

excellente samenwerking

tekst Henk Bouwmeester i.o.v. AgentschapNL
fotografie I See For You - Föllmi Photography

eerst de vent, dan de vorm

In de bouw is goede samenwerking vereist om een hoge energieprestatie te bereiken. Dat blijkt uit de ervaringen in de excellente gebieden: negentien gebieden waar in het kader van een programma van AgentschapNL innovatieve nieuwbouw wordt gerealiseerd. Doel is om hiermee kennis en ervaring te verwerven zodat in 2020 energie-neutrale nieuwbouw overal haalbaar is. De projecten in de excellente gebieden lopen voorop en realiseren een 25 procent scherpere energieprestatie dan het Bouwbesluit voorschrijft. Een goede samenwerking tussen alle betrokkenen is een absolute voorwaarde, zo blijkt.



koloniewoningen

'Alle partijen moeten over hun muurtje heen kijken,' zegt Manuel Schoonveld in een filmpje over het project. Hij is als adviseur betrokken bij de bouw van zestig nieuwe koloniewoningen in het Drentse Westerveld. De woningen zien er aan de buitenkant niet veel anders uit dan de traditionele koloniewoningen in de buurt, maar in energieprestatie zijn de verschillen groot. Dankzij uitstekende schilisolatie, drievoudig glas, LED-verlichting, vloerverwarming, bodemenergie en PV variëren de woningen van zeer energiezuinig tot energieleverend. Technisch is het allemaal mogelijk. De kunst van energieneutraal bouwen zit hem in het proces. Er is een bouwteam aan de slag gegaan met een gemeenschappelijke focus en de betrokken partijen hebben elkaar van initiatief tot oplevering scherp gehouden.

ervaringen

Wat kunnen we van de excellente gebieden leren? 'Het goede nieuws is dat bouwen met een EPC van 0,4 of lager haalbaar is', zegt Therese van Gijn van RoyalHaskoning DHV. Zij monitort het programma in opdracht van AgentschapNL en concludeert dat de maatregelen die men treft, vooral op bewezen technieken berusten. In de meeste projecten blijven de meerkosten beperkt tot hooguit € 6000 per woning. Zo'n investering verdient zichzelf in een acceptabele termijn terug. Aan de techniek zal het dus niet liggen. De projecten laten klip en klaar zien, dat het proces cruciaal is. Alle partijen die met elkaar een steentje aan een excellente energieprestatie bijdragen, moeten

goed door één deur kunnen. Alleen door goede samenwerking komt het beste naar boven.

samenwerkingsvormen

Hoe ziet die samenwerking er dan uit? De initiatiefnemers in de excellente gebieden zijn in hoofdzaak de betrokken gemeenten. Vervolgens bestaan er allerlei modellen waarin zij ontwikkelaars, corporaties, aannemers, installateurs en anderen contractueel aan zich binden om kennis en kosten te delen. Het programma geeft een breed palet van samenwerkingsvormen te zien: D&B, DBM, DBFMO, bouwclaim, joint-venture, exploitatieovereenkomsten, een concessiemodel en andere allianties van publieke en private partijen. Er is blijkbaar niet één weg die naar Rome leidt. Maar wat vooral opvalt, is dat de projecten die het eerst op stoom komen, zijn verankerd in betrekkelijk traditionele Design&Build-contracten. Dat is niet alleen het geval bij de koloniewoningen in Westerveld, maar bijvoorbeeld ook bij het project 'Terras aan de Maas' in Spijkenisse, een toren met 384 woningen en 3.050 m² utiliteitsbouw. En bij de CO₂-neutrale straat Grijskerke in de gemeente Veere. Het succes van een innovatief project schuilt niet bij voorbaat in een innovatieve contractvorm. Het contract is een afgeleide van de goede samenwerking en niet andersom, bevestigt Therese van Gijn: 'De sleutel tot succes is de man of vrouw die ervoor gaat en die een team weet te mobiliseren. Iemand die doorzettingsvermogen heeft en het enthousiasme hoog weet te houden. Daarna moet je natuurlijk wel naar contractuele afspraken, maar hoe die eruit zien is ondergeschikt.'



leef

Enthusiasme was het sleutelwoord bij de realisatie van het 'Terras aan de Maas', zegt Therese van Gijn. Vanaf de eerste fase hebben de belangrijkste stakeholders om tafel gezeten: gemeente, ontwikkelaar, energiebedrijf, ontwerpbureau, ingenieursbureau en de installatieadviseurs. De gemaakte afspraken zijn vervolgens in een gewoon Design&Build-contract gegoten. Bij de CO₂-neutrale straat Grijskerke is het vuur aangestoken door de Zeeuwse Milieufederatie die voor dit project iedereen wist te inspireren. Tot en met de oplevering spat het enthousiasme er bij alle dertien partners vanaf. Bij aanvang van het project is niet eindeloos gesoebat over de kleine lettertjes. 'Zonder leef, durf en inspanning kom je nergens', zei wethouder Chris Maas van de gemeente Veere tijdens een excursie georganiseerd door het Lenteakkoord: 'Sommige dingen moet je gewoon doen.'

Bij andere projecten is voorzichtigheid wel eens een bron van vertraging. Als projectdeelnemers teveel vooraf zwart op wit willen vastleggen of alles te nauwkeurig willen berekenen, gaat daar niet alleen veel tijd in zitten, maar komt het ook wel eens voor dat er meningsverschillen ontstaan, waardoor de voortgang wordt belemmerd. Wie innovatief wil zijn, moet onzekerheid accepteren, en dat kan alleen op basis van vertrouwen.

drie tips

De sleutel tot succes zit dus niet in de vorm, maar in de vent (m/v). Niet te moeilijk doen en er gewoon voor gaan. Als partijen er voor willen gaan, maakt de vorm van het contract weinig verschil. Waarom loopt het ene project dan soepeler dan het andere? Therese van Gijn distilleert uit de monitoring van excellente gebieden drie leerpunten. Tip 1: het is cruciaal om de grondeigenaar vanaf het

begin bij een project te betrekken. Bij sommige projecten is dat niet gebeurd. Daar zijn anderen met een hoog ambitieniveau van start gegaan, maar bleek in een later stadium de grondeigenaar deze ambities niet zomaar te willen delen. Tip 2: een EPC van 0,4 kan tegenwoordig zonder meer in een Programma van Eisen worden opgenomen. Er is niet veel tijd en geld nodig om vooraf allerlei energieconcepten op technische en financiële haalbaarheid door te rekenen. Tip 3: het is belangrijk om duidelijke mijlpalen met elkaar af te spreken: SMART geformuleerde tussendoelen die op afgesproken momenten kunnen worden afgevinkt. Waar die tussendoelen ontbreken of vaag zijn, vertraagt het proces.

trots

Het belangrijkste leerpunt is misschien wel, dat de energieprestatie altijd 'slechts' een kwaliteitsaspect is. Er zullen weinig mensen

een woning kiezen om zijn energieprestatie. In het algemeen selecteren mensen op ruimte, gebruiksgemak, comfort en licht. Datzelfde geldt voor utiliteitsgebouwen. Het gaat om uitstraling en kwaliteit. Energiezuinig bouwen kan dus geen doel op zich zijn. Het is een open deur, maar ook in de excellente gebieden blijkt, dat het essentieel is om het energieconcept te verbinden met alle anderen aspecten van een gebouw. Dat geldt dus evenzeer voor de vormen van samenwerking. Waar het lukt om die verbinding te leggen, komen mooie projecten tot stand. De bewoners van de koloniewoningen in Westerveld zijn trots op hun huis omdat de woningen licht en ruim zijn. Ze staan in een mooie omgeving met historie. En, oh ja, het is een excellent project.«

Meer informatie over de excellente gebieden staat op: www.excellentegebieden.nl.