

EEN KRACHTIGE BUSINESS CASE

Gezonde gebouwen

Het gebouw 3.0 moet prestaties leveren. Het is energieneutraal, duurzaam en draagt bij aan de gezondheid van de gebruikers, maar ook aan geluk en welzijn. De lat ligt hoog. Is het economisch te doen? Ja, de sommetjes zijn gunstig.

» Onze samenleving heeft al een hoog welvaartsniveau. Er is groeiende aandacht voor een gezonde leefomgeving, welzijn en geluk. Op het niveau van het individu is deze trend al duidelijk zichtbaar. De mens is steeds meer bezig met de persoonlijke gezondheid, daarbij geholpen door de snelle technologische ontwikkeling. Het duurt niet lang meer voordat wij de eigen gezondheid continu kunnen monitoren. Wij raken beter geïnformeerd en willen weten of de leefomgeving waarin wij dagelijks verkeren wel optimaal is voor de eigen gezondheid.

Natuurlijk staat ook de gezondheid van de mensen waar u verantwoordelijk voor bent centraal. Als ouder bent u ontstemd als uw kind op een school zit met een slecht

binnenklimaat, terwijl vaststaat dat een goed binnenklimaat het welzijn en de resultaten van uw kind positief beïnvloedt. Voor familieleden die zorg nodig hebben, wilt u ook het beste, omdat patiënten in zorginstellingen sneller herstellen en bij lang verblijf gelukkiger zijn in een groene omgeving. Er is een wereld te winnen. Of het nu gaat om kantoren, zorgcomplexen, woningen, scholen, sporthallen of andere gebouwen. Linksom of rechtsom gebouwen moeten prestaties leveren.

Gezonde werkomgeving

De economische onderbouwing van een gezond gebouw wordt vooral gevonden in betere prestaties voor de mens en zijn leefomgeving. Voor dit artikel ligt de focus op de

kantooromgeving. Werknemers hebben een hogere productiviteit, een lager ziekteverzuim en meer plezier in het werk.

In een kantooromgeving is het personeel de belangrijkste productie- en kostenfactor. De kosten van een kantoor bestaan voor het overgrote deel uit salarissen. Ik reken op de achterkant van een sigarendoos voor u het sommetje door voor een investering in een gezond kantoorgebouw.

Een gunstig sommetje

Stel een werknemer heeft gemiddeld 20 m² kantoorruimte ter beschikking. Voor de gemiddelde salariskosten neem ik € 40.000. Deze kosten komen dan uit op € 2000 per m² per jaar. De ervaring leert dat 1% toename in productiviteit en 1% daling in ziekteverzuim gemakkelijk gehaald wordt in een gezond kantoorgebouw. Het behaalde voordeel is dan € 40 per m² per jaar. Dit bedrag kan ik terugrekenen naar een extra bouwbudget. Weer op de achterkant van die sigarendoos bereken ik met een terugverdientijd van 10 jaar het extra budget en dat komt dan uit op € 400 per m². Is dat nu veel? Stel de gemiddelde stichtingskosten van een kantoorgebouw op € 2000 per m². Voor € 400 extra budget kan heel veel gedaan worden. Wordt het gebouw ook nog energieneutraal gemaakt, dan is een energiebesparing mogelijk van € 20 per m² per jaar. Met een terugverdientijd van 10 jaar levert dat nog eens een extra budget op van € 200 per m². Het bouwbudget kan dus met zo'n 30% omhoog en daarmee heb je een energieneutraal kantoorgebouw dat serieuze prestaties levert voor de mens en zijn leefomgeving.

Dit type sommetje was een belangrijke onderbouwing van het bouwbudget van het op circulaire standaarden gebouwde stadskantoor in Venlo. Lagere exploitatielasten, productiviteitswinst en lager ziekteverzuim waren naast imago en hogere restwaarde (circulair gebouw) de basis voor het besluit een hoger bouwbudget beschikbaar te stellen. Bij een ander, commercieel, kantoorgebouw The Edge in Amsterdam werden min of meer

dezelfde argumenten gebruikt om een hoger bouwbudget mogelijk te maken.

Mijn sommetje staat op de achterkant van een sigarendoos en de uitkomst is gunstig. Voor elk gebouw zal het natuurlijk goed uitgewerkt moeten worden, maar 'gebouw 3.0' is realiseerbaar.

Sluitende business case

Een sluitende business case is niet altijd makkelijk, want hoe bereken je het voordeel van zoiets als betere leerprestaties? Dan komt het erop aan om je motivatie gewicht te geven. De gemeente Amsterdam neemt in deze bijvoorbeeld politieke verantwoordelijkheid door extra budget beschikbaar te stellen voor de verbetering van het binnenklimaat van meer dan 100 scholen. ◀



Foto's Ronald Tilleman



Symbiose van gezonde werkomgeving en circulaire innovatie: het Stadskantoor Venlo, ontworpen door Kraaijvanger Architects.

GEMEENTE EINDHOVEN

De gemeente Eindhoven verduurzaamt in 10 jaar haar kantorenvastgoed. Door een innovatieve aanbesteding is dit jaar team Impuls geselecteerd als samenwerkingspartner om 7 gebouwen vergaand te verduurzamen. De integrale aanpak van de gemeente omvat een sluitende business case met stevige duurzaamheidsdoelstellingen waarmee de veranderende huisvestingsvraag van de gemeente steeds flexibel wordt ingevuld. De prestatiedoelstellingen op het gebied van duurzaamheid zijn stevig. Ruim 50% minder energiegebruik, veel groen en watertoepassingen op en rond het nu grijze Stadhuisplein, toename biodiversiteit, 95% hergebruik van materialen, lokale materiaaltoepassingen en een gezonde werkomgeving met veel innovatieve technieken.

De gebruiker staat centraal en dat betekent ook prestaties die de tevredenheid van de gebruiker op een veelheid van aspecten structureel op een goed

niveau moeten houden. Er wordt gestuurd op fysieke gebouw- en gebiedsingrepen, maar ook met behulp van duurzaamheidsambassadeurs binnen de organisatie wordt het welbevinden van de gebruikers geborgd en verhoogd. De combinatie van slimme binnenklimaattechnieken, veel groentoe toepassingen in de werkomgeving en een gebruikersgerichte aanpak levert een gezonde leefomgeving met maximale duurzaamheidswinst. Bijzonder aan de samenwerking is dat de prestatiedoelstellingen die team Impuls de komende 10 jaar gaat realiseren ook gekoppeld zijn aan de business case. Voordelen die optreden komen in een zogenaamd duurzaamheidsfonds waarmee weer nieuwe duurzaamheidsinvesteringen gedaan kunnen worden.

Machiel Karels, prestatie manager duurzaamheidsteam Impuls

www.impulsgeeftenergie.nl