



Ledverlichting: minder energieverbruik, lange levensduur (foto Shutterstock/Andrey Popov).

GEBOUWVERDUURZAMING AANTREKKELIJK ÉN VERPLICHT

# URGENTIE NEEMT TOE

De vorige editie van Noord-Limburg Business bevatte een pleidooi voor een integrale benadering van duurzaamheid. Als eerste stap - één die vaak stevige zoden aan de dijk zet - kiezen veel organisaties ervoor om hun huisvesting te verduurzamen. Door druk vanuit de overheid neemt de urgentie toe. En nu de energieprijzen door het dak gaan, wordt ook de financiële drijfveer steeds belangrijker. De korte terugverdientijd zorgt ervoor dat gebouwverduurzaming vaak geld oplevert.

Al sinds 2017 is er een besparingsplicht bij gebouwverduurzaming. Per sector zijn erkende maatregelen opgesteld. Grootverbruikers - alle organisaties die jaarlijks vanaf 50.000 kWh stroom of 25.000 m<sup>3</sup> aardgas verbruiken - zijn verplicht deze maatregelen uit te voeren bij een natuurlijk vervangingsmoment of een terugverdientijd korter dan vijf jaar.

## DWANGSOM

Gemeenten gebruiken de besparingsplicht de afgelopen jaren vooral als stok achter de deur. Om bedrijven te verleiden tot gebouwverduurzaming lag

de nadruk op voorlichting. Steeds meer gemeenten gaan er echter toe over om de verplichting ook daadwerkelijk te handhaven. Wanneer bij controle blijkt dat erkende maatregelen nog niet zijn uitgevoerd, kan een dwangsom worden opgelegd.

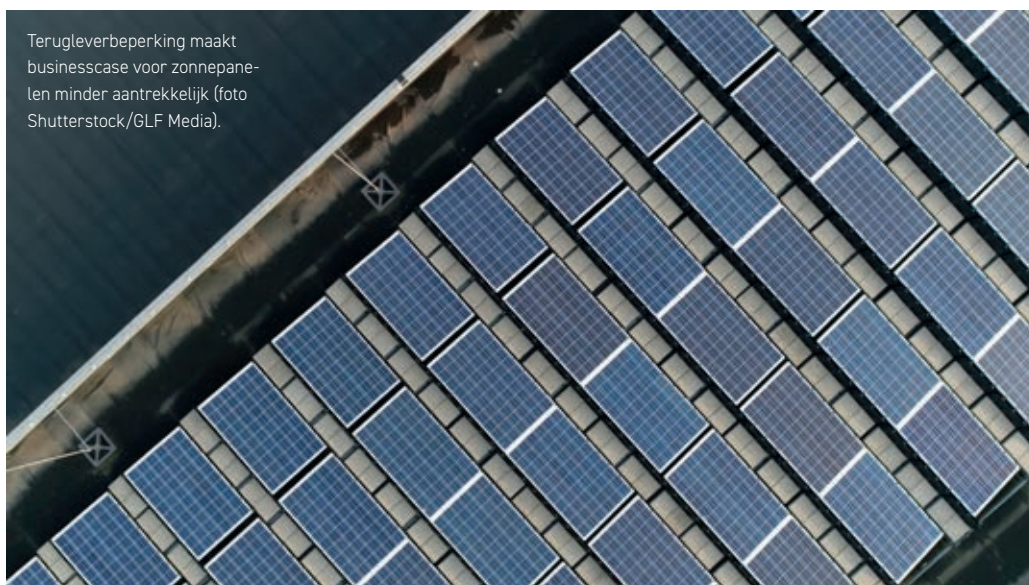
## VERPLICHT ENERGIELABEL C

1-1-2023 is voor vastgoedeigenaren een belangrijke datum. Dan moeten alle kantoorgebouwen van 100 m<sup>2</sup> of meer minimaal beschikken over energielabel C. Ook als een kantoor meer dan 50% uitmaakt van een bedrijfsgebouw is label C verplicht. De verantwoordelijk-

heid ligt bij de eigenaar. Objecten die niet aan de verplichting voldoen, mogen niet meer als kantoor worden gebruikt. Het verplichte energielabel C is al jaren geleden aangekondigd en ook al eens verschoven. De vraag is of overheden per 1 januari 2023 ook direct gaan handhaven. Sommige gemeenten kondigen aan dit wel te zullen doen.

## GEDEGEN AFWEGING

Het is verstandig om niet te wachten op actie van de overheid maar zelf de regie te nemen bij gebouwverduurzaming. Net als bij duurzaamheid in algemene zin geldt



Terugleverbeperking maakt businesscase voor zonnepanelen minder aantrekkelijk (foto Shutterstock/GLF Media).

ook hier: kies voor een planmatige aanpak. Met het oog op een optimale balans tussen investeringen en resultaat zou de grondslag altijd een gedegen afweging moeten zijn van alle mogelijke maatregelen: bouwkundig, elektrotechnisch en werktuigbouwkundig.

### BEWEGINGSSENSOREN

Het beperken van de energievraag is een logische eerste stap bij gebouwverduurzaming. Wat je niet verbruikt, hoeft je ook niet in te kopen of zelf op te wekken. Zorg dus voor adequate isolatie en onderzoek of meet- en regelapparatuur optimaal is afgesteld.

Veel impact heeft het vervangen van verouderde apparatuur door zuinige ketels en koelsystemen. Verder voorkomen bewegingssensoren en automatische zonwering dat ongebruikte ruimtes worden verwarmd, licht onnodig brandt en gebouwen nodeloos opwarmen. Ook koelen kost immers energie.

### NO-BRAINER

Het vervangen van conventionele verlichting door Led is in feite een *no-brainer*. Ledlampen gebruiken veel minder energie en gaan aanzienlijk langer mee. Ook geven ze minder warmte af waardoor 's zomers minder gekoeld hoeft te worden.

Door het fors lagere verbruik wordt de investering in Ledverlichting snel terugverdiend, helemaal nu de energieprijzen torenhoog zijn. Bijkomend voordeel: nieuw, beter licht draagt ook bij aan veilige en efficiënte werkomstandigheden.

### GROEN OPWEKKEN

Toepassing van Ledverlichting met bewegingssensoren is bij veel gebouwen voldoende voor een energielabel C. Echt

duurzaam is een gebouw dan nog niet. Daarom is het zelf opwekken van groene energie een logische volgende stap. Om energielabel A te behalen, worden vaak zonnepanelen ingezet. De opbrengst van deze duurzame opwekking is veelal hoog op het moment dat de energievraag door koeling groot is. Een efficiënte maatregel dus die zijn waarde houdt.

### TERUGLEVERBEPERKING

Er schuilt wel een addertje onder het gras voor gebouw eigenaren die de aanleg van een zonnestroominstallatie overwegen. Door de sterke groei van duurzame opwekking wordt steeds meer energie teruggeleverd. Op een aantal plekken in Nederland kan het energienet deze toestroom niet meer aan en geldt een terugleverbeperking. Dit maakt de onderliggende businesscase voor zonnepanelen minder aantrekkelijk. Alternatief kan zijn om de opgewekte groene energie tijdelijk op de slaan tot het moment dat je deze zelf kunt gebruiken, bijvoorbeeld met een accusysteem. Vooralsnog is dat wel een prijzige oplossing.

### LABEL A IN 2030

Investeren in gebouwverduurzaming is vaak rendabel. Door de hoge energieprijzen wordt de terugverdientijd steeds aantrekkelijker. De coronaperiode heeft echter de reserves van veel bedrijven aangetast. Dit kan ertoe leiden dat een vanuit bedrijfseconomisch oogpunt slimme investering op de langere baan wordt geschoven.

Toch is het zaak niet te lang te wachten met verduurzaming. Na het verplichte label C per 2023 is het volgende doel al in zicht. De huidige CO<sub>2</sub>-norm betekent dat in 2030 alle gebouwen energielabel A

moeten hebben. Banken geven aan dat zij in de toekomst vastgoed zonder dit A-label niet meer zullen financieren. Dus wanneer de hypotheek op zo'n pand afloopt, wordt deze niet verlengd.

### BEGIN OP TIJD

Regeren is vooruitzien. In een periode van bijna acht jaar is er een aantal logische vervangingsmomenten. Door daarbij telkens duurzame opties te kiezen, vergt verduurzaming amper extra investeringen. Het is dan wel zaak om op tijd te beginnen. Daaraan voorafgaand dient zich echter een andere keuze aan: is de huidige huisvesting nog passend bij de omvang van de organisatie? Met name omdat er meer hybride wordt gewerkt, kunnen organisaties vaak toe met minder ruimte. En vierkante meters die niet nodig zijn, hoeft je ook niet te verduurzamen.

### DUURZAAMHEID IN BREED PERSPECTIEF

Geen organisatie kan het zich veroorloven om duurzaamheid te negeren. Bij alle duurzame inspanningen moet er een scherp oog zijn voor prioriteiten en onderlinge verbanden. Want focus op één duurzaamheidsthema kan negatieve gevolgen hebben op andere gebieden. Weloverwogen verduurzaming vereist een holistische benadering. In een reeks artikelen schetst Business verschillende aspecten van duurzaamheid met oog voor hun onderlinge samenhang.