

4 Zakelijke dienstverlening

otografie: Bert Janssen Fotografie - Maastricht



'Duurzaamheid is opgeblazen tot hype'

Hans Fiering: "Wat heb ik aan energiezuinige gebouwen en woningen als ze straks niet gebruikt dan wel bewoond worden?"

Door Maurice van der Linden

Heerlen/Rotterdam • Duurzaamheid. Overheden hebben het hoog op hun politieke agenda staan en voor menig bedrijf is deze term een *unique selling point* geworden. "Onzin", vindt Hans Fiering, directeur van Bremen Bouwadviseurs. "Duurzaamheid is niet meer bijzonder; we moeten het gewoon dóén. Het wordt tijd dat het begrip uit de hypesfeer wordt gehaald."

Bremen Bouwadviseurs is een onafhankelijke advies- en managementorganisatie voor projecten op het gebied van vastgoed. Het team bestaat uit ongeveer veertig specialisten en generalisten die werken vanuit Heerlen en Rotterdam. De werkzaamheden richten zich op elke levensfase van vastgoed: van de ontwikkeling van een vastgoedbeleid, het maken van een (financiële) planning en de voorbereiding en coördinatie van projecten tot en met een doordacht plan voor de instandhouding van het vastgoed, zowel bouwkundig als installatietechnisch. De voorliefde voor vastgoed had Rotterdammer Hans Fiering al op zeer jonge leeftijd. Zo was hij op tweeëntwintigjarige leeftijd al betrokken

bij de nieuwbouw van het ministerie van VROM en deed hij twee jaar later twee nieuwbouwprojecten in Mozambique. Voor het ingenieursbureau waar hij toen werkzaam was, deed hij een groot project bij ABP Onroerend Goed, waarna hij in 1989 de overstap naar Bremen Bouwadviseurs in Heerlen maakte, het bedrijf waar hij in 2000 (mede)eigenaar van werd.

"Mijn eerste Limburgse project weet ik nog als de dag van gisteren", vertelt Fiering met een lach op zijn gezicht. "Ik moest een begroting maken voor een rioolwaterzuivering in Jabeek en toen had je nog geen navigatiesystemen in

de auto. Ik kan je vertellen dat het een behoorlijk tijdje heeft geduurd voordat ik de plaats van bestemming had bereikt." In die tijd bestond het begrip duurzaamheid nog niet zoals we het nu kennen. "In de jaren negentig begon dat pas te komen. Een eerste duurzaamheidsaspect waren de bouwkundige zaken zoals het grind in het beton vervangen door gebroken puin. Grind is een natuurlijk product dat op begon te raken en daarom zocht men naar alternatieven. Vervolgens kwamen er steeds meer producten die recyclebaar waren. Zo

kwam er de kunststof dakbedekking in plaats van het alom gebruikte bitumen. Dit waren voorlopers van het huidige cradle-to-cradle-principe. Ook de installaties en de volledig geautomatiseerde gebouwbeheersystemen kwamen in opmars en ontwikkelden zich in snel tempo. Zó snel zelfs dat het geautomatiseerde gedeelte de overhand kreeg en doorsloeg. Het aspect dat een mens het gebouw bewoont en gebruikt, werd totaal uit het oog verloren. Alles draaide om de installatie, en die regelde ook alles voor de gebruiker. Het *sick building syndrome* (destijds ook een hype) zal iedereen zich nog kunnen herinneren. Ramen van gebouwen mochten in die tijd niet meer open en de gebruiker had weinig tot geen invloed meer op de instelling van installaties."

'Vastgoed is een middel en geen doel. Focus op beleid en stimuleer middelen.'

"Een gebouw moet zo weinig mogelijk installaties moet hebben. Installaties compenseren de bouwkundige gebreken", legt Fiering uit. "We noemen het hier op kantoor wel eens gekscherend het kunstgebit van een gebouw. Zo weinig mogelijk installaties in een gebouw stoppen is duurzaamheid. Het verwarmen en koelen van een gebouw kunnen we tegenwoordig met

één systeem. Een vloerverwarming wordt in de winter gevoed met warm water en in de zomer met koud water. Verlichting is energiezuinig te maken door onder andere bewegingsschakelaars. Geen beweging in het gebouw betekent dat het licht automatisch uitgaat." Bremen Bouwadviseurs heeft al een aantal mooie staaltjes van duurzaamheid laten zien. Zo moest in het masterplan voor de locatie van Daelzicht in Heel de beste combinatie gevonden worden van kwaliteit, duurzaamheid en lage investerings- en exploitatiekosten. Vloerverwarming en -koeling bleek de beste keuze door middel van een WKO-centrale (Warmte Koude Opslag). Hiervoor moesten we gebruik gaan maken van de ondergrond, die in dit geval drinkwaterwingebied was. Samen met de Provincie Limburg en Waterleiding Maatschappij Limburg is toen een pilot opgestart voor energieopslag in het beschermde gebied. Dit resulteerde uiteindelijk in een vergunning, en dat mag een unicum genoemd worden. Hetzelfde principe werd gebruikt voor het Industrien, dat tegenwoordig het Continium Discovery Center heet. Hier was de uitdaging niet een drinkwaterwingebied, maar de mijngangen onder de grond. Bij het DinoDome in GaiaPark Kerkrade Zoo werd door het kiezen van de juiste installatie een maximum aan comfort bereikt met een beperkt budget. Door één luchtbehandelingskast te plaatsen is dat gelukt. Het auditorium en de vergaderzalen in het DinoDome worden hiermee geklimatiseerd. Vervolgens wordt, na behandeling van die lucht, de speelzaal ermee geventileerd.

"Een klimaatneutraal gebouw bouwen mag geen issue meer zijn", is de stellige mening van Hans Fiering. "Het behoort tot de dagelijkse zaken die binnen de bouwwereld horen. We moeten het uit de hypesfeer halen. Vastgoed is een middel en geen doel. Focus op beleid en stimuleer middelen. Ik begrijp daarom niet waarom de Provincie duurzaamheid zo hoog in het vaandel heeft staan. Wat heb ik aan energiezuinige gebouwen en woningen als ze straks niet gebruikt dan wel bewoond worden? Natuurlijk is werken aan duurzaamheid belangrijk! En daar blijven wij, als innovatief adviseur, veel tijd en energie in stoppen. Maar laat de Provincie zich meer focussen op hoe om te gaan met de bevolkingskrimp en de daarmee gepaard gaande economische ontwikkeling en kansen; dan zorgen wij ervoor dat dit in de meest energiezuinige gebouwen van Nederland gebeurt."