

Voorkom vervuiling energieverbruik

Zet energielabel actief in

De gemiddelde facility manager is waarschijnlijk bekend met het feit dat een utiliteitsgebouw op meerdere aspecten wordt gewaardeerd om een energielabel te verkrijgen. Zo wordt het gebouw gewaardeerd op zowel bouwtechnische aspecten als op historisch energieverbruik.

Thomas Wijnveldt

Uit onderzoek van DTZ Zadelhoff¹ is gebleken dat alleen al in de vier grote steden sprake is van ruim structureel aanbod (leegstand) van veel oudere (kantoor-) panden en dat er daarom vaak behoefte is aan herstructureren van die gebouwen. Relatief veel oudere gebouwen krijgen door deze structurele leegstand een nieuwe functie.

Een standaard kantoorpand wordt dan omgebouwd naar een bedrijfsverzamelgebouw of krijgt bijvoorbeeld de functie van horecagelegenheid of bibliotheek. De gehele inrichting van het gebouw wordt op de schop genomen en het gebouw wordt compleet gemoderniseerd en aan de nieuwe functie aangepast.

Historisch energieverbruik

Er wordt bij verhuur of verkoop van het pand, door de gebouweigenaar, een energielabel² afgegeven. Het pand heeft een herontwikkeling doorgemaakt en wordt nu gewaardeerd op de eventueel veranderde bouwtechnische aspecten. Maar hoe zit het met het historisch energieverbruik van het pand? Het pand heeft een andere functie gekregen waardoor het historisch energieverbruik van de vorige pandgebruiker zal verschillen van het toekomstig energieverbruik van de nieuwe pandgebruikers. Is er echter nog wel sprake van een geloofwaardig historisch energieverbruik wanneer het pand vijf jaar of zelfs langer heeft leeggestaan? Heeft het herontwikkelen van het pand en het eventueel ontbrekend zicht op historisch energieverbruik invloed op het EPA-U label? EPA-U is het energieprestatielabel voor de utiliteitsbouw. Worden panden hierdoor niet veel zuiniger gewaardeerd dan dat ze daadwerkelijk zijn? En wat is de rol van de (toekomstige) pandgebruikers in dit verhaal?

Pandgebruikers

Een energielabel wordt afgegeven en vervolgens netjes opgeborgen, zo leert de ervaring. Waarom zou er ook nog naar het label gekeken worden als het tien jaar geldig is? Er hoeven geen tussentijdse metingen gedaan te worden. Er hoeft zelfs bij intreding van nieuwe huurders of gebruikers niet bekeken te worden of het label, dat eens is afgegeven, nog wel de juiste energieprestatie van het gebouw vertegenwoordigt. Deze methodiek roept vragen op; waarom worden er geen



tussentijdse metingen gedaan? Waarom worden de pandgebruikers niet betrokken bij het EPA-U label? Tijdens het onderzoek is gebleken dat pandgebruikers wel degelijk invloed op het EPA-U label uitoefenen, alleen wordt daar niets mee gedaan, om de eenvoudige reden dat het niet verplicht is. De trigger om hier tijd in te stoppen ontbreekt. Het label is immers toch al afgegeven. Uit recent gepubliceerd onderzoek van SunSolutions³ is gebleken dat energiezuinige gebouwen soms toch een – fors – hogere energierekening hebben dan gebouwen die bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd zijn. De oorzaak hiervoor kan herleid worden naar de klimaatregelinginstellingen. Dit kan te wijten zijn aan onjuiste kloktijden, verkeerde setpoints et cetera. Bezien vanuit een facilitair perspectief is het ondoenlijk om het iedereen naar de zin te maken. Mensen hebben altijd een mening over binnenklimaat – het is vaak te koud of juist te warm; mensen die het koud hebben nemen van huis straalkacheltjes mee en medewerkers die het warm hebben zetten een raam open. Dit zijn twee tegenstrijdigheden die voor meer energieverbruik zorgen. Net als het zelf meegebrachte koffiezetapparaat of koelkastje. Dit alles zorgt voor meer en onnodig energieverbruik. Misschien is 'vervuiling' van het energieverbruik een betere term. Een vermindering van het energiemisbruik is dus haalbaar. Uiteindelijk zal dit terug te zien zijn in de afname van het energieverbruik, wat op zijn beurt voor een be-

tere waardering van het pand zal zorgen. Pandbewoners hebben dus wel degelijk invloed op het energielabel en zullen zeker moeten worden meegenomen in de waardering van een 'bewoond' pand.

Hoe nu verder?

De vraag die voortkomt uit de conclusie van het onderzoek is: Hoe nu verder? Wie is de aangewezen persoon of instantie om de validiteit van het energieprestatielabel, zoals dat heden ten dage wordt afgegeven, periodiek te toetsen? Is die taak voor de wetgever weggelegd, omdat alleen regelgeving eigenaren en gebruikers kan verplichten? Of juist voor de gebouweigenaren, omdat het uitgeven van het label hen voor wettelijke verplichtingen stelt? Of misschien voor de huurders of pandgebruikers omdat zij, zo blijkt, invloed uitoefenen op het energie(mis)verbruik? Alle betrokkenen hebben de taak om hun steentje bij te dragen aan de houdbaarheid van het EPA-label. Hopelijk biedt dit artikel een prikkel om met andere ogen naar het EPA-U-label te kijken. Het doel is om het label te transformeren van een statisch document naar een dynamisch instrument. Een instrument dat daadwerkelijk een meerwaarde heeft voor uw organisatie en de gebruikers van een gebouw. 

> Thomas Wijnveldt is in juli 2010 afgestudeerd aan de Academie voor Facility Management van de Haagse Hogeschool. Dit artikel is een beknopte weergave van zijn afstudeerprogramma. Bij de gemeente Den Haag is onderzocht op welke wijze borging en draagvlak voor het energieprestatielabel in de organisatie kan worden gecreëerd. Ook is er onderzoek gedaan naar de totstandkoming van de certificering⁴.

Zelfmeegebrachte koffieapparaten zorgen voor vervuiling energieverbruik