

INSPIRATIE

4x visie op duurzaamheid

Renoveren naar energieneutraal: 'Rendabel, toekomstbestendig en goed voor onderscheidend vermogen'

Bedrijfshuisvesting duurzaam renoveren en stappen zetten richting energieneutraliteit heeft volgens kenners strategische waarde. De snelle ontwikkeling van technische oplossingen zorgt voor steeds verder gaande besparingsmogelijkheden. Tegelijkertijd werkt de sector aan nieuwe samenwerkingsmodellen om gebruikers en eigenaren dichterbij elkaar te brengen. Een brede ontwikkeling die reikt van meer doen met minder middelen tot nieuwe contractvormen en allianties. **We geven vier experts het woord.**

1 In 2020 dient alle nieuwbouw energieneutraal te zijn. Om als vastgoedinvesteerder met bestaande bouw concurrerend te blijven, is het volgens Guus Berkhout, Fondsmanager van Triodos Vastgoed, belangrijk de bestaande portefeuille in flink tempo te verduurzamen en te werken naar energieneutraliteit. Triodos Vastgoedfonds werkt dan ook al sinds 2004 aan de opbouw van een duurzame portefeuille, waarin energie een prominente rol inneemt. "Het gemiddeld energiegebruik van de panden in onze portefeuille ligt 51,4 procent lager dan het gemiddeld energieverbruik van kantorengedebouwen in Nederland. Voor de CO₂-uitstoot is dit zelfs 60,7 procent lager", zegt Berkhout. Volgens hem komt energieneutraliteit voort uit twee uitgangspunten. Ten eerste door de vraag te reduceren. Bijvoorbeeld door verlichting daglichtafhankelijk te maken en LED-lampen te gebruiken. Ten tweede dient de energie die no-

dig is lokaal opgewekt te worden. "We maken veel gebruik van warmte- en koudeopslag en ook zonne-energie is steeds breder in te zetten." Aangezien er momenteel vaak nog een energievraag overblijft buiten het lokaal opwekken, pleit de fondsmanager voor het zo groen mogelijk inkopen van die overige energie.

Bestaande oplossingen combineren

Een goed voorbeeld van grote stappen richting energieneutraliteit is het Groningse pand van Gasterra, dat Triodos Vastgoed in eigendom heeft. Door fikse ingrepen verbeterde het energielabel van het pand van G naar A+, dat net onder het A++-label voor nieuwbouw zit. "We hebben bestaande oplossingen op slimme wijze gecombineerd", zegt Berkhout. "Daarmee zijn niet alleen de energievoorziening en -vraag verbeterd, maar is het pand ook weer leefbaar. Denk bijvoorbeeld aan een atrium dat mensen

"Toekomstbestendige gebouwen voorkomen leegstand, zijn energiezuinig, comfortabel, flexibel en gezonder, dus duurzamer"

PHILIP VAN BOSWINKEL
Eigenaar Local



de ruimte en licht biedt en tegelijkertijd dient als warmtebuffer."

Berkhout ziet de aanpak als een win-winsituatie voor meer dan alleen eigenaar en gebruikers. "Wat we besparen aan energiekosten, investeren we in de renovatie van het pand. Hierdoor is het mogelijk om een dergelijke ingrijpende verbouwing goed te financieren. Dit gegeven maakt het ook voor de bouw interessant om zich te richten op verduurzaming."

2 Een bestand pand duurzaam renoveren, betekent niet alleen duurzame technieken toepassen, maar ze ook durven weglaten. Architect Jeroen Simons (partner bij architectenbureau Inbo) ontwikkelde in samenwerking met verschillende partijen een effectieve visie op 'downgrading', die bestaande panden een geheel nieuwe en vooral duurzame toekomst geeft. Bruikbaarheid en welbevinden staan centraal in de methodiek Duurzame kans Bestaan-

de Kantoren. "De meeste partijen kijken gelijk naar energieverbruik, maar je kunt ook kijken naar lokale, schone opwekking van de energie die je nodig hebt", geeft Simons als voorbeeld. "Bijvoorbeeld door met een externe partij in zee te gaan die dat kan verzorgen." Downgrading betekent dus onder andere anders kijken naar energieverbruik. Vermindering van CO₂-uitstoot weegt zwaarder dan secundaire energiebesparing.

Spelen met verrassingen

Simons gaat uit van de kansen die een gebouw biedt, waarbij aanpassingen meerdere doelen dienen. Niet alleen een positief resultaat op het vlak van kosten en energieverbruik, maar ook wat betreft uitstraling en comfort. Door een pand slechts deels aan te pakken, kunnen investeringskosten laag blijven. "Er is ontspanning op de kantorenmarkt, dus dit concept spreekt steeds meer partijen aan", aldus Simons.

DEZE KANTOREN ZIJN (OP WEG NAAR) ENERGIENEUTRAAL, WIE VOLGT?

Steeds meer mensen hebben door dat de weg naar energieneutraal loont. Of je nu eigenaar, belegger of huurder van een kantoorpand bent. Een energieneutraal kantoor is comfortabel, state of the art, goed voor uw imago en leidt tot lagere huisvestingskosten. Kantoren van de toekomst worden ze genoemd. Dat het kan en betaalbaar is, bewijzen deze en andere kantoren op kantoorvolenergie.nl. Laat u inspireren door deze eigenaren en gebruikers.

Kantoorvolenergie.nl is de site over innovatie en duurzame renovatie van vastgoed naar energieneutraal. Eigenaren en beleggers van kantoren, huurders en (ver)bouwers vinden elkaar op de Marktplaats Energieneutrale Kantoren of inspireren anderen door hun duurzame kantoren te tonen.

Energie
Sprong
PLATFORM31

kantoorvolenergie.nl is een initiatief van Energiesprong | Platform31
Energiesprong jaagt de markt aan naar een energieneutraal gebouwde omgeving



SPANBROEKS SCHOOL

type kantoor en ontm
bouwjaar 1956 en 1980 (la
omvang 729 m²
ambitie 152 % reductie, ei



RENOFLEX, DELFT

type monumentaal kar
bouwjaar 1536, na 1620 ver
omvang 578 m²
ambitie 93 % reductie, var



ALBERTHEIJWEG, ZA

type kantoorgebouw
bouwjaar 1989
omvang 8099 m²
ambitie 60 % reductie



FOTO: INBO, SONIA REPIA

GEBOUW PHILIPS DESIGN
Hierbij zijn sloopdelen duidelijk zichtbaar gelaten zijn met inbegrip van de verschillende kleurlagen die onder oude aansluitingen zichtbaar werden.

Hoe belangrijk zijn de huidige maatlaten voor duurzaamheid daarbij? “De labels nemen we er wel in mee, maar een score alleen is te technisch en zorgt niet voor voldoende commitment om een project tot een succes te maken. Je moet pragmatisch denken en spelen met de verrassingen die een gebouw heeft.” Simons merkt daarbij dat het vooral belangrijk is te laten ervaren dat het een verrijking is om in een gerenoveerd pand te werken. Hij wijst daarbij op een pand voor Philips Design, waar sloopdelen duidelijk zichtbaar gelaten zijn met inbegrip van de verschillende kleurlagen die onder oude aansluitingen zichtbaar werden. “Dat past bij zo’n creatieve partij en past ook erg goed bij moderne werknemers, die voelen zich individuen, die graag op unieke plekken zijn.”

3 Om panden een nieuw leven te geven, is het nodig aantrekkingskracht te creëren. En dat kan door eigenaren, gebruikers en investeerders op basis van inhoudelijke thema’s bij elkaar te brengen, zegt Vastgoed

Conceptontwikkelaar Marcel van Miert, van Bureau Van Miert. “De energietransitie is zo’n thema met nieuwe businesskansen. Wanneer je mensen in beweging brengt, hebben ze vaak zelf ideeën voor de renovatie of nieuwe functie van een pand. Als je het hierover eens bent, kun je werken aan de nieuwe identiteit van een pand en het een gezicht geven.”

De aanpak van Van Miert maakt onderdeel uit van de mede door hem bedachte Transitieformule, een samenwerking in wisselende samenstelling tussen betrokkenen bij duurzame renovatieprojecten. “De ene keer ligt de nadruk op techniek en financiering en de andere keer op communicatie en marketing”, legt hij uit. Voorbeelden van transities zijn een kantoor dat nu fungeert als woning ‘experience’ centrum en een Bestelkantoor dat wordt omgeturnd tot zorginstelling. “Maar een kantoor kan ook een kantoor blijven, bijvoorbeeld door een nieuw energieconcept toe te passen dat de identiteit van de gebruikers versterkt”, aldus Van Miert.

De slimste stap

Wat betreft de voordelen die duurzame renovatie op energievak geeft, toont Van Miert zich realistisch. “Als je de middelen hebt, dan moet je de stap richting energieneutraal zeker maken. De aantrekkingskracht op gebruikers zorgt ervoor dat het niet leeg zal staan. Maar mocht je niet in één keer naar energieneutraal kunnen, kijk dan vooral naar de slimste eerste stap die je kunt zetten.” Aangezien slimme technieken tegenwoordig eenmaal voor handen zijn en qua comfort en economische stabiliteit voordelen bieden, is het volgens hem uit de boze om conventionele toepassingen te gebruiken. “Wanneer je een geheel nieuwe installatie nodig hebt, zou het vanzelfsprekend moeten zijn dat je geen gasinstallatie meer aanlegt. Energieneutraliteit schetst het juiste perspectief.”

4 Eigenaren die succesvol

zijn met duurzame renovatie hebben verschillende overeenkomsten. “Er is een langetermijnvisie”, zegt Philip Boswinkel, eigenaar van Local dat de waarde van vastgoed optimaliseert. “Die eigenaren begrijpen dat een duurzaam pand

toekomstbestendig is en een hoge-re cashflow blijft genereren. Daarbij zetten ze de panden op waarde in de boeken, gebruiken ze relatief weinig vreemd vermogen en hebben ze een goede liquiditeit.” Projecten die aan gebruikerskant succesvol zijn, zijn veelal overheid gerelateerd. Maar Boswinkel ziet ook ontwikkelingen in de private sector. “Overheidsorganisaties hebben een voorbeeldfunctie en krijgen duurzaamheidsaspecten van bovenaf opgelegd, maar je merkt dat er steeds meer organisaties vanuit zichzelf duurzaam te werk gaan.” Een veel gemaakte fout die Boswinkel ziet, is sturen op duurzaamheid. “Toekomstbestendige gebouwen voorkomen leegstand, zijn energiezuinig, comfortabel, flexibel en gezonder, dus duurzamer, legt hij uit.

Alliantiemodel

Positief voor duurzame renovatie is dat techniek sterk in ontwikkeling is, waardoor prijzen dalen. De prijs van zonnecollectoren is bijvoorbeeld gedecimeerd en WKO-oplossingen zijn gemeengoed. sleutel zijn hierin de ontwik-

kelingen in contracten die voor grote stappen kunnen zorgen, weet Boswinkel. Het gebruik van prestatiecontracten neemt toe, maar er wordt ook gewerkt aan een geheel andere manier van samenwerking tijdens de gehele exploitatie: het alliantiemodel. “Je bepaalt vooraf niet alleen hoeveel iedere stakeholder investeert, maar ook wat er gebeurt met geld dat overblijft. Dat investeren we in het pand of de omgeving, waardoor het niet bij iemand in de zak verdwijnt, maar je juist rendement kunt creëren.”

Om die situatie te realiseren, is het zaak om gebruikers en eigenaren dicht bij elkaar te brengen en mee te nemen in de strategie. Dat betekent een forse aanpassing van het systeem. “De huidige beoordelingsmethodieken en contracten zijn daar nog niet op ingesteld, maar onze organisatie is daar nu al volop mee bezig”, aldus Boswinkel.

NIELS ACHTEREERTE
redactie@mediaplanet.com

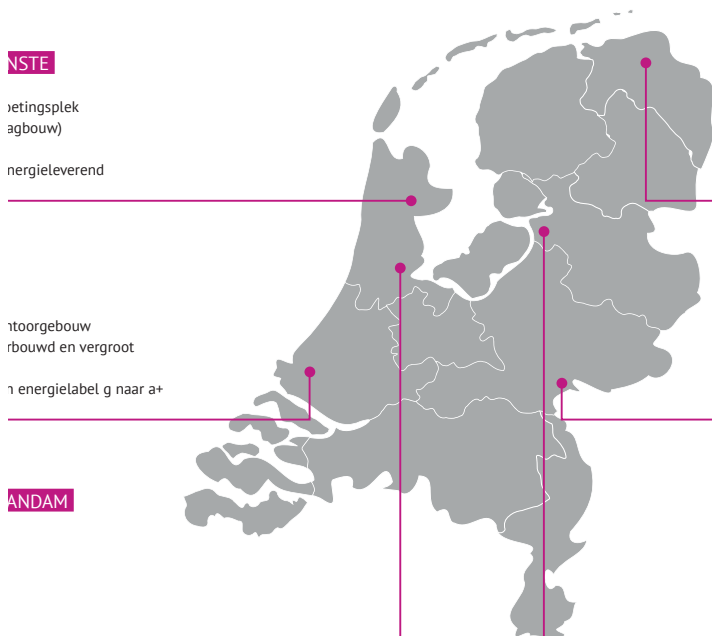
NSTE

etingsplek
agbouw)
nergieleverend

toorgebouw
rbouwd en vergroot

1 energielabel g naar a+

ANDAM



STATIONSWEG, GRONINGEN

type kantoorgebouw
bouwjaar 1986
omvang 5150 m2
ambitie 65 % reductie, van energielabel g naar a+



ALLIANDER, DUIVEN

type kantoorgebouw als onderdeel van groter complex
bouwjaar 1985
omvang 1798 m2
ambitie 60 % reductie



FLEVOGEBOUW, ZWOLLE

type monument
bouwjaar 1897
omvang 2000 m2
ambitie 61 % reductie

