



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



*Persbericht*

## **OPINIESTUK: VAN STEDENBOUWKUNDIGE TRAAGHEID TOT KLIMAATURGENTIE. IN DE MARGE VAN COP26**

*Terhulpen, 2 november 2021*

**Haast en spoed is zelden goed, luidt het gezegde ...** Klopt inderdaad, maar op 31 oktober ging de COP26 van start ...

Wie durft nog te twifelen aan de klimaaturgentie en het aandeel van de mens terwijl de transport-, de bouw- en de industriese sector samen 90% van de koolstofuitstoot vertegenwoordigen?

De EIB, de Europese Investeringsbank alvast niet: deze week kondigde ze nog aan dat 75% van de Belgen vindt dat zij zich meer zorgen maken om de klimaaturgentie dan de regering.

Toch wachtte de Europese Commissie niet op de COP26 om het grootste investeringsproject ooit te lanceren, namelijk de Green Deal. Dit coherente, allesomvattende project beoogt een drastische vermindering van onze koolstofuitstoot tegen 2030 en stelt dat Europa tegen 2050 klimaatneutraal moet zijn. Om deze doelstelling te bereiken, moeten we onze productie-, consumptie- en transportmethodes radicaal wijzigen.

Om coherent te zijn, heeft de Europese Commissie doelstellingen opgelegd aan elke lidstaat. De doelstelling voor België is dat we onze koolstofemissies met 47% moeten verminderen ten opzichte van de situatie in 1990. Om dit te bereiken, zullen we op elk niveau extra inspanningen moeten leveren.

### **Het betreft niet enkel kantoren ...**

Ik wil mijn betoog concentreren op het kantoorvastgoed; alhoewel in stedelijke gebieden de evolutie van de kantoren onlosmakelijk verbonden is met het vraagstuk rond huisvesting, en met name betaalbare huisvesting.

De overheidsinstanties en -administraties (en openbare gebouwen in het algemeen) moeten hun koolstofemissies verminderen. Met andere woorden, de gebouwen waarin de overheidsinstanties en -administraties zijn ondergebracht, moeten op heel korte tijd op stedenbouwkundig vlak passief worden, en dus CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. De balans van verwarming, koeling en werking (liften, ventilatie, enz.) moet energieneutraal zijn. Momenteel beantwoordt slechts een klein aandeel van de gerenoveerde gebouwen aan deze doelstelling, maar dit aandeel zal steeds groter worden. Het Overzicht van het Kantorenpark, een regionale publicatie die onlangs verscheen, geeft aan dat in Brussel het vastgoedpark bijzonder verouderd is en dat vooral de oudste of in ieder geval de meest verouderde gebouwen getroffen zijn door huurleegstand.

De vraag of men eerder moet opteren voor gerenoveerde of nieuwe gebouwen vereist geen dogmatische maar een pragmatische aanpak. Hierbij moet men rekening houden met de noden, het aanbod en de technische en financiële mogelijkheden van elke gebruiker. Streefdoel is in ieder geval om de energiebalans van een nieuw gebouw voortaan zoveel mogelijk te reduceren. De circulariteit van de materialen en groene energieconsumptie op de werf maken momenteel immers deel uit van de goede praktijken van de sector.

Als we ervan uitgaan dat er in de toekomst minder kantoren zullen zijn, moeten we eveneens rekening houden met het feit dat deze kantoren ook moeten beantwoorden aan de nieuwe manier van werken. Dat er minder personen tegelijk aanwezig zullen zijn op kantoor is een feit, maar ook dat men meer vierkante meters per werkpost zal moeten voorzien. Dit gezegd zijnde, is de nood aan passieve kantoorgebouwen heel groot. En dit al tegen 2030, morgen dus !

### **Als de autoriteiten speculatie in de hand werken**

In het Brussels Gewest - zoals iedereen kan zien en ervaren - is er zowel op de residentiële markt (toegankelijk en passief) als op de kantoormarkt (passief) een schrijnend aanbodtekort. Geconfronteerd met dit groeiende tekort en gedreven door de 2030-doelstellingen, worden de internationale, federale, gewestelijke en gemeenschapsadministraties gedwongen om, naarmate de huurcontracten verstrijken, met elkaar te concurreren in de zoektocht naar zeldzame nieuwe passieve gebouwen, die het label "Green Deal" dragen.

Allemaal in het voordeel van de vastgoedontwikkelaars, zegt u? Helemaal niet. Maar wel ten voordele van de vastgoedsspeculanten. Een ontwikkelaar als ATENOR treedt op als een verantwoordelijke stadsspeler. Met professionalisme, kennis van zaken en veerkracht zorgt ATENOR namelijk voor een aanpassing van het stedelijk weefsel aan de vraag, conform de milieueisen. Dit is ook in haar financieel belang: de duurzame toegevoegde waarde van ATENOR vloeit voort uit kennis en vaardigheden en niet uit ongecontroleerde prijsstijgingen.

Er is echter een addertje onder het gras, wat deze deugdzaam en vitale dynamiek momenteel kan komen verstoren. Namelijk dat het algemeen kader, dat op democratische wijze is uitgewerkt en overeengekomen om de Europese doelstellingen binnen de gestelde termijn te verwezenlijken, niet onderhevig is aan terughoudendheid, vertragingen of zelfs wijzigingen in de fundamentele beleidslijnen die op lokaal niveau worden uitgestippeld.

Hierbij verwijst ik in de eerste plaats naar het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, dat in 2018 werd goedgekeurd. Dit plan, dat reeds avant la lettre beantwoordde aan de doelstellingen van de Green Deal, bepaalt de politieke visie voor 2040. De huidige vertragingen in het verlenen van bouwvergunningen voor passieve kantoren, die om onduidelijke of kortzichtige redenen oplopen, voeden de speculaties. En het zijn juist deze speculaties die geregeld aan de kaak gesteld worden door beleidsmakers.

Bovendien verhindert dit gebrek aan passieve kantoorgebouwen dat verouderde gebouwen snel vrijkomen. Deze verouderde kantoorgebouwen, die verantwoordelijk zijn voor een groot energieverlies, worden meestal zo snel mogelijk omgevormd tot woningen, die passief zijn, maar vooral ook betaalbaarder.

Door aanhoudende politieke beraadslagingen en administratief getreuzel, dreigt het Gewest niet alleen de trein van de Green Deal te missen. Deze situatie voedt ook vastgoedsspeculaties die uiterst contraproductief zijn, zowel voor het Gewest zelf, als voor de ondernemingen en de inwoners.

**Haast en spoed is zelden goed, luidt het gezegde ... Maar de tijd dringt:** de klimaaturgentie eist vandaag nog politieke coherentie.

ATENOR is een vennootschap voor stadsontwikkeling met Europese expertise dat genoteerd staat op Euronext Brussels. Haar missie is erop gericht om via haar stedenbouwkundige, architecturale en duurzame aanpak gepaste antwoorden te bieden op de nieuwe eisen die de evolutie van het stads- en beroepsleven stelt. In dit kader investeert ATENOR in vastgoedprojecten van formaat die beantwoorden aan strenge criteria inzake ligging, economische efficiëntie en respect voor het milieu

Reuters ATE0.BR - Bloomberg : ATEB BB

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevill SA, CEO