

Financieel Rendement

Investeren in een goed binnenklimaat in de kantooromgeving blijkt rendabel tot zeer rendabel te zijn. Dit blijkt uit recent onderzoek dat door diverse onderzoeksinstituten is uitgevoerd. In deze onderzoeken werd de productiviteitswinst berekend als gevolg van een goed thermisch comfort. In diverse artikelen in dit themanummer van TVVL Magazine wordt hier aandacht aan besteed. De werkelijke opbrengst kan echter nog vele malen hoger zijn dan zich mathematisch laat berekenen.

-door Redactie TVVL Magazine

In de onderzoeken is namelijk een tweetal aspecten buiten beschouwing gelaten. Het gaat ten eerste om het effect van een goed comfort op het voorkomen van faalkosten, op een positief creativiteitseffect en op vermindering van het ziekteverzuim en ten tweede op het effect hiervan op marktwerking bij (ver)huur en (ver)koop. Hieronder wordt kort ingegaan op de invloed van enige belangrijke parameters op terugverdientijden.

1. Invloed berekeningsparameters

Een aantal uitgangspunten in de berekeningen heeft invloed op rendement en terugverdientijd:

- Niveau van de salariskosten

In de artikelen is een modaal salarisniveau gehanteerd.

Hoe hoger uiteraard het actuele, feitelijke salaris, hoe hoger de opbrengst, hoe korter de terugverdientijd is.

- Salariskosten of opbrengst per medewerker

In plaats van met salariskosten te rekenen zouden ook met de opbrengsten (omzet p.p.) van de werknemer kunnen worden gerekend. Deze opbrengst kan, afhankelijk van het soort werk, wel een factor twee hoger zijn dan de looncomponent, wat de terugverdientijd van een goed klimaat halveert.

- Aanwezigheidspercentage

In één van de artikelen is gerekend met 50 % aanwezigheid; Hoe hoger de aanwezigheid, hoe groter de winst, hoe korter de terugverdientijd.

- Aantal m² bvo per medewerker

In één van de artikelen is gerekend

met 24 m² bvo per medewerker. Een hogere bezetting levert een evenredig hogere opbrengst op, met een dito kortere terugverdientijd.

2. Financieel rendement door (nog) niet numeriek onderzochte effecten

Bij de berekeningen in deze editie van TVVL Magazine is gebruik gemaakt van bekende mathematische opbrengsten bij routinematig werk. Een aantal positieve effecten, anders dan routinematig werk, zijn niet meegenomen:

- Effect op voorkomen van faalkosten

In de onderzoeken naar productiviteitsverbetering is over dit aspect nog weinig gepubliceerd. De winst hiervan is daarom ook niet meegerekend in het percentage productiviteitswinst. Extra organisatiekosten door fouten door verminderde concentratie zijn echter allerminst ondenkbaar. Het voorkomen van fouten door een goed klimaat kan daardoor een forse besparing betekenen, resulterend in een korte terugverdientijd.

- Effect op de creativiteit

Hetzelfde kan worden gezegd als het gaat om creativiteit, als de omstandigheden beter zijn om creatief denkwerk te verrichten kan dit een forse winst opleveren.

Deze potentiële winst is niet in de berekening opgenomen maar kan een hoge financiële opbrengst geven.

- Vermindering van het ziekteverzuim

3. Marktwerking goed comfort

In de onderzoeken is het effect op marktwaarde, betere verhandelbaar-

heid en verhuurbaarheid van een pand met een goed thermisch comfort niet meegenomen:

- Acceptatiegraad

van een matig comfort

In de hele samenleving is een toename te zien van comfortniveau. Koeling in huis wordt steeds normaler, airco in de auto is bijna standaard.

Hierdoor zal de acceptatiegraad van een matig of slecht klimaat steeds minder worden.

- Verhuurbaarheid

In een markt waarbij een hoog comfort steeds "normaler" wordt zal men vanuit de werknemer ook steeds zwaardere eisen stellen en hogere verwachtingen hebben voor het klimaat. Een kantoor met matig klimaat zal hierdoor een lagere marktwaarde krijgen, slechter verhuurbaar worden en een lager huurprijs opbrengen.

De financiële effecten hiervan zijn niet (en kunnen niet) hard in de systematiek worden meegenomen maar zullen van grote invloed zijn.

- Comfort als arbeidsvoorwaarde

Het probleem van het krijgen en houden van goed personeel komt in de komende decennia steeds meer op ons af. Welke werknemer zal nog willen werken in een slecht klimaat? Dit aspect geeft meerwaarde aan een goed klimaat, zonder dat zich dat laat vangen in harde financiële cijfers.

Resumé

- Reeds bij voorzichtige aannames, zoals gehanteerd voor berekeningen in een aantal artikelen in dit themanummer, blijkt investeren in een goede klimaatinstallatie zijn geld waard.
- In individuele gevallen kan de winst van een goed comfort nog veel groter zijn.
- Een goed comfort heeft een positieve invloed op de marktwaarde van een vastgoed object.

Deze drie aspecten samen rechtvaardigen de conclusie: **een goed thermisch comfort rendeert.**

