

Focus op bestaande bouw bij streven naar duurzaamheid

31-12-2009 15:27

Het is slecht gesteld met een groot deel van de kantorenmarkt in ons land. Zo hebben we al jaren te maken met een hoge structurele leegstand. Een belangrijke oorzaak is gelegen in het feit dat het aanbod aan nieuwe kantoren al decennia lang veel groter is dan de jaarlijkse opname. Een situatie waarbij zowel beleidsmakers als marktpartijen zich - verbazingwekkend genoeg - lijken neer te leggen.

De meeste kantoorgebouwen van vijftien tot twintig jaar oud - een stevig deel van de voorraad - voldoet al lang niet meer aan de marktvereisten voor bijvoorbeeld verhuur. Onvermijdelijk voldoen zij evenmin aan de - wettelijke - duurzaamheidseisen. Dit laatste levert bestaande bouw een extra achterstand op nieuwbouw op, aangezien de behoefte aan duurzame objecten bij gebruikers van kantoorruimte juist steeds groter is geworden. Zo liet onderzoek van Jones Lang LaSalle in 2008 zien dat de helft van de kantoorgebruikers binnen vijf jaar - om verschillende redenen - duurzaam gehuisvest wilde worden. Op basis van de maatschappijbrede toename van de belangstelling in het klimaat en duurzaam ondernemen - zowel bij individuen als het bedrijfsleven - is het veilig om aan te nemen dat de behoefte aan duurzame huisvesting het afgelopen jaar verder is toegenomen. Een nieuwbouwobject dat met enig gezond verstand wordt gebouwd levert al gauw een A-rating op. Bestaande bouw kan daar logischerwijs niet tegenop, waardoor oudere objecten in de duurzaamheidsdiscussie al geen rol meer lijken te spelen.

Toch is het algemene streven en de collectieve behoefte aan duurzaamheid moeilijk te rijmen met de constatering dat wij bestaande bouw links laten liggen en, gemakshalve, kiezen voor nieuwbouw. Ook economisch gezien ontbreekt grotendeels de ratio, want het is niet gesteld dat huidige nieuwbouw over twintig jaar de tand des tijds heeft doorstaan en tegen die tijd nog voldoet aan de dan geldende normen en behoeften. Nieuw is nu eenmaal niet altijd beter, en zeker niet duurzamer. Een gedachte waaraan velen nog maar moeilijk lijken te wennen. Voor marktpartijen die op zoek zijn naar duurzame oplossingen lijkt de tijd dan ook aangebroken om de focus te verleggen naar bestaande kantoren en de mogelijkheden van renovatie en herontwikkeling te onderzoeken en waar mogelijk te benutten. Dat geldt overigens niet alleen voor kantoorruimte, maar ook voor industrieel vastgoed. Daar doet zich inmiddels een aantal symptomen voor die we ook op de kantorenmarkt zien.

Uiteraard kost het geld om bestaande bouw beter aan te laten sluiten bij de (duurzaamheids-)eisen van deze tijd. Dat is echter in vrijwel alle gevallen de moeite waard, omdat deze investeringen zich onder meer terug zullen betalen door een besparing in operationele kosten en een groei van de huurinkomsten. De kansen liggen er. De grote vraag is wie ze durft te grijpen.