Colliers

Verduurzaming van kantoren in Nederland

Januari 2022

Ondanks naderende **deadline** nog grote verduurzamingsslag nodig

- 43% van het kantooroppervlak heeft nog geen label C of beter
- Voor 27% zijn investeringen nodig om aan de vereisten te voldoen
- Voor 16% is het simpelweg aanvragen van een label voldoende
- Handhaving is essentieel voor de verduurzaming van Nederlands vastgoed

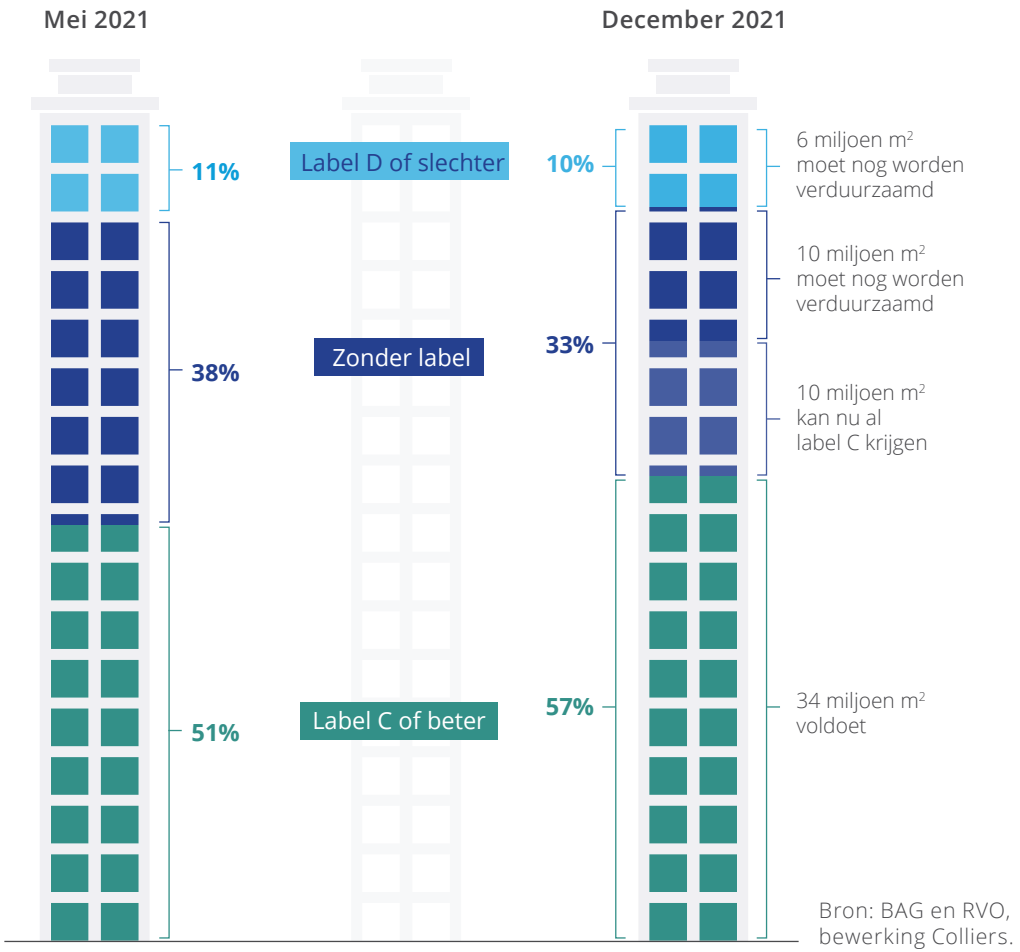
Op 1 januari 2023 is het dan zover. Dan hebben bijna alle kantoorgebouwen in het land minimaal een energielabel C. In theorie dan, want de vraag is of vastgoedeigenaren erin slagen om dit voor elkaar te krijgen. De tijd tikt door en de deadline nadert snel. Halverwege vorig jaar bleek al dat veel eigenaren van kantoren nog flink aan de slag moesten om deze datum te halen. Slechts de helft van het kantooroppervlak voldeed toen aan de eerste labeleis die in de vastgoedwereld gaat gelden. Als een kantoor over een jaar nog niet genoeg vergroend is, dan kan het gebouw in theorie gesloten worden. Hoe staan we er nu voor met minder dan een jaar te gaan? Is de verduurzaming voldoende op stoom gekomen sinds de vorige meting?

Het tempo ligt te laag

Op dit moment voldoet 57% van de 60 miljoen vierkante meter kantoorruimte in Nederland aan de label C-verplichting. Dat is slechts iets meer dan mei vorig jaar, toen dit 51% was. Deze winst is vooral geboekt door eigenaren die voor het eerst een label hebben aangevraagd voor hun kantoor. Het percentage labelloze kantoren is in deze periode namelijk gedaald van 38% naar 33%.

Veel van de ongelabelde gebouwen kunnen makkelijk aan de label C-eis voldoen, omdat ze zonder aanpassingen zuinig genoeg zijn. Simpelweg een label aanvragen maakt de kantorenmarkt op papier al een stuk duurzamer. Dit geldt voor bijna de helft van de 20 miljoen vierkante meter kantoorruimte zonder label. Een groot deel ervan is gebouwd na 1989, waarvan ruim negen van de tien gebouwen door de kwalificatie komen. Wanneer deze eigenaren dat dit jaar regelen, blijft tien miljoen vierkante meter kantooroppervlak uit deze categorie over dat nog moet worden verduurzaamd. Samen met de zes miljoen vierkante meter kantoor dat nu label D of slechter heeft, is er 16 miljoen vierkante meter kantoor waarvoor investeringen nodig zijn om een labelsprong te maken. Dat komt neer op 27% van het totale kantooroppervlak dat moet voldoen.

Status kantoorverduurzaming december 2021



Een kleine groep eigenaren ontspringt de dans, omdat sommige kantoren geen energielabel C of beter hoeven te hebben. De belangrijkste uitzonderingen zijn kantoren die:

1. kleiner zijn dan 100 vierkante meter
2. een monumentenstatus hebben
3. voor minder dan de helft onderdeelzijn van een multifunctioneel gebouw
4. maatregelen vereisen met een terugverdientijd van langer dan tien jaar
5. binnen twee jaar gesloopt of getransformeerd worden

Grote steden zijn kartrekker

De grote steden zijn nog steeds koplopers in de verduurzamingsslag. Utrecht voert net als vorig jaar de ranglijst van duurzaamste kantoorsteden in Nederland aan. Hier heeft 82% van het kantooroppervlak label C of beter, een kwart meer dan het landelijk gemiddelde. Op plek twee staan Nieuwegein en Haarlemmermeer waar ruim driekwart van het oppervlak groen genoeg is. Ondanks de goede scores van de grote steden, is daar in termen van oppervlakte toch de meeste winst te behalen. Amsterdam, Den Haag en Rotterdam kunnen het grootste verschil maken.

In Hengelo is de afgelopen maanden de meeste vooruitgang geboekt. Hier had 29% een goed label en dat is nu opgelopen naar 45%. Dat komt onder andere door het kantoorgebouw Lansinkveste dat in december een A-label heeft gekregen. Het gaat om 15.000 vierkante meter dat hierdoor in één klap voldoet. Heerlen staat op de tweede plek van stijgers. Hier ging het kantoor van pensioenbeheerder APG van 58.000 vierkante meter van label E naar A+.

Grote achterblijvers zijn kleine en middelgrote plaatsen zoals Rijswijk en Sittard-Geleen. In deze slechtst presterende gemeenten zijn vaak weinig moderne kantoren bijgebouwd in de laatste decennia.

Beste gemeenten

1	Utrecht	82%
2	Nieuwegein & Haarlemmermeer	76%
3	Rotterdam	73%
4	Amstelveen & Amsterdam	71%
5	Amersfoort	70%

Label C of beter als percentage van de voorraad met minimaal 200.000 m² kantoorruimte

Slechtste gemeenten

1	Súdwest-Fryslân	35%
2	Rijswijk	40%
3	Westland & Venlo	41%
4	Sittard-Geleen	42%
5	Zaanstad	44%

Label C of beter als percentage van de voorraad met minimaal 200.000 m² kantoorruimte

Grootste stijgers

1	Hengelo	+16%
2	Heerlen	+12%
3	Woerden	+11%
4	Schiedam	+10%
5	Dordrecht	+9%

Sinds mei 2021, in procentpunt

Grootste slag te slaan

1	Amsterdam	1.890.000 m²
2	Den Haag	1.058.000 m²
3	Rotterdam	873.000 m²
4	Eindhoven	709.000 m²
5	Rijswijk	552.000 m²

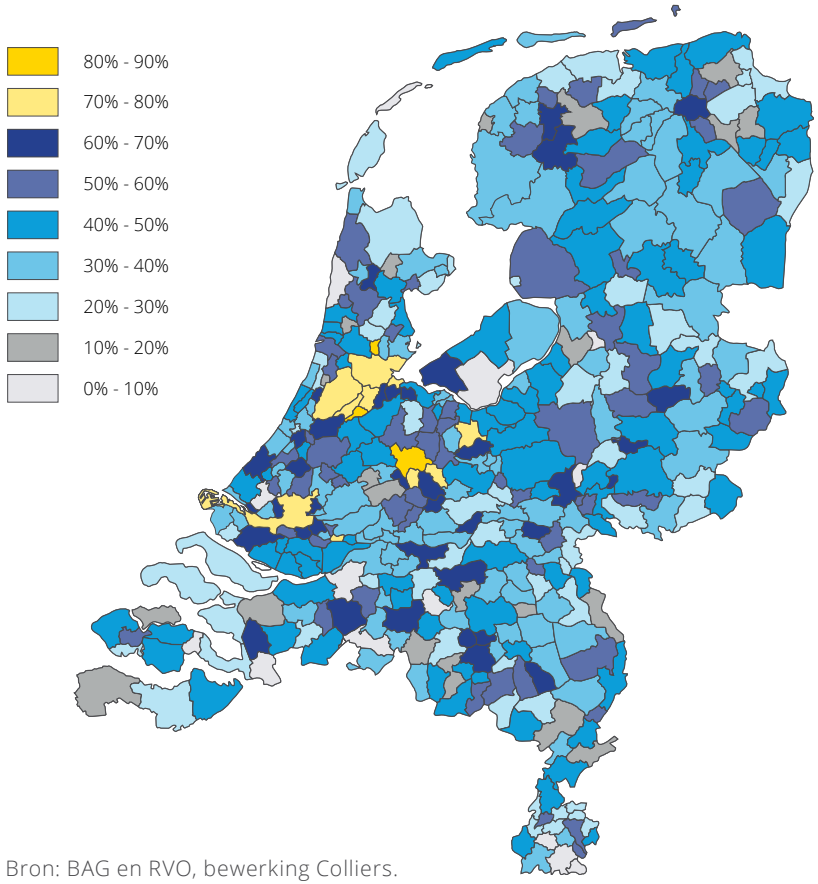
Oppervlakte die nog niet voldoet

Bron: BAG en RVO, bewerking Colliers.

Verschillen tussen gemeenten

Het verduurzamingstempo lag in het afgelopen halfjaar niet erg hoog. Landelijk nam de score toe van 51% naar 57%, maar er zijn grote verschillen tussen gemeenten. In Den Haag is het percentage dat voldoet sinds mei 2021 omhoog gegaan van 60% naar 68%, terwijl dat van Rijswijk slechts met 1%-punt steeg naar 40%. In Rotterdam steeg het percentage van 67% naar 73%, waardoor deze stad Amsterdam heeft ingehaald in de top vijf.

Percentage van de voorraad met label C of beter per gemeente



Bron: BAG en RVO, bewerking Colliers.

Top 25 grootste kantoorgemeenten

Gemeente	% label C of beter	% label D of slechter	% zonder label	verbetering sinds mei 2021
Utrecht	82%	4%	14%	2%
Haarlemmermeer	76%	6%	18%	9%
Rotterdam	73%	9%	18%	6%
Amstelveen	71%	10%	18%	8%
Amsterdam	71%	10%	20%	4%
Amersfoort	70%	8%	22%	7%
Den Haag	68%	10%	22%	8%
Almere	68%	6%	26%	7%
Groningen	67%	11%	22%	8%
Zoetermeer	67%	6%	27%	3%
Den Bosch	65%	8%	26%	6%
Tilburg	64%	11%	24%	9%
Eindhoven	64%	11%	25%	5%
Leeuwarden	64%	9%	28%	3%
Capelle aan den IJssel	63%	10%	27%	4%
Breda	62%	11%	26%	7%
Arnhem	62%	12%	25%	4%
Leiden	62%	7%	31%	3%
Delft	57%	12%	30%	9%
Heerlen	56%	14%	29%	12%
Apeldoorn	55%	7%	38%	6%
Enschede	54%	9%	37%	8%
Hilversum	53%	18%	30%	9%
Zwolle	51%	12%	37%	4%
Rijswijk	40%	18%	42%	1%

Handhaving: aanjager verduurzaming of loos dreigement?

De label-C verplichting is in het leven geroepen om de verduurzaming van de gebouwde omgeving te versnellen. Deze eis werd in 2016 geïntroduceerd en eigenaren hebben zich zes jaar kunnen voorbereiden op deze maatregel. Toch laten nog veel partijen het op het eind aankomen of komen bewust niet in actie. Niet alle kantooreigenaren ervaren namelijk de druk om te verduurzamen. Zij verwachten niet dat er strikt gehandhaafd gaat worden door de 29 omgevingsdiensten die door veel gemeenten zijn aangewezen om dit te doen.

Het is nog onduidelijk hoe deze organisaties vanaf 1 januari volgend jaar te werk gaan. Gedogen? Waarschuwen? Een dwangsom? Een bestuurlijke boete? Of sluiten van het kantoor? Veel is afhankelijk van de duurzaamheidsambities die de gemeenten hebben, willen zij streng zijn of niet? Dit bepaalt de kaders en snelheid van handelen. Kenniscentrum Infomil werkt op dit moment aan een landelijke handhavingsstrategie voor deze label C-eis dat daarnaast een leidraad kan zijn.

Een andere reden waardoor de verduurzaming stokt, is de informatieachterstand bij vooral kleinere beleggers hoe hun gebouwen te upgraden. Deze particuliere investeerders en eigenaar-gebruikers hebben relatief veel kantoren met een slecht energielabel, zo bleek al uit het onderzoek van mei vorig jaar. Daar is dus nog veel winst te behalen.

Het niet naleven van de label C-verplichting, betekent dus een mogelijke sluiting van het gebouw. Dit betekent dat medewerkers niet langer naar hun kantoor kunnen komen om er te werken en bedrijven op zoek moeten naar andere kantoorruimte. De vraag naar een goede, duurzame werkomgeving neemt hierdoor alleen maar verder toe, terwijl het aanbod ervan niet harder stijgt. Dit kan leiden tot hogere huren en een nog grotere tweedeling tussen kansrijke en kansarme kantoren.

Handhaving is een noodzakelijke stap om het verduurzamingstempo te versnellen. Deze labeleis is de eerste die geldt in de vastgoedsector. Het uitblijven van de naleving geeft een slecht signaal naar eigenaren van andere typen vastgoed zoals winkels die ook nog aan de beurt komen. En dat kan niet de bedoeling zijn met de nieuwe, ambitieuzere klimaatdoelen voor 2030 en daarna.

> “Handhaving is een noodzakelijke stap om het verduurzamingstempo te versnellen.”

Arjan van Eijk

Head of Sustainability

arjan.vaneijk@colliers.com
+31 6 82 64 52 95

Jeroen Bloemers

Chief Growth Officer

jeroen.bloemers@colliers.com
+31 6 12 10 87 11

Dré van Leeuwen

Executive Director
Capital Markets & Agency

dre.vanleeuwen@colliers.com
+31 6 50 67 10 93

Ruben Quak

Consultant Research

ruben.quak@colliers.com
+31 6 82 42 35 85

Over Colliers

Colliers is een beursgenoteerde vastgoedadviseur (NASDAQ, TSX: CIGI) en staat voor de nieuwe vastgoedwereld. We dragen bij aan een betere samenleving door een actieve rol te spelen in het oplossen van vastgoedvraagstukken.

We verbinden globale marktontwikkelingen en complexe data met de wereld van vastgoedeigenaren, vastgoedinvesteerders en huurders van vastgoed. Dit stelt ons in staat de sector van morgen te begrijpen en expert te zijn op de toekomst van vastgoed.

Dankzij deze inzichten kunnen we waarde toevoegen aan de verschillende fases van de vastgoedcyclus en strategische klantrelaties opbouwen. We bieden creatieve oplossingen die niet alleen vandaag aantrekkelijk zijn, maar ook in de toekomst relevant en duurzaam blijven.

In Nederland werken we met 330 professionals die anders denken en de beste ideeën delen in een cultuur van ondernemerschap en klantgerichtheid. Onze opdrachtgevers kunnen rekenen op een betrouwbare partner die doordacht advies geeft. En een partij die hen de juiste kansen laat zien in de sectoren:

- Winkels
- Food & beverage
- Residentieel
- Hotels
- Kantoren
- Logistiek en industrieel
- Zorg
- Religieus vastgoed

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de belangrijkste organisaties in ons vakgebied zoals het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, The Royal Institution of Chartered Surveyors, het Kwaliteitsregister van Makelaars Vastgoedcert en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

Colliers