

# Belegger laks met verduurzamen van kantoorpand

## ➔ Vanaf 2023 gelden eisen voor energiezuinigheid kantoren

- ➔ Beleggers voelen er weinig voor hun panden te vergroenen
- ➔ Vooral private equity gokt erop dat overheid niet gaat handhaven

Josta van Bockxmeer en Nelleke Trappenburg  
Amsterdam

Beleggers voelen er weinig voor om hun Nederlandse kantoren groener te maken. Private-equitypartijen geven openlijk toe dat ze dit niet belangrijk vinden. Institutionele beleggers en particulieren zeggen er wel waarde aan te hechten, maar doen in de praktijk weinig. Grootste obstakel is dat hun huurders niet méér willen betalen om de vergroening te bekostigen.

Dat blijkt uit een enquête van vastgoedadviseur Colliers onder veertig beleggers, die gezamenlijk bijna een kwart van het belegde kantoorvastgoed vertegenwoordigen. De afwachtende houding is een probleem, omdat alle kantoren al in 2023 minimaal het energielabel C moeten hebben, een indicatie van de energiezuinigheid van gebouwen. Hebben ze dat niet, dan mag het kantoor niet meer worden gebruikt. Op dit moment voldoet slechts een derde van de Nederlandse kantoren aan deze standaard.

En label C is nog maar het begin, want tot 2030 moet het energieverbruik van kantoren nog veel verder omlaag. 'Het grootste probleem zijn de stappen daarna', zegt Auke Bullema van de stichting Dutch Green Building Council. Beleggers kunnen label C vaak al bereiken als ze de lampen vervangen door ledverlichting. Daarna moet er bijvoorbeeld ook dikkere isolatie komen, en zonnepanelen op het dak.

Private-equitybeleggers zijn het meest terughoudend bij het verminderen van het energieverbruik van kantoren. Volgens Colliers heeft geen van de ondervraagde partijen concrete plannen om grootschalig te verduurzamen. Sommige van hen gokken erop dat de overheid niet gaat handhaven vanaf 2023. Ook verwachten ze dat er voldoende vraag naar kantoorruimte met een lager energielabel blijft. Maar liefst driekwart vindt duurzaamheid niet belangrijk.

Institutionele partijen, zoals pensioenfondsen, verzekeraars en particuliere beleggers, zien het belang vaak wel. Maar ook deze groepen houden het in de praktijk veelal bij kleine duurzaamheidsverbeteringen, zoals het vervangen van verouderde verwarmingsketels. Institutionele partijen verduurzamen daarnaast door hun niet-duurzame panden te verkopen. Daarmee wordt hun portefeuille wel groener, maar het kantorenbestand in Nederland niet.



**Vanaf 2030 gelden weer strengere regels. Dan moeten er bijvoorbeeld zonnepanelen op het kantoordak komen.**

FOTO: ROGER CREMERS VOOR HET FD

De meest genoemde reden voor de afwachtendheid is dat kantooreigenaren de kosten niet kunnen terugverdienen met huurverhoging. 'Huurders willen liever een goedkoop kantoor dan een duurzaam kantoor', aldus Jeroen Bloemers van Colliers. Multinationals hechten vaak wel aan duurzame kantoorpanden, al is het alleen al om goede sier te maken. Maar in het midden- en kleinbedrijf is duurzaamheid vaak geen prioriteit.

Behalve dat huurders niet om een groen kantoor vragen, weten particuliere eigenaren vaak te weinig van energiebesparing. Volgens

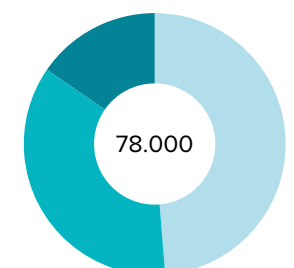
Bullema helpt het als huurders de energiekosten betalen aan de gebouweigenaar, in plaats van de energieleverancier. De eigenaar heeft dan niet alleen de kosten, maar ook de voordelen van een lagere energierekening. Een andere mogelijkheid is dat een huurder zich al in het huurcontract verplicht tot een bijdrage aan bijvoorbeeld isolatie.

Kantoren die in 2023 nog niet het energielabel C hebben en waarbij een investering niet loont zullen worden afgebroken of getransformeerd, voorspelt Boris Brummelhuis van Quan, een Amsterdamse private-equitybelegger die afgelopen jaar een aantal Nederlandse kantoren heeft gekocht. 'Maar ik denk dat er veel op de valreep zal gebeuren. Dat leidt dan misschien wel tot capaciteitsproblemen bij bouwers.'

## Kantoren per energielabel

Ruim een derde van de 78.000 kantoren in Nederland heeft label C of hoger

- Met label C of hoger
- Met label D-G
- Zonder energielabel



© FD