

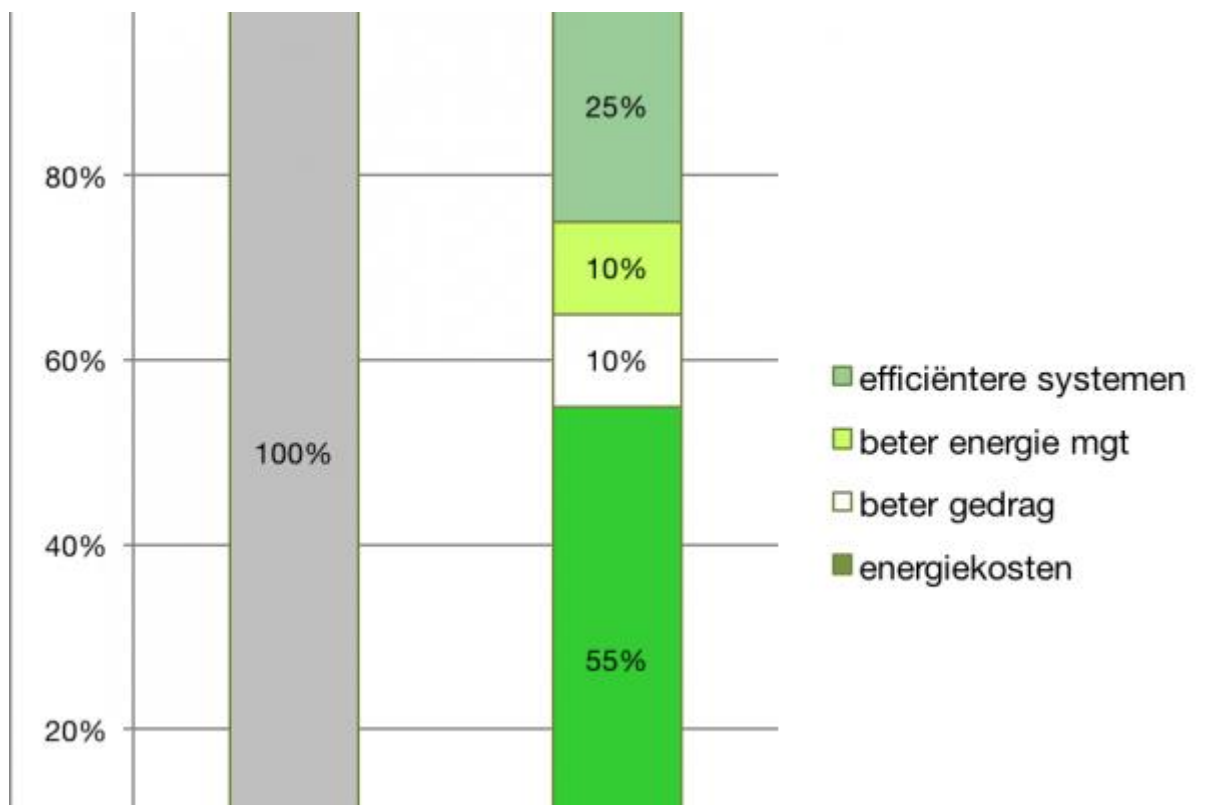


duurzaamplus.nl

zelfstandig, onafhankelijk en ter zake

Verlaging energiekosten bestaande kantoorgebouwen met 25-45%

Door Désirée Crommelin, 26/02/2016



VERLAGING VAN ENERGIEKOSTEN IN BESTAANDE KANTOORGEBOUWEN MET 25% TOT 45% IS RELATIEF SNEL MET EEN AANTAL OVERZICHTELIJKE STAPPEN TE REALISEREN, garandeert Progress Energy Services. Het mag dan nog niet om structurele verduurzaming gaan, klimaatdoeleinden worden hiermee wel omarmd. “Onze pragmatische aanpak zoekt naar praktische oplossingen energiezuinigheid te realiseren in grote, bestaande kantoorpanden en zo op korte termijn grootschalig CO₂-uitstoot terug te dringen. Want afbreken en opnieuw bouwen is duur, niet duurzaam en not done”, stelt Gijs De Voofs, oprichter van deze netwerkorganisatie.

Bestaande kantoorgebouwen

“Wat bepaalt de waarde van een kantoorgebouw?” vraagt de econoom Gijs de Voofs zich hardop af. “Als het pand verhuurd wordt heeft het waarde, als het leeg staat geen.

Het vertrek van een huurder is in deze tijd van overschot aan kantoren kapitaalvernietiging. Zonde, die leegstand van prima kantoorpanden die je overal in ons land ziet. Afbreken en opnieuw bouwen is duur, niet duurzaam en not done.” Progress Energy Services ziet in de huidige kantorenmarkt een zekere polarisatie tussen de gebruiker en de eigenaar van het pand. De Vooys noemt deze patstelling kortetermijn denken, gevoed door slechts denken in de prijs van een m². Enerzijds eist onder druk van de maatschappelijke trends en om grip te krijgen op zijn kosten, de gebruiker/huurder verduurzaming van het pand. Anderzijds wil de eigenaar/verhuurder van het pand dat deze investeringen in verduurzaming hem ook wat opleveren. Met energie-efficiency, een van die eisen tot verduurzaming, valt op korte termijn al te scoren. Het betekent een welkome verlaging van de energiekosten voor de gebruiker en een meerwaarde-creatie voor de eigenaar. De gebruiker zit echt niet op al dat gedoe van een dure verhuizing naar een duurzamer pand te wachten en de eigenaar wil die huurder niet kwijt. Hij zit op zijn beurt niet op een leegstaand pand te wachten in de huidige markt. Met het verbeteren van de energie-efficiency valt al snel resultaat te boeken en vergt een beperkte investering. “Het mes van verduurzaming snijdt aan twee kanten: verlaging van energiekosten voor de huurder; verhoging van de intrinsieke waarde van het pand voor de eigenaar. Als Progress Energy Services zoeken we een modus om hier met beide partijen uit te komen, door de investeringen te financieren en de eigenaar en gebruiker te helpen deze maximaal te benutten. Deze inhaalslag creëert op de lange termijn meerwaarde voor People, Planet en Profit.”

Verlaging 25% door energie-efficiency

Vandaag de dag wordt een kantoor anders en zelfs 24/7 gebruikt, terwijl de systemen van licht, warmte en koeling nog zijn ingesteld op de situatie van ‘gisteren’, met werkdagen van 8.30-17.00 uur. De werkomgeving van ieder een eigen kamer is veranderd in een open kantoorlandschap en het nieuwe werken vraagt om flexplekken. “Wat je ziet is, dat die systemen nu continu, ongericht op vol vermogen blijven draaien. Ik ben geschrokken van hoe onnodig en dus inefficiënt die gebouwen op energie worden bestuurd. Wij kunnen alleen al door aan een paar knoppen in de bestaande systemen te draaien zoveel energiebesparing op korte termijn bewerkstelligen. Dat is in feite het resultaat van onze *quick scan*, waarin we een technische *audit* en schouw van het gebouw doen en bestaande systemen en leveranciers doorlichten. In onze aanpak dus geen grootscheepse en kostbare vervanging van nog goed werkende systemen onder het mom van innovatie en duurzaamheid. Dat komt later, eerst het hier en nu met wat er is.“ Het gaat hier nog steeds alleen om energiebesparing, geen investering in de verduurzaming van de energie-infrastructuur. De Vooys geeft aan, dat dit niet alleen snel scoren is, maar ook een goede basis voor verdere verduurzaming.

Mediacentrum Hilversum

Gebouw 19.000 m²

Bouwjaar 1977

>50 huurders

Besparingskansen: 20-30%

Mediacentrum Parkeergarage

Garage 18.000 m²

Bouwjaar 1977
Besparing: 50-70%
met lichtsensoren

Verlaging 10% verlaging door energie-management

De eerste weken tijdens die *quick scan* loopt Progress Energy Services door het gebouw met scanapparatuur, diverse peilapparaten en meters. “Ik kreeg al eens de naam meneer Thermometer, toen ze ons bezig zagen” vertelt Gijs de Vooys lachend. “Wij zijn zichtbaar, ze zien precies wat we doen. Het is daarom van belang, dat onze opdrachtgever van het begin af aan intern goed over deze operatie communiceert: over het waarom, hoe, wat en wanneer. Daar schort het helaas nog wel eens aan.” In deze fase gaat het overigens nog steeds alleen over technische ingrepen in bestaande systemen, blijft hij benadrukken. “Dat is intern al een hele bedrijfspsychologische overwinning. Veel processen en instellingen zijn zo ingesleten, dat die wel goed moeten zijn. Helaas in werkelijkheid zijn die dit niet meer en in het huidige gebruik zelfs inefficiënt.” Dus het juist op elkaar laten aansluiten van de diverse systemen plus het gebruik van energie controlesystemen, zoals timers, meters, bewegings- en daglichtsensoren kunnen leiden tot een verdere structurele besparing van 5% tot 10% in energiekosten.is

Verlaging energiekosten door gedrag 10%

Een latere stap is te kijken naar de mentaliteit van de belanghebbende partijen. De taal van gebruiker en eigenaar is tot nu toe geld, de kosten per m². “Onze ervaring is dat partijen huiverig zijn voor begrippen als mind set-verandering, gedrags- of mentaliteit-beïnvloeding van de werknemers, die dan actief en naar eigen inzicht die infrastructuur zouden gaan gebruiken. Vaak doen ze dit thuis allang.” In deze fase van comfort voor de aanwezigen gaat het naast de genoemde technische voorzieningen als sensoren, meerdere lichtknoppen in plaats van een centrale hendel, ook om zich bewust te zijn van de invloed van dag- en nachtlicht, van seizoenen, kleding etc. Inderdaad kom je dan dichtbij je mensen in hun werkomgeving. Maar als het gedrag niet aangepast wordt, levert het uiteindelijk weinig op.” Hoewel het nog toekomstmuziek is, vertelt De Vooys enthousiast hoe speels je met een smartphone je energiegebruik zou kunnen te maken. Bijvoorbeeld door er een wedstrijdelement in te brengen of het energiegebruik zichtbaar te maken op een hele persoonlijke manier en zo te motiveren. Hij pakt zijn smartphone: “Als zeiler heb ik als openingsscherm de zee. Stel, ik laat ergens het licht branden of heb vergeten de thermostaat lager te zetten terwijl ik niet thuis ben, dan zou mijn beeld van de zee naar een woestijnlandschap kunnen ‘verkleuren’ als waarschuwingssignaal.”

Terugverdientijd van vijf jaar

Pas als je de bestaande systemen doorgrondt en hebt geoptimaliseerd, kan je denken aan technische vervanging en tot fundamentele verduurzaming overgaan. “Wij willen voorkomen dat hier en daar eventjes iets vervangen wordt. Het één-op-één vervangen

is een dure aangelegenheid voor de klant zonder dat er een achterliggend plan bestaat tot echte verduurzaming met bijvoorbeeld hergebruik van warmte van koeling, van pc's, van lichaamswarmte of van zonnewarmteopslag in de buitenmuren of een WKO- installatie. Progress Energy Services neemt alle partijen mee in die transitie en zoekt naar wat echt ter plekke nodig is: van vloerverwarming, meer isolatie tot en met gerichte oplossingen zoals bij de receptie, dichtbij de ingang. Daar kan infraroodverwarming ter plekke een aangename oplossing zijn en hoeft de thermostaat niet voor het heel pand omhoog. In vijf jaar verdienen je de investeringen terug voor de verlaging van de energiekosten, de verhoging van het energielabel en het verbeteren van comfort, weet De Vooy's uit ervaring. Maar misschien ook in de toekomst met inkomsten als energieleverancier aan de burens, naastgelegen kantoorpanden of woonhuizen in de omgeving. Het is van belang dat gebruiker en eigenaar van het pand in hun jaarverslagen deze voortgang in hun energiebeleid inzichtelijk maken. "Vergeet niet wat dat doet met je imago als bedrijf in de markt bij je klanten, je personeel, je aandeelhouders of financiers."



[Progress Energy Services](#)

Désirée Crommelin
© duurzaamplus.nl

foto's en illustratie Maximale besparingen: links Energiegebruik nu; rechts Energiegebruik over 5 jaar
©Progress Energy Services