

Transitie moet pijn doen

Klimaatakkoord

Donald van den Akker wil tot het uiterste gaan

Vooropgesteld, het onlangs verschenen Klimaatakkoord heeft het thema duurzaamheid en het terugdringen van onze CO2 uitstoot flink op de kaart gezet. Het was mij in elk geval nog niet eerder overkomen dat duurzame energie en het wel of niet aanschaffen van warmtepompen, onderwerpen van gesprek op een barbecuefeestje waren. Het zegt naar mijn mening wel iets over een toenemend gedeeld gevoel van urgentie. Niet alleen bij de koplopers en professionals die immers al jaren roepen dat er iets moet gebeuren, maar nu ook breder in de samenleving.

Transitie moet pijn doen. Punt.

Tegelijkertijd zijn er kritische kanttekeningen bij het Klimaatakkoord te plaatsen. De urgentie is hoog maar de ambitie sluit daar toch niet helemaal op aan. Zo ontbreken bijvoorbeeld echt pijnlijke maatregelen in het akkoord. Dat merk je ook aan de reacties. Niemand, misschien op de luchtvaart na, stond echt op z'n achterste benen. Terwijl over het algemeen toch geldt dat hoe effectiever de maatregel, hoe groter de weerstand. Transitie moet pijn doen. Punt.

Dat dit Klimaatakkoord (nog) geen pijn doet heeft ook te maken met het feit dat er zoveel partijen aan hebben meegewerkt. Vijf sectortafels waar per tafel pakweg zo'n twintig tot vijftientig organisaties aangeschoven zaten. En elke organisatie probeert de maatregelen voor zijn achterban natuurlijk zo gunstig mogelijk te laten zijn. Het resultaat is een akkoord met veel doelstellingen.

De Nieuwe Norm

Het gevaar met doelstellingen is echter dat deze niet iets extra's uitlokken. Het programma Kantoor vol Energie legt met De Nieuwe Norm voor bestaande kantoren de lat zeer hoog. De Nieuwe Norm staat voor een kantoor dat op locatie net zoveel energie opwekt als dat het gebouw en de kantoorgebruiker(s) nodig hebben. Uiteindelijk leidt de Nieuwe Norm tot gezonde, comfortabele kantoren die geen CO2-uitstoot meer hebben en een meerwaarde hebben voor eigenaren en gebruikers van kantoren. Om bestaande kantoren op deze wijze aan te pakken vergt van eigenaren harde en niet zelden pijnlijke keuzes. Maar het daagt zowel eigenaren als marktpartijen wel uit om tot het uiterste te gaan. En of we met het Klimaatakkoord tot het uiterste gaan....?

Donald van den Akker

Programmamanager Platform31/Kantoor vol Energie

EETcafé in het teken van Klimaat- en Energieakkoord

Bijeenkomst

'We staan voor een mega-opdracht'

Leestijd: 7 minuten



Nu de hoofdlijnen van het Klimaat- en Energieakkoord bekend zijn gemaakt, en de ambitie van het huidige kabinet is uitgesproken, wordt het tijd om de handen uit de mouwen te steken. “Wat betekent het Klimaat- en Energieakkoord concreet voor de verduurzaming van kantoren en welke rol is hierin weggelegd voor Kantoor vol Energie?”, is een van de vragen die Wytze Kuijper van Kantoor vol Energie sprekers voorlegt tijdens het EETcafé op woensdag 11 juli bij de Vechtclub XL in Utrecht. En niet zonder reden. Zoals een van de aanwezigen opmerkt: “We staan voor een mega-opdracht.”

“Het Klimaat- en Energieakkoord ligt er”, begint Kuijper de bijeenkomst, “hoe gaan we vanaf hier nu verder?” Om antwoord te krijgen op die vraag heeft hij een aantal inspirerende sprekers uitgenodigd die vanuit hun kennis en expertise het Klimaat- en Energieakkoord van verschillende invalshoeken belichten. Ilya Werkhoven van NEVAP steekt als eerste van wal. De NEVAP is als organisatie vooral gericht op vastgoedexploitatie. “Wij beschikken over een breed netwerk wat wij in willen zetten om te verbinden.” aldus Werkhoven. Om de CO₂-uitstoot in 2030 met 49 procent verlaagd te hebben ten opzichte van het niveau van 1990 kan volgens Werkhoven alleen worden bereikt als iedereen de urgentie van het probleem inziet. Instrumenten zoals de CO₂-prestatieladder kunnen daarbij een handige tool zijn om in te zetten als continue innovatie aanjager. Toch is volgens Werkhoven de mate waarop iedereen de urgentie voelt nog niet hoog genoeg. “De klimaatwet is wat dat betreft een

goede stimulans. Niet alles hoeft tot in detail te worden doorgerekend. Je moet sommige zaken ook groot zien.” Daarbij refereert zij aan David Thoreau die zei: “Do not worry if you have built your castles in the air. They are where they should be. Now put the foundations under them.” Er ligt volgens Werkhoven al veel kennis klaar in de archieven. Toch vinden sommigen in de zaal dat dat in de praktijk tegenvalt.



Foto: Ilya Werkhoven

Martijn Voorham van het Rijks Vastgoedbedrijf (RVB) wil het doel van een CO2-neutrale portefeuille halen door een mix van middelen in te zetten. Volgens hem zitten we momenteel in een mindbubble. “Je moet de zaken zien in de context van de opgave.” Het RVB ziet het regeerakkoord, de transitieagenda circulair en de klimaatwet als leidraad om de doelen te behalen en kiest ervoor om haar vastgoed op wat hij noemt ‘natuurlijke momenten’ te transformeren. Als voorbeeld noemt hij een dak dat pas vervangen wordt wanneer het echt stuk is. “De sturing wordt daardoor wel traag. Kort gezegd is er nog maar een natuurlijk moment voor een grote renovatie tot 2050. Je moet daarbij dus zo’n 30 jaar vooruitkijken. Vooruit is niet altijd recht door. Als je nu iets aanpakt moet je zorgen dat je op het niveau van 2050 zit. Dat doel kun je op verschillende manieren bereiken.”

Een mix van middelen is daarbij volgens Voorham de beste strategie. “In 2050 hebben we vier keer zoveel grondstoffen nodig. Daar ligt de grondslag voor circulariteit. Nederland heeft te weinig ruimte voor grootschalige energieopwekking. Doordat we rekening moeten houden met die ruimtelijke component komt het in de praktijk neer op besparen. Toch willen we het ook betaalbaar houden en moet de aanpak kosteneffectief zijn.”

Momenteel is het RVB bezig om routekaarten op te stellen die in mei 2019 klaar moeten zijn. Deze routekaarten zijn nog niet verplicht, maar als werkdocument opgenomen in de klimaatwet. Door hier nu al mee aan de slag te gaan neemt het RVB graag de voorbeeldrol op zich. Zo behoort het eigen gebouw tot de groenste van Nederland. “Wij willen dit echt.”



Foto: Martijn Voorham

Paula van Ginneken is projectmanager verduurzamen vastgoed bij de Rabobank. “Veertig procent van de CO2 uitstoot komt van vastgoed. Dus daar ligt een flinke opgave.” Zij stimuleert klanten met de aanpak daarvan aan de slag te gaan en ze het juiste zetje in de goede richting te geven. “Daarbij kijken we niet alleen naar energie labels maar ook naar transformaties. De doelstellingen van het klimaatakkoord komen steeds dichterbij, maar het ontbreekt nu aan de juiste mensen en middelen om die doelstellingen te behalen, terwijl de grondstoffen steeds duurder worden. Uitdagingen die om oplossingen vragen”, aldus Van Ginneken. Ze geeft aan dat Rabobank bij financieringen al kritisch naar de energielabel kijkt. “Vanaf 2021 is Label C voor commercieel vastgoed verplicht maar liever willen we dat het vastgoed daar al eerder aan voldoet.”

Volgens de projectmanager is er veel meer bewustwording nodig. “We staan voor een mega-opdracht waardoor we de komende 20 jaar enorm veel werk moeten verzetten. We moeten nu echt gaan versnellen anders halen we de doelstellingen niet. Dat beangstigt me soms wel eens.”



Foto: Wytze Kuijper in gesprek met Paula van Ginneken

De maatregelen die nu worden getroffen helpen in haar ogen wel maar er “is een verandering in mindset bij de mensen nodig.” Meer exposure en bijeenkomsten zoals die van deze middag kunnen daaraan bijdragen en mag volgens haar dan ook breed uitgedragen worden. “Niet alleen via de site van KVE, maar ook via het gemeentelijk domein en andere vormen van media zoals bijvoorbeeld Facebook of LinkedIn. Zo bereik je ook mensen die slechts zijdelings betrokken zijn en werkt het als een olievlek die zich steeds verder uitbreidt.”

Transitiepijn

Atto Harsta van Kantoor vol Energie is erg duidelijk in zijn stelling; “Transitie moet pijn doen, anders is het een mislukte transitie. Milieuschade kost ons jaarlijks 31 miljard euro” rekt hij ons voor, “dan is de 200 miljard van het totaalplaatje van het Klimaatakkoord toch niets? Waarom duurt het dan zo lang?”



Foto: Atto Harsta

Volgens Harsta komt dat door het feit dat de rekening nu niet betaald wordt. “Maak het werkelijk verbruik inzichtelijk en niet alleen het gebouw gebonden verbruik. Onze enorme gezamenlijke spullenlast is namelijk de grootste veroorzaker van CO2-uitstoot. Door alleen te kijken naar energieverbruik sturen we op slechts een klein stukje van de totale ijsberg.” Gelukkig kijken steeds meer organisaties naar zichzelf en het persoonlijk verbruik. Een kantoor kan Nul Op de Meter worden gemaakt maar wordt nog steeds gebruikt door mensen. “Een goede CO2-taks lost in een keer een groot deel van het probleem op. Maar zolang er mensen aan tafel zitten die hun eigen belang te verdedigen zal die er niet snel van komen. Hoe effectiever de maatregel, hoe groter de weerstand”, aldus Harsta. “In het Klimaat- en Energieakkoord mis ik nu nog de pijnlijke beslissingen.” Wel pleit Harsta voor een Europese, of liefst zelfs mondiale aanpak. Dat neemt volgens hem niet weg dat we echt aan de slag moeten en als Nederland het voortouw kunnen nemen.



Foto: Belangstellend luisteren naar de sprekers

Na de presentaties sluit Wytze Kuijper af met een paar prikkelende stellingen waarop de aanwezigen met ja of nee moeten antwoorden. De grootste opgave voor het bereiken van de doelstellingen ligt bij de bestaande gebouwen. “Hoe staat het eigenlijk met uw eigen gebouw, en weet u het energielabel van uw eigen omgeving?” trapt Kuijper af. Het grootste gedeelte van de groep moet deze vraag met nee beantwoorden. Wel zijn de meeste aanwezigen actief bezig met verduurzaming. Op de vraag wie er al een CO2-rapportage heeft moet echter door het grootste deel weer met nee geantwoord worden. Zo houdt Kuijper de aanwezigen een duidelijke spiegel voor wat regelmatig tot leuke discussies leidt. Traditiegetrouw wordt deze zomereditie van het EETcafé met een lekker hapje en drankje besloten.

Foto: Traditiegetrouw wordt het EETcafé met een hapje en drankje besloten.



‘Resetten van financiële systeem noodzakelijk’

Interview

Woud Jansen procesmanager Kantoor vol Energie

Leestijd: 5 minuten



Energie, niet snel genoeg gaan. Tegelijkertijd ziet hij als geen ander de obstakels waardoor veel kantooreigenaren nog een afwachterende houding aannemen. “Het is een financieel product, een beleggingsproduct waarbij kort cyclisch wordt gedacht op basis van rendement.” Daarom pleit hij voor een totale reset van het financiële systeem. Een interview.

Woud Jansen is al jaren een fervent trekker van het thema duurzaamheid. Als grondlegger van Alba Concepts houdt hij zich dagelijks bezig met het creëren van duurzame leefomgevingen. Bij Kantoor vol Energie is Jansen al ruim vier jaar als procesmanager betrokken.

Dit betekent dat je vastgoed niet als kostenpost, maar juist als bedrijfsmiddel moet zien.

Heb je het programma zien veranderen?

“Binnen het kantorenprogramma zijn we heel erg zoekende geweest naar hoe kunnen we een financieel arrangement opzetten waarmee we toch die complexe transitie kunnen laten ontstaan. Hoe kunnen we geldstromen zo organiseren, dat wij een project kunnen creëren. Vanuit die gedachte is de Valuecase ontstaan. Dit betekent dat je vastgoed niet als kostenpost, maar juist als bedrijfsmiddel moet zien. Ik zie het programma ook als een zoektocht naar hoe we een ideale vraag-aanbodcombinatie kunnen maken.”

Is de zoektocht geslaagd?

“Goede vraag. ik denk deels. We hebben vooral aangetoond waar bij de renovatieopgave de complexiteit zit.” Dan na een korte stilte: “Maar geslaagd betekent naar mijn mening dat er ook projecten zijn gerealiseerd. En daarin zijn we wel wat achtergebleven. Zoals gezegd de boodschap dat je vastgoed als bedrijfsmiddel moet zien hebben we in de afgelopen periode echt goed over de Bühne weten te brengen. Alleen op het moment dat het naar een

transactie gaat, dus dat er echt waarde moet worden gekapitaliseerd, zie je partijen toch in de oude groef terugzakken. Simpelweg omdat ze het op dit moment niet willen betalen of kunnen betalen.”

De willenschap waar we het steeds over hebben, is soms kleiner dan je aan de voorkant had verwacht

Je zou zeggen economisch gezien schijnt de zon. Dus investeren maar...

“Dat zou je zo denken maar de almaar stijgende bouwkosten dragen momenteel niet bij aan het realiseren van de gestelde ambities. Daarbij komt dat je als gebouweigenaar bij het verduurzamen op toekomstige waarde moet voorsorteren. Die investeringsbereidheid is lastig. Het investeren in een Kantoor vol Energie kost nu eenmaal meer dan investeren in een reguliere bouwbesluit kantoorrenovatie. En wie geeft er de garantie dat de toekomstige baten ook daadwerkelijk gaan vallen? Met andere woorden, de willenschap waar we het steeds over hebben, is soms kleiner dan je aan de voorkant had verwacht.”

Wat zou partijen een zetje kunnen geven?

“Dat kunnen deels andere marktproposities zijn. We spraken onlangs aan een experttafel over zogenoemde wellco's. Servicecompanies die garanties durven geven op prestaties van gezondheid en productiviteit. Dat maakt het nemen van een investeringsbeslissing wel wat makkelijker. Maar ook goede voorbeelden zijn belangrijk. Je kunt namelijk nog zoveel onderzoeken en bestuderen, uiteindelijk spreken echte praktijkvoorbeelden toch het meest tot de verbeelding. De geconditioneerde en theoretische berekeningen zijn volgens critici toch vaak niet te vergelijken met een echte kantooromgeving. Dus we moeten veel meer goede voorbeelden hebben.”

Wat zit volgens jou de opgave het meest in de weg?

“Het feit dat het een financieel product is. Commercieel vastgoed is een beleggingsproduct waarbij kort cyclisch wordt gedacht op basis van rendement. Dat maakt het vervolgens lastig om lange termijn investeringsbeslissingen te nemen. Het is ook lastig. Neem deze zomer met hogere temperaturen en de discussies over wel of geen airco. Als mens denk je het is veel te warm om te werken maar als ondernemer vind je dat je voor die paar dagen in het jaar geen dure airco installatie moet aanschaffen die ook nog eens belastend voor het milieu is. Deze gedachte zie ik bij het investeren in duurzaamheid precies zo.”

Maar wat moet er dan gebeuren?

Marcel de Boer van Troostwijk heeft een geheel andere manier voor het waarderen van vastgoed bedacht. Daarbij wordt de relatie gelegd tussen productiviteit en human capital als een asset. Dat betekent dat de bank een financiering gaat koppelen aan de prestatie van de onderneming. Dus bij een goed functionerend gebouw en hoge productiviteit betekent dat de loan to value gekoppeld wordt aan een andere asset, namelijk goed functionerende medewerkers.

Alleen het huidige systeem zorgt ervoor dat de taxateurs in Nederland op een vastgestelde methodiek hun vastgoedobject moeten waarderen. Binnen die methode heeft duurzaamheid echter een minimale invloed op de waardeontwikkeling van het pand. Ook zouden we veel meer richting huisvestingslasten moeten gaan in plaats van huurlasten. Dat heeft effect op de waardeontwikkeling van het gebouw. En waarde betekent iets voor de financierbaarheid en mogelijkheden van eigenaren om financiële ruimte te creëren. Dit alles betekent wel dat we het huidige financiële systeem zullen moeten resetten.”

Gaat het landen?

“Dat zal stapvoets gaan. Een groot deel van de pensioenen van de BV Nederland liggen in stenen. Met andere woorden, op het moment dat we dat op een andere manier gaan herwaarderen of waarderen heeft dat impact op het hele financiële systeem. Dus ik verwacht niet dat dat van vandaag op morgen radicaal wordt omgegooid. Maar we zullen er iets mee moeten.”

En tot die tijd?

“Wat ik een goede vind, is dat banken nu wel in beweging komen als het gaat om energielabel C. Niet omdat ze per definitie vinden dat vastgoedportefeuilles moeten verduurzamen maar simpelweg omdat een kantoor zonder label C vanaf 2023 niet meer mag worden verhuurd. En daarmee komt de kasstroom van het object in gevaar en wordt het risico voor de bank te groot. Daarom nemen banken nu een proactieve rol in de verduurzaming. Als je het hebt over de stok en de wortel ben ik altijd wel voor de stok. Het beleid zou wat mij betreft daarom nog strakker moeten worden aangetrokken.”

En wat zou je dan willen?

“Bijvoorbeeld dat Label A, of nog scherper, ook snel wetgeving wordt. Dan wordt er bij aanpassingen naar C ook daarop geanticipeerd. Dat zorgt voor investeringen in dat pand. Uiteindelijk moeten we die richting op, hoe sneller hoe beter.”

'Ik zoek altijd naar de verbinding'

Donald van den Akker

Interview

Leestijd: 4 minuten



Donald van den Akker is de nieuwe programmamanager van Kantoor vol Energie. Daarmee volgt hij Mario Dingenouts op, die deze functie na het vertrek van Eelco Ouwerkerk eind vorig jaar op ad interim basis vervulde. Een kennismakingsgesprek over verduurzaming, het hebben van een lange adem en de uiteindelijke stip aan de horizon: een CO2 neutrale gebouwde omgeving.

Donald van den Akker heeft, als het gaat om duurzaamheid, al een flinke trackrecord opgebouwd en weet inmiddels wel hoe de hazen lopen. Zo was hij onder andere namens het Klimaatverbond betrokken bij de totstandkoming van het Nationaal Energieakkoord en heeft hij zich gebogen over de aanpak van energiebesparing in de gebouwde omgeving. Sinds 1 april is hij als senior projectleider bij Platform31 aan de slag en stuurt hij als programmamanager het team van Kantoor vol Energie aan.

Bruggenbouwer

Bij zijn afscheid als directeur Strategie en Samenwerking van Klimaatverbond Nederland noemde het bestuur hem "een bruggenbouwer die zijn werk met grote inzet en een rebelse inslag en met eigen visie verricht." Rebels? "Ik wilde toen ik jong was wel echt de wereld verbeteren", zegt hij lachend. "Ik kon en kan nog steeds slecht tegen ongelijkheid. Ik heb indertijd voor Milieudefensie ook wel op de barricade gestaan. Naarmate je ouder wordt krijg je natuurlijk wel steeds meer context. De scherpe randjes zijn er dan misschien wel af, maar nog steeds zet ik mij volledig in voor een duurzame omgeving." Eind tachtiger jaren ging Van den Akker milieukunde studeren. Het is dan nog een studie en vak waar een licht geitenwollensokkengeur aan hangt. "Ik droeg weliswaar katoenen sokken, maar er werd toen nog wel met argusogen naar gekeken. Wat dat betreft is er gelukkig wel heel veel veranderd en heb ik het gevoel dat het milieu, en in het verlengde daarvan het thema duurzaamheid, veel breder op het netvlies is komen te staan. Gelukkig maar."

Ik droeg weliswaar katoenen sokken, maar er werd toen nog wel met argusogen naar gekeken.

Tegelijkertijd zal hij de laatste zijn om te zeggen dat we er daarmee al zijn. “Een transitie kost nu eenmaal erg veel tijd. Met het Energieakkoord is er een stip op de horizon gezet: in 2050 een CO2 neutraal gebouwde omgeving. De route ernaartoe moeten we met elkaar nog vinden.” En daar ziet hij voor programma’s zoals Kantoor vol Energie een duidelijke taak. “Met de individuele pilots laten we zien wat er op het vlak van energieneutraliteit al mogelijk is. Die voorbeelden moeten andere partijen aan het denken zetten en in actie laten komen.” Een duw in de rug van de overheid is volgens hem daarbij zeer welkom. “De overheid moet het afdwingen. Voor de kantorenmarkt wordt Label C de norm. Daarmee legt het de lat nog niet hoog, maar gebouweigenaren moeten hierdoor wel gaan bewegen. En als er nieuwe businessmodellen komen die het aantrekkelijk maken om nog meer stappen te zetten waardoor de kantoren gezonder en comfortabeler worden, dan is de keuze denk ik snel gemaakt. Ook minister Wiebes gaat het om kostenefficiency op termijn.”

Gaskraan

In zijn ogen gaat ook het besluit om de gaskraan in Groningen sneller dicht te draaien de transitie helpen. “Het Rijk heeft een oproep gedaan voor het maken van plannen voor circa 20 gasloze wijken. In deze proeftuinen zijn vast ook kantoorgebouwen en die moeten dus ook van het gas af. Ik zie heel veel in die verbinding. Daar komen echt goede voorbeelden uit.”

Er heeft in de sector nog geen echte systeeminnovatie plaatsgevonden.

Desondanks is het in zijn visie niet alleen hosanna. Vooral de bouwsector heeft volgens hem nog wel een slag te maken. “Er heeft in de sector nog geen echte systeeminnovatie plaatsgevonden. Er worden nog steeds stenen gestapeld zoals dat al decennialang wordt gedaan. En ook wordt elk nieuwbouwproject als weer een nieuw project aangevlogen, zonder dat de kennis en ervaring uit eerdere projecten daarbij wordt meegenomen. Daar moet echt nog wat gebeuren.” Nog meer twijfels heeft hij over de communicatie tussen de sector en de gebruikers. “Ik ben zelf ook actief in een bewonersorganisatie. Een ontwikkelaar is in mijn wijk bezig met de herbestemming van een kerkgebouw en het baart mij zorgen hoe weinig oog en oor zo’n organisatie voor de omgeving heeft. De communicatie gaat stroef. En als we ons bedenken dat juist zij een belangrijke taak hebben om bewoners maar ook gebruikers van kantoren mee te nemen in het verduurzamingsproces, dan is er nog veel te leren.”



Aan de andere kant weet hij uit ervaring dat wanneer de sector eenmaal de slag heeft gemaakt er vervolgens meestal vol voor wordt gegaan. “Een goed voorbeeld daarvan vind ik het slopen van gebouwen. Nog niets eens zo lang geleden ging de sloopbal tegen een gebouw en werd alles bij elkaar in containers afgevoerd. Toen kwam er regelgeving en moest het bouwafval worden gescheiden. De sector stond aanvankelijk op zijn achterste

benen, maar er is inmiddels helemaal niemand meer die nu nog naar die tijd terug zou willen.”

Lijfspreuk

Zijn lijfspreuk is ‘start slow to go fast’. “De bewustwording dat het anders moet en kan begint op stoom te raken. Daar dragen de pilots aan bij. Nu beginnen we op een langzame wijze het thema te verbreden met het onderwerp circulariteit. En dat gaat straks ook een grote vlucht nemen en dus fast.”

‘Iedereen wil een gezonde werkomgeving’

Interview

Boy Lokhoff, Healthy Workers

Leestijd: 3 minuten



Een slechte luchtkwaliteit, last van geluidshinder en problemen met de ergonomie. Drie klachten van medewerkers over hun werkomgeving die Boy Lokhoff het meeste tegenkomt. “Uit metingen blijken kantoren op deze punten vaak slecht te scoren.” Lokhoff kan het weten want zijn bedrijf Healthy Workers meet wat een gebouw met de mensen die daar werken doet. “De belangstelling bij bedrijven voor de gezondheid van hun medewerkers neemt toe. Zeker omdat de relatie tussen een gezonde werkomgeving en prestaties inmiddels wel duidelijk is. Iedereen wil een gezonde werkomgeving.”

Boy Lokhoff timmert met Healthy Workers pas een kleine twee jaar aan de weg maar inmiddels weten veel grote bedrijven en vastgoedorganisaties hem te vinden. “De HR-manager krijgt vage klachten van medewerkers over de werkomgeving of de organisatie kampt met een te hoog ziekteverzuim. Jaarlijks spenderen organisaties een hoop geld aan de werkomgeving zonder dat ze echt weten of de genomen maatregelen wel zo effectief zijn.”

“De HR-manager krijgt vage klachten van medewerkers over de werkomgeving of de organisatie kampt met een te hoog ziekteverzuim.”

Lokhoff bedacht een tool om de staat van een gebouw inzichtelijk te maken. Daarvoor worden in het kantoor sensoren opgehangen die onder andere de luchtvochtigheid, het geluid, CO₂, de temperatuur en de luchtkwaliteit meten. Daarnaast krijgen de medewerkers via een web-based app vragen over hoe zij de werkomgeving ervaren. Zij moeten vragen beantwoorden over lucht, de temperatuur, het geluid, het licht en de persoonlijke ruimte op hun werkplek. Ook kunnen zij zaken aangeven als werkstress, sociale steun en gezondheid. “Vervolgens combineren we de objectieve cijfers die we via de metingen krijgen met de subjectieve informatie van de medewerkers. Het resultaat daarvan is een helder en onderbouwd inzicht in het welzijn op de werkvloer.”

Behalve dit inzicht geeft Lokhoff de bedrijven vervolgens ook, wat hij noemt, een interventieadvies. In dit advies zijn gerichte aanpassingen om de onderdelen waarin het kantoor of de werkomgeving slecht scoort te verbeteren. “En die verbeteringen kunnen soms heel simpel zijn”, vertelt Lokhoff. “Bijvoorbeeld bij een slechte luchtkwaliteit kan het neerzetten van luchtzuiverende planten al een flinke verbetering betekenen. Soms is de afstelling van de technische installatie het euvel maar het kan ook zijn dat de luchtbehandelingsinstallatie niet voldoet. Dat zijn dan weer wat zwaardere ingrepen.”

“Verbeteringen kunnen vaak heel simpel zijn”

De eerste meting die Healthy Workers uitvoert is een basismeting. Zijn de aanpassingen naar aanleiding van de nul-meting aangebracht dan wordt het gebouw nog minimaal een jaar lang gemonitord. “Het is belangrijk om dit vier seizoenen te doen. Dan krijg je een goed beeld of de genomen maatregelen effectief zijn. Ook worden de medewerkers het gehele jaar door bevraagd.” Dit laatste wordt volgens hem door de medewerkers niet als een belasting gezien. “Natuurlijk doet niet iedereen mee. Wat wel heel belangrijk is, is dat de directie, HR-manager of facility-manager de resultaten van de metingen aan de werknemers terugkoppelen. Ze moeten wel weten wat de gegevens hebben opgeleverd en wat er mee wordt gedaan. Zo neem je de mensen mee en zorg je voor draagvlak voor de metingen.”

Belangstelling

Lokhoff ziet de belangstelling voor de aanpak van Healthy Workers snel toenemen. “We zijn nu twee jaar bezig en het gaat erg goed. We hebben de wind ook mee omdat steeds meer bedrijven zien dat er daadwerkelijk een relatie is tussen een goede en gezonde werkomgeving en de prestaties of productiviteit van medewerkers. Een slechte werkomgeving kan ook leiden tot een hoger ziekteverzuim. Daarnaast verwachten medewerkers in vergelijking met het verleden steeds vaker een fijne werkplek. Dus ook om een sterke positie op de arbeidsmarkt te hebben is het hebben van een gezonde werkomgeving belangrijk.”

“Straks trekken wij met Healthy Workers de wijde wereld in”

Onlangs sloot Lokhoff een overeenkomst met Schiphol Real Estate. “We gaan werken aan een propositie voor de huurders van Schiphol. Dan heb je het toch al snel over zo’n 500 verschillende bedrijven.” En daarnaast lonkt voor Healthy Workers het buitenland. “De problemen die wij hier in Nederlandse kantoren aantreffen zijn natuurlijk universeel. En we zijn met onze aanpak voor zover ik weet de enige.” Momenteel wordt hard gewerkt aan wat Lokhoff de schaalbaarheid van het product noemt. “Sommige gegevens moeten nu nog handmatig worden ingevoerd en we willen het straks helemaal geautomatiseerd hebben. Daarna trekken we de wijde wereld in.”

Gebouw vol Energie zet vijf masterclasses op touw

Bijeenkomst

Leestijd: 3 minuten



Gebouw vol Energie in Den Bosch waar ook Kantoor vol Energie aan meewerkt heeft in de maanden mei, juni en juli vijf masterclasses op touw gezet. Maar liefst 18 sprekers kregen het podium om vanuit hun perspectief te vertellen over die ene vraag: hoe realiseer je een energieneutraal gebouw? “De energietransitie moest gisteren al in gang zijn gezet.”

Achttien sprekers variërend van Reinier Wolf, specialist energieprestatie gebouwen, tot Thomas de Groot van Arcadis en van Aukje Kuypers van het technisch installatiebedrijf Kuijpers tot Jim Teunizen van Alba Concepts gaven tijdens de vijf masterclasses hun visie op het transformeren van bestaande kantoren naar duurzame en comfortabele gebouwen.

Elke masterclass had zo zijn eigen thema. Zo werd afgetrapt met het onderwerp Energielabels en certificaten. Daarin benadrukte Jan-Willem van de Groep dat de focus vooral op CO2 moet zijn in plaats van labels. “Die zeggen namelijk helemaal niets over het totale energiegebruik van een gebouw”, aldus Van de Groep. En Reinier Wolf hield de aanwezigen voor dat het een verkeerde aanname is dat verduurzamen duur is. “Weet wat je doet en wat de financiële consequenties zijn, gekoppeld aan jouw specifieke gebouw en toekomstige ontwikkelingen.”

Showcase

De tweede workshop ging over van initiatief naar programma van eisen. In deze workshop vertelde Aukje Kuypers over het eigen gebouw dat zij in Den Bosch gaan renoveren. “Wij besteden aan op ambities omdat wij nog niet weten wat wij willen hebben, maar wel weten wat we willen bereiken namelijk een showcase voor het bedrijf!”

De derde masterclass had als thema: Financiën en de waarde van duurzaam vastgoed. Hierin betoogde onder andere Jim Teunizen van Alba Concepts dat vastgoed geen kostenpost is maar als een bedrijfsmiddel moet worden gezien. “Bedenk dus wat een gebouw oplevert in de volledige gebruiksperiode. Denk daarbij bijvoorbeeld ook aan de restwaarde van de grondstoffen in het gebouw.” Marcel de Boer van Troostwijk benadrukte op zijn beurt dat Duurzaam vastgoed weldegelijk loont. “Echter”, hield de taxateur de deelnemers voor, “in de huidige taxaties wordt dit nog niet meegenomen. Op termijn zal de markt veranderen en zal duurzaamheid in taxatierapporten wel degelijk een plek krijgen.”

Samenwerken

De vierde masterclass behandelde het thema Samenwerken met de markt: slim contracteren en aanbesteden. Fanauw Hoppe van AT Osborne: “De belangrijkste voorwaarden voor een goede samenwerking tussen vraag en aanbod is het erkennen van elkaars belang, volledige openheid, gedeelde verantwoordelijkheid en de bereidheid om problemen samen op te lossen. Je moet risico’s durven benoemen en goed onderbrengen.” En Onno Dwars van Ballast Nedam benadrukte dat je op nieuwe ontwikkelingen moet anticiperen. Als je wacht totdat iets een wettelijke verplichting wordt, kost het veel tijd en geld om je aan te passen. Wij hebben vorig jaar al besloten om alleen nog gasloze woningen te bouwen. Door de nieuwe verplichting voor gasloos bouwen hoeven wij nu geen ontwerpen aan te passen.”

Materialen

Met het onderwerp Trends en ontwikkelingen: Slimme, gezonde en circulaire gebouwen werd de serie van vijf masterclasses in Den Bosch afgesloten. Bij die gelegenheid betoogde onder andere Stefan van Uffelen directeur Madaster Foundation dat we veel zuiniger met materialen moeten omgaan. “Dit kan door materialen een identiteit te geven. Een circulair gebouw is een gebouw waarvan de materialen die in het gebouw inzichtelijk zijn gemaakt, zodat deze na de levensduur opnieuw een functie vinden”, aldus Van Uffelen.

Kijk [hier](#) voor meer informatie over Gebouw vol Energie