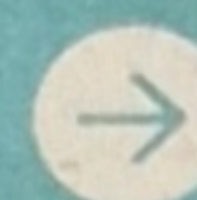


**Aangeklaagd**  
 Op de voormalig  
 stafchef van  
 Trump valt  
 geen peil te  
 trekken

→ PAGINA 16

**Schulden**  
 Vastgoedfonds  
 Certitudo biedt  
 zeggenschap  
 in ruil voor  
 kwijtschelding

→ PAGINA 2



VASTGOED

# Energieslurpende kantoren zijn veel minder waard geworden

Verplicht energielabel C maakt niet-verduurzaamde gebouwen onaantrekkelijk

Nelleke Trappenburg  
 Amsterdam

Kantoren die nog niet het verplichte energielabel C hebben, zijn de afgelopen jaren flink in prijs gedaald. Vastgoedeigenaren betalen bijna 20% minder voor dat soort kantoren sinds de overheid de label-C-verplichting in 2018 aankondigde. De prijs van de minst zuinige kantoren, met label G, ging zelfs met bijna 40% omlaag.

Dat schrijven onderzoekers van Universiteit Maastricht vandaag in economieblad ESB. Hun analyse laat zien dat investeerders goed letten op de energielabels van kantoren. Ter vergelijking: op de koopwoningmarkt is het prijsverschil tussen huizen met labels A en D zo'n 10%.

'Vooral de onderkant van de markt, met de echt onzuinige gebouwen, is gigantisch in prijs gedaald', zegt Nils Kok, hoogleraar vastgoedeconomie in Maastricht. Er zijn op dit moment zo'n 8500 kantoren met een label G. Het is de vraag of dat soort kantoren nog verduurzaamd gaat worden, nu er door het thuiswerken minder vraag naar kantoren is.

Sinds afgelopen januari moeten panden minimaal een energielabel C heb-

ben om als kantoor te mogen worden gebruikt. Nog lang niet alle kantoren voldoen daaraan. Op 1 juli had 59% een label A (het energiezuinigst), B, of C. Nog eens 10% had een lager label en 30% had nog geen label, blijkt uit cijfers van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Toch heeft de verplichting wel tot verduurzaming van kantoren geleid, stellen de onderzoekers op basis van een steekproef. Vóór de aankondiging in 2018 had 63% van de onderzochte kantoren een label C of beter. Eind 2022 was dit gestegen tot 77%. Voor overige gebouwen was sprake van 'slechts' een stijging van 70% naar 76%.

Kok, zijn collega-hoogleraar Piet Eichholtz en onderzoeker Xudong Sun hebben bovendien gekeken wat zo'n verplichting deed met de huren en prijzen van kantoren. Ze hebben daartoe de huren en eventuele verkopen van ruim 25.000 gebouwen bekeken in de jaren vóór 2018 en daarna.

Op de huren blijkt de verplichting weinig effect te hebben gehad. De huren van duurzame kantorgebouwen liggen weliswaar zo'n 4% hoger, maar dat was voordat de maatregel werd aangekondigd ook al zo. Dat huurders niet bereid zijn extra te betalen voor een ho-

ger label, komt waarschijnlijk doordat zij niet direct geraakt worden door de label-C-verplichting, stellen de onderzoekers. Tot nu toe zijn nog geen kantoren gesloten door handhavers en alleen de vastgoedeigenaren kunnen een boete krijgen als ze niet aan de regels voldoen.

Op de prijzen van de gebouwen blijkt de verplichting wel impact te hebben gehad. Het is echter niet zo dat energiezuinige kantoren fors meer waard zijn geworden, het prijsverschil van 20% komt vooral doordat de niet-energiezuinige gebouwen in prijs zijn gedaald, stelt Kok. 'De havenots zijn afgewaardeerd.' Het gaat dan veelal om wat verouderde kantoren op minder centrale locaties. Deze gebouwen zijn doorgaans van particuliere beleggers en eigenaar-gebruikers, volgens Kok.

Het is de vraag of die gebouwen nog verduurzaamd gaan worden en of dat nog loont. Door het toegenomen thuiswerken daalt de vraag naar kantoorruimte gestaag. Veel bedrijven bekijken of ze met minder vierkante meters toekunnen. Kok rekent voor dat kantoren in Nederland een gemiddelde verkoopprijs hebben van €1200 per vierkante meter.

40%

Van alle kantoren heeft 40% een energielabel lager dan C of helemaal geen label

→ Vervolg op pagina 3



‘Als je dan €60 per vierkante meter moet investeren in verduurzaming, is dat voor een eigenaar een substantieel bedrag’, rekent Kok voor. ‘Ook al gaan de huren na verduurzaming omhoog met gemiddeld 5%, oftewel zo’n €6 per vierkante meter.’

Hij verwacht dan ook dat het aan de handhaving zal liggen of eigenaren van gebouwen met een laag energielabel uiteindelijk in actie zullen komen. Die handhaving ligt bij gemeenten. In enquêtes eind vorig jaar en afgelopen februari gaven 122 gemeenten aan actief toezicht te houden, 24 deden dat (nog) niet en van de overige gemeenten

**Handhaving begint meestal met het aanschrijven van eigenaren zonder energielabel C**

is het niet bekend, stelt het ministerie van Binnenlandse Zaken desgevraagd. Nederland telt 342 gemeenten.

Ongeveer twee derde van de gemeenten stelde de handhaving belegd te hebben bij een omgevingsdienst. Die handhaving begint meestal met het aanschrijven van kantooreigenaren die nog geen energielabel C of beter hebben. Die krijgen dan een termijn waarbinnen ze alsnog moeten voldoen. Pas daarna volgen eventuele sancties.

Een omgevingsdienst die al wat stappen heeft gezet, is die van Noordzeekanaalgebied, waartoe onder meer Amsterdam en Amstelveen behoren. Alle kantooreigenaren die nog niet minstens label C hebben, kregen eerder dit jaar een waarschuwingsbrief. Inmiddels voldoet driekwart van de kantoren aan de regels en heeft de dienst een tiental voornemens tot last onder dwangsom verstuurd.