VASTGOED JOURNAAL

# Beleggers kunnen in de knel komen met verduurzamingskosten

27-06-2022 09:15

**Op 1 januari 2023 moeten kantoren in Nederland energielabel C of beter hebben. Ruim 40% van de kantoorruimte voldoet hier nog niet aan, terwijl deze verplichting al in 2016 werd aangekondigd. De eigenaren van deze kantoren riskeren nu een boete of zelfs sluiting. Zeker met de sterk toenemende bouwkosten en levertijden is dit een enorme opgave. Dit artikel is onderdeel van het bouwkostendossier van Colliers.**

Om de deadline te halen, moeten vastgoedeigenaren razendsnel in actie komen. Het simpelweg aanvragen van een label is voor een derde van de achterblijvers al voldoende. Kantoren gebouwd na 1989 komen bijna altijd door de C-kwalificatie, omdat ze zuinig genoeg zijn. Voor twee derde van deze groep is dus wel verduurzaming nodig om een labelsprong te maken. Dit komt neer op zo'n 16 miljoen vierkante meter.

*De komende weken zal Vastgoedjournaal artikelen en interviews uit het bouwkostendossier van Colliers publiceren. Alle gepubliceerde artikelen zijn hier terug te vinden.*

**Enige vastgoedsector met deadlines**

De kantorensector is de enige die te maken heeft met concrete deadlines om de CO2-doelstellingen uit het Klimaatakkoord te halen. Dat begint dus met label C en wordt waarschijnlijk aangevuld met label A voor 2030. Daarnaast geldt voor eigenaren en huurders de verplichting om alle energiebesparende maatregelen te treffen die een terugverdientijd hebben van vijf jaar of korter, en zijn opgenomen in de Erkende Maatregelenlijst.

**Geen uitstel bij institutionele beleggers**

Veel institutionele beleggers hebben een lange termijnhorizon en anticiperen daarom op deze deadlines en het Paris-Proof einddoel door routekaarten op te stellen. De maatregelen in deze routekaarten worden verwerkt in het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en de komende jaren uitgevoerd. Omdat hun gebouwen vaak al voldoen aan de label C-verplichting, verwachten we voor deze groep beleggers weinig impact van de stijgende bouwkosten.

Ook voorzien we niet dat deze groep beleggers verduurzamingsmaatregelen uit de routekaarten zal uitstellen. Bouwkosten zijn namelijk maar één onderdeel van de totale investeringsafweging. Factoren zoals de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomst, het meerjarenonderhoud en het type huurder zijn vaak net zo belangrijk.

**Uitdaging voor particuliere beleggers**

De uitdaging ligt vooral bij de particuliere belegger met gebouwen buiten de belangrijkste kantorenlocaties. De gemiddelde huurprijzen liggen hier aanzienlijk lager en de eigenaar heeft vaak minder kapitaal beschikbaar om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. Dit is ook een belangrijke oorzaak voor het grote deel van de kantooroppervlakte dat nog geen label C of beter heeft.

Eigenaren die nu aan de slag gaan met kantoorverduurzaming of hiertoe vanaf januari 2023 door gemeenten en omgevingsdiensten worden gedwongen, krijgen te maken met fors hogere kosten dan waar ze op hadden gerekend. Ze kunnen hierdoor in de knel komen. De vraag is vooralsnog hoe de handhaving hier mee om gaat. De label C-verplichting gaat hoe dan ook in, maar waarschijnlijk zal er vanwege de stijgende bouwkosten wel ruimte zijn voor kortstondig uitstel van de investeringen. Daarvoor moeten particuliere eigenaren wel proactief communiceren met handhaving, en een plan opstellen hoe ze op korte termijn aan de verplichting zullen voldoen.

VASTGOED JOURNAAL

Arjan van Eijk
Head of Sustainability - Colliers

Redactie