



Eerlijk ondernemen duurt het langst

Door de stijgende energieprijzen en de kredietcrisis neemt de belangstelling toe voor alles wat met groen en duurzaamheid te maken heeft. Het is pure noodzaak geworden. De gemeente Utrecht wil in 2030 CO₂-neutraal zijn en de gemeente Amersfoort koopt alles groen in. Zij geven daarmee het goede voorbeeld voor ondernemers in deze regio. Voor bedrijven heeft de provincie Utrecht een stimuleringsregeling voor duurzame initiatieven in het leven geroepen. Groenbanken hebben geld gereserveerd voor groen ondernemen. De inzet is om met kleine of grotere investe-

ringen geld te besparen op energiekosten, de omzet te verhogen en tegelijkertijd het milieu te sparen. Een concreet voorbeeld hiervan is warmte-koudeopslag (WKO), dat een energiebesparing van maar liefst 40 tot 80 procent kan opleveren. Utrecht neemt hiermee het voortouw en dat is hard nodig. Want Nederland heeft op het gebied van duurzaamheid een van de slechtste scores in Europa. Er is nog een wereld te winnen.

Menno F. de la Vienne, directeur UIA, en
Nicole Rosenberg, Communicatie & Marketing



< DUURZAME TIPS VOOR U >

Snel verdiend

Een aantal praktische duurzaamheidstips van het UIA voor facilitair managers.

Algemeen

- Onderzoek bij de locatiekeuze van uw bedrijf of het pand goed bereikbaar is per openbaar vervoer

Warmtebesparing

- maak een tochtportaal
- installeer een deurdranger

Waterbesparing

- gebruik een spoelbak op de wc met een watergebruik van maximaal vier liter per spoeling

- koppel de hemelwaterafvoer af van het rioleringsstelsel en vang het hemelwater op voor bijvoorbeeld het besproeien van de tuin of de plantenbakken

Gasbesparing

- pas bij voorkeur meerdere kleine HR-ketels toe in plaats van één grote
- gebruik een ketel met een zeer hoog rendement
- plaats warmteschilden achter radiatoren
- voorkom gelijktijdig koelen en verwarmen

Elektriciteitsbesparing

- plaats een zonneboilerinstallatie
- sluit de buitenverlichting aan op zonnecellen
- sluit de vaatwasmachine aan op een warmwaterkraan
- pas energiezuinige ventilatoren toe
- pas energiezuinige verlichting toe, veel energieleveranciers hebben hiervoor een regeling <

Duurzaam megaproject

Evelop Real Estate en NS Poort hebben eind oktober de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) getekend voor de bouw van een CO₂-neutraal kantoor in het stationsgebied van Utrecht. Dit kantoor, van ongeveer 25.000 m², krijgt een geheel eigen en zeer economische energievoorziening. De energie wordt opgewekt door zonnecollectoren, WKO, kleine windturbines op het dak en een warmtekracht op basis van biomassa. Voor aanvullende duurzaamheidsmaatregelen loopt nog een subsidieaanvraag in Brussel. De bouw staat gepland voor begin 2011; medio 2012 wordt het opgeleverd. De kosten bedragen 65 miljoen euro. Meer informatie op www.evelop.com en www.econcern.com.



Duurzaam bouwen groen financieren



Van links naar rechts Ton van Erp (directeur Financieringen), Richard Kooloos (directievoorzitter) en Lilian ter Doest (directeur Funding) van Fortis Groenbank.

Niet alleen de roep om duurzaam bouwen neemt toe, maar ook de druk vanuit de overheid. De doelstelling van het ministerie van VROM is om in 2020 klimaatneutraal te bouwen. Een instrument hiervoor is het uitdrukken van de energie-efficiëntie in Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). In het bouwbesluit 2009 heeft het ministerie van VROM de EPC-norm voor kantoorpanden verder aangescherpt van 1,5 naar 1,1. Dit vergt meer kennis van zaken bij ontwikkelaars, gebruikers en beleggers. De duurzaamheidseisen kunnen de bouw prijs per m² verhogen, maar ook

de energierekening verlagen. Daarnaast heeft een lage EPC een positieve invloed op de waardeontwikkeling.

Onderzoek

Eichholz, Kok & Quigly, onderzoekers van de Universiteiten van Maastricht en Berkeley, deden recentelijk onderzoek naar duurzaam zakelijk vastgoed in Amerika. Zij onderzochten hiervoor zo'n 6.000 kantoorpanden. Uit hun onderzoek blijkt dat bedrijfsnonroerendgoed met een lagere EPC-waarde een hogere en stabielere bezettingsgraad en een veel hogere verkoopwaarde heeft.

Groenregeling

Een tweede instrument is de Groenregeling. Particuliere beleggers stellen via groenbanken geld ter beschikking. Hiervoor krijgen zij een fiscale premie van maximaal 2,5 procent bovenop de te ontvangen rente. Hierdoor kan de groenbank de leningen voor groenprojecten tegen een lagere rente aanbieden. De categorieën in de vastgoedsector die in aanmerking komen voor groene financiering zijn: duurzame utiliteitsbouw, investeringen in duurzame energie-installaties en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Groen financieren

Voor duurzame utiliteitsbouw kan de ontwikkelaar in aanmerking komen voor een rentekorting over een deel van de ontwikkelingskosten. De EPC-norm en milieueisen hiervoor gaan wel verder dan de norm uit het Bouwbesluit. Voor de duurzame renovatie van een kantoorpand zijn de investeringen vaak groen te financieren. Denk hierbij aan het installeren van een warmte-koudeopslag (WKO) en zonne-energievoorzieningen. Als een ondernemer in aanmerking wil komen voor een groene financiering, dan kan hij via een groenbank bij SenterNovem een groenverklaring aanvragen. Op basis van deze verklaring verstrekt de bank de groene financiering. De groenverklaring, die tien jaar geldig is, is gebonden aan het pand of object en daarmee over te dragen aan de eindbelegger. <

Kijk voor meer informatie op:
www.senternovem.nl/groenbeleggen.

Dit artikel is tot stand gekomen met medewerking van Fortis Groenbank.

Bedrijven geplaatst door het UIA sinds 2005

Het UIA stelt, als servicegerichte organisatie, de nieuwe bedrijven in de regio's Utrecht en Amersfoort graag aan u voor.

Adviesbureaus

Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement (NAR) en Insights International
www.insights-int.nl
www.risicomangement.nl

Kolfschoten Advies
www.kolfschotenadvies.nl

Advocatenkantoor Zandijk

www.zandijkletselschadeadvocaten.nl

Audiovisuele dienstverlening

ACS Audiovisual
www.acsaudiovisual.com

Bank

Friesland Bank
www.frieslandbank.nl

Callcenters

KlantContactServices (KCS)
www.klantcontactservices.nl

Buy Aid
www.buyaid.com

Detacheringsbureaus

AX's Groep
www.axs.nl

Valid ICT

www.valid.nl

Extra Talent

www.extratalent.nl

Personal Assist

www.personalassist.nl

Deurwaarderskantoor Groenewegen en Partners
www.groenewegen.com

ICT

Dutch Game Garden
www.dutchgamegarden.nl

Tam Tam

www.tamtam.nl

Artificial Industry

www.artificialindustry.nl

Bentley

www.bentley.com

Ictopus Academy
www.ictopus.nl

Kunstsector

Kunsfactor: Sectorinstituut voor amateurkunst
www.kunsfactor.nl

Opleidingsinstituut

NCOI
www.ncoi.nl

Reclamebureau

RCLM
www.rclm.nl

Anders

Veilig Verkeer Nederland (VVN)
www.veiligverkeer.nl

Warmte-koudeopslag kent bijna geen nadelen

Nu de energieprijzen blijven stijgen en de CO₂-uitstoot alsmat meer invloed krijgt op ons klimaat, gaan ook bedrijven steeds bewuster om met hun energiegebruik. Nieuwe technieken dienen zich aan. Eén daarvan is warmte-koudeopslag (WKO). Een techniek die sommige bedrijven al toepassen. Vijf vragen over dit onderwerp aan UIA-directeur Menno de la Vienne.

Wat is warmte-koudeopslag?

In de zomer hebben we meestal te veel warmte in huis en in de winter te weinig. Warmte-koudeopslag is het opslaan van overtollige warmte in een waterlaag in de grond. Zo'n ondergrondse waterpartij van tussen de 20 en 150 meter diep noemen we aquifer. Wanneer een gebouw is aangesloten op een warmte-koudeopslag, dan wordt 's zomers het warme water in een aquifer gepompt om het gebouw te koelen en 's winters wordt het warme water weer opgepompt om het pand te verwarmen. Het systeem leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld vloerverwarming.

Wat bespaar je daar dan mee?

Met WKO kan de eigenaar van een pand tussen de 40 en 80 procent op zijn energiegebruik besparen. Zo'n systeem is een grote stap naar een CO₂-neutraal gebouw. Dus nog goed voor het milieu ook.

Dat is fors. Maar wat kost de installatie van zo'n systeem?

De kosten van een WKO-systeem zijn inderdaad hoger dan die van een cv-ketel. Daarom is het verstandig de installatie van een warmte-koudeopslag meteen mee te nemen bij nieuwbouw of bij een grote verbouwing. Met een terugverdientijd van tussen de nul en vijf jaar is het de investering echter meer dan waard. Bovendien is een pand met zo'n installatie eenvoudiger te verkopen en levert ook meer geld op.

Is WKO alleen interessant voor grotere bedrijven?

Dat was tot voor kort zo. Vandaar dat grote kantoren, openbare gebouwen en ziekenhuizen als eerste over de streek waren. Inmiddels zijn er ook WKO-oplossingen voor huizen van particulieren.

Zijn er helemaal geen nadelen aan WKO?

Eigenlijk niet. De onderhoudskosten zijn lager en milieuvriendelijke koelmiddelen worden niet meer toegepast. Het enige nadeel op dit moment is dat de vergunningprocedure langer is. Dit komt door de onbekendheid met dit systeem. <



Menno de la Vienne: "WKO kent geen nadelen."

VVN, nieuw geplaatste organisatie

Het UIA heeft in samenwerking met DTZ Zadelhoff een nieuw kantoorpand gevonden in Amersfoort voor Veilig Verkeer Nederland (VVN). Deze organisatie had haar hoofdkantoor in Huizen. Het nieuwe hoofdkantoor in de 'Brouwershof' in Amersfoort heeft een oppervlakte van 1.310 m² en biedt ruim plaats aan de 40 medewerkers van de verkeersorganisatie.



Geld in Nood

In het Geldmuseum in Utrecht is van 15 oktober 2008 t/m 29 maart 2009 de tentoonstelling Geld in Nood. De tentoonstelling geeft een impressie van wat er gebeurde met ons geldsysteem in tijden van grote onrust. In acht vitrines bevinden zich nooit eerder getoonde objecten uit eigen collectie. Het Geldmuseum is gevestigd in de Munt. Meer informatie op www.geldmuseum.nl.

Vakantiebeurs

Van 14 tot en met 18 januari 2009 is de Vakantiebeurs in de Jaarbeurs in Utrecht. Gastlandponsor is dit keer Cuba. Op de Vakantiebeurs ruikt, ziet en ervaart de bezoeker het complete aanbod uit meer dan 150 landen. Meer informatie op www.vakantiebeurs.nl.

Gezond Leven

Gezond Leven is de nationale gezondheidsbeurs voor iedereen die actief bezig is met gezondheid en alles wil weten over een gezonde lifestyle en langer gezond blijven. Op 23, 24 en 25 januari 2009 kunnen bezoekers in de Jaarbeurs antwoord krijgen op de vraag: 'Hoe gezond ben ik?' Meer informatie op www.denationalegezondheidsbeurs.nl.

Webwinkel Vakdagen

Op woensdag 28 en donderdag 29 januari 2009 zijn in de Jaarbeurs Utrecht voor de derde keer de Webwinkel Vakdagen. Het is de toonaangevende vakbeurs voor verkoop, verzending, betaling en marketing van webwinkels. Meer informatie op www.webwinkelvakdagen.nl.

Bouw & ICT

Op dinsdag 10 t/m donderdag 12 februari 2009 is de Jaarbeurs in Utrecht het podium voor de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van Bouw & ICT. De ruim 75 exposanten tonen de bezoeker de laatste ICT-trends op het gebied van het stroomlijnen van processen, korte levertijden en betere communicatie tussen alle partijen in het bouwproces. Meer informatie is te vinden op www.bouw-en-ict.nl.

Uit de pen van...

MARTIJN VAN LOENEN

Adviseur bij Stimular



Martijn van Loenen van Stimular
"Facility manager, neem het voortouw!"

Energiezuinig ondernemen bespaart kosten, verbetert de concurrentiekracht, draagt bij aan een goede reputatie en de wereld wordt er ook nog beter van. Dit besef dringt langzaam door bij ondernemend Nederland. Om optimaal voordeel te halen uit de energiezuinige en CO₂-neutrale mogelijkheden is er binnen een organisatie iemand nodig die kennis en overzicht heeft.

Stimular is opgericht in 1990. De stichting adviseert en ondersteunt bedrijven op het gebied van energiebesparing en milieuzorg. Stimular doet dit onder andere door het geven van cursussen. Vanaf 2000 heeft de stichting haar werkterrein uitgebreid met 'Duurzaam Ondernemen'. Meer informatie is te vinden op www.stimular.nl, www.duurzaammb.nl en www.milieubarometer.nl.

In mijn optiek is de facility manager de trekker. En dat betekent een radicale verandering van zijn of haar rol. Op dit moment is het de rol van een facility manager om zo onzichtbaar mogelijk te zijn. Alleen als bijvoorbeeld de airco het niet meer doet, komt hij in beeld. De facility manager zou juist een actievere rol moeten spelen bij het verduurzamen van het bedrijfspand. De facility manager kent het gebouw van haver tot gort.

Dit betekent dat de facility manager ook zeggenschap moet krijgen over inkoop zoals zuinige HR-ketels, warmtepompen, nieuwe verlichting. Laat hem/haar bij nieuwbouw meedenken over betere isolatie en zonnecollectoren op het dak. Laat hem/haar adviseren over de aanschaf van bureaustoelen gemaakt van bijvoorbeeld gerecycled kunststof, het monteren van tijd klokken tussen koffieapparaten, keukenboilertjes en het 's avonds uitschakelen van computers. Met al deze maatregelen zijn tienduizenden euro's per jaar te besparen.

Voor de hernieuwde rol van facility managers zijn er echter twee obstakels. Net als bij veel architecten en aannemers merk ik dat er sprake is van een kennisachterstand. Daar komt nog bij dat veel directies zich blindstaren op de investeringskosten. Onderhoud en verbruikskosten worden onderschat. De kennisachterstand en het ontbreken van een langetermijnvisie bij bedrijven, maar ook overheid, zorgen ervoor dat de investeringen in energiezuinige innovaties stagneren. Zozeer zelfs dat Nederland op dit punt is aanbeld in de onderste regionen van Europa.

Het uit de grond halen van fossiele brandstoffen wordt steeds duurder, terwijl door massaproductie alternatieve energie steeds goedkoper wordt. De verwachting is dat in 2015 zonne-energie evenveel kost als stroom uit fossiele brandstoffen. Dit zal automatisch zorgen voor een omslag in het denken over duurzaam ondernemen. Maar waarom nog zes jaar wachten? Facility managers van Nederland, sta op en neem het voortouw! <

Provinciale subsidies voor duurzame initiatieven

De Provincie Utrecht heeft een Stimuleringsregeling Subsidies Duurzaamheid, Energie en Klimaat in het leven geroepen. De subsidies zijn bedoeld om duurzame initiatieven van bedrijven te steunen. Hiermee wil het provinciebestuur voorkomen dat goede ideeën op de plank blijven liggen. Alle initiatieven samen moeten de Utrechtse regio klaarstomen voor de toekomst. Meer informatie is te vinden op: www.provincie-utrecht.nl/utrechtklaarvoordetoekomst

Utrecht Investment Agency

Bezoekadres
Rachmaninoffplantsoen 61
3533 JZ Utrecht

Postadres
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

T: 030 286 41 37
F: 030 286 48 21
E: info@uia.nl
Menno F. de la Vienne (menno@uia.nl)
Nicole E.C. Rosenberg (nicole@uia.nl)

COLOFON Redactie & eindredactie Lammers van Toorenburg Benelux PR,
Editorial Services, Fotografie CheeseWorks, Geert de Jong,
Vormgeving Sjansen Design BNO, Drukwerk Libertas, Oplage 2.200

Het UIA is een gezamenlijk initiatief van onderstaande partners.

Sinds maart 2008 staat het UIA open voor toetreding van nieuwe beleggers en vastgoedontwikkelaars



provincie Utrecht



FORTIS

ING
REAL ESTATE



WHITE ESTATE
INVESTMENTS

