

Sustainable Life Cycle Economy (SLiCE)

Duurzaam bouwen loont

Bij de ontwikkeling van een project wordt meestal alleen gestuurd op investeringskosten. In de praktijk leidt dit vaak tot hogere kosten in de beheer- en exploitatiefase van een gebouw. Sturing op exploitatiekosten aan het begin van het bouwproces is dan ook van groot belang. Duurzaam bouwen speelt hierin een steeds grotere rol. Daarom heeft Brink Groep de analysemethode Sustainable Life Cycle Economy (SLiCE) ontwikkeld. SLiCE beschouwt alle relevante kosten én opbrengsten in relatie tot zowel de ontwikkeling als de exploitatie van vastgoed in diverse duurzaamheidsvarianten.

Brink Groep

Overgoo 5
Postbus 177
2260 AD Leidschendam
Tel. (070) 301 53 01
Fax (070) 320 22 03

Appelboogerd 2
Postbus 415
4000 AK Tiel
Tel. (0344) 67 58 75
Fax (0344) 67 58 73

Science Park Eindhoven 5033
Postbus 2424
5600 CK Eindhoven
Tel. (040) 267 67 67
Fax (040) 267 67 60

www.brinkgroep.nl



De toekomstige huisvesting van een organisatie moet primair aansluiten bij de bedrijfsvoering en het bedrijfsproces van de organisatie. Daarnaast kan men kijken hoe duurzaamheid hierin kan worden toegepast. Duurzaamheid is geen doel op zich, maar kan als middel worden gebruikt om doelen te realiseren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het verlagen van het afzetrisico, het verhogen van het imago of het reduceren van kosten in de gebruikersfase. Hierbij gaat het niet alleen over het reduceren van de CO₂-uitstoot, maar ook over andere aspecten. Zoals de toepassing van materialen, de winstgevendheid van een project en de mensen die bij het project zijn betrokken. Kortom, duurzaamheid is een breed begrip!

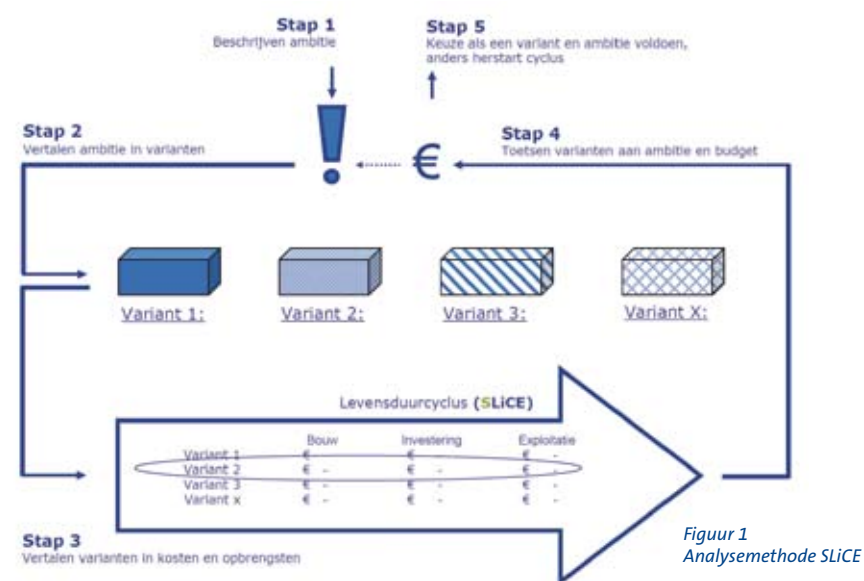
De fossiele energievoorraad raakt op den duur uitgeput en energieprijzen stijgen, omdat de energiebehoefte hoger is dan de huidige voorraad. Dit leidt tot een andere kostenverdeling, waarbij de gehele levenscyclus een belangrijkere rol speelt. Door in de realisatiefase van een project meer te investeren in duurzaamheidsmaatregelen, worden in de exploitatiefase kosten bespaard. Wie bij de ontwikkeling van een nieuw gebouw alleen op investeringskosten stuurde loopt in de praktijk vaak tegen hogere exploitatiekosten aan. Beter is het om juist aan het begin van het proces oog te hebben voor de gebruiksfase; dan kunt u nog maximaal op deze kosten sturen.



Duurzaamheid speelt hierbij een steeds grotere rol. Om u te helpen bij het sturen op lagere exploitatiekosten én de consequenties van duurzaam bouwen inzichtelijk te maken, ontwikkelde Brink Groep de analysemethode Sustainable Life Cycle Economy (**SLICE**). **SLICE** beschouwt alle relevante kosten én opbrengsten in relatie tot zowel de ontwikkeling als de exploitatie van vastgoed in diverse duurzaamheidsvarianten.

Sustainable Life Cycle Economy

Voor veel organisaties is het moeilijk om de organisatiedoelstellingen op het gebied van duurzaamheid te vertalen naar huisvesting. Dit wordt mede veroorzaakt door de complexiteit om de gehele levenscyclus van de dynamische organisatie en het gebouw te overzien. De complexiteit wordt verder versterkt doordat een andere benadering van kosten en kostenontwikkelingen ontstaat; namelijk huisvesten vanuit de Total Cost of Ownership. Figuur 1 geeft weer hoe met SLICE kan worden gekomen tot de juiste aanpak van uw huisvestingsvraagstuk.



Figuur 1
Analysemethode SLICE

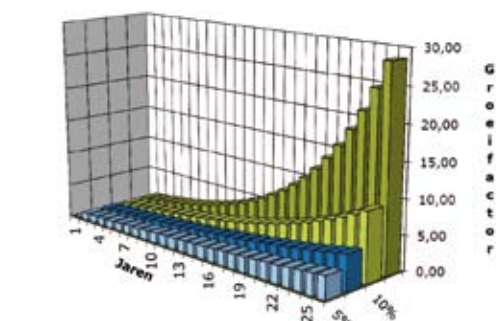
Uit figuur 2 blijkt dat de levensduurkosten en de baten tijdens de exploitatie vele malen hoger zijn dan de bouw- of de ontwerpkosten. Over het algemeen is een duurzaamheidsambitie gekoppeld aan een hogere investering. Hierdoor nemen de levensduurkosten af. Duurzaamheid betekent optimalisatie, maar ook zekerstelling van inkomsten door imagoverbetering. Duurzaam bouwen is dus ook financieel interessant.



Figuur 2
In deze figuur ziet u links de kosten bij een traditioneel bouwproces en rechts bij een duurzame variant.

De exploitatiekosten van een gebouw bestaan uit de kapitaallasten van de investering, de kosten voor aanpassingen, onderhoud, energie, water, schoonmaak en beheerskosten. Deze kostensoorten hebben weer hun specifieke ontwikkelingen. Het loont dan ook om kosten te vermijden die een hoge ontwikkeling kennen. De bouw- of investeringskosten dienen als grondslag waarop de totale exploitatiekosten worden geraamd.

Met **SLICE** maakt Brink Groep voor u inzichtelijk wat de effecten zijn van de verschillende mogelijkheden. Effecten voor bijvoorbeeld het milieu, de mede-



Figuur 3 De invloed van prijsstijging in 25 jaar

werkers, de kosten en de mogelijk te verwachten opbrengsten. **SLICE** is bijzonder geschikt om de verwachte prijsontwikkelingen van de diverse onderdelen inzichtelijk te maken. Op basis van verschillende scenarioanalyses kan een 'best-practice'-keuze worden gemaakt. Dit leidt tot een hogere efficiency in de gebruikersfase. In figuur 3 is de invloed van prijsstijging zichtbaar, oplopend van 3% tot 15% over een periode van 25 jaar.

Financiële Quickscan Duurzaamheid

Het bepalen van de investeringskosten blijft onverminderd belangrijk en is onlosmakelijk verbonden bij een goede sturing op de exploitatiekosten. Om u hierbij te helpen in relatie tot duurzaamheid heeft Brink Groep in opdracht van de Dutch Green Building Council een rekenmodel ontwikkeld, dat een oplossing biedt bij het financieel kwantificeren van duurzaamheidsvraagstukken: de Financiële Quickscan Duurzaamheid (FQD). Deze scan is een hulpmiddel, waarmee in de vroege planfasen van het bouwproces, kosten en kwaliteiten worden gekoppeld aan een BREEAM-score.

Op basis van de uitkomsten van de scan kunt u rationele afwegingen maken bij het duurzaam ontwikkelen van nieuwbouwkantoren. De output bestaat uit ontwerp-kaders, aangevuld met een globale raming op investeringskostenniveau gerelateerd aan het te hanteren duurzaamheidsscenario. Een verdere uitwerking van deze output leidt tot een op uw specifieke situatie toegesneden advies inclusief de gevolgen voor de lange termijn.



www.quickscanduurzaamheid.nl

Meer informatie

Ga voor meer informatie over Sustainable Life Cycle Economy of de Financiële Quickscan Duurzaamheid naar onze website www.brinkgroep.nl.