

„Label geen doel, maar een middel om te verduurzamen”

Van Doorn.
beeld DGBC

„Nog nooit haalde een kantoorgebouw een dergelijk hoge score”, zegt **Annemarie van Doorn**, directeur van het Dutch Green Building Council (DGBC), over 98,36 procent duurzaamheidsscore van The Edge. De DGBC is de ontwikkelaar en beheerder van het Breeam-gebouwenkeurmerk.

Hoe bijzonder is The Edge?

„De duurzaamheid van The Edge is uitzonderlijk. Nog nooit –ook niet internationaal– haalde een kantoorgebouw een dergelijk hoge score. Dat feit is op zich heel bijzonder. Het pand levert meer energie dan dat het verbruikt. En door allerlei technologische hoogstandjes is het comfort van de gebruikers hoog.”

Wat betekent de score voor de DGBC?

„Als beheerder en ontwikkelaar van het

Breeam-NL-keurmerk constateren we dat de absolute top van de markt in staat is een maximale duurzaamheidsscore te benaderen.

Het doel dat we met Breeam-NL hebben is het opstuwen van de duurzame prestaties van gebouwen, meer dan wat de overheid voorschrijft. Een gebouw zoals The Edge is nu nog een uitzondering. Maar als DGBC zetten we ons niet alleen in voor koplopers met duurzame nieuwbouw, maar ook voor het ondersteunen van het

peloton bij de verduurzaming van bestaande gebouwen. Daar is nog een wereld te winnen.

Zelf ben ik net zo trots op The Edge als op gebouweigenaren die met passie en durf hun bestaande gebouw duurzamer maken.”

Wat kun je met een Breeamlabel?

„Allereerst kun je je met een keurmerk profileren als zeer duurzaam. Daarmee heeft het een positieve invloed op je imago. Maar er is meer. Door duurzaamheid meetbaar te

Computer met een dak

tekst Michiel Kerpel

The Edge aan de Zuidas in Amsterdam staat bekend als het duurzaamste kantoorgebouw ter wereld. Met een duurzaamheidsscore van 98,36 procent is de „computer met een dak” het neusje van de zalm in de bouwwereld.

De roem van The Edge verspreidt zich ook internationaal. Zo sleepte het kantoorgebouw gisteren een internationale duurzaamheidsaward in de wacht, evenals een publieksprijs.

Harry Vlaardingebroek, van accountants- en adviesorganisatie Deloitte, voelt zich elke keer „trots en tevreden” als hij in The Edge aan het werk is. „Niet alleen omdat het kantoor zo duurzaam en innovatief is, maar ook omdat het door het licht en de ruimte zo heerlijk is om in te werken. En daar gaat het uiteindelijk toch om”, vindt de directeur vastgoed

Vlaardingebroek.
beeld DeloitteVan Eekhoven.
beeld C2NTiedema.
beeld OVG
Real Estate

Deloitte, stelt Edwin van Eekhoven van adviesbureau C2N. „Men wil dan in The Edge werken.” Van Eekhoven, die als expert de Breeam-certificering begeleidde,

en facilitair management van Deloitte.

Al in 2006 ontstonden de eerste plannen voor The Edge, vertelt Jan Hein Tiedema, algemeen directeur van OVG Real Estate, de ontwikkelaar die het kantoorgebouw realiseerde. Het gaf hem een „enorme voldoening” dat er na acht jaar in mei 2015 zo'n duurzaam resultaat is neergezet. De score voor het gebouwenkeurmerk van Breeam –dat de duurzaamheid van een gebouw in kaart brengt– was van net geen 100 procent (zie ook kader „Label geen doel, maar een middel om te verduurzamen”).

Dat resultaat bleef niet onbekend. Want er zijn zelfs mensen die er een baan voor zoeken bij

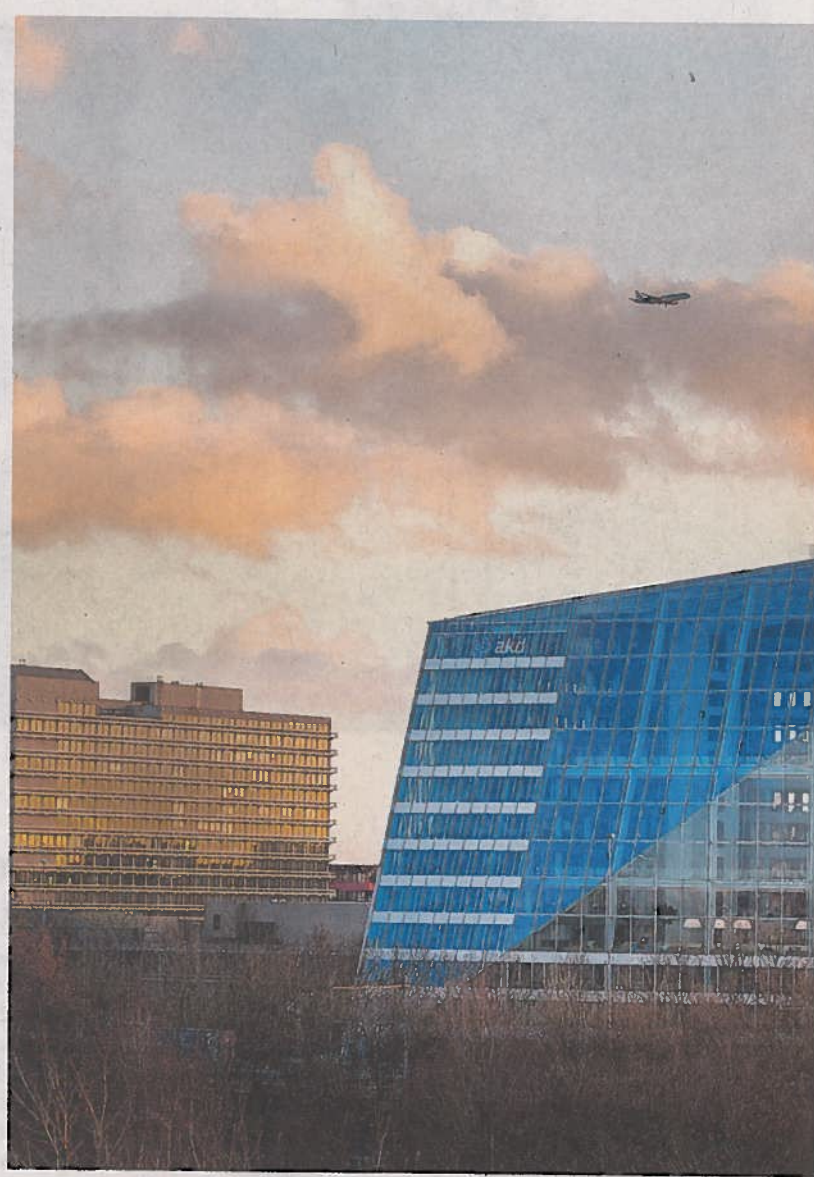
denkt dat het geheim van The Edge ligt in de betrokkenheid van alle partijen. „Dan heb je samen één doel. Alleen op die manier kun je een gebouw maken dat tot in alle vezels duurzaam is. Vooral de volledige toewijding van Deloitte is uniek. Als huurder van het pand durfde het de risico's voor de duurzame investeringen te nemen.”

De ontwikkeling van The Edge is gestart op verzoek van Deloitte, vertelt Vlaardingebroek. „Een van de doelstellingen van Deloitte is duurzaamheid, en we wilden dat ook vertalen in de huisvesting.”

Geen 100 procent

Waarom The Edge niet de volle 100 procent haalde voor het gebouwenlabel? Vlaardingebroek: „Dat is vrijwel onmogelijk. Je moet soms keuzes maken die de score beïnvloeden. Bij Breeam haal je credits op negen verschillende thema's. Daarbij geldt: een credit bij het ene thema kan leiden tot een lagere score op een ander thema. Het was al een gigantische uitdaging om de huidige score te bereiken (zie kader „Technische en duurzame feitjes”, MK).”

Overigens is de maximale score voor het keurmerk niet 100 procent, maar 110 procent, vertelt Breeamexpert Van Eekhoven. „Dit komt doordat er 10 procent aan innovatiepunten te verdienen is. Voor The Edge viel er nog met name winst te behalen op het vlak van de bouwmaterialen. Zoals het meer toepassen van gerecyclede en natuurlijke bouwmaterialen uit gecertificeerde bronnen. Inmiddels is daar bij projectontwikkeling meer aandacht voor. Breeamcertificering –die onder andere het gebruik van duurzame materialen inzichtelijk maakt–



Het atrium van The Edge. beeld Ronald Tilleman

lijkt hier een duidelijke invloed op te hebben.”

Licht via internet

The Edge is illustratief voor het principe „digital first”, stelt Vlaardingebroek. „Digitale innovaties zijn in dit pand voor het eerst ter wereld toegepast. Een voorbeeld: Light-over-Ethernet van Philips. Daarmee kan elke werknemer met een app op zijn smartphone waar ook in het gebouw het licht instellen. Hetzelfde geldt voor temperatuur.” Volgens ontwikkelaar Tiedema is het gebruikscomfort daarom „van een ongekend niveau.”

Omdat The Edge zo vol met digitaal venust zit, wordt het gebouw weleens een computer met een dak genoemd. Tiedema somt nog wat toepassingen van het Internet

of Things (IoT) op. Zo maken zo'n 30.000 sensoren het gebruik van het gebouw inzichtelijk. „Hiermee kunnen werkplekken of vergaderruimten automatisch worden gereserveerd als een werknemer arriveert. De sensoren zijn ook bruikbaar bij de schoonmaak. Dankzij een „heat map” zie je waar veel wordt gewerkt en poets je alleen daar waar het nodig het is.”

Verduurzamen

Het verduurzamen van kantoren is belangrijk, stelt Tiedema van ontwikkelaar OVG. „De gebouwde omgeving is voor 40 procent verantwoordelijk voor de totale CO₂-uitstoot.”

Volgens Tiedema biedt innovatieve technologie hét duurzame antwoord op problemen zoals klimaatverandering. „Door gebruik