

Duurzame bedrijfshuisvesting beloont eigenaar...

Feelgood



Gerhard Jacobs,
AT Osborne

en huurder!

kantoor

Duurzaam ondernemen doe je niet vanuit een pand met een G-label. Huurders stellen dan ook scherpere eisen aan energieverbruik, ligging en gebruikscomfort. Duurzame bedrijfspanden liggen zo steeds beter in de markt.

Tekst **Loek Kusiak** Fotografie **Hans van den Heuvel/Studio Zero**

‘Een derde van de kantoorgebouwen is te upgraden van een G-label naar een A-label’

Jurriën Appers, Triodos Bank



land zit vol met kantoren die energetisch slecht presteren en niet voldoen aan de vraag van de klant. Een derde van de kantoorgebouwen is met slimme investeringen van een G-label te veranderen in een A-label. Op de langere termijn is een energiezuinig gebouw met prettig binnenklimaat, ligging in het groen en dichtbij een OV-halte, rendabeler. De waardestijging is groter dan van een niet-duurzaam gebouw. Taxateurs houden in hun waardering rekening met lagere bedrijfskosten dankzij energiebesparende maatregelen.’

‘Pensioenvoorziening’

Triodos Bank wordt steeds vaker benaderd door ondernemers die de voordelen zien van duurzaamheid in hun bedrijfsvoering. Appers: ‘Vooraf startende ondernemers, vrijwel altijd mkb-bedrijven, zijn de huurders van de toekomst. Zij willen dat hun vastgoed aansluit bij hun waarden. Je kunt niet maatschappelijk verantwoord ondernemen vanuit een pand met een energielabel G.’

Directeur-grotoaandeelhouders in het midden- en kleinbedrijf kopen volgens Appers vaak een bedrijfsgebouw, of bouwen een nieuw kantoor als pensioenvoorziening. ‘Een vastgoedbeslissing neem je niet voor een periode van vijf jaar. Je moet je afvragen of je dat gebouw over 15 jaar nog kunt verkopen of verhuren. Je moet als eigenaar-gebruiker juist nu over een drempel heenstappen door meer te investeren in duurzame renovatie. Dan kun je er in de toekomst ook aan verdienen.’

Upgrading van een bestaand kantoorgebouw naar duurzaamheid is uitgangspunt in het financieringsbeleid van Triodos. ‘Naar wensen voor nieuwbouw, waar je groen en ruimte voor opoffert, kijken we pas in het uiterste geval’, aldus Appers. ‘Grote adviesbureaus als Cap Gemini betrekken nieuwe gebouwen. De maatschappelijke discussie gaat over de gebouwen die ze achterlaten en de gemiste kans om die duurzaam te renoveren. Die discussie gaat ook in het mkb spelen als dat blijft inzetten op nieuwbouw.’ »

Hovenier met feelgoodkantoor

‘Ons nieuwe gebouw is ontworpen vanuit de gedachte dat veel daglicht en groen stress verminderen en het welzijn van de medewerkers bevorderen. Dat vraagt om een wisselwerking tussen de kantoorruimten onderling en de groene buitenruimtes. Lampen springen alleen aan en verlichten bij als er te weinig daglicht is. Al met al een *feel good*-gebouw.’ Aan het woord is Bert van Helvoirt, eigenaar van hoveniersbedrijf Van Helvoirt Groenprojecten (Berkel-Enschot).

De nieuwe vleugel bij het bestaande bedrijfskantoor wordt in januari 2012 voltooid. Het haalt zijn energie uit zonnecellen, warmte-koudeopslag en een leemkachel, die fungeert als centrale ontmoetingsplaats. ‘Die kachel wordt gestookt op groenafval van ons bedrijf. Als de zonnepanelen in de winter minder presteren, compenseren we dat met de leemkachel. We hebben sterk gezocht naar welke energiestroom in welk jaargetijde beschikbaar is.’

Het kantoor wordt gebouwd van duurzaam geproduceerd hout en er zijn cradle-to-cradlematerialen in verwerkt. Klimplanten voor het gebouw filteren in de zomer het zonlicht. Een hellend groendak zorgt voor waterbuffering, in combinatie met een helofytenfilter. Met het gefilterde water worden de toiletten gespoeld. Urine wordt apart afgevoerd. Daar wordt struviet van gemaakt, een toevoeging aan de mest die de hovenier gebruikt in zijn projecten.

‘De toepassing van een helofytenfilter op een schuin groendak is uniek voor Nederland’, zegt Bert van Helvoirt niet zonder trots. ‘Dat strookt mooi met ons uitgangspunt voor dit gebouw, namelijk de ruimte nemen om echt te kunnen experimenteren en innoveren.’

Keurmerk

BREEAM-NL Nieuwbouw is een keurmerk van de Dutch Green Building Council (DGBC) voor de beoordeling van de duurzaamheidsprestatie van nieuwe bedrijfsgebouwen, zoals kantoren en magazijnen. Het keurmerk beoordeelt energie-, water-, materiaal- en landgebruik, transport, afval en comfort. Vanaf 2011 zijn ook bestaande gebouwen te certificeren.

Stap voor stap duurzaam

Verlichting kost in kantoorgebouwen gauw 25 procent van de totale energierekening. De boosdoeners: verouderde TL-systemen, halogeen-spotjes en een slechte regelbaarheid. Moderne TL in goede armaturen, LED-spots en regeling op aanwezigheid en daglicht halveren de rekening. Ook een Meerjaren Onderhoudsplan is essentieel. Dit geeft per element en installatie een duurzamere afweging. Zo wordt bij de vervanging van kozijnen ook gedacht aan beter isolerend glas of ventilatie.



'De strijd om de gunst van de huurder gaat steeds meer over energieprestaties'

Nils Kok, Universiteit Maastricht

Lege kantoren zijn een groeiende plaag in Nederland. In 16 procent van de bestaande kantoorvoorraad is het doodstil. Maar deze medaille heeft ook een andere zijde. Leegstand speelt ondernemers in de kaart die duurzame kantoorruimte willen huren en daarover gaan onderhandelen. Een trend die versterkt wordt door het duurzame inkoopbeleid van de overheid. Rijksdiensten, signaleert Hans Scherpenzeel van Agentschap NL, betrekken uitsluitend nog kantoren met een energielabel C. En beleggers die aan bedrijven verhuren, rest weinig anders dan meegaan in die trend.

Bij het verduurzamen van bedrijfspandvesting moet het accent liggen op de isolatietechniek, de energiebron en goed installatieonderhoud. Scherpenzeel: 'In 70 procent van alle kantoorgebouwen staat de koel- en verwarmingsinstallatie bijvoorbeeld niet zuinig afgesteld. Door opnieuw inregelen en aanpassing van de installatie aan het gedrag van de gebruiker is veel te besparen op kosten en CO2-emissie.'

Lagere energielasten

Huurders van bedrijfspanden maken energiebesparing en flexibele gebruiksmogelijkheden van een pand steeds vaker tot inzet bij de verlenging van het huurcontract. 'En verhuurders zijn almaar gevoeliger voor deze wensen,' zegt Scherpenzeel. Vroeger wilden beleggers alleen wat doen aan het binnenklimaat als de huur stevig omhoog kon. Nu benaderen ze ook zelf de huurder om mee te denken over verduurzaming van het pand. Belangrijk daarbij is hoe je de 'taart' verdeelt, ofwel wie welke financiële voordelen van een verduurzaamd pand ontvangt. 'Als vertrekpunt voor de onderhandelingen, kun je de energiebesparingen hanteren die de investeringen opleveren. Huurder en eigenaar kunnen een hogere huur afspreken om de investering grotendeels te compenseren.'

Onderzoek op de commerciële vastgoedmarkt door de Universiteit Maastricht en de Universiteit van Berkeley (VS) laat zien dat beleggers meer rendement halen uit de verhuur van energiezuinige panden en ook een lager risico hebben op leegstand. 'Een investering,' zegt de Maastrichtse onderzoeker Nils Kok, 'van pakweg 1 miljoen in een nieuwe installatie of isolatie om een gebouw te verduurzamen, is al winstgevend. Dat vertaalt zich in een betere huurprijs en in de uiteindelijke verkoopprijs. De strijd om de gunst van de huurder wordt harder en gaat steeds meer over energieprestaties, over het bieden van een aantrekkelijke werkplek, en niet langer over de verhuur van meters.'

Hogere verkoopwaarde

De gemiddelde koopsom per vierkante meter van panden met een energielabel A is 30 procent hoger dan bij panden met energielabel D. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is 25 procent hoger.

Dit wordt terugverdiend door lagere energiekosten (kader). En in de praktijk blijkt een beter binnenklimaat te leiden tot minder ziekteverzuim en een hogere arbeidsproductiviteit.

Verduurzaming van vastgoed stijgt ook in belangstelling bij banken en beleggers. Maar in daadkracht is nog een wereld te winnen, stelt Triodos Bank vast. De bank uit Zeist is nog steeds de enige in Nederland met een duurzaam vastgoedfonds. Met geld uit het fonds wordt nu in Groningen een verouderd bankkantoor met energielabel G gerenoveerd tot energielabel A+. Met GasTerra, de toekomstige huurder, is een tienjarig Green Lease-contract overeengekomen.

'Triodos Bank,' zegt Jurriën Appers, accountmanager duurzaam vastgoed, 'belegt alleen in gebouwen die goed scoren op de aspecten milieu, sociaal, fysiek en ruimte. De gebouwde omgeving zorgt voor 30 procent van de CO2-uitstoot. Dus daar is winst te behalen. Ons

Relevante websites

www.agentschapnl.nl (duurzaam vastgoedportal met informatie over programma's, subsidies, stappenplan voor verduurzaming van kantoren)

www.energiecentrum.nl

www.duurzaamgebouwd.nl

www.platformduurzamehuisvesting.nl

www.naarenergieneutraal.nl

www.energievastgoed.nl

www.slimme-energie.nl

www.slim-onderhoud.nl

www.duurzaamkantoor2011.nl

www.shft.nl

www.dgbc.nl

www.neprom.nl/dossier-duurzaamheid

www.bouwfondsreim.nl

www.triodos.nl

Daling energielasten

Een investering in energiebesparende maatregelen kan de energielasten laten dalen tot wel 25 euro per m².

'De huurder heeft voordeel van de duurzame investeringen en de waarde van het pand stijgt'

Gerhard Jacobs, AT Osborne

Onder duurzaam renoverende mkb-ondernemers is de regeling Energie-investeringsaftrek (EIA) populair. Agentschap NL ontving in 2010 het recordaantal van 14.000 aanvragen. Hans Scherpenzeel: 'Met de EIA kunnen eigenaren-gebruikers van bedrijfspanden 41,5 procent van de investeringen in energiebesparende maatregelen en duurzame energie aftrekken van de fiscale winst. Ondernemers kunnen de EIA toepassen naast de gewone investeringsaftrek.' De nieuwe apparatuur moet de energieprestatie verbeteren met ten minste twee energieklassen (energielabels). Het investeringsbedrag waarvoor EIA is aangevraagd, is in 2010 gestegen tot ruim 1 miljard euro. Sinds de invoering ruim tien jaar geleden, heeft de EIA een reductie in CO2 van gemiddeld 1500 kiloton per jaar opgeleverd.

Meer fiscale aftrek

Een duurzaam bedrijfspand bouwen is in Nederland nog geen gemeengoed. De fiscale regeling Milieu-investeringsaftrek moet dat veranderen. Ondernemers die een energiezuinig pand laten bouwen, kunnen 15 procent van de investering (tot maximaal 2 miljoen euro) aftrekken van de bedrijfswinst. Het duurzame gebouw moet om voor de regeling in aanmerking te komen, wel voldoen aan acht criteria, zoals energiebesparende kranen, HR++-glas, aparte ruimtes voor printers en gebruik van duurzaam geproduceerd hout.

Wie zijn tijd ver vooruit wil zijn, kan zelfs al energieneutraal bouwen. Het Rijk ondersteunt enkele pilotprojecten met subsidie. Zoals het TNT-hoofdkantoor in Hoofddorp, met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van zo goed als nul. Daarmee voldoet het al aan de energie-eisen van de overheid voor 2020.

Ondertussen blijft de Triodos Bank op eigen wijze ijveren in het doorbreken van de zogeheten *circle of blame*. 'Dat is', zegt Jurriën Appers, 'de vicieuze cirkel waarbij partijen maar naar elkaar blijven wijzen en niet de eerste stap durven nemen om de bestaande kantoorvoorraad te verduurzamen. Waar andere banken zaken node-loos ingewikkeld maken, fungeren wij als ideeëngenerator tussen spaarder, beleggers en ondernemers met interessante plannen over de gebouwde omgeving. Als die ondernemers nog een schakeltje missen, brengen wij hen in contact met partijen die kunnen helpen.' En het convenant dat onder meer ABN AMRO, ING Reaal Estate en SNS recent afsloten om duurzaamheid in de vastgoedsector een stimulans te geven? Kern van het convenant is het 'ontwikkelen van een strategie om financieringsvoorwaarden mee te nemen' bij de verduurzaming van commercieel vastgoed. Appers: 'Het convenant is een wassen neus. Het gaat niet ver genoeg.' ■ PEPPER



Villa Rusthoek: van bouwval tot duurzaam kantoor

Een in een verval geraakt rijksmonument uit 1771 transformeren tot het eerste, duurzaam gerenoveerde kantoorpand van Nederland. Het leek een vrijwel onmogelijke opgave. Maar met de renovatie van Villa Rusthoek in Baarn is het bewijs geleverd dat samenwerking vanuit gedeelde waarden een uniek staaltje huisvesting kan opleveren. De villa, eigendom van het Triodos Vastgoedfonds, is sinds 2009 het hoofdkantoor van adviesbureau AT Osborne. Gerhard Jacobs, directeur Huisvesting: 'Een monumentaal pand dat de tand des tijds heeft doorstaan, is uit zichzelf al duurzaam. Wat wij onze opdrachtgevers op gebied van duurzaamheid adviseren, wilden we met ons nieuwe hoofdkantoor zelf in praktijk brengen.'

Voor de renovatie van de villa en het koetshuis in Baarn gold de Toets voor Duurzaamheid (people, planet, profit en project) van investeerder Triodos Bank als richtsnoer. Comfort van werkomgeving, een belangrijk criterium voor de medewerkers, is vertaald in een ruime diversiteit aan werkplekken. De verlichting past zich aan het daglicht aan. Door het draadloze netwerk kunnen medewerkers ook in de monumentale tuin werken. De voormalige biljartkamer is de huidige vergaderruimte en er zijn veel milieuvriendelijke materialen gebruikt: van de verf tot de gerecyclede vloerbedekking.

Van een G-energielabel is de villa opgewaardeerd naar een C-label door middel van warmtekoude-opslag in combinatie met een warmtepomp. Het gasverbruik is verminderd met 66 procent en de CO2-uitstoot met 26 procent. Het totale elektriciteitsgebruik is weliswaar gestegen, maar **de totale energiekosten zijn gedaald met 25 procent**. De huurprijs is ongeveer dezelfde als van het oude kantoor van AT Osborne. Gerhard Jacobs: 'Deze renovatie laat zien dat duurzaam huren niet duurder is, maar wel aantrekkelijk. De eigenaar investeert in installaties waar de gebruiker tijdens de exploitatie voordeel van heeft. En voor de eigenaar stijgt de waarde van zijn gerenoveerde pand.'