



## Duurzaamheid in de gebouwde omgeving

**Er ligt een grote transitieopgave voor de bouwsector om in 2050 volledig, en in 2030 50% circulair te zijn. Om deze hoge ambities te halen en om de aarde een fijne en gezonde plek te laten zijn om te wonen en leven, is een systeemverandering nodig.**

Wanneer we in **2050 volledig klimaatneutraal en circulair** willen zijn, moeten we anders gaan bouwen. In die nieuwe circulaire bouweconomie moet de uitputting van grondstoffen, uitstoot van broeikasgassen en stikstof, de vervuiling van de leefomgeving en de aantasting van ecosystemen tot een minimum worden beperkt. Ook het hoogwaardig hergebruiken van producten en materialen wanneer ze vrijkomen uit een gebouw is van belang in een circulaire wereld. Dit betekent dat we anders moeten omgaan met grondstoffen, materialen, producten en diensten, anders moeten gaan nadenken over vastgoed, het ontwerp, de uitvoering en het beheer, en dat we innovatieve vormen van samenwerking vinden tussen alle betrokken partijen.

### **Wat is duurzaamheid in de gebouwde omgeving?**

Om onze leefomgeving op een duurzame manier verder te ontwikkelen, is het van belang om zowel aan de behoeften van de huidige generatie te voldoen als rekening te houden met de behoeften van toekomstige generaties. Dit principe moet ook worden toegepast bij het inrichten van de

gebouwde omgeving. Denk hierbij aan duurzame gebouwen die ook rekening houden met de omgeving. Een duurzaam gebouw minimaliseert de negatieve impact op mens, milieu en omgeving. Dit wordt bereikt door duurzaamheid te integreren in alle projectfasen: van initiatief tot gebruik. Dat begint al door duurzame ambities en doelstellingen te formuleren in de **initiatiefase** van een project. Anders samenwerken of aangepaste werkprocessen kunnen een kleiner gebouw (of zelfs geen gebouw) mogelijk maken. In de **definitiefase** wordt vervolgens gewerkt aan de (duurzaamheids)eisen, wensen en randvoorwaarden die aan het project worden gesteld. Denk bijvoorbeeld aan de wens voor een adaptief gebouw, maar ook aan het gebruik van energie en water. Op basis hiervan kunnen (duurzame) ontwerpkeuzes gemaakt worden in de **ontwerpfase**, zoals het gebruik van circulaire of secundaire materialen. Tijdens de **realisatiefase** kan worden ingezet op duurzaam bouw materieel en het beperken van de uitstoot van broeikasgassen, stikstof en afvalproductie.

Bij een duurzaam gebouw gaat het ook over het **gebruik van het gebouw**. Dit omvat bijvoorbeeld de uitstoot van CO<sub>2</sub> door energieverbruik voor de verwarming en koeling ervan, alsook het gebruik van materialen en de productie van afval als onderdeel van de werkprocessen die zich in het gebouw afspelen: **duurzame bedrijfsvoering**. Je

bekijkt de milieueffecten dus over de hele levensduur van het gebouw of bouwwerk, met als doel een gebouw met een zo laag mogelijke milieubelasting. De manier waarop je een overeenkomst voor de sloop, realisatie en/of het onderhoud van een gebouw inricht en de manier waarop het **contractmanagement** wordt uitgevoerd, zijn tot slot ook van invloed op de duurzaamheidsprestaties van het gebouw.

Enkele kenmerken van duurzaamheid in de gebouwde omgeving zijn:

- In de gebouwde omgeving is **circulair en adaptief** gebouwd; er is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van gesloten kringlopen overeenkomstig de **R-ladder<sup>1</sup>**, onderdelen kunnen eenvoudig worden vervangen en hergebruikt. Bij een veranderende functie van het gebouw, kan de inrichting eenvoudig worden aangepast.
- Gebouwen hebben meerdere functies, waardoor intensiever en **meervoudig gebruik** wordt gemaakt van (delen van) gebouwen. Zo is er in totaal minder ruimte nodig.
- Ook is de aanwezige technologie afgestemd op de gebruikers en activiteiten, om zo efficiënt mogelijk te kunnen zijn (**smart building**).
- Er wordt slimme en **duurzame mobiliteit gefaciliteerd**. Technologische innovaties, het realiseren van gedragsverandering en het beter benutten van het huidige verkeersnetwerk draagt bij aan een veiliger, duurzamer, efficiënter en toekomstbestendig mobiliteitssysteem en leefomgeving.
- Bij de inrichting van de omgeving is voorzien in **klimaatadaptieve en natuurinclusieve** maatregelen en de negatieve impact van bouwwerken op ecosystemen wordt beperkt. Dit omvat het verminderen van vervuiling, het beschermen van natuurlijke hulpbronnen en het behouden van biodiversiteit.
- Uitstoot van milieubelastende stoffen zijn beperkt tot een minimum, zowel in materialisatie (vermijd toxische materialen) als tijdens de uitvoering van de bouw als gedurende de **gebruiksfase**. **Vervuiling wordt voorkomen** en natuurlijke hulpbronnen als water, lucht en bodem worden beschermd.
- Er is **sociale inclusie** waarbij de basisbehoeften zoals onderwijs, huisvesting,

gezondheidszorg en werkgelegenheid voor iedereen toegankelijk is.

- Er wordt gebruik gemaakt van **hernieuwbare energiebronnen** zoals zonne- en windenergie, evenals het verminderen van het energieverbruik door efficiënte technologieën.

### Duurzaamheid op organisatieniveau

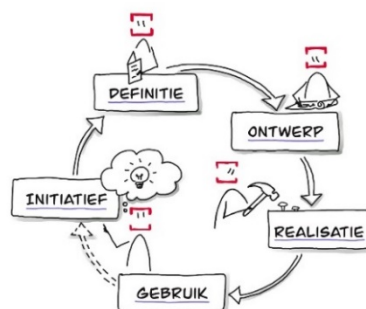
Een duurzaam project opzetten is één, maar als duurzaamheid als thema niet diep geworteld is in de gehele organisatie, kan dit het resultaat van het project belemmeren. Het is daarom van belang duurzaamheid als integraal te verankeren op organisatorisch niveau, door middel van **duurzaam beleid**. Ons advies is dan ook om duurzaamheid altijd prominent op de agenda van de organisatie te plaatsen, zodat het een centrale rol speelt in iedere keuze die wordt gemaakt. Door duurzaamheidsbeleid te implementeren, leg je de basis voor het verwezenlijken van projecten met een duurzaam karakter. Bovendien versterken duurzaamheidsinitiatieven op organisatieniveau en projectniveau elkaar, wat leidt tot een krachtig synergetisch effect.

### Onze missie

Bij AT Osborne streven wij naar het realiseren en behouden van duurzaam vastgoed. Wij kijken verder dan de eisen en regels die nu gelden, omdat wij weten dat deze nog niet scherp genoeg zijn om de **doelstellingen van 2050** (klimaatneutraal) te halen. Dit betekent dat wij vooroplopen op het gebied van duurzame- en energie eisen. Samen met onze opdrachtgevers blijven wij **aan het stuur én spelen** wij in op de lange termijn van duurzaam vastgoed.

### Onze aanpak

Wij adviseren in alle projectfasen: van het formuleren van ambities en doelstellingen in de **initiatiefase** tot en met de realisatie- en **gebruiksfase**.



<sup>1</sup> <https://www.rvo.nl/onderwerpen/r-ladder>

Aan de slag gaan met duurzaam bouwen begint bij inzicht hebben in het toepasselijk wettelijk kader en het opstellen van ambities. Vervolgens wordt een vertaalslag gemaakt naar beleid. Maar ook in de uitvoering zijn wij u van dienst. Hierbij richten wij ons op project- en assetmanagement, projectbeheersing, inkoop en contractmanagement en juridische dienstverlening. Duurzaamheid wordt daarmee zowel in de organisatie, als in alle fasen van een project geborgd.

### Welke oplossingen biedt AT Osborne

- ✓ Wij maken het **wettelijk kader** inzichtelijk en helpen u door de bomen het bos te zien.
- ✓ **Ambities en strategie:** wij vertalen uw duurzame ambities naar beleid en doelstellingen die de ambities concreet en meetbaar maken. Daarbij borgen we duidelijke kaders en randvoorwaarden en bepalen we een passende strategie. Goed beleid is strategisch, richtinggevend en bepaalt de route om de doelstellingen te realiseren.
- ✓ **Integrale businesscase:** Niet alleen een duurzaam resultaat, maar ook financiële kaders hebben impact op uw bedrijfsvoering. Onze bouwkostenmanagers helpen u met investeringsramingen en life cycle benadering de juiste afweging te maken tussen beiden en deze te verwerken in een haalbare business case.
- ✓ **Projectdefinitie en programmeren:** We leggen uw wensen en duurzame ambities vast om de kaders van uw project te definiëren. De praktische uitwerking hiervan vertalen wij in programma's van eisen. Zo zorgt u ervoor dat uw duurzame ambities geborgd worden in het ontwerp van uw nieuwbouw- of renovatieproject.
- ✓ **Inkopen en contracteren:** Wij helpen u met het opstellen van een inkoopstrategie, de benodigde contractdocumenten en uitvoeren van het inkoop- of aanbestedingsproces. Door in het inkooptraject en de contracten duurzaamheidsprykkels op te nemen die afdwingbaar zijn, borgen we een duurzaam projectresultaat.
- ✓ **Project- en contractmanagement** van het initiëren van een bouwproject tot aan het gebruik ervan. Met goed gedefinieerd en ingericht project- en contractmanagement dragen wij bij aan de realisatie van duurzame doelstellingen en KPI's.

In elke projectfase zijn er mogelijkheden om duurzaamheid mee te nemen in een project. Wij helpen opdrachtgevers in elke fase om duurzaamheidsambities te realiseren. Maar het beste resultaat behalen we wanneer we fungeren als de '**spil**' die alle fasen verbindt. Door bij elke fase betrokken te zijn, weten we optimaal resultaat te behalen op het gebied van duurzaamheid. Per fase borgen wij dat we handelen in lijn met de geformuleerde ambities en doelstellingen, waardoor aan het eind de projectdoelstellingen zijn behaald.

### Voorbeeld van duurzaamheid in de gebouwde omgeving

#### Regiokantoor Alliander- Westpoort

Het nieuwe regiokantoor van Alliander is toekomstbestendig en adaptief gebouwd. De constructie van het gebouw is grotendeels van hout en bij de bouw is zo veel mogelijk materiaal hergebruikt uit het oude complex. Bovendien is het gebouw energieneutraal en is er veel groen op en rondom het kantoor. Dit groen biedt een thuis voor insecten, vogels, amfibieën en kleine zoogdieren. Regenwater wordt op het terrein geborgen en gebruikt voor de bewatering van de beplanting.

# Urban Matters, People Matter

## Meer weten?

Neem contact op met:



**Anne-Louise Bergkamp**

Consultant

+31 (0)6 10 04 94 17

[anne-louise.bergkamp@atosborne.nl](mailto:anne-louise.bergkamp@atosborne.nl)



**Miriam van Dalen**

Consultant

+31 (0)6 21 43 98 23

[miriam.vandalen@atosborne.nl](mailto:miriam.vandalen@atosborne.nl)

© 2023, AT Osborne

### AT Osborne

Postbus 168  
3740 AD Baarn  
(035) 543 43 43

[www.atosborne.nl](http://www.atosborne.nl)