

Investeren in energiezuinigheid loont

Minder kosten, meer marktwaarde

Investeren in energiezuinigheid loont. Het levert niet alleen een daling van de energierekening op, maar ook een waardevermeerdering van de vierkante meters. Vijf adviezen om de eerste stappen te maken.

GERRIT JAN VAATSTRA *

De behoefte om te 'verduurzamen' binnen organisaties is de laatste jaren flink toegenomen. Veel vragen of verzoeken in dit verband komen op het bordje van FM terecht. Niet vreemd als je bedenkt dat de belangrijkste CO₂-veroorzakers in een gebouw zich vaak in de portefeuille van FM bevinden. Om in te spelen op de toenemende behoefte om de organisatie verder te verduurzamen, volgen hier verschillende handvatten voor vastgoed in de exploitatiefase.

De mate van duurzaam en goedkoop gebouwbeheer wordt vaak bepaald door factoren als het beleid binnen de organisatie, de eisen vanuit de (lokale)

overheid en de proactieve houding vanuit het beheer. Energiekosten drukken dikwijls een grote stempel op de exploitatiekosten van een organisatie waardoor de wens naar reductie van verbruik blijft bestaan. Voeg hier aan toe de toenemende wens om duurzaam te ondernemen, dan is het niet heel vreemd dat organisaties met de vraag worstelen hoe een zo duurzaam mogelijke energievoorziening te realiseren. In dit artikel volgen vijf adviezen om de eerste stappen te zetten. Natuurlijk kosten die stappen de nodige inspanning, maar er ligt een aantrekkelijke winst in het vooruitzicht: een energiezuinig gebouw levert namelijk niet alleen een daling van de energierekening

op, het zorgt ook voor waardevermeerdering van de vierkante meters.

Advies 1: Pas de Trias Energetica toe

De Trias Energetica is een driestappenmodel geschikt voor organisaties om hun ambities naar een zo duurzaam mogelijke energievoorziening vorm te geven. De Trias Energetica wordt onderverdeeld in:

- » beperking van de energievraag;
- » gebruik duurzame energie; en
- » efficiënt gebruik van resterende fossiele brandstoffen.

Een eerste stap is om maatregelen uit te voeren die de vraag naar energie beperken. Ten tweede dient de energievraag opgevangen te worden door duurzame energiebronnen. De vraag die hierbij gesteld dient te worden, is hoe ver je hier als organisatie in gaat. Koop je alleen 'groen' in of dient de duurzame energie op locatie opgewekt te worden?

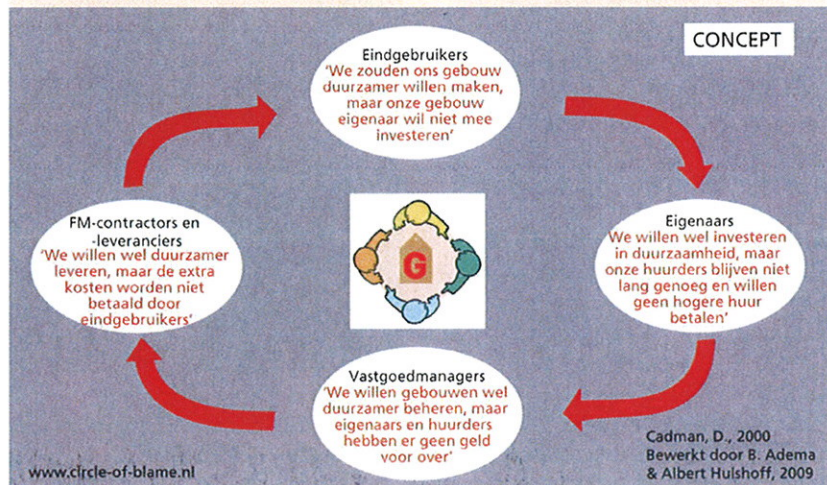
Het derde onderdeel van de driehoek is gericht op het zo efficiënt mogelijk gebruiken van fossiele brandstoffen wanneer alleen duurzame bronnen niet volstaan. Als deze laatste stap niet meer van toepassing is, spreken we van 'Duo Energetica'.

Advies 2: Verzamel gegevens en stuur daarop

Door verbruiksgegevens te verzamelen en deze af te wegen tegen invloedsfac- »

de vicieuze Circle of Blame II:

het doorschuiven van de schuld in bestaande gebouwen



toren zoals bezetting (overwerk, 24-uur functies) en graaddagen (buitentemperaturen) kan inzicht worden verkregen in verbruiken per pand, etage of sector. Een energiecoördinator (intern of extern) kan de verbruiksprofielen analyseren en pieken in het energieverbruik (en bijbehorende boetes bij grensoverschrijding) verminderen door bijvoorbeeld schakeltijden van installaties aan te passen.

De informatie kan tevens worden gebruikt om de eindgebruiker bewust te maken van zijn of haar verbruik en het (individuele) energieverbruik verder terug te dringen. De data kunnen verder worden gebruikt om panden onderling (op basis van vierkante meters, werkplek of omzet) of in de markt te benchmarken.

Overigens bieden informatiesystemen steeds meer de mogelijkheid om het verbruik van onder meer gas, water en elektra 'real time' uit te lezen en te monitoren. De kennis van energieverbruik en -prijzen vormt de basis om energiecontracten opnieuw te contracteren.

Advies 3: Pluk het laaghangende fruit

Door het uitvoeren van een energie-scan kan inzicht worden verkregen in de belangrijkste energieverbruikers en de mogelijkheden om de energieconsumptie en/of CO₂-uitstoot in een gebouw te reduceren. Wanneer in het verleden de aandacht voor energiebeheer beperkt is geweest, zullen veel van de maatregelen vanuit een scan op korte termijn en relatief eenvoudig uit te voeren zijn. Een voorbeeld hiervan is het opnieuw instellen van de klimaatinstallaties (schakeltijden, nacht/weekendverlaging, stooklijnen). Maar ook aanpassingen van verlichting, reductie van het verbruik van ICT-voorzieningen en betere isolatie van leidingen en appendages vallen hieronder.

Advies 4: Stimuleer leveranciers om mee te denken

Binnen de contracten van softservices zoals catering en schoonmaak heeft een verschuiving plaatsgevonden van inspanningsgerichte naar prestatiegerichte (of zelfs belevingsgerichte) contracten. Binnen beheer en onderhoud zijn de meeste contracten nog inspan-

ningsgericht maar stijgt de behoefte aan prestatiegerichte contracten. Hiermee worden de prestaties van de leveranciers meetbaar en wordt de leverancier gestimuleerd om goede c.q. betere prestaties te leveren. Door KPI's te formuleren waarin naast prestaties ook het energieverbruik van de installaties/voorzieningen wordt meegenomen,

In de markt is een stijgende wens te constateren naar duurzame panden

worden leveranciers geprikkeld om mee te denken over energiebesparende maatregelen en deze uit te voeren.

Advies 5: Doorbreek de Circle of Blame 2

Ondanks de wens c.q. noodzaak om verder te verduurzamen, blijven de grote investeringen in bestaande gebouwen - waar sprake is van huur - vaak nog uit. De verantwoordelijkheid hiervoor wordt onderling (tussen huurder, beheerder, eigenaar en leverancier) op elkaar afgeschoven. In nieuwbouw wordt dit de *Circle of Blame* genoemd, binnen bestaande bouw heet dit de *Circle of Blame 2* (zie figuur).

Door als huurder juist mogelijkheden voor verduurzaming van het pand met de eigenaar door te nemen en samen te zoeken naar mogelijkheden voor investeringen (verrekening via servicekosten bijvoorbeeld), kan voor beide partijen meerwaarde worden gecreëerd.

Met een energiezuinig pand dalen de energiekosten (baten huurder) en stijgt de marktwaarde van het pand door een beter energielabel (baten verhuurder). Daarnaast stimuleert de overheid juist nu om te investeren (subsidies en investeringsaftrek) in ingrijpende maatregelen zoals vervanging van glas, ketels, verlichting en isolatie. Hierdoor worden meer omvangrijke investeringen bij zowel eigendom als (langetermijn) huur erg interessant. Er treedt tevens een verandering op in de markt: de bereidheid onder beheerders en eigenaren van gebouwen om mee te denken over verduurzaming neemt toe. Het dilemma van de eige-

naar die investeert en de huurder die profiteert, kan overwonnen worden door betrokken partijen het belang van verduurzamen in te laten zien.

Wat levert het op?

Kostenreductie vormt binnen FM nog vaak één van de belangrijkste aandachtgebieden. Door een toenemende

wens naar een meer 'duurzame vastgoedportefeuille' zal de focus steeds meer worden verlegd van kostenreductie naar waardevermeerdering van het pand. In de markt is een stijgende vraag te constateren naar duurzame panden (A- of B-label) in de portefeuille en de vraag naar energiezuinige gebouwen zal de komende jaren alleen maar toenemen. Daarbij geldt dat de aandacht voor huur- en eigendoms-kosten steeds meer wordt verlegd naar exploitatiekosten (of servicekosten). Onderzoek doen naar en investeren in een duurzame vastgoedportefeuille resulteert in lagere exploitatiekosten, maar bovenal in een lagere milieubelasting en een betere marktwaarde van vastgoed én de eigen organisatie. «



Gerrit Jan Vaatstra MSc is consultant bij adviesbureau Corporate Facility Partners in Apeldoorn (www.CFP.nl).