

The Colliers logo is located in the top right corner of the slide. It consists of the word "Colliers" in a white serif font, centered within a dark blue rounded rectangle. Below the text are three horizontal stripes in yellow, red, and blue from top to bottom.

Colliers

Verduurzaming van kantoren in Nederland

Juni 2021



Utrecht is de **duurzaamste** kantorenstad van Nederland

- Helft kantoren heeft geen energielabel C, ondanks naderende deadline
- Utrecht scoort het beste, Hengelo het slechtste
- Institutionele beleggers zijn koplopers, overheid blijft achter
- Juist nu het moment om duurzaamheidstransitie goed te beginnen

Het klimaat is niet meer weg te denken uit het dagelijkse nieuws. Verduurzaming was een van de grote thema's tijdens de landelijke verkiezingen in maart en zal in de toekomst steeds vaker op zowel de politieke als aandeelhoudersagenda staan. In het Parijsakkoord is afgesproken dat de CO₂-uitstoot in 2050 met 95% moet zijn teruggebracht vergeleken met 1990. Om die doelen te halen heeft de overheid als eerste tussenstap in het Klimaatakkoord vastgelegd dat in 2030 de CO₂-uitstoot de helft minder is.

Ongeveer 30% van de Nederlandse CO₂-uitstoot komt uit de gebouwde omgeving. Daar is dus veel winst te behalen in de verduurzaming van het land. Het energieverbruik van gebouwen krijgt steeds meer aandacht van beleidsmakers. Er golden voor nieuwbouwprojecten al langere tijd strengere regels, maar ook bestaande gebouwen ontkomen er niet meer aan. Kantoren zijn als eerste aan de beurt. In 2023 moeten ze energielabel C of beter hebben. Het energieverbruik mag dan maximaal 225 kWh per vierkante meter per jaar zijn. Is het meer? Dan moet het kantoor in principe gesloten worden. Met nog iets meer dan anderhalf jaar te gaan is de vraag: hoe staat Nederland er nu voor?

De helft voldoet niet

Er moet nog een grote slag gemaakt worden voor het begin van 2023. Pas de helft van de kantoren heeft op dit moment label C of beter. Ongeveer één op de tien scoort slechter en 38% van de kantoorgebouwen heeft zelfs nog geen label. Het gaat om 27,5 miljoen vierkante meter kantoorruimte die niet voldoende duurzaam is bevonden. Dat is de hoeveelheid kantoorruimte van de vijftien grootste kantoorsteden opgeteld of tien keer de kantoorruimte in Utrecht.

Van de gebouwen die nu nog geen label hebben, is een deel in theorie wel duurzaam genoeg. Het aanvragen van een label door de eigenaar is in dat geval voldoende om aan de verplichting te voldoen. Dit geldt voor ongeveer de helft van deze groep, gebaseerd op het bouwjaar. Kantoren die na 1989 zijn gebouwd, voldoen namelijk in 92% van de gevallen aan de label C-verplichting.



Uitzonderingen op de regel

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 m²
2. een monumentenstatus hebben
3. voor minder dan de helft onderdeel zijn van een multifunctioneel gebouw
4. maatregelen vereisen met een terugverdientijd van langer dan tien jaar
5. binnen twee jaar gesloopt of getransformeerd worden

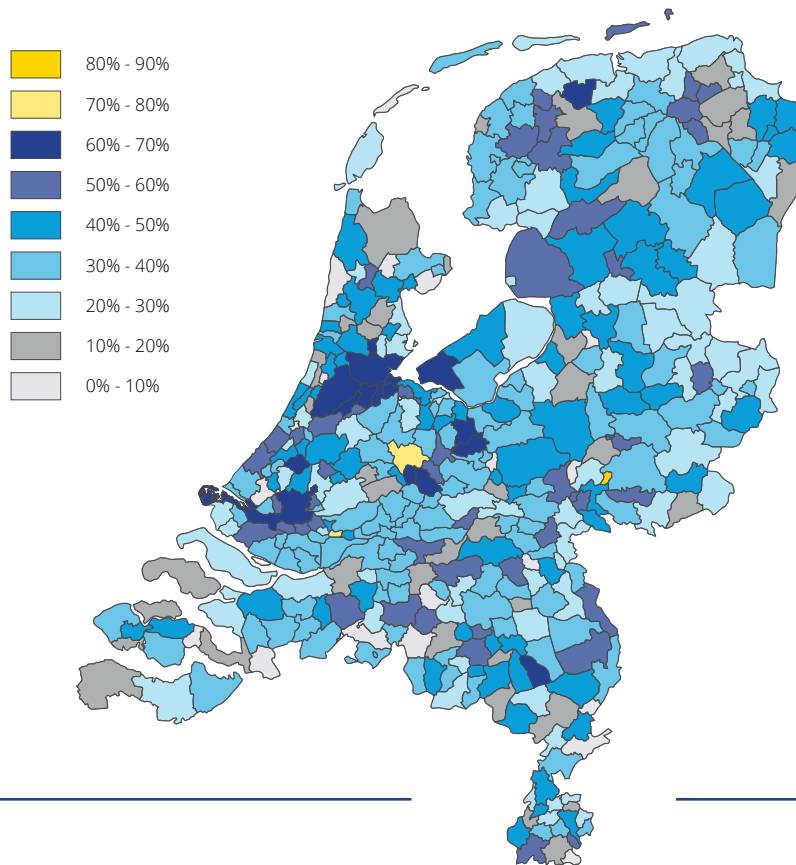
Door de eerste twee uitzonderingen valt 3,6 miljoen vierkante meter kantoorruimte niet onder de verplichting, oftewel 6% van de in totaal 57 miljoen vierkante meter. De impact van de andere drie regels is lastig in te schatten, maar daarbij gaat het om een beperkt aantal kantoren.

Grote steden scoren bovengemiddeld

Er zijn al veel renovatieprojecten in gang gezet om verouderde kantoren te verduurzamen. Dit gebeurt nog niet overal in het land even voortvarend. In sommige gemeenten verloopt de verduurzaming moeizaam. Vaak zijn dit plaatsen met veel verouderde kantoorgebouwen en een hoge leegstand. Rijswijk is hier een voorbeeld van, waar 62% van de kantoorruimte nog niet voldoet.

De 25 grootste kantorensteden doen het beter dan het Nederlands gemiddelde. Er zijn daar vaak veel moderne kantoren met een goed energielabel bijgebouwd, omdat de vraag van bedrijven naar goede kantoorruimte daar hoger is.

Percentage van de voorraad met label C of beter per gemeente



Top 25 kantoorgemeenten

| Gemeente | % van de voorraad label C of beter | % van de voorraad label D - G | % van de voorraad zonder label |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Amsterdam | 67 | 12 | 21 |
| Den Haag | 60 | 10 | 30 |
| Rotterdam | 66 | 9 | 25 |
| Eindhoven | 59 | 13 | 28 |
| Rijswijk | 38 | 17 | 45 |
| Utrecht | 80 | 5 | 15 |
| Haarlemmermeer | 67 | 8 | 25 |
| Zwolle | 47 | 12 | 41 |
| Den Bosch | 59 | 12 | 29 |
| Arnhem | 59 | 14 | 27 |
| Groningen | 59 | 12 | 29 |
| Breda | 55 | 13 | 32 |
| Apeldoorn | 49 | 6 | 45 |
| Amersfoort | 62 | 13 | 24 |
| Hilversum | 44 | 14 | 42 |
| Enschede | 47 | 10 | 43 |
| Tilburg | 55 | 11 | 34 |
| Delft | 46 | 14 | 40 |
| Leeuwarden | 60 | 9 | 31 |
| Heerlen | 44 | 29 | 27 |
| Nijmegen | 50 | 15 | 35 |
| Leiden | 58 | 8 | 34 |
| Amstelveen | 63 | 13 | 24 |
| Zoetermeer | 64 | 7 | 29 |
| Almere | 61 | 8 | 31 |



Best scorende gemeenten

(Label C of beter als percentage van de voorraad)*

| | | | |
|---|----------------|---|-----|
| 1 | Utrecht | — | 80% |
| 2 | Nieuwegein | — | 67% |
| 3 | Amsterdam | — | 67% |
| 4 | Haarlemmermeer | — | 67% |
| 5 | Rotterdam | — | 66% |

*met minimaal 200.000 m² kantoorruimte



Slechtst scorende gemeenten

(Label C of beter als percentage van de voorraad)*

| | | | |
|---|----------|---|-----|
| 1 | Hengelo | — | 29% |
| 2 | Assen | — | 34% |
| 3 | Venlo | — | 34% |
| 4 | Woerden | — | 38% |
| 5 | Rijswijk | — | 38% |

*met minimaal 200.000 m² kantoorruimte



Meeste winst te behalen

(oppervlakte die nog niet voldoet)

| | | | |
|---|-----------|---|--------------------------|
| 1 | Amsterdam | — | 1.750.000 m ² |
| 2 | Den Haag | — | 1.250.000 m ² |
| 3 | Rotterdam | — | 1.000.000 m ² |
| 4 | Eindhoven | — | 660.000 m ² |
| 5 | Rijswijk | — | 510.000 m ² |

Utrecht koploper in Nederland

De Utrechtse kantorenmarkt heeft de hoogste duurzaamheidsscore in Nederland. Acht op de tien gebouwen hebben minimaal een label C. Dit komt vooral door de kantoorgebouwen op bedrijvenparken Papendorp en Rijnsweerd die voor een groot deel na 2000 zijn gebouwd. Zij hebben over het algemeen energielabel A. Op plek twee staat Nieuwegein waar twee derde van de gebouwen voldoet aan de verplichting. Veel slechte gebouwen in deze gemeente zijn getransformeerd en hebben een woonbestemming gekregen.

Den Haag en Eindhoven zijn de twee steden uit de G5 die minder scoren. Op deze plekken voldoen vier van de tien gebouwen nog niet aan de regels die gelden per 2023. In de Hofstad ligt dit vooral aan de kantorenlocaties buiten het centrum zoals de Benoordenhoutsweg (en omgeving) en Binckhorst. Daar hebben pas 14% en 46% van de gebouwen een goed label. Wel geldt voor de Binckhorst dat daar een grootschalige gebiedstransformatie plaatsvindt, die ervoor zorgt dat verouderde kantoren van de markt verdwijnen. In Eindhoven gaat het om veel gebouwen op De Hurk en in het Stadionkwartier-Strijp die nog geen label hebben of nog niet verduurzaamd zijn. In het centrum heeft slechts 58% van de gebouwen label C of beter, waarmee de stad achterblijft in vergelijking met de centra van de andere grote steden. In Utrecht is dat namelijk 74%, in Rotterdam 73%, in Den Haag 61% en op de Amsterdamse Zuidas 80%.

Rode lantaarn voor Hengelo en Assen

Tussen de slechtst scorende gemeenten zitten veel middelgrote steden. Zij hebben vaak concurrentie van de grotere steden in de buurt bij het aantrekken van bedrijven. Dit leidt tot leegstand, waardoor er te weinig geld bij vastgoedeigenaren binnenkomt om te investeren in vernieuwing en verduurzaming.

Hengelo springt er in negatieve zin uit. Hier is maar één van de vijf grootste gebouwen in de gemeente klaar voor 2023. Het oude stadskantoor van de gemeente speelt hierin een grote rol. Dit oude gebouw voldoet niet en zal naar alle waarschijnlijkheid getransformeerd gaan worden naar woningen. Ook Assen scoort niet al te best. Het kantoor van de Nederlandse Aardoliemaatschappij van bijna 30.000 vierkante meter speelt hierin een belangrijke rol met label E.

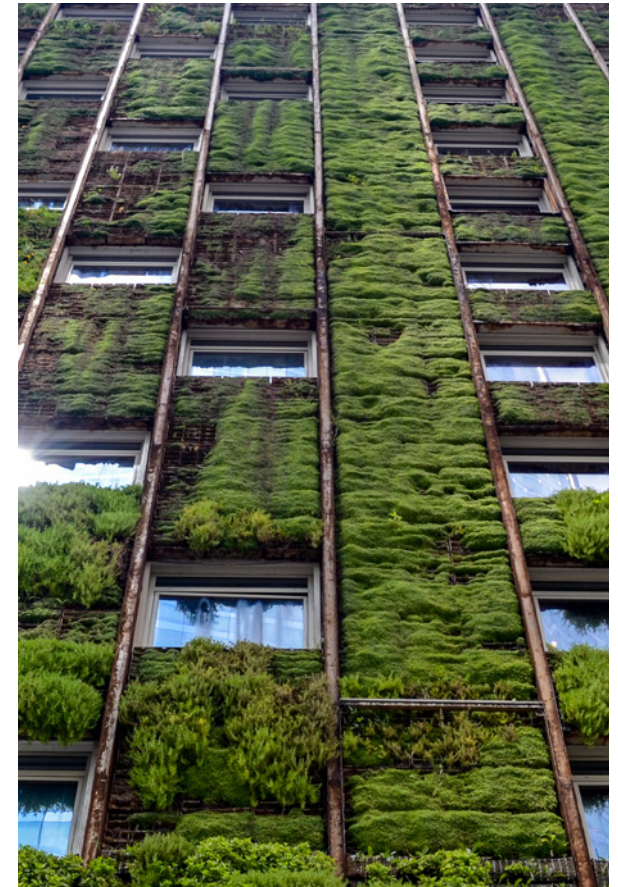
Meeste winst te behalen in Amsterdam

Hoewel op het eerste gezicht de grote steden het goed doen, is juist daar veel winst te behalen. Hier gaat het namelijk direct om grote oppervlakten aan kantoren. Amsterdam is de grootste kantoorstad van het land en heeft 5,3 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte (exclusief monumenten). Bijna 1,8 miljoen vierkante meter is nog niet 2023 proof. Vooral op de Amsterdamse west-as langs de A10, in Amsterdam-Noord en Amsterdam-Zuidoost blijft verduurzaming achter. In Zuidoost wordt dit overigens deels opgelost, omdat hier grootschalige transformatieprojecten van start gaan.

In Den Haag is er veel verbeterpotentieel met meer dan een miljoen vierkante meter aan nog niet-duurzame kantoorruimte. In de omgeving van Benoordenhoutseweg heeft slechts 14% label C of beter en zijn de zes grootste gebouwen nog niet klaar voor de nieuwe wetgeving. Locaties buiten het centrum als Binckhorst en Congresdistrict scoren laag met 46% en 45%. Ook de Haagse voorstad Rijswijk staat in deze top vijf. Hier staan te veel kantoren in verhouding tot het aantal inwoners. Van de 830.000 vierkante meter moet hier nog 510.000 vierkante meter verduurzaamd worden. Er lopen meerdere projecten om verouderde gebouwen te verduurzamen of te transformeren naar andere functies.

Diemen en Nieuwegein door transformatie al verduurzaamd

In sommige steden zijn er al veel oude, niet-duurzame gebouwen weggehaald zoals in Diemen en Nieuwegein. In Diemen is het aantal kantoorgebouwen gehalveerd en in Nieuwegein is dit met bijna een derde gekrompen. Vooral tijdens de financiële crisis en de jaren erna zijn daar veel kantoren getransformeerd. Door het ombouwen verdwijnen gebouwen met een slecht label van de markt en wordt de kantorenvorraad automatisch duurzamer.

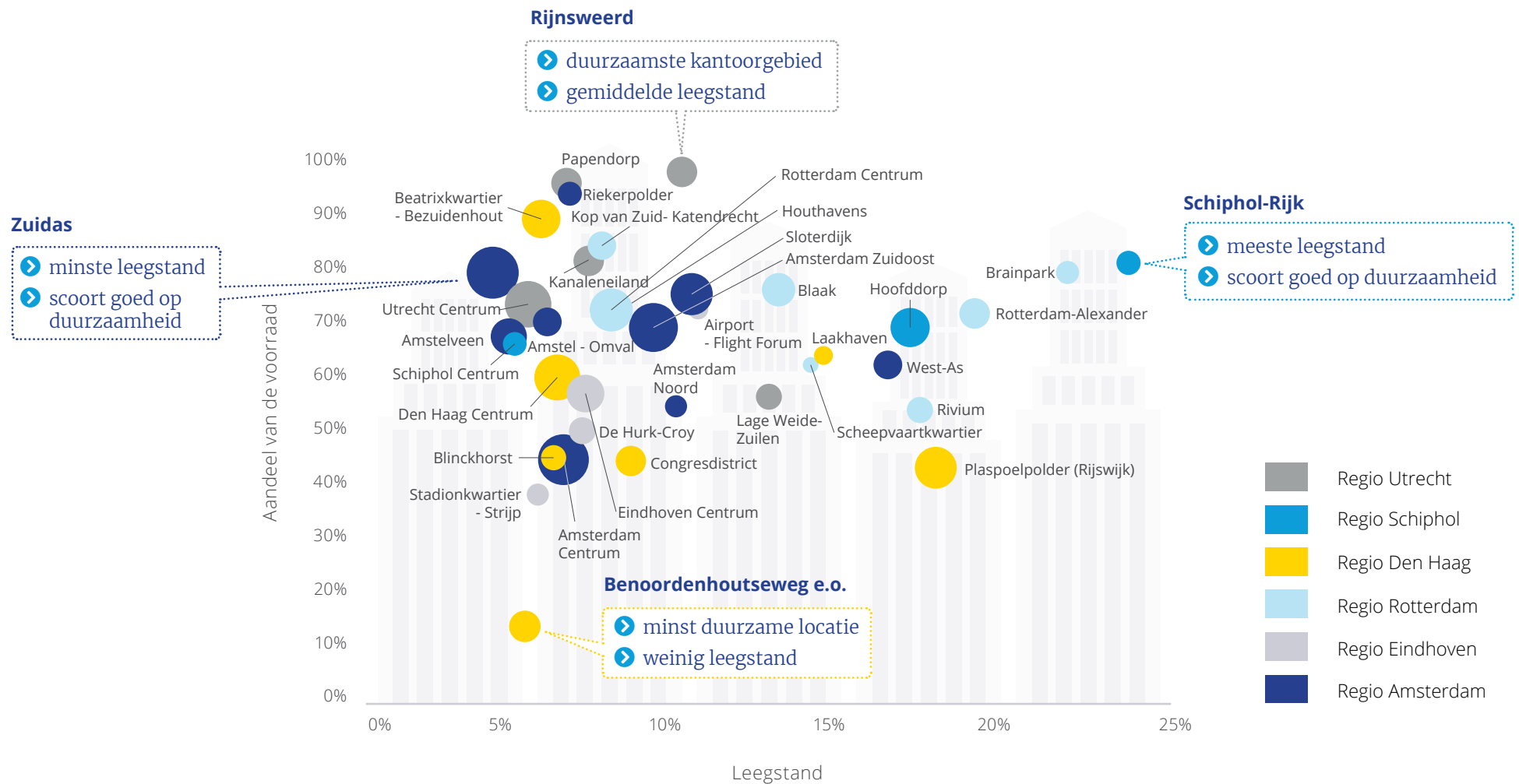


“Hoewel op het eerste gezicht de grote steden het goed doen, is juist daar veel winst te behalen. Hier gaat het namelijk direct om grote oppervlakten aan kantoren.”

Duurzame locaties niet veel populairder

Er is nog nauwelijks een link te zien tussen de populariteit van een kantoreengebied en de duurzaamheidsscore. Kantorenlocaties met veel duurzame gebouwen hebben gemiddeld wel iets minder leegstand, maar het verschil is klein door de vele uitzonderingen. Zo staat 15% van de kantooroppervlakte in Blaak leeg, terwijl een groot deel daar al een label A of beter heeft. Even verderop in Rotterdam Centrum staan er veel minder kantoren leeg dan in Blaak, ondanks een vergelijkbare duurzaamheidsscore. De locatie is vaak nog belangrijker dan duurzaamheid bij de keuze voor een nieuw kantoor.

Aandeel label C of beter en leegstand per kantoreengebied

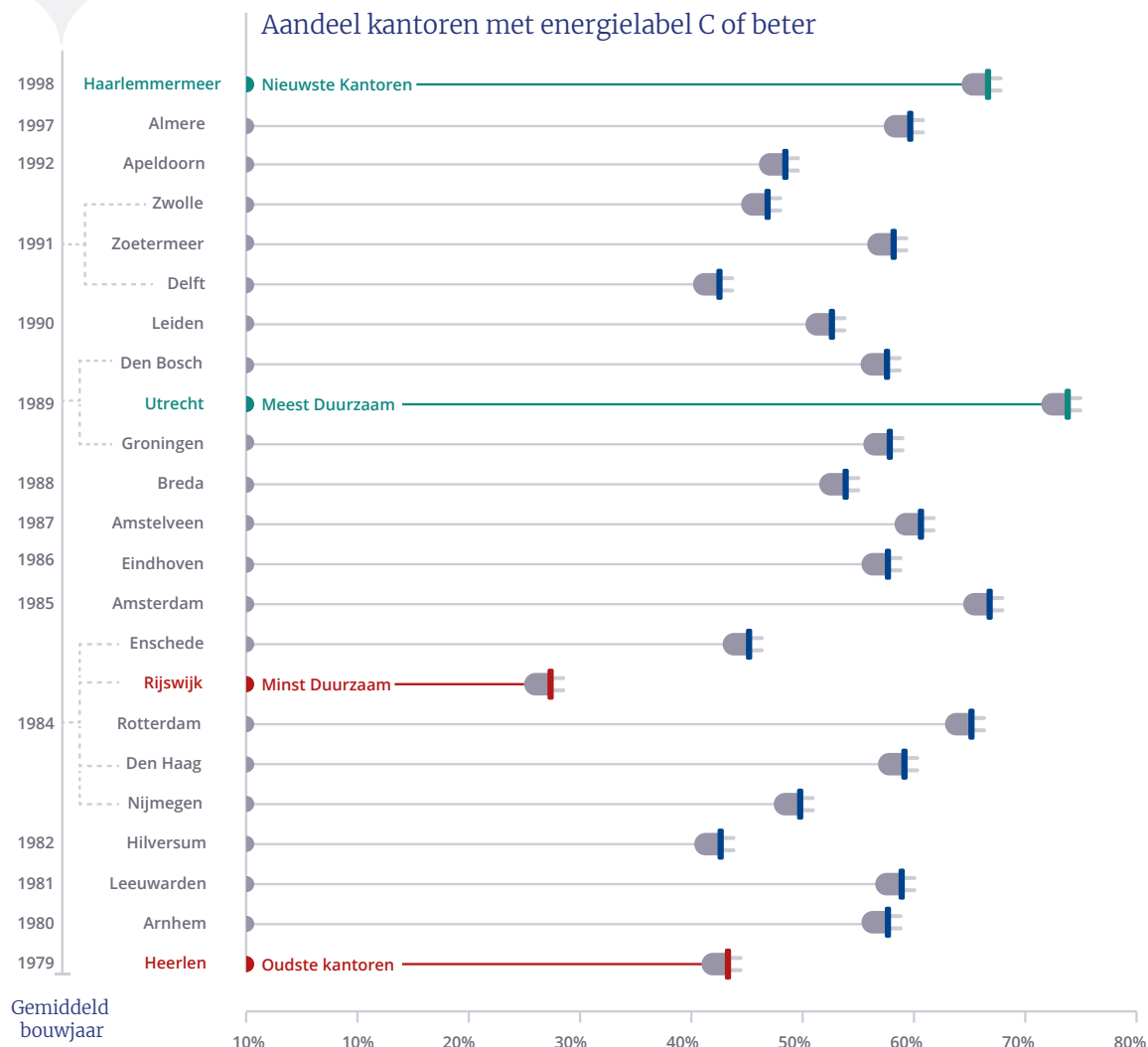


Nieuwe kantoren doen het beter

Het gemiddelde bouwjaar van een kantoor heeft invloed op hoe gemeenten ervoor staan en hoeveel werk er nog te verzetten is. Als gebouwen tot 1900 niet meetellen, dan scoren gemeenten met nieuwere kantoren over het algemeen beter. Utrecht, Amsterdam en Rotterdam zijn een uitzondering en doen het veel beter dan je op basis van het gemiddelde bouwjaar zou verwachten. Delft, Zwolle en Apeldoorn lopen achter terwijl de meeste kantoren na 1990 gebouwd zijn.

Deze verschillen kunnen te maken met het type belegger dat in deze steden actief is. Zo hebben particuliere eigenaren duurzaamheid vaak minder hoog in het vaandel dan bijvoorbeeld institutionele beleggers die vooral in de grootste steden actief zijn. Ook het type bedrijf in de regio en hun eisen voor duurzaamheid spelen mee. In de grootste steden zitten meer startups, scale-ups en (inter)nationale bedrijven die veel aandacht besteden aan duurzaamheid dan in de middelgrote steden buiten de Randstad. Daardoor is er meer vraag naar duurzame kantoren in de grootste steden zoals Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.

Hoe nieuwer de kantoren zijn, hoe hoger de gemeente over het algemeen scoort op duurzaamheid



Institutionele beleggers lopen voorop

De eigenaar is de belangrijkste aanjager van de verduurzaming van kantoorgebouwen. Om een goed beeld te krijgen van de koplopers en de achterblijvers hebben we een analyse gemaakt waarbij we de volgende zes typen eigenaren onderscheiden:



Overheid

Rijksvastgoedbedrijf, provincies, gemeenten en andere overheidsinstanties zoals de politie en Rijkswaterstaat

Aandeel eigendom in m²: 28.6%



Eigenaar-gebruikers

Bedrijven die een kantoor bezitten en zelf gebruiken

Aandeel eigendom in m²: 13.4%



Institutionele beleggers

Langetermijn-investeerders die geld beleggen in vastgoed namens partijen als banken, pensioenfondsen en verzekeraars

Aandeel eigendom in m²: 28.1%



Particuliere beleggers

Individuen, families en kleine bedrijven die beleggen in vastgoed

Aandeel eigendom in m²: 14.1%



Private equity-beleggers

Bedrijven en personen die buiten de beurs om geld investeren in private equity beleggers die op hun beurt investeren in vastgoed voor de korte termijn

Aandeel eigendom in m²: 12.6%



Projectontwikkelaars

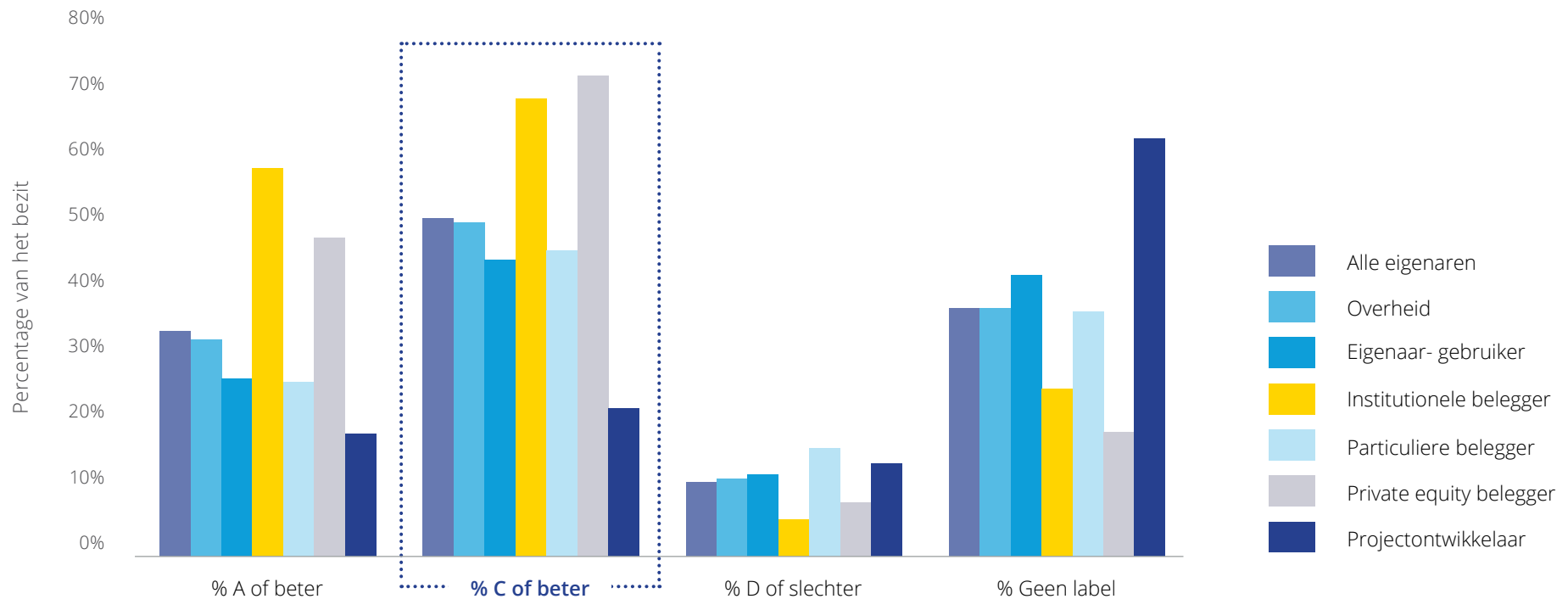
Bedrijven die gebouwen kopen om op te knappen of te transformeren om daarna in de meeste gevallen weer te verkopen

Aandeel eigendom in m²: 3.2%

Koplopers

- ▶ Institutionele beleggers zijn koplopers in duurzaamheid. Drie op de vijf van hun kantoren heeft energielabel A of beter. Bijna 70% heeft minstens label C. Deze investeerders zijn vaak eigenaar van moderne kantoren op toplocaties zoals de Amsterdamse Zuidas of Rotterdam Centrum. Omdat ze kopen voor de lange termijn, ligt een investering in duurzaamheid meer voor de hand. De gebouwen moeten nog jaren meekunnen met de wetgeving, de wensen van huurders en met omliggende kantoren. Daarnaast spelen ook de achterliggende financiers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, een belangrijke rol. Zij stellen hoge eisen om in duurzaam vastgoed te beleggen of kantoren te verduurzamen.
- ▶ Private equity beleggers lopen op dit moment ook voorop. Meer dan 70% van hun kantoren heeft label C of beter. Zij beleggen vaak in moderne kantorgebouwen op goede locaties, of ze kopen verouderde gebouwen om ze te moderniseren en te verkopen. Voorheen waren private equity beleggers minder enthousiast over verduurzaming. Hun huurders vonden toen een duurzaam gebouw niet zo'n belangrijk thema bij hun huisvestingskeuze. Nu zien zij dat bedrijven dit wel steeds vaker meenemen in hun eisen en worden ze gemotiveerd om wel stappen te zetten in de verduurzaming van hun gebouwen. Bijkomend voordeel is dat zij het kantoorpand vervolgens weer makkelijker kunnen verkopen aan bijvoorbeeld een institutionele belegger.

Duurzaamheid van het kantorenbezit per type eigenaar



Achterblijvers

- ▶ De grootste achterblijvers zijn op het eerste oog de projectontwikkelaars, maar dat beeld klopt niet helemaal. Zij kopen vaak vastgoed om grootschalig te renoveren of transformeren naar (vooral) woonruimte. Deze gebouwen vallen onder de vijfde uitzondering voor verduurzaming: uitvoeren van sloop of transformatie binnen twee jaar. Het gaat om anderhalf tot twee miljoen vierkante meter kantoorruimte die zij binnen deze periode gaan renoveren.
- ▶ Opvallend is de matige score van de overheid. Zij nemen nog geen duidelijke voortrekkersrol, terwijl dit wel bij hun profiel past. Slechts de helft van hun kantooroppervlak heeft een energielabel C of beter. Hoewel de gemeentehuizen van bijvoorbeeld Woerden en Leusden zeer duurzaam zijn, is 40% van de gemeentehuizen nog niet klaar voor 2023. Voor het Rijksvastgoedbedrijf geldt dat voor een derde van de gebouwen. De nuance is dat het vaak gaat om oude belastingkantoren die op de nominatie staan om verkocht te worden. Bij de kantoren die ze wel houden heeft de organisatie al een renovatieplan klaar om in 2023 te voldoen aan alle vereisten. De ministeries die in het stationsgebied van Den Haag zetelen doen het wel erg goed. Zij zitten in moderne gebouwen met goede labels. Vooral de kleinere overheidslagen zoals de politie en brandweer zitten in gebouwen met een slecht label. Ongeveer 60% daarvan heeft nog geen label C of beter.
- ▶ Voor de eigenaar-gebruikers en de particuliere investeerders is de lagere score wat meer in de lijn der verwachting. In ons eerdere onderzoek was al te zien dat private beleggers minder op de hoogte zijn van de regelgeving en niet erg gericht zijn op verduurzaming. Vooral particuliere beleggers geven vaak aan dat ze de benodigde investering niet terug kunnen verdienen. Voor eigenaar-gebruikers geldt dat hun kennis van verduurzaming en vastgoed beperkter is. Ook ontbreekt er bij hen vaak een lange termijnvisie voor hun gebouw.



“Opvallend is de matige score van de overheid. Zij nemen nog geen duidelijke voortrekkersrol, terwijl dit wel bij hun profiel past.”

Duurzaamheidsbonus

Een kantoor dat op 1 januari 2023 niet voldoet, mag niet meer gebruikt worden. Onder sommige eigenaren bestaat daarover scepsis. Ze verwachten dat strenge handhaving uitblijft. Eigenaren kijken in veel gevallen naar de terugverdientijd op basis van de energiebesparing. Hierbij lopen ze vaak tegen de zogenoemde 'split incentive' aan, waarbij de huurder geniet van de lage energierekening terwijl de eigenaar de kosten maakt. Maar er is meer dan alleen de besparing op gas en elektra. Om die goed te berekenen, is het belangrijk dat eigenaren rekening houden met de volledige 'duurzaamheidsbonus' die bestaat uit vier delen:

1. De energiebesparing
2. De concurrentiepositie in de lokale markt
3. De toekomstige huurinkomsten
4. De waardeontwikkeling

Een kritische afweging is dan op z'n plaats. Een modern en duurzaam gebouw zorgt voor tevreden huurders. En daarmee een lagere kans dat bedrijven naar een ander kantoor vertrekken, de kans om een hogere huur te vragen en minder leegstand in het gebouw. Het resultaat is dat uiteindelijk de waarde van het kantoor toeneemt. De duurzaamheidsbonus is groter wanneer de vastgoedeigenaar een koploper is nu het aanbod van duurzame kantoren beperkt is. Vooroplopen loont dus.



Dit is hét moment

Het halen van het eerste duurzaamheidsdoel voor de gebouwde omgeving is nog ver weg met ongeveer de helft van de kantoren die op papier niet 2023-proof zijn. De verwachting is dat een kwart van de totale kantooroppervlakte voldoet aan de eisen voor label C, maar nog geen label heeft. Voor het overige kwart zijn wel investeringen nodig en daar zit de grootste uitdaging.

Om deze vastgoedeigenaren aan het werk te krijgen, is informeren en streng handhaven cruciaal. Niet alleen om de eerste stap naar een energieneutrale kantooromgeving te zetten, maar vooral ook om het goede voorbeeld te geven aan de andere vastgoedsectoren die nog moeten volgen. Niet handhaven schept precedent en geeft een slecht signaal af naar eigenaren van onderwijsgebouwen, winkels, woningen of bedrijfsruimten. Zij zullen dan ook niet de noodzaak voelen om mee te werken aan de grote verduurzamingsopgave waarvoor we in Nederland staan.

Vaak kunnen kleine investeringen zoals het plaatsen van ledverlichting of het isoleren van het dak al zorgen voor een sprong in het energielabel. In die zin is label C een goede eerste stap, alleen echt ambitieus is het nog niet. Veel eigenaren kiezen er al voor om direct te verduurzamen naar minimaal label A. Met de toekomstige regelgeving en de duurzaamheidsbonus is vooroplopen in veel gevallen de beste keuze.



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



Arjan van Eijk

Sustainability analyst

arjan.vaneijk@colliers.com

+31 6 82 64 52 95



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, vastgoedinvesteerdere 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.

