

# Casa Mundus

De Groene Makelaars

**Enige tijd geleden ontving ik een e-mail waarvan ik het idee had dat het goed zou zijn om er eens wat nader op in te gaan. Het klonk allemaal zo mooi.**

Het afgelopen halfjaar hebben wij onderzocht of en op welke wijze drie oudere torenflats te verduurzamen zijn. Onder verduurzaming verstaan wij primair energiebesparende maatregelen, maar ook andere zaken zijn meegenomen op grond van de meetlat People Planet Prosperity. Graag brengen wij de -geanonimiseerde - conclusies bij u onder de

aandacht. Hiermee is een bewijs geleverd dat verduurzaming geen kostenverhoging hoeft te zijn. In dit geval levert verduurzaming naast milieuwinst ook een gezonde financiële winst op. Dat zal lang niet in alle gevallen zo zijn, maar deze markttest maakt wel duidelijk dat het onderzoeken de moeite waard kan zijn. Onze creativiteit gecombineerd met holisme en verstand van zaken zetten wij graag in om ook naar andere gebouwen te kijken. Zo zijn wij ook bezig met een groot kantoorgebouw en een gebouw waar een onderwijsinstelling in wordt gevestigd.

Ach, dacht ik alweer een onderzoek en inderdaad met mooie resultaten. Drie flatgebouwen met circa 175 huur- en 25 koopappartementen uit de jaren zeventig zijn te verduurzamen van energielabel F naar C met zowel milieuwinst als financiële winst. Deze flats behoren daarmee tot de meest duurzame en groene van Nederland in hun type en bouwjaar, hetgeen op zich een landelijke p.r. waarde vertegenwoordigt. De investering wordt terugverdiend door energiebesparing en vrijval van bepaalde onderhoudsposten. Bij een investering van € 1,7 miljoen (exclusief subsidies) geldt een terugverdientijd van 9 jaar exclusief rentelasten en 13 jaar inclusief 6% rentelasten. Voor dit project zijn drie clusters van verduurzamende activiteiten te onderscheiden:

- 1.a+b: cv verwarming en tapwater via stadsverwarming uit biogascentrale.
- 2.a+b: isolatie van de schil: buiten en binnen de appartementen.
- 3: zonnepanelen, vervanging van collectieve verlichting (besparing bij VvE).
- 4: hangende tuin / groene gevel.

M.u.v. de zonnepanelen, hebben alle besparende maatregelen een onbeperkte levensduur. Na aftrek van aflossingen en rente bedraagt de netto contante waarde van de besparingen over 30 jaar van de gebruikers / bewoners € 500.000 en de nette contante waarde van de eigenaars tezamen (VvE) € 470.000 (exclusief subsidie en exclusief 4: hangende tuin / groene gevel). Onderstaande tabel geeft aan per cluster van maatregelen (kolom A) de investering (nominaal; kolom B) en de terugverdientijden (t.v.t.) zonder (kolom C) en met rentelasten (kolom D).

<b>A</b> <b>combinatie cluster van</b> <b>maatregelen</b>	<b>B</b> <b>investering</b> <b>x € 1.000</b>	<b>C</b> <b>t.v.t.</b> <b>excl. rente</b>	<b>D</b> <b>t.v.t.</b> <b>incl. 6%</b> <b>rente</b>
<b>1.a, 1.b</b>	<b>700</b>	<b>jaar 3</b>	<b>jaar 4</b>
<b>1.a, 1.b + 2.a, 2.b, 3</b>	<b>1.700</b>	<b>jaar 9</b>	<b>jaar 13</b>
<b>1.a, 1.b + 2.a, 2.b, 3 + 4</b>	<b>1.800</b>	<b>jaar 12</b>	<b>jaar 17</b>

Tot maatregel 4 – de hangende tuinen, weergegeven in de laatste regel van de tabel – kan alleen vanuit marketing en gebruikers-welzijn besloten worden. Deze maatregel levert namelijk geen meetbare besparing op. De gebruiker-bewoner kan ook nog kiezen voor een facultatief pakket, inhoudende de overstap van koken op gas naar koken op elektriciteit, waardoor het contract voor aardgaslevering

kan worden opgezegd om zo het vastrecht uit te sparen. In combinatie met de keuze voor een leverancier van groene elektriciteit, is de CO<sub>2</sub>-emissiereductie maximaal en worden de kosten van de gebruiker/bewoner per jaar ca. € 200 lager.

Dit project is een bewijs dat idealen vanuit People en Planet uitstekend samen kunnen gaan met Prosperity voor eigenaars en gebruikers. Het milieueffect is immers aanzienlijk. De appartementen gaan jaarlijks 70% of 325 ton CO<sub>2</sub>-emissie reduceren en de Verenigingen van Eigenaars 20% of 25 ton, tezamen 350 ton per jaar (exclusief het facultatieve pakket).

Toch maar eens even gevraagd of men ook echt iets gaat uitvoeren en ik kreeg al snel antwoord: Het onderzoek is afgerond en onderwerp van gesprek geweest bij onze opdrachtgever(s). Wij treffen met hen de voorbereidingen voor de uitvoering. Over 3 weken denken wij dat voldoende basis is gelegd voor de besluitvorming op hoofdlijnen. In praktische zin komt het er op neer dat de uitvoering in de zomer van 2011 zal plaatsvinden.

Zo kan het dus ook in Nederland. Gewoon de bestaande gebouwen aanpakken en upgraden. Hulde. Zou leuk zijn om er volgend jaar nog even op terug te komen als men aan de slag gaat en later zal moeten blijken of de gedane investeringen inderdaad in de aangegeven periode kunnen worden terugverdiend of dat dat zelfs sneller zal gaan.

Mooie slogan ook voor 2010: **Anders Kijken, Anders Denken, Anders Handelen**