

Het duurzame kantoor is een bestaand kantoor

Steeds meer organisaties voelen de behoefte om duurzaamheid daadwerkelijk te ontwikkelen in de praktijk. Huisvesting is één van de bedrijfsmiddelen waar duurzame ontwikkeling op een veelzijdige manier kan worden ingevuld en waarbij recht wordt gedaan aan People, Planet en Prosperity.

Opvallend is dat de groeiende aandacht en zichtbare acties rondom duurzame huisvesting zich lijken te concentreren op nieuwbouw. Hiervoor zijn meerdere redenen aan te wijzen. Allereerst regelgeving. De eisen voor nieuwbouw zijn ten aanzien van energiebesparing onderhevig aan een periodieke aanscherping, zo is de EPC-eis voor nieuwbouw kantoorhuisvesting dit jaar van 1,5 naar 1,1 bijgesteld. Voor bestaande bouw zijn er in feite nog geen verdergaande eisen, dan destijds bij de bouw zelf zijn gesteld. Daarnaast is toepassing van duurzame energietechnieken en extra thermische isolatie zowel technisch als bedrijfseconomisch gemakkelijker te realiseren in nieuwbouw dan bij bestaand vastgoed. Milieuvriendelijke verwarmingstechnieken met behulp van warmtepompen en warmte-koudeopslag worden bijvoorbeeld steeds meer gemeengoed. Wat als derde aspect meespeelt, is dat er in de wereld van bestaand vastgoed nogal wat belemmeringen worden ervaren om te investeren in duurzaamheid en energiebesparing. In dit laatste ligt dan ook een belangrijke uitdaging, want zowel de mogelijkheden als de noodzaak om bestaand vastgoed te verduurzamen zijn zeer groot.

Waarom verduurzamen?

De belangstelling voor duurzame (kantoor)huisvesting neemt toe. Recente onderzoeken (zoals van Jones Lang LaSalle, 2008) geven aan dat de vraag naar energiezuiniger, duurzamer gebouwen het aanbod van het nieuwbouwwolume gaat overtreffen. Tegelij-

kertijd wordt de 'kloof' tussen de energetische kwaliteit van bestaande bouw en van nieuwbouw alleen maar groter. Omdat nieuwbouweisen steeds verder worden aangescherpt, wordt de energetische kwaliteit van bestaande gebouwen relatief steeds slechter. De vraag naar deze gebouwen neemt daardoor af. En in samenhang met economisch minder voorspoedige tijden, ontstaat er een leegstandsvolume dat niet meer weg te werken is. Het is echter niet haalbaar, maar vooral ook niet nodig om al deze gebouwen compleet te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Juist met investeringen in bestaande bouw kan een belangrijke bijdrage aan duurzaamheid gedaan worden. Er wordt namelijk aanzienlijk in energie en materiaal bespaard door fundering, constructie en casco van bestaande huisvesting te handhaven in plaats van deze te slopen, af te voeren en te vervangen door nieuwe materialen en constructies. Het meest duurzame kantoor is dus een bestaand kantoor.

Er is een aantal specifieke voordelen te benoemen van opwaardering van bestaande kantoorhuisvesting ten opzichte van nieuwbouw:

- Hergebruik vergt minder (nieuw) materiaalgebruik en levert ook minder bouwafval op.
- Minder energieverbruik ten behoeve van transport en verwerking van bouwafval en nieuwe materialen.
- Sloop- en heiverken blijven beperkt, en daarmee ook de overlast voor de nabije omgeving.
- Renovatie vergt een kortere bouwtijd dan vervan-

Olaf Ooijevaar



gende nieuwbouw op dezelfde plek.

- Totale investeringskosten kunnen lager uitkomen afhankelijk van complexiteit van de ingreep, en de mate waarin efficiënt in het bestaande gebouw aan de renovatie gewerkt kan worden.
- Veel bestaande kantoorhuisvesting staat op goede locaties in stedelijk gebied. De kwaliteit van de omgeving met alle faciliteiten is daar al voorhanden, terwijl voor nieuwbouw in uitbreidinggebieden deze omgevingskwaliteit zich nog moet bewijzen. Daarnaast hoeft een eventueel mindere architectonische kwaliteit van een bestaand pand geen belemmering te zijn: bij een ingrijpende renovatie kan het gevelbeeld worden aangepast naar huidige wensen in combinatie met het aanbrengen van gevelisolatie. Anderzijds kan ook de bestaande architectuur van een te renoveren gebouw juist als positieve, extra kwaliteit worden gewaardeerd en behouden blijven.

Belemmeringen of uitdagingen

Voor het nemen van energiebesparende maatregelen in bestaande bouw worden regelmatig dezelfde belemmeringen gehoord: terugverdiertijden, financiering, split-incentive probleem en operationele beperkingen. Maar zijn dit nu echt onoverbrugbare hindernissen? Bij veel energiebesparende investeringen wordt de zogenoemde terugverdiertijd als te lang ervaren. Vooral in het bedrijfsleven, zeker in de huidige economische omstandigheden is de onzekerheid over continuïteit erg groot. Investerings die niet binnen drie tot vijf jaar worden terugverdiend, worden dan als te risicovol beschouwd. De feitelijke technische levensduur van de meeste energiebesparende maatregelen is echter zeker vijftien tot twintig jaar voor installietechnische maatregelen en twintig tot meer dan vijftig jaar voor bouwkundige maatregelen. Organisaties doen zichzelf te kort als zij niet met realistische terugverdiertijden rekenen, en daardoor besparingmogelijkheden missen. Ook bij voortijdige verkoop is

er een positief effect, omdat de verkoopwaarde hoger kan liggen of omdat het object sneller wordt verkocht. De eigenaar/verhuurder verdient zijn investering weer verder terug bij de volgende huurder. De benodigde extra investeringen in duurzaamheid en energiebesparing veroorzaken extra druk op bestaande budgetten. Deels heeft dit te maken met prioriteitenstelling, maar juist daarin blijkt dat energiebesparing nog vaak een ondergeschikte rol speelt. De kerntaak van een organisatie heeft altijd prioriteit boven energiebesparing en wint het bij beperkte tijd, geld en aandacht. Daarom is het van groot belang om energiemaatregelen te combineren met maatregelen gerelateerd aan belangen van het primaire proces, zoals comfort en kwaliteit van het binnenklimaat. Het gaat dan qua financiering alleen nog over de meerinvestering die nodig is om de (extra) energiebesparing te kunnen realiseren. Inmiddels spelen financiële dienstverleners hier steeds meer op in en neemt het aanbod aan groenfinancieringen toe.

In huursituaties ervaart men vaak het zogenoemde *split-incentive* probleem. Om energiebesparingen te bereiken zal vooral de eigenaar investeringen moeten doen, waarna de huurder de baten heeft. Het komt hier vooral aan op goed overleg en heldere afspraken tussen verhuurder en huurder, door bijvoorbeeld de besparingen op energiekosten (deels) te verrekenen in de huurprijs, opdat beide partijen er baat bij hebben. Waar een wil is, is een weg.

Bij het uitvoeren van ingrijpende maatregelen aan bestaand vastgoed worden ook praktische hindernissen ervaren. Als het al lukt om de 'winkel open te houden tijdens de verbouwing', zal dit altijd overlast geven en verstoring van werkprocessen. Daarnaast zal het aantal (interne) verhuisbewegingen gemiddeld wat groter en organisatorisch complexer zijn dan bij een eenmalige verhuizing naar een ander nieuw of verduurzaamd gebouw. Met het eindresultaat wordt echter werkelijke duurzaamheid bereikt. Enerzijds

Het WNF kantoor te Zeist is een goed voorbeeld van geslaagde verduurzaming van bestaand vastgoed.

door hergebruik van bestaand vastgoed, anderzijds doordat energiebesparingen kunnen worden bereikt die concurreren met nieuwbouw.

Mogelijkheden eigendom <-> gebruik

Er zijn enkele verschillende situaties in het eigendom en gebruik, die van invloed zijn op de mogelijkheden van verduurzaming van bestaand vastgoed.

Eigenaar ≠ huurder; gebouw in gebruik

In de kantorenmarkt komt veel commercieel vastgoed voor waarbij eigenaar en gebruiker verschillende organisaties zijn. In deze situatie doet zich dan ook vooral het eerder genoemde split-incentive probleem voor. Er hangt dan veel af van bereidwilligheid en samenwerking tussen betrokken partijen en of er gezamenlijk goede afspraken gemaakt kunnen worden over investeringen, baten en lasten van energiemaatregelen. Daarnaast is het feit dat het gebouw in gebruik is een beperking, omdat zeer ingrijpende maatregelen in het interieur niet haalbaar zijn. Het aanbrengen van dakisolatie en energie-efficiënter inregelen van de klimaatinstallatie is vaak wel mogelijk. Het isoleren van gevels, kozijnen en/of vloeren is doorgaans lastiger bij kantoorgebouwen in gebruik, maar niet altijd onmogelijk.

Eigenaar = gebruiker; gebouw in gebruik

Voor organisaties die vastgoed in eigendom hebben voor eigen gebruik, is de situatie in principe minder complex, hoewel zich ook hier vaak een intern *split-incentive* probleem voordoet.

Eigenaar – leegstaand vastgoed

De eigenaar van leegstaand vastgoed heeft enerzijds de meeste kansen en gelegenheid om tot ingrijpende verbeteringen over te gaan, anderzijds is hij daartoe meestal pas bereid als er zekerheid is over een nieuwe huurder/ gebruiker. Daarbij komt dan de vraag of de nieuwe huurder voldoende tijd heeft om eerst nog een renovatietraject af te wachten, alvorens de nieuwe ruimte te kunnen betrekken.

Voor eigenaren die voor eigen gebruik (Corporate Real Estate) een vastgoedportefeuille van voldoende omvang hebben, biedt deze situatie belangrijke kansen. Zij kunnen een leeg kantoorobject opwaarderen en na de verhuisoperatie het volgende object aanpakken en aldus in een meerjarenprogramma hun vastgoedportefeuille verduurzamen.

Verduurzaming op gebouwniveau

Wanneer bestaand vastgoed aangepakt wordt voor verduurzaming, is het van belang om te anticiperen op de volgende exploitatieperiode. Vaak is dat een periode van circa vijftientig jaar, waarbinnen geen andere grote ingrepen meer gedaan worden. De komende jaren worden de nieuwbouweisen alleen maar hoger. Wil bestaande bouw echt concurreren met


nieuwbouw, dan is ingrijpend opwaarderen noodzaak. Zo wordt voorkomen dat het resultaat binnen vijf tot tien jaar al weer achterhaald is.

De Trias Energetica kan hierbij goed als leidraad dienen. Allereerst moet de energievraag beperkt worden door betere gebouwisolatie. Vervolgens kunnen voor de resterende vraag duurzame energieconcepten worden ingezet, bijvoorbeeld met lage temperatuurverwarming en warmtepompsystemen met WKO. Eigenlijk zou er geen gebruik van fossiele brandstoffen meer nodig moeten zijn (de derde stap volgens de Trias). Hoogstwaarschijnlijk zal vanaf 2020 nieuwbouw CO₂-neutraal plaats moeten vinden en gebruiken deze gebouwen alleen maar duurzaam opgewekte energie. Kwalitatief hoogwaardige renovaties zullen voor een (duurzaam) goede concurrentiepositie daar nu al aan moeten voldoen.

De rol van FM

In sommige organisaties is Facility Management volledig verantwoordelijk voor het vastgoed. In die situaties heeft FM vanuit de eigenaarsrol alle ruimte om het vastgoed te verduurzamen. In veel organisaties is de betrokkenheid van FM bij vastgoed echter beperkt tot de gebruikersverantwoordelijkheid. In die situatie zijn de mogelijkheden beperkter en is het van belang om samen met de eigenaar de mogelijkheden en strategieën te verkennen. Ook vanuit de rol van gebruiker/beheerder zijn er veel mogelijkheden, met als kenmerk dat deze vooral energie kunnen besparen en relatief weinig investeringen vergen.

Het meest belangrijk is wel het inregelen van installaties met betrekking tot werkelijke gebruikstijden en efficiënt stook- en koelgedrag. Daarnaast is werken aan gebruikersgedrag door voorlichting en instructie belangrijk. Daarmee kan energie worden bespaard ten aanzien van binnenklimaat, maar ook met betrekking tot gebruik van apparatuur. FM heeft vooral een cruciale rol bij duurzaam inkopen op alle kantoorapparatuur, (verbruiks)goederen, kantoorinrichting en dienstverlening kan duurzaamheid als zwaarwegend selectie criterium worden ingezet.

Het potentieel aan energiebesparing en verduurzaming in de bestaande vastgoedvoorraad is in vergelijking tot het nieuwbouwvolume enorm groot. Met alleen nieuwbouw kan ook niet aan de groeiende vraag naar duurzame huisvesting worden voldaan. Het opwaarderen van bestaande kantoorhuisvesting is dus noodzakelijk en tegelijkertijd een uitdagende bouwopgave. In de huidige economische context is investeren in duurzaamheid een goede keus. 

> **Ir. Olaf Ooijevaar is strategisch adviseur bij BuildDesk in het werkveld van integratie van duurzaamheid en energieprestatie in vastgoedprocessen.**
