

Verduurzaming van vastgoed is niet moeilijk, maar wie betaalt ervoor?

04-04-2018 15:31

Verduurzamen van vastgoed komt steeds hoger op de agenda. De technologische mogelijkheden zijn er al, maar de daadwerkelijke uitvoering wordt nog behoorlijk ingetoomd door de grote discrepantie tussen wie er van de voordelen van besparing geniet en wie er voor de aanpassingen moet betalen.

Daarom organiseerde Platform Duurzame Huisvesting in Woerden het Kenniscaf   ‘Slimme gebruikers willen slimme gebouwen’, dat geheel in het teken stond van *smart technology* als middel voor verduurzaming. Onder leiding van **Jaap Dijkgraaf** (TVVL) gingen **Martijn Roordink** (Spaces), **Bas van Holten** (Merin), **Simon Braaksma** (Philips), **Huib Keizers** (TNO) en **Doekle Terpstra** (UNETO-VNI) samen met aanwezigen in de zaal in op de kansen en uitdagingen.

‘We bouwen nog niet duurzaam’

Dagvoorzitter **Jaap Dijkgraaf** opent het kenniscaf   door het vraagstuk te schetsen: “We zijn het erover eens dat we moeten verduurzamen om [de in Parijs afgesproken doelstellingen](#) te behalen, maar zo bouwen we nog steeds niet.” Hij nodigt de sprekers uit om elk een pitch te geven over hun standpunt. Rode draad van de middag is dat er technisch gezien al heel veel mogelijk is, maar dat dat nog niet genoeg benut wordt. Hoe kan het beter?

‘Van vastgoed naar los goed’

Martijn Roordink (directeur Spaces) benadrukt in zijn pitch dat je het in deze discussie eigenlijk niet moet hebben over *vastgoed*, maar over *los goed*. “De slag valt te winnen met behulp van techniek. Het eigendom daarvan ligt bij de vastgoedeigenaren, waardoor er vooral voor hen een grote rol ligt. Wij willen zelf een voortrekkersrol nemen door alles in gebouwen meetbaar te maken om naar een steeds lager verbruik toe te werken. Ik ben ervan overtuigd dat wanneer alles meetbaar en berekenbaar is, dat eindgebruikers ook bereid zijn om ervoor te betalen. Dat doen wij zelf ook.”

‘Totaal transparant over energieverbruik’

Als belegger met een grote vastgoedportefeuille durft Merin op dit gebied een flinke stap voorwaarts te maken. CEO **Van Holten** vertelt: “Willen we *Paris-proof* zijn, dan moeten we allemaal volledig transparant zijn over ons energieverbruik. Er moet een soort Kadaster voor energieverbruik komen, waarin we   lles kunnen zien. Zo kun je onderling vergelijken, doelen voor jezelf stellen   n word je geprikkeld om als vastgoedeigenaar ook te gaan investeren. Wij vinden daarom dat alle huren inclusief energiekosten moeten zijn, een vast bedrag. Zo doen wij dat bij alle nieuwe contracten.”

‘Niet wachten op wet- en regelgeving’

Een grote kantoorgebruiker is Philips. Senior director Group Sustainability **Simon Braaksma** vertelt hoe de multinational innovatie inzet om haar doelstelling CO2-neutraal te worden te halen. Dat gebeurt door het vastgoed aan te pakken, maar ook de energiebron. [Samen met drie andere multinationals](#) sloot Philips een meerjarig contract voor de afname van windenergie van twee parken in Zeeland, met een totale capaciteit van ruim 140 MW - genoeg voor circa 140.000 huishoudens. Het was de eerste keer dat een Nederlandse groep multinationals samenwerkte door rechtstreeks met projectontwikkelaars te onderhandelen, zonder tussenkomst van een energiebedrijf. “We vinden dat grote bedrijven een voortrekkersrol moeten nemen en daarom wachten we niet op wet- en regelgeving.”

'10 tot 30% besparen'

"Willen we als vastgoedsector niet de boot gaan missen, dan moeten we nu doorpakken," vindt **Huub Keizers** (programmamanager TNO). Met inzet van sensors en data valt volgens Keizers gemakkelijk 10 tot 30% op de energierekening te besparen. Een motivatie op zichzelf. "Dat kan op gebouwniveau, maar ook op werkplekniveau. We hebben daar nu zelf diverse projecten mee lopen. Regelgeving zoals de Label C-verplichting voor kantoren in 2023 is goed, maar niet genoeg. We kunnen véél meer."

'Duurzaamheid te vaak gezien als beperking'

Wat misschien nog wel het meest ontbreekt in de sector is de intrinsieke motivatie om over te stappen op energieneutraliteit, vindt **Doekle Terpstra** (voorzitter UNETO-VNI). "De bouw is zeer traditioneel en hiërarchisch georganiseerd. Vaak wordt een duurzaamheidswens van een afnemer nog gezien als beperking; iets wat op het laatst nog aan een ontwerp wordt toegevoegd. Dat levert veel ontevreden partijen op. Dat móet anders, door beter samen te werken in de keten en duurzaamheid vanaf het begin integraal mee te nemen. Als dat lukt, wordt dat een van de grootste *game changers*."

Zijn gebruikers echt slim?

Tussen de pitches door wordt gediscussieerd met de zaal. Vragen zijn onder andere: Wat is eigenlijk een slimme gebruiker? En: zijn gebruikers wel echt slim? "Een slimme gebruiker doet het vooral uit overtuiging, maar ook voor z'n portemonnee", meent **Van Holten**. Al stelt het **Braaksma** regelmatig teleur hoe veel (of weinig) gebruikers echt 'slim' zijn: "Maar het leeft steeds meer, dat is positief." Andere vraag uit de zaal is: hoe pas je *smart technology* toe als je zelf geen pandeigenaar bent? Volgens **Roordink** moet je dan een proactieve - in plaats van een reactieve - houding innemen. "Je zou er prestatieafspraken over moeten maken met de verhuurder."

Kunnen vastgoedeigenaren de investering terugverdienen?

Tot slot dé vraag waar het allemaal omdraait: hoe kun je als vastgoedeigenaar de investering ook daadwerkelijk 'terugverdienen'? **Van Holten**: "Wees transparant, breng al het verbruik in kaart, breng het naar een lager niveau en neem in de huurprijs de energiekosten mee. Werk net als bij een hotel met een vast bedrag. Daar wordt je ook niet per gebruikte kilowatt afgerekend. Als we dat allemaal doen, dan komt er echt verandering."

Alle foto's zijn gemaakt door Mareike Bos.