

'Niets doen is geen optie'



Maarten Eldering, Laurens Bronkhorst, Maarten Quist, Otto Meerstadt en Ronald van Luijk

Eind vorig jaar besloot Stef Blok, destijds minister voor Wonen en Rijksdienst, dat alle kantoorgebouwen in 2023 minimaal een energielabel C moeten hebben. "Er is voor vastgoedeigenaren veel werk aan de winkel. Toch lijkt deze urgentie nog niet bij iedereen te zijn overgekomen", stellen Maarten Eldering en Maarten Quist van Dutch Green Company, experts in het verduurzamen van gebouwen. "Op dit moment heeft de helft van de kantoorgebouwen nog geen C-label of beter, wat betekent dat er voor 2023 nog tienduizenden kantoorgebouwen moeten worden verduurzaamd."

"Met de aanpak van deze gebouwen kun je heel veel CO₂-reductie realiseren"

De urgentie van verduurzaming

Hoe urgent de verduurzaming van deze kantoorgebouwen is, blijkt uit de cijfers. Zo staan er acht miljoen gebouwen in Nederland, die samen verantwoordelijk zijn voor ruim 36 procent van de landelijke CO₂-uitstoot. Vijftig procent van die uitstoot is afkomstig van kantoorgebouwen. "Met het aanpakken van deze gebouwen kun je heel veel CO₂-reductie realiseren." Bovendien heeft de Nederlandse overheid in het Energieakkoord afgesproken om per 2020 honderd Petajoule te besparen. Als alle kantoren minimaal een C-label zouden hebben, zou al bijna 10 procent van die honderd Petajoule gerealiseerd zijn. Met het oog op de reeds genoemde wet zullen gebouweigenaren wel moeten, aangezien kantoorgebouwen die in 2023 niet minimaal een C-label hebben, niet

meer mogen worden verhuurd of door eigenaren zelf mogen worden gebruikt. "Niets doen is dus geen optie."

Wettelijke en maatschappelijke ontwikkelingen

Ondanks bovengenoemde argumenten zien veel vastgoedeigenaren de urgentie van verduurzamen nog onvoldoende in. De algemeen heersende perceptie is dat verduurzamen een dure aangelegenheid is, waardoor er wordt opgezien tegen de investeringen. Door de financiële crisis die de wereld in 2008 trof zijn vastgoedeigenaren wel gaan inzien dat ze veelal geen inzicht hadden in de exploitatiekosten van hun kantoorgebouwen. Het werd duidelijk dat bijvoorbeeld het beter inregelen van de installaties in een gebouw kan leiden tot een lager energieverbruik en daarmee tot lagere kosten. "Deze kostenbewustwording, samen met de wetgeving rondom het C-label in 2023, leidt tot een versnelling in verduurzaming van vastgoed", zeggen Eldering en Quist.

Naast wettelijke spelen ook maatschappelijke ontwikkelingen een rol bij het op gangbrengen van verduurzaming. Zo eisen huurders bij de huuronderhandelingen steeds vaker groene EPA-U labels op grond van Corporate Social Responsibility en beseffen zij inmiddels dat de huur en servicekosten van een gebouw door energiebesparende maatregelen voordeliger uitpakken. Tevens kunnen banken vastgoedeigenaren dwingen tot verduurzaming. Zij kunnen ervoor kiezen om herfinanciering te weigeren aan klanten van wie hun gebouwen vanaf 2023 niet minimaal een C-label hebben.

Verduurzamen levert rendement op

In een financieel gedreven wereld als die van het vastgoed speelt vooral geld een belangrijke rol en dus is het van belang om gebouweigenaren te overtuigen van het feit dat verduurzaming hen rendement op zal leveren. Bij gebouweigenaren bestaat vaak het misverstand dat hun investering alleen voor de huurders voordeel oplevert. Dat onlangs in de media negatieve berichtgeving verscheen over de kosten van verduurzamen, versterkt dit gedachtengoed des te meer. "Cijfers tonen wel degelijk aan dat verduurzaming zowel maatschappelijk als financieel rendement kan opleveren." Uit onderzoek (Universiteit Maastricht/Erasmus Universiteit) blijkt dat gebouwen met een niet groen label (D t/m G) een gemiddelde huurprijs realiseren die ruim 6 procent lager ligt dan vergelijkbare gebouwen met een groen energielabel. Nader onderzoek toonde aan dat elke euro die wordt geïnvesteerd in nuttige verduurzaming, substantieel meer oplevert aan waardevermeerdering dan de geïnvesteerde euro.

Daarnaast laat onderzoek van de World Green Building Council zien dat werknemers in een gebouw met een prettig binnenklimaat 61 procent beter scoren op cognitieve taken dan in gebouwen waar het binnenklimaat als onaangenaam wordt ervaren. Ook is inmiddels bekend dat de productiviteit van werknemers daalt wanneer gebouwen te warm of te koud zijn. Ten slotte blijkt ook het ziekteverzuim in gezonde gebouwen lager te liggen. Investeren in een gezond gebouw, waarin aandacht is besteed aan factoren als licht, temperatuur en luchtkwaliteit, kan een

werkgever op de middellange termijn dus veel geld besparen.

Stap voor stap

Het is belangrijk dat gebouweigenaren zich realiseren dat ze niet alle duurzaamheidsmaatregelen in een keer hoeven door te voeren, maar dat ze stapsgewijs moeten vernieuwen. "De eerste stappen leveren een besparing op. Die besparing wordt vervolgens opnieuw geïnvesteerd. Zo kan de eigenaar vaak binnen afzienbare tijd een labelsprong maken." Vastgoedeigenaren dienen zich wel te realiseren dat bij dit verduurzamingsproces veel meer zaken komen kijken dan enkel het aanbrengen van nieuwe installaties, zeggen Eldering en Quist. "Het gaat bij verduurzamen ook om afspraken maken met banken en met huurders – alles moet bij elkaar komen. Dat maakt het tot een erg complex en tijdsintensief proces."

"We hebben met onze bedrijven alle kennis in huis en kunnen snel schakelen"

Slimme oplossingen

In dit complexe proces van verduurzaming worden gebouweigenaren ondersteund vanuit vier samenwerkende labels: Dutch Green Company, Amstelius, Green Building Engineering en Coöperatief Dutch Renewergy. Gebouweigenaren krijgen advies bij alle facetten van verduurzaming: zowel technisch, juridisch als financieel. "Vaak komt verduurzaming niet van de grond als het complete plaatje ontbreekt. Wij hebben met onze bedrijven alle kennis in huis en kunnen snel schakelen. Vanuit de verschillende disciplines pakken we verduurzaming integraal op.

Waar wij ons hard voor maken is om in het voortraject het complete plan inzichtelijk te maken. Wij focussen daarbij op slimme oplossingen, kostenbeheersing (Total Cost of Ownership), waardevermeerdering door kwaliteitsverbetering en het creëren van een gezond en comfortabel binnenklimaat. Belangrijk onderdeel is het inzichtelijk maken van de verschillende financiële mogelijkheden van verbeteringen zoals subsidies, ESCo's, Green lease en 'on-bill'-financiering. Deze componenten worden gecombineerd in een integraal investeringsplan. Wij bieden gebouweigenaren zekerheid en een realistisch beeld. Vervolgens verzorgen wij het gehele traject tot aan de oplevering. Het hele proces wordt uit handen genomen, zodat eigenaren er geen omkijken meer naar hebben."

Meer informatie

Dutch Green Company
Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
(020) 205 11 11
www.dutchgreencompany.nl
www.amstelius.nl
www.greenbuildingengineering.nl
www.dutchrenewergy.nl