

# INVESTEREN IN EEN MARKT

MET SNEL VERANDERENDE REGELGEVING



**Hoe vastgoedondernemers en beleggers grip  
houden op een dynamische markt.**



**BLK & PARTNERS**  
specialisten in commercieel vastgoed

# INHOUD

3	Inleiding
4	De impact van veranderende regelgeving op vastgoed
4	Energielabel C
5	Stikstofproblematiek
5	Fiscale aanpassingen
6	Huurrecht
6	Duurzaamheidsnormen
7	Hoe banken nu rekenen
8	Veranderende exploitatiekosten
10	Strategisch investeren in een gereguleerde markt
11	Due diligence onderzoek
11	Portefeuillespreiding
13	Scenario-denken
13	Deskundige ondersteuning
14	Praktische acties
15	Vooruitkijken loont

## Inleiding

**Als vastgoedondernemer wilt u niet alleen weten wat er vandaag speelt, maar vooral hoe u zich op morgen kunt voorbereiden.**

BLK & Partners is sinds 2024 actief als zelfstandige bedrijfsmakelaar en is uitgegroeid tot een vertrouwde partner voor vastgoedondernemers, beleggers en vastgoedprofessionals in de driehoek Kampen - Lelystad - Amersfoort.

Met wortels in een familiebedrijf dat al jarenlang actief is in de vastgoedwereld, combineren wij meer dan 20 jaar ervaring met actuele marktkennis. We kennen de regio, spreken de taal van ondernemers en begrijpen welke regels, kansen en risico's er achter de cijfers schuilgaan. Onze dienstverlening gaat verder dan het begeleiden van een koop of verkoop.

***We denken mee over strategie, waardebehoud en toekomstbestendigheid.***

**De vastgoedmarkt is in beweging, en die beweging lijkt steeds sneller te gaan. Nieuwe wet- en regelgeving volgen elkaar in hoog tempo op.**

***Wat gisteren nog gold, kan vandaag alweer achterhaald zijn.***

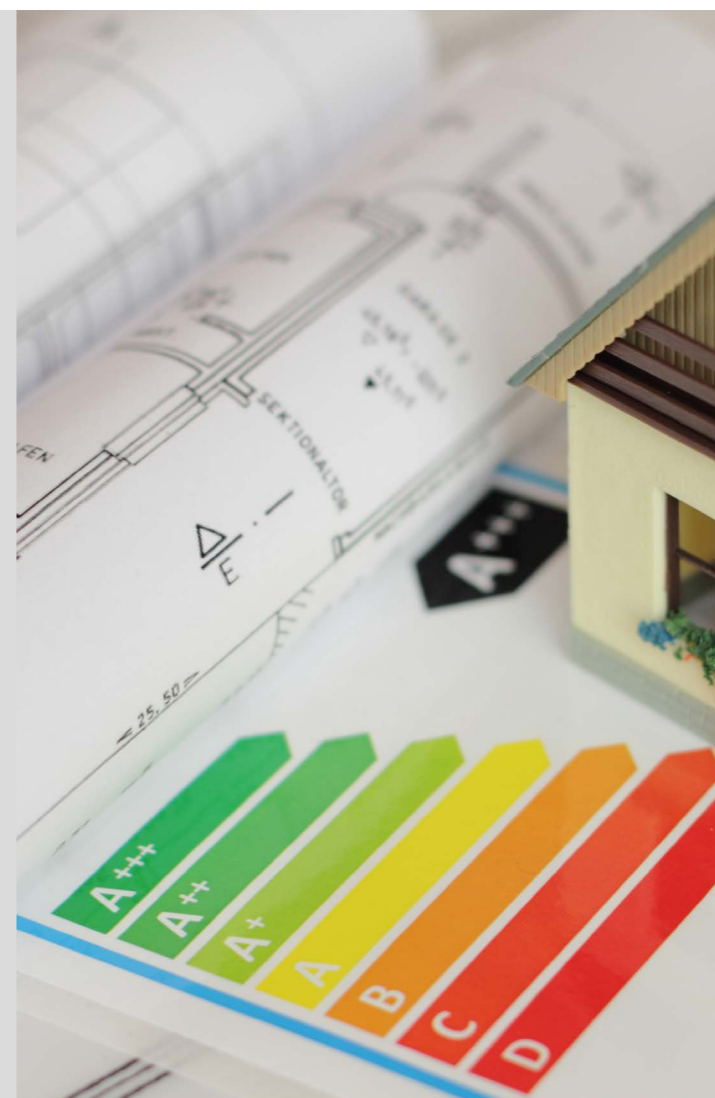
**Dit heeft alles te maken met veranderende maatschappelijke prioriteiten:** duurzaamheid, klimaatdoelen, woningnood en de druk vanuit Brussel om beleid te harmoniseren. Ook de nationale politiek draagt bij met fiscale aanpassingen en beleidswijzigingen die direct invloed hebben op uw vastgoedportefeuille.

Met deze whitepaper geven we u als vastgoedondernemer en belegger inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen en laten we zien hoe u daarop kunt inspelen zonder uw rendement in gevaar te brengen. Helder, concreet en zonder omwegen. Uiteindelijk draait het om vastgoed dat rendeert, ook in een markt die voortdurend in beweging is.



# DE IMPACT VAN VERANDERENDE REGELGEVING OP VASTGOED

Regelgeving in de vastgoedwereld is allang geen administratieve bijzaak meer. Het bepaalt de waarde van uw panden, beïnvloedt de financieringsmogelijkheden en kan zelfs bepalen of een object nog exploitabel is. De afgelopen jaren zijn er ingrijpende veranderingen doorgevoerd en het einde daarvan is nog niet in zicht.



## Stikstofproblematiek

De stikstofproblematiek heeft eveneens grote invloed op de bedrijfsvoering. Sinds het wegvallen van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in 2019 is het verkrijgen van vergunningen voor nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten veel complexer geworden. Iedere ontwikkeling die stikstofuitstoot veroorzaakt, moet gecompenseerd worden.

Provincies hebben de vergunningverlening in sommige gevallen stilgelegd, waardoor projecten vertraging oplopen of helemaal niet doorgaan.

***Dit raakt niet alleen woningbouw, maar ook bedrijventerreinen, logistieke centra en kantoorontwikkelingen.***

Voor vastgoedondernemers betekent dit dat plannen vaker sneuvelen op de tekentafel en dat het verkrijgen van vergunningen een strategisch vraagstuk is geworden.

## Energielabel C

**Neem bijvoorbeeld de verplichting voor kantoren om minimaal energielabel C te hebben.**

Sinds 1 januari 2023 mogen kantoren groter dan 100 m<sup>2</sup> zonder dit label niet meer als kantoor worden gebruikt. Gemeenten zijn begonnen met handhaving, en eigenaren die niet voldoen, lopen het risico op dwangsommen of zelfs sluiting. Tegelijkertijd zien we dat duurzame panden in waarde stijgen.

Volgens onderzoek van de Universiteit Maastricht is de waarde van kantoren met een goed energielabel gemiddeld twintig procent hoger dan die van panden met een label D of lager.

**Het tegenovergestelde geldt ook:**

panden met label G kunnen tot veertig procent in waarde dalen. En hoewel huurprijzen minder gevoelig lijken voor het energielabel, kijken beleggers en financiers steeds vaker vooruit.

***Wie nu niet investeert in verduurzaming, zet zichzelf in feite buitenspel.***

## Fiscale aanpassingen

**Ook op fiscaal vlak zijn er veel veranderingen.**

**Als u een bedrijfspand koopt als belegging, betaalt u sinds een aantal jaren flink meer belasting:**

de overdrachtsbelasting is verhoogd naar 10,4 procent. Dat betekent een forse aanslag op het rendement. Daarnaast wordt begin 2027 de vermogensrendementsheffing in Box 3 hervormd naar een systeem dat uitgaat van werkelijk rendement.

**Dat lijkt eerlijk, maar pakt vaak nadelig uit:**

heeft u hoge inkomsten uit huur, dan betaalt u meer belasting. Tegelijkertijd wordt de renteaftrek voor vastgoed-bv's verder beperkt, waardoor het moeilijker wordt om grote leningen fiscaal aantrekkelijk af te sluiten. Fiscale beleggingsinstellingen (FBI's) mogen vanaf 2025 niet meer direct in Nederlands vastgoed te beleggen. Dat zorgt voor veranderingen in het aanbod op de vastgoedmarkt, want sommige fondsen zullen panden verkopen.

## Huurrecht

Hoewel veel aandacht uitgaat naar duurzaamheid en fiscaliteit, heeft ook het huurrecht zich ontwikkeld. Verhuurders van bedrijfspanden krijgen te maken met strengere eisen rondom opzegging, indexering en contractuele verplichtingen. Zo worden tijdelijke huurcontracten kritischer bekeken en staat de huurbescherming voor bepaalde bedrijfsruimten ter discussie.

Daarnaast zien we in de praktijk dat grote huurders steeds vaker eisen stellen aan duurzaamheid en onderhoud, wat wordt vastgelegd in uitgebreide 'groene' huurovereenkomsten. Wie hierin niet meebeweegt, kan geconfronteerd worden met langdurige leegstand of moeilijke heronderhandelingen.

### Ook gemeentelijke regelgeving speelt een rol:

sommige gemeenten voeren regels in die beperkingen opleggen aan de bestemming van panden, bijvoorbeeld het beperken van detailhandel in kantoorruimtes of het stimuleren van gemengd gebruik.

*Dat alles vraagt van vastgoedondernemers niet alleen flexibiliteit, maar ook juridisch maatwerk.*

## Duurzaamheidsnormen

De focus ligt vaak op energielabels, maar de eisen gaan verder. Er zijn Europese richtlijnen in voorbereiding die verplichten om bedrijfsgebouwen bijna energieneutraal of zelfs emissieloos op te leveren. Dat betekent dat ook installaties, ventilatie en materiaalgebruik onderdeel worden van de normering.

Daarnaast werkt de Nederlandse overheid aan gefaseerde wetgeving die de rapportage van duurzaamheidsprestaties verplicht stelt via de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Dit raakt vooral grote beleggers, maar ook kleinere vastgoedondernemers ontkomen er niet aan. Certificeringen als BREEAM-NL en WELL worden steeds vaker gevraagd door huurders en financiers. Wie nu investeert in bredere verduurzaming – denk aan circulariteit, gezond binnenklimaat en waterbesparing – zet zijn vastgoed op voorsprong.



## Hoe banken nu rekenen

Banken letten tegenwoordig veel beter op hoe duurzaam een pand is, voordat ze een lening verstrekken. Ze willen niet alleen zien dat u voldoende huurinkomsten hebt om de lening te kunnen betalen, maar ook dat het pand toekomstbestendig is.

### Bij grote banken, zoals ABN AMRO, ING en Rabobank, is het beleid duidelijk:

ze geven alleen nog leningen aan panden met minstens energielabel C. Bovendien verwachten ze vaak dat het pand binnen vijf jaar naar label A wordt verbeterd.

Als uw pand niet duurzaam genoeg is, dan betaalt u daar sinds begin 2023 letterlijk de prijs voor. De rente wordt hoger, omdat de bank het risico groter vindt. Ook leent de bank dan minder van de aankoopwaarde mee. Waar duurzame panden vaak voor 75% tot 80% gefinancierd worden, krijgt u bij verouderde panden soms nog maar 60% tot 65% meegefinancierd.

Daarnaast kijken banken of uw project niet vastloopt in vergunningstrajecten, bijvoorbeeld vanwege stikstofregels. Ze willen zekerheid dat het plan doorgaat en rekenen daarom met extra tijd en risico's.

### De praktische uitkomst is eenvoudig:

heeft u geen concreet plan om uw pand te verduurzamen of vergunningen op orde te brengen, dan betaalt u meer rente, moet u meer eigen geld meebrengen, en wordt financiering lastiger.

# VERANDERENDE EXPLOITATIEKOSTEN

De kosten om een bedrijfspand te beheren en te onderhouden, lopen sneller op dan veel vastgoedbeleggers gewend zijn. Wie investeert in energiebesparende maatregelen, moet ook rekening houden met regelmatig onderhoud. Denk aan het jaarlijks laten controleren van warmtepompen, het updaten van gebouwbeheersystemen en het vervangen van filters in ventilatiesystemen. Dit soort onderhoud is nodig om alles efficiënt te laten werken en het energielabel op peil te houden.



## Daar komen extra lasten bij.

Gemeenten leggen steeds vaker hogere belastingen op aan panden die niet duurzaam genoeg zijn. Ook verzekeringen worden duurder voor gebouwen met een laag energielabel, omdat ze als risicovoller worden gezien. Al deze kosten drukken op de opbrengsten die een belegger uit het pand haalt.

***Tegelijkertijd zijn huurders veel kritischer geworden. Bedrijven willen huisvesten in een gebouw dat energiezuinig is en past bij hun duurzaamheidsdoelen.***

Als een pand niet aan die eisen voldoet, blijven ze weg of onderhandelen ze over lagere huur. In het ergste geval blijft een pand leegstaan.

## Toch is er ook goed nieuws.

Wie nu investeert in verduurzaming, ziet dat vaak terug in hogere huurprijzen en huurders die voor langere tijd blijven. Kortom, de inkomsten uit vastgoed hangen allang niet meer alleen af van de locatie of de economie, maar van hoe goed een pand voorbereid is op de regels van morgen én op de wensen van huurders en financiers. Een praktijkvoorbeeld maakt dat goed zichtbaar.

In 2022 kocht een belegger een verouderd kantoorpand in Utrecht van circa 3.000 m<sup>2</sup> met energielabel E. Omdat verhuur moeizaam verliep en de label-C verplichting eraan kwam, besloot hij direct te verduurzamen. Er werd geïnvesteerd in HR++-glas, extra dak- en gevelisolatie, een warmte-koude-opslaginstallatie en energiezuinige LED-verlichting. Ook werd een slim gebouwbeheersysteem geplaatst.

De investering van ongeveer € 450.000 werd deels gefinancierd via een groene lening met rentekorting. Binnen een jaar behaalde het pand energielabel A, waarna het volledig werd verhuurd tegen een hogere huurprijs. De waarde van het pand steeg met 25%.

***Deze belegger liet zien dat meebewegen met regelgeving niet alleen noodzakelijk is, maar ook direct rendement kan opleveren.***



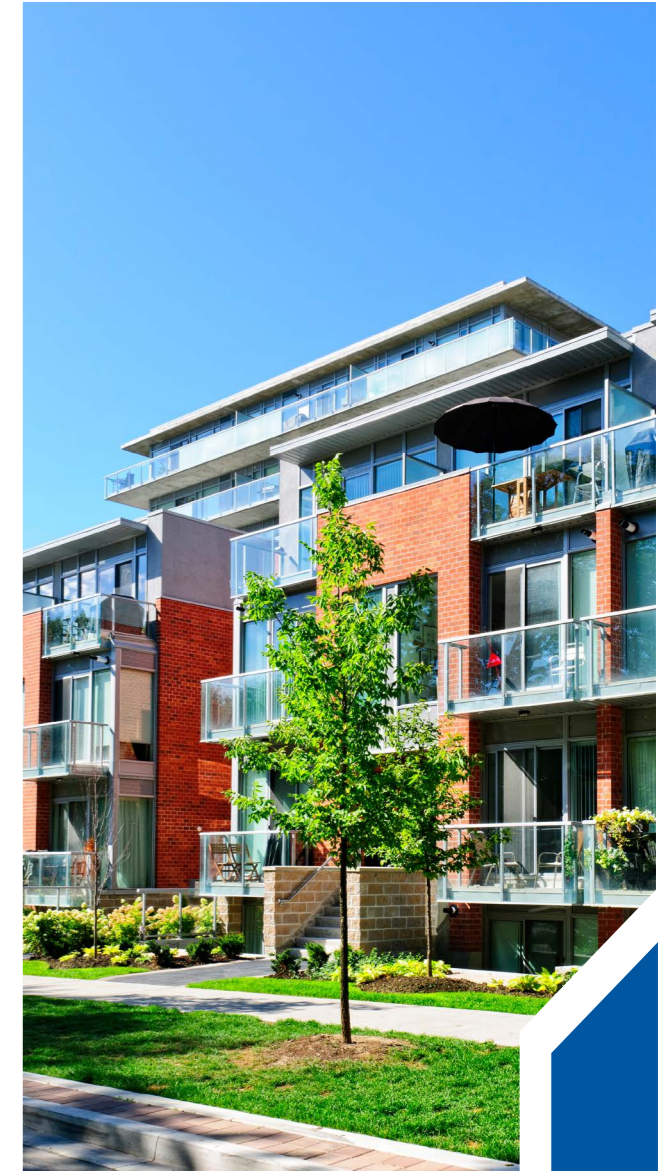
## Due diligence onderzoek

Daarnaast is due diligence onderzoek belangrijker dan ooit. Waar voorheen vooral juridische en bouwkundige aspecten werden gecontroleerd, hoort daar nu standaard een duurzaamheids- en milieuscans bij.

- *Hoe zit het met stikstofrechten?*
- *Zijn er risico's vanwege toekomstige gemeentelijke verordeningen?*
- *Is de vergunningensituatie op orde?*

***Dit soort vragen moet u stellen voordat u overgaat tot aankoop of herontwikkeling.***

De veranderende regelgeving kan ook kansen bieden. In een markt waarin niet iedereen de kennis of middelen heeft om aan nieuwe eisen te voldoen, kunnen slimme beleggers waarde creëren. Door panden op te kopen die nog niet voldoen, maar wel potentie hebben, en deze toekomstbestendig te maken, ontstaat een aantrekkelijke value-add strategie.



## STRATEGISCH INVESTEREN IN EEN GEREGULEERDE MARKT

**Investeren in bedrijfshuisvesting vraagt tegenwoordig meer dan alleen rekenen met huurinkomsten en kosten. Het vraagt om strategisch vooruitdenken, risicobeheersing en het benutten van kansen die ontstaan door veranderende regelgeving.**

Vastgoedondernemers doen er goed aan om niet af te wachten, maar te anticiperen.

***Dit begint met het in kaart brengen van de eigen portefeuille.***

- *Zijn er panden met energielabels die onder druk staan?*
- *Zijn er locaties waar stikstofregels uitbreidingsplannen onmogelijk maken?*

Door nu al te investeren in verduurzaming, voorkomt u niet alleen toekomstige boetes of waardeverlies, maar vergroot u ook het verhuurpotentieel. Huurders worden steeds kritischer en grote organisaties huren alleen nog panden die voldoen aan hun eigen duurzaamheidsrichtlijnen.

## Portefeuillespreiding

In een markt waar regels steeds vaker bepalen wat wel en niet kan, is het belangrijk om risico's slim te verdelen. Dit doet u niet alleen door verschillende soorten panden in uw bezit te hebben – bijvoorbeeld kantoren, winkels, logistieke hallen en bedrijfsruimten – maar ook door te investeren in verschillende regio's. De ene gemeente of provincie is namelijk strenger dan de andere, bijvoorbeeld als het gaat om vergunningen of stikstofruimte. In sommige gebieden kan een project daardoor vertraging oplopen of zelfs helemaal stilvallen.

Door uw vastgoed te spreiden over verschillende locaties en soorten gebruik, voorkomt u dat alles tegelijk geraakt wordt als regels veranderen of projecten stilvallen. Ook bij het verhuren helpt spreiding. Als u panden heeft met verschillende soorten huurders, uit meerdere sectoren, dan blijven uw inkomsten stabiel. Zeker in tijden van economische onzekerheid maakt zo'n mix het verschil tussen financiële stress of een portefeuille die blijft draaien.



# SCENARIO-DENKEN

Investeren in vastgoed is iets voor de lange termijn. Toch denken veel beleggers nog te weinig na over verschillende toekomstscenario's.

**Stel uzelf eens de vraag:**

- *wat gebeurt er als de regels voor energielabels sneller strenger worden dan we nu denken?*
- *Of als de rente langer hoog blijft dan verwacht?*
- *En wat als de stikstofregels verder worden aangescherpt, waardoor bouwen of uitbreiden lastiger wordt?*

Door dit soort situaties nu alvast door te rekenen, voorkomt u verrassingen. U kijkt dan niet alleen naar wat een pand vandaag waard is, maar ook naar hoe die waarde zich de komende jaren kan ontwikkelen onder verschillende omstandigheden.

## Deskundige ondersteuning

De regels rondom vastgoed worden steeds ingewikkelder. Het is bijna niet meer mogelijk om alles zelf bij te houden en te begrijpen. Zeker bij grotere investeringen of plannen om een pand te verbouwen of uit te breiden is het verstandig om specialisten in te schakelen. Denk aan fiscalisten, juristen en milieuvadviseurs. Zij zien risico's die u misschien over het hoofd ziet.

Zo kunnen zij controleren of uw belastingstructuur nog klopt en of u nog gebruik kunt maken van fiscale regelingen die binnenkort verdwijnen. Ze kijken ook naar bestemmingsplannen, vergunningen en mogelijke valkuilen in financieringsafspraken. Goed advies voorkomt niet alleen problemen, maar kan ook kansen blootleggen die u zelf niet had gezien. En vaak verdient zo'n investering in advies zichzelf dubbel en dwars terug.

## Praktische acties

### Wat kunt u vandaag al doen om klaar te zijn voor de regels van morgen?

- 1** Begin met het opstellen van een duidelijk stappenplan voor verduurzaming.
- 2** Bekijk per pand welk energielabel er nu is, welke verbeteringen nodig zijn en wanneer u die wilt aanpakken.
- 3** Maak daar een planning en begroting voor.
- 4** Vergeet niet dat er allerlei fiscale voordelen bestaan, zoals de Energie-investeringsaftrek (EIA) en de Investeringsubsidie Duurzame Energie (ISDE). Dat zijn regelingen waarbij u een deel van uw investering kunt terugkrijgen. Ook veel gemeenten hebben subsidiepotjes voor bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen, laadpalen of het bouwen met duurzame materialen. Het loont om dat goed uit te zoeken.
- 5** Daarnaast is het verstandig om uw huurcontracten onder de loep te nemen. Zet er bepalingen in die het mogelijk maken om tijdens de huurperiode verbeteringen aan het pand door te voeren of kosten voor verduurzaming eerlijk te verdelen met de huurder.

### **Banken kijken tegenwoordig met andere ogen naar verduurzaming.**

#### **Wie investeert in energiezuinige panden, krijgt vaak betere voorwaarden:**

een lagere rente of een ruimere leennorm. Het is dus niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor uw portemonnee.

#### **Tot slot:**

door alle stikstofbeperkingen kunnen vergunningen lastig te krijgen zijn. Dat betekent dat bestaande panden mét vergunning juist meer waard worden.



## VOORUITKIJKEN LOONT

De regels rondom vastgoed veranderen continu. Daar kunt u zich zorgen over maken, maar u kunt het ook in uw voordeel gebruiken. Wie op tijd weet wat er speelt en vooruit durft te kijken, kan slimme keuzes maken. Nieuwe regels over energielabels, stikstof en belasting klinken misschien als lastige verplichtingen, maar ze bieden ook kansen.

Panden die op tijd worden aangepakt, blijven aantrekkelijk voor huurders en stijgen zelfs in waarde. **Wie niets doet, loopt het risico dat panden hun waarde verliezen of moeilijk te verhuren zijn.**

Bij BLK & Partners helpen we ondernemers en beleggers om nu al de juiste stappen te zetten. We kijken mee naar uw panden, maken samen een plan voor verduurzaming, en adviseren u bij het kopen of verkopen. We weten wat er lokaal speelt, kennen de regels en spreken duidelijke taal.

- *Wilt u weten hoe uw vastgoedportefeuille ervoor staat?*
- *Of wilt u ontdekken welke slimme kansen er voor u liggen?*

#### **Bel of mail gerust.**

We denken graag met u mee, zodat u niet alleen vandaag, maar ook in de toekomst met vertrouwen kunt investeren.



**BLK & PARTNERS**  
specialisten in commercieel vastgoed

## Contactgegevens

**BLK & Partners B.V.**

Kroonlaan 2

8071 WE Nunspeet

**T** (0341) 467 009

**E** [info@blk-partners.nl](mailto:info@blk-partners.nl)

[www.blk-partners.nl](http://www.blk-partners.nl)

