

Excellente nieuwbouw dienst SOZAWÉ in Groningen

INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

Duurzaam vastgoed hoeft niet duur te zijn, is in de exploitatie zelfs goedkoper en de waardevastheid is groot: profit dus. Maar ook de twee andere p's (people en planet) varen er wel bij. De gemeente Groningen bewijst met de nieuwbouw van de dienst Sociale Zaken en Werk (SOZAWÉ) dat ze binnen budget een duurzaam en gebruikersvriendelijk kantoor kan bouwen. Het kantoorgebouw is één van de zogenoemde 'Excellente Gebieden' die voorop lopen in energiezuinige nieuwbouw. Over een succesverhaal in wording.

Merlijn Wessels

Aan het succesverhaal in Groningen wordt nog volop geschreven. Letterlijk: de fundering van het gebouw ligt er, de bouw zelf moet nog beginnen. Of het verhaal een goede afloop gaat krijgen, moet de gemeente nog tonen, maar alle seinen staan op groen. De uitgangspunten en verwachtingen zijn duidelijk: binnen het budget van 66 miljoen euro moet een architectonisch aansprekend, zeer gebruikersvriendelijk, duurzaam gebouw verrijzen. Ook duidelijk is projectleider Jos de Wit: "Dit moet gewoon slagen."

Duurzaam bouwen staat nu nog bekend als duur en ingewikkeld. Toch wordt het straks dagelijkse praktijk: de Energie Prestatie Coëfficiënt (afgekort EPC, ofwel: de mate van energiezuinigheid) voor nieuwbouw wordt geleidelijk aangescherpt naar energieneutraal in 2020. Dit is in 2008 vastgelegd in het Lente-akkoord. Om kennis en ervaring op te doen met energiezuinig bouwen, heeft Agentschap NL namens het Ministerie van Binnenlandse Zaken in april

2010 twaalf Excellente Gebieden geselecteerd. In juni 2011 gevolgd door acht gebieden in de noordelijke provincies. De gebieden lopen voorop in de ontwikkelingen en vormen een leerschool voor heel Nederland. Adviseur Hans Korbee van Agentschap NL: "Architecten, bouwers, projectleiders, installateurs en overheden doen ervaring op met duurzaam bouwen. Doel is om informatie, ervaringen en lessen uit de gebieden op te tekenen die herhaalbaar en opschaalbaar zijn. En uiteraard ook om knelpunten te signaleren, te onderkennen en op te lossen."

Excellente Gebieden

De nieuwbouw van SOZAWÉ in Groningen is het enige kantoorgebouw binnen de Excellente Gebieden. Streven is een EPC van 0,48, terwijl de eis in het Bouwbesluit op dit moment 1,1 is. Maar ook buiten de Excellente Gebieden gebeurt er in de utiliteitsbouw al van alles. Uit recent onderzoek van NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars en één van de ondertekenaars van



"Het besef dat duurzaam bouwen de enige manier is om toekomstgericht en waardevast te bouwen is doorgedrongen.

Wie niet meedoet, mist de boot."

Hans Korbee



“Door de gekozen constructie van Engineer, Build and Maintain is energiezuinig bouwen een integraal onderdeel geworden van de nieuwbouw van SOZAWE.”

Jos de Wit

het Lente-akkoord, blijkt dat maar liefst 84 procent van het in aanbouw zijnde kantooroppervlak bouwt met een scherpere EPC-norm dan het Bouwbesluit eist. En uit een recente studie van dr. Nils Kok (Universiteit Maastricht) en dr. Maarten Jennen (Erasmus Universiteit) in opdracht van DTZ Zadelhoff en Agentschap NL, blijkt dat energie-efficiënte kantoorgebouwen leiden tot minder leegstand en een hogere huuropbrengst. Korbee: “Het besef dat duurzaam bouwen de enige manier is om toekomstgericht en waardevast te bouwen is doorgedrongen. Wie niet meedoet, mist de boot.”

Succesfactoren en knelpunten

Toen de gemeenteraad van Groningen in maart 2009 toestemming gaf voor de nieuwbouw van SOZAWE was één ding duidelijk: 66 miljoen euro voor bouw, inrichting én alle bijkomende kosten en geen cent meer. Geen Noord/Zuidlijn toestanden in de gemeente Groningen. Projectleider Jos de Wit goot de eisen met betrekking tot budget, duurzaamheid, gebruik en beheer in beton en maakte ze onderdeel van de aanbestedingsprocedure: *deal or no deal*.

Adviesbureau draaijer + partners, ingehuurd voor het totale bouwmanagement, de uitwerking van het kantoorconcept en de aanbestedingsprocedures, bedacht een slimme constructie: het selecteren en contracteren van uitvoerende partijen op basis van Engineer, Build and Maintain (EBM). EBM gaat uit van het principe dat na vaststelling van het Definitief Ontwerp zowel de technische uitwerking, de uitvoerende werkzaamheden als het toekomstig onderhoud voor 20 jaar aan één uitvoerende partij worden opgedragen. Voordeel van deze contractvorm is

dat in een vroeg stadium ook afspraken over de exploitatie worden gemaakt, waardoor een kwalitatief hoogwaardig gebouw ontstaat. Het belang van de opdrachtnemer verschuift van de korte naar de lange termijn.

Gecombineerde gunning

Ben Grijpstra van draaijer + partners: “Door het combineren van een contract voor het bouwen met een meerjarig (20 jaar) onderhoudscontract, creëer je een gedeeld belang om dusdanig te bouwen, dat de exploitatiekosten straks zo laag mogelijk zijn.” Bij de aanbesteding werd het volledig uitgewerkte ontwerp meegestuurd met de vraag waar en hoe nog extra winst te behalen viel op het gebied van exploitatiekosten en duurzaamheid. Dit aspect woog sterk mee in de beoordeling. Uiteindelijk gunde het college van Burgemeester en Wethouders de opdracht voor de bouw en het meerjarig onderhoud aan BAM Utiliteitsbouw BV regio Noord. De Wit: “Door de gekozen constructie van EBM is energiezuinig bouwen een integraal onderdeel geworden van de nieuwbouw van SOZAWE. En daarmee ook een integraal onderdeel van de totale financiering. Met EBM is het gelukt om een zeer energiezuinig gebouw te ontwerpen en te bouwen zonder dat dit tot meerkosten leidt.”

De constructie betaalde zich direct uit door een besparing van 3 miljoen euro op de gecombineerde aanbesteding en door slimme, besparende oplossingen waarmee BAM kwam. Maar het zorgt ook meteen voor de eerste knelpunten. De Wit: “Ons ontwerpteam heeft een doordacht ontwerp gemaakt met beargumenteerde keuzes. De bouwer is echter verantwoordelijk voor de bouw en de



“Door het combineren van een contract voor het bouwen met een meerjarig onderhoudscontract, creëer je een gedeeld belang.”

Ben Grijpstra

prestaties en houdt het ontwerp kritisch tegen het licht. Soms willen ze dan liever iets anders, bijvoorbeeld de vloer. Vraag die opdoemt: van wie is 'het ontwerp', en wie is verantwoordelijk als er iets mis gaat? We hadden de bouwer misschien nóg eerder in het proces kunnen betrekken. Dit zou je dan 'een leerervaring' kunnen noemen."

'Planet' profiteert ook

Het financiële plaatje lijkt duidelijk, maar de winst van duurzaam bouwen zit hem vooral ook in de waarde die het oplevert voor de 'planet'. Het gebouw is compact en heeft een zeer goed geïsoleerde schil en drievoudig glas. Er komt extra energie en daglicht binnen door de glazen daken, waarin ook zonnepanelen zijn verwerkt. Via een WKO-installatie kan de warmte in de zomer worden opgeslagen in de bodem en in de winter worden gebruikt voor verwarming. Om 'oververhitting' te voorkomen wordt er gebruikgemaakt van een laatste innovatie, namelijk genisulamellen. Deze reflecteren de warmte van de zon naar buiten, maar geven het licht door naar binnen als daglichttoetreding. Het gebouw is all-electric en krijgt daarom geen gasaansluiting. Daarnaast wordt uitsluitend gekozen voor duurzame materialen. Hans Korbee: "Slim vind ik oplossingen als de aanwezigheidsdetectie voor verlichting en de ventilatie vanuit de vloer die automatisch meet hoeveel mensen er in een ruimte zijn. Daarbij is de verlichting en ventilatie ook te bedienen door de gebruiker."

Vijf tips van projectleider Jos de Wit:

- Veranker de eisen met betrekking tot duurzaamheid en gebruikersvriendelijkheid in het ontwerp.
- Neem de gewenste energieprestaties op in het contract met de aannemer, zo is hij medeverantwoordelijk.
- Zorg voor nauwe samenwerking en afstemming binnen de hele bouwkolom; gebruik hiervoor als instrument geïntegreerde bouwcontractvormen.
- Zorg voor intensieve bouwbegeleiding en kwaliteitscontroles tijdens en na de bouw.
- Het belangrijkste, ondanks alle zakelijke contracten en afspraken: zorg ervoor dat het persoonlijk contact tussen alle partijen goed is en blijft. Je kunt het alleen SAMEN tot een echt succes maken!



Ook winst voor de 'people'

Over de gebruiker gesproken: wat levert het de werknemers en bezoekers op? In ieder geval gaan de 650 werknemers van een verouderd, bedompt gebouw naar een nieuw, licht, transparant gebouw met veel groen. En ja — de meest gestelde vraag onder de werknemers — de ramen kunnen open. Er is zelfs vrij toegang naar de daktuinen.

Een bouwfysisch adviseur heeft alles doorgerekend: is er geen tocht, wordt het niet te warm of te koud? En ook: hoe zit het met het geluid in het 'open kantoorconcept'?

Het uitnodigende en transparante karakter van het gebouw draagt bij aan de laagdrempeligheid. Werkzoekenden en werkgevers kunnen hier gemakkelijk terecht met vragen over werk, zorg, inkomen en onderwijs.

Het ontwerp is overigens van Meyer en Van Schooten Architecten (MVSA) uit Amsterdam, die ook tekenen voor het interieur. Want alle p's daargelaten: straks staat er gewoon een heel mooi, uitnodigend gebouw, en dat is voor Groningen misschien nog wel de grootste winst.

*Meer informatie: www.gemeente.groningen.nl
www.excellentegebieden.nl • www.draaijerparkers.nl
www.mvsa.nl*

Merlijn Wessels is journalist. Zij schreef dit artikel in opdracht van Agentschap NL.