

MAAK VAN VERDUURZAMING KANTOOR MUST VOOR EIGENAAR, HUURDER ÉN BEHEERDER

SGS SEARCH

Conform het Energieakkoord staan ook eigenaren en huurders van kantoorgebouwen voor een enorme energiebesparingsopgave. Het *split incentive*-probleem is daarbij een hardnekkige sta-in-de-weg die, bewees SGS Search met het duo-label, in het retailvastgoed kan worden omzeild. Voor de kantorenmarkt is nu de Energie Prestatie Keuring (EPK) met trio-label ontwikkeld, die naast de eigenaar en de huurder nadrukkelijk ook de beheerder betreft bij de te nemen energiebesparende maatregelen én de te boeken (energie)winst.

Het hol van de leeuw. Zo zou je de plek in het Westelijk Havengebied kunnen noemen waar het Amsterdamse kantoor van SGS Search is gevestigd. Het adres zegt genoeg: Petroleumhavenweg 8. Omringd door bedrijven die actief zijn in de petrochemische industrie, bouwde SGS Search daar in 2006 onder het motto 'goed voorbeeld doet goed volgen' een uiterst duurzaam kantoor. 'Een schoolvoorbeeld van "practice what you preach";' vindt manager **Marcel Smulders** van de afdeling Bouwadvies van SGS Search. 'Al het materiaal dat in het gebouw is verwerkt is herbruikbaar, tot het meubilair aan toe. En het Cradle to Cradle-kantoor is bovendien uiterst energiezuinig, dankzij onder andere een energiedak, windmolens en speciale energiepalen.'

De EPK met trio-label kan op energiegebied de impasse in de kantorenmarkt doorbreken



Ons Cradle to Cradle-kantoor is uiterst energiezuinig, dankzij onder andere een energiedak, windmolens en speciale energieheipalen

ENERGIELABEL

Ook de hoofdvestiging van SGS Search in Heeswijk, waar de foto bij dit artikel is gemaakt, heeft energielabel A. In Nederland komt 35 van de 81 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte nog niet verder dan energielabel G of F. En dat terwijl vanaf 2023 energielabel C verplicht is, in 2030 gevolgd door energielabel A. In de wetenschap dat volgens onderzoeksinstituut EIB een labelsprong van G of F naar C gemiddeld 57 euro per vierkante meter kost, begonnen SGS Search en e-nolis vorig jaar aan een EPK-pilot. 'Uitgangspunt was dat een energielabel wel iets zegt over de theoretische energieprestaties van de gebouwschil en de installaties, maar niet over het werkelijke energieverbruik van een gebouw,' vertelt **Jeroen Kanselaar**, als senior consultant Duurzaamheid in dienst van SGS Search. 'Of een gebouw energiezuinig is, hangt ook af van het gedrag van de huurders en de juiste inregeling, afstelling en beheer van de installaties.'

VEERTIEN KANTOREN

In de pilot met e-nolis werd voor veertien uiteenlopende kantoren de theoretische situatie, geformaliseerd in een energielabel, vergeleken met de daadwerkelijke energieprestaties van het gebouw. Kanselaar: 'Daarbij keken we in eerste instantie naar de jaarlijkse energieverbruiksgegevens. Met behulp van slimme energiemeters zoomden we vervolgens tot op urniveau in op zowel het energieverbruik als klimatologische gegevens als de buitentemperatuur en de luchtvochtigheid. Wat bleek? Ook kantoren met een goed label scoren in de praktijk helemaal niet zo goed. De oorzaak: installaties die niet goed zijn ingeregeld of afgesteld en/of niet goed met elkaar communiceren.'

LAAGHANGEND FRUIT

Een DIP-switch die na een onderhoudsbeurt niet was teruggezet, een koelinstallatie en een verwarmingsinstallatie die tegelijk draaiden...

Het slechte nieuws dat uit de pilot voortvloeide is dat veel kantoren op energiegebied niet zo goed scoren als bij oplevering werd beloofd en verwacht. 'Daar kun je je over verbazen of je boos over maken, maar dat is verspilde energie,' vindt Smulders. 'Wij bekijken het van de positieve kant. Het goede nieuws is namelijk dat er veel 'laaghangend fruit' is: met operationele maatregelen kunnen veel kantoren een stuk energiezuiniger worden gemaakt. Je hoeft er bij wijze van spreken alleen maar een paar keer voor om tafel met de installateur. Het geld dat je op die manier bespaart kan worden gestoken in de labelsprong van G of F naar C, in de vorm van concrete asset-maatregelen oftewel investeringen in bijvoorbeeld een nieuwe HR-ketel of dubbel glas.'

TRIO-LABEL

Uit de pilot heeft SGS Search een concreet product gedestilleerd, dat specifiek is gericht op de kantorenmarkt: de Energie Prestatie Keuring (EPK) met trio-label. 'Geheel in de lijn van BREEAM-NL In-Use, dat bij de monitoring ook let op het gebouw (asset), het beheer en het gebruik, is het cruciaal dat je naast de eigenaar en de huurder ook de gebouwbeheerder aanspreekt,' benadrukt Kanselaar. 'De EPK is een soort nulmeting die duidelijk maakt wat de energieprestaties van het kantoor zijn en welk energielabel het nu heeft. Daaruit vloeit het trio-label voort, dat respectievelijk eigenaar, huurder en beheerder duidelijk maakt wat voor hen de financiële consequenties zijn van de door ons voorgestelde operationele maatregelen. In het verlengde daarvan maken we ook inzichtelijk welke asset-maatregelen tot welke labelsprongen leiden.'

De kans dat het rapport vervolgens in een la belandt, acht Kanselaar klein. 'Dat niemand grote investeringen hoeft te doen, maakt het makkelijker om het financiële voordeel te delen. De eigenaar van een van de kantoren in de pilot heeft al daadwerkelijk gezegd: met een deel van

Marcel Smulders
(links) en Jeroen
Kanselaar

het geld dat we besparen door de operationele maatregelen uit te voeren, gaan we het gebouw energiezuiniger maken. Van de besparing op de energiekosten die we daardoor realiseren komt een deel ten goede aan de huurder, in de vorm van lagere servicekosten. De rest hebben we zelf verdiend, door in de installaties en de isolatie en daarmee in de energielabelsprong te investeren.'

PRESTATIEOVEREENKOMST

Op die manier kan het hardnekkige split incentive-probleem in het kantorenvastgoed worden geneutraliseerd. Smulders pleit ervoor om ook de jaarlijkse 'onderhouds- en beschikbaarheidsovereenkomst' aan te passen die in de praktijk meestal wordt afgesloten tussen de gebouwbeheerder en de installateur. 'Door er een prestatieovereenkomst van te maken, krijgt de installateur een prikkel om ervoor te zorgen dat de installaties zo optimaal mogelijk werken en doen wat bij de ingebruikname van het gebouw werd beloofd. Dat is geen verwijt aan zijn adres. In de praktijk heeft de installateur zijn handen al vol aan het beheer van de installaties. Een financiële prikkel, vastgelegd in een prestatieovereenkomst, kan ervoor zorgen dat hij zich gaat toeleggen op het optimaliseren van de installaties.'

GEZAMENLIJKE MUST

Kanselaar is ervan overtuigd dat de EPK met trio-label op energiegebied de impasse in de kantorenmarkt kan doorbreken. 'Het momentum is er, zeker nu enkele grote banken aan herfinanciering de voorwaarde koppelen dat een kantooreigenaar een plan van aanpak moet hebben om energielabel C te halen.' Smulders: 'Het mooie van het trio-label is dat het er een gezamenlijke "must" van maakt, voor eigenaar, huurder én beheerder. En het prachtige is dat het schijnbaar onoplosbare split incentive-probleem daardoor in één klap tot het verleden behoort.'



Wat is split-incentive?

'Verdeeld motief' is de letterlijke Engelse term. In het commercieel vastgoed staat het begrip synoniem voor de impasse tussen eigenaar en huurder die investeringen in verduurzaming van een gebouw

in de weg staat. Omdat de kosten en baten voor beide partijen verschillen, lukt het niet om tot een verdeelsleutel van de kosten te komen.

Met operationele maatregelen kunnen veel kantoren energiezuiniger worden gemaakt