

3 X VISIE OP MODERN OFFICE



Annemarie van Doorn
Directeur Dutch Green Building Council (DGBC)

'Iedereen profiteert van een beter klimaat'

CO₂, fijnstof, vocht; we krijgen steeds beter in kaart hoe we ze kunnen aanpakken. Na antwoorden op het energievraagstuk is het volgens **Annemarie van Doorn, directeur Dutch Green Building Council (DGBC)**, tijd om gezondheidsaspecten van gebouwen aan te pakken. Het liefst geïntegreerd in BREEAM.

Leerlingen die 15 procent beter presteren en zieken die twee dagen eerder van de beademing afkunnen. Er is al veel onderzoek gedaan naar de gezondheidseffecten van de werk- en woonomgeving. Tijd om deze kennis breed in te zetten in de praktijk, stelt Van Doorn. Maar dan moet er verder gekeken worden dan losse panden. Fijnstof is bij uitstek een probleem dat dat op gebiedsniveau speelt. Tegelijkertijd reikt een brede aanpak ook verder dan gezondheidsaspecten alleen. Ingrepen kunnen ertoe leiden dat het energievraagstuk nog verder wordt opgelost. De insteek is echter anders deze keer. "Energie wordt vaak vanuit een kostenaspect benaderd. Gezondheid en leerprestaties leven meer in het gevoel bij mensen." Het plan is dan ook om niet alleen bij de bouw aan te kloppen, maar vooral ook het gesprek aan te gaan met gemeente en eindgebruikers. "Daar ligt de vraag", aldus Van Doorn. Maar het belang reikt nog verder dan gebruikers. Zo is er ook interesse van zorgverzekeraars. Van Doorn: "Iedereen profiteert van een beter klimaat. Ik zie het als onze taak om de juiste partijen bij elkaar te brengen."

Concrete maatregelen

Om die partijen bij elkaar te brengen, richt DGBC momenteel een kopgroep in, bestaande uit participanten van DGBC, kennisorganisaties en wetenschappers. Zij zullen gaan samenwerken aan een aanpak waarmee gezondheid en welzijn in relatie tot de bebouwde omgeving breed onder de aandacht komen en onderzoeken wat de huidige stand van zaken is. "De kennis ligt nog in het veld, die moeten we weten te bundelen. We kijken dan ook zeker naar aspecten die wij nog niet in beeld hebben", vult Van Doorn aan. Een volgende stap is het ontwikkelen van een self assessment voor gebruikers en scholen. Kleine stappen, erkent Van Doorn, maar er is dan ook nog aardig wat terrein te winnen. "Het voornaamste is het bij toonaangevende bedrijven op de agenda te krijgen." Wanneer het bewustzijn gegroeid is, moeten maatregelen ook zijn vastgelegd in de BREEAM-richtlijnen. Een versteviging van de huidige richtlijnen die er momenteel zijn voor daglichttoetreding, ventilatie en akoestiek bijvoorbeeld. "Daarmee kunnen we laten zien welke concrete maatregelen er zijn en welke eisen daaraan gesteld worden. Dat is een onmisbaar steuntje in de rug. De praktijk laat nog steeds zien dat dit op andere vlakken van verduurzaming goed werkt."



Maxime Verhagen
Voorzitter Bouwend Nederland

'Een pand dat een andere functie kan krijgen, ga je niet slopen'

Veel plannen liggen al jaren 'in de ijskast', bij investeerders, gemeenten en ontwikkelaars. Die plannen weer opwarmen vanaf onder het nulpunt, duurt waarschijnlijk even. Maar kansen zijn er, stelt **Maxime Verhagen, voorzitter van Bouwend Nederland**.

Op langere termijn is er een grote en heel diverse behoefte aan vastgoed voor kantoren, huisvesting, zorg, onderwijs, handel en distributie. Momenteel is het een lastige tijd, erkent Verhagen. "Op de kantorenmarkt zien we een nieuw evenwicht ontstaan. Aan de ene kant groeit de economie, aan de andere kant is de kantorenleegstand nog steeds hoog. Veel panden zullen niet meer terugkomen als kantoor in de klassieke zin. Wel zijn ze geschikt voor transitie naar zzp-kantoorruimte, naar studentenwoningen of naar zorgappartementen. Ook zal er op toplocaties nog duurzame nieuwbouw - van hoge kwaliteit - mogelijk én aantrekkelijk zijn."

Deze panden worden steeds vaker in ketensamenwerking en met behulp van BIM gebouwd vanuit een integrale gedachte; vanaf het eerste begin wordt er niet alleen nagedacht over onderhoudsgemak, maar ook over andere functies voor een gebouw. "Hoe makkelijk is het om het pand te transformeren tot woningen of kleinere units? Daaraan zie je dat het steeds duurzamer en klantgerichter wordt. Want een pand dat ook andere functies kan krijgen, ga je niet slopen", aldus Verhagen.

Keuzes maken

Een kritische vraag blijft in hoeverre de transitie van vastgoed daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Veel hangt daarbij af van beleidskeuzes. Keuzes die gemaakt worden door de nieuwe gemeenteraden en zeker ook door dit kabinet en volgende kabinetten. Verhagen: "Daarvoor lobbyen we lokaal, regionaal en landelijk. Dat doen we vanuit het besef dat maatschappelijk belang en bouwbelang elkaar heel goed kunnen vinden."

Onder meer door de energielabel-atlas zullen we volgens Bouwend Nederland steeds meer een omslag in het denken gaan zien richting duurzaamheid, zowel in woningbouw als in utiliteitsbouw. Veel opdrachtgevers vragen al om duurzame materialen, producten en processen. "We zijn volop bezig als branchevereniging om onze sector verder in die richting te begeleiden. We hebben de indruk dat de marktvrage en het aanbod van de sector steeds beter bij elkaar komen. Want een optimale duurzaamheid bereik je niet alleen door materiaal, proces en de nieuwste duurzame installatietechniek, maar ook door heel slim bouwen en bovenal door een gebouw te ontwerpen dat na de eerste gebruiker nog meer functies kan vervullen."



Ellis ten Dam
Director Business Unit Royal HaskoningDHV

'Cyclisch denken geeft inspirerende kantoren'

Duurzaamheid en gezondheid zijn steeds meer in trek. Volgens **Ellis ten Dam, Director Business Unit bij Royal HaskoningDHV**, zijn aandacht voor de gehele levenscyclus en starten bij de eindgebruikerswaarden succesfactoren. Wie kwaliteiten levert voor de mensen die het kantoor gebruiken, zoals een gezonder binnenklimaat, levert productiewaarde voor huurders en vastgoedwaarde voor eigenaren.

Het primaire proces van veel kantoren is de afgelopen jaren flink veranderd. Werknemers werken niet alleen meer op kantoor, toch zal 'het kantoor' voor een organisatie blijven bestaan, stelt Ten Dam. "Organisaties en mensen hebben behoefte aan een inspirerende thuisbasis. Onderzoek heeft wel uitgewezen dat ontmoetingsplekken, organisaties succesvoller maakt." Daarnaast is diversiteit in werkplekken belangrijk voor toekomstbestendigheid en duurzaamheid. "De natuur heeft ons al geleerd, dat monoculturen minder goed overleven. Belangrijk is om duidelijk te hebben welke 'waarden' bijdragen aan het succesvol zijn van een organisatie en dat wordt nog te vaak overgeslagen", aldus Ten Dam.

Life Cycle Performance

Gezien vanuit Life Cycle Performance blijkt aandacht voor kwaliteitsmonitoring in de gebruiksfase onderbelicht. Presteert een gebouw wel zoals is afgesproken? Dat kan niet alleen met technische systemen, zoals bij energieprestaties of luchtkwaliteit, maar ook door contact met de gebruikers te houden of het gebouw voor hen de juiste prestaties levert. Ten Dam: "Dat moet je periodiek doen, maar vaak gebeurt het pas als er iets mis is. Daardoor worden kansen gemist."

Verdienmodel

De vastgoedketen kan ook nog beter zorgen dat geld 'naar voren' wordt gehaald om de benodigde investeringen te doen. Ten Dam: "Er wordt te vaak alleen gekeken naar de kosten op de korte termijn. Wat je nu investeert in het binnenklimaat verdient je in het gebruik terug in betere gezondheid van je medewerkers." Wereldwijde onderzoeken onderschrijven dat volgens haar. Daarbij is het zaak om beter te leren om deze effecten contractueel in de keten, bijvoorbeeld tussen huurder en eigenaar, te regelen. Principes van Circulaire Economie kunnen ons hier helpen. De manier waarop energie-investeringen en -opbrengsten zich ontwikkelen, geldt als een goed voorbeeld. "Pandeigenaren nemen de energierekening steeds vaker als onderdeel van de huursom. Zo komt het voordeel van de investering ook bij hen te liggen."