

Geheel volgens plan

Verduurzaming op de agenda krijgen

Als verduurzaming in het meerjarenplan staat, wordt de toekomst er alleen maar overzichtelijker op. Wat zijn de voordelen van een duurzaam meerjarenonderhoudsplan en hoe stel je zo'n plan op?

Door: Jeroen Ensink

Verduurzaming: voor velen misschien nog een containerbegrip, maar voor het onderhoud en beheer van gebouwen niet meer weg te denken. De term wordt gebruikt om het proces aan te duiden van het verminderen van de impact van menselijke activiteiten op het milieu. Het gaat hierbij om het verkleinen van de ecologische voetafdruk en het creëren van een duurzamere samenleving. Het doel: menselijke activiteiten veranderen of

verbeteren om de negatieve impact op het milieu te verminderen en te zorgen voor een meer duurzame toekomst.

Verduurzamen kan op individueel niveau, bijvoorbeeld door het verminderen van het gebruik van plastic, het kiezen voor duurzame producten of door vaker de fiets te nemen. Maar het kan ook op een breder niveau plaatsvinden, zoals bij het beheren van vastgoed. Er kan bijvoorbeeld worden geïnvesteerd in maatregelen die de CO₂-uitstoot verminderen, in het verlagen van energieverbruik en het verbeteren van de kwaliteit van het binnenklimaat. Duurzaamheid krijgt dan ook steeds meer aandacht van gebouweigenaren en -beheerders, waardoor een groeiende

behoefte aan nieuwe stuurinformatie is ontstaan. Een waardevol instrument daarin is het duurzaam meerjarenonderhoudsplan, ook wel DMOP genoemd.

Langetermijnplanning

De basis van een DMOP is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Dit is een langetermijnplanning voor het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud aan gebouwen, terreinen en installaties conform de NEN2767-methode. Een DMOP wordt opgesteld door duurzaamheidsmaatregelen toe te voegen aan het MJOP.

Twee momenten

Wie investeert in de verduurzaming van vastgoed, kan dat op twee verschillende soorten momenten doen: op een natuurlijk moment of een zelfstandig moment. Een zelfstandig moment is een willekeurig moment waarop geen rekening gehouden wordt met het planmatig vervangingsmoment van het betreffende onderdeel in het MJOP. Een natuurlijk moment is het investeren in een duurzaam onderdeel op het einde van de levensduur en/of het moment dat het onderdeel door gebreken niet meer bruikbaar is. Wanneer deze maatregelen geïntegreerd worden in het MJOP, ontstaat een DMOP. Dit resulteert in een integraal totaaloverzicht waarmee vastgoedeigenaren en -beheerders beter in staat zijn om het beheer, onderhoud en de kosten effectief te managen.

Sedumdak

Bij Raderadvies staat verduurzamen hoog in het vaandel staan. We kunnen daarom een aantal goede voorbeelden geven van situaties waarin het opstellen van een DMOP tot mooie verduurzamingsresultaten heeft geleid.



Bij diverse woningcorporaties actualiseert Raderadvies jaarlijks MJOP's. Eén opdrachtgever wilde haar complexen verduurzamen. Uit het MJOP bleek dat de dakbedekking gerenoveerd moest worden, een duidelijk natuurlijk moment. Vervolgens is het dak gerenoveerd en een sedumdak aangebracht. Groot voordeel van een sedumdak is dat het CO₂ uit de lucht vangt en omzet in zuurstof. Hierdoor draagt het bij aan het verbeteren van de luchtkwaliteit. Een sedumdak heeft ook een isolerende werking, waardoor het de directe opwarming van de dakconstructie tegengaat. Dit kan bijdragen aan een vermindering van het energieverbruik en de bijbehorende kosten voor koeling in de zomer. Voor verschillende soorten planten en dieren biedt een sedumdak een bijzondere leefomgeving, waardoor het bijdraagt aan het bevorderen van de biodiversiteit. Los van het feit dat een sedumdak een langere levensduur heeft dan een reguliere dakafwerking, heeft het ook de eigenschap om water vast te houden. Dat is gunstig voor het verminderen van de piekbelasting op het riool tijdens hevige regenval en het is meteen een waterbassin voor in tijden van langdurige droogte.

Zonnepanelen

Een ander mooi voorbeeld doet zich voor bij een schoolbestuur dat de ambitie had om het energieverbruik te verminderen. Het is natuurlijk geweldig om te zien dat het schoolbestuur zich richt op duurzaamheid en zich inzet om bij te dragen aan een groenere toekomst. Aangezien dit niet was voorzien in het MJOP betrof dit verduurzaming op een zelfstandig moment. Er is een verduurzamingsonderzoek uitgevoerd, waaruit geconcludeerd werd dat de school het beste als eerste stap zonnepanelen kon aanbrengen. Door zonnepanelen op de daken te installeren kan de school nu bijna energieneutraal functioneren. Een mooie bijdrage aan een duurzame toekomst.

Om op voorhand te kunnen bepalen waar je staat met jouw vastgoed is het raadzaam om een quickscan uit te laten voeren waardoor je op een snelle en makkelijke manier inzicht krijgt in de onderhouds- en duurzaamheidsstatus van je vastgoedportefeuille. Hopelijk laten deze twee verduurzamingstrajecten zien dat het containerbegrip verduurzamen meer inhoudt dan gedacht wordt en zal het dienen als voorbeeld voor andere organisaties om soortgelijke stappen te nemen en zich in te zetten voor duurzaamheid.



Dit artikel wordt u aangeboden door www.raderadvies.nl

