

Hoe nu verder?

Het Green Office 2015 project zoals vanmiddag aan u gepresenteerd vraagt om een vervolg, het mag toch niet zo zijn dat het na vanmiddag over is. Ik voel mij gesteund door mevrouw Cramer om verder te gaan, en met mij vele anderen. Ik denk dat dit studieproject een geweldige ambitie in zich heeft. Het is begonnen vanuit de techniek, ik ben terug gefloten en het is geworden wat het nu is.

Het Green Office 2015 project zoals dat vanmiddag is gepresenteerd vraagt om een vervolg en dat krijgt het ook. Wij hebben gisteren met de partners van Green Office 2015 afgesproken dat we een convenant gaan opstellen, een samenwerkingsovereenkomst, waarin staat dat wij in 2009 verder gaan. Dus over 4, 5 a 6 maanden gaan we weer een mini symposium organiseren en gaan we kijken waar we gekomen zijn.

Het Green Office 2015 voelt zich gesteund door de vele positieve reacties vanuit de overheid zoals het Ministerie van VROM, met de RGD, maar ook door de reacties vanuit NS-poort, Prorail en gemeentes.

Dat geldt ook voor de brancheorganisaties uit de bouwsector en kennisinstututen zoals TU's en TNO. We kunnen dus niet meer weglopen. Als je met alle partijen zo commit aan een project dan zul je daar ook een vervolg aan moeten geven. Er zijn 3 thema's die in deze maatschappij van ontzettend belang zijn. Green Office 2015 kan aan deze thema's een versnelling geven.



1. De oplossingen voor binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in Nederland

Er zijn veel van deze plaatsen, er zijn veel mobiliteitsproblemen. Daar ligt gewoon een oplossing. En je kan dus gisteren beginnen als je wilt . In aansluiting op de woorden van minister Cramer, waarin zij ons uitdaagt om met innovatieve oplossingen te komen: hier ligt er een. En daar zullen wij invulling aan gaan geven. Anderzijds willen wij die niet voor ons zelf houden. De groep heeft gezegd: wij willen dit delen in de sector en met collega's om dit verder op een hoger niveau te tillen.

Anderzijds, en daar is het niet mee begonnen, maar het heeft een positief afgeleid element in zich; met integraal ontwerpen gaat de kwaliteit omhoog en gaan de faalkosten naar beneden. Wij verbranden als bouwsector in Nederland in 2007 5 tot 6 miljard aan faalkosten. Denk eens dat je daar 10 tot 20% van kan terughalen, dat is ook onze verantwoordelijkheid

2. Integraal ontwerpen en bouwen (ketenintegratie)

Green Office 2015 wil een bijdrage leveren aan de zo noodzakelijke ketenintegratie in de bouwsector. Wat zijn wij verkokerd. Roald zei dat de sector er aan toe is, dat is zo, maar hij is er absoluut niet klaar voor. Dat kan je zeggen, want je zit niet in de bouwsector op die manier, maar wij moeten nog zoveel doen. Ik denk als we op die manier aan de gang gaan, kunnen we het op die manier in gang zetten. Er zijn al een aantal bewegingen geweest. Het feit alleen al dat de branche organisaties achter dit verhaal staan, betekent ook iets voor 2009 en de komende jaren, omdat voor ons beter te gaan faciliteren. Dan kom je echt op het woord change uit, dat natuurlijk al heel veel gevallen is deze dag. Maar dan heb je het echt over change management. Het gaat helemaal niet om technische innovatie, absoluut niet. Dit krijg je alleen maar voor elkaar als je sociale innovatie invult in je onderneming. En dat heeft alles te maken met awareness, dat heeft alles te maken met mindsetting en heeft alles te maken hoe je op een andere manier wilt denken. Daar hebben de CEO's van onze participerende bedrijven ook een verantwoordelijkheid in, niet alleen de directielagen daaronder, die naar seminars gaan en naar congressen. Nee daar ligt een verantwoordelijkheid in de sector zelf. Daarnaast ligt er ook een bij de overheid, die dit zou kunnen stimuleren. Minister Cramer heeft daar al een voorbeeld van gegeven.

3. Het onderwijs

Dit gaat over onze kinderen en kleinkinderen. Deze manier van innoveren start in het onderwijs. Innoveren kun je leren. En dan heb ik het over de hele onderwijs kolom, van de technische universiteiten die zich af en toe als koninkrijkjes gedragen tot aan het vakonderwijs en alles wat daar tussen zit. Toen ik de afgelopen maanden bij de TU in Delft en Eindhoven was, heeft mij dit gesterkt, dat daar de wil ook is. De wil om dit op te pakken.

Ik ga het nu samenvatten, dat is best lastig maar ik doe het wel

Conclusies

Green Office 2015 conclusies

- Green Office 2015 is een omgeving waar de mens centraal staat
- Green Office 2015 is een energie leverende gebouw
- Green Office 2015 is het duurzaamste kantoor ter wereld
- Green Office 2015 wordt voor marktconforme huurprijzen gerealiseerd
- Green Office 2015 geeft steden haar hart terug
- Green Office 2015 creëert landschapsparken reduceert CO2 en milieu ontlast (fijnstof)
- Green Office 2015 is flexibel en multifunctioneel
- Green Office 2015 past in de Nota 2040 van Den Haag



Green Office 2015

De mens centraal, dat hadden we gezegd.

Het energieleverend gebouw, dat staat er

Het duurzaamste kantoor ter wereld

Een hele belangrijke, is dit allemaal betaalbaar en haalbaar? Want de markt vindt alles prachtig, maar als we een gebouw gaan huren dan zien we de m2 prijs, maar als het bij een duurzaam kantoor hoger is, dan gaan we er over nadenken. Ik geef u de verzekering dat dit gebouw, in deze omgeving voor dezelfde huurprijs neergezet kan worden als de traditionele gebouwen. Dan moet je als belegger of ontwikkelaar wel heel sterk in je schoenen staan, als je dit Green Office 2015 voorbij laat gaan. Misschien dat u mij uitdaagt en vraagt waar zijn die berekeningen, en vraagt wie heeft dat gedaan en mag ik dat even zien? Niet vanmiddag, de berekeningen zijn er wel, maar we hebben hier een belegger aan laten rekenen en die staat hier ook compleet achter. Dat was voor mij de reden om dit absoluut te laten staan, anders had ik hem weggehaald. Maar we hebben nog wat aan elkaar uit te leggen en dat gaan we de komende weken doen.

GO geeft een stukje hart terug aan de steden, creëert landschappen, reduceert de CO2 en ontlast het milieu en het is flexibel en multifunctioneel. En het past ook nog, in het boekje van Bert van Delden, dus we komen bij de VROM terecht.

Goed, nou het is prachtig, en nu , dan moet je in een congres een aantal aanbevelingen geven, en even kijken wat we er echt mee doen.

Green Office 2015 aanbevelingen

- Breeam en Greencalc normen aanpassen
- Mobiliseren Branchverenigingen
- Overheid aanbesteden op laagste Total Cost Of Ownership
- All-in huurprijzen voor de kantorenmarkt
- Aanbestedingsruimte ontwikkelen door overheid
- Voorschrijven van BIM systematiek en VISI door overheid
- Bouwbesluit aanpassen
- Aanpassingen wet en regelgeving
- Onderwijs inrichten

Green Office 2015

Aanbevelingen er zijn er een paar. Wij gaan in ieder geval met Ducht Green building council praten om de Breeam en Greencalc normen gesitueerd te krijgen op een locatie zoals wij nu bedacht hebben. Want niet vanuit de theorie, maar vanuit de praktijk zou dit moeten werken, en eigenlijk zou je dit binnen Europa moeten afspreken, maar laten we maar hier beginnen. We gaan in ieder geval de brancheverenigingen mobiliseren met een aantal mensen. Wij gaan ze op hun verantwoordelijkheid drukken, dus de voorzitters en directeurs van een BNA een Bouwend Nederland, een Uneto VNI, noem het maar op. U zult de komende maanden iets van ons horen.

De overheid, daar wordt heel veel over gezeurd, we vinden alles prachtig maar het moet altijd voor de laagste prijs, daar doet iedereen aan mee, de gemeente, de overheid, particulieren. Een ding, van mij mag je het woordje laagste laten staan, maar dan gaan we dat andere woord veranderen, de prijs gaan we veranderen in Total costs of ownership. Daarmee gaan wij werken, want daarmee leg je de verantwoordelijkheid bij de ontwerpers en bij de exploitatiefase. Dan kan je dit soort dingen ontwikkelen en in beweging krijgen. Maar er moet nog veel gebeuren, dit is een aanbeveling in deze terminologieën, daar moet elke aanbesteder over denken wil hij nog enig maatschappelijk belang in zich zelf naar voren brengen. Dus daar zullen wij een groot beroep op gaan doen.

Een ander verhaal is wij zijn in Nederland een beetje een uitzondering, als je in Amerika een kantoor huurt, zijn er altijd 2 vragen. Wat is de m2 prijs en wat zijn de energiekosten. In Nederland vergeten we dat gewoon, nee de laagste m2 prijs en de rest zien we wel.

Wist u dat over gehele exploitatiefase van een gebouw, de energiekosten meer dan 20 tot 40% zijn. Dus je hoort je als huurder af te vragen, wat betaal ik aan m2s en wat betaal ik aan mijn energie. Wij hebben een stelsel bedacht waarin we een all-in prijs in op de markt brengen. Een all-in prijs waarvoor een belegger het wil verhuren, een all-in prijs waar in zit een m2 prijs en een energieprij. Dwz dat de verantwoordelijkheid voor het energieverhaal voor hem is, zo simpel is het natuurlijk

niet, er zitten een aantal aanhangsels bij, maar dat zou onze markt een stuk kunnen verlichten en een stuk meer awareness opleveren

Wij zouden aan de overheid willen vragen, geef ons wat meer ruimte, probeer deze ideeën en concepten meer ruimte te geven. Die mensen zitten in de zaal, maar buiten de zaal zijn er toch wel eens teleurstellingen. Prijsvragen die naast ons neergelegd worden, ongevraagde adviezen waarvan gezegd wordt, prachtig, leuk, maar we gaan toch de andere kant uit. Dat werkt natuurlijk niet motiverend in deze sector. Daar zou nog wel eens iets aan moeten gebeuren. De overheid zou ons ook kunnen helpen met een duwtje in de rug door bv visie en de BIM systematiek, ik ga daar niet op in, maar het zijn hulpmiddelen om integraal te denken en integraal te ontwerpen. Dat is niet moeilijk, er zijn gemeentes die doen dat al. Rotterdam en Breda zijn daar een voorbeeld van. Maar het zou eigenlijk wat meer verder in het land weggezet moeten worden, zodat andere gemeentes dit ook gaan doen. Want dit helpt ons zo. Niemand hoeft ons de trap op te helpen, maar een duwtje in de rug is soms ook wel prettig.

Het bouw besluit zal hier en daar moeten worden aangepast, daar komen wij ook mee, daar hebben wij vanuit de studie ook ervaringen mee opgedaan en dat geldt ook voor bouwen, nabij en over spoorzones. Dit is wel nodig, wil je dit soort projecten van de grond kunnen krijgen.

We hebben een aantal conclusies gegeven, we hebben een aantal aanbevelingen gedaan en daar zou ik het bij kunnen laten. Maar zo wil ik niet afsluiten. Er komt er dus nog eentje bij. Wat gaan wij nu zelf als Green Office 2015 doen. Wij gaan vanaf nu gewoon aan het werk. Allereerst de partnerovereenkomst, dan moet je het wel over 3 dingen hebben, een stukje ontwikkeling, een stukje realisatie en een stukje innovatie. En dan koppel je dit aan elkaar en misschien moeten we wat delen. Uit elkaar trekken omdat we de hele keten er bij willen houden, maar wij willen een kennisplatform worden in Nederland op dit gebied, maar met de integrale gedachte. Dat gaat dus gebeuren

Wij gaan binnenkort een aantal gemeentes bezoeken, gevraagd of ongevraagd en we gaan de overheid hierbij hulp vragen. Krijgen we die niet dan gaan we toch. Samen is beter en het eerste belletje is naar Bert van Delden, want Bert heeft gezegd ik ga jou helpen.

We gaan in gesprek met Dutch Green Building council om die aanbevelingen wat scherper te krijgen. We gaan in ieder geval een samenwerkingsnotitie opstellen, voor de branche organisaties, ze zitten allemaal hier in de zaal.

Een week geleden was er een bouw event, daar kwam dezelfde vraag boven tafel: waarop lukt het gewoon niet die ketenintegratie. Het heeft alles te maken met wie gaat op wie zitten wachten. Nou deze tijd is over, we gaan met de brancheorganisaties aan de slag. Ze krijgen brieven, notities en gesprekken met ons. Ik zal me druk gaan maken, met een aantal mensen in de zaal, wij gaan daar voor knokken.

Want als je dat allemaal niet voor elkaar krijgt, dan lukt het gewoon niet. Het kan, de tijd is rijp. Wij willen ook een BIM case organiseren. Een BIM case is eigenlijk een week dat je met alle partijen rond de tafel zit en laat zien hoe zo'n model werkt. Wij willen een transparant huis, waarin iedereen kan komen kijken hoe zo'n proces nu verlopen, daar gaan we zelf aan werken. We gaan alle mensen uit de sector uitnodigen om hier met ons een week door heen te lopen. Daarmee kunnen zij ook

kennis opbouwen en kun je zien dat dit een tool is om integraal ontwerpen een paar stappen verder te krijgen.

En wij gaan een nota voor het onderwijs opstellen, maar dat doen wij niet alleen als Green Office 2015, daar hebben wij die brancheorganisaties voor nodig. Ik heb in de afgelopen vergadering van de Regieraad van de taskforce die pas is opgericht onder leiding van Hans Blankert, gezegd: je hoort van ons. Hij wist dat dit symposium er was en ik zeg wij zullen voor het onderwijs een aantal initiatieven opstellen, waar we hiervan geleerd hebben. Daarnaast zijn er in Nederland nog een aantal initiatieven op methodisch innoveren, dat zullen we verzamelen en binnen die case brengen. Wij brengen ons deel in vanuit onze tak . Maar we proberen dat wat breder weg te krijgen.

Nu ik het in een volle zaal heb gebracht, is dit natuurlijk niet vrijblijvend meer, maar ik voel me gesteund door 20-30 mensen van dit platform en ik ga volgend jaar met Rene, mijn CEO mijn lijstje doornemen want ik blijf wat doen, Green Office 2015 zal ook op deze lijst staan.