

Een kantoor als strategisch bedrijfsmiddel

Energieneutrale huisvesting past bij de ambities van organisaties die MVO serieus nemen.



In het Kantoor vol Energie werken Eigenaren, gebruikers, makers en bedenkers samen aan innovatieve oplossingen voor de renovatie van bestaande kantoren naar mooie, comfortabele en duurzame kantoren, nu en in de toekomst. Kantoor vol energie is een initiatief van Energiesprong, het meerjarige innovatieprogramma voor energieneutrale bouw.

Energiesprong wordt uitgevoerd door Platform31 in opdracht van het ministerie voor Wonen en Rijksdienst. Kantoor vol Energie levert een bijdrage aan de creatie van marktcondities om betaalbaar en op grote schaal bestaande kantoren te renoveren naar kantoren die energie besparen en energie leveren. Een belangrijke marktconditie daarbij is het aanjagen en concretiseren van de vraag naar energieneutrale huisvesting, zodat de aanbodzijde uitgedaagd wordt passende oplossingen te leveren. Kantoor vol Energie richt zich daarom in belangrijke mate op de gebruikers van kantoren en begeleidt en coacht betrokken partijen vanaf de definitie van de vraag naar een geschikt aanbod.

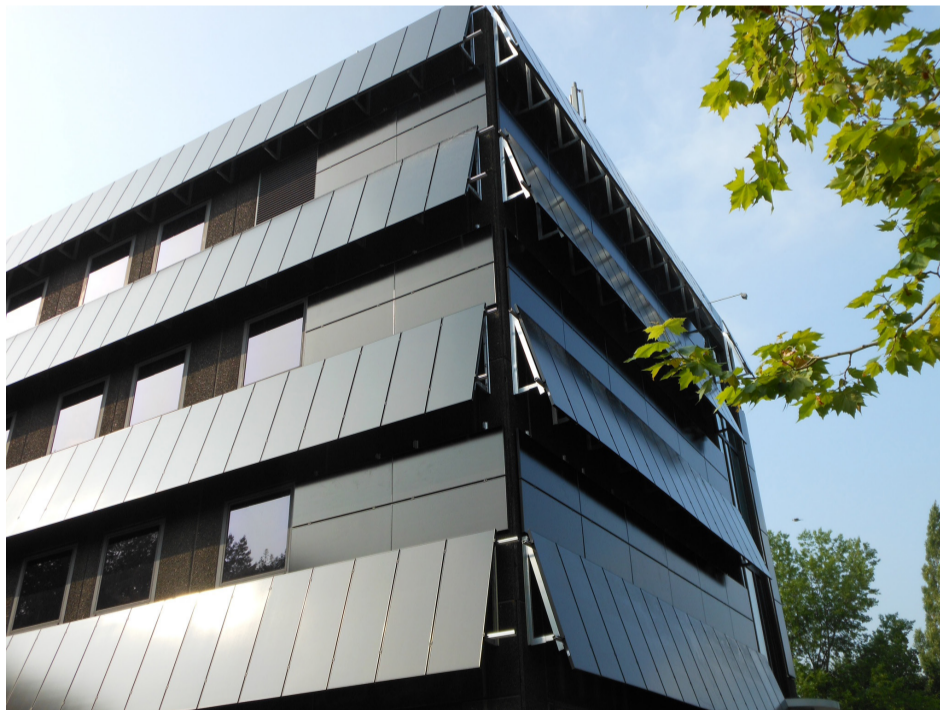
MVO

Zo wil Kantoor vol Energie een beweging creëren van minimaal twee miljoen vierkant meter kantoorruimte en ervoor zorgen dat 'productief, gezond en bovendien energieneutraal' de nieuwe standaard wordt die past bij de ambities van organisaties die serieus met MVO bezig zijn. Gebruikers of huurders herdefiniëren hun huisvestingsvraag op basis van de toegevoegde waarde voor hun bedrijfsvoering. Deze toegevoegde waarde wordt bepaald door de kernwaarden en strategie van de onderneming. Steeds meer ondernemingen geven MVO concreet handen en voeten en zoeken naar de vertaalslag in hun huisvesting. Voor hen wordt het kantoor steeds meer een bedrijfsmiddel in plaats van een kostenpost. Steeds meer bedrijven beseffen dat hun huisvesting van strategisch belang is voor de uitvoering van hun primaire processen. Het succesvol uitvoeren hiervan is uiteindelijk de reden van het bestaan van hun organisatie.

Meerwaarde

De huisvestingskosten bedragen slechts tien procent van de arbeidskosten. Het is daarom meer effectief om te sturen op het beter laten renderen van die negentig procent en huisvesting daaraan

ondersteunend te laten zijn, in plaats van te sturen op het verlagen van de huisvestingskosten. De meerwaarde komt bij de gebruikers tot uiting in het primaire proces, waardoor de huisvestingskosten in het niet vallen bij de meerwaarde. Tenminste, als deze meerwaarde aantoonbaar is en gegarandeerd wordt door de eigenaar of aanbieder(s) van de benodigde diensten. Zij vragen dus om aantoonbare toegevoegde waarde, zoals comfort, gezondheid, productiviteit en imago. Zij betrekken andere geldstromen uit de bedrijfsvoering die normaal gesproken niet binnen het domein van het vastgoed en huisvesting komen en nemen deze opbrengsten mee in de financiële overwegingen.



Energieneutraal

In het MVO Koploperprogramma van Kantoor vol Energie neemt Vebeego een aparte plaats in. De ruim honderd bedrijven die deel uitmaken van het concern, opereren met een grote mate van zelfstandigheid. Pas de laatste jaren centraliseerde Vebeego inkoop en ICT, daarmee kwam ook het huisvestingsvraagstuk op de agenda. De eerste aanleiding was inkoopvoordeel, maar de nadruk kwam al heel snel te liggen op iets wezenlijkers: hoe kan het bedrijfstvastgoed bijdragen aan de strategische doelstellingen? Elroy van Duurling, directeur Inkoop & ICT bij Vebeego: "Energienutraliteit is daarin

een volkomen logisch uitgangspunt. In 2012 hebben we een start gemaakt met centrale inkoop. Terugkijkend op de afgelopen jaren blijkt dat het bundelen van krachten succesvol is geweest. We realiseerden ons dat we iets waardevols in handen hebben, als we deze lijn ook doortrekken naar het gebied van huisvesting. Bovendien laat Vebeego als facilitaire dienstverlener uiteraard graag haar professionele diensten zien."

Harde cijfers

Precies in die periode werd Van Duurling benaderd door Kantoor vol Energie. "Hun verhaal paste helemaal in ons plaatje, want onze ambitie is energieneutrale huisvesting." Met dit thema hangt

de lange termijngedachte die hier geldt, een van de pijlers van Vebeego."

Energiepositief

Maar hoe doen we dat dan? Een goed voorbeeld is Gideon Goudsmit, ondernemer en gebouweigenaar met visie. Hij renoveert bestaande kantoren tot energieleverende kantoren en is al veertig jaar groen gedreven. "Ik wil alleen maar energie leveren, ook voor anderen. De grootste ontwikkeling is energiebesparing. Er kan in bestaande panden makkelijk zo'n 50 tot 70 procent op energie bespaard worden, in nieuwe panden is dat nog makkelijker." Bijvoorbeeld op het gebied van verlichting, door bewegingssensoren te gebruiken en LED lampen. "Daarmee daalt het energieverbruik tot 80 procent ten opzichte van TL-lampen. Kantoren zijn destijds met veel te veel lichtpunten gebouwd. Nu er computers in staan, is zo veel licht niet nodig. Bij elkaar geeft het ook meer warmte, waardoor de airco weer aan moet. Stem af op omgevingslicht, zoals de zon." Ook op het gebied van airco en verwarming valt nog een hoop te verbeteren. "Topkoeling en luchtverwarmingskasten winnen niet terug, terwijl er tot 80 procent energie bespaard kan worden. Met een luchtbehandelingskast bijvoorbeeld kun je warmte én koude terugwinnen. Maar de snelste en goedkoopste bezuiniging is de lamp, verwarming, computer of airco die uitstaat!"

Aan het MVO Koploperprogramma van Kantoor vol Energie nemen zeven aansprekende bedrijven deel: USG People, ANWB, TNO, PWC, DBO, ATOS en Vebeego. Organisaties die de belangrijke rol op zich nemen om te ontdekken hoe de transitie naar een kantorenwereld waar comfortabel, productief en energieneutraal de nieuwe norm vormen, bereikt kan worden. In de slipstream van deze organisaties formeert zich de Club van 100 die uiteindelijk minimaal twee miljoen vierkante meter kantoorvloeroppervlak gebruikt, zodat voldoende massa ontstaat om een 'tipping point' te bereiken.

productiviteit, duurzaamheid en gezondheid nauw samen. "De vragen die meestal als eerste worden gesteld, gaan over het terugverdienen van investeringen. Maar het gaat om veel meer dan de besteding die je doet, het raakt je volledige bedrijfsvoering. Daarom was ik zo enthousiast toen ik in het Koploperprogramma zag dat je aan energieneutraal ook zaken als productie en gezondheid kunt koppelen. In harde cijfers! Daar heeft iedere organisatie behoefte aan. Maar kijk ook naar de marktontwikkeling rond duurzaamheid. Onze klanten vragen het ons en wij vragen het onze leveranciers. Het gaat steeds verder de keten in. We moeten gezamenlijk de markt veranderen. Het is

MEER INFO

Wilt u ook onderdeel zijn van deze transitie, kijk dan op www.kantoorvolenergie.nl of neem contact op met programmamanager Eelco Ouwerkerk via: eelco.ouwerkerk@kantoorvolenergie.nl