeld
Als basis voor de landelijke database gebruiken we de officiële energielabels die bij het RVO bekend zijn. Daarnaast zijn op basis van statistische analyses de nog ontbrekende energielabels berekend. Hiervoor hebben we informatie gebruikt van o.a. het Kadaster. Op die manier hebben we door middel van een benchmark een landelijk beeld gecreëerd van de energielabels van alle utiliteitsgebouwen.

Online managementinformatie
We hebben een flexibel online dashboard ingericht, waarmee je als gemeente, vastgoedbeheerder of parkmanager grip op de verduurzaming van gebouwen krijgt.

De vergroeningskaart, analyses, data en het online dashboard zijn tegen bestelling per direct beschikbaar. Daarnaast ondersteunen we de processen bij gemeenten en vastgoedbeheerders met projectmanagement, het inrichten van informatie- stromen en het uitvoeren van voorlichtingscampagnes. Voor vastgoedeigenaren verzorgen we energie- adviezen, duurzame meer- jaren onderhoudsplannen en energielabels.

Taskforce label A is een samenwerkingsverband van bedrijven in de energietransitie. Download hier dit bericht met daarin de grafische voorbeelden.

www.taskforcelabela.nl

Redactie