

Installatiebedrijf M&O Techniek zweert bij duurzame renovatie

# Bestaande panden slopen? Zinloos!

*Oplossingen die op alle fronten een fikse stap vooruit zijn. Financieel, qua duurzaamheid en qua gerief. Het klinkt te mooi om waar te zijn, maar algemeen directeur Ruud Meijns en financieel directeur Marcel Luten weten heel goed waar ze over praten. Sterker; de unieke interne verbouwing van hun eigen bedrijfspand, waar de eigen medewerkers een hoofdrol in kregen, pakte spectaculair uit. Niet alleen is het pand optimaal geïsoleerd en wordt het duurzaam en bijzonder efficiënt warm gehouden en gekoeld, ook zijn de kantoorruimten bij M&O Techniek een lust voor het oog. Goed nieuws voor de zakelijke markt: een bewezen concept is klaar om breed uitgerold te worden.*

**M**&O Techniek staat voor Meijns en Ofman, de beide bedrijven die na een fusie sinds 1997 officieel samenwerken. De bundeling van expertise van de bedrijven, gekoppeld aan

belangen in enkele andere bedrijven, verruimde de slagkracht aanzienlijk, maar vanzelfsprekend vroeg dat ook om een goede taakverdeling binnen de directie. Meijns:  
"Ik heb de algehele

leiding in handen en ben technisch vaardig. In Marcel heb ik een kei van een financiële directeur naast me zitten. Ik moet zeggen dat de fusie en het goed integreren van de beide bedrijven een behoorlijk pittig proces was, maar het heeft ons veel opgeleverd. Sowieso deden we er een schat aan organisatorische ervaring mee op, maar ook heeft Marcel zich alle financiële kanten die aan de bedrijfsvoering zitten uitstekend eigen gemaakt. Belangrijk, want financiën zijn binnen de installatiebranche steeds essentiëler geworden bij het verkopen van het product. Met alleen een goed onderbouwd technisch verhaal kom je er niet meer."

#### Heel efficiënt heel veel winnen

M&O Techniek kwam op Lutens pad, omdat hij getrouwd is met de dochter van de oprichter van het vroegere Ofman Installatietechniek uit Krommenie. Destijds actief als leraar wiskunde, natuurkunde, informatica en techniek werd hem in '93 door zijn schoonvader gevraagd om in Ofman te stappen.

Algemeen directeur Ruud Meijns (links) en financieel directeur Marcel Luten

Hij draaide er parttime warm en besloot zich vervolgens fulltime in te gaan zetten voor het bedrijf dat enkele jaren later fuseerde met Meijns Installatie. Om de algehele financiële leiding op zich te kunnen nemen, en daar was na de fusie in '97 behoefte aan, rondde Luten naast MIT zijn derde HBO studie, HEAO-BE, af. Sindsdien draagt hij de financiële eindverantwoordelijkheid en is hij hoofdverantwoordelijk voor kwaliteit, waaronder bijvoorbeeld de BRL6001 beoordelingsrichtlijn valt die de kwaliteit van de werkzaamheden en activiteiten moet borgen. Daarnaast valt ook de VCA\*\* veiligheidscertificering onder zijn verantwoordelijkheden, alsmede alle regelgeving en protocollen rondom procedures en concepten.

M&O Techniek bedient al ruim dertien jaar zowel de particuliere als de zakelijke markt middels installatie van duurzame energiesystemen met warmteterugwinning, zoals warmtepompen, ventilatiesystemen en zonne-energie. Het is de zakelijke markt die tijdens het gesprek met Het Ondernemers Belang centraal staat en met een reden. Luten: "Een rapport dat door ingenieursbureau DHV in samenwerking met onder meer TNO werd geschreven, formuleerde een conclusie die ons al langer uit het hart gegrepen was. Namelijk dat bestaande panden, die niet energiezuinig en duurzaam genoeg zijn, veel beter gerenoveerd dan gesloopt kunnen worden. Vooral in de utiliteitsmarkt staat ontzettend veel leeg. Soms kun je het met een lik verf al een heel stuk opknappen, want het gaat vaak om op zichzelf fraaie panden. Maar dat is de buitenkant. Vaak stuit je aan de binnenkant op een vooral installatietechnisch gezien verouderde situatie, maar juist dáár valt heel efficiënt heel veel te winnen."

#### **Proefondervindelijk bewezen: duurzame renovatie werkt!**

Waarmee Luten aan wil geven dat slimme renovatie uiteindelijk veel lagere kosten met zich meebrengt dan het slopen van panden om die door duurzame nieuwbouw te vervangen. Meijns en Luten weten waarover ze het hebben, want het besluit viel om het bedrijfsgebouw van M&O Techniek zelf als bewijsstuk te laten dienen voor de kracht van duurzame renovatie. Meijns: "Er was wel een grondige renovatie nodig, want toen we dit pand al gebruikten, maar er nog geen eigenaar van waren, overwogen we om te verhuizen. Tegelijk leek ons het een prachtige uitdaging om het zo te renoveren dat het er niet alleen als nieuw uit zou komen te zien, maar het ook aan alle duurzaamheidseisen anno 2010 zou voldoen. Kortom; dat het in alle opzichten een state of the art bedrijfspand zou worden." Een rondleiding door



Meijns en Luten leert dat die opzet schitterend geslaagd is. Zowel de looks van de kantoorruimten, kantine, werkplekken en het magazijn als de klimaatregulerende technieken maken het pand tot een klein museum van moderne toepassingen. Luten: "Ons pand wordt verwarmd, gekoeld en geventileerd met een lucht/lucht warmtepomp, de Zubadan, het alternatief voor de aardwarmtepomp, met vrijwel hetzelfde rendement, maar dan aanzienlijk goedkoper. Meijns: "Het mooie aan dit project is dat we zelf proefondervindelijk hebben bewezen dat duurzaam renoveren werkt en dat je de investeringen in duurzame energiesystemen met warmteterugwinning in vier jaar terugverdient. De beslissing om onszelf als proefkonijn te nemen, berustte in ons vertrouwen in het goede resultaat dat we ook inderdaad hebben geboekt. Met 'wij' bedoel ik ook letterlijk onszelf en al onze medewerkers, want het unieke van dit project is dat onze medewerkers zelf hebben gezorgd voor de begroting, het ontwerp en de realisatie van dit project."

#### **Ook financieel een droomoplossing**

Luten vult aan: "Bij de verbouwing lag een accent op duurzaamheid. Wat ertoe leidde dat wij tijdens het project het complete fiscale traject hebben doorlopen. Het Energie Prestatie Advies-Utiliteit (EPA-U) vormt de basis voor achtereenvolgens de Energie Investerings Aftrek (EIA), kleinschaligheidsaftrek en de milieu investeringsaftrek (MIA)/VAMIL. En daar komt dan ook de Groenfinanciering nog bij. De minst bekende financiële stimulans voor de uitvoering van milieuvriendelijke projecten. Het komt er kort gezegd op neer dat we met de renovatie van 200m<sup>2</sup>, op het totaal van 640m<sup>2</sup>, een verbetering van de Energie-index van 3,83, label G, naar 0,93, label A, hebben kunnen realiseren met een

CO<sup>2</sup> reductie van 28%. Let wel: voor het gehele pand. De Groenfinanciering, tegen lage rente, kon hiermee op basis van € 600 per m<sup>2</sup> worden aangevraagd, wat veel meer is dan nodig was! Dit stelde ons weer in staat om uitstaande leningen, tegen hogere rentepercentages, af te lossen. Dat het mes dus aan twee kanten snijdt moge duidelijk zijn. Want door alle ervaringen die we hoogstpersoonlijk op het gebied van duurzaamheids- en milieusubsidies hebben opgedaan, kunnen we klanten echt een bijzonder aantrekkelijk duurzaam renovatieconcept aanbieden. Ruud zei het zojuist al, de investeringen kunnen al in vier jaar worden terugverdiend uit de lagere kosten voor verwarming, koeling, ventilatie en verlichting. Waarbij bovendien een ideaal binnenklimaat gegarandeerd is, zoals je hier wel kunt merken."

De grote zorgvuldigheid waarmee door de heren gewerkt is kenmerkt hen. Want om een exact inzicht te verwerven in de kosten van hun interne verbouwingsproject in vergelijkend perspectief stelden zij drie kostenscenario's op. "Eentje weerspiegelde de kosten wanneer we dit project niet duurzaam hadden uitgevoerd en ingericht. Het tweede scenario hoort bij de optie dat niet voor renovatie, maar dat gedeeltelijk voor nieuwbouw was gekozen. Dat afgezet tegen de gekozen optie van duurzaam renoveren gaf aan dat die keuze in alle opzichten veruit de gunstigste is. Een optie die in milieutermen het meest oplevert, maar óók in financiële termen. Want de meerprijs van duurzame installatie in vergelijking tot conventionele installatie is in minder dan vier jaar tijd compleet terugverdiend, met nieuwbouw was dit letterlijk in geen dertig jaar gelukt. Bestaande panden slopen voor nieuwbouw is dus echt zinloos. En die wetenschap is, juist nu, ontzettend interessant voor ondernemers."