



## ronde tafel gesprek

**Flexibilisering, de 24-uurseconomie, het Nieuwe Werken en de nog altijd toenemende digitalisering en automatisering. Factoren die de behoefte aan kantoorruimte de afgelopen jaren definitief hebben veranderd. De huidige vraag naar kantoorruimte wordt gekenmerkt door een vraag naar flexibiliteit, minder meters en tegelijkertijd hoogwaardige meters. Een vraag die volgens de deskundigen die deelnemen aan de 'Vastgoedtafel' roept om verduurzaming van gebouwen. Verduurzaming die de transformatie van kanshebbend naar kansrijk vastgoed volgens het panel bewerkstelligt.**

# Verduurzaming noodzakelijk om te komen tot **kansrijk** vastgoed

Tekst Sandra Kagie, fotografie Marloes Kemps

Om deze transformatie van kanshebbend naar kansrijk succesvol te kunnen maken, moet je volgens het deskundigenpanel als gebouweigenaar en/of gebruiker 'nu bewegen'. "Op tijd voorsorteren en anticiperen", zoals Robert Peters namens DTZ Zadelhoff Eindhoven en Jan van Hout van Van Hout Adviseurs en Installateurs (voorheen Gebr. Van Hout) uit Veldhoven het noemen, waarbij verduurzaming in een breed kader volgens hen dus de weg is. Verduurzaming van vastgoed enerzijds, waarvoor de overheid nu nog financiële en fiscale prikkels

uitdeelt. Maar ook verduurzaming van de relatie tussen de verschillende betrokken partijen bij een object: eigenaar, gebruiker, financier(s) en ontwikkelaar bijvoorbeeld. Samen de schouders eronder is het advies.

### 'Duurzaam de nieuwe standaard'

"Om de waarde van een object voor de langere termijn te behouden, is duurzaam de nieuwe standaard", stelt Jan van Hout. Een conclusie waar Robert Peters zich volledig bij aansluit. Een huurder behouden of een nieuwe huurder vinden, hangt

volgens hem volledig samen met de wil van ondernemers, eigenaren en gebruikers van panden, om de transitie van conventioneel naar duurzaam te maken. Waarbij de lange termijn volgens hem dus leidend moet zijn.

Bij bouw en renovatie moet volgens Robert Peters niet langer de ontwikkeling en realisatie van een pand centraal staan, maar de gehele levenscyclus van een gebouw. "Niet de initiële kosten per vierkante meter, maar de huisvestingslasten per werkplek over een langere periode", vult Jan van Hout aan.



Arjan Petri



Jan van Hout



Robert Peters

### Flexibel en toekomstbestendig

En dit geldt volgens Arjan Petri van de projectinrichtingstak van Goossens wonen & slapen uit Erp, de derde deelnemer aan dit gesprek, ook voor de inrichting van een (kantoor)pand. "Ook de binnenkant moet lang mee kunnen en indien nodig makkelijk kunnen worden aangepast aan een nieuwe gebruiker van een pand", legt hij uit. "Flexibel en toekomstbestendig", vat hij de wensen qua inrichting van een modern en kansrijk kantoorgebouw samen, waarbij hij ook het 'thuishavengevoel' en het belang van een gezonde en inspirerende werkomgeving benadrukt. "Het kantoor is veel meer dan enkele jaren geleden een inspirerende ontmoetingsplek geworden. Het kunnen ontmoeten is immers de belangrijkste meerwaarde die een centraal kantoor heeft boven een thuiswerkplek", legt hij uit.

### Bezettingsgraad

Een term als bezettingsgraad is als gevolg van genoemde ontwikkelingen volgens Robert Peters de laatste jaren in opkomst. Eén werkplek per werknemer is niet langer standaard. De factor 0,7 is volgens hem inmiddels het gemiddelde waarmee wordt gerekend. "Een nieuwe realiteit die zorgt voor een hele nieuwe dynamiek in kantorenland", stelt hij vast.

Wie als belegger of gebouweigenaar zijn ogen sluit voor deze nieuwe realiteit, vist volgens het panel van deskundigen achter het net, want van één ding zijn zij overtuigd. De oude energieverslin-

dende kantoren waarbinnen ieder zijn eigen hokje had, behoren definitief tot het verleden.

De energieprestaties van een gebouw vormen volgens Jan van Hout een steeds belangrijkere factor voor een gebruiker om voor een bepaald gebouw te kiezen. "Een lagere energierekening betekent immers direct geld verdienen", rekent hij voor.

"Waarbij hij aangeeft dat het in heel veel kantoorpanden mogelijk is om 30% op de energiekosten te besparen, mits de juiste duurzame keuzes worden gemaakt ten aanzien van bijvoorbeeld bouwkundige eigenschappen, gebouwgebonden installaties en verlichting", legt hij uit. Een traject waarin Van Hout gebouweigenaren en -gebruikers adviseert om eventuele maatregelen vervolgens ook te realiseren. Waarbij Van Hout garanties kan geven op de beloofde, verbeterde energieprestaties van een gebouw. "Je moet beloftes immers meten en valideren", aldus Jan van Hout.

De verschillen in belangen tussen een huurder en verhuurder lijken dit soort investeringen in energiebesparing volgens Robert Peters soms te bemoeilijken. Reden voor hem om te pleiten voor nauwe samenwerking tussen beide partijen. "Huurder en verhuurder moeten kiezen voor een duurzaam partnership. Op die manier valt er voor beide partijen direct winst te behalen." Trajecten waarin DTZ Zadelhoff via Property Management en Transformation Services als allround vastgoedadviseur steeds vaker een begeleidende en advi-

serende rol speelt.

"Dit bijvoorbeeld in het geval van gebouwen van De Lage Landen in Eindhoven en Interpolis in Tilburg", geeft Robert Peters twee voorbeelden van recent verduurzaamde panden.

### Geen weg terug

Wat opvalt, is dat de drie partijen aan tafel de keuze voor duurzaamheid allang hebben gemaakt. Wat hen betreft is er geen weg terug. Een duurzaam gebouw staat namelijk gelijk aan een aantrekkelijk gebouw: nu en in de toekomst. Het milieubewustzijn onder gebruikers, investeerders én onder medewerkers neemt immers toe, concludeert het panel. "Duurzaam vastgoed betekent met andere woorden kansrijk vastgoed op de langere termijn omdat het zijn waarde beter behoudt en omdat het voldoet aan wettelijke eisen", aldus Jan van Hout.

Een laatste punt dat Arjan Petri en Robert Peters nog willen benadrukken is het positieve effect van een groen en duurzaam gebouw op de prestaties, tevredenheid en gezondheid van medewerkers. "Een duurzaam gebouw draagt zo ook bij aan een hogere productiviteit", besluit Arjan Petri. Voldoende redenen dus om als gebouweigenaar en -gebruiker je pand eens te (laten) toetsen op duurzaamheid. De kansen die verduurzaming biedt, zijn volgens het panel vaak talrijker dan wordt gedacht.

