Duurzaamheid in gebouwde omgeving:

‘Hoge kwaliteit en lage milieubelasting’

Kopers, eigenaren, verhuurders en beheerders zijn gebaat bij een duurzaam resultaat. Duurzaam vastgoed of een duurzame eigen woning hebben lage energielasten, een gezond binnenklimaat en het is een pre in waardeontwikkeling. Voor vastgoed met lage energie- en exploitatielasten biedt het een gunstig verhuur- en exploitatieperspectief. Een daadwerkelijk duurzaam gebouw is, zeker vanuit een lange termijnperspectief, een aantrekkelijke investering.

De RietKaag, Oegstgeest
Slokker Bouwgroep vestiging Huizen

Voor het realiseren van duurzaamheid in de gebouwde omgeving is inzicht en een resultaatgerichte werkwijze nodig. De afgelopen jaren deed een groot aantal gemeenten positieve ervaringen op met het programma GPR Gebouw, doorontwikkeld door W/E adviseurs. Directeur Geurt Donze: “GPR Gebouw geeft inzicht in kwaliteit en milieubelasting van beleid tot bouw. Ook geeft het programma inzicht in de duurzaamheid van een gebouw, met behulp van up-to-date methodes en de nieuwste ontwikkelingen. Na invoer van de gegevens worden prestaties zichtbaar op de modules Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Overigens is ook een variant voor gebiedsontwikkeling in de maak: GPR Stedenbouw.”

Gebouwen en wijken

W/E adviseurs is al ruim 30 jaar actief op het gebied van duurzaamheid in de gebouwde omgeving. “Voor ons is dat het creëren van een zo hoog mogelijke kwaliteit én een zo laag mogelijke milieubelasting,” legt W/E mede-directeur John Mak uit. “Het maximaliseren van kwaliteit gaat over gezondheid, gebruikswaarde en omgeving, nu en in de toekomst. Daarnaast proberen we problemen te minimaliseren, zoals het broeikaseffect, uitputting van voorraden en verlies aan biodiversiteit. Centraal hierin staat het bouwen en beheren van gebouwen en wijken. Dus ook plannen maken, kennis inbrengen, beleid vormgeven, mensen motiveren. Dat doen we in de vorm van duurzame werkrelaties met vastgoedbeheerders, ontwikkelende partijen, gemeenten en andere overheden. Wij willen beschikbare, maar moeilijk toegankelijke kennis eenvoudig maken, zodat opdrachtgevers en architecten ermee uit de voeten kunnen.”

Voor iedereen

Alleen dan wordt kennis optimaal benut, denkt collega Donze. “GPR Gebouw is daarvan een goed voorbeeld. Het is een hulpmiddel voor het bepalen van ambities en het meten van duurzaamheid van gebouwen. Uniek is dat iedereen het instrument kan gebruiken en dat het binnen een paar uur een breed inzicht biedt op prestaties en verbetermogelijkheden.” Inmiddels gebruikt eenderde van de gemeenten GPR Gebouw. Ook ontwikkelende en beherende commerciële organisaties gebruiken het instrument voor het meten van de duurzaamheid en het sturen op verbetering.

Overheid

Bovendien heeft de overheid, met ingang van 1 januari 2010, GPR Gebouw aangewezen als instrument voor Duurzaam Inkopen. Het Ministerie van Defensie koos overigens al eerder voor structureel gebruik van GPR Gebouw. Verder ontwikkelde W/E voor Prorail en NS Poort een op GPR Gebouw gebaseerd instrument voor duurzame stations. Dit wordt nu opgeschaald, na toepassing voor Sleutelprojecten als Utrecht CS en Rotterdam CS. Mak: “Voor Woonstad in Rotterdam maken we met architecten een plan voor duurzame renovatie van het monumentale wooncomplex Justus van Effen. Zo blijft de gebruikersfunctie behouden en verandert het gebouw in een monument van de toekomst.”

Kennis delen

Duurzaamheid moet dan ook meer zijn dan alleen energie, materialen en gezondheid. Donze: “Ook onderwerpen als de waardering en beleving van gebouwen en gebieden nu en later zijn wezenlijke aandachtspunten. Het delen van kennis is essentieel: weten wat er speelt in de markt en wat bewoners belangrijk vinden. Daarom zijn wij bijvoorbeeld partner geworden van Duurzaam Gebouwd, een kennisplatform met een groot bereik.” W/E onderhoudt daarnaast het online Dossier duurzaam bouwen en verbouwen van het Ministerie VROM. Voor Agentschap NL onderzocht zij recent de duurzaamheidaspecten van het slopen of renoveren van een bestaand kantoor.

Duurzaamheidbarometer

Ook voor corporaties is in duurzaamheid veel te winnen, vult Mak aan: “Op initiatief van Woonbron, SWZ, Stadgenoot, Haag Wonen, Tiwos en Natuur&Milieu ontwikkelden we een Duurzaamheidbarometer voor en door corporaties voor het verduurzamen van de woningvoorraad. En het initiatief ‘Daadkrachtig Duurzaam’ moet een impuls geven aan de verduurzaming van de bestaande voorraad.” W/E ondersteunt grote en kleine corporaties, zoals de Alliantie, Portaal, Mitros en Staedion, bij het opstellen van hun strategie en de uitwerking van hun praktisch energiebeleid en het maken van lokale duurzame prestatieafspraken met gemeenten.

Een bijzonder voorbeeld vindt Donze het opstellen van de Routekaart naar CO_2-neutraliteit voor WonenBreburg, Tiwos en TBV in Tilburg. “Deze is in de afrondende fase en gaat zéker hout snijden! Basis voor de Routekaart is een lange termijn-analyse van de woningvoorraad, energiegebruik en duurzame opwekking. Verder is W/E op dit moment met marktpartijen bezig een afwegingsinstrument door te ontwikkelen voor duurzaam onderhoud. Daar is naar omvang van de sector en milieu-impact nog een boel te halen.”

Positief, ondanks kredietcrisis

Mak en Donze zien het draagvlak voor duurzaamheid in de bouw toenemen, ondanks de kredietcrisis. “Het is menens met duurzaamheid in de bouw. De huidige kredietcrisis zorgt voor problemen bij bouwpartijen, maar heeft ook positieve gevolgen. Heilige huisjes, zoals de grondprijs ontkomen niet aan revisie door de huidige crisis.” Zij vinden het dan ook absurd dat de gemiddelde grondprijs de afgelopen tien jaar verviervoudigde: “De markt verandert meer en meer van een aanbodmarkt naar een gezondere vraagmarkt. Steeds meer partijen zien in dat duurzaam vastgoed meerwaarde biedt en dat het bezit van ‘niet-duurzaam’ vastgoed een bedreiging wordt. Dus, stoppen met nieuwbouw voor leegstand en aan de slag met het verduurzamen van het bestaande vastgoed!”

Justus van Effen verandert door duurzame renovatie in monument van de toekomst