

# Verduurzamen van gebouwen op natuurlijke momenten

*‘Een integrale benadering levert de beste duurzame oplossing’*



Klimaat, duurzaamheid, energietransitie, waar hoor je het niet? Ook in de wereld van gebouwen spelen deze termen een belangrijke rol. De behoefte aan gebouwen, met name die een publiek nut dienen, wijzigt, doordat de leefomgeving, het gebruik ervan en de manier van leven zienderogen verandert. Om deze behoeftes en veranderingen zo goed mogelijk in te vullen en in stand te houden is het belangrijk om de eigenaar van het maatschappelijk vastgoed en de gebruiker centraal te stellen. Te meer ook om de doelstellingen op het gebied van vastgoed en duurzaamheid te behalen.

Jan-Lucas Hof, projectmanager Bouw: ‘Gemeenten vinden vaak dat ze een voorbeeldfunctie hebben als het gaat om het verduurzamen van het eigen vastgoed. En, dat is natuurlijk ook zo, gemeenten hebben een centrale functie in de maatschappij. Maar ik merk ook dat beheerders nog wel worstelen met de aanpak. Er is ook geen standaard aanpak of standaard proces. Het is een maatwerkadvies, met de strategische doelen van een gemeente als vertrekpunt.’

‘Vaak zie ik ook dat de Sustainable Development Goals tegenwoordig de opdracht bepalen. Bij doelen als betaalbare en duurzame energie, klimaatactie en duurzame steden en gemeenschappen loop je al gauw tegen gebouwen aan. En, ook vanuit het Rijk wordt de opgave onderstreept. In 2050 moet al het maatschappelijke vastgoed gasloos zijn. Daarbovenop moet vanaf 2023 voldaan worden aan energielabel C voor kantoren. Gemeenten nemen deze opgave over in hun duurzaamheids- of vastgoedbeleid. Deze beleidsstukken zijn vaak gericht op de hoofdlijnen, wat het lastig maakt om tot speci-

fieke maatregelen te komen. Ja, daarbij komt dat sommige gemeenten de lat voor zichzelf hoger leggen en scherpere doelen stellen dan het Rijk doet. Dat is natuurlijk mooi, maar vergt wel extra inspanning. Het begint vaak met een definitiekwestie, want wat is klimaatneutraal of energieneutraal dan precies? Het isoleren van de schil van een gebouw draagt bij aan het reduceren van energiegebruik, maar het produceren van dit isolatiemateriaal kost weer veel energie. Daarmee kan het klimaat neutrale aspect weer in het geding komen. Het is dus zaak om het onderhoud en renovatie van gebouwen integraal te benaderen, zodat alle aspecten meegenomen en meegewogen worden.’

***‘De focus ligt vaak op energiebesparing, dat is wat anders dan klimaatneutraal’***

Hoe doe je dat dan, die integrale benadering? ‘Die werkt drie kanten op’, zegt Jan-Lucas: ‘Eerst kijken we in het proces direct de hele lijn over. Dus van strategie, via tactisch naar de operationele uitvoering. Daar leggen we de eerste

verbinding tussen wetgeving, doelstellingen, visie en beleid via de duurzame meerjarige onderhoudsplanningen naar uiteindelijk de uitvoering van het onderhoud én de verduurzamingsmaatregelen. Zo kun je goed borgen dat de doelstellingen ook daadwerkelijk worden bewerkstelligd.’ Ten tweede? ‘In een MJOP vind je onderhoudsmaatregelen terug die op basis van systemen, inspecties en ervaring bepaald zijn. Door de verduurzamingsmaatregelen uit de EPA-U maatwerkadviezen integraal op te nemen in het MJOP kun je efficiënt de juiste keuzes maken, prioriteren en de verduurzamingsmaatregelen doorvoeren op de natuurlijke vervangingsmomenten.’ Door het integreren van deze maatwerkadviezen in je MJOP krijg je als het ware een Duurzaam Meerjaren Onderhouds Plan, een DMJOP. ‘Ten derde kijken we bij een maatwerkadvies integraal naar de verduurzamingsmogelijkheden van een pand vanuit de verschillende disciplines (bouwkundig, installatietechnisch, bouwfysisch en constructief). Hierbij weet je zeker dat alle mogelijkheden in samenhang zijn verkend en ook uitgevoerd kunnen worden.’

***‘Eén van de belangrijkste pijlers in ons gedachtengoed is een integrale benadering van verduurzamings-vraagstukken in vakdisciplines en de levenscyclus van vastgoed.’***

In recente maatwerkadviezen voor de gemeente Hengelo en Westerveld hebben we met deze integrale aanpak de verduurzamingsambitie van deze gemeenten integraal inzichtelijk kunnen maken. Hiermee is praktisch en concreet het realiseren van de ambitie geborgd: Welke bouwkundige en installatietechnische maatregelen dienen opgenomen te worden in het MJOP?

#### **Meer informatie**

jan-lucas.hof@anteagroup.com



[www.linkedin.com/in/janlucashof](https://www.linkedin.com/in/janlucashof)