

Bestaande bouw bepalend voor CO₂ reductie Nederland

De Nederlandse voorraad aan kantoren is circa 46 miljoen vierkante meter groot. Jaarlijks komt daar circa 450.000 vierkante meter nieuwbouw bij; dat is minder dan een procent op jaarbasis. Het besparingspotentieel van de bestaande bouw is een factor twintig tot veertig groter dan besparingen in nieuw te bouwen kantoren

Binnen de utiliteitssector is snel en veel succes te behalen op het gebied van energiebesparing. Er ligt een uitdaging voor wat betreft duurzaam ontwikkelen van vastgoed en het verduurzamen van bestaande bouw. Binnen nieuwbouw was geringe ontwikkeling van duurzaam vastgoed te zien, waarbij ontwikkelaars, bouwers, beleggers, huurders en beheerders vooral de oorzaak bij elkaar legden. Door Jonathon Porritt werd dit getypeerd als de 'Circle of Blame'. Men legt de oorzaak bij de ander, waarbij het bijvoorbeeld gaat om de onwil om te investeren of er wordt aangegeven dat er geen vraag naar duurzame gebouwen is. SenterNovem besteedt in het kader van 'Circle of Blame' aandacht aan koplopers die deze vicieuze cirkel doorbreken met eigen oplossingen om duurzaam vastgoed te ontwikkelen. Er worden bijvoorbeeld zogenaamde 'groene kantoren' gebouwd, die volledig CO₂ neutraal zijn. De bestaande bouw zorgt echter voor veel meer CO₂

Circle of Blame

Met een uitstoot van zo'n 8,4 miljoen ton CO₂ zijn kantoren als geheel medebepalend voor de CO₂ uitstoot in Nederland, maar het besparingspotentieel van de bestaande bouw is een factor twintig tot veertig groter dan besparingen in nieuw te bouwen kantoren. De 'Circle of Blame' blijkt ook te bestaan in de bestaande bouw: eigenaren, vastgoedmanagers en huurders wijzen naar elkaar als er gevraagd wordt

naar de reden waarom gebouwen niet duurzamer zijn. Ook in bestaande gebouwen zijn er voorbeelden van oplossingen om de vicieuze cirkel te doorbreken: Annexum doorbreekt de 'Circle of Blame' en zorgt samen met huurders voor een win-win situatie op het gebied van duurzaamheid. Na het meten van CO₂ en het zichtbaar maken van het besparingspotentieel, werden een aantal besparende maatregelen onderzocht. Om energiereductie te realiseren en de gebouwen duurzamer te maken, was een investering nodig. Annexum heeft besloten om drie opties voor te leggen aan de huurders van hun panden: 1) De eigenaar investeert en de huurders houden tijdelijk gelijke servicekosten, totdat de investering is terugverdiend. Het voordeel van de lagere CO₂ uitstoot is hierbij meteen voor de huurder. 2) De huurder investeert waarbij het kostenvoordeel en de CO₂ reductie meteen voor de huurder zijn. 3) De eigenaar en de huurder investeren samen. Het voordeel wordt gedeeld via de huur en/of servicekosten. In alle gevallen worden de doelstellingen om de gebouwen duurzamer te maken behaald en profiteren beide partijen van de lagere CO₂ uitstoot.

UTS Nederland geeft klanten de mogelijkheid om CO₂ neutraal te verhuizen. Na het meten en reduceren van de CO₂ uitstoot heeft UTS ervoor gekozen de back-office van het bedrijf (waar ze zelf invloed op hebben) door middel van compensatie met 'Gold

*Bram Adema,
Ingge Syaranamual*



Standard CO₂ credits CO₂ neutraal te maken. Het primaire proces (waar de klant invloed op heeft) is optimaal duurzaam door reductie en de klant kiest door middel van een extra bijdrage of er CO₂ neutraal verhuurd wordt.

Besparingspotentieel zeventig procent

Door besparen op verbruik en vergroenen van inkoop zijn besparingen tot zeventig haalbaar op CO₂ uitstoot. Uit verschillende projecten in meer dan honderd gebouwen is gebleken dat deze besparing budgetneutraal of zelfs winstgevend kan worden gerealiseerd. In euro's is het besparingspotentieel (dus exclusief compensatie!) tussen de twintig en de veertig procent. Dit betekent een potentieel van 1,7 tot 3,4 miljoen ton CO₂ op jaarbasis. Om realistische doelen te stellen op het gebied van duurzaamheid, is het van belang om te weten hoe goed of slecht een gebouw het doet tegenover andere. De eerste stap om bestaande bouw te verduurzamen begint daarom met meten en benchmarken.

Benchmarken

Een van de methodes om te meten en benchmarken is met de Nationale CO₂ Benchmark. Dit is een nationale database van kennis en ervaringscijfers waarmee uitstootreducties zichtbaar worden gemaakt. De methode van meten is gebaseerd op het Green House Gas Protocol, een internationale standaard voor het meten van CO₂ uitstoot. De uitstoot wordt gemeten binnen de categorieën elektriciteit, brandstoffen, afval, papier, water en vervoer. Het benchmarken van gebouwen op het gebied van duurzaamheid gaat niet

Quick wins CO₂ reductie:

- groene stroom inkopen;
- opnieuw inregelen van klimaatinstallaties;
- ruimtegebruik optimaliseren;
- duurzame verlichting toepassen;
- wagenparkbeleid.

Nuttige websites:

- Dutch Green Building Council - www.dgbc.nl
- SenterNovem - www.circle-of-blame.nl
- Nationale CO₂ Benchmark - www.co2benchmark.nl

zomaar. Een gebouw uit 1970 is niet representatief als benchmark voor een gebouw dat gebouwd is in 2002. Naast het bouwjaar zijn er nog andere aandachtspunten zoals de aanwezigheid van datacentres, opslagruimtes of productieruimtes. Doordat de Nationale CO₂ Benchmark gebruik maakt van een grote database met gebouw- en verbruiksgegevens is het mogelijk om een goede benchmark uit te voeren. Op deze manier kan een organisatie snel en objectief een CO₂ footprint opstellen en worden reductiepotentiëlen per categorie per gebouw zichtbaar.

Duurzaamheid én kostenreductie

De economische crisis zorgt ervoor dat organisaties een focus hebben op kostenreductie, waarbij andere onderwerpen even op de achtergrond komen. Duurzaamheid is een onderwerp wat niet op de achtergrond zou moeten komen, juist omdat het zorgt voor kostenreductie. Reduceren is een eerste stap, waarmee een kostenreductie behaald wordt. De tweede stap is vergroenen, waar veel CO₂ uitstoot mee bespaard wordt. Deze twee stappen zorgen ervoor dat zowel eigenaren als huurders profiteren van het verduurzamen van hun gebouw. Met een besparingspotentieel van 1,7 tot 3,4 miljoen ton CO₂ zijn gebouwen een belangrijke factor in de reductie van CO₂ uitstoot in Nederland. Dat deze besparingen ook nog winstgevend zijn maakt duurzaamheid in de huidige economische situatie nog aantrekkelijker. 

> Ir. Bram Adema, directeur Corporate Facility Partners, Ingge Syaranamual, consultant Corporate Facility Partners.

Ger Koopmans
(voorzitter van de
Tweede Kamer
commissie Milieu)
ontvangt CO₂-jaar-
rekening.