



Handreikingen voor duurzaam vastgoed

# Duurzaam bouwen: de hype voorbij?

In dit artikel gaan Willem Wormgoor en Casper Esmeijer van Adviesbureau Peutz nader in op de stand van zaken in de duurzaam vastgoedwereld.

Tekst: ir. W.D. Wormgoor & ir. C.I. Esmeijer, Adviesbureau Peutz

Duurzaamheid is overal om ons heen. Vrijwel ieder product of dienst wordt aangeprijsd als groen, duurzaam en maatschappelijk verantwoord. Ook in de bouwwereld lijkt duurzaamheid een ingeburgerd begrip te worden. Wij zijn ons er allemaal bewust van dat we niet om de eindigheid van fossiele brandstoffen en de klimaatverandering heen kunnen. Huurders, eigenaren, projectontwikkelaars en beleggers vragen er om, niet alleen omdat er zorgen zijn over het milieu (planet), maar ook met als doel lagere servicekosten (profit) en een hoogwaardig binnenklimaat (people).

## Ambities

Het gerenommeerde tijdschrift Harvard Business Review publiceerde onlangs een artikel van onder-

zoekers David A. Lubin en Daniel C. Esty, waarin zij stellen: *'...managers can no longer afford to ignore sustainability as a central factor in their companies' long-term competitiveness.'*[1] Een advies dat grote bedrijven waaronder TNT, Triodos Bank, ter harte nemen. De vraag is: Blijft duurzaamheid bij woorden of wordt er echt wat bereikt?

Huurders, verhuurders, eigenaren, beleggers en ontwikkelaars geven in groeiende mate blijk van hun duurzame ambities door eisen aan hun huisvesting op te nemen in hun beleidsplannen met betrekking tot Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). Hierdoor daalt de vraag naar niet-duurzaam vastgoed, onder andere doordat het investeringsbeleid van grote spelers op de

markt verandert naar een beleid dat is gericht op duurzaamheid.

## Noodzaak

De CO<sub>2</sub>-emissie van de gebouwde omgeving bedraagt ongeveer 17% van de totale uitstoot per jaar in Nederland (zie figuur 1). Gelet op de ambities van de overheid (30% minder CO<sub>2</sub>-emissie in 2020 ten opzichte van 1990) moet ook in de gebouwde omgeving deze uitstoot worden verminderd, wil deze doelstelling kans van slagen hebben.

Echter, deze externe factor is niet de enige motor voor verduurzaming. De leegstand aan kantoorgebouwen is in 2010 verder toegenomen (zie figuur 2). De markt voor de verhuur van kantoorruimte wordt daarmee steeds meer concurrerend. Een gebouw eigenaar moet zich daarom meer en meer onderscheiden van zijn concurrenten op kwaliteit. De duurzaamheid van een kantoorgebouw wordt tegenwoordig als een van de belangrijkste indicatoren voor kwaliteit gezien.[2]

Vaak ziet een projectontwikkelaar of investeerder duurzaamheid als kostenpost. Een meerinvestering die zich niet terugbetaalt. Onderzoek van N. Kok et al.[3] laat echter zien dat duurzaam vastgoed een tot circa 16% hogere verkoopwaarde heeft dan vergelijkbare niet-duurzame gebouwen en de huurprijzen tot circa 6% hoger liggen. Banken zoals de Triodos Bank hanteren reeds modellen waarmee de meerwaarde van duurzaam vastgoed wordt

gekwantificeerd (Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed). Een gebouw eigenaar ziet het economische voordeel van duurzaam vastgoed ofwel via deze hogere huurprijzen en hogere verkoopwaarde of via lagere energiekosten - mits energiebesparende maatregelen goed zijn uitgevoerd.

## Fundamenteel probleem

Het ligt vaak niet aan de goede bedoelingen van de opdrachtgever. Ambities op het gebied van duurzaamheid in een project stranden vaak bij de eerste bezuinigingsronde. De geplande duurzame verwarmingsinstallatie wordt toch vervangen door het conventionele systeem, omdat dit op de korte termijn kosten bespaart en de verschillende ontwerprijen gewend zijn met deze systemen te werken.

Hier ligt een fundamenteel probleem. De kosten van de ontwikkeling van een gebouw worden veelal los gezien van de exploitatiekosten. Hierdoor lijken de meerinvesteringen tijdens de realisatiefase ook daadwerkelijk meerkosten. Echter, over de levensduur van het gebouw zijn deze investeringen vaak terug te verdienen of wordt er zelfs, zoals in het onderzoek van N. Kok et al.[3], meerwaarde door gecreëerd (profit). Daarom is het beter om te kijken naar de Total Cost of Ownership (TCO). Alternatieven zijn ook voorhanden, bijvoorbeeld in de vorm van aangepaste huurcontracten.

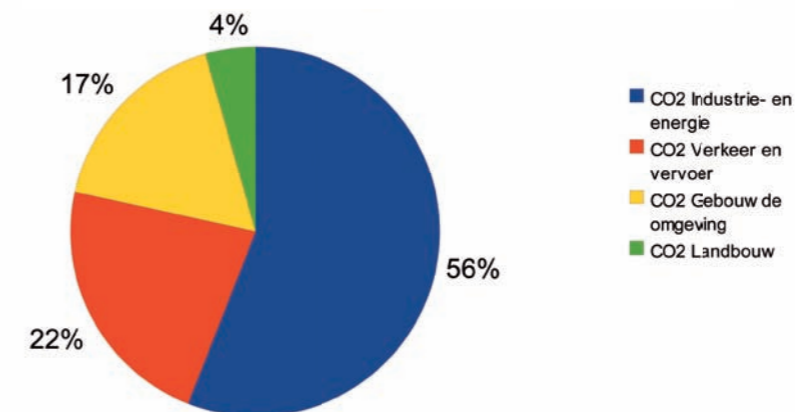
## Oorzaken en mogelijke oplossingen

Naast deze (veelal belangrijkste) oorzaak van het stranden van duurzaamheidsambities spelen nog tal van andere oorzaken een rol. Allereerst is het zaak om reeds in de initiatiefase na te denken over duurzaamheid. Denk daarbij aan aspecten als ligging van het gebouw ten opzichte van voorzieningen en autosnelwegen, maar ook aan de oriëntatie van het gebouw, mogelijke samenwerkingen met partijen in de omgeving op het gebied van bijvoorbeeld warmteuitwisseling, de aanwezigheid van collectieve energiesystemen.

Daarnaast is het van belang om kennis over de (on)mogelijkheden op het gebied van duurzaam bouwen en het bestaan en de werking van verschillende beoordelingsmethodieken te verzamelen voor de start van het ontwerpproces. Zo is een opdrachtgever beter in staat om te communiceren wat hij/zij onder duurzaamheid verstaat en welke concrete eisen aan het gebouw daarbij passen.

Vervolgens is door een duidelijke en scherpe formulering van de ambities in de vorm van een score of label in een bepaalde duurzaamheidsbeoorde-

Verdeling CO<sub>2</sub> uitstoot per sector in Nederland



Figuur 1: Het aandeel van de gebouwde omgeving aan het broeikaseffect is significant (bron: Emissieregistratie, compendium voor de leefomgeving)

lingsmethodiek (bijvoorbeeld: energieneutraal, EPC 30% lager dan de norm, een GreenCalc+ A-label of een BREEAM Excellent) in de uitraag voor alle partijen duidelijk wat het doel is en welke inspanning moet worden gedaan om dit doel te halen. Een goede 'aanjager' in het ontwerpteam in de vorm van een onafhankelijk duurzaam bouwen-adviseur is van belang om dit doel te verwezenlijken.

Zoals N. Kok et al.[3] in hun artikel aangeven, zijn er vier rendementsverhogende parameters als gevolg van duurzaamheid: besparing op exploitatiekosten, het beschermen tegen toekomstige energieprijssstijgingen, een premie op de markthuurlaag door superieur arbeidsklimaat en reputatie-effecten en langere economische levensduur, oftewel een hogere eindwaarde. Dit in ogenschouw genomen zijn hogere investeringskosten dus geen meerkosten. Grote winst wordt behaald indien de opdrachtgever dit inziet en stuurt op de Total Cost of Ownership.

Ten slotte is het van belang om maatregelen die buiten de gekozen beoordelingsmethodiek vallen worden beschouwd en doorgerekend. Maatregelen met een gunstige terugverdientijd kunnen zonder meer worden toegepast. Daarnaast zijn zaken als flexibiliteit en toekomstwaarde onderschatte criteria voor duurzaamheid. Kortom: blijf het gezond verstand gebruiken en staar je niet blind op de duurzaamheidsscore.

Verlies ook de klassieke duurzaamheid niet uit het oog, zoals de trias energetica en de trias ecologica. Deze principes blijven een belangrijke leidraad vormen bij de keuze tussen alternatieve maatregelen.

### Conclusie

We hebben laten zien dat de vraag naar niet-duurzaam vastgoed langzaam daalt en daarmee de noodzaak tot het ontwerpen van duurzame gebouwen reëel is. Daarnaast is het zo dat hoewel het niet ontbreekt aan duurzame ambities bij opdrachtgevers, dat dit nog geen garantie is voor een duurzaam gebouw. Dit probleem heeft zijn oorzaak vaak in het ontwerpproces.

Teneinde deze problemen te omzeilen gaat men in een ontwerpproces van een duurzaam gebouw als volgt te werk:

1. Stel als doel bijvoorbeeld een BREEAM-NL Excellent certificering (naar gelang de ambitie, zolang het doel maar concreet is).
2. Zorg voor voldoende voorkennis bij alle partijen: uitraag en startbijeenkomst.
3. Timmer het doel vast in het bestek/Programma van Eisen.
4. Zorg voor commitment van het hele ontwerp-team.
5. Zie de voordelen van lage exploitatiekosten en meerwaarde, ook als ontwikkelaar en eigenaar.
6. Denk breder dan het eigen perceel, samen worden investeringskosten gedrukt.
7. Gebruik gezond verstand, staar je niet blind op de duurzaamheidsscore.

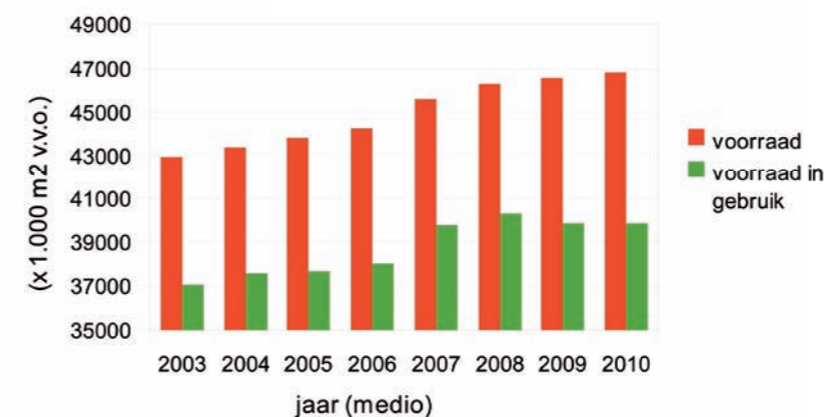
Met deze handreikingen zal duurzaamheid tot een haalbaar doel worden in het ontwerptraject. Hiermee kan de vastgoedsector de inhaalslag maken naar duurzaam vastgoed.

Meer informatie: [www.peutz.nl](http://www.peutz.nl)

### Noten

- [1] David A. Lubin, Daniel C. Esty, 'The Sustainability Imperative', Harvard Business Review 2010.
- [2] Ministerie van VROM, 'Criteria voor duurzaam inkopen van nieuw te bouwen kantoorgebouwen', februari 2010.
- [3] P. Eichholtz, N. Kok, J.M. Quigley, 'Doing well by doing good? Green office buildings', Program on housing and urban policy 2010.

### Kantoorvoorraad in gebruik



Figuur 2: Voorraad kantoorgebouwen en voorraad in gebruik in de afgelopen jaren (bron: Bak, DTZ Zadelhoff)