

## Wat maakt vastgoed duurzaam?

18-02-2020 13:46

**Wanneer men aan duurzaamheid denkt, denkt men al snel aan zonne-energie en een goede isolatie, maar duurzaamheid is veel meer dan dat. Remko den Hartog, REV-taxateur bij Troostwijk, benadrukt dat duurzaamheid een breed begrip is: enerzijds hebben we het over energiereductie en anderzijds over toekomstbestendigheid, locatie, alternatieve aanwendbaarheid, gezondheidsaspecten en flexibiliteit. Deze onderwerpen zullen we stuk voor stuk behandelen, om antwoorden te vinden op de vraag: wat maakt vastgoed duurzaam?**

Het verduurzamen of bouwen van duurzaam vastgoed is niet per definitie duurzaam.

### Locatie

Den Hartog vertelt over de vele factoren die een rol spelen bij duurzaam vastgoed en het verduurzamen van vastgoed. Allereerst vertelt hij over het grote belang van de locatie. De locatie van vastgoed is een erg belangrijke factor vanuit het oogpunt van duurzaamheid. Remko verwijst naar het feit dat mensen ten aanzien van oude gebouwen, zoals de grachtenpanden in Amsterdam bijvoorbeeld, geneigd zijn om deze vanwege slechte isolatie en hoog energiegebruik te beschouwen als het tegenovergestelde van duurzaam vastgoed.

Wat mensen zich niet realiseren, is dat deze panden al eeuwen bestaan, er dus niks of nauwelijks gesloopt of herbouwd is, en mensen met deze panden al eeuwen voorzien zijn van woon- en werkruimte; dat is natuurlijk wel degelijk duurzaam!

### Voorzieningen nabij

Als we dit vervolgens vergelijken met de enorme kantoorpanden die op het moment 'in the middle of nowhere' worden neergezet, voor enkele jaren verhuurd worden en na het verlaten van de eerste huurders (wegens ruimtegebrek of een overname) tot in de oneindigheid leeg zullen staan, dan kunnen we wel stellen dat dit soort projecten gepaard gaan met een enorme verspilling. Hoe duurzaam dit soort kantoorgebouwen ook gebouwd worden, het zal nooit opwegen tegen de voor duurzaamheid nadelige effecten die gepaard gaan met de locatie en de te verwachten leegstand.

Wanneer de locatie niet nabij dagelijkse voorzieningen (supermarkten, sportscholen en scholen) of de klanten van een bedrijf gelegen is, is het gevolg dat er dagelijks vele overbodige kilometers gemaakt zullen moeten worden. Zonder goed openbaar vervoer in de buurt, zijn al deze kilometers al helemaal een enorme aanslag op het milieu.

De locatie van vastgoed en de nabijheid van voorzieningen speelt dus een grote rol in duurzaamheid. Naast de in de [vorige column](#) besproken economische voordelen die gepaard gaan met duurzaamheid, zijn er dus nóg meer voordelen van verduurzaming: zo gaat de nabijheid van voorzieningen gepaard met tijdswinst.

### 'Alles om de hoek'

Den Hartog vertelt dat dit aspect van verduurzaming op het moment nadrukkelijk wordt ingezet in vastgoedprojecten in Groningen. Daar worden woonwijken gebouwd, waarin dagelijkse voorzieningen ook een goed doordachte plaats krijgen, zodat de afstanden die de bewoners dagelijks moeten afleggen nihil worden. Letterlijk alles wat je nodig hebt, bevindt zich dan om de hoek: de supermarkt, de sportschool, het café, enzovoort.

Niet alleen is dit beter voor het milieu; je houdt ook meer vrije tijd over en dat heeft een positief effect op de gezondheid van mensen. Gezondheid is een ander belangrijk onderdeel van duurzaamheid, waar we

binnenkort verder op in zullen gaan.

Als je echt duurzaam wilt bouwen, zul je ervoor moeten zorgen dat de locatie goed is en het vastgoed ook in de toekomst geschikt zal zijn voor andere doeleinden. Zo kun je bijvoorbeeld rekening houden met de naderende vergrijzing door een schoolgebouw te plaatsen dat in de toekomst makkelijk in gebruik kan worden genomen als een bejaardentehuis. Duurzaam bouwen draait dus om flexibiliteit en vooruitdenken. Op deze manier voorkom je onnodige leegstand en bouw je (letterlijk) aan een duurzame toekomst.

*Remko den Hartog is gecertificeerd REV-taxateur (Recognized European Valuer) en assessor voor het REV-assessment bij SVMNIVO. Hij is werkzaam bij [Troostwijk Taxaties B.V.](#)*

Lees hier [alle artikelen](#) uit deze serie.

Redactie