

» Duurzaamheid door de crisisjaren heen

In een periode waarin duurzaamheid de maatschappelijke discussie domineerde, ontstonden in de tweede helft van het vorige decennium ook bij vastgoedpartijen initiatieven om een concrete bijdrage te leveren aan een 'groenere' wereld. Inmiddels zijn we vijf crisisjaren verder. Hoeveel duurzamer zijn vastgoedbeleggers daadwerkelijk geworden?

Het aanzienlijke aandeel van de bebouwde omgeving in het energie- en materiaalgebruik bood voldoende aanleiding aan de slag te gaan. Daarnaast leidden bedrijfseconomische prikkels tot verduurzaming van vastgoedportefeuilles. Huurders stelden vaker hogere specifieke duurzaamheidseisen aan hun huisvesting, waardoor investeringen in duurzaamheid rendabel konden worden gemaakt door een betere verhuurbaarheid. Ook eindbeleggers in vastgoedfondsen stelden aanvullende eisen aan ESG-aspecten (environmental, social, corporate governance).

Veel ambities

In 2008 riep een aantal publieke en private partijen de Dutch Green Building Council in het leven. De ambitie: een bijdrage leveren aan de transitie naar een duurzame bebouwde omgeving, onder andere door de duurzaamheid hiervan te beoordelen en te certificeren. In hetzelfde jaar ondertekenden onder andere Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM en de Rijksoverheid het Lenteakkoord. Daarin spraken ze de ambitie uit om de nieuwbouw van zowel woningen als commercieel vastgoed in 2015 minimaal 50% energiezuiniger te maken. De institutionele vastgoedbeleggers spraken in 2009 in hun 'IVBN-visie Duurzaamheid' de gezamenlijke belofte uit te investeren in het verder verduurzamen van vastgoed en in te zetten op actieve betrokkenheid met huurders om duurzaamheidsambities te realiseren.

Verbetering labels

Op gebouwniveau is veel werk verricht. De objecten van bijna alle IVBN-leden zijn inmiddels voorzien van een energielabel, waarbij meestal ook concrete verbeterdoelstellingen zijn opgesteld. In branchepublicaties en jaarverslagen worden de vorderingen ook gerapporteerd. De IPD Nederlandse Vastgoedindex registreert sinds enige jaren

energielabels. Ruim 62% van de index was in 2012 gelabeld waarvan een kwart een A-label had verkregen. De labelverbetering is hoopgevend, maar vergt enige nuancering. In de praktijk blijkt dat door het belang dat in engte zin aan het label wordt gehecht, de ingrepen in gebouwen met name zijn gericht op deze labelverbetering en niet altijd op de totale duurzaamheidsverbetering van het gebouw.

Duurzamer gebruik

De ambitie om te komen tot een duurzamer gebruik van gebouwen mede door middel van actieve betrokkenheid van de huurders is gedeeltelijk gerealiseerd. Met name bij kantoren en bedrijfsruimten komt de samenwerking goed van de grond. In deze sectoren vormt duurzame huisvesting vaak een onderdeel van de identiteit van de hurende organisatie en is het eenvoudiger om bijvoorbeeld door middel van een zogenaamde 'Green Lease' gezamenlijk duurzaamheidsafspraken op te stellen. Bij woningen ontstaan er eveneens steeds meer initiatieven die inzetten op verbruikbeperking door huurders, zoals zonnepanelen en slimme energiemeters. Bij winkelvastgoed blijkt het in de praktijk lastiger om groener gebruik in een winkelcentrum te stimuleren. Winkeliers zijn baas in eigen huis en optimaliseren liever zelf, bijvoorbeeld met zuinige winkelverlichting.

Gebrek aan consensus

In de afgelopen vijf jaar zijn vooral stappen gezet op het gebied van twee thema's: energie en materialen. Het blijkt dat duurzaamheidsverbeteringen sneller van de grond komen bij aspecten die goed meetbaar zijn en waarover in de markt consensus is. Voor materialen is er een eenduidige 'Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen' en voor energie is er het verplichte energielabel. Deze objectieve meetbaarheid zorgt ervoor dat de betrokken partijen doelgericht aan de slag kunnen gaan. Bij andere duurzaamheidsthema's, zoals water- en grondgebruik, ontbreekt consensus over een uniforme beoordeling voorsnóg. In veel gevallen is er ook gebrek aan een toetsbare basis, bijvoorbeeld omdat nieuwe technieken nog niet voldoende onderzocht zijn. Een techniek die hoge verwachtingen wekt, kan over tien

jaar wellicht als niet meer of onvoldoende duurzaam worden gezien. Een voorbeeld is de warmte-koudeopslag, waarbij naast technische bedenkingen ook exploitatie en beheer op problemen stuiten.

Duurzaamheidsmeetlat

Er is lang een eenzijdige focus geweest op het beoordelen van de duurzaamheid van nieuwe gebouwen. Dit terwijl juist de bestaande bouw om een goede methode vraagt, die geschikt is om hele portefeuilles op een kosteneffectieve en pragmatische wijze te beoordelen en verbeteringen aan te geven. Met de komst van BREEAM NL In Use is er naast GPR Gebouw een tweede methode beschikbaar gekomen voor de Nederlandse bestaande bouw. De ervaringen met BREEAM NL In Use zijn nog beperkt en het betreft vooral interne 'self assessments'. GPR Gebouw is al jaren in gebruik om duurzaamheid van gebouwen pragmatisch te beoordelen en verbetermogelijkheden te bepalen. Welk instrument dan ook wordt gebruikt: het meten én verbeteren

van vastgoedportefeuilles is essentieel om echt voortgang te boeken. Het certificeren van een paar nieuwe 'trophy buildings' zet geen zoden aan de dijk.

Benchmarken geen doel op zich

De vele claims op 'het meest duurzame gebouw van Nederland' geven soms de indruk van een wedstrijd 'duurzaam zijn', waarbij benchmarkscores worden ingezet als marketinginstrument. Zolang deze wedstrijd leidt tot schonere gebouwen is het prima, maar de echte redenen voor het meten van duurzaamheid moeten niet uit het oog verloren worden. Benchmarken van duurzaamheid kan waardevol zijn bij het aanscherpen van beleid, maar moet nooit een doel op zich zijn. Eigen kritische keuzes en prioriteiten moeten altijd vooropstaan en kunnen per organisatie verschillend liggen.

Principles for Responsible Investment

Een belangrijke ontwikkeling vanuit de institutionele eindbeleggers is UNPRI (United Nations Principles for Responsible Investment) waarbij onder andere 273 'asset owners' en 31 Nederlandse pensioenfondsen zich hebben aangesloten. Het UNPRI heeft in zes principes vastgelegd hoe milieuaspecten, sociale verantwoordelijkheid en corporate governance geïmplementeerd kunnen worden in het beleggingsbeleid. Daarbij is het monitoren van

Op gebouwniveau veel werk verricht

Certificeren trophy buildings niet doorslaggevend

Meetbaarheid bepaalt tempo verbeteringen

de voorgenomen verbeteringen een belangrijk onderdeel. Mede hierdoor komt er naast metingen op gebouwniveau ook steeds meer vraag naar benchmarks die beogen inzicht te geven in de duurzame prestaties op fondsniveau. Een methodiek die voor vastgoed veel wordt toegepast om op fondsniveau de mate van duurzaamheid te meten is GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

GRESB

Hoewel GRESB duidelijk voorziet in de behoefte aan meer transparantie van duurzaamheid en een stimulans kan zijn voor verbeteringen, kent de methode een aantal knelpunten. Zo is in GRESB (vanwege de internationale vergelijking) gekozen voor een sterke focus in de beoordeling op geaggregeerde verbruikcijfers van portefeuilles. Verbruikcijfers hebben echter een sterke relatie met het gebruik van een gebouw. Het kantoor van een ICT-bedrijf heeft een ander verbruikprofiel dan het kantoor van een adviesbureau. De bezettingsgraad (aantal FTE per m²) speelt ook een grote rol. Een verandering van ruimtiefuncties of bezetting komt veel voor bij vernieuwing van huurcontracten, vaak tegelijk met verduurzaming. Ook zijn verbruikcijfers niet altijd beschikbaar, omdat een huurder zelf het leveringscontract afsluit en geen gegevens deelt. Bij woningen

is het met het oog op de privacy niet toegestaan om meetgegevens op te vragen. Een vastgoedfonds kan vooral sturen op de gebouwgebonden voorzieningen om het verbruik omlaag te brengen. Een maat voor de gebouwgebonden prestatie is het energielabel. Op fondsniveau kan dit als gemiddeld label worden uitgedrukt, als maat voor de kwaliteit. Samen met de verbruikcijfers zou dit een compleet beeld geven. Maar omdat deze labelling niet internationaal vergelijkbaar is, kan GRESB er niet mee overweg.

Nieuwbouw niet altijd duurzaam

Het verbeteren van duurzaamheid op portefeuilleniveau betekent niet altijd een verduurzaming van de gehele markt. In de praktijk blijken fondsen hun duurzaamheidsprestatie vaak te verbeteren door ‘duurzame’ nieuwbouw te verwerven en niet-duurzame gebouwen af te stoten. In de bouw zijn zonder twijfel grote stappen gezet en de doelstelling van 50% energiereductie uit het Lenteakkoord lijkt binnen bereik. Een kritische blik naar de effecten van nieuwbouw op de gehele markt blijft echter essentieel. Indien een nieuw gebouw leidt tot leegstand elders kan de vraag gesteld worden of het daadwerkelijk bijdraagt aan duurzaamheid. In de kantorenmarkt zijn de negatieve gevolgen van buitenproportionele nieuwbouwproductie inmiddels zichtbaar in

de vorm van hoge leegstandspercentages en verpauperde kantoren op perifere snelweglocaties. Dit moet in de winkelmarkt voorkomen worden. Regie op de ruimtelijke ordening is hierbij noodzakelijk, maar ontbreekt veelal. De gemeente Nijmegen wil bijvoorbeeld op grote afstand van de stad een retailpark van 30.000 m² ontwikkelen dat moet bijdragen aan het realiseren van ‘stevige ambities ten aanzien van energiebesparing’. De hierdoor veroorzaakte winkelleegstand en de extra benodigde autokilometers zullen echter alleen maar tot meer energiegebruik leiden.

Duurzaam door crisisjaren heen

Het is bemoedigend dat in de afgelopen crisisjaren, die voor de meeste beleggers niet eenvoudig waren, de focus op duurzaamheid altijd is vastgehouden. Door deze aanhoudende aandacht is er grote vooruitgang geboekt, met name ten aanzien van energiebesparing en materialen. Voor de komende jaren is de uitdaging om op de andere duurzaamheidsthema's te werken aan consensus en uniforme meetkaders zodat de markt ook hier concreet aan de slag kan gaan. Hierbij zou het goed zijn als het vaak competitieve streven naar zo hoog mogelijke duurzaamheidscores op termijn wat naar de achtergrond verdwijnt en dat duurzaamheidsthema's een vanzelfsprekend, geïntegreerd onderdeel van de totale bedrijfsvoering gaan vormen, waarover dan verantwoording wordt afgelegd.

Nieuwbouw die leidt tot leegstand niet duurzaam

Ambities 2008/2009		Tussenstand 2013
Bestaand vastgoed	<p>IVBN-visie: Investeren in het verder verduurzamen van vastgoed en daarmee de verduurzaming van de bebouwde omgeving versnellen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Op gebouwniveau veel werk verricht, wel vaak met eenzijdige focus op energie - Gebouwen van bijna alle IVBN-leden voorzien van energielabel, meestal met concrete verbeterdoelstellingen - Door belang dat aan label wordt gehecht zijn ingrepen met name gericht op labelverbetering en niet altijd op alle aspecten van duurzaamheid
Samenwerking huurder	<p>IVBN-visie: Werken aan actieve betrokkenheid met huurders om duurzaamheidsambitie te realiseren</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kantoren en bedrijfsruimten: samenwerking komt goed van de grond door in ‘Green Lease’ duurzaamheidsafspraken op te nemen - Woningen: steeds meer initiatieven die inzetten op verbruikbeperking door huurders - Winkels: samenwerking lastiger. Winkeliers baas in eigen huis en optimaliseren liever zelf
Duurzaamheid meetlat	<p>IVBN-visie: Een goede duurzaamheidsmeetlat ontwikkelen, waarmee beleggers én huurders verduurzaam vastgoed kunnen vergelijken met nieuwbouw</p> <p>DGBC: Op basis van een internationaal erkende methode een onafhankelijke meetlat voor gebied- en gebouwontwikkeling ontwikkelen en beheren</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Duurzaamheid lastig te meten door gebrek aan consensus op groot aantal thema's. Benchmarking blijft grotendeels beperkt tot ‘energie’ - Lang eenzijdige focus op nieuwe gebouwen, juist bestaande bouw vraagt om goede methode - Met komst van BREEAM NL In Use naast GPR Gebouw tweede methode voor duurzaamheidsmeting bestaande bouw - Op fondsniveau GRESB veel toegepast. Zorgt voor meer transparantie maar beoordelingmethode op basis van verbruikcijfers te eenzijdig
Nieuwbouw	<p>Lenteakkoord: Het gestandaardiseerde energieverbruik in de volle breedte van de nieuwbouwproductie verlagen tot 50% in 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eerste resultaten energiezuinig en duurzaam ontwikkelen zichtbaar: ambities Lenteakkoord lijken haalbaar - Regie op ruimtelijke ordening ontbreekt veelal waardoor nieuwbouw niet altijd duurzaam is

» Duurzame huisvesting werkt voor InTraffic

InTraffic is actief als IT-dienstverlener in de wereld van vervoer over het spoor, weg en water. Duurzaamheid is een centraal thema in diverse klantprojecten, maar tevens in de eigen bedrijfsvoering en huisvesting. Directeur Jan Koers licht toe hoe InTraffic dat aanpakt en wat de voordelen zijn.

De missie van InTraffic luidt 'Slimme ICT voor betere bereikbaarheid'. Dit betekent concreet dat InTraffic met klanten als ProRail (de spoor-netbeheerder van Nederland) informatiesystemen verbetert zodat ProRail nog slimmer met het spoornet kan omgaan. De 'klant van de klant', in dit geval de treinreiziger, profiteert hier weer van. De core business is het onderhoud en beheer van informatiesystemen zodat de continuïteit blijft gewaarborgd. Het testen van deze systemen gebeurt in eigen huis, met een proefomgeving in een grote serverruimte. Deze proefomgeving bootst de processen bij de klant na. Zo kunnen bedrijfskritische systemen grondig worden getest voor ze in productie komen.

Duurzaamheid vormt een thema in diverse klantprojecten, kunt u hier een voorbeeld van geven?

"Treinen verbruiken veel energie. Energiezuiniger rijden kan zorgen voor aanzienlijke besparingen. InTraffic heeft een hulpmiddel ontwikkeld dat de machinist rijadvies geeft om meer anticiperend te rijden. Dit dient ook de veiligheid op het spoor, zoals het tijdig waarschuwen voor het afremmen voor rode seinen."

Vraagt de klant naar duurzame prestaties van InTraffic?

"Grote klanten zoals ProRail selecteren een leverancier mede op duurzaamheid. Een praktisch hulpmiddel hierbij is de CO2 prestatieladder (zie www.skao.nl). Dit instrument stimuleert leveranciers om CO2-bewust te handelen in de uitvoering van projecten en de eigen bedrijfsvoering. Wij hebben het hoogste niveau 5 behaald op deze ladder. Daarom hebben we een prijsvoordeel bij aanbestedingen: de werkelijk ingediende prijs wordt beoordeeld als een 10% lagere prijs."

Een prachtige prestatie, niveau 5 op de CO2 prestatieladder. Welke kwantitatieve doelstellingen horen hierbij?

"InTraffic heeft een doelstelling vastgelegd voor een CO2-reductie van 15% in drie jaar, ten opzichte van 2011. Deze doelstelling wordt ingevuld met fysieke maatregelen in de huisvesting en de bedrijfsvoering."

Welke maatregelen zijn genomen in de bedrijfsvoering?

"Op kantoor maken we medewerkers actief betrokken en bewust. We letten op het ver-

bruik van computers, met tussenmeters. Ook koffiemachines worden 's nachts uitgeschakeld. De koeling van onze serverruimte is een grote verbruiker. Door te koelen tot aan 22 in plaats van 18 graden wordt flink bespaard. De computers zelf worden ook steeds energiezuiniger. Het resterende verbruik kopen wij duurzaam in, in de vorm van windenergie en milieuvriendelijke stadsverwarming.

Ook in ons mobiliteitsbeleid hebben we grote stappen gezet. Bij de keuze van leaseauto's is alleen energielabel A of B toegestaan. Berijders worden met het programma Energiezuinig Rijden geholpen om brandstof te besparen. Uiteraard stimuleert InTraffic ook het gebruik van het openbaar vervoer."



Jan Koers, directeur van InTraffic

Hoe zijn de reductiedoelstellingen toegepast in afspraken over de huisvesting?

"Ons elektriciteitsverbruik is 300.000 kWh per jaar. Om de besparingsdoelstelling van 15% in te vullen, ligt het nemen van maatregelen in het gebouw voor de hand. Een mooie aanleiding om hier concreet over na te denken was de verlenging van de huurovereenkomst. In overleg met Altera hebben we specifieke maatregelen afgesproken in een greenlease. Om te besparen op elektriciteit is het dak voorzien van zonnepanelen en is een energiezuinige regeling op de luchtbehandeling aangebracht. In de kantoorvertrekken is aanwezigheidsdetectie aangebracht voor de verlichting. Deze maatregelen hebben in 2012 geleid tot het verkrijgen van het groene energielabel A voor het kantoor. De besparing op het elektraverbruik zal tot 8 à 10% bedragen."

Genomen maatregelen leiden tot verkrijgen label A

Welke resultaten zijn inmiddels behaald en welke zullen nog volgen?

"Wij hebben veel van de genoemde maatregelen al genomen. Ook de afgesproken maatregelen in het gebouw zijn toegepast. De verwachting is daarom ook dat we de doelstelling van 15% CO2-reductie in drie jaar gaan halen!

Hoeveel effect de maatregelen afzonderlijk hebben is overigens niet altijd eenvoudig na te gaan. In het kantoor vinden voortdurend veranderingen plaats die het verbruik beïnvloeden, zoals aanpassingen in het serverpark. De opbrengst van de zonnepanelen is goed waarneembaar, voor andere maatregelen is dit lastiger. Dit is niet erg, je weet van te voren dat het bijdraagt, dus moet je het gewoon doen."

Heeft InTraffic naast CO2 uitstootbeperking nog andere duurzaamheidsambities?

"Wij willen een aantrekkelijke werkgever zijn voor hoogopgeleid personeel en we brengen maatschappelijk verantwoord ondernemen in de praktijk. Dat straalt uit naar de huidige en potentieel nieuwe medewerkers.

Wij onderzoeken tot slot ook de mogelijkheid van een paperless office. Ook hier is het milieueffect nog niet eenvoudig om vast te stellen, bijvoorbeeld vanwege neveneffecten van het gebruik van elektronische hulpmiddelen. Onze drijfveer is daarom vooral om efficiënter te werken en een innovatief, state of the art bedrijf te zijn."

» Sectoraal duurzaamheid nieuws

WONINGEN

In de woningsector is veel bereikt op het gebied van energiezuinigheid, waterbesparing, gezondheid en comfort. Zo heeft inmiddels 83% van de woningen een groen energielabel; de 'rode' labels F en G komen niet meer voor. Woningen in Haarlem krijgen deze zomer zonnepanelen. Het is een experiment om ook de bereidheid van de huurders te testen. Bij voldoende succes wordt het initiatief verder uitgerold in de portefeuille. Alle woningen uit de portefeuille zijn voorzien van waterbesparende

kranen, waar nodig zijn hiervoor kranen en douches aangepast. Verder is een eigen onderhoudsbeleid geïmplementeerd, met de nadruk op ventilatiesystemen voor een goede luchtkwaliteit. Elke woning krijgt een duidelijke en korte gebruikershandleiding, zodat de bewoners optimaal gebruik kunnen maken van de voorzieningen.

Zonnepanelen in Haarlem



WINKELS

Het nemen en meten van duurzaamheidsmaatregelen in winkelcentra is gecompliceerd door de gebruikelijke casco verhuur. Samen met enkele grote winkelbeleggers die lid zijn van de IVBN heeft Altera de Leidraad groene huurvoorwaarden retail opgezet, om een collectieve aanpak voor winkeliers en verhuurder te stimuleren. Specifieke verbeteringen in de portefeuille betreffen de isolatie van het winkelcasco en het voorzien in energiezuinige (buiten) verlichting en roltrappen. Ook wordt per winkelunit

een slimme meter aangeboden. De ondernemers worden door ons hiermee stelselmatig geïnformeerd over verbruik en te nemen maatregelen.

Duurzame herontwikkeling Rijksmonument De Boreel te Deventer



KANTOREN

In de kantorensector wordt vergroening bereikt door zoveel mogelijk samen te werken met de huurders. In 63% van de portefeuille zijn daarover in de huurovereenkomst afspraken (green leases) gemaakt. Inmiddels is al ruim 87% van de kantorenportefeuille voorzien van een groen label. Aandacht voor comfort, waterbesparing en milieuzorg heeft hoge GPR-scores op deze aspecten opgeleverd. Waar verbeteringen mogelijk en haalbaar zijn, past Altera ze toe. Te denken valt aan groene daken, indi-

vidueel regelbare koeling, waterbesparend sanitair en voorzieningen voor gescheiden afvalinzameling.

Aangelegd groen dak op het Amstelgebouw te Amsterdam



BEDRIJFSRUIMTEN

Door diverse energiebesparende maatregelen ten aanzien van verlichting, verwarming, ventilatie is inmiddels voor 73% van de kantoorruimten in de portefeuille een groen label verkregen. Voor de bedrijfsruimtedelen worden geen energielabels afgegeven. Hier zijn in 2012 wel voor 11.000 m² energiezuinige maatregelen getroffen bij planmatig onderhoud. Deze investeringen betreffen onder andere gasgestookte HR-heaters en energiezuinige

T5-verlichting in de hal. Ook bij de bedrijfshallen worden slimme meters per unit aangeboden.

Energiezuinige bedrijfsruimte in Duiven

