



Frenken: 'Vastgoed is meer dan alleen de stenen'



Werkhoven: 'Het gasloosheidsniveau draagt nu nog in het Bouwbesluit'

3 VRAGEN AAN PETER SCHREIJER



Managing Director BDO

DUURZAAM ÉN GEZOND BOUWEN CONTINU IN ONTWIKKELING

Door de klimaatdoelstellingen van Parijs weet ook de bouwwereld wat hen te doen staat: over pakweg 32 jaar moeten alle Nederlandse gebouwen energieneutraal zijn. Hoewel er al veel wordt ondernomen om deze deadline te halen, gaat de transitie niet snel genoeg.

Duurzaamheid was tien jaar geleden nog amper een onderwerp binnen de bouwsector, maar inmiddels staat het hoog op de agenda van alle ondernemingen binnen de vastgoedbranche. Onder meer Dutch Green Building Council (DGBC) heeft de afgelopen jaren sterk ingezet op het onderwerp 'duurzaamheid' en ziet dat dit inmiddels zijn vruchten afwerpt. "Er vindt inmiddels veel overleg plaats binnen de wereld van het vastgoed, maar het is belangrijk dat er nu ook echt actie wordt ondernomen", schiedt Annemarie van Doorn, directeur van DGBC, de urgentie van vandaag de dag.

"Vastgoed is meer dan alleen de stenen", vindt Guido Frenken, voorzitter van Green Business Club (GBC) Nederland. GBC gelooft dat het creëren van een duurzame omgeving van groot belang is bij het verduurzamen van vastgoed en dat de eigen medewerkers hierbij actief betrokken moeten worden. Door lokaal opgerichte GBC's wordt het delen van gezamenlijke kennis op het gebied van het verduurzamen van vastgoed tussen bedrijven

bevorderd en kunnen ook nieuwe kansen in het gedeelde gebied rondom het vastgoed worden ontdekt.

Maar het meeste werk zit in het renoveren van gebouwen. Van Doorn: "In de nieuwbouw wordt al veel duurzaam ontwikkeld, maar de bestaande bouw moet nog een flinke slag maken." Wat betreft de aanpak wordt er weinig sturing gegeven: 2050 staat vast en hoe pandeigenaren dit gaan bereiken is aan henzelf om te bepalen. Dit zorgt ervoor dat een groot deel van het peloton nog in beweging moet komen. Wel is er inmiddels het door DGBC ontwikkelde Deltaplan Duurzame Renovatie, ontwikkeld om de verduurzaming van bestaand vastgoed te versnellen. Met dit plan kunnen partijen direct aan de slag.

Het 'Deltaplan Duurzame Renovatie' gaat niet alleen over het gebouw, maar ook over de gezondheid van de bewoners en de omgeving rondom de panden die gerenoveerd moeten worden. Van Doorn: "Op deze manier kunnen we in Nederland in grotere getalen panden duurzaam gaan renoveren en hoeven partijen niet iedere keer het wiel opnieuw uit te vinden. Daarnaast: hoe groter de massa waarvoor je maatregelen kunt treffen, des te lager zullen de kosten per gebouw zijn."

Ook is DGBC druk bezig om relevante informatie zoveel mogelijk

te bundelen. "We willen een stappenplan opstellen, waarbij we per gebouwtype en -functie zo specifiek mogelijk voorleggen wat er allemaal moet gebeuren", legt Van Doorn uit. "Op deze manier hopen we dat partijen sneller aan de slag gaan."

Frenken illustreert hoe de GBC en de DGBC elkaar versterken: "We zijn twee verschillendehuizen, maar we delen de voortuin." Dankzij de kennisbank waarin lokale GBC's hun ervaringen en projecten delen, worden de verschillende partijen nog meer tot concrete actie aangezet.

Ook NEVAP (Nederlands Vastgoedexploitatie Platform) is drukdoende om de klimaatdoelstellingen van Parijs te realiseren. In de ogen van Ilja Werkhoven, directeur NEVAP, is duurzaam bouwen en renoveren slechts een klein onderdeel van het totale kostenplaatje. Werkhoven: "Als je kijkt naar de total cost of ownership van een kantoor inclusief de processen, dan is circa vijf procent van de kosten bouwgerelateerd en de andere 95 procent gerelateerd aan het human capital dat van het gebouw gebruikmaakt. Als door een gezond klimaat bijvoorbeeld de arbeidsproductiviteit met twee procent stijgt, of het ziekteverzuim met tien procent daalt, is

de investering die je moet doen, binnen een paar jaar terugverdiend. Sterker nog: de waarde van het vastgoed wordt hoger!"

Naast duurzaamheid zou ook gezondheid, zoals het gebruik van de trap in plaats van de lift, veel meer gestimuleerd moeten worden door het ontwerp van het gebouw. Het Bouwbesluit mag daarin een gezonde ambitie hebben volgens Werkhoven. "Op die manier weten partijen beter waar ze aan toe zijn. Zoals nu het gasloos wonen wel een duidelijk statement bevat. Betrokken organisaties weten dan waar ze naartoe moeten werken. Dat gezondheidsstreven ontbreekt nu nog in het Bouwbesluit", aldus Werkhoven.

Zeven miljoen woningen en 70.000 kantoorpanden die moeten verduurzamen: het zijn geen bescheiden cijfers, erkent Werkhoven. "Maar duurzaam vastgoed bestaat al! Het is nu noodzakelijk om dit op te schalen. Ambities zijn er voldoende, nu is het zaak om als vastgoedbranche daadkrachtig op te treden." Frenken is het daarmee eens: "Geen Powerpoints, geen lange verhalen, maar doen."

Akron van der Sanden

Wat houdt het thema 'Educatie-Innovatie-Integratie' in?

"Deze drie woorden zijn, wat ons betreft, onlosmakelijk met elkaar verbonden. De vastgoedbranche staat op een keerpunt. We moeten onszelf onderwijzen, innoveren en vervolgens deze veranderingen in onze bedrijfsprocessen integreren. Dit houdt in dat we zowel binnen de organisatie, als met externe partijen op meer vlakken moeten gaan samenwerken."

Wat voor extra waarde biedt een vastgoedbeurs?

"Wij willen bezoekers over hun eigen schutting heen laten kijken. Met ons nieuwe systeem 'Take a seat', brengen wij mensen in contact met onverwachte vakgenoten uit verschillende sectoren. Je vindt er alle relevante partijen binnen en buiten de branche en als je zeker wilt weten dat je de komende tien jaar met Innovatieve en duurzame partijen zaken gaat doen, moet je zeker naar zo'n beurs toe."

Wat zijn de huidige trends in de vastgoedsector?

"Slimme gebouwen. Dat komt aan de ene kant door nieuwe ontwikkelingen binnen de technologie en aan de andere kant doordat de nieuwe generatie een compleet andere vraag naar vastgoed creëert. Zij kijken anders naar het gebruik van een woning, kantoor of winkelcentrum en hier moet de vastgoedsector op inspelen."

Mandy Kraakman

GEZONDER BOUWEN

Hoe kunnen we de gebouwde omgeving zowel duurzamer als gezonder maken? U leest erover op enjaestmaatschappij.nl.

SAMEN BOUWEN WIJ DE TOEKOMST

8,4
KLANT-TEVERZENHEID

www.devriesenverburg.nl

DE VRIES EN VERBURG