

If not us, then who?

PLATFORM31

kennis van stad en regio

KANTOOR VOL ENERGIE

Inhoudsopgave

Voorwoord – Annet Bertram

Als wij het niet doen, wie dan wel?

Herman Gorter Complex

Een nieuwe manier van samenwerken

Waterschap Zuiderzeeland

Dit energieneutrale waterschapshuis vertelt verhalen

Beng, Paris Proof, de Nieuwe Norm

Drie normen helder vergeleken

Twistgesprek Martine de Vaan

versus Peter Eitjes

De ambitie: Energieneutraal op pand-niveau is wel/niet wenselijk

Interview met Klaas Jan Engelsma

Zoeken naar nieuwe mogelijkheden

Kantoor vol Energie, het verhaal:

If not us, then who

Interview met Atto Harsta

Bloed, zweet en tranen

De DGBC Top 5

Aangenaam Zuinig

Interview met Ellen Masselink/Diana de Vaal

Behoeftte aan meer durf

Interview met Harold van der Ven

Ambities vanaf dag één hoog zetten en vasthouden

Interview met RHDHV

Zelfs op vrijdagmiddag zit het hier vol

DGBC Energiecheck

Column Beter Naar Nul

De lessen van een roman

Interview met Marcel de Boer

We hebben een Deltaplan nodig

Column Robert Sengers

In beweging

The Green House

Een recept voor circulariteit

Interview met Judith Rodenberg/

Wilco Kraamer

Voor een monumentaal pand geldt: wees ambitieus, maar realistisch

Het KVE Ganzenbordspel

Interview met Roger Mol/Martine de Vaan

Het is tijd voor verandering

Voorwoord

Als wij het niet doen, wie dan wel?

ANNET BERTRAM

If not us, then who? Deze kreet roept u vanaf de cover van deze uitgave toe. Als wij het niet doen, wie dan wel? Het is naar mijn gevoel alles behalve een retorische vraag. Met circa 90.000 hectare grond en 12 miljoen vierkante meter vloeroppervlak is het Rijksvastgoedbedrijf de grootste grondbezitter en vastgoedeigenaar in Nederland. Dus als WIJ niet gaan verduurzamen, wie dan wel?

Gelukkig zijn we ons daar binnen de organisatie terdege van bewust. Juist die enorme hoeveelheid grond en vierkante meters vloeroppervlak geeft ons de positie om een belangrijke rol in het verduurzamingsvraagstuk te spelen. Tegelijkertijd kunnen wij als Rijksvastgoedbedrijf de nationale opgaven uit het regeerakkoord zoals de klimaat- en energietransitie, circulaire economie, woningbouw en de sociaal-economische opgave, niet optimaal uitvoeren door telkens slechts een enkel gebouw aan te pakken of te wachten op de creativiteit van één speler. Vanuit die gedachte zijn wij vorig jaar dan ook begonnen met het in de steigers zetten van een Regionaal Ontwikkelprogramma. Rond acht projecten, waar wij zelf bezit hebben, brengen we diverse partijen en stakeholders bij elkaar. Een treffend

voorbeeld daarvan is EnergieRijk in Den Haag. Dat behelst het verduurzamen van zo'n 24 overheidsgebouwen in een straal van één kilometer rondom het Centraal Station. Door het koppelen van meerdere vraagstukken ontstaat er meer slagkracht. Door vervolgens succesvolle projecten te kopiëren en op te schalen, gaan we de komende jaren massa maken.

Natuurlijk gaat dat niet vanzelf en is het voor alle betrokken partijen nog hartstikke spannend. De voorbeelden in deze uitgave laten ook zien dat de verwachtingen soms hoger waren dan dat er uiteindelijk gerealiseerd is. Ook moeten we met elkaar nog heel erg veel leren.

Maar dat kan alleen als we het ook daadwerkelijk gaan doen. Daarom experimenteert het Rijksvastgoed-

bedrijf met manieren om de lat steeds hoger te leggen.

De geleerde lessen vertalen we vervolgens naar de reguliere aanpak zoals omschreven in de routekaarten. In de routekaarten nemen we daar waar dat kan het voortouw om zo elke keer weer een stap verder te komen, met nieuwe technieken, nieuwe vormen van samenwerking en door gebruik te maken van meer massa. Zo wordt de aanpak steeds beter en kunnen we ook in de toekomst verduurzamen: het doel halen, haalbaar en betaalbaar.

Alleen door te doen, te leren en daarna op te schalen kunnen we versnellen. Ik wens u met deze uitgave niet alleen veel leesplezier, maar toch vooral ook heel veel inspiratie toe.

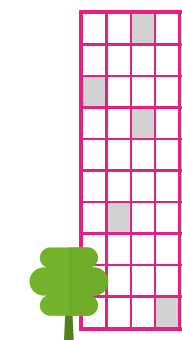
Van links naar rechts: Rob van Roon, Jurgen Hielema en Frans van Beek



Een nieuwe manier van samenwerken aan energieneutraliteit



uitgelicht project



Hoe maak je van drie gedateerde kantoorgebouwen uit de jaren '90 één modern en volledig energieneutraal rijkskantoor? Dat is de uiteindelijke bestemming van het Herman Gortercomplex in hartje Utrecht. Het Rijksvastgoedbedrijf zoekt marktpartijen om met elkaar als gelijkwaardige partners dit grote project op te pakken. Niet alleen na gunning, maar ook al tijdens de aanbesteding. Om samen tot een betere uitvraag te komen.

Een bijzonder, maar zeker ook uitdagend project, weet Frans van Beek, projectmanager van het Rijksvastgoedbedrijf: 'We hebben het over circa 37 duizend vierkante meter in hartje Utrecht. Ingeklemd tussen het spoor en de Catharijnesingel. De panden zijn verouderd. Er zijn veel stakeholders. Huurders, meerdere eigenaren, gebruikers. En we hebben hoge ambities. Niet alleen architectonisch, maar we willen juist de enorme renovatie zo duurzaam mogelijk insteken. Met het klimaatdoel voor 2050 voor ogen streven we nu al naar een volledig energieneutrale oplossing. En dat allemaal binnen van tevoren vastgelegde financiële kaders.'

Gelijkwaardigheid en vertrouwen

Het “wat” mag dan duidelijk zijn, maar het “hoe” zorgt voor vraagtekens. Voor het Rijksvastgoedbedrijf was dan ook maar één conclusie mogelijk: zonder betrokkenheid van de markt is het ondoenlijk om alle doelen te realiseren.

‘We hebben hier heel hard experts bij nodig. Die alles weten van eigentijds ont-

werpen, bouwen en het onderhouden van energieneutrale gebouwen’, beaamt Jurgen Hielema, technisch manager en trekker van de pilot Samenwerken van het Rijksvastgoedbedrijf. ‘Wij geloven dat we op een nieuwe manier moeten samenwerken met het consortium dat de opdracht gegund krijgt. Vergeet de traditionele relatie van opdrachtgever en opdrachtnemer. Om tot het beste resultaat te komen, willen



we intensief met elkaar samenwerken – op gelijkwaardige basis en gebaseerd op vertrouwen. Als projectpartners. Positief, respectvol, open. Met oog voor elkaars belangen. Alleen op deze manier kunnen we samen tot oplossingen komen voor alle uitdagingen waar we ongetwijfeld voor komen te staan in dit bijzondere project.’

Uitdagende businesscase

Om de markt hier warm voor te maken, heeft het Rijksvastgoedbedrijf er alles aan gedaan om duidelijk te maken hoe interessant het Herman Gortercomplex als businesscase is. Het vraagt weliswaar om lef van de markt om in te stappen in zo’n ambitieus project, maar er valt ook veel te winnen.

Het idee? De projectpartner krijgt voor een periode van 15 jaar een DBM&E contract. Niet alleen wordt deze partij verantwoor-

delijk voor “design, build en maintain”, maar ook voor de levering van energie. Rob van Roon, vanuit het projectteam verantwoordelijk voor de ambities energieneutraliteit en circulariteit: ‘Als deze marktpartij weet wat wij als Rijksvastgoedbedrijf over de hele periode periodiek betalen voor energie, dan wordt het pas echt interessant tijdens de renovatie extra te investeren in energiebesparende en energie-opwekkende maatregelen.’

Ruimte voor innovatieve en creatieve oplossingen

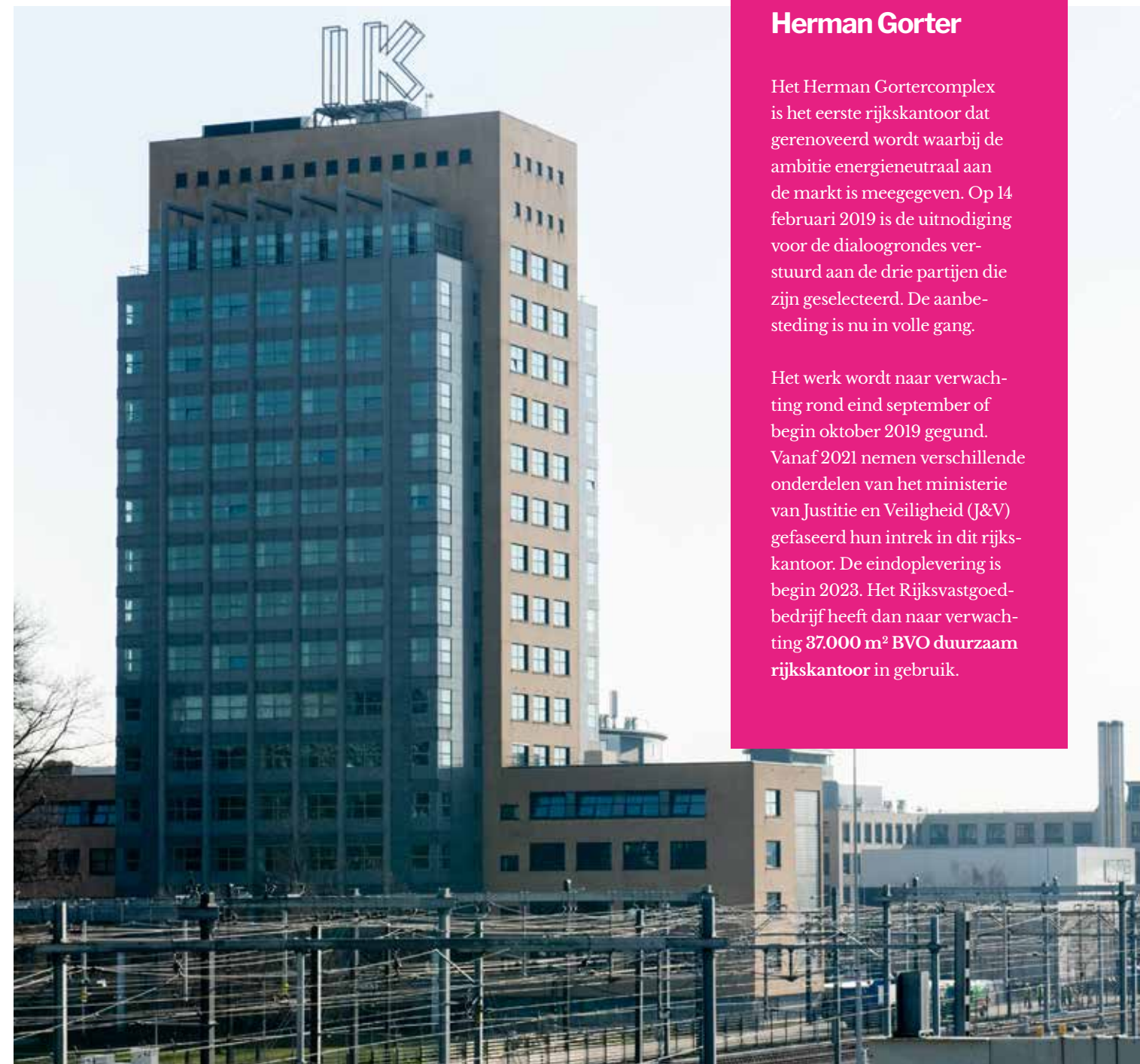
Om geschikte partijen te vinden heeft het projectteam Herman Gorter de eisen in de aanbesteding daarom zoveel mogelijk prestatiegericht gespecificeerd in plaats van technisch.

Zo zijn er minimale eisen geformuleerd voor de circulaire economie. Van Roon:

Herman Gorter

Het Herman Gortercomplex is het eerste rijkskantoor dat gerenoveerd wordt waarbij de ambitie energieneutraal aan de markt is meegegeven. Op 14 februari 2019 is de uitnodiging voor de dialoogrondes verstuurd aan de drie partijen die zijn geselecteerd. De aanbesteding is nu in volle gang.

Het werk wordt naar verwachting rond eind september of begin oktober 2019 gegund. Vanaf 2021 nemen verschillende onderdelen van het ministerie van Justitie en Veiligheid (J&V) gefaseerd hun intrek in dit rijkskantoor. De eindoplevering is begin 2023. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft dan naar verwachting 37.000 m² BVO duurzaam rijkskantoor in gebruik.



‘We vragen de markt om nu alvast na te denken over het (her)gebruik van materialen.’ Daarbinnen is er volop ruimte voor de markt om zelf met slimme oplossingen te komen. Het is echter niet de bedoeling dat partijen in het duister tasten. Om een reëel beeld van de mogelijkheden rondom het Herman Gortercomplex te schetsen, is veel voorwerk verricht. Zo zijn in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf diverse haalbaarheidsstudies gedaan.

Energieneutraal

Daarnaast is tijdens een marktconsultatie in juli 2018 de markt ingelicht over de energieneutrale doelstellingen. ‘Uiteraard stellen we eisen aan deze doelstellingen, maar ook hier is het aan de projectpartner om te bepalen hoe deze ingevuld worden. Dat gebeurt ook deels ná gunning. Ook daarom is dat vertrouwen in elkaar hebben zo cruciaal’, aldus Van Beek.

De rekenmethode 'Bijna Energie Neutraal' (BENG) speelt een grote rol in het streven naar energieneutraal worden. De drie BENG-eisen zijn:

- De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Van Roon: 'Het blijkt dat je met innovatieve technieken een heel eind kunt komen om deze BENG-eisen te behalen. In de gunning nemen we mee welke partij daar het beste op aansluit.' Wat moeten we ons daarbij voorstellen in de praktijk? 'Kijk, je start met de schil van het gebouw. Door die goed te isoleren is veel winst te behalen. Dat is echter ook meteen de meest kostbare stap.

Daarna kijk je hoe het energieverbruik naar beneden kan, door te kiezen voor energiezuinige installaties bijvoorbeeld. Denk ook aan technologische ontwikkelingen rondom smart buildings, zoals verlichting aanpassen aan het gedrag van gebruikers en super efficiënt gebruik van liften. Wat dan nog overblijft aan benodigde energie probeer je zelf duurzaam op te wekken. Bij voorkeur op de gebouwen en eigen gronden'.

Voorsorteren op technologische ontwikkelingen

Dat laatste is overigens niet eenvoudig bij het Herman Gortercomplex. Er is beperkte ruimte op eigen grond, op dak en aan gevels voor bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen. 'Als het tijdens de gunning niet lukt om het complex energieneutraal te maken, kan de projectpartner de benodigde hernieuwbare energieopwekking in een cirkel van tien kilometer om het gebouw heen plaatsen.' Daarbij kan worden voorgesorteerd op toekomstige technologische ontwikkelingen. Bijvoorbeeld geo-



“Als je hoge verwachtingen hebt van samenwerken, moet je intern natuurlijk op dezelfde wijze met elkaar omgaan.”

thermie, waarbij warmte die diep in de aarde zit gebruikt voor het verwarmen van panden. Het gebied vol (semi)overheidsgebouwen leent zich daar goed voor.

Elkaar goed kennen en verwachtingen uitspreken

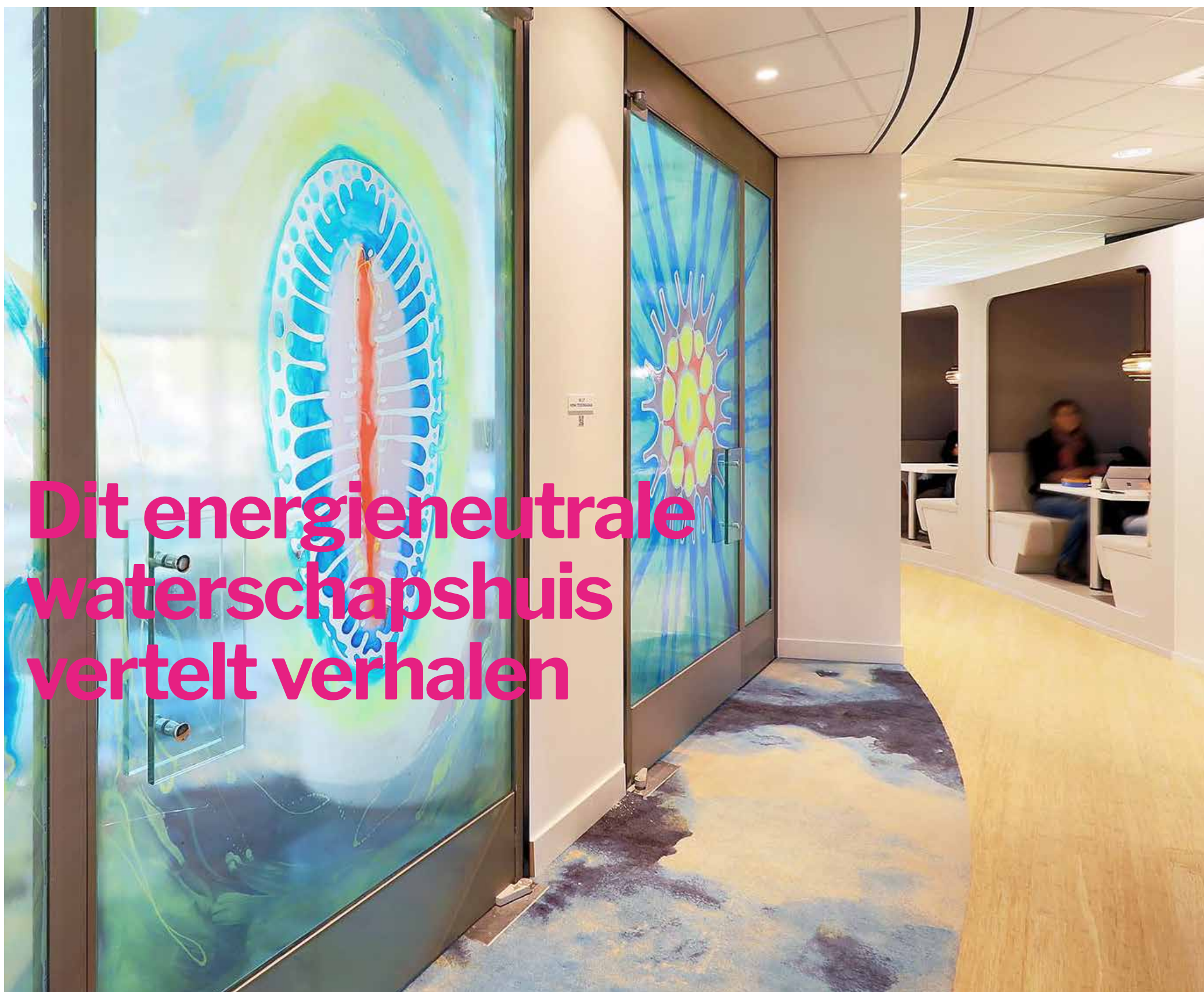
Wat betekent deze nieuwe manier van werken voor het Rijksvastgoedbedrijf? Van Beek: 'Als je hoge verwachtingen hebt van samenwerken, moet je intern natuurlijk op dezelfde wijze met elkaar omgaan. We werken met Integraal Projectmanagement (IPM). Ons projectteam heeft flink geïnvesteerd in elkaar goed leren kennen, je verplaatsen in de wereld van de ander en de ruimte geven aan talent en kwaliteiten. We opereren vanuit een sterk team en willen dit met de toekomstige projectpartner verder uitbouwen.'

Zo wordt ook de samenwerking met externen makkelijker, is de verwachting. Omdat marktpartijen als gelijkwaardige

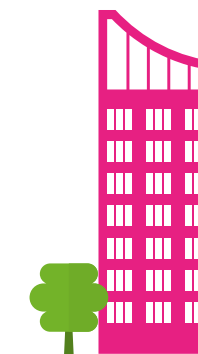
partners worden gezien, wordt hier al in de aanbestedingsprocedure op ingespeeld. Hielema legt uit: 'Tijdens het – voor alle partijen drukke – aanbestedingsproces nemen we ruimte om de projectteams te “matchen”. Dit doen we door met de gekozen partijen uit de voorselectie een ‘Development Center’ te doorlopen, waarbij de ontwikkelruimte op het gebied van samenwerking in kaart wordt gebracht - zonder oordeel. Ieder lid van elk projectteam legt, op basis van deze ontwikkelruimte, zijn of haar persoonlijke intenties vast om de samenwerking nog beter te maken.

Het Development Center en de uitkomsten hiervan tellen niet mee in de gunning van het project, maar de persoonlijke intenties van de winnende inschrijver en van het projectteam RVB worden opgenomen in de eerste annex van het contract. Dit zorgt voor een vliegende start na gunning waarbij de teams als eenheid een ambitieuze prestatie neerzetten.'

Dit energieneutrale waterschapshuis vertelt verhalen



uitgelicht project



Het waterschapshuis van Waterschap Zuiderzeeland is als straks de zonnepanelen zijn geïnstalleerd energieneutraal. Onlangs werd het kantoorgebouw in Lelystad door de Commissaris van de Koning, Leen Verbeek, officieel geopend. Het kantoor van het waterschap is echter meer dan alleen energieneutraal. Het pand vertelt namelijk ook het verhaal van het waterschap dat tegen de klimaatverandering vecht. “Tot in de kleinste details is te zien wat het waterschap allemaal doet.”

Het is redelijk druk in het Werkcafé van het waterschap op deze vroege maandagochtend. Aan bijna elke tafel zit wel iemand te werken. En aan de grotere tafels wordt druk overleg gevoerd. Het is het beeld dat Erik van der Linden van Waterschap Zuiderzeeland met deze ruimte voor ogen had. “Nog voor de verbouwing was dit zo’n echte kantine in de clubkleuren waar niemand echt graag zat. Dat is nu wel anders.”

Als projectmanager heeft hij de renovatie van het jaren negentig kantoor in een modern, comfortabel en energieneutraal gebouw begeleid. Daarbij heeft hij steun gehad van Jim Teunizen van Alba Concepts uit Den Bosch. “Hoewel we niet het valuecase-principe van Kantoor vol Energie hebben toegepast, stonden wel de uitgangspunten van een energieneutraal en comfortabel gebouw, centraal”, trapt Erik van der Linden het gesprek af.



+ *Hergebruikte materialen in het interieur.*

In het Masterplan duurzame energie heeft het Waterschap de stip op de horizon gezet. In 2050 moet de organisatie energieneutraal zijn. En daarvoor moeten de nodige stappen worden gezet. Immers ter illustratie, 6.000 huishoudens gebruiken momenteel net zo veel energie als nodig is om met gemalen Flevoland droog te houden. “Op alle niveaus is het waterschap met duurzaamheid en energieneutraliteit bezig”, zegt Van der Linden. Daar hoort dus ook de aanpak van het kantoor in Lelystad bij. “Een pand uit de eind jaren negentig met een energielabel C of D. Er is eerst gekeken naar het huren van bestaande kantoorruimte in Flevoland. Maar dan zou de organisatie een vrij incurant pand achterlaten en dat is ook niet duurzaam. Dus werd het renovatie.”

Vier pijlers

Hiervoor stelde Waterschap Zuiderzeeland een visie op waarin vier pijlers de bontoon voerden: duurzaamheid, bewust omgaan met de kosten, een aantrekkelijke werkgever en samenwerking. “Duurzaam-

heid ging niet alleen over energieneutraliteit, hoewel dat aanvankelijk nog niet eens vaststond, maar ook over circulariteit”, legt Jim Teunizen uit. Door het hergebruiken van materialen en het maken van slimme keuzes moesten de kosten binnen de perken worden gehouden.

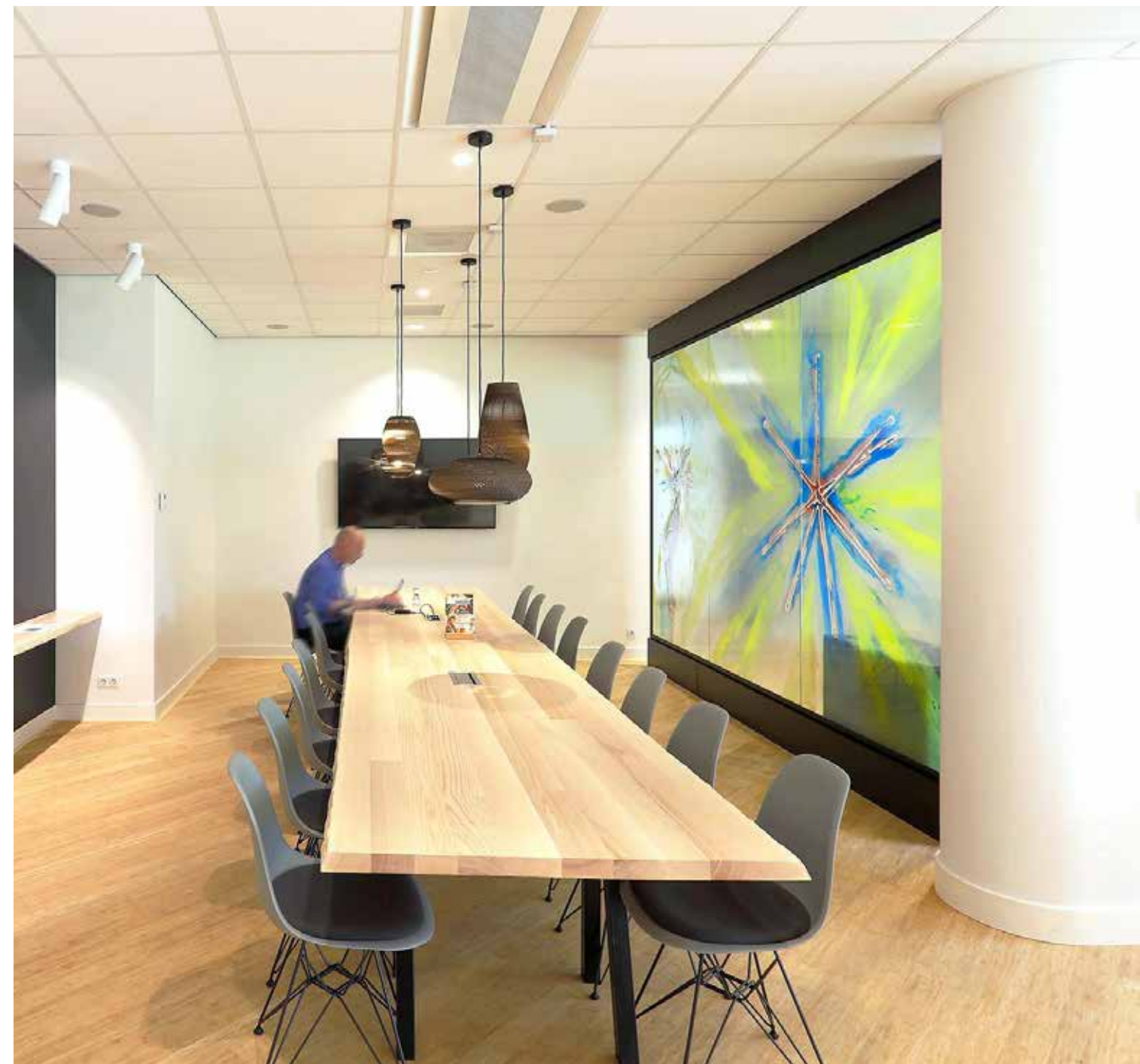
“Met een aantrekkelijke werkgever bedoelde het waterschap enerzijds dat een comfortabel kantoorpand medewerkers bindt. Anderzijds draagt het gebouw bij aan de bewustwording van medewerkers voor welke organisatie zij werken. Dat is te zien aan technische tekeningen die aan de wand hangen maar ook fysiek.” Van der Linden wijst naar de koffiebar die op een afgekeurd bewegingswerk is aangebracht. “Door dit soort details ontstaan er gesprekken tussen de medewerkers onderling maar ervaren ook bezoekers dat ze bij Waterschap Zuiderzeeland zijn.” Tenslotte zorgt het creëren van open werkruimtes in plaats van de oude cellenkantoren voor meer onderlinge samenwerking.

Trots

Het tweetal is trots op het uiteindelijke resultaat. Een WKO-installatie zorgt voor het koelen in de zomer en het verwarmen in de winter. Tijdens een rondgang door het gerenoveerde gebouw wijst Jim Teunizen naar een aantal radiatoren. “Op uitzonderlijk koude dagen kan de warmte-opslag in de bodem samen met de warmtepomp het waterschapshuis waarschijnlijk niet volledig van warmte voorzien. Op die momenten schakelt een pieketel bij die wordt voorzien van eigen groen gas.”

Op de vraag of het kantoor nu energieneutraal is, wordt door Van der Linden en Teunizen aarzeland geantwoord. Op het dak van het Waterschapshuis liggen nu 188 zonnepanelen die in totaal ongeveer 50 MWh aan elektriciteit opwekken. “Dat is echter niet voldoende om volledig energieneutraal te zijn. Want we willen ook de gebruiksgeladen electriciteit zelf opwekken”, legt Van der Linden uit.

Daarvoor worden op het parkeerterrein nog Solar-carports gebouwd en de garagedaken volgelegd met zonnepanelen.



Wanneer we daar zonnepanelen op leggen, levert dit jaarlijks 120 MWh op en daarmee is het waterschapshuis inclusief de gebruiksenegie energieneutraal.

Opgewekte en niet gebruikte energie wordt aan het net teruggeleverd. Maar als het aan Van der Linden ligt niet voor lang, want hij wil graag voor de deur van het kantoor een zoutwateraccu realiseren voor de opslag daarvan. “Dan maak je direct zichtbaar waar je mee bezig bent.”

De verwarming en koeling kunnen we per verdieping regelen en op dagen dat de bezetting lager is worden er gebieden ‘afgeschakeld’. En het licht reageert overal op. Is er niemand in de ruimte dan schakelt het uit.

Functionies

Om het energiegebruik verder naar beneden te brengen heeft het waterschap ook naar energieslurpende functionies gekeken. Teunizen: “Een goed voorbeeld daarvan

is de serverruimte. Die ruimtes vreten energie en zijn nu uitgeplaatst, niet om het probleem te verplaatsen, maar o.a. door professioneel beheer en schaalgrootte leidt dit tot een hoge mate van energieefficiëntie.

Datzelfde geldt ook voor het archief. Het opslaan van archieven vergt een ruimte met een constante temperatuur. Door digitalisering is er minder opslag van papieren nodig en heeft het waterschap besloten ook het archief buiten de deur te plaatsen. Dit

Duurzaamheid ging niet alleen over energieneutraliteit, hoewel dat aanvankelijk nog niet eens vaststond, maar ook over circulariteit

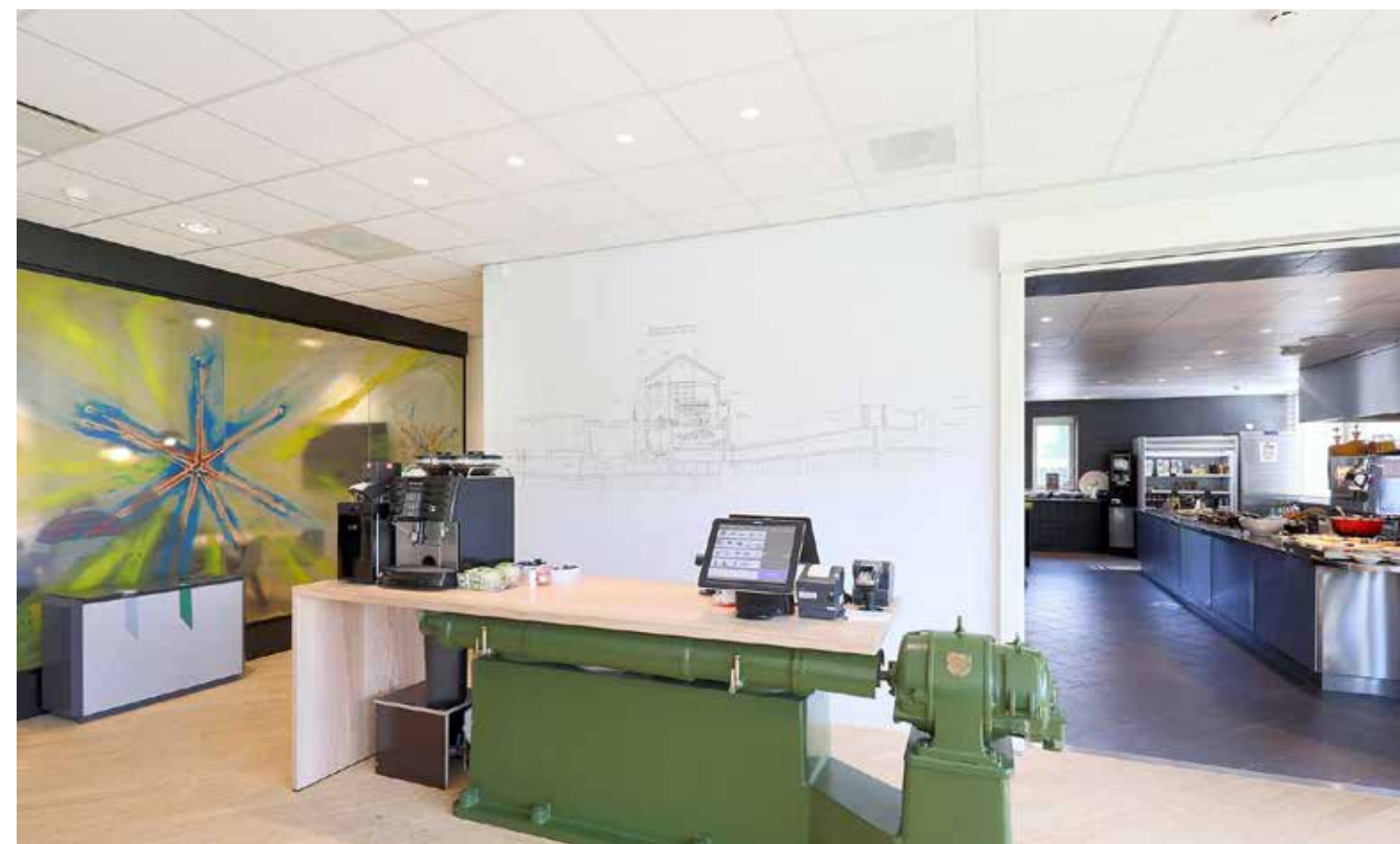
levert minimaal een elektriciteitsbesparing op van 20 MWh per jaar.” En de aanschaf van nieuwe monitoren levert de organisatie een elektriciteitsbesparing van € 60,- per monitor op over een periode van vijf jaar. “Tel uit je winst met 170 monitoren in het waterschapshuis”, merkt Van der Linden fijntjes op.

Van der Linden wijst naar de koffiebar die op een afgekeurd bewegingswerk is aangebracht.

De renovatie van het waterschapshuis is in bouwteamverband uitgevoerd. “We hebben op economisch meest voordelige inschrijving gegund met zeer veel aandacht voor duurzaamheid. In de aanbestedingen hebben we de markt flink uitgedaagd. Men moest met een duurzame propositie komen. In het begin werd daar nog voorzichtig mee omgegaan, maar in de uitvoering kwam er toch een grote mate van bevologenheid in het team. Uiteindelijk heeft de totale renovatie tien maanden geduurd.”

Materialen

Tijdens de rondgang door het kantoorgebouw wordt duidelijk dat bijna alles in het pand wel een verhaal heeft. Op de grond in het Werkcafé ligt CO₂-neutraal bamboe en de banken zijn gemaakt van de oude scheidingswanden. “We hebben in het begin een lijst met materialen gemaakt die konden worden hergebruikt”, licht Teunizen toe. “Daar moest de interieurbouwer vervol-



+ Van der Linden wijst naar de koffiebar die op een afgekeurd bewegingswerk is aangebracht.

gens mee aan de slag. Tachtig procent van de beschikbare materialen in het waterschapshuis heeft zo een tweede leven gekregen.” Zo zijn bijvoorbeeld de onderstellen van de oude bureaus voorzien van een nieuw topblad en zijn de kasten opgeknapt en opnieuw gespoten.

De toer gaat langs de doucheruimtes waar twee recirculatiedouches zijn geplaatst. “Deze douches besparen zeventig procent op het watergebruik en 80 procent op het energiegebruik”, zegt Teunizen. Voor de douche wordt overigens gewoon drinkwater gebruikt. Dit in tegenstelling tot de toiletten. Deze worden schoongespoeld door opvangen regenwater.

Vloerbedekking

Op de eerste etage wijst Van der Linden op de vloer. “Deze vloerbedekking is gemaakt van nylon dat bestaat uit gerecyclede visnetten. De visnetten worden uit de zee gehaald in de Filipijnen wat de arbeidsmarkt in kleine dorpen stimuleert. “De vergadertafel op de eerste verdieping trekt de aandacht. “Het blad is van FSC hout en

heeft de vorm van Flevoland gekregen”. Vervolgens wijst de projectmanager naar het plafond. “Er is een hele nieuwe indeling ontstaan maar de plafondplaten zijn gerecycled en vervolgens in een nieuw raster gemonteerd.” In totaal is er in het waterschapshuis meer dan 3.000 vierkante meter gerecycled plafond aangebracht.

Werkplek

Beneden in de hal springt tenslotte de groene kolom direct in het oog. Hier zijn zogenoemde plantwires aangebracht gebaseerd op hangende plantstructuren uit de regenwouden. Deze planten zorgen voor zuurstof, breken fijnstoffen af en werken als filters in het atrium. “Dat groen in de hal doet het goed”, vindt Van der Linden. “Het geeft direct een warm gevoel. Dat vinden ook de medewerkers”, weet hij. Want hoe ervaren zij hun nieuwe werkomgeving? Van der Linden: “Ze zijn erg enthousiast. Duurzaamheid is belangrijk maar uiteindelijk gaat het er om of ze een fijne werkplek hebben. En dat hebben ze zonder enige twijfel. Een werkplek met een verhaal.”

“Tachtig procent van de beschikbare materialen heeft een tweede leven gekregen.

Waterschap Zuiderzeeland
Renovatie 2017 - 4700m² BVO

WKO installatie
PV-panelen
Led verlichting
Verduurzaming basisinstallatie
Energiemonitoring
Zonneboiler

zonnepanelen
geplaatst

188

Materialen
hergebruikt

80%

Energieverbruik
elektra per m² bvo

97 kwh/j

Energieverbruik
gas per m² bvo

4,2 m³/j

Drie normen helder vergeleken

BENG, Paris Proof en De Nieuwe Norm; deze verduurzamingsprogramma's hebben als gemene deler dat zij de verduurzaming van de gebouwde omgeving moeten versnellen. Maar waar zitten nu juist de overeenkomsten en hoe groot zijn de onderlinge verschillen?

BENG (bijna energieneutraal gebouw) vervangt in 2020 de EPC (energieprestatiecoëfficiënt) voor alle nieuwbouw in Nederland. Nieuwe overheidsgebouwen moeten zelfs al vanaf 1 januari 2019 aan de BENG-eisen voldoen. Een van de drie BENG-eisen heeft betrekking tot het maximaal gebouwgebonden energieverbruik. Tel hiervoor de energie die nodig is voor verwarming en koeling bij elkaar op. Bij utiliteitsgebouwen, zoals een kantoor of school, moet ook de energie voor verlichting meegerekend worden. Het totaal van deze optelsom mag niet meer dan 50 kWh per m2 per jaar bedragen.

Gebouw- en gebruikersgebonden

Bij de verduurzaming van bestaand utilitair vastgoed is BENG niet van toepassing, maar kan er gekeken worden naar Paris Proof. Onder het mom van 'minder slecht doen is niet meer goed genoeg' riep de Dutch Green Building Council (DGBC) dit programma in het leven. Toch stelt Paris Proof geen eisen aan de maximale energiebehoefte van het gebouw. Wordt het bestaande kantoorgebouw langs de meetlat van De Nieuwe Norm van Kantoor vol Energie gelegd, dan mag de maximale GGE 'slechts' 35 kWh per m2 per jaar omvatten. Er wordt namelijk onderscheid gemaakt tussen gebouwgebonden energieverbruik en gebouw afhankelijke gebruikersgebonden energieverbruik (GAGE) en gebruikersapparatuur (GA), zoals liften en buitenverlichting.

Fossiel energieverbruik

Waar de drie verduurzamingsprogramma's ook in verschillen is het maximaal

primaire fossiel energieverbruik. Alleen bij een BENG-pand is dit toegestaan. Duidelijk is dat de doelstelling om geen CO2 meer te produceren erom vraagt om enkel duurzaam opgewekte energie in te zetten.

Hernieuwbare energie

Ook als het gaat om hernieuwbare energie zijn er duidelijk verschillen te vinden. Zowel De Nieuwe Norm als BENG stellen als eis dat de hoeveelheid op locatie opgewekte energie minimaal 50% van het totale energieverbruik bedraagt. Paris Proof stelt geen eisen aan het aandeel hernieuwbare energie dat op locatie moet worden opgewekt.

Elders opgewekte energie mag volgens Paris Proof maximaal 50 kWh per m2 per jaar bedragen. De Nieuwe Norm voorziet juist in een beperking in procenten: maximaal 50% van de totale energiebehoefte mag elders opgewekt worden, ofwel 25 kWh per m2 per jaar. Bij BENG wordt de omvang van de restbehoefte niet beperkt of gedefinieerd.

Extra invulling of stappen

Waar BENG nog een extra stap vereist om volledig onafhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen en Paris Proof nog extra invulling vereist bij de verschillende eisen, lijkt De Nieuwe Norm dankzij zijn strenge eisen lastig om aan te voldoen. Maar juist deze zware eisen moeten een progressieve aanpak van meer energiereductie mogelijk maken. Immers, de bestaande kantoorgebouwen zullen ook in 2050 nog in gebruik zijn.

Schematisch overzicht van de verschillende eisen

Eis		BENG	Parisproof	De Nieuwe Norm
1	Maximaal Gebouwgebonden Energiegebruik ge- bouw (GGE): verwarmen, koelen en verlichting	50 kWh/ m2.jaar	Geen eis	35 kWh/m2.jaar *
2	Gebouw Afhankelijke Gebruikersgebonden Ener- gieverbruik (GAGE) + Gebruikers Apparatuur (GA)	Geen eis	Geen eis	15 kWh/m2.jaar
3	Maximaal primair fossiel energiegebruik t.b.v. GGE	25 kWh/ m2.jaar	0 kWh/m2.jaar	0 kWh/m2.jaar
4	Aandeel hernieuwbare energie t.b.v. GGE op locatie opgewekt	Min. 50%	Geen eis	n.v.t.
5	Aandeel hernieuwbare energie t.b.v. GGE, GAGE en GA op locatie opgewekt	n.v.t.	Geen eis	Min. 50%
6	Aandeel hernieuwbare energie elders op- gewekt t.b.v. GGE, GAGE en GA	n.v.t.	Maximaal 50 kWh/m².jaar	Max. 50%

** De Nieuwe Norm ging uit van 10 kWh/m2.jaar en 0,1 GJ/m2.jaar voor de warmtevraag. 0,1 GJ staat gelijk aan 27,78 kWh. Vanaf 2018 is dit bij elkaar naar beneden afgerond op 35 kWh/m2.jaar.*

Voorbeelden uitwerking BENG – Paris Proof en De Nieuwe Norm

Voorbeeld 1: Voldoet aan BENG

Eis	Omschrijving	Verbruik in kWh/m2.jr	BENG	Paris Proof	De Nieuwe Norm
1	Gebouwgebonden Energie (GGE)	48	✓ (<50)	n.v.t.	⊗ (>35)
2	Gebouw Afhankelijke Gebruikers- gebonden Energieverbruik (GAGE) + Gebruikers Apparatuur (GA)	75	n.v.t.	n.v.t.	⊗ (>15)
	Totale energiebehoefte	123	n.v.t.	n.v.t.	⊗ (>50)
3	Aandeel hernieuwbare energie op locatie opgewekt	25	✓ (25/48>50%)	n.v.t.	✓ (= 50% van 50 kWh)
4	Gebruik van fossiele energie GGE	23	✓ (23/48<50%)	⊗ (>0)	⊗ (>0)
5	Gebruik van fossiele energie GAGE en GA	75	n.v.t.	⊗ (>0)	⊗ (>0)
6	Duurzaam opgewekte energie van elders	123 – 25 – 23 = 75	n.v.t.	⊗ (>50)	⊗ (>25)

Ondanks een laag energieverbruik GGE resteert er een hoge gebruikersafhankelijke energiebehoefte, waarvan niet is bepaald dat deze hoeveelheid energie uit hernieuwbare bronnen afkomstig moet zijn. Ook blijft het toegestaan om 50% van de GGE te betrekken uit fossiele energie. Er ontstaat geen uitdaging voor de gebruikers om te besparen op hun energieverbruik.

Voorbeeld 2: Paris Proof

Eis	Omschrijving	Verbruik in kWh/m2.jr	BENG	Paris Proof	De Nieuwe Norm
1	Gebouwgebonden Energie (GGE)	42	✓ (<50)	n.v.t.	⊗ (>35)
2	Gebouw Afhankelijke Gebruikers- gebonden Energieverbruik (GAGE) + Gebruikers Apparatuur (GA)	38	n.v.t.	n.v.t.	⊗ (>15)
	Totale energiebehoefte	80	n.v.t.	n.v.t.	⊗ (>50)
3	Aandeel hernieuwbare energie op locatie opgewekt	30	✓ (30/42>50%)	n.v.t.	✓ (> 50% van 50 kWh)
4	Gebruik van fossiele energie GGE	0	✓ (0/42<50%)	✓ (=0)	✓ (=0)
5	Gebruik van fossiele energie GAGE en GA	0	n.v.t.	✓ (=0)	✓ (=0)
6	Duurzaam opgewekte energie van elders	80-30 = 50	n.v.t.	✓ (=50)	⊗ (>25)

Door de eis die is gesteld aan de maximale hoeveelheid duurzame energie die van elders toegeleverd mag worden, ontstaat er een forse uitdaging voor het gebouw en voor de gebruikers om binnen de energiebundel’ te functioneren. Een relatief groot deel van de opgave (maximaal 50 kWh/ m2.jaar wordt verlegd naar de omgeving.

Voorbeeld 3: De Nieuwe Norm

Eis	Omschrijving	Verbruik in kWh/m2.jr	BENG	Paris Proof	De Nieuwe Norm
1	Gebouwgebonden Energie (GGE)	33	✓ (<50)	n.v.t.	✓ (<35)
2	Gebouw Afhankelijke Gebruikers- gebonden Energieverbruik (GAGE) + Gebruikers Apparatuur (GA)	12	n.v.t.	n.v.t.	✓ (<15)
	Totale energiebehoefte	45	n.v.t.	n.v.t.	✓ (<50)
3	Aandeel hernieuwbare energie op locatie opgewekt	25	✓ (25/33>50%)	n.v.t.	✓ (25/45>50%)
4	Gebruik van fossiele energie GGE	0	✓ (0/33< 50%)	✓ (=0)	✓ (=0)
5	Gebruik van fossiele energie GAGE en GA	0	n.v.t.	✓ (=0)	✓ (=0)
6	Duurzaam opgewekte energie van elders	45 – 25 = 20	n.v.t.	✓ (<50)	✓ (20/45<50%)

Door de eisen die zijn gesteld aan de maximale hoeveelheid duurzame energie die gebruikt mag worden door zowel het gebouw als door de gebruiker, ontstaat er afhankelijkheid en noodzaak tot samenwerken tussen de eigenaar en de gebruiker. Vrijwel de gehele opgave blijft bij het gebouw zelf en slechts een beperkt deel (maximaal 25 kWh per m2 per jaar) wordt verlegd naar de omgeving om gebruik te maken van lokale duurzame energievoorzieningen.

De ambitie: Energienutraal op pandniveau is wel / niet wenselijk

Martine de Vaan is innovatiemanager bij het Rijksvastgoedbedrijf en aanjager van de RVB pilots van Kantoor vol Energie en projectmanager van de gebiedsontwikkeling Moreelse in Utrecht. In 2017 en 2018 werd ze gekozen in de ABN AMRO Duurzame 50.



“Een hoge ambitie op pandniveau is nodig om tot innovatie te komen.”

Bepaalde discussies over energieneutraliteit komen steeds terug. Achter de onenigheid over deze discussies gaan verschillende visies schuil. Twee collega's van het Rijksvastgoedbedrijf aan één tafel in gesprek over het wel of niet kiezen voor energieneutraliteit op pandniveau.



“Een gebiedsgerichte benadering is kansrijker om integraal over toekomstwaarde na te leren denken.”

Peter Eitjes is procesmanager bij het Rijksvastgoedbedrijf. Eitjes realiseerde de duurzame herontwikkeling van Rijkskantoor de Knoop in Utrecht op basis van duurzaam partnerschap. Deze samenwerkingsaanpak krijgt een vervolg in het project DOEN Stations-gebied Arnhem, een aansprekend voorbeeld van het Regionaal Ontwikkelprogramma.

Peter: “Hoewel energieneutraal op pandniveau wenselijk is, is het niet altijd haalbaar. Dan is een gebiedsgerichte benadering van dat thema kansrijker. Mijn ambitie is om integraal over toekomstwaarde na te leren denken: als je focust op energieneutraliteit, moet je keuzes maken waarbij de integrale kwaliteit moet inboeten. Dan doe je het volgens mij niet goed.”

Martine: “Maar als je er geen keiharde eis van maakt, delft energieneutraliteit het onderspit. De ambitie, om het te proberen en ervoor te vechten, gaat dan verloren. Energie is gewoon te goedkoop, zeker voor grootverbruikers. De energieprijzen vertegenwoordigt niet de waarde en stimuleert niet om er zuinig mee om te gaan. In de praktijk bereik je dan te weinig. Een mooi voorbeeld van er 100% voor gaan, is het kantoor van Alliander in Duiven; zij hebben een heel zuinig gebouw ontworpen én wekken vervolgens alle energie zelf op, met zonnepanelen boven de parkeerplaats.

“Als je er geen radicale ambitie van maakt, delft energieneutraliteit het onderspit. De energie om ervoor te vechten, gaat dan verloren.

De ambitie heeft hen gemotiveerd om te blijven zoeken naar oplossingen. Als ze met minder genoeg hadden genomen, waren ze nooit zover gekomen in een tijd dat we allemaal nog dachten dat energieneutraal op plotniveau onmogelijk was. Aan duurzame innovaties ontbreekt het namelijk niet, maar het toepassen van innovatie kan wel risico's met zich meebrengen. Ongeacht of deze risico's daadwerkelijk optreden, het potentiële risico alleen al kan een reden zijn om niet te kiezen voor innovatie.”

Peter: “Daarbij is het ook belangrijk wie over de innovatieve oplossingen nadenkt: leg je de verantwoordelijkheid bij de markt of faciliteer je co-creatie? Ik denk dat we hetzelfde doel ambiëren, namelijk een grote verduurzamingsslag op ons vastgoed. Maar ik blijf erbij dat het doel niet alle middelen heiligt. Dan moeten we elkaar maximaal uitdagen om zo ver mogelijk te komen om het doel te halen, zonder in te leveren op gebruikerscomfort, binnenmilieu en bijvoorbeeld ruimtelijke kwaliteit. Het moet dus echt wel duurzamer, maar energieneutraal op pandniveau is niet altijd de beste manier.”

Martine: “Als je niet op pandniveau denkt en de zonnepanelen bijvoorbeeld bij de burenen neerlegt, omdat het daar voordeliger is, maak je de burenen als het ware ‘dakloos.’”

Peter: “Natuurlijk: dat is niet de bedoeling. Je mag de ruimte niet misbruiken omdat de buurman bijvoorbeeld nog geen duurzame ambities heeft. Maar het is wel de bedoeling om, in contact met de burenen en je omgeving, synergie te creëren. Zo kan woningbouw bijvoorbeeld heel goed gecombineerd worden met kantoren, omdat de pieken van het energiegebruik elkaar uitlevelen. Als we onszelf verplichten om op pandniveau energieneutraal te worden, dan laat je die kans schieten. Als het voordeliger is om het met de burenen te regelen, laat dat ook weer budget over om andere verduurzamingen ook of wel te kunnen doen.”

Martine: “Mijn ervaring met dergelijke constructies, is dat het dan meer een ‘escape’ wordt, dan dat het een kans creëert. Alleen met harde afspraken heeft dat slagingskansen.”

Peter: “Het zijn kansen om systemen in een gebied te laten ontstaan. Als je het risico daarvan dichttimmert, neem je ook de prikkel weg om na te denken over de mogelijkheden van een gebiedsaanpak.”

Martine: “Grenzen vervagen daardoor wel. Veel mensen en organisaties zijn (nog) niet gemotiveerd genoeg om te verduurzamen. Dat is ook niet gek: over het algemeen worden ze daar ook niet op beoordeeld.

Een ander voorbeeld; stel je maakt in een appartementencomplex de balkondekels dicht. Dat zorgt voor extra isolatie en bespaart op de energiekosten. Maar het is wel een gemis van de buitenruimte. Dat is een dilemma. Een andere optie is iets minder goed isoleren maar dan ook minder verwarmen. Is dat minder comfort? En ben je bereid om een extra trui aan te trekken in de winter? Of eis je een woonkamer die het hele jaar door consistent 20,5°C is? Hoort het beleven van de seizoenen niet juist ook bij comfort? Terug naar kantoorvastgoed: En hoe prettig is het eigenlijk dat je in de zomer een vest mee naar kantoor moet nemen als het buiten 30 graden is? Omdat we comfort gedefinieerd hebben als: het hele jaar door een continu binnenklimaat?”

Peter: “Dat is een lastige zaak: we stellen bepaalde eisen aan het gebruikerscomfort en de standaard werkomgeving op basis van de FWR (Functionele Werkplek Rijk), maar daarmee pogen we ‘comfort’ in een standaardjas te gieten. Duurzaamheidsambities moeten niet alleen kunnen slagen door in te leveren op comfort, dan doen we iets niet goed.”

Martine: “Regelmatig wordt gezegd: ‘Van de klimaatverandering ga je niets merken, we gaan het gewoon slim oplossen.’ Maar daar geloof ik niet in. Zelfs met slimme oplossingen gaan mensen verandering ervaren: in binnenklimaat, in indeling van de ruimte, in overtuigingen over wat we ‘normaal’ vinden. We zijn nog lang niet uitontwikkeld over wat ‘goed te doen is’. Investeren en ambities moeten in balans zijn. We moeten grondstoffen en energie afwegen. Ga je HR++ glas nog vervangen door 3 laagsglas? Wat win je daarbij aan energie en wat verlies je aan grondstoffen?

Daarom vind ik het ook zo waardevol dat koplopers hun afwegingen voor anderen inzichtelijk maken. Iedereen worstelt met dezelfde dingen. Transparant zijn over je successen, maar juist ook over tegenvallers. Dan gaat de energietransitie sneller.”

Peter: “Dus we zijn het eigenlijk wel eens over het maken van een integrale afweging, waar kwaliteit en duurzaamheid allebei onderdeel van uitmaken? Ook als dat resulteert in energieneutraal op gebiedsniveau?”

Martine: “Uiteindelijk heb ik niets tegen energieneutraliteit op gebiedsniveau, als blijkt dat dat het optimum is. Maar we weten dat nog helemaal niet! En ik vind dat we in Nederland moeten gaan voor een aantal radicale nul op de meter kantoorrenovaties. Niet omdat ik denk dat alle gebouwen nul op de meter moeten worden, maar om te ontdekken hoeveel reductie er

“Het doel heiligt niet alle middelen. Het moet duurzamer, maar energieneutraal op pandniveau is niet altijd de manier.

nog mogelijk is. Om te leren waar het optimum zit, waar de belemmeringen zitten, om te ontdekken hoe ver we kunnen gaan op pandniveau. Om gedwongen te worden om uitgangspunten ter discussie te stellen. We moeten durven proberen, om voor de rest van onze vastgoedportefeuille te kunnen innoveren met de geleerde lessen.”

Peter: “Daarom is het goed dat we elkaar af en toe uitdagen en het niet altijd met elkaar eens zijn. Hoe ver kun je gaan? Wat is mogelijk? Het een sluit het ander niet uit.”



“Slim omgaan met
gebouwwolume en
de positionering
zorgt voor daglicht
zonder te hoeven
koelen

Pulse TU DELFT

Nieuwbouw 2018

WKO installatie
PV panelen op het dak
Toepassing van gelijkstroom
Intelligent gebouwbeheersysteem
Energie label A+++
Goede thermische schil in- en uitpandig

Energieverbruik elektra
per m² bvo (verwacht) **24 kwh/j**



Klaas Jan Engelsma, Gemandateerd Opdrachtgever
Masterplannen Rijksoverheid

**“Zoeken
naar nieuwe
mogelijkheden.**

**Dat moeten we
continu blijven doen,
als we echt willen
verduurzamen.”**



Interview

Als Gemandateerd Opdrachtgever (GO) zoekt Klaas Jan Engelsma de grenzen van de opdracht op. Zo helpt hij gebruikers te formuleren wat voor hen ‘het ideale kantoor is’, omdat een geschikt kantoor-concept nou eenmaal geen eenheidsworst is. Maar ook om de maximale ruimte te vinden voor zijn duurzaamheidsambities, die vandaag de dag meer nog dan standaard, noodzaak zijn.

Dromen als opdracht

“De opdracht moet ambitieus zijn en uitnodigen om te streven naar een duurzaam resultaat. Daarom is ‘de droom’ van Kantoor vol Energie zo waardevol, ongeacht wat dat exact voor de eisen betekent. Het nastreven van een droom kost waarschijnlijk meer moeite, tijd of geld dan het volgen van de standaard aanpak: maar precies die extra moeite, tijd en geld kunnen ertoe leiden dat je nieuwe mogelijkheden ontdekt. Zoeken naar nieuwe mogelijkheden moeten we continu blijven doen, als we echt willen verduurzamen.

Maar een droom is geen eis. Want rechtlijnigheid, of harde eisen als ‘nul op de meter’ kunnen soms voor je gevoel ook blokkeren. Als je het hebt over een monument, is het de vraag of nul op de meter haalbaar is. Begrijp me niet verkeerd: het liefste wil ik nul op de meter. Dat moet in ieder geval de ambitie zijn. Maar ik pleit niet voor nul op de meter ten koste van alles: de goedkoopste en makkelijkste oplossingen om nul op de meter te krijgen, betekenen soms dat het pand rendabel wordt gemaakt door te besparen op andere dingen, zoals kwaliteit of leefbaarheid.

Duurzaamheid betekent niet alleen energieneutraal, maar ook een prettig leefklimaat, een gezonde werkomgeving, stressreductie en bijvoorbeeld comfort. Duurzaamheid en gezondheid sluiten elkaar niet uit. Ze kunnen zeker samen, maar dan moet je wel bewust voor beiden kiezen. Anders verlies je één van de twee uit het oog, onderweg naar de ander.

“Wie omarmt de ambitie? Wij moeten nu echt zelf de kar gaan trekken

Bij de pilot in Leeuwarden, Tesselschadestraat 4, fungeerde de ambitie van Kantoor vol Energie als motor voor innovatie. We werden steeds creatiever, zagen nieuwe mogelijkheden en kwamen met goede ideeën. Het bleek in de praktijk alleen lastig om de ideeën concreet toepasbaar te maken. De wisselwerking tussen ambitie en praktijk vormt een grote uitdaging. Ik merkte vooral dat een ambitie en concept als Kantoor vol Energie geen losstaand item moet zijn, maar daadwerkelijk onderdeel van het kernteam moet worden. We moeten samen werken aan energieneutraliteit.

Dat het initiatief onder de titel ‘Kantoor vol Energie’ stopt, betekent dan ook niet dat onze opdracht klaar is. We moeten nu een soort van Kantoor vol Energie binnen het RVB gaan organiseren: Hoe prikkelen we onze collega's? Hoe delen we onze kennis? Hoe borgen we dat we blijven streven naar zo duurzaam mogelijk? Wie omarmt de ambitie? Wij moeten nu echt zelf de kar gaan trekken.

In Arnhem gaan we ook met dergelijke aanpak experimenteren: het gaat dan niet

Valuecase

Vastgoed niet zien als een kostenpost, maar als een bedrijfsmiddel. Dit staat centraal in de ontwikkeling van nieuwe denkrichtingen over rendabele duurzaamheid. In plaats van te sturen op korte termijn rendement zijn hier kernwaarden van gebruikers, zoals productiviteit verhogen, waarde creëren en imago verbeteren, leidend. Meer concreet betekent dit dat gebouw-eigenaren en gebouwgebruikers gezamenlijk komen tot proposities voor een energieneutrale, bestaande kantoorhuisvesting.

De ValueCase is geen platte rekenmodule maar een procesaanpak voor energieneutrale huisvesting middels kernwaarden, kritieke prestatie-indicatoren en een bijbehorend value-driven budget.

alleen om energieneutraliteit of de eis van nul op de meter, maar duurzaamheid is wel één van de drie kernwaarden in de selectie. Het is dan ook aan de aannemer of ontwikkelaar om tot een praktisch haalbaar voorstel te komen, waarbij energieneutraliteit, voor zover mogelijk, in balans is met gezondheid en duurzaamheid in de breedste zin van het woord.

Een ValueCase voor het Rijk

Kantoor vol Energie introduceerde de ValueCase-methodiek. Deze gaat ervan uit dat de terugverdienperiode van een investering in energieneutraliteit, zich terugbetaalt in een hogere productiviteit van de medewerkers. Een prachtig concept, maar sluit nog niet helemaal aan op de manier waarop het Rijk is georganiseerd. Binnen het Rijk zijn de verantwoordelijkheden en budgetten meer gefragmenteerd. De voordelen en nadelen zitten dus bij verschillende partijen: enerzijds het Rijksvastgoedbedrijf die de investering in de rijkshuisvesting doet, anderzijds de gebruiker die profiteert van de hogere productiviteit van de medewerkers en kwaliteit van het leefklimaat. Dit maakt de ValueCase lastig te implementeren binnen het Rijk.

Bij de markt is de besluitvorming in de top van de organisatie vaak meer gecentraliseerd: de mensen die over de financiën gaan, gaan vaak ook over het HRM-beleid en eventuele onkosten daarvan. Als we meer op basis van de ValueCase-methodiek willen gaan werken, moeten we dus een directe verbinding leggen tussen de kosten en baten van de ene rijksorganisatie en de andere. Dat betekent dat gebruiker en opdrachtgever met elkaar om de tafel moeten om te kunnen beoordelen wat een bepaalde investering waard is. We moeten denk ik leren dat er nieuwe onderwerpen op de begroting komen en onderwerp van gesprek worden; zoals gezondheid.

Wat is de opdracht precies?

Ik kom oorspronkelijk uit een uitvoeringsorganisatie en ben gewend om namens de opdrachtgever een opdracht te formuleren. Deze opdracht wordt dan uitgevraagd bij het Rijksvastgoedbedrijf.

De gebruiker geeft het aantal fte en een (beperkt) aantal specifieke wensen op. In principe wordt de opdracht dan op basis van de FWR (Functionele Werkplek Rijk) ‘standaard’ ingericht. Tegelijkertijd vraag ik mij bij elke opdracht af: wat wil de gebruiker eigenlijk en waarom? Dat verhaal is voor mij de motivatie om het te realiseren. Mijns inziens is er binnen de FWR best wat ruimte om in specifieke behoeften van de gebruiker te voorzien. En zelfs als dat lastig blijkt, zou je dat wel moeten proberen. Het kan, zelfs op dagelijkse basis, een grote toegevoegde waarde opleveren voor de gebruiker. Vroeger waren we bang voor een soort van ‘gouden kranen’-verzoeken, oftewel onrealistische verzoeken zonder grondslag.

Die gedachte is achterhaald en vooral gebaseerd op angst. De gebruiker weet over het algemeen vrij goed wat hij nodig heeft. Natuurlijk helpen we de gebruiker wel met het invullen van zijn wensen; waarom wil je bijvoorbeeld meer projectruimtes? En verwacht je ook dat het projectgestuurde werken op deze locatie in de toekomst nog steeds meer projectruimtes vereist? En hoe flexibel mogen deze projectruimtes zijn, zodat ze mogelijk in de toekomst ook aan andere behoeften kunnen voorzien?

Alleen door te luisteren naar de gebruiker en deze in een vroeg stadium te betrekken bij de opgave, kunnen we een geschikt kantoorconcept realiseren. Er bestaat niet zoiets als een standaard ‘ideaal kantoor’. De individuele wensen van de diverse gebruikersorganisaties verschillen nou eenmaal te veel. Er is geen blauwdruk die voor iedereen past en dat betekent dat je in staat moet zijn om, samen met de gebruiker, een passend plan te maken. Dat vereist flexibiliteit. Zowel in de aanpak van een opdrachtgever, projectleider en gebruiker, als in de afspraken.

Ik geloof wel dat we een goed resultaat kunnen faciliteren, bijvoorbeeld door de opdracht nog explicieter te maken. Maar de uiteindelijke keuzes van de projectleider zijn doorslaggevend. Een projectleider mag altijd de ruimte nemen om buiten zijn opdracht te denken, kansen te zien en

op basis daarvan keuzes te durven maken.

Als je doet wat je altijd deed, krijg je wat je altijd had. Als ik een opdracht krijg, ga ik ook eerst kritische vragen stellen: Is dit wat we willen? En waarom willen we dat dan? Ik ga zelf op onderzoek uit om de opgave te kunnen beoordelen. Hoewel ik mijn uiterste best doe om een opdracht zo goed mogelijk te formuleren, verwacht ik dezelfde kritische houding van mijn collega's ten opzichte van mijn werk: ik verwacht dat zij mijn opdracht ook kritisch beoordelen en vragen stellen waar nodig. Ook ik kies soms onbewust voor de bekende weg. Dat is een belangrijke tip: beoordeel de opdracht altijd eerst op volledigheid. Wat is mogelijk, wat wordt moeilijk? Waar zitten kansen? Geloof me, er zijn altijd kansen.

Wat ik het leukste vind aan mijn werk als Gemandateerd Opdrachtgever, is de vrijheid. Een vrijheid die je niet standaard is gegeven, maar die je moet nemen. Die eigenlijk iedereen in zijn werk zou moeten nemen. Met die vrijheid creëer ik ruimte om mijn duurzaamheidsambities op alle mogelijke manieren in de opdracht te verwerken. Ik doe nou eenmaal graag m'n eigen ding. Dat zouden meer mensen moeten doen.”



“Nieuwe onderwerpen, zoals gezondheid, komen op de begroting en worden onderwerp van gesprek

Kantoor vol energie

If not us, then who?

TERUGBLIK DOOR AANJAGER WYTZE KUIJPER

Als innovatieprogramma beweegt het Platform31 programma Kantoor vol Energie zich langs de lijn van de spraakmakende woorden van Steve Jobs: *“Stay hungry, Stay foolish”*. Om tradities en patronen te doorbreken moeten we nu eenmaal anders naar vraagstukken kijken, andere verbindingen leggen en daarover het gesprek durven voeren. Een aanpak waarbij ‘kosten kansen opleveren’ en ‘fouten leermomenten worden’ en teleurstellingen de motivatie worden om door te gaan.



In de ruim zes jaren die nu achter ons liggen is vanuit alle programmaonderdelen en projecten voor en door de kantorenmarkt een procesaanpak ontwikkeld. Niet van achter een bureau maar werkelijk in de praktijk hebben we letterlijk ervaren wat houding, gedrag en bedrijfscultuur kunnen doen met initiatieven. Maar ook door tools te ontwikkelen en educatieprogramma's op te zetten en pilotprojecten aan te jagen en daarmee opschaling na te streven.

Het begon allemaal in 2010 met de vraag vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken om alle belemmeringen inzichtelijk te maken die de transitie van bestaande kantoren naar energieneutrale kantoren in de weg staan. De reactie van gebouw eigenaren (utiliteit) op de vraag waarom ze niet verduurzamen, werd bij het doorvragen al snel duidelijk: 'waarom zou ik?' 'Gebruikers vragen er toch niet om?' Stel je de vraag aan gebruikers, dan roept het verschillende reactie op: 'Kan ik daar om vragen dan?' of 'De terugverdiendtijd is te lang.'

Focus

De focus die we vervolgens aan het programma hebben gegeven was eenvoudig: als er geen vraag naar energieneutrale kantoren is, dan gaan we die creëren.

Dat deden we onder andere met een oproep en een beloning van € 250.000 aan elke deelnemer die met energieambities verder wilde gaan dan alleen maar een Label A++. Er moest minimaal zestig procent energie worden bespaard en na renovatie werd gecontroleerd of de energiereductie ook in de gebruiksfase daadwerkelijk werd bereikt. Stapsgewijs energie besparen voorziet nu eenmaal niet in een omslag van denken. Om direct voor energieneutraal te gaan laat zien dat wat in eerste instantie niet mogelijk leek, wel mogelijk blijkt te zijn. Aangejaagde projecten zoals Gasterra Groningen, Renoflex Delft, Flevogebouw Zwolle en Alliander Duiven hebben laten zien dat, met een aansprekende ambitie met een minimale randvoorwaardelijke eis voor onder andere energie, de markt reageert en in staat is dat ook te leveren. Er waren zelfs partijen die over-performen om zo te laten zien wat er allemaal al mogelijk is. In aanvang vaak nog niet altijd als geheel (integraal), maar wel zeker excellierend op deelaspecten.

Wytze Kuijper in zijn rol als aanjager van het KVE programma.



Integrale benadering

Navolgende aansprekende processen op basis van de Kantoor vol Energie aanpak als het FUMOGebouw in Leeuwarden, RHDHV Amsterdam, Tesselschadestraat 4 in Leeuwarden, Waterschap Zuiderzeeland in Lelystad en de gemeente Eindhoven bevestigen de beweging van ambitiedefinitie naar meervoudige waardecreatie en haalbaarheid middels dialoog en een integrale benadering.

Koplopersprogramma

Medio 2013 hebben de eerste corporate huurders zich actief onderworpen aan het Koplopersprogramma. Een programma van vijf middagsessies in een periode van vier maanden om het huisvestingsvraagstuk opnieuw te gaan definiëren. Dit MVO Koplopersprogramma met de deelnemers ANWB, BDO, PWC, ATOS, VEBEGO en TNO hebben inzichtelijk gemaakt dat huisvesting geen kostenpost is maar een bedrijfsmiddel, waarbij je met 'energiebesparing' als enige uitgangspunt gebouwen niet hoogwaardig kan verduurzamen. Immers, de kosten van huisvesting bedragen slechts tien procent van de totale bedrijfskosten en energie bedraagt vervolgens slechts tien procent van de huisvestingskosten. Een energieneutrale renovatie is daardoor onmogelijk te financieren vanuit de energierekening. Het is daarom veel zinvoller om de huisvesting in te zetten om de organisatie beter te laten renderen.

Met een multidisciplinaire blik is vanuit het belang van de gebruiker een inventarisatie gemaakt hoe huisvesting een bijdrage kan leveren op het primaire bedrijfsproces van de organisatie en welke rol energie hierin heeft. Het is een praktische aanpak geweest om te komen tot een transitieformule die ons allemaal gaat uitdagen. Het is nu niet meer de vraag of het mogelijk is, het is inmiddels ook een noodzakelijke en maatschappelijke opgave geworden.

Inmiddels is wel duidelijk dat 'innovatie- en transitieprojecten niet lukken door doemscena-

rio's te schetsen. Het begint bij het verkennen en vervolgens opstellen van gedeelde uitgangspunten en het beantwoorden van uitdagende vragen zoals: wat wil je bereiken als organisatie, waarom wil je dat, wat heb je daar voor nodig en wie heb je daar voor nodig?

Maar vooral:

- ✓ Begin met een droom!
- ✓ Formuleer een integrale ambitie!
- ✓ Stel de juiste vragen
- ✓ Voer een dialoog met de markt
- ✓ Benut kansen in de aanbesteding
- ✓ Werk aan wederzijds begrip en intern vertrouwen
- ✓ Frequent tussentijds evalueren is een must
- ✓ Randvoorwaarden (intern/ extern)
- ✓ Persoonlijke urgentie is de drijfveer
- ✓ Integrale benaderingen – meer dan energie (CO2)
- ✓ Zelfde taal leren spreken
- ✓ Gezamenlijke ambitie als vertrekpunt
- ✓ Rekenschap geven aan economische en maatschappelijke impact
- ✓ Ruimte bieden om te experimenteren naast het bestaande proces
- ✓ Borgen van de ambitie/ opgave
- ✓ Impact op organisatiestructuur en -cultuur bespreekbaar maken
- ✓ Ontwikkel dialoog met ketenpartners
- ✓ Behoeftte aan langdurige samenwerking/ samen door willen ontwikkelen

De ervaringen hebben geleerd dat de programma aanpak van Kantoor vol Energie mensen en organisaties richting de gewenste

Facts & Figures

2012: team, 1 persoon +

4 pilot Marktplaats Energieneutrale Kantoren (Alliander, Gasterra, Renoflex, FlevoGebouw)

2013: team, 2 personen +

- ✓ 19 actieve coalities (gemiddeld 5 bedrijven per coalitie) voor de selectie van het EET
- ✓ 6 corporates voor deelname aan Koplopers programma
- ✓ 3 x EETcafe

2014: team, 5 personen +

- ✓ 1 gebiedsopgave (Corpus den Hoorn)
- ✓ 4x pre-pilots (ANWB, USG, PWC, RHDHV)
- ✓ 3x EETcafe
- ✓ 1x Marktonmoeting (speed-dates)
- ✓ 7x verbinders - (RISC, Neprom, NEVAP, FMN, Corenet, IVBN, MVO Nederland)

2015: team, 8 personen +

- ✓ 1x Masterclass ValueCase (6 deelnemende bedrijven)
- ✓ Roadshow 6x – contact met 75 gemeenten en bedrijven

Effectieve werkomgeving

Ga met een bredere oriëntatie gesprekken aan met o.a. MVO-managers, CSR-managers, facility-management, inkoop, HRM, asset- en propertymanagement, vastgoedbeleggers, taxateurs, installateurs, bouwende ontwikkelaars en banken/financiers. Dan tekenen zich contouren af van de opgebouwde regels, tradities en gewoonten die vastgoed en vastgoedbeleggingen

verarmd hebben tot een financieel product en niet tot een bedrijfsmiddel ten dienste van de gebruiker. Een succesvolle organisatie is voor het optimaal en vitaal laten functioneren van een medewerker door middel van een effectief gebruik van vierkante meters, kostenbesparing op energie, onderhoud en een werkomgeving als verlengstuk van de bedrijfsidentiteit, kortom een effectieve werkomgeving.

situatie brengt. Het is niet een droom, het is de reis en uiteindelijk de gezamenlijk gedragen bestemming die dit werkelijkheid laat worden. En die bestemming is een productieve, gezonde en aantrekkelijke en tevens energieneutrale werkomgeving, die bijdraagt aan het optimaal functioneren van medewerkers binnen de organisatie met tevens een minimale CO2 voetafdruk.

Volharding

Het vereist echter de nodige urgentie en volharding om duurzame doelstellingen en ambities ook daadwerkelijk integraal van de grond te krijgen. De kantorenmarkt (utiliteitsbouw) is zo'n markt die als financieel product niet of slechts eenzijdig naar de opgave van het verduurzamen van bestaand vastgoed kijkt. De barrières hebben te maken met het uitblijven van scherpe wetgeving dan wel handhaving, ongeloof door het uitblijven van voorbeeldgedrag en voorbeelden vanuit de overheid, het uitblijven van een collec-

tieve vraag vanuit de opdrachtgevers, gebruikers (huurders) en risico-perceptie en bereidheid om te investeren in toekomstige opbrengsten. Het evalueren van projecten vormt na een realisatie geen vast onderdeel, waardoor het ontstaan van een sterke leercurve vooralsnog uitblijft. Het binnen budget realiseren van een project en het vermijden van risico's blijven korte-termijn-doelen die waardebehoud, waardecreatie en waarde leveren tijdens de gebruikersfase op de lange termijn uitsluiten. Kortom, als we om ons heen kijken worden we ons eigenlijk bewust dat de 'bestemming' nu nog niet de werkelijkheid is, of beter gezegd nog niet de standaard.

Lessen

De lessen die het Kantoor vol Energie-programma ons leren, is dat de vraag naar energieneutrale kantoorhuisvesting kan worden aangejaagd door gebruikers/huurders van kantoren op grote schaal een andere huisvestings-

- ✓ Deelname RVB (3 pilots)
- ✓ 2x pilot (KB,
- ✓ 3x EETcafe
- ✓ 1x tool (Valuecase 1.0)
- ✓ 2x Magazine
- ✓ 7x verbinders - (RISC, Neprom, NEVAP, FMN, Corenet, IVBN, MVO Nederland)

2016: team, 5 personen +

- ✓ 1x Gemeente
- ✓ 1x try-out Masterclass Valuecase
- ✓ 1x Masterclass Valuecase (10 deelnemende bedrijven)

- ✓ 1x Masterclass Nieuwe Norm (8 deelnemende bedrijven)
- ✓ 2x pilot (Unica, FUMO,
- ✓ 10x verbinders
- ✓ 2x tool (Valuecase 2.0 en Vraag&aanbod)
- ✓ (RISC, Neprom, NEVAP, FMN, Corenet, IVBN, DGBC, RVO, MVO Nederland, Platform Duurzame Huisvesting)

2017: team, 5 personen +

- ✓ 1x Gemeente
- ✓ RVB
- ✓ 1x Bank

De 12 stappen aanpak van Kantoor vol Energie aanpak

Het samenbrengen van een andere aanpak (proces), op basis van een heldere definitie wat je wil bereiken (inhoud) met een integraal opbrengsten model (financieel) heeft tot de '12 stappen aanpak' geleid om tot een samenhangende, gedragen en aansprekende uitvraag te komen met heldere kaderstelling en bijbehorend budget.

- ✓ Persoonlijke droom en dilemma's (individuele interviews met stakeholders)
- ✓ Plenaire kick-off met het initiële multidisciplinaire team (inspiratie & elkaar leren kennen en begrijpen)
- ✓ Survey voor het bepalen van waarde indicatoren (gebruikers, team en management)
- ✓ Uitwerken en samenbrengen waarden in waardemodel (integraliteit o.a. energie, klimaat, grondstoffen, binnenklimaat, gezondheid, flexibiliteit, imago, etcetera)
- ✓ Validatie en kwantificeren van waardemodel (indicatie)
- ✓ Formuleren van gezamenlijke ambitie/ droom (krantenartikel)
- ✓ Uitwerken van FutureBackCast (kansen en bedreigingen voor realisatie)
- ✓ Uitwerken Cirkel van Belang (interne borging van intentie, projectopgave en besluitvormingsprocedure)
- ✓ Frequent evalueren van samenstelling teams, project en gestelde ambitie (borgen ambitie in beleid, uitvoer en opschaling)
- ✓ Uitwerken ambities (doelstelling, scope, eisen en wensen)
- ✓ Bepalen budget & randvoorwaarden (calculatie - TCO/ TCU/ LCA)
- ✓ Uitwerken initiële uitvraag gericht op samenwerking

vraag te laten stellen aan de eigenaren/beleggers van die kantoren. Door de vraag drastisch te veranderen wordt het namelijk mogelijk om massaal een structureel beter aanbod te krijgen van de eigenaren. De scope van energieneutraal staat daarbij niet op zichzelf. Het gaat ook om comfortabel, gezond, productief, goed voor het imago, etc. Daarin zit de meerwaarde voor de gebruikers van kantoren die kantoorhuisvesting in een ander daglicht zetten, namelijk huisvesting als bedrijfsmiddel in plaats van huisvesting als kostenpost. Als werkgever en als gebruiker van kantoor-

huisvesting gaat het om het faciliteren van gezonde, comfortabele en effectieve werkplekken, waar de mensen het grootste deel van de werkweek doorbrengen en waar de organisatie mee geassocieerd wil worden. Dat is transformatie van een financieel vraagstuk naar de 'social en economische value case', waar de transitie naar energieneutraal naadloos in past.

Valuecasemodel

Om echt tot een andere kijk op vastgoed te komen en een kantoor niet langer te zien als een kostenpost, maar als een bedrijfs-

- ✓ 4x pilot (Kuijper, Avans, T4, RHDHV)
- ✓ 2 spin-off projecten (Zuiderzeeland, Gem. Eindhoven)
- ✓ 2x pro-actieve marktpartij (Kernwaarde Groen, Heijmans)
- ✓ 3x EETcafe
- ✓ 3x Magazine
- ✓ 3x tool (Valuecase 3.0, Vraag&aanbod en NieuweNorm)
- ✓ 11x verbinders - (RISC, Neprom, NEVAP, FMN, Corenet, IVBN, DGBC, RVO, MVO Nederland, Platform Duurzame Huisvesting, CREME)

middel dat instrumenteel wordt ingezet voor het behalen van de organisatiedoelen, heeft Kantoor vol Energie de valuecase ontwikkeld. Hierin betrekken we ook de opbrengsten (value/ waarden) die ontstaan in andere domeinen van de organisatie (o.a. HR, communicatie en MVO). Wanneer we deze opbrengsten echt waarderen en onderdeel maken van de uitvraag en te garanderen prestaties, ontstaat de uitdaging om een kantoorrenovatie te realiseren volgens De Nieuwe Norm, voor een initieel budget dat niet hoger is dan een label A renovatie:

De eenmalige renovatie kost niet meer dan €800,-/m2 BVO (indicatie voor een Label A renovatie).

Er is gegarandeerd max energieverbruik: dat gaat om de gebouwgebonden energie + een genormeerd verbruik in kWh/m2 per jaar voor het gebruik – in totaal gemiddeld 50kWh/m2 per jaar.

Er ontstaat een gegarandeerd binnenmilieuklimaat, waardoor er een arbeidsproductiviteitswinst ontstaat van €50,-/m2 BVO per jaar.*

*Rapport Center for People and Building

De Nieuwe Norm

De Nieuwe Norm is wat Kantoor vol Energie betreft de stip op de horizon voor alle (be-

staande) kantoren in Nederland. De Nieuwe Norm staat voor een kantoor dat op locatie net zoveel energie opwekt als dat het kantoor en de kantoorgebruiker(s) nodig hebben. De Nieuwe Norm leidt tot een comfortabel en bovenal gezond kantoor waar men graag komt, werkt en aantoonbaar beter functioneert.

Stellen van de juiste vraag

Inmiddels is wel duidelijk dat een standaard aanbesteding op basis van een bestek het resultaat niet verder brengt dan een energiebesparing van ongeveer 60 procent. Een garantie op een comfortabel en gezonde werkomgeving zit daar niet in. Wanneer opdrachtgevers echter de markt uitdagen op basis van een ambitie (circulair, energieleverend, comfortabel en gezond), blijkt diezelfde markt prima in staat hier een propositie op te kunnen ontwikkelen. De nog schaarse voorbeelden hiervan leggen een aantal cruciale randvoorwaarden bloot die kunnen gaan leiden tot opschaalbare en haalbare samenwerkingsverbanden.

Het proces

Om inzicht te krijgen in elkaars ervaringen, belangen en ambities is een goed ingericht proces vooraf van essentieel belang. De uiteindelijke uitkomst van de gewenste samenwerking krijgt pas zijn beslag tijdens de gebruikersfase. De Kantoor vol Energie aanpak voorziet in het creëren en investeren in een samenwerkingsdynamiek

door middel van een betekenisvol proces, een partnerschap of alliantie. Het gezamenlijk opstellen van ambitie, met een ondergrens, en een samenwerking tussen beleid en uitvoering zal leiden tot het echt kunnen opstellen van een aansprekende opdracht en een te formuleren uitvraag met randvoorwaarden en samenwerkingscriteria met de markt.

En nu verder

Er is in de afgelopen jaren ongelooflijk veel kennis en ervaringen opgedaan. Dat geeft inzicht om conclusies te trekken voor nu en de directe toekomst.

Betere huisvesting begint bij een goed gesprek

In mijn visie kan dan ook de opgave zoals bij het Rijksvastgoedbedrijf, het verduurzamen van 7000 gebouwen, wat neerkomt op 200 per jaar en dus één gebouw per dag, alleen realistisch zijn beslag krijgen als partijen niet tegenover elkaar staan, maar juist naast elkaar, in één ecosysteem, aan het werk gaan. De nieuw te definiëren samenwerkingsvorm vereist het veranderen van spelregels. We moeten afstappen van gedetailleerde contracten op projectbasis en sturen op langjarige deelafspraken met ketenpartners. Niet het inkoopcontract moet centraal staan, maar een nieuwe vorm van partnerschap. Juist het partnerschap zal innovatie, prestatieverbetering, ontwikkeling van technologie en opschaling en versnelling afdwingen én aanjagen.

De nieuwe spelregels

Nieuwe spelregels en partnerschap gaan tevens zorgen voor stabiele inkomsten en stabiele prijzen en beschikbaarheid van mensen voor de uitvoer. Dat biedt ruimte aan het leren leren en evalueren van projecten en werken aan de wederkerigheid van de te behalen prestaties. Deze nieuwe regels gaan project overstijgend nieuwe elan geven aan het portefeuille management, het primaire proces van de ge-



bruiker en ook het verbinden van opgaven in de vereiste gebiedsaanpak om projecten comfortabel, gezond en energieneutraal te maken.

Tot slot

Tot slot, de Kantoor vol Energie aanpak faciliteert een verandering in het proces en de project werkwijze door anders te gaan kijken naar de opgave, anders te waarderen, een ambitiegedreven uitvraag te stellen, excellent aanbod aan te jagen en een samenwerking te bewerkstelligen op basis van wederkerige afspraken en te realiseren toekomstige prestaties.

De aanpak van Kantoor vol Energie richt zich daarbij niet (meer) alleen op CO2-reductie (energie) maar juist op wat van waarde is voor een gebruiker in relatie tot CO2 en daarmee de kosten en baten op gebouw-, bedrijfsmatig- en maatschappelijk niveau. Hierbij treden naast de abstracte termen van energie, klimaat en grondstoffen, gezondheid (vitaliteit en binnenklimaat), circulariteit, imago, schaduwkosten en maatschappelijke impact steeds meer op de voorgrond. We moeten willen veranderen! Inderdaad, if not us, then who?

2018: team, 5 personen +

- ✓ 1x Gemeente
- ✓ 1x Provincie
- ✓ RVB
- ✓ 4x pilot (Koffiebranderij + , HG, Doen,
- ✓ 1x pro-actieve coalitie (Kernwaarde Groen, BAM/AM
- ✓ ?x spin-off projecten (Kuijpers, PWC, TNO, ECO-factory,
- ✓ 2x EETcafe
- ✓ 3x Magazine
- ✓ 3x tool (Valuecase 3.0, Vraag&aanbod en NieuweNorm)
- ✓ 12x verbinders - (RISC, Neprom, NEVAP, FMN, Corenet, IVBN, DGBC, RVO, MVO Nederland, Platform Duurzame Huisvesting, CREME, Rabobank)

“Maximale inzet op circulariteit en energiebesparing in beperkte ruimte binnenstedelijke omgeving

Alliander Bellevue

Renovatie 2016 - 12000m² BVO

WKO
PV panelen op het dak
Intelligent LED
Energemaatregelen in ontwerp, zoals zorgen voor optimale daglichttoetreding
Full Electric

Energieopwekking per m² bvo

15 kwh/j

Gebouwgebonden energieverbruik per m² bvo

92 kwh/j

Materiaal hergebruikt vanuit het oude gebouw

95%

Gebouwgebonden energieverbruik voor renovatie

180 kwh/j



Atto Harsta, innovatiemanager Kantoor vol Energie

Bloed, zweet en tranen

Interview

DOOR: HANS OUWERKERK

Atto Harsta, innovatiemanager bij Kantoor vol Energie en eigenaar van Aldus bouwinnovatie zou zo graag het vliegwiel in gang willen zetten om de integrale verduurzaming van het bestaande kantorenvastgoed te versnellen. “Maar het is ons nog niet gelukt om dat vliegwiel op de juiste wijze aan te slingeren.” Toch is hij niet somber over de toekomst. “De tijd gaat ons helpen.” Een gesprek over innoveren, bondgenootschappen en het Klimaatakkoord.

Halverwege het gesprek neemt Harsta het woord ‘innovatorsdilemma’ in de mond. “Daarmee bedoel ik hoe hoog leg je de lat of hoe ver is het vergezicht dat je laat zien? Dan is het vervolgens altijd de vraag of de lat niet te hoog ligt en daarmee het vergezicht te ver is. Het gevolg is dan namelijk dat je geen aansluiting hebt omdat je te ver voor de troepen uitloopt.” Ligt daarentegen de lat te laag dan is er onvoldoende uitdaging. “Dan hoeft de markt ook niet te innoveren. Label A is bijvoorbeeld een renovatieopgave waarvan wij zeggen dat is geen innovatieopgave. Simpelweg omdat je zonder enkel probleem ieder gebouw in Nederland naar label A kunt brengen.” Iets wat volgens Harsta overigens zeker moet gebeuren en voor sommige partijen ook absoluut een uitdaging zal zijn. “Maar”, benadrukt hij, “dat is toch echt een andere uitdaging dan waarvoor Kantoor vol Energie in het leven geroepen is.”

Door Kantoor vol Energie is de stap voorwaarts richting Nul op de Meter inclusief een gezond binnenklimaat gezet. Harsta: “Je zou kunnen concluderen dat het misschien voor veel partijen een te ver vergezicht is waardoor we te ver voor de troepen uit zijn komen te lopen.” Even daarvoor, aan het begin van het gesprek, constateerde hij al dat er in de afgelopen vijf jaar wellicht te weinig resultaten zijn geboekt. “We hebben veel goede instrumenten ontwikkeld en we hebben veel geïnitieerd en gemobiliseerd, maar qua harde gerenoveerde kantoorimeters is er weinig resultaat. En eerlijk gezegd ben ik daar wel teleurgesteld over.” Over de oorzaak zegt hij dat financiële motieven in de vastgoedsector die zo van geld doordrongen is, nog steeds een belangrijke drijfveer is. “We werken met innovators die het per definitie niet alleen om het geld doen. Dat zijn ook de mensen die het aandurven

“Misschien lopen we wel te ver voor de troepen uit

omdat ze toch iets anders willen. Durvers die zeggen: ‘ik ga het gewoon doen’. Maar dat aantal is nog niet groot. Sterker, het zijn er te weinig en we kunnen op de een of andere manier niet de stap maken tussen hele goede initiatieven en een iets groter deel van de markt. Die weten we niet of onvoldoende aan te spreken.”

Overigens waakt Harsta voor al te veel somberheid. Zeker wat het de toekomst betreft. “De tijd gaat ons helpen. Toen we met Kantoor vol Energie begonnen was er nog geen Klimaatakkoord. De druk op de markt begint toe te nemen. Als wij de gestelde klimaatdoelen echt willen halen dan

moet ook de utiliteitsbouw meer doen dan alleen een label C renovatie. Ik merk om mij heen dat het besef dat er iets moet gebeuren toeneemt. Ook de gezondheidstendenzen gaat helpen en ik zie ik dat de prijzen van de ingrepen flink dalen. PV-panelen bijvoorbeeld worden steeds goedkoper. Dus aan de kant van producten gaat het best hard waardoor de businesscase sneller te maken is.”

Criticaster van het Klimaatakkoord

Tegelijkertijd is Harsta wel een grote criticaster van het eind 2018 gepresenteerde Klimaatakkoord. “Omdat ik namelijk vind dat daar een grote kans is blijven liggen



“Ik ben niet somber want de tijd gaat ons helpen

om de verschillende transitieagenda's met elkaar te verbinden waardoor het voor de markt makkelijker wordt om stappen te maken. Dat is ook de reden dat we als Kantoor vol Energie CO2 equivalent als maatgevende rekeneenheid willen gaan hanteren. Ik vind het jammer dat binnen het Klimaatakkoord die stap niet is gezet. Primaire grondstoffen zullen namelijk steeds duurder gaan worden en maatgevender in de totale CO2 impact van een gebouw. We moeten dan wel eerlijk rekenen. Als we steeds blijven sturen op Energielabeltjes komen we er niet want die hebben met de werkelijkheid niets te maken. We moeten gaan afrekenen op gerealiseerde resultaten in plaats van berekende verbruiken die steeds verder afwijken van de werkelijkheid. Hierdoor zijn er helaas nog steeds veel beslissers die op de verkeerde eenheden, grootheden en informatie besluiten nemen over wat te doen met de huidige kantoorvestiging.”

Met een CO2-taks zijn we van veel discussies af

Wat volgens Atto echt gaat helpen is een serieuze CO2-taks. “Dan zijn we van veel discussies die we nu voeren af. Dan worden de ‘eindige’ primaire energie en ‘eindige’ grondstoffen ineens veel duurder en dan worden veel zaken die wij als Kantoor vol Energie willen in één klap een stuk aantrekkelijker. Ook economisch gezien. “Hoewel”, voegt Atto er in één adem aan toe, “ik nog steeds bepleit dat je het niet alleen uit economische motieven zou moeten willen. De gezondheid van de medewerkers bijvoorbeeld wordt nu nog niet geprijsd en daardoor zit het nog niet in de businesscase maar dat zou eigenlijk wel moeten.”

Over de CO2-taks en zijn kritiek op het Klimaatakkoord kreeg Atto nog niet zo gek lang geleden bijval van Klaas van Egmond, hoogleraar milieukunde en duurzaamheid aan de Universiteit en oud-kroonlid van de SER. In een interview

met de Volkskrant bestempelde Van Egmond het Klimaatakkoord als een ‘kleinbierfestival’. En het wordt volgens het oud-kroonlid pas ‘groot bier’ als er een echte prijs op CO2 wordt gezet. “En dan over de hele breedte. Van mijn open haard tot de industrie. Het is de enige rechtvaardige en economisch efficiënte aanpak.” Het zijn woorden die Atto Harsta aanspreken. “Uit mijn hart gegrepen”, merkt hij fijntjes op.

Bondgenoten

Echter, zolang die taks er nog niet is moet ‘de klus’ voorlopig op een andere manier worden geklaard. “Dat betekent dat we goede en aansprekende voorbeelden moeten laten zien. Daarnaast moeten we bouwen aan bondgenoten met de NEVAP en DGBC. We hebben allemaal hetzelfde einddoel namelijk CO2 neutraal zijn in 2050. Maar om dat te bereiken hebben we elk onze eigen koers zonder elkaar te beconcurreren. Wij zijn vooral een innovatie- en versnellingsprogramma. We moeten de dingen doen om ervoor te zorgen dat zaken eerder gebeuren en dat kost heel veel bloed, zweet en tranen. En helaas hebben we blijkbaar het vliegwiel nog niet op de juiste wijze aan weten te slingeren waardoor we kunnen stoppen. Nog niet in elk geval.”





Kantoor vol Energie:

Utiliteit in transitie

Sinds de start van Kantoor vol Energie in 2013 heeft de wereld om ons heen niet stil gestaan. Energieakkoord, Energiedialoog, Klimaatakkoord van Parijs, nieuw kabinet, Klimaatwet en Klimaatakkoord. Uiteindelijk zijn klimaat en energie maatschappelijke thema's waar veelvuldig over wordt gesproken. In de praktijk blijkt het des te meer dat het een complex en onvoorspelbaar vraagstuk is waar oplossingen en benaderingen uit het verleden tekort schieten.

De klimaatproblematiek klopt steeds harder op onze deuren, de effecten worden concreet waarneembaar. De urgentie om in te grijpen, om meters te maken neemt toe, en daarom volstaat het niet langer alleen in te zetten op experimenten en iconen. Er is een enorme behoefte aan opschaling in duurzaamheid, aan professionalisering, aan meters maken, aan beweging. Hierdoor gaan we juist op dit moment een nieuwe fase in. Deze wordt gekarakteriseerd door begrippen als richting geven, regisseren, arrangeren, realiseren. Dit voegt nieuwe vormen van systeeminnovatie toe aan het bestaande innovatiepalet.

Het programma Kantoor vol Energie heeft het bewustzijn van wat er nu al kan aanzienlijk verruimd: vergaande innovaties in de kantorensector blijken nu al mogelijk, zowel technisch, financieel als organisatorisch. Trotse eigenaren en gebruikers van kantoren

kijken tevreden naar de pareltjes die soms tot stand gebracht zijn. Er is zo een aanzienlijke ervaringsbasis tot stand gebracht in het verduurzamen van utiliteits- en kantoorgebouwen. Het draaide bij het programma Kantoor vol Energie tot op heden nog om experimenteren en demonstreren. Dit soort activiteiten is juist op zijn plaats bij de prille start van een transitie.

Samen met verwante en betrokken partijen, willen we vorm geven aan de vereiste vervolgstap van de transitie, die plaats vindt binnen een veranderende en uitdagende, zelfs weerbarstige context. Het gaat niet alleen om kantoren, ook andere vormen van utiliteitsbouw hebben hier mee te maken. Bijvoorbeeld in de gaande aardgastransitie waar wijk voor wijk een nieuw energiesysteem wordt gerealiseerd. Dit maakt een integrale gebiedsbenadering relevant. Niet alleen voor woningen en hun bewoners maar ook voor onder andere scholen, zorginstellingen, politiebureaus, winkelcentra en kantoren. Dit vergt een flinke inspanning vanuit de gebouweigenaren en de aanbieders op de verduurzamingsmarkt. Maar ook een sterk en slim samenspel tussen zowel bestuur, regie en veldspelers als tussen de diverse veldspelers op de kantorenmarkt en de verschillende uitvoerende regiespelers die de markt van utiliteitsgebouwen bewerken.

Vanuit Platform31 werken we hier graag met andere partijen aan verder. Uw organisatie wellicht? We vernemen het graag!

Donald van den Akker

Programmaleider Kantoor vol Energie

De top vijf

Aangenaam zuinig

De Dutch Green Building Council heeft op www.parisproof.nl inmiddels flink wat voorbeeldprojecten voor het Deltaplan Duurzame Renovatie op een rijtje gezet. Een aantal daarvan zijn Paris Proof of bijna Paris Proof. Wij maakten de Top Vijf voor u.

A.S.R. hoofdkantoor

5

Het hoofdkantoor van a.s.r. aan de Archimedeslaan 10 in Utrecht is flink op de schop gegaan. Het kantoor voldoet na een forse renovatie aan de nieuwste duurzaamheidseisen.

Netto verbruik 72 kWh/m2



ABN Amro

4

Het bankgebouw aan de Kalversteeg 1 in Purmerend uit 1978 is in 2016 ingrijpend gerenoveerd. Het gebouw heeft nu Energielabel A en is ook BREEAM-nl gecertificeerd.

Netto verbruik 64 kWh/m2

Stadskantoor

3

Aan het Westnieuwland 6 in Vlaardingen staat het 5706 m2 tellende stadskantoor uit de jaren zeventig. Het pand is volledig gestript en weer opgebouwd met zoveel mogelijk recyclebare materialen. Een warmtepomp en zonnepanelen hebben het energieverbruik flink naar beneden gebracht.

Netto verbruik 43 kWh/m2



ABN Amro

2

Op plek 2 vinden we wederom een kantoorgebouw van ABN Amro. Dit kantoor van 5366 m2 staat in de Bagijnenstraat 2 in Alkmaar en is volgens de DGBC hét voorbeeld om een bestaand kantoor Paris Proof te maken. Zo is het gebouw bijvoorbeeld voorzien van ruim vijfhonderd zonnepanelen die genoeg energie leveren voor 38 huishoudens.

Ecostyle

1

Met stip op nummer 1 staat zonder twijfel ECOStyle aan de Ecommunity-park 1 in Oosterwolde. Het kantoor van 1200 m2 en een magazijn van 4.700 m2 maken gebruik van aardwarmte. Op het dak liggen 675 zonnepanelen die bijna de volledige energievraag voorzien. In 2017 heeft ECOStyle in Londen de BREEAM Award voor het meest duurzame industriële gebouw van Europa in de wacht gesleept.



Meer info? Kijk op www.parisproof.nl/voorbeeldprojecten



Ellen Masselink, directeur BAM Business Developers en **Andrea de Vaal**, manager Business Development BAM Energy Systems

‘Behoeft aan meer durf’



Interview

Durf om wat verder naar voren te kijken zonder precies te weten hoe een ontwikkeling uiteindelijk zal gaan uitpakken. Ellen Masselink, directeur BAM Business Developers en Andrea de Vaal, manager Business Development BAM Energy Systems zeggen dat bij veel opdrachtgevers te missen. En dat brengt volgens het tweetal geen tempo in de verduurzaming. Een gesprek over de noodzaak van ambities, regelgeving en het verduurzamen op gebiedsniveau aanpakken. “We staan nog aan het begin van die ontdekkingstocht.”

Halverwege het gesprek merkt Andrea de Vaal op dat zij vanuit haar “duurzaamheidshart” nooit geweten heeft of zij nu voor of tegen overheidsregulering is. “Maar je ziet dat door de eis dat commercieel vastgoed in 2023 label C moet, zijn iedereen toch scherper aan het nadenken is.” Tegelijkertijd vraagt zij zich ook hardop af of Label C het wel is waar BAM met zijn visie op duurzaamheid voor moet gaan.

“Building the present en creating the future is wat wij ambiëren. Maar creëer je met alleen maar C de toekomst? Daar voeren wij intern wel de discussie over.” Dan na een korte stilte: “Alleen kun je niet altijd zo snobistisch zijn door te stellen dat dan niet te bouwen.”

Volgens De Vaal heeft de aangescherpte regelgeving in ieder geval als effect dat partijen die tot voor kort nog niets van duurzaamheid wilden weten daar nu wel

mee bezig gaan. “Ik zie het speelveld bij opdrachtgevers verschuiven omdat zij zich ervan bewust zijn dat ze in 2023 label C moeten hebben want anders mogen ze het vastgoed niet eens meer verhuren. De vraag is veel breder geworden van alleen ‘ik moet energiebesparen en dat moet een businesscase opleveren’ naar ‘ik moet een businesscase hebben om mijn vastgoed rendabel te laten zijn.’ En dan speelt plotse-ling niet alleen de vastgoedwaarde een rol maar is er ook aandacht voor de welzijns-waarde van de mensen in het pand. Het zet echt wel een machine in werking.” “Je ziet nu ook”, voegt Ellen Masselink er aan toe, “dat opdrachtgevers ons niet alleen als bouwer vragen maar ook om servicecon-tracten aan te bieden of om de energie-garantie te geven. Innmiddels hebben we een aantal gebouwen opgeleverd met een Well-certificering en een garantie van dertig tot veertig jaar.”

“Je hebt iemand nodig die de ambitie formuleert en aan het begin de kaders stelt. Op hoofdlijnen wordt de ambitie geformuleerd en het uitwerken doe je met elkaar.

Duurzaamheid organiseren

Het tweetal is dagelijks met verduurzaming in de breedste zin van het woord bezig. In een eerder interview heeft Andrea wel eens opgemerkt dat je duurzaamheid moet organiseren. “Daarmee bedoelde ik te zeggen dat wanneer je als eigenaar van een gebouw heel erg wil verduurzamen je dat vaak bijna niet alleen op gebouwniveau kunt doen. Je kunt het pand energetisch inpakken, zonnecellen op het dak zetten en wellicht nog een wko-aansluiting maken. Maar soms is het niet mogelijk om de energieopwekking zelf te doen. Als je dat wil

organiseren, moet je verbindingen leggen met de gebouwen naast je en werken aan een gebiedssamenwerking.”

Ellen Masselink heeft lang als gebiedsontwikkelaar bij AM gewerkt en ziet daarbij parallellen. “Wanneer je gebiedsontwikkeling als proces in de vingers hebt dan denk ik dat je met het toevoegen van energie of duurzaamheid als extra dimensie een heel eind komt. Niemand heeft de lead, je doet het met elkaar. Dat is superlastig. Zeker bij een bouwbedrijf waar we heel erg gewend zijn te denken in termen van opdrachtgever en opdrachtnemer, dus heel verticaal ingericht zijn. Daarom ben ik de organisatie ook als een razende aan het kantelen naar een horizontale samenwerking. We zijn ook heel erg aan het zoeken naar wat voor soort proces daarbij hoort en wat voor contractvorm en aanbestedingsvorm.”

Momenteel wordt er met een gebiedsaanpak de eerste ervaringen opgedaan met Energierijk Den Haag. “Daar is een eerste stap gezet om een alliantie van partijen bij elkaar te brengen. We staan nog aan het begin van die ontdekkingsstocht. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft ons bij elkaar gebracht met een set van afspraken die voor iedereen overzichtelijk en aanvaardbaar was. Maar ook met de duidelijke kanttekening erbij dat we een heleboel nog niet



weten.” De Vaal: “Wij stappen in zo’n voortraject om tot een gedragen plan te komen en dan zien we later wel wie het gaat uitvoeren. Maar je moet wel iemand hebben die de kar trekt.”

Masselink knikt: “Je hebt iemand nodig die de ambitie formuleert en aan het begin de kaders stelt. Op hoofdlijnen wordt de ambitie geformuleerd en het uitwerken doe je met elkaar. Wat we nu vaak zien is dat opdrachtgevers een project tot op niveau uitwerken waardoor je er als partij niet meer kunt uithalen wat er in potentie wel in zit. Opdrachtgevers zouden dan ook wat verder naar voren moeten durven kijken zonder dat ze precies weten hoe het gaat uitpakken.” De Vaal: “Inderdaad, want als ze het zelf al helemaal hebben uitgedacht dan krijg je net niet wat je graag wil

hebben. Er zit nu eenmaal een tijd tussen de beleidsmatige beslissingen en het uitdenken van het project. En intussen gaan de ontwikkelingen hartstikke hard door.

Kortom, op het moment dat het voor hen aan snee is, is het voor ons alweer achterhaald. Die tempoverschillen zou je er uit moeten halen.”

De lessen

De vraag is welke lessen zij trekken uit de verduurzamingstrajecten die tot dusverre zijn afgelegd? Ellen Masselink tekent op een papier een drietal blokjes. Het eerste blokje staat voor houding en gedrag, de tweede voor het delen van data en de derde voor het spreken van een gezamenlijke taal.

Ze wijst op het eerste blokje en zegt: “Het gaat heel erg over houding en gedrag, daar moet je het met elkaar over eens zijn. Hoe ga je met elkaar om? Het tweede blokje is het delen van data, deel dat met elkaar waardoor je appels met appels kunt vergelijken. En het derde blokje, het spreken van dezelfde taal, wordt zo onderschat.

Maar maak aan de voorkant eerst afspraken of je het allemaal wel over hetzelfde hebt. Als je met elkaar wil samenwerken moet je investeren in het spreken van dezelfde taal. Het organiserende vermogen en scherper formuleren van de opgave door de opdrachtgever, daar zit de versnelling in. Duidelijk zijn over de ambitie is ook nodig om echt van de kant te komen.”





Harold van de Ven, NBArchitecten

“Ambities vanaf dag één hoog zetten en vasthouden”

Volgens Harold van de Ven, eigenaar van NBArchitecten in Best draait het verduurzamen van de bebouwde omgeving vooral om ambitie. “Vanaf dag één moet je ambities hoog zetten en houden. Op het moment dat je met een gewoon gebouw begint en dan pas gaat kijken wat een extra ambitie kost, dan komt het er nooit.”

Van de Ven is als architect nauw betrokken geweest bij de realisering van ‘de Willem’ en ‘de Zwijger’ in Best: het eerste vijflaagse nul-op-de-meter-appartementencomplex in de sociale sector. Woonstichting ‘thuis’ was hier de opdrachtgever van en BAM Wonen de bouwer. Dat ‘thuis na een architectenselectie uiteindelijk bij NBArchitecten

aanklopte was niet zo vreemd. Al sinds 2000 haalt Van de Ven zoals hij het noemt ‘woningen van het gas’. Maar in 2015 ging bij zijn architectenbureau radicaal de knop om door alleen nog maar ontwerpen te maken die duurzaam, als het even kan circulair en in elk geval gasloos zijn. “Iemand die een gebouw wil dat op een cv-ketel draait

doen we niet meer.” Toen Woonstichting ‘thuis’ de vraag bij hem neerlegde om in het complex zoveel mogelijk nul op de meterwoningen te realiseren, was zijn reactie voorspelbaar: “dat worden dus alle woningen.”

Ketensamenwerking

Zowel de planvorming als de uiteindelijke uitvoering is op basis van ketensamenwerking tot stand gekomen. “Partijen hebben aan de voorkant het vertrouwen in elkaar en in het project uitgesproken. Alleen kan je aan de voorkant niet alles voorspellen dus binnen de samenwerking moet ruimte zijn om op onverwachte zaken in te spelen. Met alle partijen die aan

tafel zaten is het samen uitgedacht, ontworpen en geëngineerd.” Zo zijn er nogal wat hoofdbrekens geweest om Van der Ven’s wil om alle 48 appartementen nul op de meter te maken te kunnen realiseren. “Je hebt natuurlijk de bekende rekensom van zoveel dakoppervlakte is er en zoveel vierkante meter woning wil je realiseren. Volgens die methodiek kun je maximaal drielaags bouwen. De opdrachtgever wilde vijflaags. Dat is mogelijk, zo lieten we zien, als we naast zaken als warmtepompen, goede kierdichting en triple glas ook zonnepanelen aanbrengen.” Op het moment van uitspreken was dat er echter nog niet. “Dus”, legt hij uit, “moesten we partijen vinden die begrijpen wat je zegt, hun verantwoordelijkheid nemen, een product ontwikkelen en niet weglopen als het moeilijk wordt. Eigenenergie.net zag er een oplossing voor de toekomst in en ontwikkelde het EnergyWall gevelsysteem.” Hij wil er maar mee zeggen dat als iedereen het wil laten lukken het ook lukt. “Dan stoppen mensen niet om vijf uur met werken maar gaat iedereen door totdat het klaar is.”

Medio 2018 werden ‘de Willem’ en ‘de Zwijger’ opgeleverd. Tot grote tevredenheid van de bewoners. “Toen het van de zomer buiten 28 graden was, zaten zij er met 22 graden binnen koeltjes bij. Nageenog iedere verdieping heeft een energiecoach die de medebewoners begeleidt en vragen kan beantwoorden.”

Strategie

De aanpak van ‘de Willem’ en ‘de Zwijger’ onderbouwde de strategie van NBArchitecten dat je zoveel mogelijk partijen aan tafel moet brengen, die in een project een toegevoegde waarde voor hun eigen specifieke agenda zien en daar wat voor over hebben. “Wat bijvoorbeeld ‘de Willem’ en ‘de Zwijger’ heeft doen laten lukken, is

“We moesten partijen vinden die begrijpen wat je zegt, hun verantwoordelijkheid nemen, en niet weglopen als het moeilijk wordt

het afkoppelen van het hemelwater en dit water naar het middengebied te brengen. Hiermee kwamen we in het domein van het Waterschap dat iets aan de verdroging moet doen. Door het afkoppelen van het hemelwater was de gemeente via de waterschappen geïnteresseerd, en wilde het de openbare ruimte wel aanleggen. Het feit dat de gemeente op grond van de corporatie de openbare ruimte aanlegt, maakte dat wij het stukje dat we oorspronkelijk kwijt waren aan de openbare ruimte nu aan de woningen konden besteden en we daardoor het gat dat we hadden konden dichten.”

Zijn boodschap is dan ook om in een vroegtijdig stadium op zoek te gaan naar partijen die aan kunnen haken. “Het kunnen allerlei zaken zijn zoals bijvoorbeeld een uitvinder van een nieuwe warmtepomp die gratis een aantal pompen ter beschikking wil stellen om zo met zijn product in de picture te komen. Of in het kader van mobiliteit een partij die wel een concept met deelauto’s wil introduceren waardoor je minder parkeerplaatsen hoeft aan te leggen of omdat hij dat dan ook doet. Door dergelijke verbindingen te maken kan een project haalbaarder worden.”

Ambities

De allerbelangrijkste geleerde les is ambities vanaf dag één hoog zetten en houden. “Op het moment dat je met een gewoon gebouw begint en dan kijkt wat de extra ambitie kost, dan komt het er echt niet. Zet ambities hoog en hou ze ook hoog. Als mensen zien dat er hoge ambities zijn dan zijn ze bereid daar aan bij te dragen. Dan willen ze deelgenoot zijn van het succes en daar hebben ze ook iets voor over.”



Frits Smedts, directeur Services en Geert Filippini, consultant Building Services & Energy Royal HaskoningDHV over de nieuwe huisvesting:

‘Zelfs op vrijdagmiddag zit het hier vol’



De nieuwe huisvesting van Royal HaskoningDHV aan de Contactweg in Amsterdam bevalt. Sterker, de populariteit van het onderkomen van het advies- en ingenieursbureau is zelfs zó groot dat de bezettingsgraad op de vrijdag niet zelden 105 procent is. Nu het pand bijna twee jaar in vol bedrijf is, weten Frits Smedts, directeur Services en Geert Filippini, consultant Building Services & Energy, ook hoe de huisvesting scoort met het energiegebruik. “Op de mensfactor krijgt het gebouw in elk geval een dikke duim.”

Nee, Smedts geeft toe dat hij nooit had gedacht dat de zoektocht van Royal HaskoningDHV naar een energieneutraal, gezond en circulair kantoor de organisatie op deze plek zou brengen. De voormalige loods op het bedrijventerrein Sloterdijk biedt behalve onderdak aan de 200 medewerkers van Royal HaskoningDHV tevens plek aan diverse start-ups en makers.

Het geeft het gebouw een bruisende broedplaats sfeer die enorm contrasteert met het oude kantoorgebouw van Royal HaskoningDHV in Amsterdam. “Daar zaten we immers op verschillende verdiepingen, terwijl we nu met elkaar in één open ruimte zitten”, vertelt Geert Filippini.

Juist die open ruimte is volgens het tweetal de basis voor het succes van de vestiging bij de medewerkers. “Het is open maar iedereen heeft hier voldoende ruimte. Men heeft niet het gevoel op elkaar gepropt te zitten. En dat wij hier nu aan deze tafel met elkaar zitten te praten stoort de collega's die daar bij het raam aan het werk zijn totaal niet. Men wil hier graag werken. Een recruitmentbureau wilde hier onlangs zelfs komen kijken omdat sollicitanten hun



voorkeur voor dit kantoor hadden uitgesproken”, vertelt Smedts om er aan toe te voegen: “Hier is heel duidelijk de eindgebruiker centraal gesteld.”

Viertal ambities

Toen Royal HaskoningDHV eind 2015 het besluit nam om te kijken naar andere bedrijfshuisvesting in Amsterdam zijn een viertal ambities geformuleerd. Smedts: “Dan hebben we het over energieneutraliteit, materiaalgebruik in relatie tot circulariteit, gezondheid en flexibiliteit.”

Daarnaast is de gebruikersperceptie van belang. Om dat inzichtelijk te krijgen, maakt Royal HaskoningDHV gebruik van de zogenoemde Leesman Index (Lmi), een onderzoeksmethode die de effectiviteit van een werkomgeving meet.

“Dat gebeurt onder andere op basis van een digitale enquête die aan werknemers

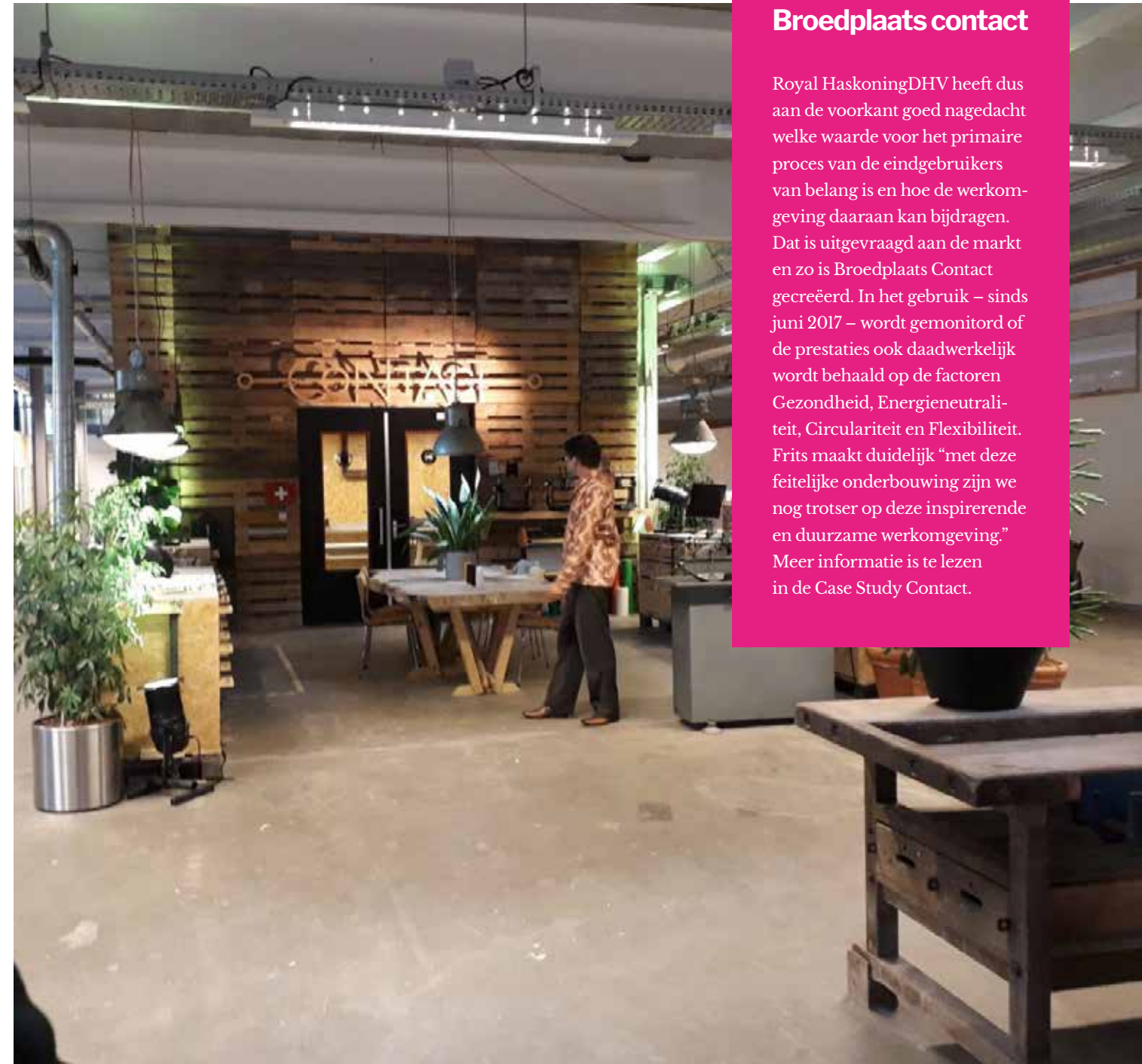
in een kantoor wordt toegestuurd”, aldus Smedts. Het oude pand had een score van 46,7 en de nieuwe vestiging haalde een score op de Leesman Index van 69,6. “Daarmee zit het net iets onder de norm van de zes procent beste scorende kantoorgebouwen met inmiddels 500.000 respondenten. En, zoals gezegd, blijkt dat ook wel uit de reacties van medewerkers. Het is een hele populaire werkomgeving.” Mensen waarderen vooral het daglicht, de akoestiek, gesloten plekken voor overleg en bellen en de samenwerkingsmogelijkheden. “Uiteraard blijven we dit volgen om mensen tevreden te houden en continu te blijven verbeteren.”

Dikke duim

Een dikke duim dus voor de mensfactor. De vraag is of de vestiging ook de technische ambities waarmaakt? Geert Filippini knikt en klapt zijn laptop open om een dashbaord te laten zien. “De doelstelling was een energieneutraal gebouw. Dan krijg je altijd de vraag, praten we dan over gebouw gebonden energie of is dat inclusief gebruik gebonden energie.”

Uit de metingen blijkt dat gebouw- en gebruiksgebonden energie bij elkaar 150 kWh per vierkante meter is. De grootste gebruiker daarvan zijn de werktuigbouwkundige installaties die 100 kWh gebruiken. “Door de metingen expliciet te maken hebben we ook inzicht in welke gevolgen onze materiaalkeuzes op het energiegebruik hebben”, licht Filippini toe. “Immers, we hebben een tweedehands koeling geplaatst. Een nieuwe gaat vijftien jaar mee maar wij blijven hier tussen de vijf en tien jaar zitten. Uit oogpunt van circulariteit hebben we voor de tweedehandse optie gekozen.

Datzelfde geldt voor de verlichtingsarmaturen. In plaats van LED zitten er TL5-armaturen in.” Hij wijst op het staatje naast de actuele energiegegevens. “Kijk, op het moment dat we dus andere keuzes hadden gemaakt, dus LED met daglichtregeling en een nieuwe technische installatie dan kwamen we uit op 100 kWh per vierkante meter, maar circulariteit vanuit een hergebruik perspectief in een al bestaand pand stond hoger op prioriteitenlijst.”



Broedplaats contact

Royal HaskoningDHV heeft dus aan de voorkant goed nagedacht welke waarde voor het primaire proces van de eindgebruikers van belang is en hoe de werkomgeving daaraan kan bijdragen. Dat is uitgevraagd aan de markt en zo is Broedplaats Contact gecreëerd. In het gebruik – sinds juni 2017 – wordt gemonitord of de prestaties ook daadwerkelijk wordt behaald op de factoren Gezondheid, Energieneutraliteit, Circulariteit en Flexibiliteit. Frits maakt duidelijk “met deze feitelijke onderbouwing zijn we nog trotser op deze inspirerende en duurzame werkomgeving.” Meer informatie is te lezen in de Case Study Contact.

Overigens krijgt het pand nog voor de zomer PV-panelen die straks voldoende opwekken om aan de totale energievraag te voldoen. Smedts: “Het voordeel van deze wijze van meten is dat we inzicht hebben en met cijfers kunnen onderbouwen welke gevolgen bepaalde keuzes hebben. Vind je als organisatie circulariteit belangrijk? Dan zie je wat dat voor het energiegebruik kan betekenen.”

Circulariteit

Metten is weten. Maar dan moet je goed weten wat je meet. Neem bijvoorbeeld het meten van circulariteit. Daarvoor is nu de Material Circularity Indicator (MCI) gebruikt. “Daar scoren we met dit gebouw met een score van 0,86 relatief hoog op”, zegt Smedts. “Dit heeft alles te maken met de betonnen constructie van het bestaande gebouw die we hebben hergebruikt. Omdat deze een relatief groot aandeel heeft in de totale tonnage, leidt dit ook direct tot een hoge MCI.

We verwachten dat het met deze methode moeilijker is om met nieuwbouw net zo hoog te scoren. Het is spelen met methodieken.” Geert Filippini ziet het pand aan de Contactweg als een ideaal gebouw om dit soort onderzoek te doen. “De uitkomsten van de metingen en de ervaringen die we met het gebouw hebben, kunnen we nu gebruiken om onze klanten te helpen om hun bedrijfshuisvesting te verduurzamen.”

“Circulair, energieneutraal en aandacht voor een gezonde werkomgeving

RHDHV

Reconstructie 2017

PV panelen op het dak

Vloerisolatie

Ventilatie o.b.v. CO2 concentratie

Energiezuinige beeldschermen en verlichting

Optimaliseren d.m.v. monitoren verbruik

Circulaire maatregelen:

Groot deel van constructie bestaande

gebouw en gebouwschil hergebruikt

Inbouwpakket hoog % recycled en demontabel

Afwerkingen geminimaliseerd of gerecycled

Gebruikersoordeel
Leesman Index van 47% naar

70%

Energieverbruik
totaal per m² bvo

95 kwh/j

Material Circularity index

86%

Energieopwekking per
m² bv via PV-panelen

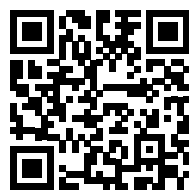
104 kwh/j

Krijg inzicht en begin met verduurzamen

Hoe staat mijn gebouw als het gaat om duurzaamheid eigenlijk voor? Hoeveel energie verbruik ik nu per vierkante meter bruto vloeroppervlak? Het zijn vragen waarvan de antwoorden kunnen leiden tot een snellere verduurzaming van het vastgoed.

Om dit inzicht snel te geven heeft de Dutch Green Building Council (DGBC) daarom een heel handige tool gemaakt. Door gegevens zoals het soort gebouw en het bruto vloeroppervlak in te voeren in combinatie met het gas, en elektriciteitsverbruik rekent de tool supersnel het huidige energieverbruik in kWh/m² uit. En dan is vervolgens heel snel te zien hoe ver het gebouw af zit van bijvoorbeeld de Paris Proof norm van maximaal 50 kilowattuur energieverbruik per vierkante meter per jaar.

Scan hier de QR-code en doe de check



Of kijk op:

<https://www.parisproof.nl/wat-is-je-energieverbruik>



Beter dan nul:

De lessen van een roman

SONJA VAN DER AREND



Wij rekenen hier niet in middagen, mevrouw, maar in uren." Het was meteen duidelijk: deze man ging niet meewerken. Zo bevestigde hij meteen mijn bange vermoedens. Kantoor vol Energie had me een lijst gestuurd met mensen om te vragen voor de workshops. Een lijst vol CEOs, directors, heads en managers van bedrijven in de bouw. Hoe zou ik die moeten overhalen om mee te werken aan zoiets lichtzinnigs als een roman over energieneutrale kantoren?

Het moest mijn derde beleidsroman worden. Net als eerder zou ik twee workshops organiseren met mensen uit de praktijk, waarin zij elkaar vertellen over hun eigen ervaringen in het veld en samen een verhaal voor de roman verzinnen. De eerste twee romans speelden in het waterbeleid; in die workshops zaten respectievelijk aquatisch ecologen en bewoners langs de IJssel. Rustige, aardige mensen, zonder ronkende Engelstalige functieomschrijvingen en met bescheiden auto's.

Maar de man die niet meedeed bleek een van de weinige uitzonderingen op de lijst. De workshops kwamen er, en de roman ook: "Beter dan nul". De hoofdpersoon is Tilly van Deurnen, sinds het overlijden van haar man eigenaar van een bouwbedrijf met honderd tweeënzeventig medewerkers. In

nagedachtenis van haar man wilde ze van het bedrijf een koploper in duurzaamheid maken. Ze verwierf al snel de opdracht om een nieuw energieneutraal kantoor te bouwen, maar het project raakte verstrikt in onwil, schone schijn en ruzie. In een poging te begrijpen wat er is gebeurd, en misschien ook uit wraak, gaat Tilly nog één keer langs bij de belangrijkste betrokkenen. Ze wordt daarbij geholpen en dwarsgezet door Olivier de Rover, een schaamteloze vastgoedhandelaar met een strafblad, een vadercomplex en een mislukt privéleven.

Tilly en De Rover verbeelden de wisselwerking tussen idealisme en cynisme. Waar zij uitgaat van het goede in de mens, ziet hij alleen opportunisten met mooie praatjes. Twee wereldbeelden, die uiteindelijk allebei onvoldoende blijken

om vooruitgang en verandering te realiseren. Wat dan wel? De roman laat zien hoe de geschreven en ongeschreven regels in de bouw echte samenwerking in de weg staan. Maar de schuld ligt niet alleen bij het systeem. De deelnemers in de workshops kwamen erachter dat alles hetzelfde zal blijven, zolang iedereen maar gewoon blijft doen wat in hun functieomschrijvingen staat. De roman leert ook dat 'nul op de meter' alléén geen lonkend perspectief is. Echte professionals gaan wel harder lopen als ze uitgedaagd worden om kantoren te bouwen die op alle punten beter zijn, met name voor gebruikers.

En ik leerde weer wat ik eigenlijk al wist: dat in elke sector bijzondere, eigenwijze, aardige mensen rondlopen. Mensen die de bron zijn van duurzame verandering.

“17.000 m²
cultureel erfgoed,
energieverbruik
toch 17% lager dan
verwacht

Provinciehuis Gelderland

Nieuwbouw+Renovatie 2017 - 29500m² BVO

PV panelen op het dak
Klimaatinstallatie
ETFE-dak, dit zijn luchtkussens ter
plaatse van het atrium dak.
Optimalisatie bestaande WKO
Verduurzaming gebouw gebonden apparaten

Energieopwekking
per m² bvo **7,9 kwh/j** + Energieverbruik
totaal per m² bvo **53 kwh/j**

“We hebben een Deltaplan nodig”

Marcel de Boer, directeur Troostwijk Groep



Interview

Er is een integrale aanpak nodig om het verduurzamen van commercieel vastgoed echt te gaan versnellen. Dat vindt Marcel de Boer, algemeen directeur van de Troostwijk Groep en voorzitter van NVM Business. “Belangrijk is dat we ophouden met het plakken van pleisters. Daarbij bedoel ik bijvoorbeeld het subsidiëren van zonnepanelen. Veel beter is het om via het belastingstelsel verduurzaming te stimuleren. Maar ook moet de gebruiker bewuster worden gemaakt. Voor de opgave waar we voor staan is een Deltaplan nodig.”

Het gesprek met taxatie-expert Marcel de Boer heeft zo nu en dan meer weg van een lezing dan een interview. Al bij de eerste vraag, waarom we de verduurzaming van commercieel vastgoed nog niet goed op de rit hebben, veert hij op van zijn stoel. “Vind je het goed als ik dat even teken?” Vervolgens schetst hij op de flipover de huidige markt met de actoren die daarin actief zijn om zijn verhaal kracht bij te zetten. “De bebouwde omgeving is een financieel gedreven product, het heeft helemaal niets te maken met een maatschappelijk product, betaalbaarheid of beschikbaarheid. Er moet geld aan worden verdiend en we zijn verslaafd aan geld. Daarom kiezen we altijd voor de korte termijn om zo snel mogelijk geld te kunnen verdienen.” En omdat pas in 2023 Label C in kantorenland verplicht is, gaat men zich daar pas in 2020 druk om maken.



“We krijgen straks een eindsprint”, verwacht De Boer. Een eindsprint die de sector overigens wel zo’n negen miljard euro gaat

kosten. “Banken steken ongeveer 3 miljard in het naar label C brengen van het vastgoed wat zij in portefeuille hebben. De resterende 6 miljard moet van de gebouweigenaren komen. Maar die zit nog op zijn handen, het is een investeringsproblematiek. Wie gaat het terugverdienen?”

Hij ziet elke dag opnieuw dat de markt nog niet echt bezig is met verduurzamen. En dat terwijl de modellen die hij op de plank heeft liggen zoals bijvoorbeeld de

heid en wat er gebeurt als de opstal label A, B, C of Breeam wordt en wat dat doet met de gronduitgiftebeleid. Die berekeningen kunnen we allemaal al maken. Met zo’n Green Valuation Methode lopen we voorop. Alleen de markt vraagt ons nu om taxatierapporten waarin we beschrijven hoe vandaag de markt is. En die is op dit moment crazy.”

In Amerika ziet hij al de kentering die ook in ons land voor een verandering in de



Green Valuation Methode, de waardeontwikkeling van duurzaam commercieel vastgoed laat zien. “Het effect van de huidige energielabels is nu minimaal op de waardecomponent. Tenzij het moment in 2023 komt dat het gebouw niet voldoet aan de norm en dan zakt de waarde naar nul. Maar als er nog steeds idiote prijzen voor vastgoed wordt neergeteld, bepaalt dat op dat moment de waarde.” Hij zucht en zegt dan: “Als taxateurs kunnen we grondprijsbepalingen maken waarin we rekening houden met de effecten van duurzaam-

sector kan zorgen. “Daar kijken ze namelijk niet naar de bezittingen maar naar de gebruiker. Als je een gebruiker in je pand hebt die niet aan de ESG-labeling, de sustainability matrix voldoet, moeten ze meer huur betalen of worden ze geweerd. Dat zijn consumers van CO2. Dus als je pand label C is, moet de gebruiker nog eens sustainabel zijn en geen CO2 belastende gebruiker.

Hier in Nederland is de gebruiker nog lang niet in beeld. Maar”, en De Boer tekent weer wat pijlen op de flip-over, “de gebruiker zit in de cashstroom, betaalt huur en consumeert servicekosten. Deze vallen onder de gebruiker en niet onder de bezitter. Dus waarom zou de bezitter 6 miljard in de bebouwde omgeving stoppen als de gebruiker toch al de energiekosten betaalt? Er is geen incentive. In Amerika worden de servicekosten wél door de eigenaar betaald die hij in een servicecontract

verwerkt. Maar dat wordt hier in Nederland nog niet gestimuleerd.”

Gebruikers

Tegelijkertijd hebben gebruikers in zijn ogen wel de sleutel in handen om het verduurzamen van commercieel vastgoed te versnellen. “Ten eerste omdat een gebruiker wel in een gebouw wil zitten dat voldoet. Maar nog belangrijker is dat de gebruiker de waarde van het gebouw maakt. Als er een gebruiker inkomt die een huurcontract voor tien jaar tekent is hij degene die daarmee de waarde van het gebouw bepaalt. En wat doen dan de meeste eigenaren? Die verkopen het pand direct door.”

Hij telt zijn vingers af: “De gebruiker is degene die met zijn huurpenningen de kasstroom van de eigenaar genereert. De gebruiker maakt de waarde van het gebouw. De gebruiker is degene die inkomsten moet genereren om de huur te kunnen betalen. En omdat de gebruiker de huur betaalt kan de mijnheer die de eigenaar heet een lening afsluiten en zijn rente en aflossing betalen. Maar wanneer de gebruiker er uitstapt omdat de verhuurder niets doet, dan heeft hij toch echt een probleem.”

Hij vindt het daarom van het grootste belang dat gebruikers bewust worden gemaakt over de voordelen van het verduurzamen in de vorm van meer comfort, hogere productiviteit en lagere energielasten. “Het zijn de gebruikers die je moet stimuleren. We moeten gebruikers met grote campagnes beïnvloeden, dat ze in een werkomgeving willen wonen en werken die later ook voor hun kinderen nog goed is. De klimaatverandering is voor velen nog een ver van mijn bedshow. Maar het gaat sneller dan we zelf beseffen. Als de massa het gaat omarmen dan gaat het supersnel.”

De Boer ziet hierin een taak voor de overheid weggelegd. Net als dat de overheid de opgave veel integraler moet oppakken. “We kunnen beter het belastingstelsel gebruiken dan ons richten op korte ter-

Pas het grondbeleid aan op wat er op staat of wat je wilt dat daar moet komen

mijnactiviteiten zoals het subsidiëren van zonnepanelen. Ik noem dat pleister plakken. Pas het grondbeleid aan op wat er op staat of wat je wilt wat daar moet komen. Verlaag de grondprijs bij een duurzame ontwikkeling. We moeten het slimmer aanpakken door geld te steken daar waar je het meeste rendement krijgt om gerealiseerd te krijgen wat je wilt hebben. Het zijn nu allemaal verschillende componenten. Label C is daar één van en dat schiet al niet eens op. Een Deltaplan zou op zijn plaats zijn. Leg dat in de begroting van Nederland neer en stel als overheid vast hoe je daar sturing aan gaat geven. Maar dan hoor ik de regering zeggen ‘we laten het aan de markt over’. Dat snap ik wel, maar vooralsnog schiet dat dus niet op. De markt doet niet veel.”

Dubbeltje op de eerste rang

Het komt volgens hem ook omdat Nederland een kruidenierslandje is en we graag voor een dubbeltje op de eerste rang willen zitten. “Zo zijn we ook opgevoed. Maar het is oud systeem denken. Die bril moeten we afzetten. Als je nu als eigenaar investeringsbeslissingen neemt moet je eigenlijk een stoel in de kamer zetten en die zien als de toekomst waar jouw kind op zit. Je neemt namelijk beslissingen die effect hebben op de toekomst. Zo hebben we nooit gedacht.”

Daar zit overigens wel zijn drijfveer. Hij knikt en zegt dan terwijl hij de dop op zijn stift schuift: “Als je het doet vanuit een lange termijn perceptie, dat je het dus feitelijk doet voor je kinderen, dan is geld toch niet interessant of relevant meer? Je moet er in geloven. Geld is slechts een hulpmiddel.”

In Amerika wordt de onduurzame gebruiker geweerd



Robert Sengers
Directeur Kernwaarde Groen

In beweging



Column

Enkele jaren geleden liet ik in een interview in het KvE-magazine optekenen dat het verduurzamen van kantoren een grote vlucht gaat nemen. Tegelijkertijd voegde ik er direct aan toe dat het allemaal nog erg langzaam gaat. Veel te langzaam.

Hierin is helaas nog weinig tot geen verandering gekomen. Het mag allemaal best wel een tandje sneller. Waar ik echter wel beweging zie, is in het besef bij grote beleggers dat het niet alleen anders kan, maar vooral ook anders moet. Waar we nog niet zo gek lang geleden bij wijze van spreken de deur werden gewezen als we onderwerpen als energietransitie en verduurzaming aansneden, wil men er nu meer over weten.

Wat ik ook zie is dat vastgoedbeleggers steeds meer initiatief nemen om ook het bestaande vastgoed te verduurzamen. Energie is belangrijk, gezondheid in gebouwen wordt steeds belangrijker. Maar ook een trend dat gebouwen steeds leuker en flexibeler worden.

Hier geen ingewikkelde huurcontracten met tig algemene bepalingen, geen lange huurtermijnen van 5 jaar, geen gedateerde verhuurbrochures. Voorbeelden van dit soort leuke gebouwen in Den Haag zijn de Caballerofabriek en de BINK36 waar we overigens zelf in zitten. Maar ook grote corporates zoeken voor de huisvesting steeds meer aantrekkelijke gebouwen. Vandaar de waanzinnig snelle ontwikkeling van Spaces, We-work, Tribes en inmiddels ook YourStudio.

We merken inmiddels bijna dagelijks dat beleggers voorzichtig beginnen met het formuleren van een visie op duurzaam vastgoed. En ook een begrip als Paris Proof beginnen ze langzaam maar zeker te begrijpen. Een energieverbruik van maximaal 50 kWh per vierkante meter om het predikaat van Paris Proof

“Middels de funderingspalen halen we bodemenergie uit de grond en daarmee kunnen we voor een groot deel de panden verwarmen of koelen.”

in de wacht te slepen is voor velen ongetwijfeld nog een hele toer. Tegelijkertijd zien we nu ook al ontwikkelaars die met een energieverbruik van maximaal 25 kWh per vierkante meter aan de slag gaan. Goed voorbeeld doet naar mijn idee goed volgen. Zo zijn we bijvoorbeeld voor een partij in hartje Amsterdam bezig met het verduurzamen van grachtenpanden. Middels de funderingspalen halen we bodemenergie uit de grond en daarmee kunnen we voor een groot deel de panden verwarmen of koelen.

Hoe meer van dit soort voorbeeldprojecten er komen, hoe meer navolging het krijgt. Wat daarbij overigens opvalt is dat het de opdrachtgevers helemaal niet meer primair om de businesscase in de vorm van terugverdiëntijden gaat. Het gaat vooral om het creëren van gezond en comfortabel vastgoed dat weer voor zeker 75 jaar toekomstbestendig is. Aantrekkelijk vastgoed zonder CO₂-uitstoot en met meer (gebruikers) waarde. Kijk, en dan zijn we niet alleen écht in beweging maar ook nog eens op de goede weg.



The Green House:

een broedplaats voor circulariteit

Circulariteit komt bij The Green House in alles tot uiting. Van de demontabele fundering tot de inrichting en de manier van koken; wij willen een broedplaats voor circulariteit zijn, zonder concessies te doen aan het comfort van een goed restaurant.

Wat de inkoop betreft betekent dit dat we gebruik maken van duurzame ingrediënten uit eigen land. Ons graan komt uit de Flevopolder en het rundvlees is afkomstig van hekrunderen, waar op de Utrechtse Heuvelrug een overschot aan is. We serveren ook geen sinaasappelsap, maar lekkere alternatieven uit eigen land: appel-peren- of appelvlierbessensap. Het streven is om deze producten in een keuken zonder stekkers te verwerken.

Nu gebruiken we al veertig procent minder apparatuur ten opzichte van een conventionele keuken. In plaats van meerdere elektrische ovens gebruiken wij een pizzaoven, voor het bakken van pizza, brood én het bereiden van vlees, vis en groente. En onze x-oven, een soort omsloten grill met vier grill-lades, verbruikt veertig procent minder energie. Ook de brandstof is circulair: de pizzaoven wordt gestookt met snoei- en sprokkelhout en voor de x-oven wordt gebruik gemaakt van briketten van olijvenpitten.

Maar circulariteit gaat verder dan de producten en de keuken. Zo is de zaal 'Reclaimed' gestoffeerd en ingericht op basis van afvalproducten uit de voedselindustrie; de vloertegels zijn gemaakt van oude visnetten, de tafels bestaan uit gemaaid bermgras en aardappelzetmeel en de stoelen zijn vervaardigd uit petflessen die uit de oceaan zijn gevist.

Ook 'no social waste' is een belangrijk onderdeel van onze circulaire visie. Circulariteit gaat niet alleen over materialen en grondstoffen, maar ook over mensen. Daarom werken we samen met The Colour Kitchen, om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt perspectief te bieden.

Al met al hebben we al behoorlijk wat stappen gezet. Over 15 jaar, wanneer de grond waarop het restaurant staat een andere bestemming krijgt, hebben we het doel van een stekkerloze en circulaire keuken helemaal bereikt. Daar ben ik van overtuigd.

Ernest van der Voort, conceptmanager



The Green House, aan de Croeselaan 16 in Utrecht, is een circulair en zeer duurzaam gebouwd restaurant. Het is voor 15 jaar gerealiseerd op grond van het Rijksvastgoedbedrijf.

Elk element van het etablissement draagt bij aan een wereld waarin afval niet bestaat. The Green House is een restaurant, een urban farm, een green hub en een stadsterras in één. Zo wordt het eten dat overblijft in het restaurant verwerkt tot compost voor planten in de urban farm: een kas van 100 m2 op de eerste verdieping. Ook is het gebouw een groene ontmoetingsplaats, voor vergaderingen en evenementen.

Recept Stekkerloos IJS

Benodigheden:

- ✓ 800 gram tweede keus aardbeien (kan ook met bessen, bramen en frambozen of vraag om restfruit bij je supermarkt)
- ✓ 400 gram water uit de kraan
- ✓ 300 gram suiker
- ✓ Vloeibare stikstof (afvalstof bij olieraffinage)

Doe de aardbeien, het water en de suiker in een pan en breng dit aan de kook. Laat het vervolgens afkoelen. Roer tot slot de vloeibare stikstof van -196°C door het mengsel heen tot het ijs de door jou gewenste dikte heeft.

(vloeibaar stikstof is verkrijgbaar in de betere kookwinkel)

“Levende, groene binnengevels dragen bij aan de CO2-neutrale energiehuishouding van het complex

Alliander Duiven

Renovatie 2015 - 25000m² BVO

2 windmolens op het terrein
Energiebesparend lichtdoorlatend dak
BaOpt klimaatsysteem
WKO
Intelligent LED verlichting
Zon PV als overkapping van de parkeren en op een dak
Gebruik hemelwater voor verticale tuinen en toiletten

Energieopwekking per m² bvo **67 kwh/j**

Totaal energieverbruik per m² bvo **67 kwh/j**

Materiaal hergebruikt **85%**

Energie neutraal op jaarbasis? **Ja**

Judith Rodenburg en Wilco Kraamer

“Voor een monumentaal pand geldt: wees ambitieus, maar realistisch.”



Interview

Met een hoge ambitie én flink wat beperkende fysieke elementen was de Tesselschadestraat 4 in Leeuwarden een grote uitdaging als Kantoor vol Energie pilot. De hoogbouw van zeven verdiepingen met klein dakoppervlak, waar de Belastingdienst huisvest, heeft een monumentaal karakter dat behouden moet blijven. De uitdaging: van label G naar energieneutraal.

De ontwikkelruimte van een pilotstatus

“We wisten dat Energieneutraal (ookwel A+++)

sowieso niet haalbaar was, maar de aanbestedingsvorm stimuleerde wel om te kijken wat wel mogelijk was. De beperking tot het plot, een van de basiselementen van Kantoor vol Energie, maakte de uitdaging voor ons nog groter – naast het monumentale karakter en de omvang van het gebouw van zeven verdiepingen in relatie tot het kleine dakoppervlak”, vertelt architect Judith Rodenburg. “Als architect vind ik natuurlijk ook dat het gebouw wel in zijn verband moet blijven. Ludieke ideeën als een glazen stomp eromheen zetten om het gebouw beter te isoleren, zijn vanuit de ruimtelijke kwaliteit dan ook geen optie.”

In het verleden werd de duurzaamheidsambitie als een minimumeis geformuleerd. “Maar de klimaateisen zijn vele malen ambitieuzer dan het bouwbesluit. De oplossing is niet zo eenvoudig als een eis om energieneutraal te worden, voor zover dat al eenvoudig is. Ook oplossingen

in termen van gedrag of bijvoorbeeld samenwerking zijn onderdeel van het vraagstuk” aldus inkoper Wilco Kraamer. “Denk bijvoorbeeld aan pragmatische oplossingen waarbij koukleumen aan de warme kant van het gebouw een werkplek zoeken. We moeten leren om parameters slim te gebruiken, zodat we flexibeler worden in onze ontwerpen en de manier waarop we daar vorm aan geven. Het loslaten van eisen hoort daarbij omdat het de ruimte geeft om na te denken over nieuwe dingen.”

Technisch leek de opgave, met alle beperkingen en de omvang van het plot onmogelijk. Maar een pilotstatus biedt ook experimenteerruimte voor Judith. “Een pilotproject moet voor alle betrokkenen worden ervaren als ‘een pilot’. Nu was dit alleen het geval voor het Rijksvastgoedbedrijf, en niet voor de gemandateerd opdrachtgever Directoraat-generaal Overheidsorganisatie van Rijkswaterstaat (DGOO-RWS) en ICT-Dienstverlening (IDV) en Concerndienstverlening (CDV RWS). Dat leverde wel wat gedoe op, ook

“Wat ik vooral geleerd heb, is dat de open houding het verschil maakt om te kunnen groeien.”

al was iedereen erg enthousiast. Als iedere betrokken partij handelt en denkt vanuit hetzelfde uitgangspunt, namelijk een pilotproject, dan werkt dat een stuk gemakkelijker. Regel dit dus al goed in je projectopdracht. Nu trok de energie soms weg doordat we terugvielen op oude vertrouwde patronen, van veel vrijheden in vraagspecificatie naar de oude manier van alles vast willen leggen.”

“In het kader van het programma ‘Kantoor vol Energie’ werd T4 een pilot”, vervolgt Judith.

“We ontdekten al vrij snel, dat om tot oplossingen te komen voor een volledig energieneutraal gebouw en gemeentelijk monument, we niet alleen naar het gebouwniveau moet kijken maar veel meer de directe omgeving moeten meenemen. Wees dus flexibel in je vraagstelling en stel

deze zo nodig bij naar nieuwe inzichten. Die flexibiliteit moet je krijgen binnen een pilot.”

“Maar pilot of niet: als Rijk moeten we ons opstellen als een professionele partner. We mogen dus ook met een bescheidenere uitvraag vertrouwen op de ambitie en kwaliteiten van de markt”, vindt Wilco. “Een onrealistische eis of uitvraag motiveert niet. Voor de Tesselschadestraat hebben we uitgerekend dat een verbruik van maximaal 60 kilowattuur (kWh/m²), in plaats van het huidige verbruik van 146 kWh/m² een realistische eis was. Als we streven naar nul op de meter (0 kWh), terwijl de contracteis 60 kWh is, dan ga je aan je doel voorbij. Ga daarom uit van een realistische eis als basis in het contract en stel een ambitieuze eis die mogelijk haalbaar is als onderdeel van de gunning. Voor deze opgave hadden we bepaald dat een verbruik van 30 kWh/m² zeer ambitieus is. Communiceer dan ook deze ambitie in plaats van een verbruik van 0. Partijen proberen altijd te scoren, dat is hoe zij hun ambitie laten zien. Toon vertrouwen. Zeker bij een complexe opgave: beperk jezelf niet teveel.”



Met en weten, zonder de mogelijkheden te beperken

Een kader of bepaalde eis die meetbaar is, biedt echter wel de nodige houvast licht Wilco toe. “De kunst is om de meetlat in de gunning zo breed te formuleren, dat je maximaal resultaat krijgt. Zo kunnen partijen hun verschillende oplossingen binnen de kaders kwijt. Tegelijkertijd moet je verschillende oplossingen wel met elkaar kunnen vergelijken om tot een eerlijke beoordeling te komen. In een eerder project ontwierpen we daarom een zogenaamd ‘knoppenmodel’. De knoppen, bijvoorbeeld verbruik, opwekking op locatie, tijdstip waarop energieneutraliteit behaald wordt, waren de verschillende onderwerpen en moesten gezamenlijk een bepaalde totaalscore behalen. Maar in de praktijk, of bijvoorbeeld na gunning, was er wel ruimte om aan de verschillende knoppen te draaien – zolang de totaalscore maar gelijk bleef.”

“We zijn anders gaan denken over hoe we gaan aanbesteden.” Judith en Wilco werken inmiddels voor het Stationsgebied Arnhem aan een nieuwe aanpak, gebaseerd op partnerschap. Judith: “We doen als kernteam ons huiswerk, maar geven elkaar de ruimte om te kunnen innoveren. We kijken naar integrale duurzaamheid: van stedenbouw tot CO₂ -uitstoot. De

ambitie wordt wel uitgesproken: het minimum wordt hard gemaakt in eisen en in de gunning wordt ruimte gegeven voor ambitie. Zo geven we onze partner de ruimte.”

Met de ontwikkeling van deze denkwijze, ontwikkelt ook de contractvorm, aldus Wilco: “Contractvormen als DBFMO en UAV-GC moeten vernieuwen. De vraagspecificatie moeten we door ontwikkelen, zoals functioneler specificeren en slimme betalingsmechanismen. Daarnaast is winst te halen door in kleine hechte teams te werken, waarbij we snel kunnen schakelen en actief met elkaar in gesprek kunnen gaan.

Dialogogesprekken tussen het RVB en de markt bieden ook veel mogelijkheden als het gaat om hoge ambities en bijzondere uitdagingen. Het is belangrijk hoe je je daarbij opstelt en wat je van elkaar verwacht. Zorg voor een duidelijke focus in de dialoog. Wat is de kern van de opgave, wat vinden wij als RVB belangrijk. Geef expliciet aan dat alles bespreekbaar is, zowel risico's die bij de opgave horen, als de eisen die gesteld zijn. Indien de markt andere ideeën heeft die een goede invulling geven aan de doelstelling, maar belemmerd worden door de minimale eisen is dat onderdeel van de dialoog. De uitvraag

“Een onrealistische eis of uitvraag motiveert niet.

biedt houvast, een vertrekpunt om daarna samen te kunnen bepalen welke onderwerpen de moeite van het dialoog waard zijn. Anders beland je in een oneindige discussie.”

Judith: “De vernieuwing in het project T4 zat hem in de manier waarop we dit project aan zouden besteden, namelijk met zo min mogelijk vastgelegde eisen, met de nadruk op samenwerken en met hoge ambities. We wisten dat we de markt hard nodig hadden om te komen tot een volledig energieneutraal gebouw. Ook hebben we de M (Maintain) + E (Energie) component aan het gangbare DB (Design Build) contract gekoppeld waardoor een DBME contract ontstond. Op deze manier wilden we samen met de markt tot de juiste innovatie komen: zowel energieneutraal worden als de architectonische kwaliteit van dit gemeentelijk monument versterken en de stedenbouwkundige inbedding te verbeteren.”

“Let op dat je de eisen die er zijn, niet beperkt op basis van de voorbeelden die je kent. Aan het begin van het traject moet je de oplossing nog niet vastleggen. Het is belangrijk om alleen die eisen te stellen die betrekking hebben op de kern van het probleem van de opgave. Dit zijn de doelen, de kritieke succesfactoren en de functies waar de huisvesting aan moet voldoen. Schrijf alleen oplossingen voor, als het zeker is dat er geen andere gewenste oplossingen zijn. Bepaal vervolgens een meetlat op basis waarvan de verschillende aanbiedingen bij de gunning vergeleken kunnen worden. Er zijn voorbeelden bekend dat



aanbiedingen worden beoordeeld op kansen die de marktpartijen zien waarvan het niet zeker is of de opdrachtgever ook geld heeft voor de realisatie daarvan. Wanneer deze kansen niet gerealiseerd worden vind ik dat niet redelijk richting de andere marktpartijen omdat zij, zonder deze niet-realistische kansen, mogelijk een betere aanbieding hebben. Een redelijke meetlat helpt dus, ook voor ons als opdrachtgevers, om een eerlijke beoordeling te kunnen maken”, aldus Wilco.

Daar is Judith het mee eens. “Wij zijn ambitieus, maar realistisch. We willen onszelf ontwikkelen; iets nieuws leren en ontdekken. Maar een ambitieuze, algemene eis moet wel in een bepaalde context bekeken worden. Daarom vind ik ook de interne brainstormsessies, met techneuten, architecten en bijv. duurzaamheidsadviseurs, zo leuk.”

In gesprek met een professionele partner

Idealiter bepaalt het Rijksvastgoedbedrijf haar strategie op voorraadniveau. “Dat betekent dat we keuzes maken in hoe we met ons vastgoed omgaan. Hoe en wanneer koop je in? Op voorraadniveau kun je efficiëntere afwegingen maken: door bijvoorbeeld bij monumenten een lagere duurzaamheidsambitie te hanteren (daar is de investering immers het hoogst) en bij kantoorgebouwen in te zetten op maximaal” aldus Wilco.

“Het is dan frustrerend dat een oplossing zich moet beperken tot gebouwniveau. Natuurlijk moet je proberen op gebouwniveau het maximaal haalbare te doen. Dat is prima te combineren met een gebiedsaanpak: zo kunnen de beide mogelijkheden elkaar versterken”, volgens Judith. “Wat ik vooral geleerd heb, is dat de open houding het verschil maakt om te kunnen

groeien. Iedereen moet vanuit zijn eigen discipline en perspectief mee kunnen denken en de vrijheid voelen om deel te kunnen nemen in het gesprek of ideeën aan te kunnen dragen. In tegenstelling tot de nog veel te vaak strikte dialooggesprekken, waarin je niets durft te zeggen zonder naar de aanwezige jurist te kijken. Dat moet anders. We moeten durven om een open gesprek te voeren op basis van vertrouwen. Maar waarin het level playing field uiteraard gelijk blijft.”

“In het ideale scenario is er dus sprake van maximale interactie met veel ruimte voor ontwikkeling, wat resulteert in een professioneel maar zakelijke overeenkomst. Bij dialooggesprekken zou je zelfs de agenda ter discussie kunnen stellen. Wij willen het minimaal hebben over deze drie punten, welke punten willen jullie graag bespreken?

Samen help je elkaar de risico's te beheersen, samen bespreek je elkaars belangen en hoe je elkaar daarbij zoveel mogelijk kan helpen, maar uiteindelijk doet wel ieder zijn eigen werk.”

Uiteindelijk is het project Tesselschadestraat 4 (T4) van label G naar energieneutraal niet doorggegaan. “Maar de geleerde lessen nemen we mee in andere projecten zoals in het project DOEN 2.0, Stationsgebied Arnhem”, aldus Judith. “Net voor de publicatie van de uitvraag, bleek dat er verderop in de straat veel leegstand was ontstaan in een ander Rijkspand. De helft van het programma van eisen kon hier geplaatst worden, in plaats van in T4. Dit was teleurstellend omdat er veel werk was verricht, maar dit bood weer mooie nieuwe kansen voor het gebied en voor andere innovatieve projecten, zoals Skills in de Stad.”

Uitleg:

- ✓ Wie bij de eerste worp 4 en 5 gooit, moet ineens doorgaan naar nr 53,
- ✓ Wie bij de eerste worp 6 en 3 gooit, gaat ineens door naar nr 26.
- ✓ De vakjes die geïllustreerd zijn hebben een bijzondere betekenis: raadpleeg daarvoor onderstaande spelregels.

5 Je vindt twee medestanders binnen de organisatie voor een hoge energie ambitie. Ga 2 plaatsen vooruit.

9 Een bevroren medewerker bij financiën slaagt er in om budgetten voor investering, onderhoud, beveiliging schoonmaak, ICT en HR ontschotten. Ga 3 plaatsen vooruit.

18 Een belangrijke concurrent spreekt een hogere ambitie uit. De directeur wil niet achterblijven en zet hoger in. Ga 3 plaatsen vooruit.

23 Het blijkt toch mogelijk aan te sluiten op wko.
Ga vijf plaatsen vooruit

27 Interventie van een wethouder zorgt voor een bouwvergunning met een iets aangepast plan. Iedereen is het er over eens dat het beter is geworden. Gooi nog een keer.

36 Je vindt een groep ambassadeurs onder de gebruikers. Ga 5 plaatsen vooruit.

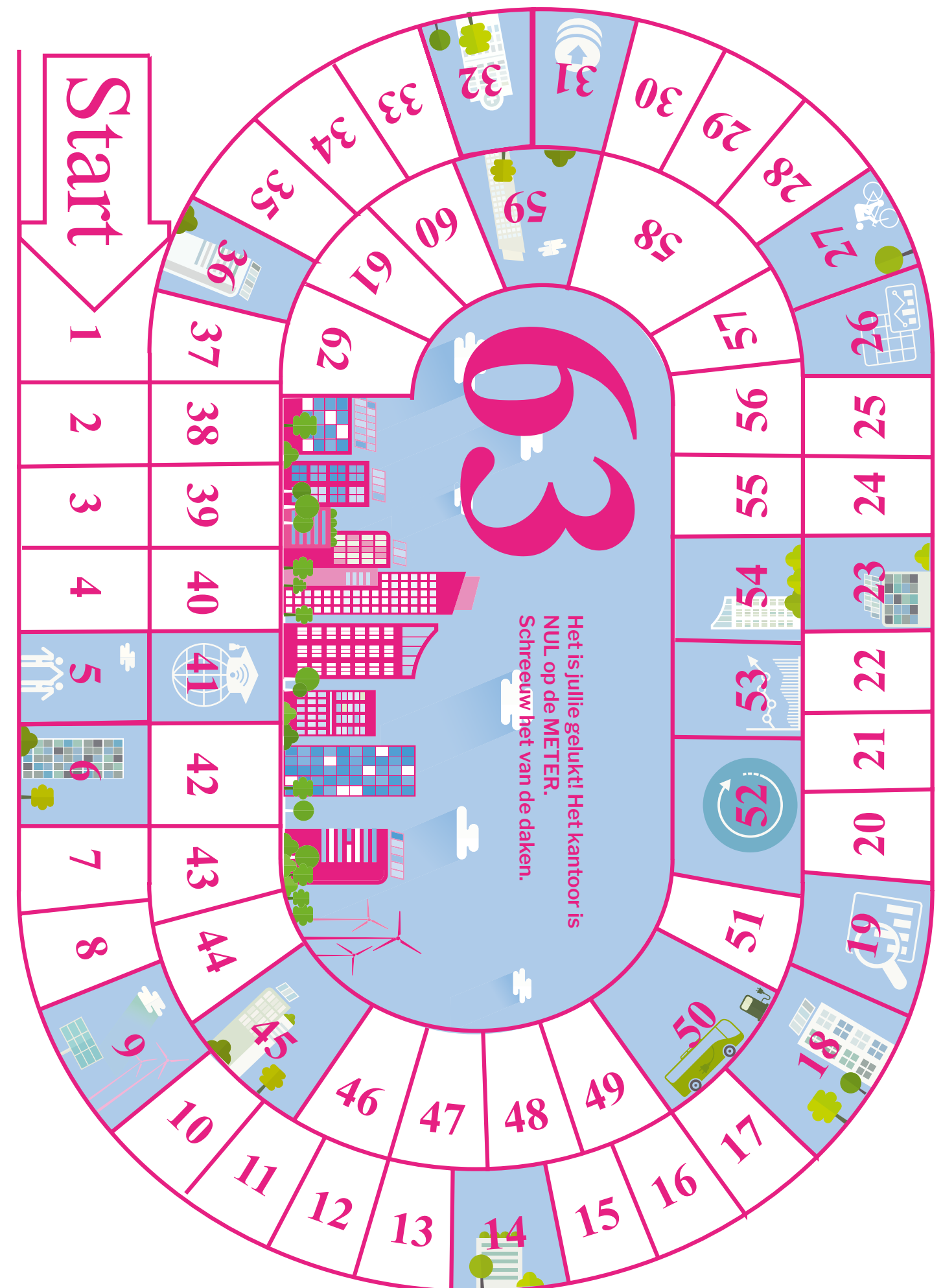
45 De architect en energie adviseur hebben elkaar helemaal gevonden. Ga 3 plaatsen vooruit.

52 De welstandscommissie vindt zonnepanelen lelijk, sla een beurt over.

53 De landelijke energieprestatie normen worden opgeschroeft. Gooi nog een keer

54 De groep ambassadeurs is met voorstellen gekomen om de gebruikersgebonden energie te monitoren. Ga 5 plaatsten vooruit.

59 De oplevering is een groot feest. Geniet van dit moment





Interview

+ Roger Mol en Martine de Vaan in gesprek over de verduurzamingsopgave tijdens Building Holland 2019.

Roger Mol en Martine de Vaan

Het is tijd voor verandering

Met Kantoor vol Energie werkte o.a. het Rijksvastgoedbedrijf mee aan het serieus agenderen van de noodzaak van een energieneutraal gebouwde omgeving. Directeur Transacties en Projecten, Roger Mol blikt samen met innovatiemanager Martine de Vaan terug op het programma, de pilots en de geleerde lessen. “De eerste aanbesteding op basis van het gedachtegoed van Kantoor vol Energie ging in februari dit jaar de markt op. Het leren en veranderen gaat dus gewoon door.”

“Niet alleen de techniek of de eisen, maar juist ook de gedragsverandering verzilvert de kansen voor een energieneutraal gebouwde omgeving

De afgelopen jaren is duurzaamheid, en energieneutraliteit specifiek, een vast onderwerp op de agenda geworden. “Maar het was niet altijd even gemakkelijk”, opent Roger Mol om de huidige vanzelfsprekendheid in de juiste context te plaatsen. “Het programma kende ups en downs. Toen het programma van start ging stond de energietransitie nog helemaal niet zo hoog op de agenda. Terwijl inmiddels sturing op een lagere Kwh/m in het gebruik, steeds meer gemeengoed wordt in het denken, waren de mensen die er een paar jaar geleden naar streefden echte koplopers. Mensen die geloofden in de mogelijkheden, zoals Martine.”

Het Rijksvastgoedbedrijf nam met drie pilots, aangejaagd door Martine de Vaan, deel aan het programma. “We denken in vaste patronen. Om die te doorbreken, moeten we bewust andere stappen zetten. Een voorbeeld is de pilot in Leeuwarden: de Tesselschadestraat 4 is een monumentaal pand. Dat kán de uitdaging moeilijk of moeilijker maken, maar je mag nooit direct denken: dit wordt moeilijk. Je moet je blik niet van tevoren beperken, maar eerst kijken wat er wél kan, zoals het team heeft gedaan”, aldus De Vaan. “De Pavlovreactie moeten we voorkomen als we willen verduurzamen. We moeten leren zien wat wel kan, ook bij monumentale panden.”

“Die openheid en bijbehorende bereidheid om te veranderen is cruciaal om te kunnen innoveren” vult Mol aan. “Ik had niet verwacht dat het verlagen van het energiegebruik in een kantoorgebouw een makkelijke opgave zou zijn. Dat we ons zouden moeten buigen over moeilijke technische vraagstukken en nieuwe vormen van aanbesteden, of de juridische kant van de opgave – dat had ik zeker verwacht. Maar het bleek dat andere onderwerpen, zoals samenwerking, communicatie en gedragsverandering, minstens zo belangrijk waren. Ik had het veel meer in techniek en de eisen gezocht, maar juist de gedragsverandering verzilvert nieuwe kansen. Andere manieren van durven. Daar hebben we echt een stap in gezet.”

De energie van het team

Kantoor vol Energie reflecteerde voor, tijdens en na de pilots met de verschillende projectteams over de nieuwe aanpak en de geleerde lessen. De Vaan: “Ik merk dat, om een pilot of een project te laten slagen, het vooral belangrijk is om aan te sluiten bij de energie van het team. Waar worden zij warm van? Wat motiveert ze? Natuurlijk heb ik ook zelf een ambitie, maar het team moet het traject door. Zij staan straks voor de uitdagingen, zij voeren de moeilijke gesprekken als het erop aan komt. En er is niet maar één route naar succes. Als ik het nog eens zou doen, zou ik nog sterker inzetten op de nieuwsgierigheid en ambitie van het betreffende team. Zo’n vraag is een mooie projectstart: Wie heeft er zin om zich aan deze uitdaging te committeren?”

“De teamsamenstelling en de match met de opgave of de uitvraag zijn enorm belangrijk, en daarmee bepalend, voor het realiseren van de ambities van het project” reageert Mol. “Maar je zou het ook om kunnen draaien: vraag een team dat al bij elkaar zit, wat ze het liefst zouden doen: hoe wil je vernieuwen of veranderen? In beide situaties start je het traject met een open blik om zo een ambitie de ruimte te bieden om als voorwaartse kracht te werken. En we hebben wel wat tegenslagen gehad, die niet eens te maken hadden met de pilot status, maar ik ben trots op de flexibiliteit en adaptiviteit die onze collega’s hebben getoond. De overtuigingskracht waarmee ze mensen bij elkaar hebben gebracht en nieuwe dingen durfden te proberen, dat heeft ook beweging in onze organisatie veroorzaakt.”

“De opgave is te groot om innovaties op pand-niveau te laten liggen.

De kunst is nu om de nieuwe aanpak ook bij andere collega's te laten slagen. Mol: “We moeten nu stappen zetten van het programma en de pilots, naar het meer regulier toepassen van de lessen bij ons beheer en in onze projecten. De tastbare resultaten naar aanleiding van de eerste aanbesteding van de Herman Gorterpanden moeten nog komen, maar de aanpak en voorbereiding hebben we al geoe-fend. We hebben veel geleerd over het proces, ook om de ruimte voor maatwerk te vinden.”

Grenzeloos

De Vaan: “We moeten de grenzen blijven ver-leggen. Zo zorgen we steeds voor een hogere ambitie en een verdergaande energiebespa-ring. Natuurlijk zijn andere aspecten, zoals gezondheid of comfort, ook belangrijk. Maar denk niet dat we het energievraagstuk al onder controle hebben. Het is in de basis verankerd, maar we hebben nog een stevig innovatietra-ject voor de boeg.” Dat energievraagstukken ook steeds vaker op gebiedsniveau worden be-keken, vindt De Vaan een goede zaak. “Maar de pilots van Kantoor vol Energie waren ook be-doeld om te onderzoeken hoe ver we kunnen gaan op pandniveau, vóórdát we andere opties, zoals een gebiedsbenadering, inzetten. De op-gave is te groot om innovaties op pandniveau te laten liggen.”

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een grote vast-goedportefeuille en staat voor een flinke ver-anderopgave als het gaat om verduurzamen. “Als directeur ben ik verantwoordelijk voor de going concern, maar natuurlijk wel met het oog op de toekomst: over tien jaar moet de going concern nog steeds staan en voldoen aan de eisen en mogelijkheden van die tijd. Ik zie het dan ook als mijn taak om mensen die nu al werken aan deze duurzame ambitie, binnen een organisatie die groot is en strak ingericht, ruimte te geven om zo als organisatie verder te komen en klaar te zijn en te blijven voor de toekomst. En zoals kleurrijk beschreven is in de roman Beter dan nul over de cultuurver-andering in de vastgoedsector : als we dit echt willen, moeten we met elkaar echt wel wat ver-anderen.”

Niet alleen het Rijksvastgoedbedrijf, maar ook de markt moet aan de bak. “Wij vallen vaak terug op de inhoud en houden van technische discussies, ook met de markt. Terecht roept de markt: Kom eens met wat innovatiefs! Maar de markt moet ook wel kunnen leveren. We expe-rimenteren niet voor niets met programma's als Kantoor vol Energie of Project DOEN. We organiseren niet voor niets zoveel consultaties. We hebben de verandering aan onze kant op-gestart. Nu verwacht ik ook dat de markt iets terug doet en de beweging met ons realiseert.”

Colofon

Uitgave

Platform31 /Kantoor vol Energie

Redactie

Martine de Vaan, Chérique Cuppen, Wytze Kuijper, Hans Ouwerkerk, Wouter Roemaat

Columns

Donald van den Akker, Sonja van der Arend, Robert Sengers

Eindredactie

Wytze Kuijper

Fotografie

Arenda Oomen, Kick Smeets, Paul Voorham ea.

Vormgeving/Illustraties

Lex Bijl

Dit magazine is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf. Teksten en citaten in deze uitgave mogen op voorwaarde van bronvermelding worden overge-nomen.

PLATFORM31
kennis van stad en regio



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

