

APRIL 2008
NUMMER 16

MASTER CLASS MRE

FORUM VAN

AMSTERDAM
SCHOOL OF REAL ESTATE
ALUMNI ASSOCIATION



AMSTERDAM
SCHOOL OF REAL ESTATE
Vastgoedinformatiecentrum
www.vastgoedkennis.nl

Thema: Duurzaamheid

Gij zult duurzaam bouwen!

- Groene oplossingen
- Cradle to Cradle
- Collectieve energie
- Klimaatneutraal vastgoed

DENIKE NDUR VENFINAN CIEREN (m/v)

DENKEN vanuit vastgoed

DURVEN bouwen aan grote nationale en internationale projecten

FINANCIEREN van vastgoed vanuit een bijzonder perspectief en een bijzondere achtergrond

SNS Property Finance is opgericht vanuit de vastgoedmarkt om aan de specifieke eisen die de markt stelt te kunnen voldoen. Onze analyse en ons risicomanagement van vastgoed gaan ver, want de passie voor vastgoed is in onze cultuur verweven.

SNS Property Finance kent momenteel een stormachtige groei. Om onze ambities te kunnen realiseren zijn wij op zoek naar **(SENIOR) ACCOUNTMANAGERS!**

Heb je een stevige, commerciële vastgoedervaring, sluit je dan aan bij een succesvolle vastgoedfinancier. Neem contact op met één van onze adjunct directeuren, Arthur van Midden. Zijn directe nummer is: 06 - 206 072 76

INHOUD

<i>Van de voorzitter</i>	3
<i>Verenigingsnieuws</i>	4
<i>Duurzaamheid als katalysator</i>	7
<i>Just do it! Duurzaamheid is onze corporate responsibility</i>	8
<i>Duurzaambeleggen leidt tot hoger rendement</i>	12
<i>Klimaatneutraal vastgoed, Dura Vermeer</i>	14
<i>Duurzaamheid, het groene goud</i>	16
<i>Collectieve energie</i>	20
<i>Duurzaam bouwen: wettelijk verplicht?</i>	22
<i>Van de professor</i>	26
<i>Wezigingen MRE-opleiding</i>	28
<i>Mijn (t)huis</i>	30

COLOFON

Redactie:

- Dennis Damink
- David van Dijk
- Annemarie Noordmeer
- Caroline Rohling
- Alexander van Trigt

Redactie-adres:

anoordermeer@amvest.nl
Vormgeving en druk:
Thieme MediaCenter Rotterdam

Omslag: 'De Brug', Unilever Rotterdam.

AMSTERDAM
SCHOOL OF REAL ESTATE
ALUMNI ASSOCIATION

VAN DE VOORZITTER

Duurzaam" neemt in populariteit erg toe. Het klimaatbewustzijn is mede door Al Gore sterk toegenomen en de bereidheid om te betalen voor "duurzaam" is langzamerhand bij iedereen aanwezig. Steeds meer bedrijven verzetten dan ook hun bakens en gaan "groen". Zo zien wij in allerlei branches nieuwe initiatieven ontstaan en wordt er iedere week weer een "greener than green" gebouw gepresenteerd. Het lijkt soms dat we alles al onder controle hebben.

Helaas is dit (nog) niet zo en heeft de roep naar duurzame producten ook schaduwkanten. Zo werd er medio maart van dit jaar door de Voedsel- en Landbouworganisatie van de Verenigde Naties een beroep gedaan op een extra bijdrage ter grootte van € 234 mio. Dit om de prijsstijging van grondstoffen voor voedsel op de wereldmarkt te kunnen betalen. Was aanvankelijk niet iedereen blij met de uit suikerriet, palmolie en maïs gewonnen biobrandstof? Nu worden er vraagtekens geplaatst bij de offers – kappen van regenwouden en het onbetaalbaar worden van voedsel in armere landen – die daarvoor gebracht moeten worden. Over An Inconvenient Truth gesproken. Hieruit blijkt mijns inziens dat het thema duurzaamheid niet sec op één niveau bezien kan worden maar dat een integrale aanpak prevaleert.

Nieuwe wegen

Ook in onze bouw- en vastgoedbranche gebeurt op het gebied van duurzaamheid

enorm veel. Zo specialiseren partijen zich in dit thema en verschijnen er go-green logo's op websites en in advertenties. Green is hot! Dat wij dit met z'n allen doen is legitiem, zelfs noodzakelijk. Zo stellen overheden in toenemende mate milieubeperkende voorwaarden aan vastgoedontwikkelingen¹⁾, eisen gebruikers van vastgoed energiebesparende maatregelen onder druk van de steeds duurder wordende fossiele brandstoffen en willen "onze" bedrijven invulling geven aan de doelstellingen van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen. In dit kader is het goed om te zien dat afgevaardigden uit onze branche begin januari van dit jaar het initiatief hebben genomen tot de oprichting van de Dutch Green Building Council²⁾. Dat wij met elkaar een enorme positieve bijdrage kunnen leveren aan het milieuvraagstuk geven de cijfers aan, de gehele bouwmarkt maakt immers ruim 12% uit van de totale Nederlandse economie. Samen kunnen we dus het verschil maken.

In dit nummer van de Masterclass de ruimte aan personen en ondernemingen die op het gebied van duurzaamheid de nodige stappen al hebben gezet. Dat deze editie u mag inspireren tot innovaties die bijdragen aan een groenere wereld.

Groet

Erwin Wessels

¹⁾ Zo gaf minister dr. J.M. Cramer op het congres van de NEPROM / ULI (Mipim 2008) aan in het jaar 2020 alleen nog maar klimaatneutrale woningbouw te zullen accepteren.

²⁾ www.dutchgreenbuildingcouncil.nl



Duurzaamheid boeit Alumni

Francine Houben van Mecanoo had een boeiende lezing in het kader van het thema 'duurzaamheid' na de jaarvergadering van 10 januari jl. Haar ontwerp bureau heeft een eigenzinnige filosofie op dit thema. Dit komt ondermeer tot uitdrukking in de oplossing voor stedenbouw en architectuur, zoals ondermeer te zien is bij het ontwerp van Fiftytweedegrees in Nijmegen voor opdrachtgever Philips. Ook wist één van Nederlands bekendste architecten met haar icon voor het stadskantoor en station in Delft de alumni te inspireren. Grensoverschrijdende voorbeelden werden met flitsende filmpjes toegelicht. De nieuwe grote duurzaamheidsopgave voor ons als vastgoedprofessionals lag volgens Houben in de stadsvernieuwing.



Algemene Leden- vergadering 2008

Op 10 januari jl. vond de algemene ledenvergadering van de ASRE Alumni Association plaats, ditmaal op het goed bereikbare Landgoed De Horst in Driebergen. Hierbij nam Boris van der Gijp na drie jaar afscheid van het bestuur en de redactie van de Masterclass. Voorzitter Erwin Wessels bedankte hem namens het bestuur en de vereniging voor zijn waardevolle en enthousiaste inzet van de afgelopen jaren. De leden kozen Annemarie Noordermeer als nieuw bestuurslid. De samenstelling van de rest van het bestuur bleef ongewijzigd en bestaat uit Erwin Wessels, Inge van der Meer, Wouter ter Horst, Janneke Schreuder, Pieter Camps, Gerard Kohsiek en Ralph Steenberg.

Agenda 2008

- | | |
|------------------------|---|
| Woensdag 23 april: | vastgoedcafé vanaf 17.00 uur, Wilhelminakade te Amsterdam |
| Dinsdag 10 juni: | Provadaborrel van 17.00 tot 19.00 uur |
| Woensdag 25 juni: | ASRE nascholing met aansluitend borrel |
| Woensdag 17 september: | ASRE nascholing met aansluitend borrel |
| Vrijdag 28 november: | Night of the Masters |

Noteer de data alvast in de agenda!

MIPIM 2008

Tijdens de MIPIM in Cannes organiseerde de ASRE Alumni Association het jaarlijkse champagneontbijt, ditmaal op vrijdag 14 maart. Dat dit evenement jaarlijks aan populariteit wint mag duidelijk zijn aan de ruim 90 aanwezige MRE'ers, ASRE'ers en docenten. Met dank aan de sponsors MEAC Vastgoed, ING Real Estate, Lips Capital Group en ASRE Alumni Association was het onder het genot van ondermeer een franse croissant en een goed glas champagne prettig om elkaar bij te praten over zaken die ons bezig houden.

Mail je jaargang!

Surf eens naar www.asrealumni.nl en mail vanaf nu met één druk op de knop je hele jaargang. Zo wordt contact houden nog eenvoudiger! Check dan ook meteen je persoonlijke gegevens, zodat deze straks juist in de almanak van 2008 komen.

Van de redactie


Boris heeft de redactie van Masterclass na drie jaar verlaten. We bedanken Boris hierbij voor zijn enorme inzet van de afgelopen jaren. De redactie van de Masterclass is inmiddels versterkt met een nieuw commissielid, ir. Dennis Damink MRE.

Dennis is werkzaam bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam. Hij is als gebiedsmanager verantwoordelijk voor het stimuleren van de ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen in Rotterdam Noord en is opdrachtgever van de projectmanagers die namens het Ontwikkelingsbedrijf in Rotterdam Noord werken. Hij is nu 7 jaar werkzaam bij het Ontwikkelingsbedrijf en heeft in die tijd vele gebiedsontwikkelingen vanuit het Ontwikkelingsbedrijf aangestuurd waarbij het Stationskwartier, het Lijnbaankwartier en het Wijnhaveneiland de belangrijkste zijn.

Dennis is in 2006 afgestudeerd aan de ASRE en heeft in 1996 de studie Civiele Technologie & Management aan de Universiteit Twente afgerond. De eerste jaren heeft hij als projectmanager bij de Rijksgebouwendienst gewerkt aan de renovatie van het Rijksmuseum Amsterdam en nieuwbouw voor Verkeer en Waterstaat.



Naast Dennis Damink wordt de redactie gevormd door David van Dijk, Caroline Rohling, Alexander van Trig en Annemarie Noordermeer. De redactie van Masterclass is altijd op zoek naar interessante artikelen voor ons verenigingsblad. Mail voor reacties of redactionele bijdragen aan anoordermeer@amvest.nl.



Tenzij je onder intuïtie verstaat de optelsom van iemands marktkennis, jarenlange ervaring, de bereidheid om een idee uit te proberen gestoeld op grondig onderzoek, de kundigheid om de meest geschikte mogelijkheden voor cliënten te vinden en bovenal het vermogen om hier uitvoering aan te geven. Wij volgen een dergelijke intuïtie.

Daar vloeien kansen uit voort.

Your vision. Realised.

REAL ESTATE

WWW.INGREALESTATE.COM

ING 

Duurzaamheid als katalysator

door: Ir. Bart Lipsch MRE

Ik heb getwijfeld om te schrijven over de combinatie van projectontwikkeling en duurzaamheid. Leeft het thema wel onder collega's, spookte het door mijn hoofd. Is duurzaamheid, weliswaar ontdaan van geitenwol, niet een al te hyperig onderwerp van betrekkelijk belang? Spring ik niet op een trein die doordendert op een spoor van opportunisme? En is bestendigheid niet slechts een van de vele marketing thema's die gericht zijn op een soepele afzet en niet meer dan dat? Kortom, heeft duurzaamheid echt te maken met de continuïteit, kwaliteit en esthetiek die ik bij mijn ontwikkelingsactiviteiten nastreef?

Beantwoording van die vragen heeft bij mij de overtuiging vastgezet dat duurzaamheid voor elke projectontwikkelaar hoort in zijn top drie van prioriteiten. Het is een interessant en als men zich er even in verdiept, zeer verslavend onderwerp. Enerzijds omdat het binnen onze sector mogelijkheden biedt tot ongekende diepgang, variatie en creativiteit; anderzijds creëert serieuze omgang met duurzaamheid grote kansen voor succesvolle commerciële ontwikkeling. Duurzaamheid als uitgangspunt van handelen, biedt perspectieven die je in het 'normale' ontwikkelingsproces nauwelijks tegenkomt.

Dat we bij de start van projecten nu nog onvoldoende aan duurzaamheid toekomen, heeft vaak te maken met de waan van de dag. Die confronteert ons met een veelkoppigheid aan vragen die onmiddellijk antwoord vereisen. Lange termijn is dan – gechargeerd – alles wat verder weg ligt dan een week. Bovendien wordt duurzaamheid dikwijls alleen gekoppeld aan milieuvriendelijkheid van materiaalgebruik. Het onderwerp kent veel meer invalshoeken en onderwerpen. Het is zeker ook niet, zoals je naar mijn smaak nog teveel ziet, voornamelijk voorbehouden aan volledig nieuwe projecten in het vrije veld.

Duurzaamheid zou ook gekoppeld moeten worden aan het revitaliseren van de bestaande voorraad. Per slot van



rekening is daar genoeg van. Ik ben met mijn bedrijf vooral bezig met de (her)ontwikkeling van binnenstedelijk vastgoed. Je wordt dan geconfronteerd met een veelzijdige problematiek en complexe processen met een kleurrijke variatie aan stakeholders en regelgeving. Welslagen vraagt om afgewogen lange termijn denken, heldere ambitie en de mogelijkheid het ontwikkelingsproces dynamisch in te richten en te managen.

De bestaande voorraad aanpakken en vernieuwen biedt direct kansen om duurzaam aan de slag te gaan. Denk eens aan kantoorgebouwen en publieke functionaliteiten uit de jaren zestig en zeventig. Of oudere winkelcentra waarbij de winkels met individuele ketels worden verwarmd. De daarin geplaatste (installatie)techniek alleen al spot met elke milieuvriendelijke gedachte gericht op het tegengaan van CO₂-uitstoot. Het innovatief veranderen daarvan is uitdagend reparatiewerk dat de bestaande bebouwing en zijn omgeving nieuwe functionaliteit kan geven voor de lange termijn. Klaargemaakt voor een beter milieu.

We zouden alleen nieuw moeten bouwen als nieuw het milieu uiteindelijk beter achterlaat. Vooralsnog lijkt het me uitdagender en maatschappelijk zinvoller de bestaande voorraad van nieuwe gezichtspunten en perspectieven te voorzien. Duurzaamheid zou daarbij als katalysator kunnen dienen voor de aantrekkelijkheid van de herontwikkeling. Of sterker nog: het zou een voorwaarde moeten zijn om aan de slag te mogen gaan.

*Ir. Bart Lipsch MRE
Libre Vastgoed BV*

Ik heb Dimitry Melchior van Lips Ventures gevraagd de volgende column te schrijven.

Leeft het thema duurzaamheid wel onder collega-ontwikkelaars?

Just do it!

“Duurzaamheid is onze corporate responsibility”

Door: Annemarie Noordermeer

Veel bedrijven hebben plannen voor duurzaam ondernemen. Nike doet het gewoon. Met dat uitgangspunt ging ik in gesprek met Manja Thiry, EMEA Director Procurement, Real Estate and Facilities bij Nike. Thiry is verantwoordelijk voor de indirecte inkoop, het vastgoed en het facilitair beheer in de hele regio Europa, Midden- Oosten en Afrika. Het gesprek vindt plaats in het hoofdkantoor van Nike in Hilversum, een duurzaam ontwikkeld kantoorgebouw.



Wat beweegt Nike om zich te huisvesten in een duurzaam gebouw?

“Het zit in onze bedrijfsgenen”, begint Thiry. De doelstelling van Nike is niet alleen het mens- en milieuvriendelijk huisvesten van de medewerkers. “Onze bedrijfsdoelstellingen zijn zo geformuleerd dat we in 2015 onze huisvesting geheel klimaatneutraal willen hebben”. Nike, vooral bekend van de sportkleding, wil al haar huisvesting in dat jaar duurzaam hebben ingericht en doet dit door haar



hele strategie op het gebied van duurzaamheid in te bedden in de organisatie. De consument wordt immers steeds kritischer en verwacht ook van een bedrijf als Nike, dat zij haar verantwoordelijkheid neemt. “De filosofie van het cradle-to-cradle principe komt niet alleen tot uiting in de stenen”, vervolgt Thiry, “maar ook bijvoorbeeld door afvalvermindering en de keuze van biologisch katoen. Hoe we onze bedrijfsprocessen precies gaan inrichten wordt momenteel nog uitgewerkt, maar dát we het doen staat vast. Daarom lag het voor Nike in 1999 al voor de hand om zich te vestigen in een duurzaam ontwikkeld kantoorgebouw ontworpen door William McDonough, ondermeer bekend van ‘cradle to cradle.’”

Aan de buitenkant valt het niet meteen op dat dit gebouw volgens de principes van duurzaamheid ontwikkeld is. De vriendelijke architectuur in de stijl van de alom bekende Hilversumse architect Dudok spreekt in eerste instantie het meest aan. Het gebouw oogt als een

*doelstelling is in
2015
klimaatneutraal*

*ook financiële
haalbaarheid is
essentieel!*

Uitblinken in duurzaamheid

“Het is een prettig gebouw om in te werken. Je komt regelmatig buiten en treft dan veel collega's op de campus. Dat komt de werksfeer ten goede”. Thiry is als beheerder van het gebouw ook te spreken over de moderne installaties, zoals de warmtekoudeopslaginstallatie. “In het begin heeft de kennis en werking van dit systeem ons tijd gekost, maar nu biedt het ons een optimaal rendement. Ondanks de minder koude winters halen we een optimaal kouderesultaat en zijn we heel tevreden over dit systeem.” Op de vraag waar het kantoor van Nike verder uitblinkt in duurzaamheid, weet Thiry een hele lijst van zaken te noemen. “De kantoorindeling is heel flexibel, we werken hier met een dynamisch concept. Hierdoor hebben we een hogere bezettingsgraad van de kantoorruimten. In de sportzalen is

compositie van losse elementen, die door middel van overdekte looppaden met elkaar verbonden zijn en leiden naar de centrale hal. Hier zijn ondermeer de receptie, de sportfaciliteiten, de bedrijfswinkel en het bedrijfsrestaurant gevestigd. Vanuit deze centrale ruimte kijkt men over de sportvelden en de atletiekbaan. In de groene omgeving lijkt het kantoor van Nike als vanzelfsprekend op te gaan. “Er werken in deze gebouwen circa 1400 mensen (samen met twee andere die er naast staan, komen we op 1700). De vestiging van Nike in Hilversum was puur een zakelijke overweging in die zin, dat wij als Nike kiezen voor ‘value for money’, aldus Thiry. “Het kantoor is wel duurder dan een regulier kantoorgebouw, dit verdient zich echter in de tijd weer terug.” Een belangrijk uitgangspunt van het cradle-to-cradle principe, niet alleen kiezen voor een duurzame oplossing. Ook de financiële haalbaarheid is een essentiële voorwaarde om tot realisatie van een duurzaam gebouw te komen. “Daarnaast speelde het feit dat Hilversum een heel prettig

woonklimaat kent en de locatie ook goed per trein bereikbaar was”. De oude paardenrenbaan werd na een bestemmingsplanwijziging ontwikkeld tot 35.000 m2 kantoren en een parkeergarage.





Nike-grind op de vloeren toegepast. Dit is het materiaal van oude Nike sportschoenen, die ook zijn verwerkt in het voetpad van de tuin. We hebben sowieso zoveel mogelijk gebruik gemaakt van lokale materialen, zoals metselwerk, en de inrichting van de tuin sluit aan op het omliggende landschap. Ons hele kantoorgebouw is te hergebruiken, we werken met groene stroom en ook de catering en de schoonmaak van het gebouw zijn duurzaam. Dat betekent bijvoorbeeld dat we met milieu-onschadelijke stoffen werken en dat we onder andere biologische zuivel en brood aanbieden in het bedrijfsrestaurant.” Thiry is erg enthousiast over het hele concept en straalt de passie voor duurzaamheid uit. Zijn er dan geen minpunten? Thiry denkt even na en zegt dan; “als ik dan al iets kan noemen is het eigenlijk alleen de bamboevloer in één van de sportzalen. Deze voldeed niet aan de kwaliteitseisen die wij stellen en we hebben de vloer dan ook voortijdig moeten vervangen”.

Nike heeft het hoofdkantoor niet in eigendom, de warmtepompinstallatie wel. “Het gebouw heeft vooral een meerwaarde voor de investeerder. Alleen ons distributiecentrum in België is eigendom van Nike. Hier hebben we

Kernpunten Cradle to Cradle

Cradle to Cradle: Remaking the Way We Make Things (2002) is een boek van William McDonough en Michael Braungart, waarin ze een nieuwe visie op duurzaam ontwerpen geven. Duurzame ontwikkeling is in 1987 door de commissie-Brundtland (in het Brundtland-rapport) gedefinieerd als de ontwikkeling waarbij de huidige generatie in haar noden voorziet, zonder de mogelijkheden daartoe voor de volgende generatie te beperken. Het streven van de cradle to cradle (C2C) visie gaat verder; het voorzien in onze eigen noden en de toekomstige generaties van meer mogelijkheden voorzien. Probeer in plaats van minder slecht, goed te zijn. Het boek is ook in het Nederlands vertaald onder de titel “Cradle to Cradle – Afval = voedsel” (bron: wikipedia).

zes windmolens laten plaatsen voor het opwekken van duurzame energie.” Thiry kijkt in het algemeen met een planningshorizon van drie jaar naar dergelijke zaken, hoewel de terugverdientijd ook afhankelijk is van

de te volgen strategie. “Daarom hebben we onze overige 85 gebouwen en showrooms ook niet in eigendom. Het feit is dat verandering nodig is en daar willen wij als Nike onze verantwoordelijkheid nemen”.

*Manja Thiry:
“Prettig gebouw om in te werken!”*





Wij laten liever niets aan het toeval over.

Medewerkers zijn een groot kapitaalgoed voor een onderneming. Het benaderen en selecteren van kwalitatief goede werknemers is daarom niet alleen belangrijk, maar vraagt bovendien om een zorgvuldig proces.

Escalier heeft uitgebreide ervaring in het benaderen en selecteren van kandidaten voor hogere kaderfuncties binnen de vastgoedmarkt. Escalier kiest voor duidelijkheid en transparantie en laat daarbij liever niets aan het toeval over. Kijk op onze website www.escalier.nl voor meer informatie over onze werkwijze en een actueel overzicht van de vacatures.

Duurzaam beleggen leidt tot hoger rendement

door: Caroline Robling

Je kunt de krant niet openslaan of het onderwerp 'milieu' komt voorbij. Ons klimaat verandert sterk als gevolg van CO₂-uitstoot. Ook andere milieukwesties staan breed in de belangstelling: ontbossing, luchtvervuiling en uitputting van natuurlijke hulpbronnen. De film van Al Gore, *An Inconvenient Truth*, heeft ons inderdaad een onbehaaglijk gevoel bezorgd.

Het milieu laat ook de vastgoedwereld niet ongemoeid. Fijnstofdiscussies hebben menig bouwproject vertraagd of zelfs stilgelegd. Duurzame vastgoedontwikkeling en -beheer hebben de toekomst! En zo bereid ik mij voor op het vraaggesprek dat ik heb met Ir. Bas Rüter, Directeur van Triodos Fonds Management en verantwoordelijk voor onder meer het management van het enige echte én eerste Nederlandse Duurzame Vastgoedfonds dat ook nog eens beursgenoteerd is sinds juni 2007. Het fonds is een samenwerkingsverband tussen Triodos Bank en Bouwfonds Asset Management. Laatstgenoemde partij is vooral actief aan acquisitiezijde en het technisch beheer, Triodos Bank bekommert zich om de financiering en het duurzame karakter van de portefeuille.

Onderweg naar het (uiteraard duurzame) kantoor van Triodos Bank in Zeist vraag ik mij eigenlijk maar één ding af. Waar staat duurzaamheid eigenlijk voor en welke link kan worden gelegd met vastgoed? Wat mij betreft een weinig verrassende en dus voor de hand liggende vraag om het gesprek mee te beginnen. Hoe weinig fantasievol de vraag, het antwoord is niet zo eenvoudig stelt Bas Rüter. De definitie van duurzaamheid bestaat

namelijk niet. "Eigenlijk hanteer ik zelf altijd een vrije vertaling van duurzaamheid uit het Brundtland rapport; duurzaamheid is in mijn optiek het zorgvuldig omgaan met de aarde en deze niet opsouperen maar achterlaten zoals aangetroffen zodat ook toekomstige generaties er gebruik van kunnen blijven maken. Voor Triodos Bank betekent dit dat zij als bedrijf alleen wenst samen te werken met partijen die een bijdrage leveren aan duurzame ontwikkeling en duurzaam beheer en dat zij mensen de mogelijkheid wil bieden om duurzaam te beleggen. Dit alles uiteraard wel tegen een marktconform rendement/risicoprofiel waarbij winst overigens geen doel is maar een middel".

Doorbreken vicieuze cirkel proces van lange adem

Wil het met die strategie een beetje vlotter, vraag ik mij af. Bas vervolgt: "Triodos Vastgoedfonds is opgericht in 2004. Inmiddels hebben wij een dertiental objecten in portefeuille. Parallel aan de media-aandacht voor duurzaamheid, weet Triodos Bank zich een steeds prominentere plek op de kaart te veroveren. Dat heeft overigens nog steeds veel voeten in de aarde. Wil je duurzame ontwikkeling en daarmee duurzaam beleggen stimuleren dan

moet je de vicieuze cirkel doorbreken waarbij gebruikers roepen 'wij willen meer duurzame gebouwen maar er is te weinig aanbod', de bouwer roept 'wij kunnen duurzaam bouwen maar ontwikkelaars vragen ons er niet om', ontwikkelaars op hun beurt verklaren 'wij hebben een voorkeur voor duurzame gebouwen maar de belegger wil er niet voor betalen' en de belegger vervolgens gepikeerd vervolgt 'wij willen wel betalen voor duurzame en efficiënte gebouwen maar er is geen vraag naar dit type product'. Het doorbreken van deze cirkel is een proces van lange adem".

Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed streng maar rechtvaardig

"Maar aan ons zal het niet liggen. Wij investeren uitsluitend in panden die wij als duurzaam aanmerken. De beoordeling van de gebouwen geschiedt op basis van de zogenaamde 'Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed'. Deze toets is ontwikkeld in samenwerking met SenterNovem (Nederlandse Organisatie voor Energie en Milieu), het ingenieursbureau DGMR en Milieu Onderzoek en Ontwerpbureau BOOM en anticipeert op actuele Nederlandse en Europese ontwikkelingen op het gebied van duurzaam bouwen. De Toets onderscheidt vier duurzaamheidsdimensies aan vastgoed, te weten de sociale aspecten ('People' zoals werkplekklimaat en voorzieningen), milieuaspecten ('Planet' zoals de Energie Prestatie Coëfficiënt en materiaalgebruik), economische aspecten ('Profit' zoals rendement en looptijd van de huurcontracten) en fysieke en ruimtelijke aspecten van het object ('Project' zoals bruto-netto verhouding en functionele

Triodos gaat voor een hoger dan normaal rendement

flexibiliteit). Uiteindelijk doorstaat een gebouw de duurzaamheidstoets alleen indien het op alle factoren minimaal voldoende scoort en op minimaal één van de vier factoren goed”.

Bij monumenten accepteren we dat op het punt van energieverbruik slechter wordt gescoord

Bas vervolgt, “op termijn streeft het fonds ernaar dat 50% van het fondsvermogen geïnvesteerd wordt in nieuwe panden die duurzaam gebouwd zijn én beheerd worden. Daarnaast komt ook bestaand vastgoed in aanmerking indien dit vastgoed voldoet aan de minimumeisen van het fonds en op duurzame wijze beheerd kan worden. In de categorie bestaande panden zoeken wij specifiek naar monumenten om zo een bijdrage te leveren aan het behoud van ons cultureel erfgoed. In dit geval accepteren we dan dat het gebouw op het punt van energieverbruik slecht(er) scoort. Gedurende het reguliere onderhoud van het gebouw proberen we dan, in samenspraak met de gebruiker, het gebouw verder te verduurzamen”.

Duitse duurzame kantorenmarkt veel beter ontwikkeld dan de Nederlandse

En, kan het Nederlandse vastgoed de duurzaamheidstoets van Triodos doorstaan? “Theoretisch belegt het fonds in zowel kantoren, bedrijfsruimten als winkels maar in de praktijk is het fonds momenteel gevuld met een dertiental, relatief kleinschalige kantoorgebouwen. De helft van de portefeuille bestaat uit duurzaam ontwikkeld vastgoed, de andere helft wordt vertegenwoordigd door duurzaam beheerde bestaande gebouwen. Door onze strenge toetsings-eisen, maar ook door de krappe beleggingsmarkt hebben wij vorig jaar slechts drie projecten kunnen aankopen, te weten nieuwbouwproject Zuidpoort in Delft, een duurzaam gebouwd kantoor in Boxtel en ons eerste kantoor in Aken. Toch is de

beoogde groei van het fonds met circa € 20 miljoen in 2007 met de aankoop van deze twee projecten gehaald. Het totale fondsvermogen bedraagt momenteel € 65 miljoen waarvan ongeveer de helft bestaat uit eigen vermogen. Overigens voorzie ik in de toekomst nog wel meer Duitse aankopen. In Duitsland is de duurzame kantorenmarkt namelijk veel beter ontwikkeld dan in Nederland”.

Trekt een duurzaam vastgoedfonds ook specifieke beleggers aan? Ja en nee, vertelt Bas, achteroverleunend in zijn stoel. “Ja, in de zin dat het beleggers zijn die een bovengemiddelde interesse hebben in duurzaamheid. En nee, in de zin dat uiteindelijk elke belegger streeft naar een, tenminste op de middellange termijn, goed rendement. Daarbij verwachten de beleggers in het duurzame vastgoedfonds dat duurzaamheid uiteindelijk zal resulteren in een hoger dan gemiddeld rendement”. Voor wat betreft dit laatste zijn de afgelopen jaren weliswaar geen garantie voor de toekomst, maar wel een prettige uitgangssituatie. In 2007 werd een totaalrendement behaald van 11,9%. Het driejarig gemiddeld ligt op 7,3%. Het fonds moet het vooralsnog met name hebben van huurgroei maar op termijn zal de balans naar verwachting gaan overhellen naar waardegroei. Duurzaamheid loont tenslotte!

Voordelen van duurzaam beleggen vele malen groter dan nadelen

Duurzaamheid loont schrijf ik nu al een aantal keren in dit artikel. Maar wat zijn dan die voordelen voor, in dit geval, de belegger? Daar hoeft Bas Rüter niet lang over na te denken. “Wat denk je van trouwere huurders en besparingen op het energieverbruik wat niet alleen



gunstig is voor de huurder maar ook voor de belegger zeker als de energieprijzen verder oplopen. Maar beleggen in duurzaam vastgoed straalt ook een zeker imago uit. Het wordt onderdeel van de ‘corporate identity’ van een investeerder. Daarnaast geldt als belangrijk voordeel dat een duurzaam gebouw waardevaster is en daardoor een langere levensduur heeft. Dit komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de energielabel van een gebouw”. Maar aangezien elk nadeel zijn voordeel heeft, zal ook het omgekeerde wel gelden? Ja, beaamt Bas. “Een belangrijk nadeel van duurzaam beleggen is dat momenteel de keten er nog niet aan gewend is. Aannemers en installateurs vinden het vooralsnog vaak maar lastig en zien meestal nog niet de toegevoegde waarde. Een trendbreuk teweegbrengen in het traditionele bouwen is niet eenvoudig. Dit terwijl de initieel hogere bouwkosten snel terugverdiend kunnen worden als je maar ver genoeg vooruit denkt en vooruit plant zodat je niet onverhoopt tegen additionele investeringen aanloopt. Zo kun je de logische momenten van groot onderhoud gebruiken om een gebouw te verduurzamen.”

Klimaatneutraal vastgoed, de logische vervolgstap van Dura Vermeer

Door: Annemarie Noordermeer

Wat doen ontwikkelende bouwers om te zorgen voor een klimaatneutraal Nederland? Deze vraag leg ik voor aan Job Dura en Erwin Wessels van Dura Vermeer. Job Dura maakt deel uit van de Raad van Bestuur van Dura Vermeer Groep en Erwin Wessels is directeur bij Dura Vermeer Vastgoed. Dura Vermeer is één van de ontwikkelende bouwbedrijven in Nederland die al vele jaren zeer actief is op het gebied van innovaties en duurzaamheidsconcepten. Zo nam Dura Vermeer onlangs het initiatief tot de oprichting van de stichting Dutch Green Building Council en tekende Dura Vermeer Vastgoed een samenwerkingsverband met de TU Delft voor de ontwikkeling van klimaatneutraal vastgoed.

“Dura Vermeer wil duurzaam ontwikkelen en bouwen op een hoger niveau brengen”, start Job Dura. “Niet alleen op het gebied van praktische beproefde toepassingen, maar ook door te investeren in de ontwikkeling van nieuwe ontwerpprocessen, de toepassing van (nieuwe) energiesystemen en innovatieve contractvorming.” Dura Vermeer kiest hierbij voor een integrale - van begin tot eind en van eind tot begin - aanpak. Erwin Wessels: “Dit betekent dat je zowel energie steekt in ontwikkelingen die pas op de middellange en lange termijn bruikbare innovaties opleveren als in verbeteringen die vandaag al toepasbaar zijn. Ook wordt er, door onze bouwbedrijven, alle beschikbare informatie in samenwerkingsverbanden ingebracht waardoor onze opdrachtgevers optimaal profiteren van de beschikbare kennis binnen onze onderneming. Dat is de verantwoordelijkheid die wij, als Dura Vermeer, hebben in deze maatschappij. De bouwmarkt maakt immers ruim 12% uit van de totale Nederlandse economie. We willen de volgende generaties niet opzadelen met een erfenis die het milieu belast!”

Nieuwe trend

Het thema Duurzaam is binnen de bouwvak van Dura Vermeer zeker niet

vreemd. Duurzaamheid staat volgens het bedrijf voor integraliteit en levenscyclusbenadering waarbij onder meer aspecten als hergebruik van grondstoffen en afval, de leefomgeving, energiebesparing en milieubesparende technieken veel aandacht krijgen. Zo is al veelvuldig het energieopwekkingssysteem WKO (warmte en koude opslag) bij nieuwbouwwontwikkelingen toegepast, waaronder de Jaarbeurs in Utrecht en de Brug (Hoofdkantoor Unilever) in Rotterdam. Bij dit laatste genoemde project heeft Dura Vermeer het principe van dubbel grondgebruik in optima forma toegepast en wordt het gebouw onder andere gekoeld met water uit de naastliggende Maas. Verwarming vindt mede plaats door restwarmte uit de ondergelegen fabriek. Ook de levenscyclusbenadering is hierbij toegepast wat tot uiting is gekomen in de aan Dura Vermeer uitgereikte prijs voor Industrieel Flexibel Demontabel Bouwen. Het totale gebouw is compleet te demonteren en hierna her te gebruiken. Ook bij de infratak van het bedrijf wordt gewerkt aan een beter milieu, bijvoorbeeld door de ontwikkeling en toepassing van Ecopave, een technische toepassing van energie-arme asfalt

waarbij het bindmiddel in het bitumen is voorzien van koolzaadolie. Rijdend over de A73 had ik mij nog niet eerder gerealiseerd dat het mogelijk is om klimaatneutraal auto te rijden. Een ander milieuvriendelijk product van Dura Vermeer is het Ondergrondse Afval Transportsysteem (OAT) wat onder andere in de stadsharten van Almere en Arnhem is gerealiseerd. Met dit systeem wordt (huis)afval direct via een ondergronds buizensysteem afgevoerd en verzameld. Dit verbetert de leefbaarheid en veiligheid in het gebied door het ontbreken van afvaltransport. Dat hierdoor veel minder onderhoud aan de wegen plaats vindt behoeft geen verder betoog.

Samenwerking is de basis

Sinds februari 2008 is Dura Vermeer Vastgoed een langdurige samenwerking aangegaan met de Technische Universiteit Delft. “De doelstelling van deze samenwerking is om gezamenlijk te komen tot de ontwikkeling en





realisatie van klimaatneutraal vastgoed. Daarbij letten we er niet alleen op hoe lang bepaalde materialen en constructies meegaan, of hoeveel energie je moet gebruiken om een gebouw te verwarmen, koelen en verlichten”, zegt Erwin Wessels, “klimaatneutraal ontwikkelen is een integraal proces, waarbij alle aspecten van het bouwplan tot en met de sloop van vastgoed onder de loep worden genomen.”

Het bedrijf wil leidend worden op het gebied van klimaatneutraal ontwikkelen. “Niet alleen omdat onze klanten daar om vragen en het dus een economisch belang vertegenwoordigt, maar ook omdat we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid willen nemen” aldus Job Dura. Met de samenwerking krijgt Dura Vermeer er een stevige denktank bij, de TU Delft een keur aan mogelijkheden om meer toegepast onderzoek in de praktijk te testen. Niet alleen aan de wetenschappelijke en technische kant van het ontwikkeltraject heeft Dura Vermeer Vastgoed haar bakens verzet. Ook wordt intensief overleg gevoerd met (institutionele) beleggers en gebruikers van toekomstig vastgoed. “Wil je echt het verschil maken dan moet er integraal worden nagedacht over huisvestingsoplossingen,” zegt Erwin Wessels. Dit betekent onder andere ook een andere

rol voor beleggers daar waar het bijvoorbeeld gaat om beleggingsrendement versus servicekosten of het te voeren parkeerbeleid. Ook de gebruiker van klimaatneutraal vastgoed zal zich moeten realiseren welke klimaatneutrale eigenschappen het gebouw heeft zonder onnodige energie verloren te laten gaan. “In dit kader wordt binnen de TU Delft regelmatig verwezen naar het vergrote veiligheidsgevoel dat ontstond dankzij de gebruikte abs-techniek in auto’s. Vervolgens ging iedereen dichter op elkaar rijden en bleef het risico gelijk als ervoor.”

Toekomstige ontwikkelingen

Hoe zit het eigenlijk met die meetbaarheid van duurzaamheid? Hoe weet je of een gebouw duurzaam is of zelfs klimaatneutraal? “Deze vragen heeft Dura Vermeer zich in de afgelopen periode ook gesteld en is er gezocht naar betrouwbare standaards” zegt Job Dura. “Tot heden wordt hiervoor bijvoorbeeld de Greencalc-methode gebruikt, maar gezien de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid moeten we een volgende slag maken. Dit is de reden waarom Dura Vermeer één van de initiatiefnemers is van de Dutch Green Building Council, een stichting die is opgericht om een erkende methode te ontwikkelen om duurzaamheid transparant te kunnen toetsen. De

verwachting is dat omstreeks 2009 de certificering volgens het BRE Environmental Assessment Method gereed zal zijn.”

Voor de nabije toekomst heeft Dura Vermeer alweer een aantal mooie uitdagingen op stapel staan om klimaatneutraal vastgoed te realiseren. Zo is het bedrijf onder meer betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van Floriade 2012 in Venlo, volgens het Cradle to Cradle principe. Ook zullen verschillende pilotprojecten met de TU Delft op het gebied van klimaatneutraal vastgoed worden gestart. Zo start Dura Vermeer Vastgoed binnenkort met een vastgoedontwikkeling in Almere en een groot woningbouwproject in Noord-Holland “ Ook hier zie je weer de totale levenscyclusbenadering terug, het aan de voorkant van het proces integraal toepassen van het duurzaamheidsprincipe. Dat is waar het in de toekomst naar toe moet. Wij zijn daar als Dura Vermeer de ideale (samenwerkings) partner voor,” sluit Erwin Wessels af.



Marlon Huysmans: Duurzaamheid is het groene goud

Probeer nou eens je handel te koppelen aan het vinden van groene oplossingen

Door: Dennis Damink

Het Clinton Climate Initiative, the inconvenient truth, een reductie van 50% CO₂-uitstoot in 2025 op Rotterdams grondgebied, TNT investeert 300 miljoen in vijf duurzame kantoorgebouwen. Duurzaamheid is niet meer weg te denken uit de vastgoedwereld. Maar is het een hype of is het een ontwikkeling die al veel langer speelt en nu steeds meer aandacht krijgt? In het nieuwe gebouw van OVG praat ik hierover met iemand die zich fulltime bezig houdt met duurzaamheid. Ir. Marlon Huysmans was tot voor kort directeur business development bij bouwbedrijf Slavenburg en vanaf 1 maart j.l. directeur sustainability bij OVG Projectontwikkeling.

Met een vader die technische scholen opzette in ontwikkelingslanden was de interesse voor de combinatie van mens en techniek al vroeg aanwezig. Huysmans is niet de typische milieu-fanaat maar is geïnteresseerd in de menselijke maat en de economische kant van duurzaamheid. Door zich te beperken tot een aantal aspecten van duurzaamheid, zoals de ontwerp- en materiaalkeuze, weet zij juist een grote bijdrage te leveren aan de haalbare realisatie van duurzame gebouwen. Huysmans verwacht nog meer invloed op duurzame gebouwontwikkeling te kunnen uitoefenen nu ze bij OVG Projectontwikkeling eerder in de productieketen betrokken is en vanaf de initiatieffase van een project gesprekken voert met de gebruiker, de overheid en de aannemer. "Als het bij de bouwer komt kan je vaak niet meer zoveel wijzigen."

Je moet zien dat er een tekort aan grondstoffen gaat ontstaan.

Als je met Huysmans praat over duurzaamheid gaat het vooral over

mensen. De voortrekkersrol voor duurzaamheid ligt volgens haar niet bij overheden, bouwers of gebruikers maar bij mensen. "Mensen bepalen de trends en de overheid volgt. Het is aardig dat door alle aandacht voor het Clinton Climate Initiative, de markt niet meer zo sceptisch is maar redeneert: we zullen wel moeten! Zo breng je een beweging op gang en mensen zijn daarin heel bepalend. Duurzaamheid is geen hype maar er is nu wel veel aandacht voor. De menselijke maat betekent dat gebouwen en gebieden in goede relatie tot de mens moeten staan. Dat heeft later het stempel duurzaamheid gekregen. Het is echter niet raar dat nog niet iedereen voluit voor duurzaamheid gaat. Je moet een aantal dingen zien: je moet zien dat er een

tekort gaat ontstaan aan grondstoffen en dat deze dus steeds duurder zullen worden. Je moet ook zien dat CO₂-uitstoot in de toekomst een prijs zal krijgen. Als je dat ziet is er een economisch motief om je als ontwikkelaar nu op duurzame ontwikkeling toe te leggen. Dat kan echter niet zonder persoonlijk commitment. Maar waar begin je met duurzaam zijn? Beperk je simpelweg tot de aspecten waar je ook echt invloed op hebt. Bij een bouwer is die invloed beperkter dan bij een ontwikkelaar. Bij een ontwikkelaar is veel meer mogelijk. Niet alleen in het ontwerpproces maar ook in de financiële modellen. Bijvoorbeeld door energiebesparing in de exploitatiefase mee te nemen in de investeringsopzet. Alles ligt nog open in de gesprekken met gebruikers, gemeenten en leveranciers.

Als ontwikkelaar van commercieel vastgoed is OVG vooral gefocused op CO₂-reductie. Het blijkt dat daar enorme besparingen te halen zijn. Het gaat dan om goede ontwerp- en materiaalkeuze. Je kunt nog veel meer doen maar door nu te beginnen met CO₂-reductie zal er vanzelf een trend

dertig procent energiebesparing bij goede oriëntatie van gebouw

komen om ook uitstoot van andere schadelijke stoffen te beperken. Gebouwen dragen vanaf productie tot het einde van de levensduur voor 40% bij aan de wereldwijde CO₂-uitstoot. De CO₂-uitstoot vanaf de bouw tot het einde van de levensduur, circa 70 jaar later wordt voor 80 tot 90% bepaald door de energieopwekking en het gebruik ervan tijdens de exploitatiefase. Slechts 10 tot 20% wordt door het materiaalgebruik bepaald. Toch mag je materiaalgebruik niet veronachtzamen. Als je uitgaat van een levensduur van 20 jaar is de impact van materiaalgebruik al 50%. Informatie over de impact van materiaalgebruik is echter nog niet ruim voor handen. Leveranciers vertellen het er nog niet bij. Als die informatie straks wel aanwezig is zal de volgende golf van CO₂-besparing in de productieketen van bouwmaterialen plaatsvinden. Nu zie je dat er pas nagedacht wordt over energiegebruik als een gebouw al in hoofdlijnen ontworpen is. Door optimalisering van installatiesystemen wordt dan geprobeerd het energiegebruik te beperken maar door bijvoorbeeld een goede oriëntatie op de zon kan op passieve wijze een veel grotere energiebesparing worden bereikt van wel 30%. Dat is een quick win die nu al door iedereen kan worden ingeboekt. Dat vraagt van stedenbouwkundigen om bij de planvorming al rekening te houden met energiebesparing”.

Hergebruik van gebouwen niet per definitie beter voor het milieu

De vraag is of je met hergebruik van gebouwen het milieu niet een veel betere dienst bewijst dan met sloop en nieuwbouw. Huysmans beaamt dat dat vaak wel het geval is. “Je hebt echter ook te maken met de financiële haalbaarheid. Bovendien wordt door gemeenten goed verdiend aan nieuw uit te geven grond. Je zou een systeem moeten vinden waarbij renovatie wordt beloond en nieuwbouw wordt bestraft.

Of je zou hogere eisen aan nieuwbouw moeten stellen. In de woningbouw is dat al wel het geval maar in de utiliteitsbouw nog maar heel weinig. Als je met sloop en nieuwbouw kan bereiken dat een gebouw energiezuiniger wordt gebouwd, bijvoorbeeld door een betere oriëntatie op de zon, moet je dat meewegen in de afweging of een gebouw gerenoveerd wordt of dat het wordt herbouwd. Dat moet je per gebouw bekijken”.

Nederland heeft nog geen Green Rating Systeem

In de Verenigde Staten is duurzaamheid commercieel heel anders ingeburgerd in de vastgoedwereld. In de Verenigde Staten wordt een Green Rating Systeem genaamd LEED gebruikt. Dit systeem classificeert gebouwen aan de hand van de duurzaamheid van de locatie, water efficiëntie, energie en atmosfeer, materialen en bronnen, omgevingskwaliteit, innovatie en design. Het is in de V.S. gebruikelijk dat klanten vragen naar de LEED classificatie en daar ook eisen aan stellen. Dit systeem wordt ook door overheden gebruikt om eisen aan ontwikkelaars te stellen. Chicago wil bijvoorbeeld in de stad alleen nog maar LEED gecertificeerde gebouwen en op bepaalde A locaties moeten gebouwen aan de hoogste, Platinum, norm voldoen. Nederland is nog niet zo



ver maar heeft wel het GreenCalc systeem waarmee de milieubelasting van een gebouw zelf kan worden bepaald. In duurzaam gebouwentwerp doet Nederland wel internationaal mee. Nederland heeft namelijk goede architecten die gewend zijn energiezuinig te ontwerpen omdat energie in Nederland duur is. Bovendien zijn ruimte en grondstoffen schaars. Het zal een kwestie van tijd zijn dat in

Internationale definitie

De meest gebruikte internationale definitie van duurzame ontwikkeling werd geïntroduceerd door de World Commission on Environment and Development van de Verenigde Naties als 'een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'. Hieruit wordt duidelijk dat bij duurzaamheid naar de toekomst wordt gekeken en een lange termijn visie wordt gehanteerd. Volgens de Verenigde Naties gaat dit onderwerp ons allemaal aan; overheden, private instituten, organisaties en ondernemingen (United Nations, 2007).

Nederland ook eisen worden gesteld aan duurzaamheid van de locatie, de logistiek en de omgevingskwaliteit (los van de huidige fijnstof-eisen die al bestaan). Internationale klanten vragen nu al gewoon om een duurzaamheid-certificaat”.

Op de vraag of gemeenten in Nederland, in hun onderlinge concurrentiestrijd, wel hoge duurzaamheidseisen aan ontwikkelaars willen stellen antwoordt Huysmans: “Gemeenten zullen het belang ook wel gaan inzien en het kan

eventueel hogere initiële investeringen in duurzaamheid terug kunnen verdienen in de exploitatieperiode. Zij zullen hier dan financiële modellen voor maken. In de toekomst zal duurzaamheid maatschappelijk steeds

meer worden gewaardeerd. Deze maatschappelijke waardering zal worden omgezet in financiële waardering. De CO₂-tax is daar een voorbeeld van. Het zou eigenlijk zo moeten zijn dat bedrijven elk jaar rapporteren hoeveel CO₂-reductie ze hebben bereikt ten opzichte van het vorige jaar en de norm van 1990.”

Cradle to Cradle is een begrip dat ook in het vastgoed steeds meer wordt gebezigd. Ik vroeg Huysmans naar haar mening hierover. “Na het doemdenken van Al Gore, wat zeker zijn functie heeft gehad, is het goed dat er nu een positieve beweging van mensen ontstaat. Mensen worden zich hierdoor bewust van wat zij kunnen doen aan een betere wereld. Hoe je dingen maakt, wat je daarvoor gebruikt en wat je overhoudt. Dat vind ik heel positief. Eigenlijk staat Cradle to Cradle synoniem voor anders denken en dat is goed”

Aan het eind van het interview wil Huysmans nog iets meegeven. “Vastgoed is zo goed in handel! Duurzaamheid is het groene goud. Probeer nou eens je handel te koppelen aan het

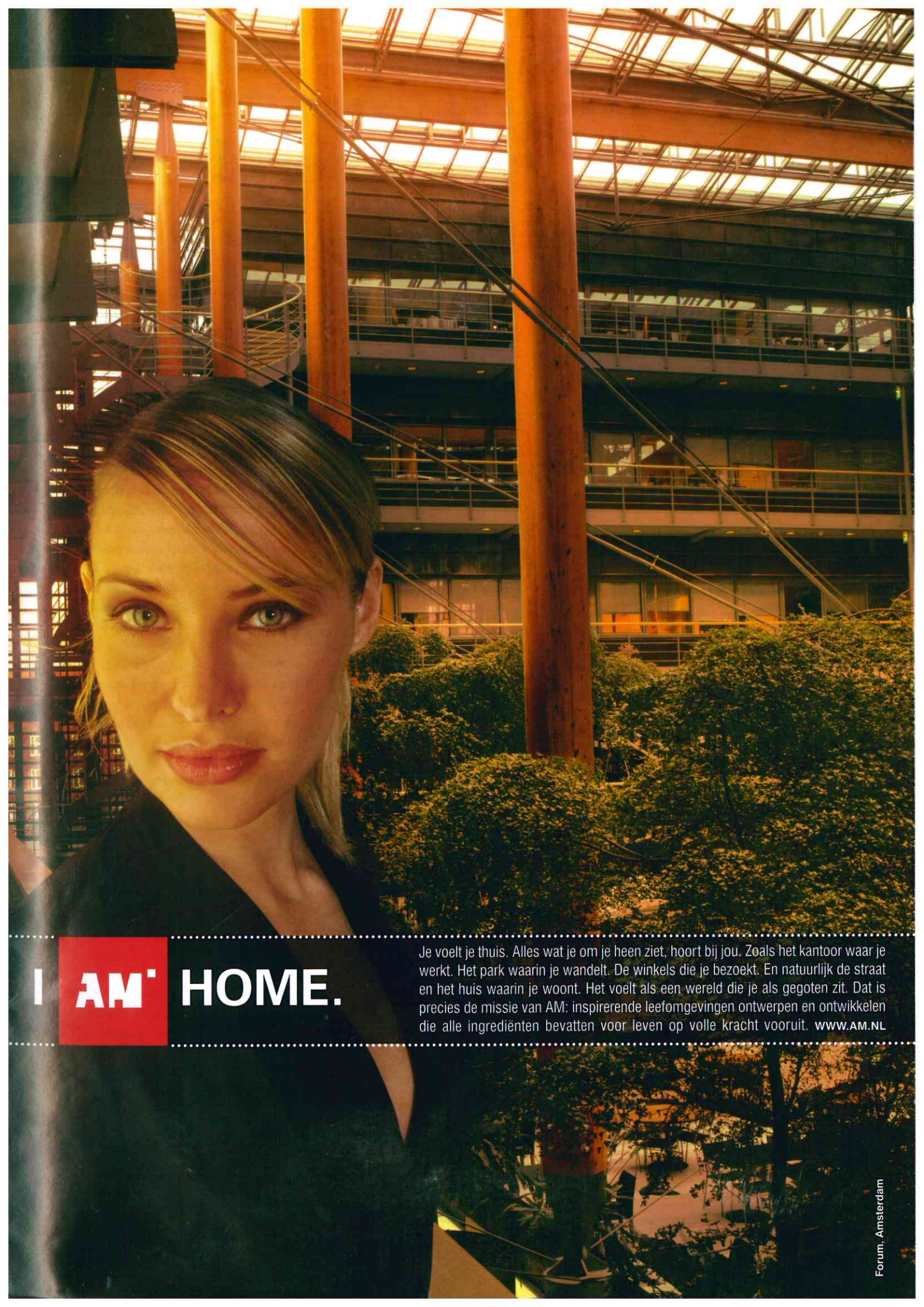
Wetenswaardigheden over bouwen en CO₂

- Gebouwen dragen vanaf productie tot het einde van de levensduur voor 40% bij aan de wereldwijde CO₂-uitstoot.
- De materiaalkeuze bij een gebouw met een levensduur van 20 jaar bepaalt voor 50% de CO₂-uitstoot.
- In de Verenigde Staten heeft de US Green Building Council het LEED systeem opgezet om de milieu impact van gebouwen te meten. Met LEED kunnen gebouwen gewaardeerd worden met certified, silver, gold en platinum. (www.USGBC.org)
- GreenCalc+ is ontworpen voor gebouwen en meet de impact op de omgeving van energiegebruik, watergebruik, materiaalgebruik en mobiliteit. (www.greencalc.com)
- OVG heeft zich als Founding Partner aangesloten bij de Dutch Green Building Council. Deze stichting is in Maart 2008 opgericht en zal een duurzaamheidslabel ontwikkelen voor de Nederlandse markt dat internationaal gecommuniceerd kan worden.
- Het Clinton Climate Initiative is partner van de Large Cities Climate Leadership Group, een alliantie van meer dan 30 van de belangrijkste wereldsteden die samenwerken met de Clinton Foundation om hun CO₂-uitstoot fors te verminderen.

een middel zijn om juist de grote klanten naar een stad te halen. Maar het is niet altijd zo dat hogere duurzaamheidseisen leiden tot hogere initiële investeringskosten. Door eisen te stellen stimuleer je de ontwikkelaar en belegger om te onderzoeken of ze

de maatschappelijke waardering voor duurzaamheid zal worden omgezet in financiële waardering

na het doemdenken van Al Gore ontstaat met Cradle to Cradle een nieuwe positieve beweging



I **AM**' HOME.

Je voelt je thuis. Alles wat je om je heen ziet, hoort bij jou. Zoals het kantoor waar je werkt. Het park waarin je wandelt. De winkels die je bezoekt. En natuurlijk de straat en het huis waarin je woont. Het voelt als een wereld die je als gegoten zit. Dat is precies de missie van AM: inspirerende leefomgevingen ontwerpen en ontwikkelen die alle ingrediënten bevatten voor leven op volle kracht vooruit. www.am.nl

Collectieve energie

Het systeem van warmte-koude opslag toegelicht

door: Alexander van Trigt

Warmte - koude opslag is helemaal hot. Nu de term 'duurzaamheid' ook langzamerhand in het vocabulaire van projectontwikkelaars is doorgedrongen wordt bij grote bouwprojecten steeds vaker gebruik gemaakt van collectieve energiesystemen. Via de uitwisseling en opslag van warmte en koude in de bodem kan fors bespaard worden op verwarming en koeling van gebouwen. En dat is tegelijkertijd natuurlijk winst voor het milieu. Samen met Techniplan Adviseurs zet MRE Masterclass een aantal toepassingen op een rijtje.

Uitwisseling van energie: De Heuvel Galerie en De Resident

Het concept achter uitwisseling van energie is het gegeven dat verschillende functies in een gebied een eigen energiebehoefte hebben. Zo kan er onderlinge uitwisseling van energiestromen plaatsvinden. Kantoren en winkels hebben over het algemeen meer koeling dan warmte nodig, voor woningen geldt het omgekeerde. De ontwikkeling van de Heuvel-Galerie in Eindhoven (1993) en De Resident (1998) in Den-Haag zijn voorbeelden van projecten waar voor het eerst in ons land gewerkt werd met uitwisseling van energie en collectieve thermische opslag in de bodem. Koppeling van de energiestromen houdt het systeem een aantal maanden 'in balans' wat een aanzienlijke energiebesparing oplevert.

*energiesystemen
geven extra
inkomsten*

Collectieve opslag: Arnhem Centraal

Omdat er met name in de binnensteden vaak onvoldoende ruimte onder de grond is om per gebouw of functie aparte systemen aan te leggen wordt gebruik gemaakt van een collectieve bodemopslagsysteem. Een goed voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van het stationsgebied Arnhem-centraal. De bestaande gasinfrastructuur was niet toereikend om de meerlaagse bebouwing te voeden, reden voor Techniplan om ook hier een bodemopslag voor te stellen. Omdat de ruimte te beperkt was om elk deelproject een eigen bron te laten slaan kon het systeem alleen in collectief verband werken. Warm en koud water wordt in een zandlaag op zo'n 180 meter diepte opgeslagen en getransporteerd naar een

centraal buizensysteem waar alle gebouwen uit het gebied op zijn aangesloten. Niet alleen onder de grond wordt ruimte bespaard, ook zijn uiteraard minder installaties nodig voor warmte- en koude-opwekking in de verschillende gebouwen.

Warmte uit de rivier: Maasgebouw

Een revolutionaire uitbreiding van het systeem van warmte-koude opslag in de bodem is het koppelen van het onderhand 'conventionele' systeem aan het onttrekken van warmte en koude aan de rivier (de Maas). Zo wordt op de Kop van Zuid in Rotterdam momenteel door OVG Projectontwikkeling de Maastoren ontwikkeld (165 m hoog, 44 verdiepingen, ruim 44.000 m² kantoren, winkelunits en parkeerplaatsen). Techniplan Adviseurs heeft een techniek ontwikkeld om de kantoortoren te verwarmen en te koelen met thermische energie uit de Maas die langs het gebouw stroomt. Het principe is hetzelfde als bij warmte-koude-opslag in de bodem. In het voorjaar is het Maaswater nog koud genoeg om de kantoren te koelen. Als het rivierwater te warm is geworden, wordt overgeschakeld op de koudebron in de bodem. In de herfst gebeurt het omgekeerde: het water van de Maas bevat dan nog relatief veel opgeslagen zonnewarmte en thermische energie van stroomopwaarts gelegen industrie om de kantoren te kunnen verwarmen. Pas als het rivierwater te zeer is afgekoeld schakelt het systeem over op de in de bodem opgeslagen warmte. Zo wordt er altijd gekoeld met de koudste bron en verwarmd met de warmste, waardoor nog meer energie kan worden bespaard. Het Maaswater wordt verder ingezet om de bronnen in de bodem op te laden. Door het gebruik van de thermische energie van het Maaswater

Warmte en koude - de werking van het systeem

Voor de koeling van gebouwen wordt in de zomer relatief koud grondwater opgepompt en door de gebouwen geleid. De temperatuur van het grondwater is zodanig dat het direct geschikt is voor de koeling van de gebouwen door middel van een klimaatinstallatie. Doordat het koude water door de warme gebouwen stroomt, wordt het opgewarmd en vervolgens weer in de bodem opgeslagen om het in de winter voor verwarming te kunnen gebruiken. De temperatuur van het water is echter nog te laag om de gebouwen rechtstreeks te kunnen verwarmen. Voor de warmteopwekking zullen de gebouwen daarom worden voorzien van (elektrisch aangedreven) warmtepompen die de warmte aan het grondwater onttrekken en weer afstaan aan het verwarmingssysteem van de gebouwen. Het afgekoelde water wordt weer teruggebracht in de bodem en bewaard voor gebruik in de zomerperiode.

kan de ondergrondse opslag aanzienlijk kleiner zijn dan normaal. Techniplan heeft in 2007 met het energieconcept voor de Maastoren de jaarlijkse prijs voor ingenieursbureau's 'de Vernufteling' gewonnen.

Outsourcing van het energiesysteem

Bijkomend voordeel van een collectief bodemwarmtesysteem is de mogelijkheid om het eigendom en beheer over te dragen aan een externe partij, het zogenaamde outsourcing. De NUON's en Eneco's van deze wereld sluiten contracten met de aangesloten bedrijven en kunnen een compleet energiepakket leveren, van ruimteverwarming en koeling, koud- en warmwaterinstallatie en elektrische stroomvoorziening. Bijkomend voordeel voor de betrokken ontwikkelaars, beleggers en huurders is dat men met één partij te maken heeft voor het thema 'energie'.

Winwinwin

Een collectieve energievoorziening levert voor de betrokken partijen winst op. De overall visie leidt tot lagere energierekeningen en milieuwinst, tot

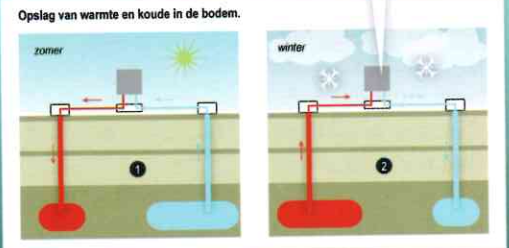
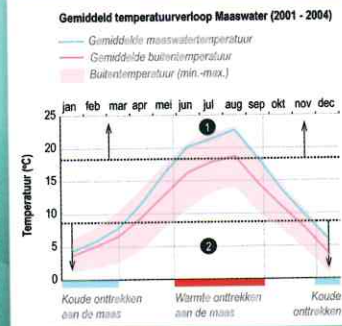
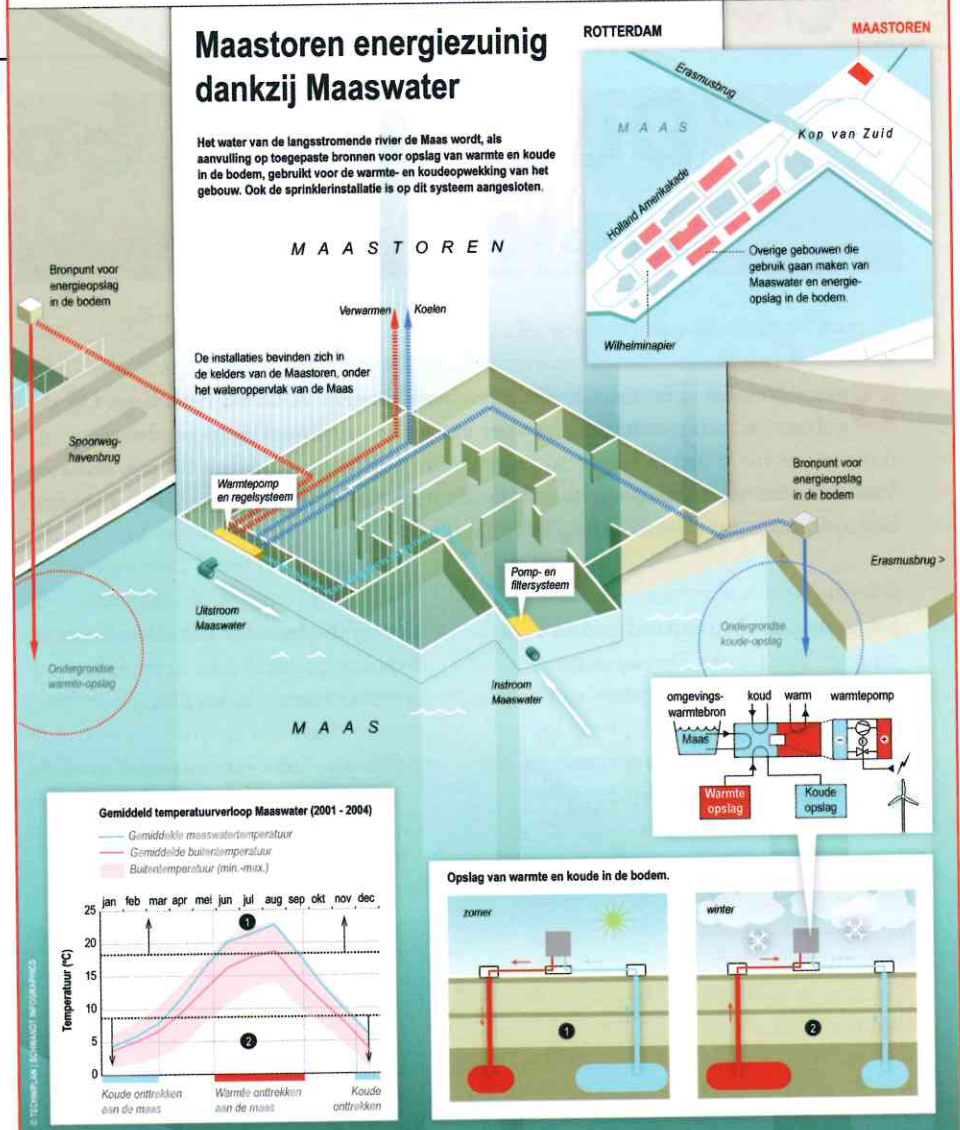
Techniplan Adviseurs is een onafhankelijk raadgevend ingenieursbureau dat sinds 1978 haar opdrachtgevers, uit zowel de profit als non-profit sector, adviseert op het gebied van duurzame energieconcepten en installatietechniek. Techniplan is een toekomstgericht bureau dat open staat voor nieuwe ontwikkelingen. Met betrekking tot deze nieuwe ontwikkelingen krijgt ook het milieu en als afgeleide hiervan het energieverbruik een meer dan gemiddelde aandacht. Dit heeft geleid tot de betrokkenheid van Techniplan bij ambitieuze projecten als bijvoorbeeld Mahler4 in Amsterdam, Belle van Zuylen en de herontwikkeling van Hoog Catharijne in Utrecht en onder andere De Rotterdam en de Maastoren in Rotterdam. Met het energieconcept van dit laatste project heeft het bureau dit jaar de prestigieuze ingenieursprijs De Vernufteling gewonnen. Om u verder een indruk te geven Techniplan zich mee bezig houdt, kunt u terecht op de website www.techniplan.nl. Contactpersoon: de heer ir. J.F.P. Brouwers.



Koude/warmte opwekking

Maastoren energiezuinig dankzij Maaswater

Het water van de langstrome rivier de Maas wordt, als aanvulling op toegepaste bronnen voor opslag van warmte en koude in de bodem, gebruikt voor de warmte- en koudeopwekking van het gebouw. Ook de sprinklerinstallatie is op dit systeem aangesloten.



minder bouwkundige ingrepen om aan de energieprestatienormen te voldoen en, en dat is zeker niet onbelangrijk, tot extra inkomsten voor de ontwikkelende partijen door de verkoop van de collectieve energievoorziening. De prijs van duurzaamheid wordt dus steeds lager, sterker nog, duurzaamheid loont!

Bronnen:
 Kees de Graaf, Collectieve energiesystemen sterk in opkomst. Zo, Magazine Techniplan adviseurs, juli 2006.
 Techniplan haalt warmte en koude uit de rivier. De Ingenieur, mei 2007.
 Innovaties brengen duurzaamheid dichterbij. Zo, Magazine Techniplan adviseurs, december 2007.
 Maas maakt kantoorgebouw CO₂-neutraal. De Telegraaf, februari 2008.

'Duurzaam bouwen: wettelijk verplicht?'

Door: Fleur Spijker

Duurzaamheid is inmiddels een gevleugeld begrip in de samenleving. Op de golven van zorg en aandacht voor het milieu probeert men producten duurzamer tot stand te brengen, te gebruiken en te verwijderen uit het milieu. Vanuit onder meer het perspectief van de jurist is de vraag interessant waar het begrip duurzame ontwikkeling voor staat.

De commissie Brundtland gaat in zijn rapport 'Sustainable Development, a Guide to Our Common Future' van de Verenigde Naties uit 1987, voor het eerst in op het concept duurzame ontwikkeling. De definitie van duurzame ontwikkeling luidt volgens de commissie: 'Een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien'.

De definitie is in Nederland vertaald en overgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan-Plus van 1990. Binnen de definitie speelt een aantal aspecten een rol. Zo zijn er het sociale, het milieukundige en het economische aspect van duurzame ontwikkeling. Al deze aspecten tezamen geven vorm en inhoud aan het containerbegrip duurzame ontwikkeling.

Duurzaam bouwen

Een van de sectoren waar duurzame ontwikkeling sinds lange tijd een rol speelt is de bouw. Het begrip duurzaam bouwen speelt een grote rol bij het (ver)bouwen van woningen en kantoren. Wat verstaat men onder het begrip duurzaam bouwen? Het Duurzaam Bouwen Centrum (Dubocentrum) geeft als definitie van het begrip duurzaam bouwen: 'Bouwen op een manier waarbij aan de huidige vraag voldaan wordt, zonder de

mogelijkheden voor andere volkeren en toekomstige generaties te beperken'. In deze definitie komt niet alleen het aspect milieu aan de orde. Aspecten als sociale kwaliteit, economische kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit spelen eveneens een rol bij duurzaam bouwen.

Het kabinet heeft in het programma 'Schoon en Zuinig' zijn ambities geformuleerd voor energiebesparing, toepassing van duurzame energie en reductie van CO₂-uitstoot. Een belangrijk deel van deze ambities moet in de gebouwde omgeving worden gerealiseerd. Ondernemers die investeren in energiebesparing en duurzame energie kunnen in 2008 weer rekenen op een fiscaal voordeel als zij Energie-investeringsaftrek (EIA) aanvragen. Het stimuleren van duurzaam bouwen sluit aan bij de plannen van het Platform energietransitie Gebouwde Omgeving (PeGO). In dit platform zetten bedrijfsleven, overheid, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties zich gezamenlijk in voor een duurzame energievoorziening. Over een langere periode zal duurzaamheid dan ook een centraal thema vormen. Met de instelling van een platform bestaat de mogelijkheid ook pro-actief

vanuit de sector bezig te zijn met de maatregelen. Zowel de overheid als de marktpartijen doen er goed aan de mogelijkheid van zelfregulering volledig uit te nutten.

Juridische aspecten duurzaam bouwen

Ondanks het feit dat duurzaam bouwen steeds meer wordt toegepast in de bouwsector en het beleid van de overheid hier ook op is gericht, zet de wetgever het instrument van regulering nog beperkt in om de doelstelling van duurzaam bouwen te bereiken. Het uitgangspunt bij duurzaam bouwen is dat de overheid wet- en regelgeving alleen inzet om de zogenoemde achterblijvers te dwingen aandacht te besteden aan duurzaam bouwen.

De Woningwet is binnen de bouwsector een belangrijk juridisch instrument om eisen vast te leggen met betrekking tot bouwen. Krachtens artikel 2 van de Woningwet worden uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu bij of krachtens algemene maatregel van bestuur (AMvB) technische voorschriften gegeven omtrent het bouwen van woningen, woonketen, woonwagens en andere gebouwen. Het Bouwbesluit 2003 geeft als AMvB zoals bedoeld in artikel 2 van de Woningwet technische voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu bij het bouwen van woningen, woonketen, woonwagens en andere

dwingend optreden is niet mogelijk

gebouwen. De voorschriften zoals deze worden gegeven in het Bouwbesluit 2003 gelden als eisen waar minimaal aan zal moeten worden voldaan. Er is sprake van een maatschappelijk wenselijk basisniveau. Indien men aan zwaardere eisen wil voldoen is dit natuurlijk altijd mogelijk. Echter een wettelijke basis om hier van overheidswege dwingend op te treden ontbreekt. Ook voor het aspect van duurzaam bouwen is in de Woningwet voorzien. Krachtens artikel 7a van de Woningwet kan de minister met het oog op duurzaam bouwen in een bijzonder geval burgemeester en wethouders toestaan door hen voorgestelde nadere voorschriften op te leggen ter voldoening aan de technische voorschriften, gegeven in het Bouwbesluit 2003.

Aan de hand van de volgende vijf criteria wordt door de minister bepaald of en in hoeverre de opgelegde aanvullende (technische) voorschriften met betrekking tot duurzaam bouwen als zodanig zullen worden opgenomen in het Bouwbesluit 2003:

- het te verwachten milieurendement van de dubo-maatregelen ten opzichte van de conventionele voorzieningen;
- de meerkosten van de dubo-maatregelen ten opzichte van de conventionele voorzieningen;
- de consequenties van de voorzieningen voor uitvoering en beheer;
- de bevindingen van de opdrachtgever, de architect, de adviseur(s) en de aannemer;
- de uitvoerbaarheid in termen van handhaafbaarheid en (administratieve) lasten.

Naast de Woningwet voorziet ook de milieuwetgeving op een of andere wijze in duurzaamheid bij bouwen. Zo is er

er is sprake van een maatschappelijk wenselijk basisniveau

de Wet Milieubeheer waarin een milieu-effectrapportage verplicht wordt gesteld voor vastgestelde activiteiten van een bepaalde omvang. Door het opstellen van een milieu-effectrapportage worden de gevolgen van de realisatie van een activiteit voor het milieu duidelijk. Door in de milieu-effectrapportage in te gaan op alternatieven kan worden afgewogen

welke realisatie van de voorgenomen activiteit de meest duurzame is. Ook de luchtkwaliteit wordt in de Wet milieubeheer geregeld.

Actueel voorbeeld duurzaam bouwen: het energieprestatiecertificaat

Een actueel en niet geheel onomstreden voorbeeld van wetgeving met betrekking



tot duurzaam bouwen is het Besluit energieprestatie gebouwen. Het besluit behelst de implementatie van de Europese Richtlijn 2002/91/EG Energieprestatie Gebouwen. Het besluit is per 1 januari 2008 in werking getreden. Het doel van de invoering van het Besluit energieprestatie gebouwen is het stimuleren van verbeterde energieprestatie van gebouwen in Nederland. In de Regeling energieprestatie gebouwen worden nadere voorschriften gegeven voor de energieprestatie van gebouwen.

Het besluit en de regeling bevatten de volgende verplichtingen:

- Bij de bouw van een gebouw heeft de eigenaar een energieprestatiecertificaat voor dat gebouw;
- Bij de verhuur van een gebouw verstrekt de eigenaar een afschrift van een energieprestatiecertificaat voor dat gebouw aan de huurder;
- Bij de verkoop van een gebouw verstrekt de eigenaar afschrift van een energieprestatiecertificaat voor dat gebouw aan de koper.

De eisen die uit de richtlijn voortvloeien zijn:

- Het opstellen van een algemeen kader voor een methodiek voor de berekening van de zogenoemde geïntegreerde energieprestatie van gebouwen;
- Minimumeisen aan de energieprestatie van nieuwe gebouwen en van bestaande grote gebouwen (met een gebruiksoppervlakte van meer dan 1000 m³) die een ingrijpende renovatie ondergaan;
- De regeling van de energieprestatiecertificering van gebouwen; bij verkoop, verhuur en ingrijpende renovatie moeten alle gebouwen beschikken over een energieprestatiecertificaat van maximaal tien jaar oud;

energiecertificaat is Europees verplicht

- cv-ketels en airconditioningsystemen in gebouwen regelmatig laten keuren.

Aan de onder 1 tot en met 2 genoemde eisen wordt in Nederland al vele jaren voldaan met het Bouwbesluit 2003. In hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit 2003 worden voorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid gesteld. Het gaat onder meer om eisen aan de thermische isolatie, eisen aan de beperking van luchtdoorlatendheid en eisen aan de energieprestatie. Verder zijn er tijdelijke subsidieregelingen geweest op het gebied van de verbetering van de energieprestatie zoals de Regeling Energieprestatie Advies en de Tijdelijke regeling energiepremies 2003.

Wat betreft de onder 4 genoemde eis van regelmatige keuring van de cv-ketels en airconditioningsystemen is in Nederland gekozen voor de in artikel 8b van de richtlijn geboden mogelijkheid gebruikers te stimuleren tot het periodiek uitvoeren van keuringen en het zo nodig vervangen van cv-ketels en aircosystemen. Aan de eis zoals genoemd onder 3 wordt voldaan door de invoering en inwerkingtreding van het Besluit en de Regeling Energieprestatie gebouwen per 1 januari 2008.

Het energieprestatiecertificaat geeft inzicht in de hoeveelheid energie die nodig wordt geacht voor de behoeften die verband houden met een gestandaardiseerd gebruik van het gebouw. Het certificaat wordt afgegeven door een gecertificeerd adviseur. Naast de huidige situatie zal in het certificaat ook aandacht worden besteed aan verbetermaatregelen. Door verbetermaatregelen op te nemen in het certificaat kan de eigenaar zien welke maatregelen getroffen kunnen worden om de energiepresentatie van zijn eigendom te verbeteren.

Samenvattend

Duurzaamheid en milieubewust handelen staan hoog op de maatschappelijke agenda. Het kabinet heeft vergroening en duurzaamheid tot een van de speerpunten van beleid gemaakt. De wet- en regelgeving is nog niet zo omvangrijk als het breed onderschreven belang zou doen vermoeden. Meest in het oog springend is het verplichte energiecertificaat voor gebouwen. Dit is een Europese verplichting. Gegeven de aard en de complexiteit van het thema duurzaam bouwen, zal het van alle betrokkenen een beroep doen op de individuele en de gezamenlijke inventiviteit. Een aanpak van kaderstellende voorschriften en een gezamenlijke invulling door marktpartijen en overheid lijkt mij de te bewandelen route. De voortekenen zijn niet ongunstig. Zeker is wel dat de huidige generatie MRE-studenten meer dan ooit duurzaamheid en milieu voorop zal (moeten) stellen.

Fleur Spijker is advocaat en werkzaam binnen de Overheidspraktijk van de praktijkgroep Vastgoed van Boekel De Nerée N.V. en heeft als bijzonder aandachtsgebied Vastgoed in de Zorg.

Besluit van 24 november 2006 tot implementatie van de richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (Besluit energieprestatie gebouwen) Stb. 2006, nr. 608

Besluit van 6 juni 2007, houdende vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van het Besluit energieprestatie gebouwen, Stb. 2007, nr. 216
Regeling van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 21 december 2006, tot vaststelling van nadere voorschriften voor de energieprestatie gebouwen (Regeling energieprestatie gebouwen), Siscrt. 29 december 2006, 253.

Ontwikkelaar én belegger



Amvest ontwikkelt met visie én durf woongebieden. Daarom noemen we onszelf beleggende ontwikkelaar. In goede samenwerking met partners herstructureren we naoorlogse wijken en stadscentra. Ook ontwikkelt Amvest compleet nieuwe stadswijken. En we transformeren binnenstedelijke bedrijventerreinen naar woongebieden. Met onze kennis en kunde van integrale gebiedsontwikkeling en -beheer dragen wij bij aan de kwaliteit van bestaande en nieuwe woongebieden. We investeren en nemen het ontwikkelrisico. Bovendien blijven we als belegger langjarig verbonden aan de wijken die we ontwikkelen. Kortom: Amvest is een creatieve en kapitaalkrachtige partner. Neem voor meer informatie of het maken van een afspraak contact op met Ellen van Borkulo (020 - 430 12 78). Kijk voor onze projecten op onze website www.amvest.nl



Gij zult duurzaam bouwen

VAN DE PROFESSOR

Ja, het staat nog net niet in de bijbel, maar er voor vluchten kan niet meer. Duurzaamheid is nu eigenlijk een verzamelterm geworden voor van alles en nog wat. Het gaat niet alleen om gebouwen die eeuwen mee moeten kunnen gaan, maar ook om zaken die onze planeet wat langer leefbaar moeten houden. Denk hierbij onder andere aan energiebesparing, reductie van CO₂-uitstoot en het beperken van het beslag op schaarse ruimte en grondstoffen, waaronder water. Maar is dit wel haalbaar?

“Duurzaam bouwen is een illusie” zei een bevriende architect mij recentelijk. Je zou dan namelijk moeten bouwen met alleen al bestaande bouw-elementen. Want nieuwe maken kost veel energie en vreet schaarse grondstoffen. Denk maar aan beton (weer een berg afgraven) en betonijzer (ijzererts, kolen). Vroeger kwam het overigens vaker voor bij gebrek aan materialen en transport. Menig Griekse en Romeinse tempel en veel middeleeuwse kastelen zijn als steengroeve gebruikt voor nieuwe gebouwen. Zo ook zijn delen van naoorlogs Berlijn gebouwd met de schoongebikte bakstenen uit de puinhopen na de bombardementen. En als je nu een huis bouwt uit recyclebare materialen en dat CO₂-neutraal is, zoals in Steenwijk, dan moet het worden afgebroken, ondanks protesten van onze Rijksbouwmeester Mels Crowwel.

Maar hoe moet het dan wel? De handboeken schrijven het volgende voor:

- Voorkom een onnodig beslag op schaarse middelen door bouwen voor de leegstand. Dit lijkt inderdaad erg belangrijk, maar hoe zit het dan met de voortdurende nieuwbouw van kantoorgebouwen terwijl er ruim 5 miljoen m² kantoorruimte leegstaat?
- Ga eerder tot renovatie over dan tot sloop. Sloopafval vormt een groot percentage van het totale afval.
- Gebruik duurzame en onderhoudsarme materialen. En dan nog het liefst ‘vernieuwbare’ materialen (waarvan de voorraad niet eindig is), zoals hout, vlas en cellulose. En als het niet anders kan: gebruik materialen die te recyclen zijn, die van wieg tot wieg te gebruiken zijn. Dit is het zogeheten Cradle to Cradle principe, ofwel het C2C -principe. Dit principe is een uitweg voor de (schijnbare) tegenstelling tussen ecologie en economie. Want als wij

vanwege hun duurzaamheid nooit meer een nieuwe fiets, auto of mobiele telefoon zouden hoeven te kopen, dan zouden wij de economie schaden. Maar wanneer die dingen nu van niet schaarse of gerecyclede materialen zijn gemaakt en wanneer er duurzame energie bij is gebruikt, dan kunnen wij verder ongebreideld blijven consumeren zonder onze planeet in gevaar te brengen.

- Maak energie-arme of nog beter energie-neutrale of energie-positieve gebouwen en gebruik duurzame energie (zonne-energie, geothermie en koeling uit water uit meren of rivieren). Bij energie-positieve panden moet men denken aan bij voorkeur hoge gebouwen met op de bovenste verdiepingen door windenergie aangedreven generatoren en met zonnepanelen op het dak en aan de gevel. En in samenhang hiermee: maak CO₂-neutrale gebouwen of nog beter: gebouwen die net als een boom een bijdrage leveren aan de CO₂-reductie en die de luchtkwaliteit verbeteren vanwege een soort ingebouwde filterwerking.



- Zorg voor integrale ontwerp- en bouwprocessen. Dit geeft minder bouwfouten en -afval. En let er op dat gebouwen lage gebruiks- en onderhoudskosten hebben, door een niet al te woeste architectuur.

Naast dit feestje voor technici zijn er tal van andere adviezen, vaak meer omstreden. Zo pleiten architecten vaak voor fraai vormgegeven dierbare ruimten die ruim (vooral hoog) bemeten zijn, die accommoderend (d.w.z. door de tijd heen flexibel te gebruiken) zijn en die een tijdloze (vaak klassieke) uitstraling hebben. Nieuwe gebouwen moeten zijn toegerust voor een verre toekomst, net als de grachtenhuizen in Amsterdam die al eeuwen goed dienst doen. Dit onderschrijf ik geheel. Dat is immers echte duurzaamheid. De Solids van de Amsterdamse corporatie Het Oosten zijn hiervan een goed voorbeeld. Maar hier is niet iedereen het mee eens, want ruimte kost geld. Op vele aangeprezen energie- en CO₂-zuinige gebouwen wordt overigens ook qua verdiepingshoogte vaak beknipt (geen computervloeren en zo). Het

moet financieel gezien wel leuk blijven! Sommigen willen ook alleen hoogbouw vanwege het relatief lage ruimtegebruik. En ook zou met het oog op het vervuilende forensenverkeer het werken en het wonen dicht bij elkaar moeten worden gebracht. Minder lege kantoren en op hun plaats meer woningen; ja ook daarmee ben ik het eens. Verder wordt gepleit voor meer gebruik van daglicht en voor natuurlijke ventilatie en het accepteren van temperatuurwisselingen; weg met de airconditioning en “gebouwen die niet genoeg daglicht doorlaten zijn een misdaad tegen de mensheid!”). Liever af en toe een trui aantrekken of in korte broek lopen dan in een vrijwel luchtdicht huis astma krijgen door een balansventilatie energiesysteem dat niet goed is afgesteld. Ja, mijn korte-broeken collega's worden nu nog naar huis gestuurd om een lang exemplaar aan te trekken. Het C2C-principe leidt volgens sommigen tot te weinig zuurstof, te hoge CO₂-concentraties binnen, te weinig daglicht, geen uitzicht en te lelijke gebouwen. “Dit kan niet de bedoeling zijn. Gebouwen die niet primair de eindgebruikers

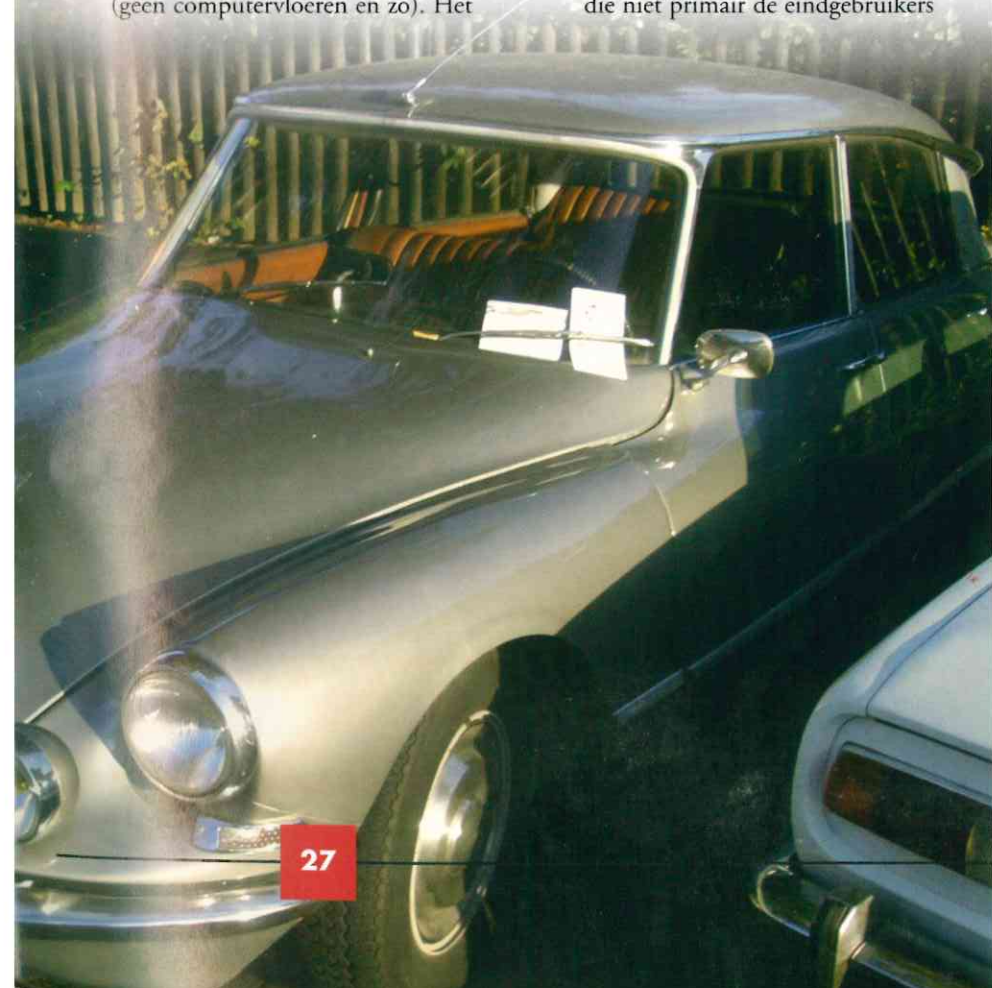


dienen, zijn per saldo slecht en daardoor verre van duurzaam. ...het thema duurzaamheid moet veel meer worden begrepen vanuit het perspectief van de gebruiker²⁾”. “Vorm volgt klimaat” is niet juist, het moet blijven gaan om “vorm volgt functie”, maar dan moet de functie breder worden geformuleerd. Sociale aspecten in de architectuur zijn ook belangrijk. Wat heb je immers aan ecologisch verantwoorde panden die alleen aso's aantrekken en die vanwege gettovorming al snel moeten worden gesloopt. Duurzaamheid is dus nog voor discussie vatbaar. In Amsterdam staat op de zijramen van oldtimers als 2CV's en Volvo Amazones te lezen: Ik eruit of Herrema eruit! Wethouder Herrema's plannen voor een duurzame binnenstad behelzen namelijk het uitbannen van auto's van voor 1992. Dan word je met je oude duurzame auto naar de sloop gedirigeerd ten gunste van CO₂-neutrale PC Hoofttractoren die 1 op 5 rijden. Om met Vondel te spreken: 't kan verkeren.

Peter van Gool

¹⁾ M. Braungart, 2008, *Het gaat niet om duurzaamheid, maar om goede architectuur*, in: *De Architect*, januari, p. 21.

²⁾ P. de Ruiter, 2008, *Gebouwen als energiebron*, in: *De Architect*, januari, p. 15.



Wijzigingen in de MRE opleiding:

Meer aandacht voor strategie, integratie van kennis en persoonlijke effectiviteit

Door: Janneke Schreuder

In de vorige Masterclass ben ik ingegaan op de accreditatie van de MRE-opleiding. Daarin kwam ook naar voren dat er in de MRE-opleiding het één en ander gewijzigd is de afgelopen jaren. Maar ook het komende jaar staan nog enkele veranderingen op stapel. Om de opzet van de MRE te verduidelijken, maak ik gebruik van enkele schema's. Aan de hand daarvan zal ik de belangrijkste wijzigingen in het curriculum toelichten.

Schema MRE-opleiding: kennis per semester

Jaar I Basisjaar		Jaar II Verdiepingsjaar	
Semester I	Semester II	Semester III	Semester IV
Basiskennis	Vastgoedkennis	Toepassing	Integratie

Voor degenen onder jullie die al langer geleden afgestudeerd zijn, zal een deel van de vakken nog herkenbaar zijn, maar een groot deel is geheel nieuw. Voor recenter afgestudeerden is het vooral de volgorde van de vakken die anders is.

Het eerste jaar

Er is voor gekozen de MRE-opleiding op te splitsen in twee jaar. In het eerste jaar gaat het erom zo veel mogelijk basiskennis en vastgoedkennis op te doen. Te denken valt aan vakken als Financiële Verslaggeving, Fiscaal Recht, Huurrecht, Ruimtelijke Economie, Investmentappraisal en Strategisch Management. Het eerste jaar omvat in totaal elf vakken, die dertig European Credits omvatten (dat is 840 studie-uur, wat de helft is van een volledig studiejaar). Als belangrijkste toetsvorm worden in het eerste jaar tentamens en cases gebruikt.

Het tweede jaar

In het tweede jaar ligt de nadruk op de toepassing van de opgedane kennis uit het eerste jaar. In het derde semester worden vakken aangeboden als Conceptontwikkeling, Praktijktoepassingen Recht en Real Estate Finance. Ook wordt gestart met de Masterproof, waarbij ondersteunende colleges worden gegeven over onderzoeksmethoden, aanpak probleemanalyse en dergelijke.

In het vierde semester wordt de eerder opgedane kennis geïntegreerd. Tijdens dit semester pakken de studenten een

aantal integrale vraagstukken aan. Dit gebeurt in groepen van vier tot vijf studenten. De cases gaan over zowel financiële en juridische aspecten als over management- en marktaspecten. De gedachtegang hierachter is dat een vastgoeddeskundige de koppeling moet kunnen leggen tussen deze aspecten en ze niet als losstaand moet behandelen: een vastgoedoplossing of –strategie houdt in dat informatie is samengebracht op basis waarvan een integrale strategie wordt geformuleerd. Als MRE-er moet je dan ook de noodzakelijke dwarsverbanden kunnen leggen.

Tijdens het vierde semester zijn studenten op de collegedag met hun groep bezig aan de uitwerking van de case. De openbare ruimte van de ASRE is hiervoor heel geschikt. Er zijn verschillende werkplekken gecreëerd waar de studenten aan hun case kunnen werken.

Het vierde semester wordt, in tegenstelling tot voorgaande jaren, niet afgesloten met tentamens maar met de presentatie van de integrale cases. De presentatie kan bijvoorbeeld gericht zijn aan een Raad van Bestuur of een directie. De studenten presenteren hun

in het tweede jaar ligt de nadruk op de toepassing van de opgedane kennis uit het eerste jaar

Schema MRE-opleiding: vakken per semester

Vakgebieden	Jaar I Basisjaar		Jaar II Verdiepingsjaar	
	Semester I	Semester II	Semester III	Semester IV
Financieren en Beleggen	Corporate Finance/ Financiële Verslaglegging	Investment-appraisal	Real Estate Finance	Integrale vraagstukken: - Gebiedsontwikkeling - Beleggingsproduct - CREM Summercourse NY
Recht en Fiscaliteit	Fiscaal Recht/Huurrecht	ROM-Recht/Privaatrecht	Praktijktoeepassingen Fiscaal- en Privaatrecht	
Markten en Producten	Ruimtelijke Economie	Vastgoedmarkten en Producten	Conceptontwikkeling	
Strategie en Management	Strategisch Management	Management & Effectiviteit		

bevindingen bij de case en betogen hoe zij de vastgoedoplossing denken te realiseren. Het gaat dan niet alleen om de oplossing zelf, maar ook om de uitvoering ervan.

Het bovenstaande schema geeft een overzicht van de opbouw van de MRE-opleiding.

Nieuwe onderwijsvormen

In het vierde semester wordt bij de cases een nieuwe onderwijsvorm gebruikt: coaching. Dat is dit jaar in de MRE-opleiding geïntroduceerd.

Docenten die expertise bezitten op een bepaald vakgebied (bijvoorbeeld juridisch of financieel) vervullen de rol van coach: hij/zij is begeleider en faciliteert de studenten. De coach geeft sturing aan de studenten, zodat zij zelf op zoek gaan naar de te stellen vragen en de juiste antwoorden.

Persoonlijke effectiviteit

Gedurende de opleiding wordt tegenwoordig ook meer aandacht besteed aan persoonlijke effectiviteit, vooral in het tweede en derde semester.

Studenten krijgen inzicht in organisatiegedrag en organisatiecultuur, maar ook thema's als 'leiderschap en macht' komen aan de orde. Daarnaast wordt inzicht geboden in processen tussen mensen in organisaties die invloed hebben op de effectiviteit van organisaties. Verder komt aan bod wat de rol is van persoonlijke waarden en persoonlijke effectiviteit in groepsprocessen. Belangrijk hierbij is hoe de student zelf effectief kan zijn als manager als het gaat om samenwerken, beïnvloeden en leidinggeven. In feedbacksessies wordt besproken hoe de student in dit opzicht functioneert.

Stilstand is achteruitgang. Dat geldt zeker voor onderwijs. Vandaar dat we ook de komende jaren het MRE-programma kritisch tegen het licht zullen blijven houden. Het MRE-programma bestaat al negentien jaar en het zit goed in elkaar, maar uitontwikkeld zal het wat ons betreft nooit zijn.

Janneke Schreuder,
Opleidingsmanager MRE

*gedurende de opleiding wordt
tegenwoordig ook meer aandacht
bested aan persoonlijke effectiviteit*

MIJN (T)HUIS

De woning van: Leo Uittenboogaard

Burgelijke staat:	Gehuwd en twee, naar eigen zeggen, nagenoeg volwassen kinderen
Locatie:	Alkmaar
Bouwjaar:	1922
Type:	vooorlogse erkerwoning
Oppervlakte:	ca. 150 m ² , perceeloppervlak 210 m ²



Hoe ziet jouw huis eruit?

Het specifieke van ons huis is, zoals zo vaak met vastgoed, de locatie. Bijna ideaal. De voorkant grenst aan een historisch binnenstad en de achterkant aan een duingebied. Tussen mijn voordeur en de stad zit alleen een stadspark. Met 400 jaar oud verliest dit voormalige Kennemerpark het in leeftijd net van de nog oudere Haarlemmer Hout. De achterkant van onze woning grenst aan de polder tussen de oude duinrug, waarop ons huis is gebouwd, en de echte jonge duinen in de verte. 'Uit mijn achterdeur loop ik een trappetje af zo de polder in met een fraai uitzicht op duinen in de verte'. Ik citeer hier een oude buurman die het over vroeger had. Helaas belemmert een nieuwbouwwijk uit de jaren zestig mij nu dit fraaie uitzicht.

Zijn er ook nadelen?

Het mindere aspect van een woning op een oude duinrug is dat daarop ook de historische verbindingswegen aangelegd zijn. Vandaar dat ik in privé tijd een persoonlijke uitdaging heb gevonden in het verminderen van het autoverkeer in de straat. Ik kan vanuit die ervaring alle vastgoeddeskundigen troosten. Het verkrijgen van een bouwvergunning verloopt vele malen sneller dan het realiseren van bewonersparticipatie. Beleggers en ontwikkelaars worden veel serieuzer genomen dan bewoners.

Waarom ben je hier neergestreken?

Het kiezen van een woning is zelden rationeel. Een beetje emotioneel maar vooral toeval. Zo ook bij ons. Tussen de verschillende vooorlogse erkerwoningen die we begin jaren negentig bezochten kwam er ineens één vrij die groter was dan de standaard uit die tijd. En dan ook nog met vrij uitzicht voor en achter. Je weet dan dat dit niet vaak meer voorbij zal komen.

Wat is je favoriete plek?

De favoriete plek blijft toch de zolder die als kantoor is ingericht. De meeste MRE-scripties zijn daar gelezen. Waar ik overigens zelf een hoop kennis uit haal. Dus dankzij die zolder is de MRE up to date gebleven.

Waarom koop?

Mijn voorkeur voor koop is niet zozeer bepaald door de financiën als wel door de locatie. Dat de financiën secundair waren had ook te maken met de tijd waarin we de woning kochten. Begin jaren negentig bedroeg de hypotheekrente nog 9,8%. Dat vonden we alleszins redelijk toen want de rente daalde. Een daling van ruwweg 12% naar 9,8%

zagen we als een gunstige ontwikkeling. Als econoom heb ik indertijd nog de statistieken erbij gehaald om tot de conclusie te komen dat zich in de historie nog nooit een periode van twintig jaar had voorgedaan met een gemiddelde rente lager dan 7,5%. Lang vast zetten van de rente was toen dus een rationele beslissing. Hoe anders is het gelopen. Als we in onze collegezalen nu over dergelijke hoge rentepercentages zouden spreken, zou het meteen met onze geloofwaardigheid gedaan zijn.

Hoe ziet jouw ideale woning eruit?

Mijn ideale woning is een vrijstaande stadsvilla. Maar wel onderhoudsvrij. En ook grenzend aan de natuur. En op loopafstand van een binnenstad. En in een rustige, veilige omgeving. Daarmee behoor ik in het jargon van het huidige woonmilieuonderzoek zowel tot het segment 'dynamische individualist' als tot het segment 'stille luxe'. In het klassieke woningmarkt onderzoek ging het nog om het splitsen van de groep verhuiscandidate in de grote categorie dromers en de kleine categorie doeners. Ik vrees dat ik met mijn woonwens nog wel even tot de groep dromers blijf behoren.

Ruimte voor veelzijdigheid




bouwfonds mab
ontwikkeling

specialist in vastgoed investerings

Invast

Woning ontwikkelingen

Ontwikkelen van woningen is een vak apart. Het aanspreken van de juiste doelgroep, ontwerp en dat allemaal binnen het kader van de overheidseisen en een financieel kader. En als deze allemaal geregeld zijn komt vaak als laatste nog: het verkoopproces. 80% of 90% voorverkoop is geen probleem, maar wat als deze voorverkoop nu eens minder voorspoedig verloopt, of als er 1000 of 2000 woningen per jaar ontwikkeld worden. Als 5% daarvan al niet verkocht is voor oplevering gaat het al snel om een exposure van € 20 miljoen. En bij vele woningprojecten zit de winstrealisatie uiteindelijk in de laatste 5% of 10% van de woningen.

Ook bij nieuwbouw worden consumenten kritischer en wordt hen veelal veel keuze geboden. Niet bij binnenstedelijke projecten met 10 twee-onder-een kappers, maar wel dat project van 80 appartementen op een locatie die zich nog moet bewijzen.

Risicodeling

In veel gevallen kan het voor woning ontwikkelaars het overwegen waard zijn om risico met andere marktpartijen te delen. In meerdere projecten hebben wij ontwikkelaars keuzes kunnen bieden om samen met beleggers alternatieven te vinden voor verkooprisico. Globaal hebben wij daarbij 3 verschillende opties uitgewerkt:

- **projectovername:** vanaf het verkoop gereed zijn van de ontwikkelingsplannen wordt overgedragen aan de belegger die het verhuur en /of verkooprisico op zich neemt. De te vergoeden risicopremie is afhankelijk van project, omvang en locatie. Voordeel voor de ontwikkelaar is een vaststaand projectresultaat en het niet noodzakelijk zijn van verdere activiteiten voor verkoop van individuele woningen. De ontwikkelaar kan zich verder concentreren op de ontwikkeling van nieuwe projecten.
- **Risico participatie:** bij dit ontwikkelde model wordt de verkoop uit handen genomen en wordt er een afname garantie gesteld voor de niet verkochte woningen aan het einde van het bouwproces. De verkoopopbrengsten tijdens het bouwproces worden in een overeengekomen verhouding gedeeld. Voordeel voor de ontwikkelaar is hierbij dat er een minimum project resultaat berekend kan worden met een verwachte stijging en dat de verkoopspanningen van de woningen worden overgenomen.
- **Restant afname:** bij deze variant wordt het restant aan gebouwde, nog niet verkochte woningen in één keer aan een belegger verkocht. Hierbij kunnen over bijvoorbeeld de laatste 15% van de ontwikkelde woningen vooraf afspraken worden gemaakt, maar ook als deze woningen na een bepaalde tijd gerealiseerd zijn, maar toch nog niet verkocht.

Commerciële plint

Vooraf adviseren wij over de statuten van de VvE om de beleggingsopbrengst te maximaliseren. In alle fasen van de ontwikkeling geven wij advies over de invulling van de ruimten en introduceren wij investeerders die het eigendom, en daarmee het risico, overnemen. In elk deel van Nederland.

Een stap verder...

Bij grotere en kleinere woning ontwikkelaars hebben wij tussen 2003 en 2007 verscheidene transacties tot stand gebracht. Wij staan u graag te woord wat wij concreet voor u als ontwikkelaar kunnen betekenen.



beleggingen | corporate | hotels

Directie contact:

Drs Bastiaan Driessen MRE

Statenlaan 59 | Postbus 17179

2502 CD Den Haag

Tel: 070 33 858 33

Email: driessen@invast.nl

www.invast.nl