

NOTITIE

Datum 24 mei 2017

Inlichtingen bij Jelger Arnoldussen
(020) 205 16 00
jarnoldussen@eib.nl

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Toetsing kosten verplicht energielabel C in kantoren

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft afgelopen jaar een onderzoek gepubliceerd over de energiebesparing en de kosten van een verplicht energielabel C voor kantoren per 1 januari 2023. In het Financieele Dagblad van 21 februari spreekt een aantal partijen uit dat de kosten voor het renoveren van kantoren hoger uit zullen vallen dan becijferd door het EIB. Naar aanleiding van het artikel heeft het EIB de validiteit van de uitspraken en de achterliggende berekeningen nader bestudeerd. De conclusies die in deze notitie worden gepresenteerd, berusten volledig bij het EIB.

Marktconsultatie

Om de verschillen tussen de kosteninschattingen van de in het artikel genoemde partijen en het EIB vast te stellen, heeft een beknopte marktconsultatie plaatsgevonden. Door e-mailcorrespondentie, gesprekken met een aantal partijen die in het artikel zijn genoemd en gesprekken met specialisten op het gebied van renovatie van kantoren, is inzicht verkregen in de herkomst van de verschillen. Een overzicht van de gesproken personen is opgenomen aan het eind van deze notitie.

Verschillen in kosten gevolg van aanvullende maatregelen

In ons onderzoek naar de verplichtstelling wordt een beeld geschetst van de kosten en opbrengsten op macro-economisch niveau. Dit houdt in dat er is gewerkt met gemiddelden en dat de uiteindelijke investering per vierkante meter in de praktijk zal wisselen per kantoor: in sommige gevallen zal de investering hoger uitvallen en in andere gevallen lager. Bij het uitvoeren van de analyse is uitgegaan van de economische ratio: eigenaren van panden zullen, geconfronteerd met de verplichtstelling, hun pand op een zo goedkoop mogelijke wijze willen verbeteren zodat het aan geldende regelgeving voldoet. Uit telefonische gesprekken met pandeigenaren die zijn uitgevoerd in het kader van het onderzoek, is gebleken dat dit in de praktijk ook de benaderingswijze van eigenaren zal zijn.

In het artikel wordt betoogd dat het bedrag dat het EIB heeft becijferd, ongeveer € 1 miljard te laag is. Uit de marktconsultatie die wij na publicatie van het artikel hebben uitgevoerd, blijkt dat de herkomst van deze hogere inschatting voor een groot deel samenhangt met 'aanvullende' maatregelen die eigenaren van panden volgens de gesproken partijen in de praktijk zullen nemen, zoals het vervangen van armaturen en plafonds bij de aanleg van LED verlichting en maatregelen ten behoeve van het binnenklimaat. Dergelijke maatregelen zijn echter niet noodzakelijk om aan de verplichtstelling te voldoen. Het is goed mogelijk dat de verplichtstelling voor een groep eigenaren een prikkel vormt om aanvullende maatregelen te nemen ten behoeve van bijvoorbeeld esthetiek, comfort of levensduurverlenging van het pand. De investeringen die hiermee gepaard gaan, kennen echter een eigen baat en moeten niet worden toegeschreven aan de verplichtstelling zelf.

Onzekerheid over toepassing spouwmuurisolatie

Over de te nemen maatregelen om tot energielabel C te geraken, bestaat eensgezindheid. Uitzondering hierop vormt de mate waarin spouwmuurisolatie toegepast kan worden in oude kantoorgebouwen met een energielabel G. Er zijn geen cijfers beschikbaar over het aantal panden dat met spouwmuur is gebouwd tussen 1920 en 1974. Een aantal bouwbedrijven geeft aan dat spouwmuurisolatie in de praktijk vaak geen optie is. VENIN concludeert dat als er een spouwmuur aanwezig is, deze vrijwel altijd door spouwmuurisolatie kan worden geïsoleerd.

Vanwege deze onzekerheid, heeft ECN een maatregelpakket ontwikkeld dat het gehanteerde referentiekantoor van energielabel G naar energielabel C brengt zonder spouwmuurisolatie. Dit pakket bestaat uit binnengevelisolatie, dakisolatie Rc 3,5, een HR 107-ketel, LED verlichting en veegpulschakeling. Dit pakket kost €71 per m² gebruiksoppervlakte. In verband met de onduidelijkheid omtrent de toepasbaarheid van spouwmuurisolatie, hebben wij ervoor gekozen om twee alternatieven door te rekenen: een waarbij spouwmuurisolatie in 25% van de vierkante meters kantoorruimte met label G kan worden toegepast en in 75% van de gevallen het alternatieve pakket zal worden gebruikt, en een variant waarin spouwmuurisolatie in 75% van de vierkante meters wordt toegepast en in 25% van de gevallen het alternatief wordt gebruikt.

Voor de totale kostenberekening betekent dit dat bij de variant met 75% spouwmuurisolatie de gecumuleerde investeringen in 2023 oplopen tot € 899 miljoen en in de variant met 25% spouwmuurisolatie en 75% binnengevelisolatie tot ruim € 977 miljoen, ofwel € 117 miljoen meer dan in ons rapport beschreven. Door de onduidelijkheid over de toepassing van spouwmuurisolatie, kunnen we stellen dat de uiteindelijke gecumuleerde investering een bandbreedte kent van € 899 miljoen tot € 977 miljoen in 2023.

Kosten inclusief BTW

Naast bovenstaande kostenverhogende maatregel, hebben partijen aangegeven dat er nog drie factoren een rol spelen waardoor de kosten hoger uitvallen: bouwleges, advieskosten en BTW. Bouwleges zullen hoogst zelden voorkomen, omdat de te nemen maatregelen veelal installatietechnisch zijn en daarmee beperkt van aard. De advieskosten heeft het EIB bewust achterwege gelaten, daar deze kunnen worden beschouwd als acquisitiekosten en de verwachting is dat deze kosten wegvallen in het totale bedrag. In relatie tot de verplichtstelling kan BTW wel kostenverhogend werken: partijen die zijn vrijgesteld van BTW, brengen geen BTW in rekening en kunnen de BTW over de te nemen maatregelen in het kader van de verplichtstelling ook niet aftrekken, waardoor de kosten voor deze partijen 21% hoger zullen uitvallen. Er zijn ons op dit moment geen gegevens bekend over de eigendomsverdeling van de kantorenvoorraad naar BTW plichtige en niet-BTW plichtige bedrijven. Bij de aanname dat voor 25% van de kantorenvoorraad de BTW niet afgetrokken kan worden, worden de gecumuleerde investeringen zoals hierboven beschreven bijna € 946 miljoen aan de onderkant van de bandbreedte en ruim € 1 miljard aan de bovenkant van de bandbreedte in 2023.

Conclusie

Het EIB hecht zeer aan zorgvuldige en goed onderbouwde kostenramingen ten behoeve van de politieke besluitvorming. Om deze reden hebben wij de in het artikel genoemde partijen gesproken. Hierbij zijn wij tot de conclusie gekomen dat de totale investeringen die met de verplichtstelling van energielabel C voor kantoren gepaard gaan, gemiddeld enigszins hoger liggen dan eerder is becijferd. De aanpassingen zijn evenwel niet van dien aard, dat dit leidt tot een ander beeld van de kosten en terugverdientijden op hoofdlijnen. De raming zoals in het rapport weergegeven, geeft

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
2

een goed beeld van de orde van grootte van de kosten die met de verplichtstelling van energielabel C voor kantoren gepaard gaan.

Geconsulteerde personen:

Bram Adema, CFP

Koen de Bruin, Heembouw Kantoren

Joop van Es, Vereniging van Erkende Na-Isolatiebedrijven in Nederland (VENIN)

Jaap Kruit, Mourik Groot-Ammers

Marijke Menkveld, Energieonderzoek Centrum Nederland (ECN)

Ted Peek, Arcadis

Tjeerd van der Ploeg, Heembouw Kantoren

Rinus Vader, Royal HaskoningDHV

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
3