

Energiezuinige kantoren: duurzaamheid in een vraagmarkt

5e themabijeenkomst Lente-akkoord, 22 april 2009

Kraanspoor in Amsterdam/Noord is niet zo super energiezuinig, maar wel duurzaam: de oude betonnen kraanspoorkolos van de voormalige NDSM-werf vormt de motor voor de dynamiek van de herontwikkeling van de in onbruik geraakte werfterreinen. Een ideale ontmoetingsplek voor projectontwikkelaars, bouwers en beleggers in het kader van de vijfde themabijeenkomst Lente-akkoord op 22 april 2009.

ING Real Estate: Kraanspoor

In Amsterdam-Noord is het op de voormalige terreinen van de NDSM-werf een drukte van belang. Hippe mensen bevolken de terrassen van de IJ-kantine, felgekleurde containers vormen de huisvesting voor jongeren en in verbouwde werfgebouwen zetelen trendy reclamebureaus en de populaire muziektelevisiezender MTV. Alsof er geen crisis is, zwieren grote hijskranen met hun vrachten voor onder meer de bouw van het nieuwe hoofdkantoor van HEMA.

Aan de flank van deze bedrijvigheid staat het gebouw Kraanspoor transparant en superieur op een enorme sokkel van beton. Waar de kranen tot in de jaren zeventig heen en weer rijdend op rails grote onderdelen op scheepsrompen takelden, is sinds vorig jaar tienduizend vierkante meter kantoor gerealiseerd door ING Real Estate. De helft is verhuurd aan TV-programmamaker IDTV, de andere helft is in kleinere units verhuurd aan een achttal reclame- en marketingsbureaus en alweer een televisiezender Discovery Channel. "Het was de architecte Trude Hooykaas die in 1997 op een fietstocht onder de indruk raakte van de schoonheid van het Kraanspoor", vertelt René Hersbach van ING Real Estate. Ze overtuigde de gemeente Amsterdam om de zojuist afgegeven sloopvergunning in te trekken. De gigantische kranen werden wel gesloopt (met dynamiet), maar de kraanbaan bleef behouden. ING Real Estate raakte in 2001 betrokken en realiseerde een zeer opmerkelijke vorm van enerzijds eigentijds hergebruik van de betonnen kraanbaan en anderzijds moderne nieuwbouw met een glasgevel en staalconstructie. Het gebouw verwierf in zijn korte bestaan al vele prijzen waaronder de MIPIM Green Building Award 2008, Urban Land Institute Award 2008, de Glasaward 2008 en de Nationale Staal Award 2008. Het pand is intussen eigendom van de Duitse belegger CGI.

'Kraanspoor' vormt op 22 april het toepasselijke decor voor een themabijeenkomst in het kader van het Lente-akkoord, georganiseerd door NEPROM. "Precies één jaar geleden ondertekende NEPROM, NVB en Bouwend Nederland samen met het Ministerie van VROM/WWI een ambitieus akkoord waaraan recent ook woningcorporatiekoepel Aedes aansloot", zegt Claudia Bouwens van NEPROM. Het doel van dit Lente-akkoord is om in 2011 liefst 25 procent energiereductie te bewerkstelligen in nieuwbouw kantoren, vier jaar later moet een nieuw gebouw zelfs vijftig procent energiezuiniger zijn ten opzichte van Het Lente-akkoord heeft als doelstelling 50% energiereductie voor de nieuwbouw in 2015. Het Lente-akkoord is een initiatief van Aedes, NEPROM, NVB, Bouwend Nederland en de ministers van VROM en WWI.



2007. "Ook willen we een nieuwe energieprestatienorm die beter aansluit bij de beleving, zowel in het comfort als in de woonlasten van de consument", aldus Bouwens. Onderdeel van het Lente-akkoord is het zeer recente besluit van VROM om zogeheten excellente gebieden te gaan aanwijzen. Dat gaat om grotere projecten van (waarschijnlijk) meer dan 100 woningen, waarbij de EPC lager is dan 0,6. De werving start in mei, de selectie is in oktober.

De ambities van het Lente-akkoord zijn niet kinderachtig als je bedenkt dat uit onderzoek van Mobiusconsult blijkt dat van de bouwvergunningen voor woningen in 2008 slechts 1 tot 3 procent een EPC van 0,6 tot 0,8 had (het doel van 2011) en minder dan 0,1 procent een EPC van 0,4 (het doel van 2015). "Daarom besteden we aandacht aan kennisoverdracht en vraagstimulering van projectontwikkelaars en aannemers", legt Bouwens uit. "We moeten namelijk zorgen dat er de branche het kan en wil bouwen, en er consumenten zijn die het kunnen en willen kopen." De bodem voor het kennisniveau wil NEPROM leggen door het organiseren van themabijeenkomsten, de website www.lente-akkoord.nl (in mei in de lucht), een boekenlijst, cursussen en in companytrainingen. Dat alles moet niet leiden tot het snel realiseren van één energiezuinig complex, maar moet de gedachte van energiezuinige kantoren geïncorporeerd worden in de visie van het bedrijf en de gedachte als een olievlek door de gehele organisatie verspreiden.

"Technische maatregelen zijn namelijk zeker belangrijk", vindt ook Anneke de Vries, country manager van ING Real Estate. "Eveneens belangrijk zijn echter de verhoudingen tussen alle betrokkenen om de gehele omgeving te verduurzamen, inclusief de verhouding met beleggers, want zij moeten de wil tonen om in duurzaam vastgoed te investeren.

ING ziet Kraanspoor overigens niet zozeer als een bijzonder energiezuinig gebouw maar wel als een duurzaam gebouw. "Daarbij hoort ook dat gebruikers gedurende lange tijd tevreden gebruik van de aantrekkelijke werkplek maken en dat de locatie goed toegankelijk is", zegt René Hersbach. Ook de herontwikkeling van een brownfield als de NDSM-werven, het hergebruik van de betonnen structuur en de flexibiliteit om de kantoorunits desgewenst om te vormen tot woningen. Ook zijn de betonvloerconstructies op de verdiepingen te zijner tijd duurzaam te slopen.

Technisch gesproken vormt de betonkernactivering, gevoed door een warmte koudeopslagsysteem (WKO) met IJ-water het hart van de energievoorziening. Twee kunststof buizen lopen onder uit het kantoor het IJ in. In de zomer wordt relatief koel water opgepompt. De koude ervan wordt afgegeven aan een intern watersysteem dat via slangen door het beton voert en daar de koude afgeeft. In de winter gebeurt het omgekeerde en wordt relatief warm water uit het IJ gepompt. Met een warmtepomp wordt de warmte opgewerkt om het slangenstelsel in het beton van voldoende warm water te voorzien. "Dit systeem is niet alleen energiezuiniger, het is vooral ook rustiger", zegt Hersbach. "De kantoorlucht heeft minder herrie aan zijn hoofd."

Het Lente-akkoord heeft als doelstelling 50% energiereductie voor de nieuwbouw in 2015. Het Lente-akkoord is een initiatief van Aedes, NEPROM, NVB, Bouwend Nederland en de ministers van VROM en WWI.



Toch is Kraanspoor geen bijster energiezuinig gebouw met een EPC van 1,49. De toen geldende Bouwbesluit-eis was 1,50. Dat komt vooral door de transparante glazen gevels in het relatief smalle gebouw. Een computergestuurd lamellensysteem van zonwerend HR++ glas sluit weliswaar met de toenemende kracht van de zon en ventileert de tweede huid met frisse buitenwind, maar het grote glasoppervlak eist zijn energetische tol.

ING Real Estate is ervan overtuigd dat duurzame kantoren tot een nieuwe standaard kunnen behoren. "Ondanks de economische crisis met een dalende huurprijs, is er zonder meer vraag naar duurzame kantoren. Dat komt onder meer doordat het rendement van groene gebouwen hoger is", vervolgt Hersbach. "We denken dat we zowel gebruikers als beleggers daarvoor wel meer harde bewijzen moeten leveren." Hersbach gelooft dat de Dutch Green Building Council, die met de toepassing van de BREEAM-systematiek tot concrete scores komt, daarbij een belangrijk rol gaat spelen. "We hebben behoefte aan databases met business cases." Hersbach denkt overigens dat de veel gehoorde schatting dat groene gebouwen tot vijf à tien procent hogere stichtingskosten leiden, onjuist is. "Je kunt veel BREEAM-punten binnenhalen voor anderhalf procent meerkosten. Pas als ontwikkelaars een 'excellent' gebouw nastreven, lopen de meerkosten op tot zeven procent", zo is berekend.

De BREEAM-methode is een gewogen optelsom van de scores van een gebouw in negen categorieën, waaronder gezondheid en comfort, water, vervoer, vervuiling, landgebruik, materiaalkeuze en uiteraard energie. De methode heeft zich Engeland bewezen en wordt nu vertaald naar de Nederlandse situatie. Bij ING Real Estate lijkt de duurzaamheidsgedachte geïncorporeerd, want de bank heeft zich met het Baltimore-gebouw in Rotterdam alweer op een nieuw, nog groener gebouw gestort.

Jones Lang Lasalle: toenemende vraag naar duurzame huisvesting

Elsbeth Quispel, senior consultant van Jones Lang Lasalle bevestigt dat de vraag naar duurzaam vastgoed toeneemt. Uit een door Jones Lang Lasalle onderzoek onder 135 kantoorgebruikers (de enquête was rondgestuurd naar 400 gebruikers, mei 2008) en vier diepte-interviews (oktober 2008) is overeenstemming met een internationaal onderzoek van CoreNet en JLL te vinden. Uit dit laatste onderzoek blijkt in september 2007 dat duurzaamheid een urgent thema is waarvoor men wenst te betalen. Een half jaar later toont het Nederlandse onderzoek dat gebruikers positief staan ten opzichte van duurzaam vastgoed en dat initiatieven zich vooral richten op kostenreductie en imagoverbeteringen. "Ook blijkt dat de bestaande kantoorvoorraad een issue van formaat is", zegt Quispel. Weer een half jaar later toont het internationale onderzoek dat het duurzaam vastgoed internationaal lijkt door te breken, maar tegelijk bedrijven minder bereid zijn meer te betalen voor groene gebouwen.

"Toch heeft de economische recessie het commitment voor duurzaamheid niet verdreven", aldus Quispel. Sterker nog, in de vraagmarkt van 2009 stellen gebruikers voorwaarden bij verlenging van hun huurcontract. "Deze voorwaarden liggen op gebied van duurzaamheid, met name energiebesparing, flexibiliteit (minimaal aantal vierkante meters)

Het Lente-akkoord heeft als doelstelling 50% energiereductie voor de nieuwbouw in 2015. Het Lente-akkoord is een initiatief van Aedes, NEPROM, NVB, Bouwend Nederland en de ministers van VROM en WWI.



en productiviteit van de medewerkers", aldus Quispel. "Daarbij neemt vooral het bewustzijn toe dat door energiebesparing op korte termijn kostenverlaging is te bewerkstelligen."

Ook in het internationale onderzoek wordt duurzame huisvesting steeds meer gezien als een cruciaal vraagstuk, vond bijna 70 procent van de ondervraagden in oktober 2008. De aandacht gaat daarbij naast energiebesparing en de daarmee gepaarde gaande vermindering van de CO₂-uitstoot ook uit naar recycling van bouwmaterialen. Het internationale bedrijfsleven loopt daarmee wat vooruit op de Nederlandse kantoorgebruiker. "De Hollander neemt een meer afwachtende houding aan en noemt vooral verhogen van comfort en productiviteit van de medewerkers, kostenbesparing en ook verbetering van het bedrijfsimago. Energiebesparing wordt gezien als meest tastbaar initiatief om met duurzaamheid bezig te zijn", aldus Quispel, die er aan toevoegt dat het vooralsnog bij intenties blijft. "Er worden weinig concrete acties ondernomen voor verbetering van de werkomgeving. De duurzaamheidsagenda en de daadwerkelijke initiatieven lopen niet in de pas."

Uit het onderzoek komt verder naar voren dat veel gebruikers moeite hebben met het meten van prestatieverbeteringen. Ook ontbreekt het daardoor aan goede mogelijkheden voor benchmarking. Huisvestingsmanagers missen meetcriteria op gebied van energiekosten, medewerkersproductiviteit en medewerkerstevredenheid. JLL trok hieruit de conclusie om een duurzaamheidgids te maken. Quispel: "Het is een vijfstappenplan om duurzaamheid in het vastgoedbeleid van de organisatie te verankeren." Stap 1 behelst daarom eerst een duurzame huisvestingsstrategie te ontwikkelen en deze in de businessstrategie en huisvestingsplannen te verankeren. "Vervolgens is het belangrijk om verantwoordelijken aan te wijzen, die zo nodig op het irritante af tips geven. Ten derde moet een prestatie- en meetproces worden opgesteld, bijvoorbeeld voor CO₂-uitstoot, afvalmanagement en water." Ten vierde moet een actieplan worden geformuleerd en tenslotte is het van belang om goed over de resultaten te communiceren. "Dat moet niet puur voor de bühne of voor het bedrijfsimago zijn, maar echt van realiteitsbesef getuigen voor medewerkers en voor klanten", zegt Elsbeth Quispel.

De consultant van Jones Lang LaSalle concludeert dat organisaties moeten doorgaan met het verduurzamen van hun vastgoed. "Want er gaat een omslag plaatsvinden", voorspelt Quispel. "Bijna de helft van de respondenten wil binnen vijf jaar duurzaam zijn gehuisvest. Die duurzame oplossing zullen met name in de bestaande kantoorvoorraad moeten worden gerealiseerd." Ze denkt dat zonder al te grote voorinvesteringen op korte termijn besparingen mogelijk zijn. "Daartoe is eveneens een verandering vereist in de exploitatie, bijvoorbeeld in de manier waarop de servicekosten worden afgerekend. Ook een premie of korting op de huurprijs kan een prikkel zijn om tot duurzame huur over te gaan."

Jones Lang LaSalle is momenteel bezig met het invoeren van 'the third dimension' op de Nederlandse beleggersmarkt. Dat betekent op hoog niveau de beleggingsportefeuille toetsen op duurzaamheid naast de bekende criteria op gebied van rendement en risico.

Het Lente-akkoord heeft als doelstelling 50% energiereductie voor de nieuwbouw in 2015. Het Lente-akkoord is een initiatief van Aedes, NEPROM, NVB, Bouwend Nederland en de ministers van VROM en WWI.



Daarnaast adviseert zij bij het opstellen van corporate sustainability strategies voor gebruikers, ontwikkelaars en beleggers. Energiemanagement is ook een concrete toepassing die vanuit Jones Lang LaSalle wordt ondersteund, evenals het opstellen van duurzame programma's van eisen voor kantoorgebruikers.

Duurzaamheid moet dus concreter worden gemaakt en daarbij moet het gebrek aan kennis bij gebruikers en vastgoedpartijen worden opgeheven. Duurzaamheid zal concreet worden door het toepassen van scorings- en benchmarkmethoden, zoals BREEAM, zo concludeert Quispel. Ze geeft vier partijen een aansporing mee. "Ontwikkelaars, zorg ervoor dat duurzaamheid niet alleen winstgevend is voor jullie. Beleggers, wees ervan bewust dat duurzaamheid goed mogelijkheden biedt om waarde te creëren. Vastgoedadviseurs, vertaal de duurzaamheidsbehoeften naar geschikte huisvesting. En overheid: scherp de wet- en regelgeving aan."

Enkele impressies uit de discussie

Beide voordrachten zijn helder en de omgeving van het Kraanspoor werkt inspirerend voor discussie.

- Centraal staat dat het begrip duurzaamheid nog te weinig concrete, meetbare handvatten biedt voor alle verschillende partijen in het bouwproces. Kortom, de 'winst' van duurzaamheid in de ruimste zin des woords kan nadere invulling gebruiken. Vooral huurder en belegger kunnen profiteren, de winst voor de projectontwikkelaar is onduidelijker.
- Hetzelfde geldt voor het begrip 'welzijn van de werknemer', en in het algemeen 'tevredenheid van de huurder/klant'. Er zijn wel min of meer harde parameters zoals verloop van werknemers, bereidheid tot overwerk of ziekteverzuim, maar hoe exact is dit? Komt bijvoorbeeld de bereidheid tot overwerken door de comfortabele werkplek met gezond klimaat en zithoek, of toch vooral door het inspirerende werk en dito organisatie. Kortom, in hoeverre is de energie van een kantoomens te herleiden tot het gebouw?
- De voorsprong van Nederland op gebied van duurzaamheid in de jaren tachtig is wat weggeëbd. Nederland zou zich teveel op de techniek hebben gericht. Er is te weinig moeite gedaan om de gebruiker te betrekken. In de revival van duurzame kantoorbouw moet dit niet worden vergeten. De essentie is dat wat de klant graag wil hebben. Veel automerken hebben nu een A-label omdat de consument erom vraagt, daarbij gestimuleerd door vrijstelling, lagere bijtelling en slooppremie voor oude auto's. Een dergelijke snelle omslag kan ook in het kantoorvastgoed plaatsvinden. Een warmte koude opslagsysteem verdient zich in vijf tot zeven jaar terug.
- We zouden duurzame kantoren moeten zien als 'de grachtengordel'. Fraai, flexibel en daardoor bestand tegen de tijd. Hoe zouden de projectontwikkelaars van die tijd gedacht hebben? Een beetje out of the box-denken en aandacht voor kwaliteit in architectuur en materiaal lijkt een voorwaarde voor succes. Strikt genomen is Kraanspoor ook van een werkploeg van een aantal kraanmachinisten rond drie

Het Lente-akkoord heeft als doelstelling 50% energiereductie voor de nieuwbouw in 2015. Het Lente-akkoord is een initiatief van Aedes, NEPROM, NVB, Bouwend Nederland en de ministers van VROM en WWI.



kranen geëvolueerd tot een inspirerend kantoorcomplex waar honderden mensen werken. Mensen moeten er graag willen verblijven, het project moet dierbaarheid genereren. Daarbij moet ook de omgeving van het pand worden betrokken. Duurzaamheid is kwaliteit voor de toekomst. Over twintig jaar moet het nog steeds aantrekkelijk zijn, zoals het NMB-kantoor van Alberts Van Huut in Amsterdam.

- Duurzaamheid is meer dan energiebesparing, maar energiebesparing is wel het meest tastbaar en minder abstract dan de aandacht voor het hergebruik van het beton bij sloop over vijftig jaar. Ook spelen de geldelijke voordelen energiebesparing in de kaart. Een grote slag lijkt te maken in de verduurzaming van de bestaande kantoorvoorraad in de context van gebiedsontwikkeling. In die zin vormt de herontwikkeling van 6 miljoen vierkante meter leegstaande kantoren (waarvan 2,5 miljoen structureel) een uitdaging. Toch is het voorlopig niet verstandig om de energiedoelen van het Lente-akkoord te verbreden tot duurzaamheidsdoelstellingen. BREEAM-onderwerpen als materialen, water en vervoer kunnen wel aan de orde komen, maar de energiedoelen op zich vormen al een grote kluif.



Samenvatting

Het gebouw Kraanspoor in Amsterdam-Noord is een voorbeeld van een duurzaam gebouw waarbij niet alleen energiebesparing een rol speelt. Hergebruik van de oude elementen uit het industrieel erfgoed, het opnieuw in gebruik nemen van oude werfterreinen zijn evenzeer cruciale elementen in de duurzaamheidsscore van een gebouw. Onder meer een methode als BREEAM probeert dergelijke scores helder en onafhankelijk te maken. Dergelijke kwantificering kan een rol spelen om benchmarking tussen kantoorgebouwen te krijgen en daardoor een verdere stimulering van groen vastgoed. Vast staat dat de komende jaren de vraag naar duurzame kantoren zal toenemen, vooral internationaal maar ook nationaal, zo blijkt uit een onderzoek van Jones Lang LaSalle. Het bedrijf maakte hiervoor onder meer een duurzaamheidsgids. Wel is het van belang dat duurzaamheid van een wat abstract en filosofisch begrip concreet wordt gemaakt. Energiebesparing is om financiële en inhoudelijke redenen een voor de hand liggend onderwerp om met duurzaamheid aan de slag te gaan. Een werkelijk duurzaam kantoor is echter meer dan alleen een energiezuinig kantoor. Vooral ook moeten mensen zich er prettig voelen. De verwachting is dat ook op dit HRM-vlak de investeringen zich zullen terugbetalen door een hogere arbeidsproductiviteit en minder ziekteverzuim.

Verantwoording

Deze tekst is gemaakt op basis van de themabijeenkomst Energiezuinige kantoren: duurzaamheid in een vraagmarkt op woensdag 22 april 2009 in Kraanspoor en IJ-kantine Amsterdam. De organisatie was in handen van de NEPROM, in het kader van het kennisoverdracht- en stimuleringsprogramma van het Lente-akkoord. Deelnemers waren vooral leden vanuit de achterban van NEPROM, NVB en Bouwend Nederland. De bijeenkomst werd geopend door Anneke de Vries, country manager van ING Real Estate. Inhoudelijke bijdragen werden geleverd door Claudia Bouwens, programmabegeleider Lente-akkoord van NEPROM, René Hersbach, managing director projects van ING Real Estate en Elsbeth Quispel, senior consultant van Jones Lang LaSalle. De rondleidingen werden verzorgd door Edward Verkleij en Govert Sparreboom van ING Real Estate.

Tekst

René Didde, 22 april 2009

Meer informatie Lente-akkoord

Lente-akkoord

Claudia Bouwens

Postbus 620, 2270 AP Voorburg

E-mail: cb@lente-akkoord.nl

www.lente-akkoord.nl

Dit verslag is opgesteld in de inktbesparende letter Century Gothic.

Het Lente-akkoord heeft als doelstelling 50% energiereductie voor de nieuwbouw in 2015. Het Lente-akkoord is een initiatief van Aedes, NEPROM, NVB, Bouwend Nederland en de ministers van VROM en WWI.