



VERPLICHTE AANPAK KANTOREN BIEDT KANSEN “VERDUURZAMING VERDIENT ZICH TERUG”

Midden-Nederland kent relatief veel kantoren. De overheidsrichtlijn dat dergelijke gebouwen in 2023 minimaal over een energielabel C moeten beschikken, heeft in deze regio een forse impact. Ongeveer de helft van alle kantoren heeft nu nog het label D tot en met G, is de inschatting. Om dergelijke panden na 2023 nog te mogen verhuren, moeten eigenaren een duurzaamheidsslag maken. Dat is zeker niet alleen een kostenpost. “Maatregelen leveren na een aantal jaren vaak geld op.”

Investeringen in verduurzaming van kantoren verdienen zich meestal relatief snel terug, stelt Wim van den Pol. Hij is directeur van Van den Pol Elektrotechniek in Montfoort, met 250 medewerkers de grootste zelfstandige elektrotechnisch specialist van de provincie Utrecht. “Om het beoogde C-label te bereiken, is het zaak een gedegen afweging te maken van alle mogelijke maatregelen: bouwkundig, elektrotechnisch en werktuigbouwkundig. Het gaat om een optimale balans tussen kosten en resultaat.”

VEROUDERD VERVERGEN

Het merendeel van de kantoorgebouwen kan zonder bouwkundige ingrepen naar energielabel C worden gebracht. “Je kunt bijvoorbeeld verouderde apparatuur vervangen door zuinige ketels en een zuinig koelsysteem. Ook is het verstandig om te kijken of meet- en

regelapparatuur goed is afgesteld. Verder zijn bewegingssensoren en automatische zonwering aan te bevelen. Daarmee voorkom je dat licht onnodig brandt of dat gebouwen opwarmen waardoor het veel energie kost om ze te koelen.”

BESPAREN DOOR LED

Een forse energiebesparing is mogelijk door halogeen- en gloeilampen te vervangen door Led. “Dat kan met zogenaamde retrofit waarbij bestaande armaturen voorzien worden van Ledlampen,” zegt Van den Pol. “Alternatief is om het complete armatuur te vervangen door een Ledvariant. Deze optie is duurder maar nieuwe Ledarmaturen gaan langer mee en hebben een betere lichtopbrengst.” De keuze hangt deels samen met de leeftijd van bestaande apparatuur. “Als armaturen ouder zijn dan tien jaar zou ik kiezen voor vervan-

ging. Bijkomend voordeel is dat je dan profiteert van de Energie-investeringsaftrek (EIA). Die levert gemiddeld netto 14,5% voordeel op. Voor retrofit Ledtubes is deze aftrek sinds begin dit jaar niet meer van toepassing.” Naast besparing is het zelf opwekken van groene energie een logische volgende stap. “De opbrengst van zonnepanelen is bij kantoren veelal hoog op het moment dat de energievraag door koeling groot is. Een efficiënte maatregel dus die zijn waarde houdt.”

GROEN GEBOUW HEEFT MEER WAARDE

Over de kosten van de beoogde kantorenverduurzaming lopen de meningen sterk uiteen. Bij de aankondiging van de maatregel ging minister Stef Blok uit van 860 miljoen euro. Op deze raming kwam veel commentaar. Specialisten vinden een bedrag tussen de twee en drie miljard euro eerder realistisch.

Ook Wim van den Pol denkt dat de inschatting van de minister te laag is. "Maar er zit ook een opbrengstkant aan verduurzaming van gebouwen. Elke label-stap zorgt voor een energiebesparing van 6 à 7%. Vaak leveren maatregelen al na een aantal jaren geld op."

Van den Pol benadrukt dat het verstandig kan zijn om de duurzame lat nog hoger te leggen. "Echt energiezuinig is een gebouw met label C nog altijd niet. Als je toch aan de slag gaat met verbetering is de stap naar label A relatief eenvoudig. Dan heb je echt een groen gebouw. Uit berekeningen van banken blijkt dat zo'n kantoorgebouw tot 9% meer waarde heeft. Alleen al uit deze waardestijging kunnen zinvolle investeringen gedaan worden."

"DE RENTE IS NU LAAG. NIEMAND WEET HOE DAT OVER VIJF JAAR ZAL ZIJN."

VERGOEDING VOOR GEBRUIK

Bij verduurzaming kan een Energy Service Company – kortweg ESCo – een aantrekkelijke optie zijn. De gebruiker besteedt daarbij aanleg, financiering en onderhoud van bijvoorbeeld zonnepanelen uit. "De klant betaalt ons alleen een periodieke vergoeding voor het gebruik van zo'n installatie. Vaak gaat het om

langlopende contracten. Soms is het rendement echter zo hoog dat de ESCo al binnen drie jaar beëindigd kan worden. Er zijn dan geen verplichtingen meer. Wel heeft de gebruiker nog jarenlang plezier van de installatie."

HANDHAVING CRUCIAAL

In hoeverre de verduurzamingsplicht voor kantoren ook werkelijk maximale impact krijgt, hangt mede af van de handhaving door de overheid. Grootverbruikers – organisaties die jaarlijks meer dan 50.000 kWh stroom of meer dan 25.000 kuub gas gebruiken – zijn nu al verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen als de terugverdientijd minder dan vijf jaar is. "Hierop wordt echter maar mondjesmaat gecontroleerd," zegt Van den Pol. Naast de overheidsprykkels is ook het beleid van banken van invloed op het tempo van de verduurzaming. "ABN Amro en ING stellen dat zij niet-duurzame gebouwen in de toekomst niet langer zullen financieren. Wanneer de hypotheek op zo'n gebouw afloopt, wordt deze niet verlengd. Een stevige stok achter de deur."

VANZELFSPREKENDE VERANTWOORDELIJKHEID

Van den Pol ziet de verduurzamingsopgave van kantoren als een vanzelfsprekende verantwoordelijkheid voor installateurs en bouwers. "Samen hebben we al deze gebouwen ooit neergezet, met de inzichten van toen. Met

SLEUTELROL VOOR ENERGIEREGISSEUR

Doekle Terpstra, voorzitter van brancheorganisatie Uneto-VNI stelt in het FD van 5 april dat de installatiebranche een sleutelrol heeft bij het verduurzamingsproces van kantoren. "Onze branche is veel meer dan het installeren van een losse ketel, warmtepomp of zonnepanelen. We worden een energieregisseur die een heel concept op maat uitdenkt en levert aan de klant." Terpstra raadt kantoorbezitters aan om vaart te maken. "Er moet nu geschakeld worden. Als dat pas in 2021 of 2022 gebeurt, wordt de tijd te krap."

onze actuele kennis maken we ze nu klaar voor een duurzame toekomst."

De installateur adviseert kantooreigenaren om niet te lang te wachten. "Elk gebouw is anders. Je moet de specifieke situatie in kaart brengen en de effecten van maatregelen zorgvuldig doorrekenen. Het is altijd maatwerk. Veel bedrijven in onze sector hebben het steeds drukker. Kom dus op tijd in actie. Bijkomende overweging: de rente is nu laag. Niemand weet hoe dat over vijf jaar zal zijn."



Led levert een forse energiebesparing op