

De kantorenmarkt: verplicht energielabel C vanaf 2023

Onderzoeksrapport over de omvang van de kantorenmarkt in Nederland en welk deel daarvan (nog) niet over een energielabel C of beter beschikt

Datum

15 december 2022





Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Omvang van kantorenvorraad zonder energielabel C of beter	3
3	Vooraf marktpartijen hebben een verduurzamingsopgave	7
4	Kantoren met een verduurzamingsopgave, uitgesplitst naar grootteklasse	11
5	Regionale verschillen eigenaren met een verduurzamingsopgave	13

1 Inleiding

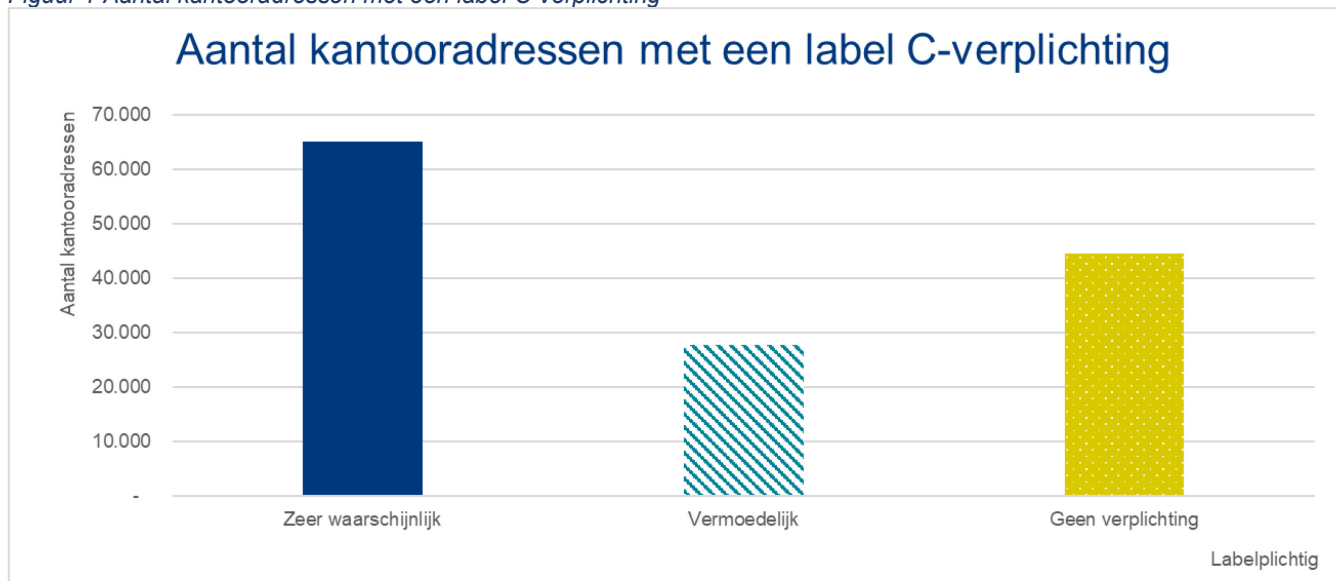
Vanaf 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw een energielabel C of beter hebben, anders mag het niet meer als kantoor gebruikt worden. De gemeente moet in samenwerking met de omgevingsdienst toezien op deze labelverplichting. De eigenaar is verantwoordelijk voor het verduurzamen van het kantoorgebouw, zodat deze een energielabel C of beter krijgt. Deze labelplicht geldt niet voor alle kantoren. Monumenten en kantoorgebouwen met minder dan 100 m² vloeroppervlakte vallen bijvoorbeeld buiten deze verplichting. Bovendien moet de hoofdactiviteit in het gebouw een kantoorfunctie zijn; ten minste 50% van de totale vloeroppervlakte moet als kantoor in gebruik zijn. Ook geldt de verplichting niet wanneer het gebouw binnen twee jaar gesloopt of getransformeerd wordt.

Dit onderzoek gaat in op de aantallen en vooral de omvang van de kantorenvorraad die nog niet aan deze label-C verplichting voldoen. Om hoeveel vierkante meter vloeroppervlakte gaat het? Wie zijn de eigenaren met een verduurzamingsopgave en zijn er regionale verschillen? Omdat nog niet voor alle kantoren met zekerheid is te zeggen of zij aan de labelverplichting moeten voldoen, zijn de cijfers in dit onderzoek indicatief van aard.

2 Omvang van kantorenvorraad zonder energielabel C of beter

De totale kantorenvorraad in Nederland op 1 oktober 2022 bestaat uit 137.500 adressen met (mede) een kantoorfunctie met een totale vloeroppervlakte van maximaal 144 miljoen m². Dit is gebaseerd op een adressenbestand dat door RVO is samengesteld uit de Landelijke Voorziening WOZ, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de energielabelregistratie. Dit bestand bevat adressen waarvan op basis van voorgenoemde bronnen is aangenomen dat het kantoren betreft. Naast “pure” kantoorruimte gaat het ook om adressen met naast kantoor nog een ander gebruiksdoel. We moeten genoemde oppervlakte dan ook zien als de bovengrens van de kantoorruimte in Nederland. De actuele situatie ten aanzien van het gebruik als kantoor is op basis van deze registraties niet te bepalen. De cijfers dienen daarom als indicatief beschouwd te worden. Voor deze adressen heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) indicatief bepaald of zij label C-plichtig zijn. De kantoren zijn door RVO ingedeeld in de categorieën ‘zeer waarschijnlijk label C-plichtig’, ‘vermoedelijk label C-plichtig’ en ‘niet label C-plichtig’. In figuur 1 is een overzicht opgenomen van de indeling van de kantorenvorraad naar deze drie categorieën in aantal kantooradressen. Ruim 65.000 kantooradressen zijn zeer waarschijnlijk label C-plichtig en bijna 28.000 zijn dat vermoedelijk. Van de totale kantorenvorraad hebben er ruim 44.500 volgens inschatting van RVO geen label C-verplichting.

Figuur 1 Aantal kantooradressen met een label C-verplichting

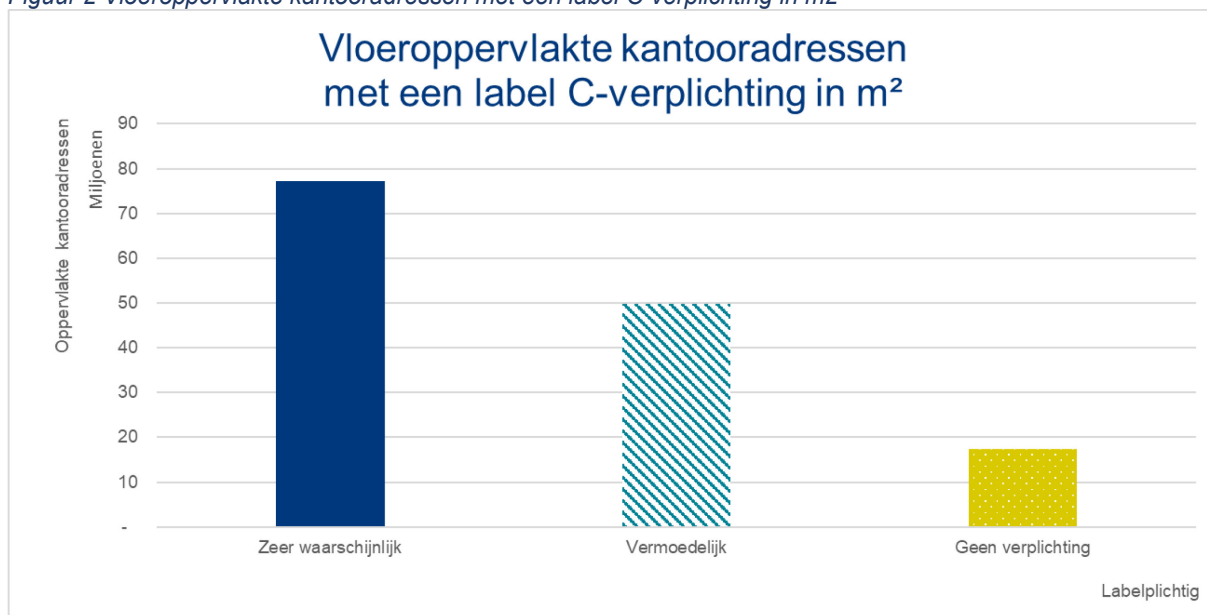


Bron: RVO met bewerking door Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

In figuur 2 is de kantorenvorraad voor deze drie categorieën uitgesplitst naar vloeroppervlakte. 77 miljoen m² is zeer waarschijnlijk label C-plichtig, bij bijna 50 miljoen m² is er vermoedelijk een label C-plicht en bij 17 miljoen m² is er geen verplichting.

Figuur 2 Vloeroppervlakte kantooradressen met een label C-verplichting in m²



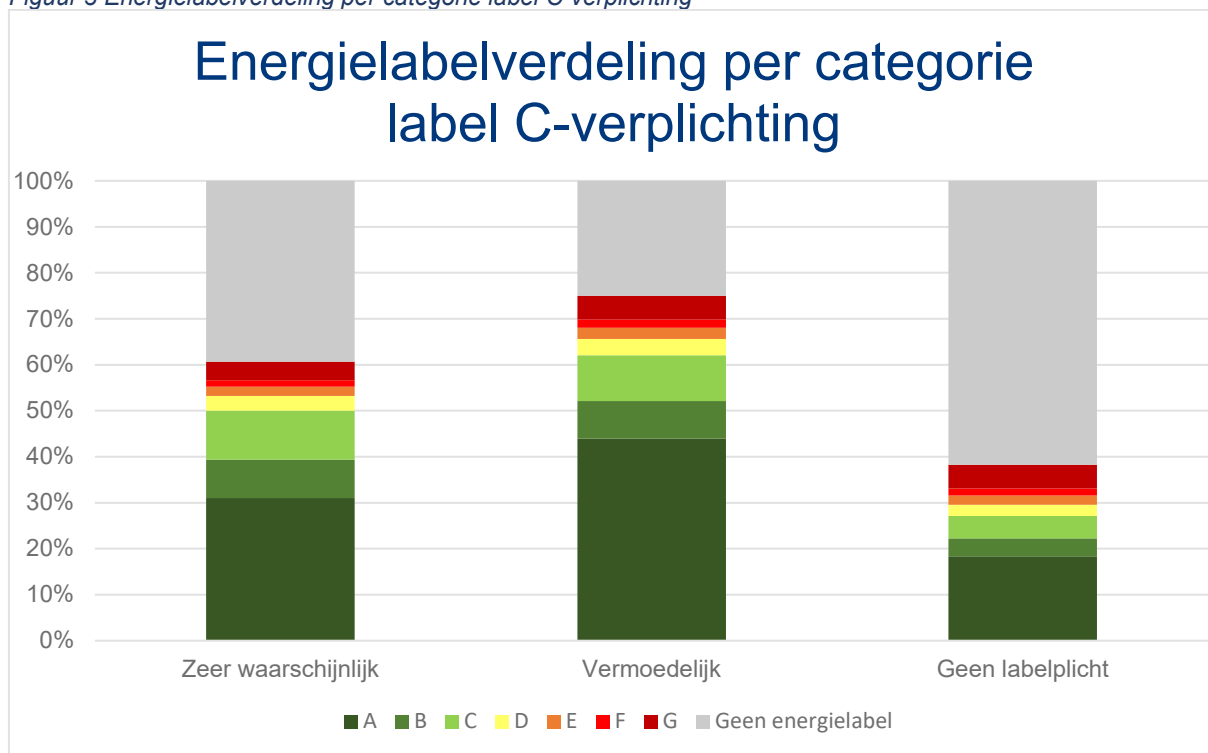
Bron: RVO met bewerking door Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 2](#)

Wanneer we verder kijken naar de energielabelverdeling binnen de verschillende categorieën, zien we dat 50% van de kantoren die zeer waarschijnlijk een label C-verplichting heeft, inmiddels over een energielabel C of beter beschikt. 11% van de kantoren in deze categorie heeft op dit moment een energielabel D of slechter.

Dat zijn bijna 7.000 kantooradressen met een totale vloeroppervlakte van 10 miljoen m². Daarnaast heeft 39% van de kantoren nog geen geregistreerd energielabel. Voor deze 25.000 kantoren, met een totaal vloeroppervlakte van ruim 14 miljoen m², moet nog een energielabel geregistreerd worden en daaruit volgt mogelijk (ook) een verduurzamingsopgave.

Figuur 3 Energielabelverdeling per categorie label C-verplichting

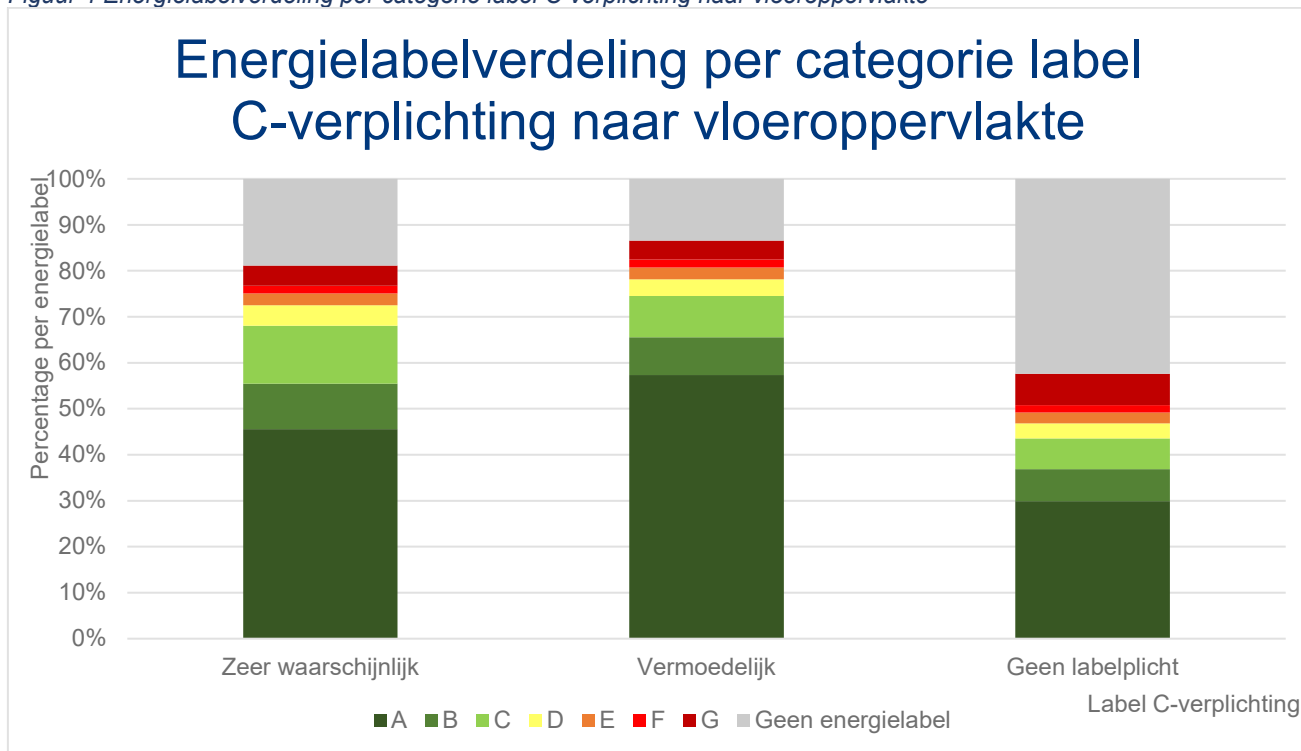


Bron: RVO met bewerking door Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 3](#)

Als we kijken naar het vloeroppervlakte, zien we dat bijna 70% van het totale vloeroppervlakte in de categorie 'zeer waarschijnlijk label C-plichtig' een energielabel C of beter heeft. 13% van het vloeroppervlakte in deze categorie heeft op dit moment een energielabel D of slechter. 19% van het vloeroppervlakte heeft nog geen geregistreerd energielabel.

Figuur 4 Energielabelverdeling per categorie label C-verplichting naar vloeroppervlakte



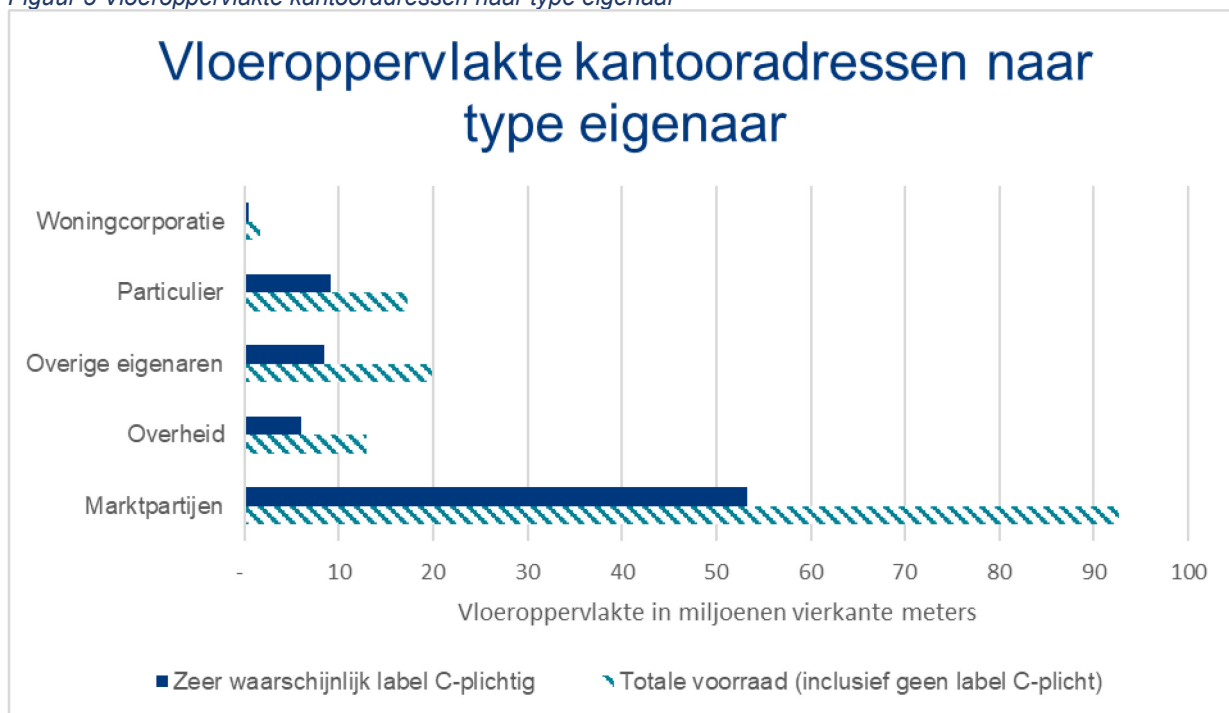
Bron: RVO met bewerking door Kadaster
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 4](#)

3 Vooral marktpartijen hebben een verduurzamingsopgave

Van de ruim 144 miljoen m² die de kantorenmarkt beslaat, is het overgrote deel (64%) in handen van marktpartijen. Onder marktpartijen verstaan we BV (Besloten Vennootschap), NV (Naamloze Vennootschap), CV (Commanditaire Vennootschap) of BR (Buitenlands Rechtspersoon). Het gaat hierbij om ruim 67.000 kantooradressen met een totaal vloeroppervlak van ruim 92 miljoen m². 17 miljoen m² (12%) is in particulier eigendom, 13 miljoen m² (9%) is overheidsbezit, 1,5 miljoen m² (1%) is in bezit van woningcorporaties en bijna 20 miljoen m² (14%) is in bezit van overige eigenaren. Onder overige eigenaren verstaan wij verenigingen en stichtingen, niet zijnde woningcorporaties en eigenaren die niet eenduidig geautomatiseerd te koppelen zijn.

In de navolgende analyses kijken we alleen naar de kantoren die zeer waarschijnlijk label C-plichtig zijn. Dit zijn adressen die volgens de registraties alleen als kantoorruimte worden gebruikt. Dan blijven er 65.000 kantooradressen over met in totaal 77 miljoen aan m². Opnieuw zien we dat marktpartijen de meeste vierkante meters hebben: ruim 53 miljoen m². Dit komt overeen met de 69% van het vloeroppervlakte dat zeer waarschijnlijk label C-plichtig is. De overige kantoorruimte is als volgt verdeeld: particulieren hebben 9 miljoen m² (12%), overige eigenaren 8,5 miljoen m² (11%), de overheid 5,9 miljoen m² (8%) en woningcorporaties 0,4 miljoen (1%).

Figuur 5 Vloeroppervlakte kantooradressen naar type eigenaar

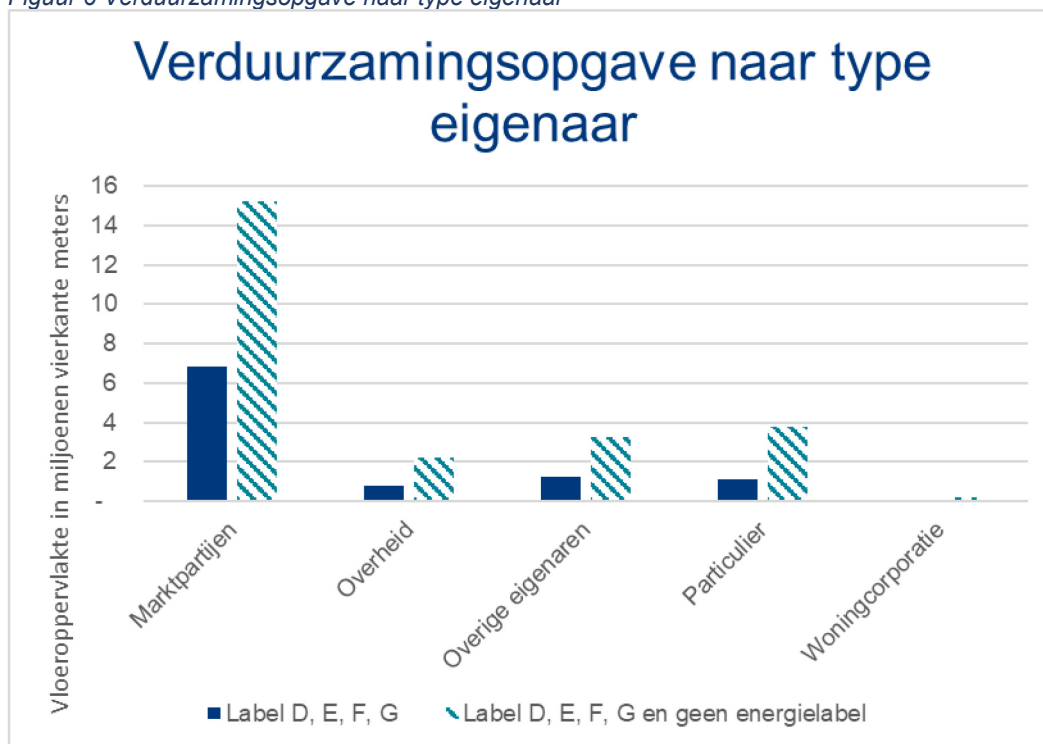


Bron: Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5](#)

De verduurzamingsopgave ligt bij kantoren met een label D of slechter, en wellicht deels bij kantoren waarvoor nog geen label geregistreerd is. Dat maakt een groot verschil, namelijk 10 miljoen m² dan wel (maximaal) 24 miljoen m². Figuur 6 laat duidelijk zien dat de grootste verduurzamingsopgave in m²s bij de marktpartijen ligt. Als het om het bezit met labels D en slechter gaat, gaat het om bijna 7 miljoen m² en wanneer we ook de ongelabelde kantoren meenemen om ruim 15 miljoen m². Bij zowel particulieren, overheid als overige type eigenaren ligt de verduurzamingsopgave als het gaat om labels D en slechter, rond de 1 miljoen m² en voor de woningcorporaties op circa 65.000 m². Nemen we het ongelabelde bezit mee dan stijgt de verduurzamingsopgave voor deze partijen ook fors.

Figuur 6 Verduurzamingsopgave naar type eigenaar

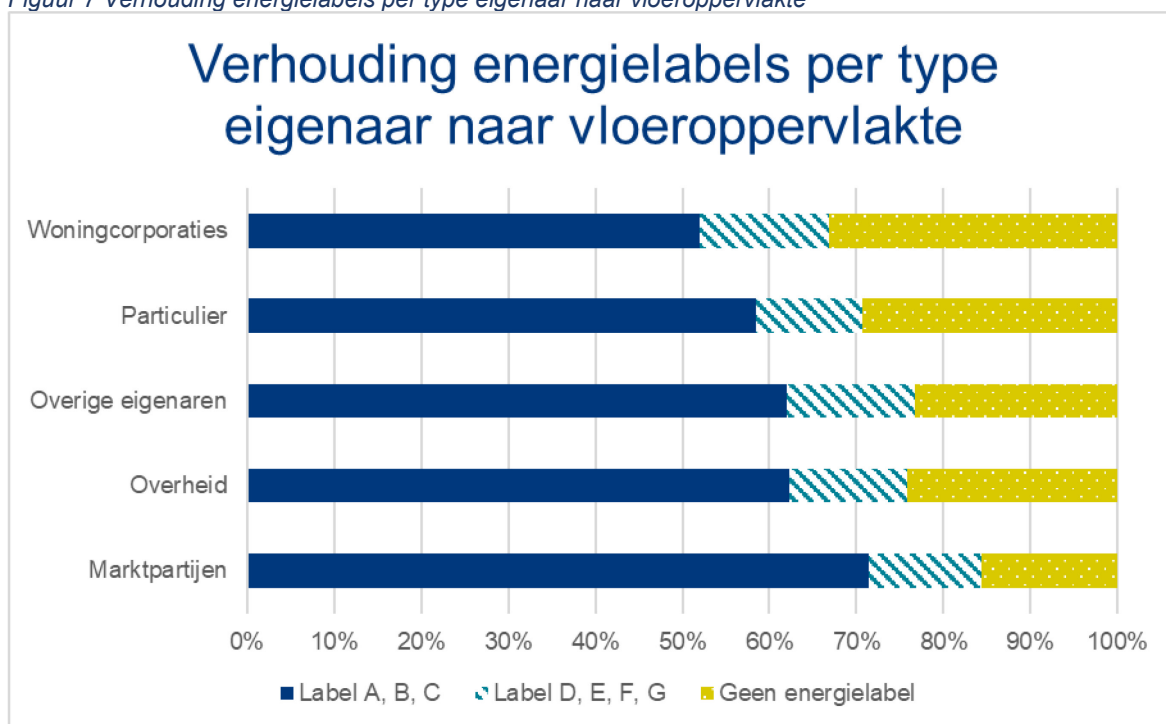


Bron: Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 6](#)

Hoewel marktpartijen in absolute zin de meeste vierkante meters moeten verduurzamen, hebben ze in vergelijking met andere eigenaren juist een groter deel van hun bezit al op label C of beter, namelijk 71%. Het gaat hier om ruim 38 miljoen m² vloeroppervlakte. Voor zowel particulieren, overheidsbezit en overige eigenaren ligt dat aandeel wat lager, om en nabij de 60%. Woningcorporaties lijken relatief de grootste opgave te hebben. 52% van hun bezit is label C of beter.

Figuur 7 Verhouding energielabels per type eigenaar naar vloeroppervlakte

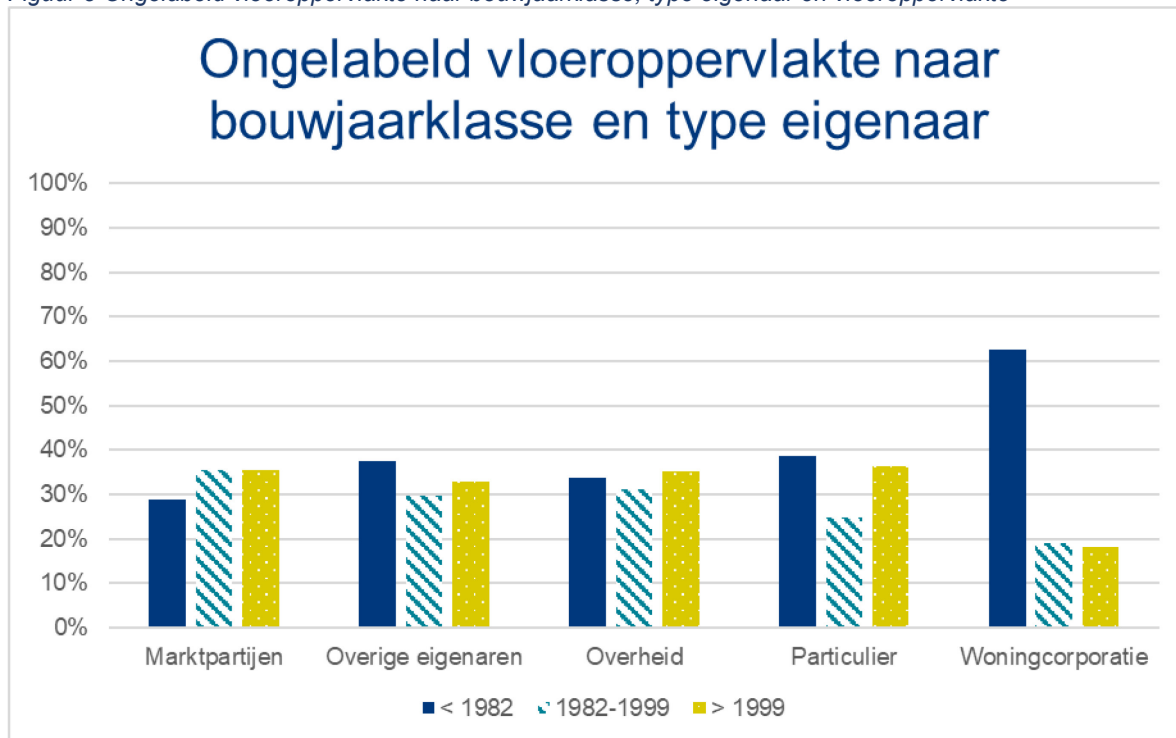


Bron: Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 7](#)

De opgave is voor woningcorporaties mogelijk nog wat groter omdat ze in vergelijking met andere eigenaren relatief veel ouder ongelabeld bezit hebben.

Figuur 8 Ongelabeld vloeroppervlakte naar bouwjaarklasse, type eigenaar en vloeroppervlakte



Bron: Kadaster

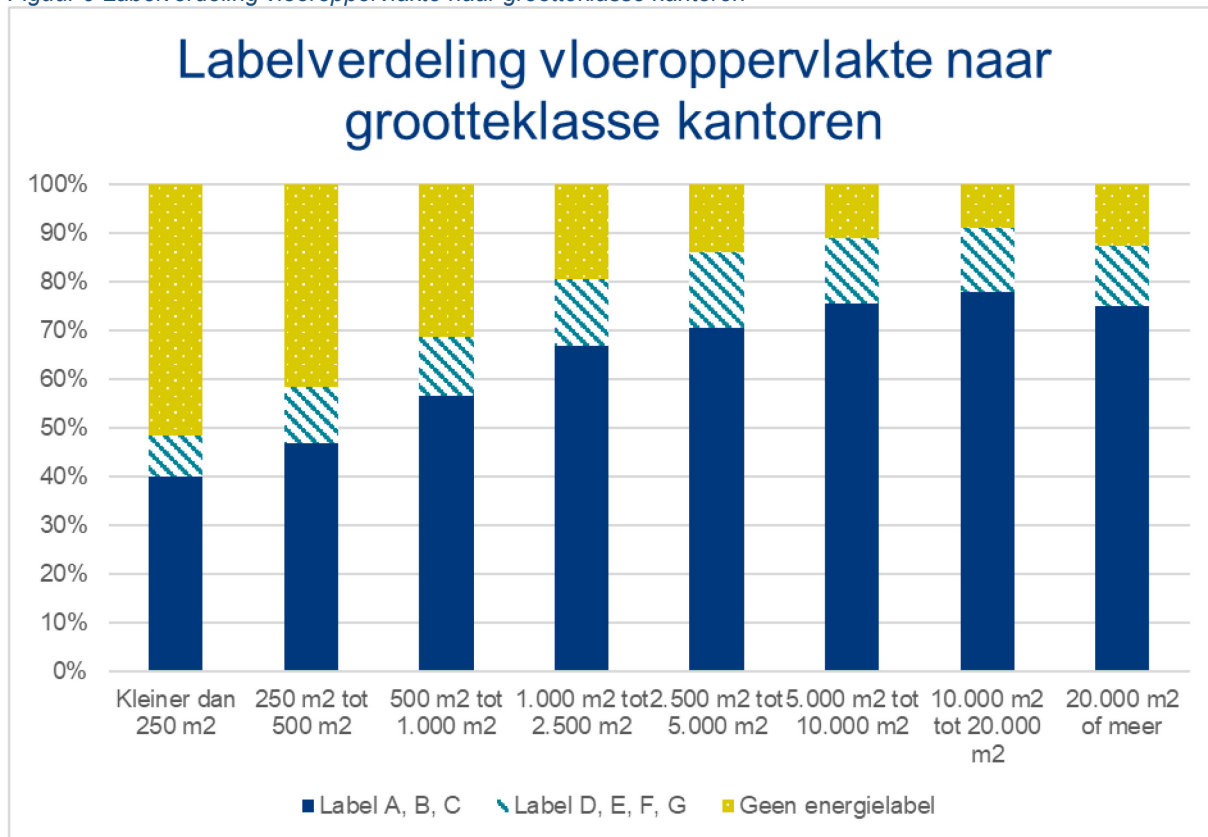
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 8](#)

De bouwjaarklassen zijn gekozen op basis van de grenswaarden in het bouwbesluit. Als er geen energiebesparende maatregelen zijn genomen, hebben kantoren met een bouwjaar van vóór 1982 label F of slechter en met een bouwjaar vanaf 1982 maar vóór 2000 label D of slechter (Bron: Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)).

4 Kantoren met een verduurzamingsopgave, uitgesplitst naar grootteklasse

De verduurzamingsopgave verschilt per kantoorgrootte. Uit figuur 9 blijkt dat juist de grotere label C-plichtige kantoren een label hebben en vaak een label C of beter. Het aandeel vloeroppervlakte met label D of slechter verschilt niet veel tussen grotere en kleinere kantoren en ligt zo rond de 10%.

Figuur 9 Labelverdeling vloeroppervlakte naar grootteklasse kantoren

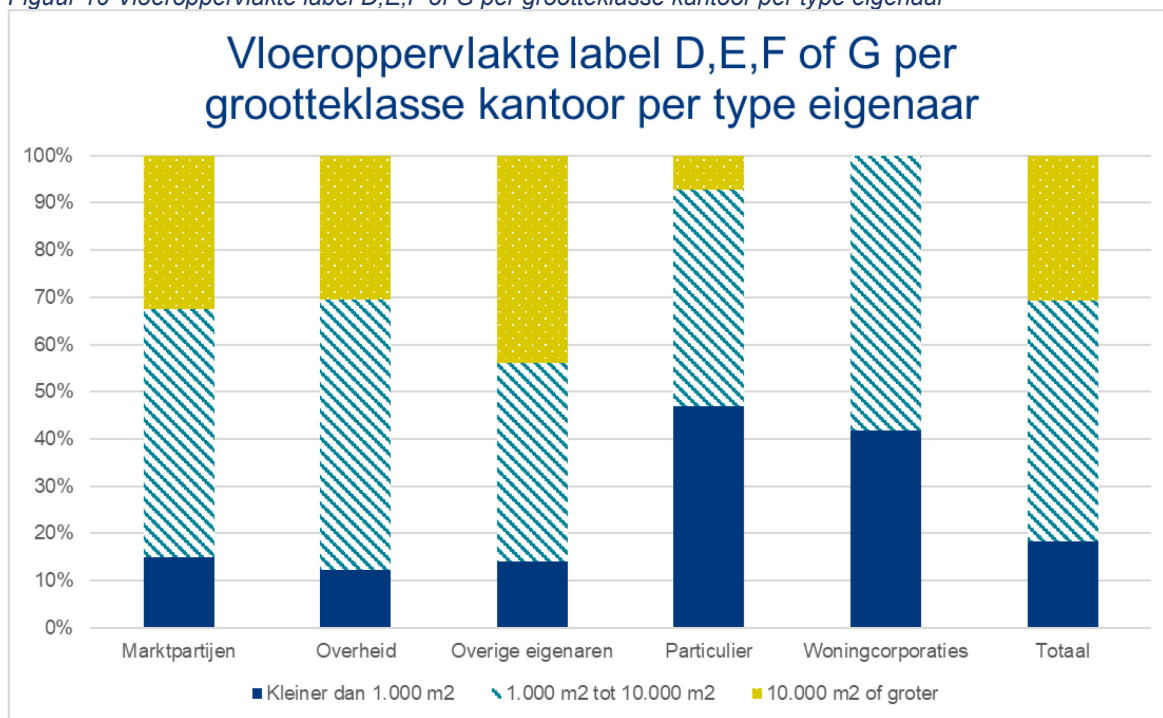


Bron: Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 9](#)

Wanneer we de type eigenaren en grootteklassen combineren krijgen we het beeld zoals weergegeven in figuur 10. Hieruit valt op te maken dat voor heel Nederland de grootste opgave ligt bij kantoren tussen de 1.000 en 10.000 m². Bij particulieren en woningcorporaties ligt de opgave relatief vaak bij de kleinere kantoren. Vooral de overige eigenaren hebben relatief veel grotere kantoorruimte te verduurzamen. Dat geldt in mindere mate ook voor het bezit van overheden en marktpartijen.

Figuur 10 Vloeroppervlakte label D,E,F of G per grootteklasse kantoor per type eigenaar



Bron: Kadaster

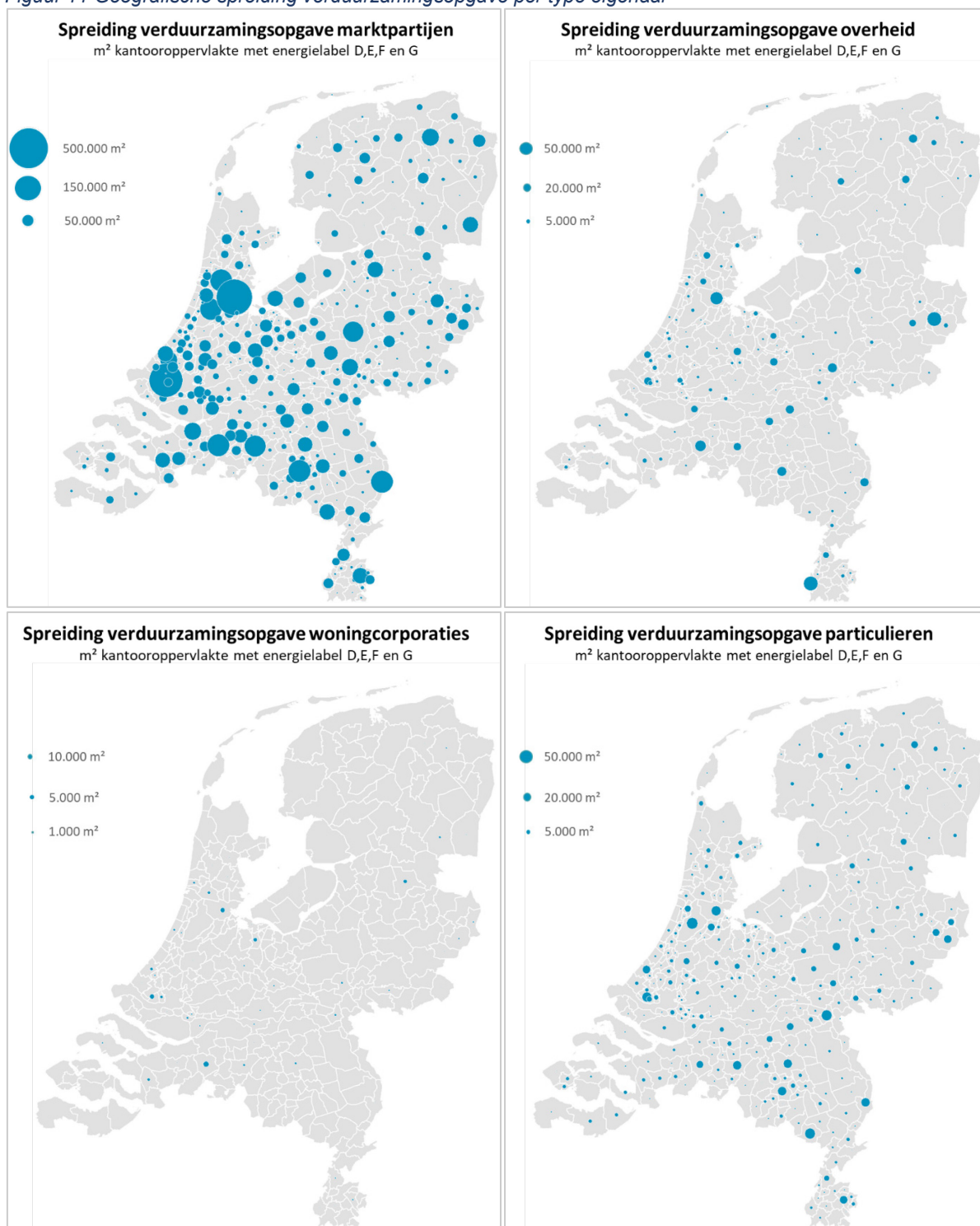
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 10](#)

5 Regionale verschillen eigenaren met een verduurzamingsopgave

Naast de omvang van de opgave verschilt ook de geografische spreiding van de opgave tussen eigenaren. Bij het zien van de kaartbeelden valt direct op dat het grootste aantal vierkante meters vloeroppervlak met labels D, E, F en G bij marktpartijen ligt en dat bij deze eigenaren ook de verschillen tussen gemeenten het grootst zijn.

De opgave voor marktpartijen beperkt zich niet tot de Randstad en de grote steden. Ook in de periferie en dan vooral in de provincies Noord-Brabant, Limburg, Groningen en delen van Overijssel zien we dat er relatief veel vierkante meters nog te verduurzamen zijn. Overheidsbezit met label D of slechter lijkt vooral geconcentreerd in de grotere steden, terwijl de opgave voor particulieren meer verspreid is over Nederland.

Figuur 11 Geografische spreiding verduurzamingsopgave per type eigenaar



Bron: Kadaster