

Interview Annemarie van Doorn, directeur DGBC

‘Mensen op bedrijventerreinen aanspreken: wat wil jij?’

PAGINA 10

De gebouwde omgeving is in Nederland goed voor meer dan een derde van het totale energieverbruik. Om te kunnen voldoen aan de afspraken van het klimaatakkoord van Parijs is een enorme reductie van dat verbruik nodig. Dat moet kunnen, meent directeur Annemarie van Doorn van de Dutch Green Building Council. Onder de noemer ‘Paris Proof’ heeft de organisatie daarom een heel concrete stip op de horizon gezet: we moeten voor bijvoorbeeld kantoren naar 50 kilowattuur per vierkante meter gebouwoppervlak per jaar. ‘Als we nu vaart maken, kunnen we dat doel in 2040 halen.’ Van Doorn is hoofdspreker tijdens het BT Event op 31 oktober in Arnhem.

AUTEUR Erik Verheggen



Dutch Green Building Council (DGBC) zet zich in om de gebouwde omgeving te verduurzamen. De stichting is onder meer bekend als beheerder en ontwikkelaar van het BREEAM-NL label, een instrument om integraal de duurzaamheid van nieuwe gebouwen, bestaande gebouwen, gebieden en sloopprijzen te meten en te beoordelen. DGBC werd in 2008 opgericht op initiatief van een aantal marktpartijen. Inmiddels zijn er bijna vierhonderd participanten: banken, beleggers, bouwbedrijven, installateurs, adviseurs, leveranciers. 'De hele keten zit in ons netwerk', zegt Van Doorn. 'Dat is een achterban waar we veel mee kunnen bereiken rond energietransitie, CO₂-reductie en circulariteit. Bovendien hebben al deze bedrijven en organisaties ook weer hun eigen netwerk. De verduurzaming van de gebouwde omgeving verspreidt zich daardoor als een olievlek.'

Paris Proof

Een van de manieren waarop DGBC dat probeert te doen is het streven naar een 'Paris Proof' gebouwde omgeving in 2040. De Council heeft becijferd dat het energieverbruik van de gebouwde omgeving met twee derde omlaag moet ten opzichte van het huidige gemiddelde, om te kunnen voldoen aan de afspraken van het klimaatakkoord van Parijs uit 2015. Het plan is onderdeel van het Deltaplan Duurzame Renovatie voor utiliteitsgebouwen en woningen, een meerjarig verduurzamingsprogramma, waar niet alleen commercieel vastgoed als kantoren, retail- en logistiek vastgoed onder valt, maar ook maatschappelijk vastgoed als zorggebouwen en scholen.

'Het mooie is dat die doelstelling superambitieuze is', zegt Van Doorn. 'Tegelijkertijd is het ook heel simpel: het gaat maar om één getal, één doelstelling die geldt voor een individueel gebouw of een heel portfolio. We zien dat het aanslaat want de hele ge- >>



« bouwde omgeving pakt het nu op, die adoptie is veel breder dan alleen onze achterban. We zien dat veel partijen zeggen dat ze ervoor willen gaan. Dat hadden we niet verwacht.’

Doorakkeren

Voor de zes grootste sectoren – kantoren, retail, onderwijs, zorg, logistiek en woningen – heeft DGBC werkgroepen ingericht om de weg naar verduurzaming al uit te stippelen. Er komen routekaarten en tools beschikbaar, die helpen bij het verduurzamen van individuele gebouwen of complete portefeuilles. Uitgangspunt is daarbij steeds dat gebouwen moeten worden beoordeeld op het werkelijk verbruik. ‘Wat is de doelstelling voor een specifiek pand? Hoe oud is het? Wat is de functie precies? Dat zijn we nu allemaal aan het doorakkeren’, zegt Van Doorn. ‘Met die informatie kunnen we belemmeringen wegnemen die verduurzaming in de weg staan. Ons doel is om het zo laagdrempelig mogelijk te maken. We hebben al veel uitgewerkt: van het palet aan maatregelen waar eigenaren uit kunnen kiezen tot de fi-

nanciering en de planning. We schrijven nooit voor hoe of met welke producten zij dat precies moeten doen, maar wel wat de uitkomst moet zijn. Een heel concrete stip op de horizon. Dat kan per gebouw, per portefeuille, maar misschien kun je deze aanpak ook over een heel bedrijventerrein heen leggen. Die vraag zou ik op het BT Event willen stellen.’

Is uw aanpak te kopiëren naar bedrijventerreinen waar vooral kleinere en middelgrote bedrijven actief zijn?

‘Er is niet één aanpak die overal toe te passen is. Wel zijn er succesfactoren die zowel gelden op bijvoorbeeld de Zuidas als op een bedrijventerrein aan de rand van een gemeente. Transparantie is een heel belangrijke factor in de verduurzaming van de gebouwde omgeving. De vastgoedwereld is wat dat betreft al behoorlijk volwassen. Fondsen rapporteren over de duurzaamheid van hun portefeuilles aan GRESB, een organisatie die data, analysetools en benchmarks biedt waardoor beleggers

Iedereen 'Paris Proof'

DGBC heeft voor de doelstelling 'Paris Proof' de hoeveelheid beschikbare energie in 2050 als uitgangspunt genomen. Tegen die tijd moet alle energie duurzaam worden opgewekt en is er minder beschikbaar: in totaal nog 610 petajoule voor heel Nederland, ongeveer een derde van het huidige verbruik. De gebouwde omgeving, waaronder ook woningen vallen, is op dit moment goed voor ongeveer 36 procent van het totale energieverbruik in ons land. En dat zal zo blijven, verwacht DGBC. Voor 2050 betekent dat een maximaal verbruik van 220 petajoule voor de gebouwde omgeving. De opstellers van het plan Paris Proof

Logistiek/bedrijfshal

Bedrijfshal met koeling: 80 kWh per m²
 Bedrijfshal zonder koeling: 50 kWh per m²

Kantoren

50 kWh per m²

Retail

Winkel met koeling, zoals een supermarkt: 150 kWh per m²
 Winkel zonder koeling: 80 kWh per m²

Onderwijs

Primair onderwijs: 60 kWh per m²
 Voortgezet onderwijs: 60 kWh per m²
 Hogescholen en universiteiten: 70 kWh per m²

Zorg

Ziekenhuis: 100 kWh per m²
 Opvang met overnachting: 80 kWh per m²
 Opvang zonder overnachting: 90 kWh per m²
 Medische groepspraktijk: 80 kWh per m²

hebben voor zes sectoren onderzocht wat het gemiddelde verbruik op dit moment is, welke gebouwtypen daarbij horen en wat de gebruiksfuncties zijn. Alles bij elkaar leveren

die berekeningen een aantal kilowattuur per vierkante meter op: het maximale energieverbruik dat past bij de doelstellingen van Parijs.

precies weten waar ze aan toe zijn. Pensioenfondsen en andere institutionele beleggers maken daar al breed gebruik van. Op bedrijventerreinen ligt dat natuurlijk anders. Mkb-bedrijven hebben veel minder rapportageverplichtingen, maar juist meer vragen. Toch denk ik dat meer inzicht ook op bedrijventerreinen de sleutel is om die investeringsbeslissingen te maken. De technische oplossingen zijn er, het gaat goed met de economie, sparen heeft door de lage rentestand weinig zin. Een zuiniger pand betekent lagere energielasten. Bij bedrijven die een gebouw huren, moet de eigenaar uiteindelijk de bereidheid hebben om te investeren. Het is voor bedrijven dan heel interessant om te weten hoe ver ze van de doelstelling van Paris Proof af staan. Dat helpt mensen bij bedrijven en overheden om de juiste keuzes te maken en juist te adviseren. Die transparantie zorgt ervoor dat het gaat lopen.'

Hoe draagt verduurzaming bij aan een beter vestigingsklimaat?

'In mijn ogen moet verduurzaming onderdeel zijn van een aanpak om bedrijventerreinen breder aantrekkelijk te maken. Daar ligt een synergie. De energieopgave staat niet op zichzelf maar kan ook bijdragen aan de levendigheid en vergroening in een gebied, of aan betere mobiliteitsoplossingen. Dat zien we ook terug in gebieden die met BREEAM-NL Gebied zijn gecertificeerd. Hetzelfde geldt voor klimaatadaptatie. Na een stortbui staat de boel op veel bedrijventerreinen blank en in de zomer is er geen enkele beschutting. Daar zijn verbeteringen mogelijk die werknemers, ondernemers en eigenaren op een bedrijventerrein direct zien en voelen. Andersom geldt hetzelfde: als je gaat investeren om het vestigingsklimaat van een bedrijventerrein te verbeteren, dan kun je net zo goed gelijk iets met energietransitie doen. Uiteindelijk is de energierekening maar een klein deel van de kosten voor een bedrijf. Interessanter is het om te kijken wat de issues zijn op een bepaald terrein en bij

de aanpak daarvan ook verduurzamingsmaatregelen te nemen. Het eerste voordeel van een dergelijke inventarisatie is dat je meteen een vorm van collectiviteit hebt georganiseerd. Er ontstaat een zekere binding. Van daaruit kun je vervolgens plannen maken voor je gebied. Die samenwerking is cruciaal.'

Wie moet die handschoen oppakken?

'Ik denk dat leiderschap heel belangrijk is. Daarmee bedoel ik dat er mensen nodig zijn die echt iets willen en dat ook uitstralen, die laten zien dat het kan. Dat kan een ondernemer op een bedrijventerrein zijn die zijn nek uitsteekt, of iemand als Feike Sijbesma, de CEO van DSM, die wereldwijd bezig is om verduurzaming onder de aandacht te brengen. Die inspiratie is nodig, want de techniek is er en verduurzaming hoeft ook helemaal niet onoverkomelijk duur te zijn als je collectief maatregelen neemt. Ik zou mensen op bedrijventerreinen willen aanspreken – niet eens als parkmanager of in een andere functie, maar als mens - en vragen: wat wil jij? Uiteindelijk is dat waar het om gaat. Alle instrumenten en kennis zijn in ons netwerk aanwezig, maar het gevoel en de motivatie blijven belangrijk.'

Hoe verhoudt de vastgoedaanpak zich tot de primaire processen van bedrijven?

'Dat is ook onderdeel van ons plan Paris Proof. Bij het ene type bedrijf is die opgave veel groter dan bij het andere. Ik snap dat verduurzaming niet altijd bovenaan de prioriteitenlijst staat wanneer je een bedrijf te runnen hebt. Per gebruiker zou je daarom moeten onderzoeken wat haalbaar is. De boodschap is niet: alle bedrijven moeten van vandaag op morgen volledig duurzaam zijn en elk pand moet gerenoveerd worden. Maar er zijn wel genoeg voorbeelden in ons netwerk waar anderen inspiratie aan kunnen ontleen. Stap voor stap kan de gebouwde omgeving de benodigde verduurzaming doormaken. Mijn boodschap is heel duidelijk: het kan wel.'