

Auteur Joop van Vlerken

## Bestaand kantoorgebouw wordt Paris Proof

*Een bestaand kantoorgebouw laten voldoen aan de Paris Proof ambities; dat was de doelstelling van INNAX toen ze verhuisde naar een nieuw kantoor. Het gebouw was gelukkig al in een goede staat en beschikte over een WKO. Na het plaatsen van zonnepanelen, het opnieuw balanceren van de wko en het inregelen van de installaties voldeed het gebouw aan de eisen voor Paris Proof. Deze eisen zijn gebaseerd op werkelijk energieverbruik. Hiervan profiteren zowel de eigenaar als de gebruiker van het gebouw. De eigenaar ziet de waarde van het pand toenemen en de huurder profiteert van de gedaalde energiekosten.*

“Toen we dit gebouw in 2020 betrokken was het al in goede staat. We hebben samen met de eigenaar nog aanvullende maatregelen genomen om het te laten voldoen aan de Paris Proof ambitie. De verhuizing ging vervolgens heel makkelijk, omdat we middenin de Corona-tijd zaten en iedereen thuis werkte”, vertelt Philip Blaauw, directeur en oprichter van INNAX. Zijn bedrijf was al een tijdje op zoek naar een nieuw gebouw in Veenendaal, om het groeiende personeelsbestand te kunnen herbergen. Het pand van Murry Grey bleek daarvoor bij uitstek geschikt, zegt Blaauw. “Ons voormalige kantoor was niet duurzaam genoeg en een bedrijfsverzamelgebouw. We konden met de eigenaar bovendien geen overeenstemming bereiken over vergaande verduurzaming.”

Met de nieuwe verhuurder lukte dat wel, vertelt Marwin van Dikkenberg, ontwikkelaar van Murry Grey. “Het pand was al in goede staat want het is in 2008 volledig vernieuwbouwd door de vorige eigenaar van het pand. Oorspronkelijk stond er een gebouw uit de jaren zestig, maar daar is weinig meer van over.” Bij INNAX was er de wens om het gebouw nog verder te verduurzamen en dat is samen met Van Schuppen Makelaars gelukt, vertelt Blaauw.





“We hebben samen 150 zonnepanelen geplaatst waarmee we lokaal veel energie kunnen opwekken. Deze investering hebben we fiftyfifty gefinancierd.”

#### Paris Proof

INNAX streefde naar een Paris Proof-2050-gebouw. Dit is het streven van de Nederlandse vastgoedmarkt om de gebouwde omgeving in 2050 volledig klimaatneutraal te maken. INNAX heeft zich hieraan gecommitteerd en wilde daarom het eigen kantoorgebouw ook aan deze ambitie laten voldoen. Dat is gelukt, zegt Blaauw. “Met de zonnepanelen op het dak produceren we zelf elektriciteit. Daarnaast was het gebouw al in 2008 voorzien van een wko, maar die was in onbalans. Die hebben we nu weer opnieuw in balans gebracht. Verder was het gebouw prima. Daarom hebben we het pand van Van Schuppen Makelaars gehuurd.”

Murry Grey investeerde mee in de verduurzaming van het pand. Daarvoor was weinig overtuigingskracht nodig, zegt Blaauw. “Als je vooruitkijkt is verduurzaming natuurlijk een logische stap, ook voor de gebouweigenaar. Bovendien wilden we graag een lange termijn huurcontract tekenen, wat voor de eigenaar ook een belangrijke reden was om hierin te investeren.” Dat wordt bevestigd door Van Dikkenberg. “Je wilt je huurders natuurlijk zo lang mogelijk houden, dat is voor ons heel gunstig. Daarom waren we er snel uit dat we wilden investeren in dit gebouw.”

#### Meerwaarde voor bezit

Daarnaast is de investering in het eigen vastgoed ook waardevast, legt Van Dikkenberg uit. “Je creëert meerwaarde voor je bezit. Doordat het gebouw meer waard wordt, zijn banken eerder geneigd om je te helpen en kun je makkelijker

**Foto 1:** In Veenendaal heeft INNAX een nieuw onderkomen gevonden, in het bestaande kantoor van Murry Grey. Samen met deze eigenaar is het pand zeer duurzaam gerenoveerd naar een Paris Proof-2050-gebouw.



investeren." Blaauw sluit daarop aan. "Banken worden met nieuwe EU-regelgeving gestuurd om duurzaam bouwen te stimuleren. Dus ze investeren liever in duurzame gebouwen. Als ze dat niet doen lopen ze risico's en die risico's geven ze door aan hypotheeknemers, met een hogere rente tot gevolg."

Wat naast het balanceren van de wko en het toevoegen van zonnepanelen heeft geholpen om het energieverbruik van het gebouw omlaag te brengen, zijn de instellingen van de installatie. Blaauw: "Met energiemanagement kun je veel doen om het energieverbruik omlaag te brengen. Dus als het gebouw goed is en je alles goed zet en zorgt voor de juiste instellingen, kan Paris Proof binnen handbereik komen. Maar de zonnepanelen en de wko dragen daar zeker ook aan bij. Als je een van die dingen weghaalt, lukt het niet om onder de voor Paris Proof 2050 vereiste 70 kWh/m<sup>2</sup> te komen." Om het energieverbruik omlaag te brengen en te voldoen aan de Paris Proof ambitie stelde INNAX een EnergieKompass op voor het gebouw. Hieruit bleek dat de 150 zonnepanelen zorgden voor drie extra labelstappen. Bovendien werd het werkelijke energieverbruik ermee verlaagd van 116 kWh/m<sup>2</sup> naar 84 kWh/m<sup>2</sup>.



**Foto 2:** Samen met Van Schuppen Makelaars heeft INNAX 150 zonnepanelen op hun kantoor geplaatst, waarmee het bedrijf lokaal veel energie kan opwekken.



Actief energiemanagement zorgde ervoor dat INNAX de energiestromen inzichtelijk kreeg, vertelt Blaauw. "Zo bleek dat een gedeelte van de elektriciteit ging naar het opladen van auto's en een deel van de warmte werd ingezet voor het verwarmen van een nabijgelegen loads. Door tussenmeters te plaatsen konden we het werkelijk energieverbruik nog verder verlagen naar 74 kWh/m<sup>2</sup>. En uit een analyse bleek verder dat de gasketel bij de wko nog te vaak inschakelde. Dit is gecorrigeerd en bracht de score verder terug naar 69 kWh/m<sup>2</sup>. Met deze combinatie van maatregelen is het ons gelukt om onder de Paris Proof-norm voor 2050 te komen. En daar zijn we trots op." Door nog een nieuwe software-update voor de wko-installatie uit te voeren kan het verbruik nog verder teruggebracht worden naar 64 kWh/m<sup>2</sup>.

**Foto 3 en 4:** Uit een analyse bleek verder dat de gasketel bij de wko nog te vaak inschakelde. Dit is gecorrigeerd en bracht de score verder terug naar 69 kWh/m<sup>2</sup>.



## WEii-certificaat

Hiermee ligt het energieverbruik van het kantoorgebouw van INNAX beduidend lager dan de Paris Proof-norm. Daarom kreeg Van Dikkenberg tijdens het Paris Proof Congres van Dutch Green Building Council (DGBC) op donderdag 30 november 2023 een WEii-certificaat. WEii staat voor Werkelijke Energie intensiteit indicator en maakt inzichtelijk wat een gebouw per vierkante meter per jaar aan energie gebruikt. Omdat het hier gaat om werkelijk energieverbruik heeft het certificaat meer waarde dan een theoretisch energielabel. Het WEii-certificaat is het bewijs van een gecertificeerde score, waardoor bijvoorbeeld accountants ervan uit kunnen gaan dat de score objectief is. De WEii is ontwikkeld door initiatiefnemers TVVL en DGBC.

Het kantoorgebouw van huurder INNAX is een mooi voorbeeld van wat de WEii kan opleveren; een duurzaam gebouw dat niet alleen duurzaam gelabeld is, maar ook in werkelijkheid weinig energie verbruikt. De redenen om het gebouw te verduurzamen zijn voor zowel INNAX als Murry Grey dan ook niet puur ideologisch. Blaauw: "Wij zijn energiedienstverlener en verduurzaming is voor ons belangrijk en ook onze medewerkers hechten er veel waarde aan. Wat dat betreft is het voor ons echt 'practice what you preach'. Het was een van de redenen waarom we wilden verhuizen. Het heeft bovendien de toekomst. Maar het is voor ons ook een kostenbesparing, omdat we minder energie in hoeven te kopen."

**Foto 5:** Om het energieverbruik omlaag te brengen en te voldoen aan de Paris Proof ambitie stelde INNAX een EnergieKompas op voor het gebouw. Hieruit bleek dat de 150 zonnepanelen zorgden voor drie extra labelstappen. Bovendien werd het werkelijke energieverbruik ermee verlaagd van 116 kWh/m<sup>2</sup> naar 84 kWh/m<sup>2</sup>.

