

**Gezond sparren met de opdrachtgever**, zonder uitgewerkt plan. Dat doen Van Norel Bouwgroep en installateur Hollander Techniek samen met opdrachtgever Sparkling Projects. Het bevalt ze goed. "Waar maak je dat nu mee in de bouw?"

# Ongepland bouwen aan eerste kantoor zonder vaste verlichting

Marc Doodeman

**Apeldoorn - Het eerste kantoor zonder vaste verlichting staat op een bedrijventerrein aan de rand van Apeldoorn. Van Norel Bouwgroep werkt met een open begroting. "We werken op basis van voortschrijdend inzicht."**

Menig bouwdirecteur zou er op zijn minst een paar slapeloze nachten van krijgen: Het bouwen van kantoor annex informatiecentrum Ecofactorij op het gelijknamige bedrijventerrein even buiten Apeldoorn. Het gebouw moet eind van dit jaar opgeleverd zijn; er is geen bestek aanwezig en geen uitgewerkt plan. Ook de constructie is niet alledaags: het zijaanzicht vormt een beukenblad en het gebouw helt iets over. Verder wordt het gebouw met niet alledaagse duurzame energietechnieken verwarmd en gekoeld.

Toch zit Hans van Norel, algemeen directeur van Van Norel Bouwgroep (41 miljoen omzet in 2010, 125 medewerkers) uit Epe, er ontspannen bij in de keet bij het bouwwerk. Benen over elkaar, armen over elkaar. "Er is nog steeds geen uitgewerkt plan", lacht hij. Niet dat er helemaal niets vastligt; opdrachtgever Sparkling Projects, een in duurzame energie gespecialiseerd ingenieursbureau, en Van Norel zijn wel een prijs overeengekomen. Hollander Techniek is de "technisch integrator" waar Sparkling Project eerder goede ervaringen mee opdeed.

Van Norel won vorig jaar november de competitie voor het bouwproject. Sparkling Projects benaderde diverse bouwbedrijven uit de regio. Zeven daarvan legden een bod op tafel. Sparkling Projects wilde een regionale bouwer die met een open begroting wil en kan werken en veel creativiteit in huis heeft. Van Norel wakte vertrouwen, durfde de klus

aan en schreef in voor een volgens de opdrachtgever "interessante prijs".

## Ontmoetingsplek

Het opdrachtgevende ingenieursbureau gaat zelf een deel van het gebouw betrekken. Ook wordt een verdieping verhuurd aan startende ondernemers en wordt de benedenverdieping ingericht als informatiecentrum voor het bedrijventerrein. Het pand moet een ontmoetingsplek worden voor ondernemers en organisaties die elkaar inspireren op het gebied van innoveren en duurzaamheid.

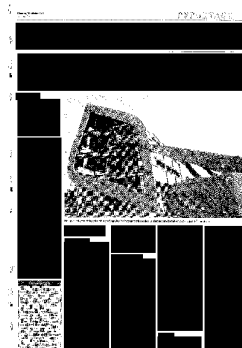
Zoveel kantoren die leegstaan - waarom is niet gekozen voor oudbouw? "Het aanbod aan commercieel vastgoed voldoet niet", vertelt Steven Lobregt, vennoot van Sparkling Projects. "Gebouwen van vier à vijf jaar oud zijn eigenlijk al verouderd. Ze zijn onvoldoende duurzaam en vormen geen stimulerende werkplek. De indeling is vaak hokkerig." Wat ook meespeelt is dat Sparkling Projects zijn brood verdient met duurzame energie. Voor het imago van het bedrijf is het goed dat het kan laten zien wat het letterlijk en figuurlijk in huis heeft. Daarmee is het bedrijf geen standaard opdrachtgever die een bouwmanager naar voren schuift en voor de rest afwacht. Lobregt zit regelmatig met Hans van Norel aan tafel, tot tevredenheid van de aannemer. "Je moet elkaar de ruimte geven. We werken op basis van voortschrijdend inzicht." Die ruimte om zelf oplossingen aan te dragen, krijgt Van Norel. En de opdrachtgever denkt actief mee. Moet steenwol toch schapenwol worden? Lobregt laat zich graag overtuigen.

## Spannende beslissing

"Het is een gezonde manier van sparren", zegt Van Norel. "Dat zien we wel eens anders", doelt hij op de reguliere werkwijze in de bouw waarin aannemers met kant-en-klaar bestek en tekeningen aan het werk worden gezet. "De discussie wordt dan gekilled", zegt Van Norel daarover. Bovendien vraagt een project als De Ecofactorij om transparantie en improvisatie, zegt Van Norel. "Duurzaamheid is geen wiskunde."

Erik Hollander, directeur van Hollander Techniek, kan erover meepraten. Zijn projectleider opperde de geplande inbouw-tl-lampen toch niet te plaatsen. De zelfregelbare staande lampen naast de bureaus zorgen in combinatie met het buitenlicht voor voldoende verlichting. Iedereen bepaalt zelf zijn lichtsterkte en het is nog zuiniger ook. Hollander Techniek hoefde daardoor veel minder bekabeling en installaties te leveren. "Een spannende beslissing", kijkt Hollander terug. "Volgens mij is dit het eerste kantoor zonder vaste verlichting." Buitenstaanders kunnen het vaak niet geloven. Hollander: "Geen lampen in het systeemplafond van het kantoor, hoe kan dat nou, zeggen ze dan. Het kan!"

Dat minder bekabeling aanbrengen minder opbrengsten voor het installatiebedrijf betekent, kan Erik Hollander niet deren. "Ik hoef geen gouden leidingen te leggen", zegt hij. Meedenken met de partij



die straks de energierekening moet betalen – daar gaat het om. Hollander ziet het meedoen aan dit project als een voorrecht. Net als voor Van Norel is de manier van samenwerken in de bouw geen dagelijkse kost. “Waar maak je dat nu mee in de bouw?”, glundert Hollander. In andere sectoren komt de gelijkwaardige en transparante manier van samenwerken veel vaker voor. “In de industrie en de retail zie je het veel vaker, maar in de bouw is het een zeldzaamheid.”

Dat ook de wetgever nog niet op vooruitstrevende bouwprojecten is ingesteld, bewijst het feit dat het Bouwbesluit voorschrijft dat er altijd sparingsen voor gasleidingen in een gebouw gemaakt moeten worden.

### Vrijstelling

“Maar we willen helemaal geen gasleiding”, zegt Lobregt. Hij wil dat het gebouw met een houtkachel (biomassa), zoutpakketten en pv-panelen verwarmd kan worden. “De EPC-methodiek kent duurzame technieken niet en dus is er geen geldige bouwvergunning af te geven”, zegt Lobregt. Zeer tegen de zin werden er sparingsen gemaakt. Nadat ze aangebracht werden, gaf de overheid toch vrijstelling. “Te absurd voor woorden, de sparingsen zijn dus weer dichtgesmeerd. Een vreemde meerwerkpost”, zegt Lobregt. Toch heeft Sparkling Projects niet alleen maar last van de wetgevers uit Den Haag. Het bedrijf maakt gebruik van de milieu-investeringsaftrek en Crisis- en herstelwet. Die wet biedt ondernemers tot dit jaar nog de mogelijkheid om extra af te

schrijven op investeringen, waardoor er een fiscaal voordeel ontstaat.

Ook maakt Sparkling Projects via de lokale Rabobank gebruik van groenfinanciering die een rentevoordeel van 2 procent geeft. Op de website van Sparkling Projects noemt Lobregt zichzelf een architect. “Niet van gebouwen, maar van technische oplossingen en subsidies.”

Om van het fiscale voordeel gebruik te maken, moet het project voor eind van dit jaar afgerond zijn, benadrukt Lobregt. Anders volgt een boete voor de aannemer. De blikken verschuiven naar Hans van Norel. Hij weet het. Hij zit nog steeds rustig met zijn benen over elkaar met een glimlach op zijn gezicht. Dat gaat goedkomen. ■

### De Ecofactorij

Een reusachtig beukenblad vormt het zijaanzicht van De Ecofactorij, een kantoor annex duurzaam informatiecentrum even buiten Apeldoorn. Aan de binnenkant zit een betonkern die overheeft. Oprachtgever is Sparkling Projects, een ingenieursbureau dat gespecialiseerd is in duurzame energievoorziening. Van Norel Bouwgroep is de aannemer; Hollander Techniek zorgt voor de installaties. Het gebouw maakt gebruik van duurzame energiebronnen en isolatiematerialen, zoals pv-cellen, isolatiemateriaal met schapenwol, FSC-hout, airco op waterbasis (Statiq Cooling), een biomassaketel en warmte-koudeopslag met zouten (pcm's).



Het opdrachtgevende ingenieursbureau Sparkling Projects gaat zelf een deel van het gebouw betrekken. Foto: Dijkstra/Peter Brom