

Duurzaam vastgoed voor nu en in de toekomst

Het kan altijd groener

Vastgoed kan en zou moeten bijdragen aan de kwaliteit van de samenleving. Nu én in de toekomst. Zowel huurders als beleggers hebben hier profijt van, want uit onderzoek blijkt dat het prettiger werken is in gebouwen die aan duurzaamheidscriteria voldoen. Daarnaast blijkt dat deze panden in de markt meer gewild zijn.

Door **Koosje de Beer**, fotografie **De Beeldredactie**

“**D**uurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen zijn bij uitstek thema's waar partijen graag over praten. Onze doelstellingen liggen hoger: waar andere partijen nog afwachten, willen wij graag iets doen”, zegt Melisa Rijnders, verantwoordelijk voor het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)-beleid binnen Bouwfonds REIM. “Behalve dat wij het als onderdeel binnen Rabo Vastgoedgroep belangrijk vinden om te verduurzamen, komen wij met ons streven om maatschappelijk verantwoord te ondernemen ook tegemoet aan de wensen van onze klanten. Zowel beleggers als huurder vragen ons steeds vaker wat wij doen in het kader van ‘people, planet, profit’.” Volgens de definitie die Bouwfonds REIM hanteert, kenmerken duurzame vastgoedbeleggingen zich door investeringen waarbij in de ontwikkeling en exploitatie wordt gestreefd naar optimalisatie van de ecologische, economische en sociale behoeften binnen een samenleving.

GPR-meetmethode

Een dergelijke definitie blijft theorie wanneer er verder in de praktijk geen inhoud aan wordt gegeven. Een van de eerste prioriteiten binnen Bouwfonds REIM is dan ook geweest om een methode te vinden om de stand van zaken



Melisa Rijnders, MVO Bouwfonds REIM



Villa Rusthoek in Baarn is een voorbeeld van een duurzaam gerenoveerd gebouw.

GPR Gebouw 4.0

Bouwfonds REIM werkt met het duurzaamheidsmeetsysteem GPR Gebouw 4.0. Het systeem licht op een schaal van 1 tot 10 het pand door op vijf criteria: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Elk meetpunt bestaat weer uit subcriteria. Zo wordt er voor het aspect milieu gekeken naar watergebruik en materialen. Gezondheid wordt gemeten op onder meer luchtkwaliteit en thermisch comfort. Een 6, het totaal van alle criteria, is ongeveer het niveau van het huidige bouwbesluit.

op duurzaamheidsniveau te meten. Rijnders: “Het is onze bedoeling om vooruitstrevend en innovatief te opereren. Als de markt tevreden is met een zes, willen wij zeker voor een zeven plus gaan. Resultaten zijn echter alleen toetsbaar met een duidelijk en helder meetsysteem. Na het nodige onderzoek is besloten om onze vastgoedportefeuille op duurzaamheid door te lichten met het Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR)-meetsysteem. Een groot voordeel van deze meetmethode is dat deze zowel op bestaand als nieuw vastgoed toegepast kan worden. Ook

“Als de markt tevreden is met een zes, gaan wij voor meer”

kan GPR met aanpassingen internationaal gebruikt worden.” Daarbij sluit het Nederlandse GPR volgens Melisa Rijnders goed aan op BREEAM* dat zeer waarschijnlijk een belangrijke duurzaamheidsstandaard wordt op Europees niveau. “BREEAM is een erg uitgebreide en gedetailleerde methodiek. GPR is veel minder kostbaar en tijdrovend, maar wel allesomvattend. In de toekomst zouden gegevens van GPR met een paar muisklikken kunnen worden ingelezen in BREEAM indien wij dat wensen zodat er in ieder geval geen dubbel werk hoeft te worden gedaan.”

Doelstellingen

Vorig jaar heeft Bouwfonds REIM vijftien kantoorpanden doorgelicht op duurzaamheidscriteria. In 2010 volgt de rest van de commerciële vastgoedportefeuille. Ook zal dit jaar een start worden gemaakt met het inventariseren hoe GPR toegepast kan worden op het residentieel vastgoed ofwel de woningen. Rijnders: “Wanneer we weten waar we nu staan, wordt het ook mogelijk om onze doelstellingen te halen. We zullen per object bekijken welke investeringen we kunnen doen. Dat zal altijd in nauw overleg met de huurders en beleggers gebeuren.” Vaak zal er sprake zijn van een winst situatie, denkt Rijnders. Bijvoorbeeld als investeringen worden gedaan die het energieverbruik laten dalen. Andere investeringen verdienen zich terug op de langere termijn en zullen op zogenoemde mutatiemomenten, bijvoorbeeld wanneer een huurcontract afloopt, worden gedaan. Rijnders: “Een voorwaarde is natuurlijk wel dat we investeringen kunnen verantwoorden. Ik verwacht echter dat dit vaak het geval zal zijn, want uit onderzoek blijkt dat duurzame kantoorgebouwen een hogere bezettingsgraad en mogelijk een langere economische levensduur hebben en dus beter verhuurbaar zijn. Dat is goed voor onze beleggers en voor de huurder is het prettig dat het werkklimaat wordt verbeterd waardoor de productiviteit van werknemers stijgt.” ■

* BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method



Het kantoorpand aan de Wassenaarseweg in Den Haag is een van de monumentale panden die door Bouwfonds REIM zal worden verduurzaamd. De verduurzaming zal onder andere bestaan uit een warmte- en koudeopslag onder het kantoorgebouw.