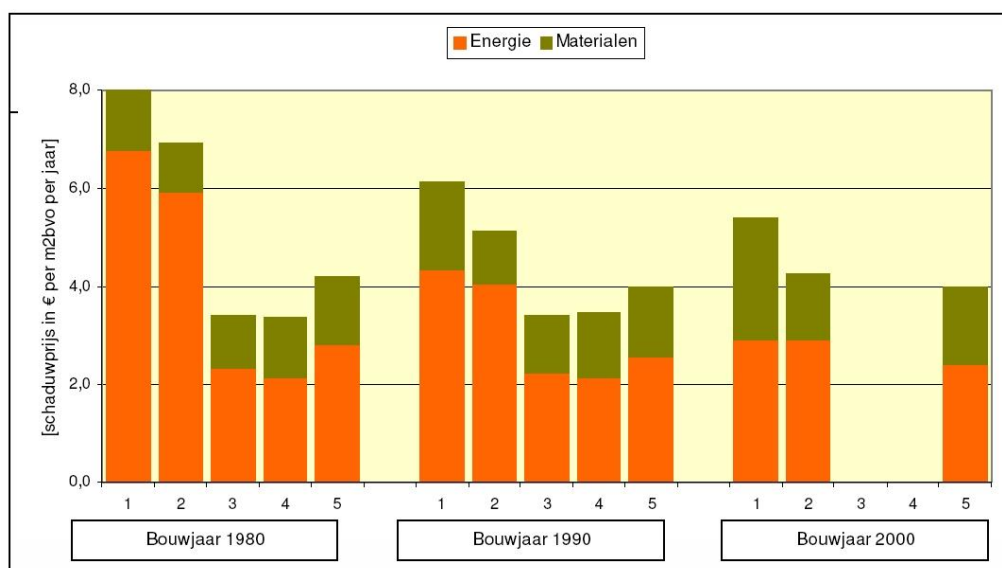


Kantoren: Kiezen voor nieuwbouw of blijven zitten?

Vooruitlopend op het Green Market-debat 'Nieuwbouw Versus bestaande bouw - wat is duurzaam en betaalbaar?', op dinsdag 8 juni om 14.30 op de Provada, gaat John Mak nader in op het onderzoek van W/E Adviseurs.

In Nederland staat momenteel 6,7 miljoen vierkante meter kantoor leeg. Ofwel de omvang van de Amsterdamse binnenstad. Hoewel 14% van alle kantoren op een huurder wacht, wordt er toch stug doorgebouwd. De verwachting is zelfs dat de structurele leegstand (langer dan 3 jaar) van nagenoeg onverhuurbare kantoren toeneemt van 28% naar 44%. IVBN, NEPROM, gemeenten en het ministerie van VROM maken zich ernstige zorgen hoe nu verder en beramen plannen.

Tegen deze achtergrond liet Agentschap NL door W/E onderzoeken hoe het zit met de milieukant van dit probleem. Wat betekent de keuze van een huurder/gebruiker die voor een nieuw huurcontract staat en als opties heeft te blijven of te verhuizen naar een nieuw pand? Voor het onderzoek is een bewuste keuze gemaakt voor afbakening tot de P van Planet. De veronderstelling is dat over de andere P's, People en Profit, wel voldoende duidelijkheid is.



Hoe onderzocht W/E dit?

In samenspraak met een klankbordgroep, waarin IVBN, NEPROM, Rgd, ING REIM, TNT en DTZ Zadelhoff, zijn voor 6 combinaties van gebouwomvang en bouwjaar 5 keuze scenario's doorgerekend die de huurder/gebruiker heeft (tussen haken restlevensduur):

1. pand in ongewijzigde vorm huren (10);
2. pand na lichte renovatie huren (25);
3. pand na ingrijpende renovatie huren (40);
4. nieuwbouwpand huren & slopen bestaande pand (50);
5. nieuwbouwpand huren & slopen bestaande pand na leegstand (50).

Voor het berekenen van milieueffecten is gekozen voor GPR Gebouw, omdat dit meetinstrument op snelle wijze inzicht geeft in de milieugevolgen van zowel nieuwbouw als keuzes voor een bestaand kantoorgebouw. Resultaten zijn met GPR Gebouw uitgedrukt in de op nationaal niveau afgesproken "schaduwrijzen" in € per m²bvo per jaar. De schaduwrijzen ontstaan door sommatie van 9 milieueffecten, waaronder het broeikaseffect. De weegfactor per milieueffect is gebaseerd op de gedachte dat de schaduwrijzen het voor de overheid hoogste toelaatbare kostenniveau per eenheid emissiebestrijding is.

Energievraag is dominant, materialen worden steeds belangrijker

De grafiek (Zie afbeelding 2) toont dat de bijdrage van energie (oranje) aan de schaduwrijzen dominant is, vooral in scenario's waarin weinig of niets wordt verbeterd. Die dominantie neemt af naarmate het bouwjaar recenter is, wat te verklaren is vanuit de in de loop der jaren aangescherpte energieprestatie-eisen voor nieuwe gebouwen. Naarmate de energieprestatie aanscherpt neemt het belang van aandacht voor materiaalgebruik toe. Voorzien de varianten van een energielabel en het is duidelijk: alle varianten zonder groen label (D of hoger) geven een hoge milieubelasting. Indien het scenario met licht renoveren niet leidt tot een groen label blijft de milieubelasting hoog. Ingrijpende renovatie of slopen & nieuw bouwen resteren dan als milieuverantwoorde opties.

Opmerkelijk is het resultaat dat de varianten met ingrijpend renoveren en slopen & nieuw bouwen qua milieubelasting elkaar weinig ontlopen. Voor kantoren uit 1980 leveren beide varianten een verbetering van ruim 50% t.o.v. blijven zitten en niets doen.

Vergelijk van de scenario's 4 en 5 toont het effect van langdurige leegstand. Bij leegstand lopen energiegebruik en onderhoud gedeeltelijk door, zonder dat er nuttig gebruik is. Alle varianten met leegstand tonen daardoor een ongunstig resultaat.

Conclusie

Niets doen is geen optie en zeker niet voor kantoorgebouwen ouder dan 10 jaar met een energielabel slechter dan C. Ingrijpend verbeteren van de energetische kwaliteit dan wel keuze voor nieuwbouw leidt tot een halvering van de milieubelasting.

Naarmate de energieprestatie aanscherpt zien we dat het belang van aandacht voor de milieueffecten van materiaalgebruik toeneemt. Was dat aandeel een jaar of 15 geleden ongeveer 15%, in 2015 gaat dat met een verdere EPC-aanscherping richting 50% van de totale milieubelasting van een kantoorgebouw.