

INTERVIEW Waal: 'Door steeds een stapje verder te gaan scoort ons kantoor nu BREEAM Excellent'

09-10-2015 16:23

Bouwbedrijf Waal heeft haar eigen kantoor volledig gestript en opnieuw opgebouwd. De investering van €2 miljoen heeft zijn vruchten afgeworpen, want het kantoor is op 23 september beloond met het certificaat BREEAM Excellent. Daarnaast heeft het pand een A+++ label gekregen. VJ kreeg deze primeur en sprak hier uitgebreid over met Johan Krijgsman, directeur van Waal.

Al sinds 1984 is Waal gevestigd in het pand aan de Schiedamsedijk 22 in Vlaardingen. Een aantal jaar geleden besloot Krijgsman het kantoor grondig te renoveren, de klus werd echter uitgesteld. Maar in oktober 2014 werd dan toch begonnen met de werkzaamheden. "We hebben de bouw zo'n 3 tot 4 jaar opgeschoven", vertelt Krijgsman aan VJ. "In 2012/2013 hadden wij het namelijk te druk met andere projecten, er was veel werk. Toen het werk wat terugliep, besloten we ons eigen kantoor aan te pakken. Omdat de markt nu weer gaat aantrekken, zijn we met dit nieuwe pand zeker klaar voor de toekomst. Het is dus een bewuste keuze om het juist in deze tijd te doen. Kosten gaan voor de baten en je moet blijven vernieuwen om beter de volgende fase in te gaan."

Van drie naar vier sterren

In eerste instantie was het voor Waal de bedoeling om het eigen kantoor zo te renoveren dat het BREEAM Very Good, drie sterren, zou behalen. "Gaandeweg de werkzaamheden besloten we steeds meer te doen en stelden we onze doelstelling bij naar vier sterren; BREEAM Excellent. In de eindfase hebben we nog een flinke investering gedaan in het openbare gebied met onder andere ledverlichting, tuinaanleg, het herinrichten van parkeerplaatsen en het plaatsen van een fietsenstalling met oplaadpunten voor elektrische fietsen en extra PV-panelen. Onze focus ligt normaal gesproken op woningbouw en daar heb je nagenoeg geen BREEAM certificaten, dus we vonden het leuk om ook eens zo'n traject mee te maken. We hebben ervaren dat je het niet zomaar krijgt, het is erg arbeidsintensief", zegt Krijgsman.

Tijdelijke verhuizing

In september 2014 verliet Waal tijdelijk het pand, in mei 2015 keerden de medewerkers terug in de volledig vernieuwde thuisbasis. Krijgsman: "We hadden in de tussentijd een leegstaand kantoor van de gemeente gehuurd voor een lage huurprijs. Het was een erg oud kantoorpand en dat bleek goed te zijn voor onze mindset."

Voor- en nadelen transformatie

Van het kantoorpand is alleen het casco bewaard gebleven met de bestaande kolommen, verder is het hele pand opnieuw opgebouwd. "De totale investering heeft zo'n €2 miljoen gekost. Voor dat geld hadden we ook volledige nieuwbouw kunnen realiseren, maar het is een bewuste duurzame keuze van ons geweest om te gaan voor herontwikkeling van het bestaande gebouw. Je hebt dan wel te maken met beperkingen vanwege de bestaande kolommen etcetera, maar het gebouw leende zich goed om verder uit te breiden en er de plek van te maken die we voor ogen hadden. Het voordeel is ook dat de ruwbouw er al staat en ook het vergunningentraject veel sneller geregeld is", aldus Krijgsman.

Steeds stapje verder

Hij vervolgt: "De verbouwing had zeker 20% goedkoper gekund als we niet voor een BREEAM-certificaat waren gegaan, maar we hebben bewust gekozen voor deze duurzame oplossing. Je begint aan de verbouwing vanuit een bepaalde overtuiging en eigenlijk werd dat gaandeweg de bouw steeds belangrijker en kwamen er meer werkzaamheden en dus ook kosten bij. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst wilden kiezen voor alleen groene

stroom, maar later besloten we toch 96 zonnepanelen op het dak te plaatsen, goed voor zo'n 17.000 kwh per jaar. Ook kozen we voor een warmtepomp. En toen we die hadden, wilden we deze graag neutraal maken. Het bleek bijvoorbeeld beter te werken met witte dakdekking, dus ook dat hebben we gerealiseerd. We gingen steeds een stapje verder en uiteindelijk zijn we hier heel blij mee, want het is beloond met een BREEAM Excellent certificaat."

Oud versus nieuw

In de oude situatie had het Waalpand zo'n 1500 m² bvo beschikbaar, nu is dat 1800 m². "We werken steeds meer samen en dat wordt ook bewezen door het feit dat we in het vorige pand 3 vergaderkamers hadden en in het huidige 14. We groeien en maken steeds vaker afspraken met opdrachtgevers en adviseurs op kantoor, dan is een goed transparant kantoorpand belangrijk. Voorheen was het pand donker en bestond het uit allerlei kamertjes en donkere wanden. We hebben nu gekozen voor een kantoortuin met veel open ruimtes en licht. Buiten het BREEAM-certificaat om vinden we het namelijk erg belangrijk om in een duurzame en leuke omgeving te werken. Het nieuwe kantoor draagt daar flink aan bij", zegt Krijgsman.

Geen voorbeeldproject

Op de vraag of Waal het eigen kantoor heeft verbouwd als voorbeeldproject, is Krijgsman duidelijk: "Nee, het is puur voor onszelf, voor onze eigen continuïteit. Ons streven is om binnen 3 jaar de grens van €100 miljoen omzet te passeren. Dat betekent een groei van 25%, daarvoor hebben we een portefeuille nodig van zo'n 15 lopende projecten. En dat kunnen we aan vanuit dit kantoor. Onze focus ligt op maatschappelijk vastgoed en woningbouw en dat blijft zo. We gaan ons nu niet ook bezighouden met de kantorenmarkt."

Waal heeft de engineering en bouw zelf gedaan, met eigen mensen. Het ontwerp komt van Van der Leur Vermeer Architecten en Van Ouwkerk Architecten heeft de binnenhuisarchitectuur verzorgd.