

Groene en gezonde kantoren hebben de toekomst

“Er komt meer focus op de P van people”



Gezondheid en welzijn van medewerkers als business case voor kantoorverhuurders. Deze gedachte is even wennen, maar het levert veel op. Bij renovaties van kantoren kan veel winst behaald worden op het verbeteren van productiviteit van medewerkers. In combinatie met investeren in duurzame energie levert dit mooie kansen op voor de vastgoedmarkt. Aan de slag dus!

“In Nederland is er een beweging gaande die de mens centraal stelt in de gebouwde omgeving. In de vastgoedsector heeft de nadruk altijd gelegen op stenen, euro's en – de laatste jaren – op het milieu. Op Profit en Planet dus, maar waar is People? Het is niet de P geweest waar een sluitende business case omheen gebouwd is.” Aan het woord is Lara Muller van het Blue Building Institute, een kennisinstelling die zich bezighoudt met de menselijke kant van vastgoed. Het beeld dat Muller schetst, sluit aan bij het onderwerp van gesprek tijdens een bijeenkomst van onder meer Economic Board Utrecht, over duurzame business cases voor kantooreigenaren in de regio Utrecht, die plaatsvond in oktober van vorig jaar. Bijna alle zeventig deelnemers waren het er over eens dat het bij renovatie nuttig is om breder te kijken dan alleen energieneutraliteit. Er valt ook aanzienlijke winst te behalen op het verbeteren van productiviteit van medewerkers in een kantoorpand, zo werd gesteld.

WAT EEN KANTOOR AANTREKKELIJK MAAKT

Muller legt uit dat de business case rondom energie-neutrale kantoren een logische was. “Energiebesparing is meetbaar en dus een prima uitgangspunt voor een verdienmodel. Maar langzaam komen we erachter dat energiebesparing niet voldoende impact heeft op de huur en taxatie van een kantoor. Het is daarmee een aspect geworden dat – hoe belangrijk groen en duurzaam ook is – de vastgoedmarkt niet in beweging krijgt.” En die beweging is nu juist wél nodig. “De leegstand van kantoorpanden in Nederland is hoog. Verhuurders kunnen hun panden simpelweg niet aan de man brengen. Dat dwingt tot bezinning: wat maakt een kantoorpand nou aantrekkelijk voor huurders? Wanneer heeft een pand toegevoegde waarde voor een huurder? Zaken als luchtkwaliteit, daglicht, beschikbaarheid van drinkwater en gezonde voeding, comfort en temperatuur spelen een cruciale rol bij de gezondheid van mensen. Daar is glashard bewijs voor.”

LIFESTYLE GERELATEERDE ZIEKTES

Muller: “Prognoses maken de urgentie van gezonde gebouwen alleen nog maar duidelijker: in 2030 is 40% van de beroepsbevolking chronisch ziek en het betreft voor een groot deel lifestyle gerelateerde ziektes zoals stress, diabetes en hartkwalen. Aangezien we het grootste deel van onze dagen slijten in gebouwen – huizen, scholen en kantoren – is het vanzelfsprekend dat daar zoveel mogelijk gezorgd moet worden voor gezonde omstandigheden. Wist je dat het zien van groen het concentratievermogen verhoogt? Onze hersenen reageren heel positief op groen.”

VERDUURZAMEN ALS NOODZAAK

Als het gaat om investeren in duurzaam is ING goed op weg. De bank biedt bedrijven een online tool die inzicht geeft in maatregelen voor en kosten van verduurzaming. De maatregelen kunnen vervolgens gefinancierd worden door ING. Jos Jonkers van ING



Real Estate Finance (ING REF): “ING ziet verduurzamen niet als een wens maar als noodzaak binnen de vastgoedmarkt, zowel economisch als ecologisch. Commercieel beheerde gebouwen in Nederland veroorzaken 40% van de landelijke CO₂-uitstoot. Omdat ING per 2023 alleen groene panden in portefeuille wil hebben, komen ‘bruine’ kantoorpanden al over een jaar niet meer in aanmerking voor financiering, tenzij de eigenaren een verduurzamingsplan overleggen.” De nieuwe tool doet zijn werk goed. “16.000 van de 28.000 door ING REF gefinancierde panden zitten in de app, ook zijn er meer dan 400 BREEAM/Energy scans uitgevoerd voor panden waar meer dan €15.000 te besparen is. Wij zien een flinke beweging bij onze klanten in verduurzaming.”

KWESTIE VAN TIJD

De business case rondom ‘gezonde’ kantoorpanden is volgens Jonkers een kwestie van tijd: “Wij denken dat parallel aan de energetische transitie die in de markt

“Het is niet de P van people waar een sluitende business case omheen gebouwd is”

aan de gang is de focus ook steeds meer richting de gezondheid van gebouwen zal gaan. Dit heeft echter nog enige tijd nodig. We zijn hier groot voorstander van in de vorm van BREEAM en de WELL standaard. Het probleem is wel dat de meetbare standaarden (certificaten) hiervoor zeer beperkt zijn. Wij hebben niet de expertise in huis om zonder deze certificaten te bepalen wat ‘gezond’ is. Energielabels zijn bijvoorbeeld op dit moment veel wijder verspreid en geven ons houvast om dit in onze policies op te nemen.”

EARLY ADOPTERS

“Er is nu een koplopersgroep die het belang van groen en gezond erkent en zijn gebouwen aanpakt,” vertelt Muller. “De echte uitdaging begint nu pas: de massa meekrijgen. Er zijn sterke business cases nodig, waarmee we investeerders en beleggers kunnen overtuigen. Voorbeeldprojecten moeten proefondervindelijk bewijs gaan leveren. En de eindgebruiker moet het gaan eisen.”

QWIKSENSE MAAKT BINNENKLIMAAT STADSKANTOOR INZICHTELIJK



Het klimaat en de bezetting binnen een kantoor meten: startup QwikSense doet het, onder meer op het Utrechtse Stadskantoor. Mede-oprichter Paul Stomph: "Op de negende en zestiende verdieping meten we met behulp van sensoren gedurende een jaar het CO₂-gehalte, de temperatuur en de luchtvochtigheid. Daarnaast houden we per werkplek de bezettingsgraad bij. Dat is relevant omdat de hoeveelheid mensen die op een afdeling aanwezig is, invloed heeft op het binnenklimaat. De sensoren zitten onder de bureaus of op de tussenwandjes tussen de werkplekken. Ze zijn draadloos, dus medewerkers hebben er geen last van. Met de meetresultaten krijgt de gemeente inzicht in wat er zich afspeelt bij de gebruiker van het gebouw. De resultaten leggen we naast de metingen van het gebouwbeheersysteem van het Stadskantoor waardoor we vergelijken of dit voldoende inzicht geeft om de werkplekken en – ruimtes gezond te houden. Mogelijk levert het ook informatie op waarmee de arbeidsproductiviteit verhoogd en het ziekteverzuim verlaagd wordt, maar dat is niet het doel van het project. Overigens vullen we onze objectieve meetresultaten aan met subjectieve resultaten die voortkomen uit medewerkers-enquêtes. Zo meten we niet alleen de werkelijke factoren maar ook de beleving van medewerkers. Die kunnen de nuances aanbrengen die nodig zijn om straks een perfect werkklimaat te creëren." www.qwiksense.com

Irene ten Dam, domeinmanager Groen bij de EBU, licht toe wat er in het kader hiervan in de regio Utrecht op het programma staat. "Onlangs hebben we samen met partners een regionale campagne gelanceerd waarin we ambitieuze kantooreigenaren uitdagen om mee te doen met de Healthy Urban Office Challenge. Hierbij spelen we in op de recent aangekondigde wet van Minister Stef Blok van Wonen en Rijksdienst, die stelt dat vanaf 2023 geen kantoor in Nederland nog een energielabel slechter dan label C heeft. Niets doen aan energiebesparing is

voor kantooreigenaren geen optie meer. Daarnaast benadrukken we in de campagne het belang van gezondheid en welzijn van medewerkers, dus we kijken naar een integrale aanpak, breder dan alleen ambitie inzake energieneutraliteit. Zo verwachten wij een grotere groep kantooreigenaren te bereiken. Dit leidt uiteindelijk ook tot meer investeringen in de realisatie van groene en gezonde kantoren."

PARADOX

Lot van Hooijdonk, de Utrechtse wethouder Verkeer, mobiliteit, duurzaamheid en milieu en clusterlid bij de EBU: "Het bedrijfsleven – inclusief zorg en overheid – is verantwoordelijk voor 81% van het elektriciteitsverbruik en 60% van het gasverbruik in Utrecht. Ik wil dat in 2030 het energieverbruik van het bedrijfsleven onder de streep CO₂-neutraal is. Dat levert een paradox op: we hebben een hoge energieambitie, maar voor eigenaren en gebruikers is energie niet belangrijk. De grootste zorg van verhuurders is: hoe krijg ik het verhuurd. Wat dat betreft is het een logische stap om hen ook te wijzen op de voordelen van een gezond leefklimaat voor kantoren en het aantrekkelijker maken van objecten voor hun huurders." Van Hooijdonk verwijst naar het hoofdkantoor van ASR bij

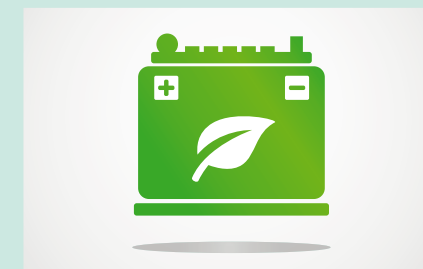
Rijnsweerd, dat vorig jaar na een renovatie van drie jaar werd heropend. Het kantoor heeft nu een bijenhotel, een park, bijna overal dubbele buitenmuren en verbruikt nu 56% minder energie. "Daar word ik nou blij van. Het bewijst maar weer eens: het kan technisch, het kan mooi, het is goed voor je reputatie. Op 6 oktober riep ik tijdens de bijeenkomst over groene kantoren op om tenminste tien nieuwe, ambitieuze renovatieprojecten te starten en die tijdens de vervolgbijeenkomst op 24 mei te presenteren. Ik hoop op tien ASR's."

Meer weten over de vervolgbijeenkomst of de challenge? www.economicboardutrecht.nl/huoc of neem contact op.



Irene ten Dam
domeinmanager Groen
06 33 67 92 56
irene.tendam@economicboardutrecht.nl

Blikvangers Groen



IWELL WWW.IWELL.NL

Besparen door te bufferen

Er wordt veel gesproken over energietransitie, maar het ging Jan Willem de Jong van iwell te traag. "Wat konden wij nou doen om die transitie te versnellen? We kwamen uit op energieopslag in batterijen," vertelt de oprichter van het bedrijf "Duurzame energiebronnen zijn grillig, dus je hebt goede opslagbronnen nodig om ze voorspelbaar te maken. Als je batterijen combineert met slimme software kun je een buffer creëren die de thuisbatterij interessant en toepasbaar maakt voor een breed publiek." In Nederland loopt wetgeving volgens De Jong nogal achter, maar zijn er wel al meerdere partijen

bezig met de buffering van elektriciteit. "Het verschil is dat wij met nieuwe toepassingen van bestaande technologie de pieken in het stroomverbruik kunnen afvlakken." Zeker VvE's kunnen met iwell besparen bij de netbeheerder. "Liften in een appartementencomplex gebruiken in een paar seconden veel stroom. Daar is een dure aansluiting op het elektriciteitsnet nodig, tenzij je de pieken afvangt met een batterij." De Jong is ook in gesprek met netbeheerders die met de toename van zonnepanelen en elektrische auto's een grote toename in de belasting van het elektriciteitsnetwerk aan zien komen.

DENG SOLAR WWW.DENG.SOLAR.NL

Zelf het goede voorbeeld geven



DenG Solar ontzorgt klanten in de realisatie van een zonnedak. Het adviesbureau op het gebied van duurzame energie geeft bovendien zelf het goede voorbeeld en is recent verhuisd naar een nieuw, duurzaam pand in Soesterberg. "Het is een duurzaam gebouw met een gemiddelde GPR score van 7.8 en zelfs een 8.3 voor Energie. Er is geen gasaansluiting en het gebouw is uitgerust met 400 zonnepanelen en in glas geïntegreerde zonnecellen," zegt eigenaar van DenG Solar, Theo Mostert. Door de hoge isolatiewaarden van de gebruikte materialen in het pand en een gesloten dak-bedekkend montagesysteem voor het zonnedak kan er zuinig en efficiënt met elektriciteit worden verwarmd. Mostert: "Er is zelfs sprake van een 'negatieve energiebelasting'; het pand wekt meer energie op dan er wordt verbruikt. "Als consultants en ondernemers zijn we gewend om samen met onze klant naar de huidige situatie van een klant te kijken. DenG Solar geeft daarbij een zakelijk onderbouwd advies met mogelijkheden, kansen en aandachtspunten. We verkopen geen product maar een specifieke oplossing voor elke unieke klant."

KEEPFACTOR WWW.KEEPFACTOR.COM

Prioriteiten en advies op maat voor groene, gezonde kantoren

"De individualisering van de samenleving leidt ertoe dat mensen kritischer zijn naar de werkgever. Daarnaast worden huurcontracten steeds korter. Ik spreek wel eens van de 'verhotelisering' van de kantorenmarkt; bedrijven switchen veel sneller tussen bedrijfspanden en zijn vaak tijdelijke huurders. Dan is het als verhuurder belangrijk om te weten wat er te verbeteren is," aldus Philip Jonckheer, eigenaar van Keepfactor. Door advies op maat kan KeepFactor de juiste investeringen laten zien die nodig zijn om huurders tevreden te houden. "Duurzaamheid is ook goed met je investeringen omgaan. Als je twee panden hebt waarvan 50% wordt verhuurd kan je beter investeren in het pand waar huurders tevreden zijn. Ontevreden leegstand is voor iedereen slecht." Met zijn bedrijf onderzoekt hij aan de hand van interviews hoe gebruikers gebouwen ervaren en biedt hij inzichten in verbetermogelijkheden. Na het afnemen van interviews bij alle medewerkers in een pand toont het bedrijf met een matrix wat er beter kan, maar vooral ook wat werknemers belangrijk vinden. Daarmee worden prioriteiten voor verbetering gesteld.

