

Round Table in Assen over duurzaam slopen, bouwen en gebruiken

DUURZAAMHEID STAAT NOOIT STIL

TEKST *Jorinde André-Brink*
BEELD *Rick Meinen*

Duurzaam bouwen, wanneer doe je het goed? Is bouwen wel zo duurzaam? Wat is de prijs van duurzaamheid? En wat is de rol van de gebruiker en van de overheid bij duurzaamheidsdoelstellingen? Deze vragen komen aan bod tijdens de Round Table die, geheel toepasselijk, plaatsvindt in een bouwkeet. Aan de Mandemaat in Assen bouwt het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) een toekomstbestendig, circulair en flexibel gebouw.



Pieter Kramer:
De total cost of ownership is een belangrijke afweging.

De bijeenkomst start met een rondleiding over het terrein waar straks de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en Dienst ICT Uitvoering (DICTU) zich zullen vestigen. Bouwplaatsmanager Pieter Kramer van Hegeman Bouw & Infra neemt de aanwezigen mee en vertelt over de uitdagingen en dilemma's die ze tijdens het duurzaam slopen van het gebouw tegenkomen. Kramer noemt onder meer de netjes geogoste, maar onbruikbare ramen en de trapleuningen die een nieuw leven krijgen als kozijnen. Hij laat de aanwezigen de containers vol gesorteerde plafond- en vloertegels zien en neemt ze mee naar de negen meter hoge vleermuistoren die gebouwd wordt achter het gebouw. "Alles is gericht op de vraag: hoe kun je het materiaal dat je oogst zo goed mogelijk weer inzetten en ook ecologisch een steentje bijdragen." Een rondje over de bouwplaats zorgt voor voldoende gesprekstof. Met de woorden van de bouwplaatsmanager nog in het achterhoofd start het gesprek met de hoeveelheid extra werk die duurzaam slopen lijkt te kosten.

CIRCULAIR BOUWEN MEER WAARDEREN

Wethouder Martin Rasker kijkt met trots naar dit innovatieve project in zijn stad Assen. "Waar ik niet bij stil had gestaan is de hoeveelheid tussenopslag die je nodig hebt. Als je het zo van dichtbij ziet, geeft het een heel ander beeld."

Hij is niet de enige die onder de indruk is. "Ik denk dat er veel dingen zijn die we echt nog moeten leren. Ik heb de voorzichtige conclusie al getrokken dat duurzaam slopen meer capaciteit kost. Het uitsorteren en tellen kost echt veel meer tijd. Dat beseffen we misschien onvoldoende", zegt Selina Roskam, coördinerend programmamaker Duurzaamheid bij het RVB. "Ik denk dat we moeten nadenken hoe we mankracht bij circulair bouwen meer kunnen waarderen."

Ook architect Duco Uytenga van Uytenga + Partners Architecten vindt dat de circulaire wereld een herwaardering nodig heeft. "We moeten voldoende circulaire materialen op de markt krijgen, zodat het minder duur wordt. Dat circulair materiaal duurder is, komt omdat er meer tijd nodig is om dit uit een gebouw te halen. Daarnaast moet het opgeslagen en vervoerd worden."

DE PRIJS VAN DUURZAAMHEID

Duurzaam slopen is slechts een onderdeel in de discussie over de prijs van duurzaamheid. De vraag die vaak wordt gesteld is: Renovatie of nieuwbouw, wat is duurzamer? Uytenga tekende het nieuwe rijksgebouw in Assen. Hij neemt de deelnemers mee in de keuzes die gemaakt zijn. "De CO2 in de total lifecycle en financiële inspanning die nodig waren om het huidige gebouw te laten presteren zoals we wilden, was minimaal even groot als wanneer we zouden kiezen voor een nieuw gebouw. Geld moet daar geen drijfveer zijn, maar de



Martin Rasker:
We moeten af van het terugverdien-denken, duurzaam wordt gewoon de norm.

balans tussen de kosten en de totale cyclus van levensduur van een gebouw is wel belangrijk."

Duurzaamheid heeft zeker vaak een prijs, stelt de architect, maar bepaal je de prijs als een statisch begin of bekijk je wat het oplevert op de totale levensduur van het gebouw?

Het merendeel van de deelnemers aan tafel vindt dat terugverdienkosten niet de discussie zouden moeten zijn. "Gelukkig zijn we deze discussie al een beetje voorbij. Duurzaamheid druk je, net als veiligheid, niet in kosten uit", zegt Martine Meerburg. Zij is coördinerend beleidsmedewerker Duurzaamheid bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Roskam



VAN LINKS NAAR RECHTS NANCY VAN VELZEN, MARTIN RASKER, CAROLINE SOENTKEN, WIETSE WALINGA, PIETER KRAMER, WIM KOOYMAN, SELINA ROSKAM, CHRIS STEENSMA, MARTINE MEERBURG, JAN BREIMER, JORINDE BRINK EN HAIRO VAN DEN BERG.

haakt aan en is eveneens van mening dat je niet alleen naar de stichtingskosten moet kijken. "Wat ik een interessantere vraag vind is dat je veel meer impact kunt maken met duurzaam bouwen. De mensen zijn er blijer, de biodiversiteit neemt waarschijnlijk toe ten opzichte van de oude situatie en er ligt een dak vol zonnepanelen. Je levert ook echt een bijdrage aan duurzame doelen. Er wordt vaak alleen naar kosten gekeken, terwijl je ook baten hebt."

MEER KANSEN MET NIEUWBOUW

Kramer legt uit waarom hij net als de architect er niet aan ontkomt om duurzaamheid te koppelen aan een kostenplaatje. "Het is heel interessant om te horen dat voor jullie de total cost of ownership minder belangrijk is. Voor ons is dit wel een belangrijke afweging. Er wordt van ons als marktpartij namelijk wel gevraagd om een vergelijking en een analyse te maken."

Renovatie of sloop-nieuwbouw, je moet vooral de impact afwegen tussen de twee ingrepen, stelt Roskam. Uytenga denkt dat die impact wel degelijk verschilt. "We hebben twee separate plannen naast elkaar ontworpen en die helemaal doorgerekend. Impact zit op allerlei schaalniveaus. Daar komt toch de mens aan bod. Het is afhankelijk van wie er aan het roer staat en welke keuzes diegene maakt."

De architect vertelt dat zij voor Assen hebben gekozen voor een compacter nieuw gebouw en zo meer onbebouwd oppervlakte, meer waterinfiltratie en meer biodiversiteit. "Wij hebben er ook voor gekozen dat het energiegebruik van het gebouw op lange termijn altijd de korte termijn zal inhalen. En we hebben de keuze gemaakt om een gebouw te maken met een horizon van veertig jaar, maar een casco te maken met een horizon van het liefst 400 jaar."



Hairo van den Berg:
De flexibiliteit van een pand wordt steeds belangrijker. Daarmee creëer je duurzaam gebruik.



Martine Meerburg:
De stip op de horizon is voor mij niet ervoor zorgen dat biodiversiteit niet verloren gaat, maar dat we er zelfs iets aan toevoegen.

Het bestaande betoncasco zou bij renovatie op termijn te weinig flexibiliteit geven. "Over twintig jaar als ons werken weer anders is dan vandaag de dag, zal het casco weer beperkingen hebben. We denken met de keuze voor een nieuw flexibel kolommen casco op langere termijn veel meer kansen te hebben gecreëerd."

Hairo van den Berg, adviseur Duurzaamheid bij Centrum voor Facilitaire Dienstverlening van de Belastingdienst, herkent de onvoorspelbaarheid. "Wat mensen willen en hoe ze willen werken, verandert continu. Nu werken we op ontmoetingspleinen en over tien jaar willen we weer meer individuele werkplekken. Duurzaamheid is ook een pand flexibel kunnen inrichten en kijken naar sociale duurzaamheid."

ROL VAN DE GEBRUIKERS

De gebruikers meenemen bij de bouw van een duurzaam pand is dus niet onbelangrijk. Hen betrekken bij je duurzaamheidsdoelstellingen is zelfs noodzakelijk vinden de deelnemers.

"Ons belangrijkste bezit zijn de mensen die in het pand zitten en die beleid voor Nederland moeten maken. Het pand is er primair niet om duurzaam te zijn, maar om de gebruiker optimaal te laten presteren en zich optimaal te laten voelen in het pand", zegt Meerburg.

Dat er geluisterd wordt naar de wensen van de medewerkers en dat hen meenemen cruciaal is om het gebouw straks goed te gebruiken, bevestigen plaatsvervangend teammanager Caroline Soentken en adviseur bedrijfsvoering Nancy van Velzen van RVO. Groen bleek voor iedereen die in het gebouw werkzaam is erg belangrijk en of de ramen open kunnen. "Het kan, maar als iedereen de ramen open gaat zetten, hoe zit het dan met het klimaatstelsel?", vraagt Van Velzen zich af. "Daarom is het zo belangrijk om goede afspraken te maken, duidelijk uit te leggen waarom dingen zo zijn en de medewerkers zelf eigenaar te maken. Je moet het met elkaar doen."

Voor Van den Berg is dit niet meer dan vanzelfsprekend. "Wij betrekken medewerkers bij de inrichting. Hoe werk jij, hoe wil je dat je kantoor eruitziet, hoe ziet je dag eruit met je team? Dan zijn mensen uiteindelijk ook trots op hun werkplek, die we circulair inrichten."

Als je het gebouw en de omgeving afstemt op de wensen van de gebruiker, dan ontstaat er meer betrokkenheid. "Maar ook eigenaarschap en een beetje liefde



Wietse Walinga:
Verstop je fouten niet, maar vertel ze!



voor hetgeen waar je mee te maken hebt. Die liefde voor het pand waarin je werkt, maakt alles mooier", zegt Uytenga.

De architect vertelt dat de toekomstige gebruikers aan de Mandemaat via klankbordgroepen hun stem konden laten horen. Maar gemakkelijk is het niet met zo'n containerbegrip als duurzaamheid. "De één vindt energieverbruik heel belangrijk, een ander groen en weer een ander circulair materiaal. Wij hebben te maken met de balans tussen opdrachtgevers en zo'n 1500 gebruikers. Er zijn veel belangen die je moet zien te verenigen. Dat is tegelijkertijd het dankbare aan ons werk. Als dat lukt, dan kun je veel mensen enthousiast maken."

FLEXIBELE INRICHTING

Eind 2025 staat er aan de Mandemaat in Assen een duurzaam gebouw, dat ook duurzaam gebruikt moet



Caroline Soentken:
Ik ben trots dat ik straks mag gaan werken in zo'n mooi en duurzaam gebouw.

worden. Dat vergt creativiteit en de nodige inspanning denkt projectleider Chris Steensma van RVO. De aanjager van het rondetafelgesprek in Assen heeft er wel ideeën over. "Het heeft allereerst te maken met gedrag. Dat is een mooie uitdaging. Wij willen als overheid voorbeeldgedrag laten zien en daar kunnen we wel stappen in maken. Als het gaat om het gebruik van het gebouw zouden we bijvoorbeeld kunnen beslissen om op rustige vrijdagen vijf afdelingen in plaats van zeven open te houden. Minder bezetting, minder werkplekken; een duurzame oplossing."

Soentken neemt het op voor de gemiddelde gebruiker, die niet blij zal zijn om te verkassen. "Ik heb er ook belang bij dat de gebruikers zich thuis voelen. Ze zijn gehecht aan hun eigen plek en eigen collega's. Ik wil niet dat zo'n beslissing ze weerhoudt om op kantoor te komen."



Selina Roskam:
Ik voel de verantwoordelijkheid om te laten zien dat het wel kan.

Steenma begrijpt dit, maar stipt aan dat je nu de kans hebt om zaken te veranderen. Maar ook Van Velzen voorziet dat dit een lange adem nodig heeft. "We willen het liefst alles flex, maar de echte gebruiker wil dichtbij zijn locker en zijn collega's zitten. Je kunt op vrijdag wel comprimeren, maar het is belangrijk om de mensen heel goed mee te nemen. Dat gaat niet van de één op de andere dag. Veel van ons zijn wel gewend om als nomaden door het pand te hoppen, maar de gemiddelde gebruiker zit daar verder van af."

COMMUNICEREN MET GEBRUIKER

Van den Berg weet dat er veel mogelijk is om een werkplek gebruikersspecifiek in te richten. "De techniek gaat ons daarin wel helpen. Zo zijn we momenteel aan het experimenteren met verdiepingen inrichten op 'rust', 'ruis' en 'rumoer'. Gebruikers kiezen hun werkplek hier gericht op hun taak. De flexibiliteit van een pand wordt in elk geval steeds belangrijker." Om de gebruiker mee te krijgen in deze ontwikkelingen is communicatie belangrijk. "Goed vertellen en een pand door blijven ontwikkelen. Daardoor blijft het in leven en houd je het toekomstbestendig. We moeten met elkaar blijven kijken waar de behoeften liggen. Volgens mij creëer je dan iets moois."

Uytenhaak voegt eraan toe: "Een gebouw moet die-nend zijn aan het succes van de gebruikers. Mensen zijn het belangrijkste kapitaal en het gebouw is daarin een middel. Dat moeten we nooit vergeten."

RIJKSBELEID OVER DUURZAAMHEID

Hoeveel afspraken en regels zijn er nodig rondom duurzaamheid om organisaties en gebruikers de juiste stappen te laten zetten op weg naar het doel? Een stip op de horizon is volgens Roskam nodig om met z'n allen naar toe te werken. Zonder beleid lukt dat niet. "Het doel is duidelijk: zo weinig mogelijk CO2 bij de bouw en exploitatie en goed met de omgeving omgaan. Je hebt nog wel de markt nodig om er kleuring aan te geven."

Meerburg onderschrijft dit. "Die stip op de horizon is voor mij niet ervoor zorgen dat biodiversiteit niet verloren gaat, maar dat we er zelfs iets aan toevoegen." Het hoeft niet in een rechte lijn, maar we moeten wel weten waar we naar toe gaan, vindt de beleidsmedewerker. "Fouten maken hoort erbij. Iets wat we als overheid ontzettend moeilijk vinden, want juist het rijk mag geen belastinggeld verspillen."

Chris Steensma: **We willen als overheid voorbeeldgedrag laten zien.**



Wietse Walinga van Smart WorkPlace moedigt de ambtenaren aan om meer naar buiten te treden. "Zie het als leermomenten. Je bent als rijksoverheid koploper. Je doet hele gave dingen en investeert veel maatschappelijk geld. Laat de lessen die geleerd worden dan ook naar buiten komen. Verstop dat niet, maar vertel het! Daar heeft de markt wat aan."

STOK ACHTER DE DEUR

Op de vraag van moderator Wim Kooyman waarom beleid nodig is, zegt Meerburg: "We kampen met gebrek aan capaciteit bij het RVB. We spreken over maatwerk, innoveren en pionieren maar zoeken ook hoe we kunnen standaardiseren en versnellen. Anders lukt het ons nooit om voor 2050 die hele duurzaamheidsopgave te realiseren. Wetgeving helpt daarbij, want dat zijn standaardmaatregelen. Je wilt ergens creatief zijn, maar ook een stok achter de deur hebben."

Volgens Rasker heeft de waarde van de afspraken ook te maken met het ontbreken van eenduidig beleid als gevolg van het politiek klimaat. "Het constant switchen van doelstellingen werkt funest voor het breed accepteren en daarop inzetten van bedrijven en inwoners op het gebied van verduurzamen."



Nancy van Velzen:
Het is belangrijk om de gebruikers uit te leggen waarom dingen zo zijn.



DEELNEMERS

- Nancy van Velzen, adviseur bedrijfsvoering bij RVO
- Caroline Soentken, plaatsvervangend teammanager bij RVO
- Martin Rasker, wethouder Wethouder Martin Rasker
- Wietse Walinga, directeur Smart WorkPlace
- Pieter Kramer, bouwplaatsmanager Hegeman Bouw & Infra
- Wim Kooyman, directeur Smart WorkPlace
- Selina Roskam, coördinerend programmamaker duurzaamheid bij Rijksvastgoedbedrijf
- Chris Steensma, projectleider RVO
- Martine Meerburg, coördinerend beleidsmedewerker duurzaamheid bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Hairo van den Berg, adviseur Duurzaamheid bij Centrum voor Facilitaire Dienstverlening van de Belastingdienst

LATEN ZIEN DAT HET KAN

Aan het einde van de RoundTable is de stemming hoopvol. Dat is mede te danken aan het vooruitstrevende voorbeeldproject waar de deelnemers te gast mochten zijn. "Ik heb nu gezien dat dit kan. Ik voel de verantwoordelijkheid om te laten zien dat het wel kan. We moeten durf laten zien en leiderschap tonen en soms zeggen: 'we gaan het doen, ook al weten we het niet helemaal zeker'", aldus Roskam. Het laatste woord is voor Uytenhaak: "De overheid met het Rijksvastgoedbedrijf als opdrachtgever heeft ons uitgedaagd als markt om dit te durven en te kunnen doen. In die zin is het beleid en de rol van het RVB enthousiasmerend en stimulerend om hoger te springen dan de lat van de ondergrens."