

De renovatie-evolutie is begonnen: leegstand is een kans

04-07-2011 09:38

Leegstaande bedrijfsgebouwen. Opvallende geveldoecken met de tekst 'Kantoorruimte te huur'. We zien ze steeds vaker en alles wijst erop dat we er de komende jaren nóg meer vertrouwd mee zullen raken. Het Nieuwe Werken wint aan populariteit, de beroepsbevolking groeit niet langer en op korte termijn zal in ieder geval het ambtenarenapparaat kleiner worden. Volgens een recente voorspelling van ABN Amro zal in 2015 een kwart van alle kantoorgebouwen leeg staan. Op zichzelf is dat geen perspectief om vrolijk van te worden. Ongebruikte kantoren vormen geen fraai beeld en in gebieden met veel leegstand ligt de verloederings op de loer. Bovendien kan een leegstaand kantoor in betrekkelijk korte tijd flink in waarde achteruitgaan en dat heeft aanzienlijke financiële gevolgen. [\(klik hier voor een film met visie's over renovatie en leegstand\)](#)

Toch kan de huidige leegstand van kantoorgebouwen ook een positief effect hebben. Vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars hebben een unieke kans om een flink deel van de Nederlandse kantorenvoorraad snel en doeltreffend te verduurzamen. Tijdens deze 'renovatie-evolutie' kunnen we kantoorgebouwen met behulp van innovatieve installaties veiliger, comfortabeler en energiezuiniger maken. Zo geven we de vastgoedmarkt een kwaliteitsimpuls en bewijzen we tegelijkertijd het milieu een dienst.

Renoveren als het kan, slopen als het moet

De ondernemersvereniging in de installatiebranche, UNETO-VNI, kijkt op een realistische manier tegen de renovatie-evolutie aan. Uiteraard ziet UNETO-VNI bij het renoveren van kantoorpanden grote mogelijkheden voor installatiebedrijven, maar renovatie behoort niet bij ieder gebouw tot de mogelijkheden. De installatiebranche kiest daarom als uitgangspunt: renoveren als het kan, slopen als het moet. Ook de projectontwikkelaars vertegenwoordigd door de Neprom zitten op hetzelfde spoor en hebben zelfs al enkele pilots in voorbereiding om met een mix aan maatregelen de leegstand te bestrijden. De installatiebranche haakt graag aan bij dat initiatief.

Tweede leven

Is een 'tweede leven' een reële optie voor een gebouw, dan zou het altijd moeten komen tot een volledige verduurzaming. En dat heeft niet alleen betrekking op energieverbruik, maar ook op veiligheid, gezondheid, comfort en kwaliteit. Daarbij kunnen we bijvoorbeeld denken aan de ict-infrastructuur en maatregelen om legionellabesmetting te voorkomen. Maar ook aan comfortverbetering door middel van local climate technieken. Een kwaliteitsrenovatie heeft niet alleen voordelen voor de gebruiker, de eigenaar en de financier van het vastgoed, maar ook voor de omgeving. Een duurzaam gebouw ligt beter in de markt en zorgt daarmee voor een revitalisering van bedrijventerreinen.

Actieprogramma van de minister

De installatiebranche is technisch en organisatorisch in staat om voor de leegstand van kantoorgebouwen integrale oplossingen aan te bieden. Van een grondige objectanalyse tot het aanbrengen van energie-, klimaat- en ict-systemen en van onderhoud en beheer tot het volledig overnemen van de installaties in een gebouw. Met die dienstverlening kan de installatiebranche een belangrijke rol spelen bij de uitvoering van het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren, dat minister Schultz onlangs naar de Tweede Kamer heeft gestuurd. Ook dat plan hecht er veel waarde aan dat leegstaande kantoren een kwaliteitsverbetering ondergaan en zo nodig geschikt worden gemaakt voor een nieuwe, eigentijdse bestemming.

Van Energielabel F naar A

Eind vorig jaar heeft de ondernemersvereniging UNETO-VNI een toekomstverkenning laten uitvoeren door de onderzoeksinstituten EIM, TNO-ICT en MarktMonitor. Radar 2020, zoals de verkenning heet, laat duidelijk zien

dat het accent in de bouwproductie de komende jaren zal verschuiven van nieuwbouw naar het aanpassen van de bestaande gebouwenvoorraad. Die ontwikkeling is overigens al ingezet: diverse pilots zijn op dit moment in uitvoering of zelfs al opgeleverd. Een fraai voorbeeld is de huisvesting van Installatiebedrijf en Ingenieursbureau Koldijk in Zwolle, die dit voorjaar officieel is geopend.

Het gaat hier om een bestaand gebouw, dat met behulp van tal van slimme installaties is getransformeerd van Energielabel F naar label A. Kortom: de renovatie-evolutie is begonnen en werpt al vruchten af. Reden genoeg om met alle betrokken partijen (rijksoverheid, provincies, gemeenten, installatiebranche, projectontwikkelaars en financiers) veel energie en creativiteit te blijven investeren en verder te gaan op de ingeslagen weg.

Ir. Marcel Engels is voorzitter UNETO-VNI, de ondernemersorganisatie voor de installatiebranche en de technische detailhandel. Beide sectoren leveren een belangrijke bijdrage aan de verduurzaming van de vastgoedsector.