

‘Het succes van Wonderwoods is geworteld in een goede samenwerking’

10-01-2022 10:00

Dé trend in wereldsteden: bouwprojecten die de stad laten ademen, zoals Wonderwoods in Utrecht. Wonderwoods in Utrecht bestaat uit twee iconische torens van zo'n 80.000 vierkante meter met woningen, kantoren, retail en heel veel groen. De eis: alle energie zelf opwekken én warmte en koude uit eigen bron. Maar er zijn flinke hindernissen. Toch gaan Ivo Taal van G&S Vastgoed en Ronald Dikstaal van Eneco de uitdaging aan. Een verhaal over onvoorwaardelijke samenwerking, creatief denken en een zeer ambitieuze deadline halen.

De grootste uitdaging: de Warmte Koude Opslag

Ronald: 'Wonderwoods moet compleet zelfvoorzienend worden. Oftewel energie én warmte en koude uit eigen omgeving. Dat begint met een Warmte Koude Opslag (WKO). Daar heb je bronnen voor nodig. Maar er is slechts één beschikbaar zoekgebied voor het project. We moeten rekening houden met de eisen van de gemeente rondom de drinkwatervoorzieningen, waardoor we tot maximaal 40 meter diep kunnen boren.' 'Bovendien', vult Ivo aan, 'mogen de bronnen slechts 80 m3 per uur en 160.000 m3 per jaar leveren. Is dat wel genoeg? Red je het daarmee? Dat zijn serieuze vragen.' Daar komt bij dat de gemeente het aanwezige warmtenet liever gebruikt voor het verduurzamen van bestaande bouw. Toch valt uiteindelijk de keuze op een combinatie van Warmte Koude Opslag (WKO) en het warmtenet.



Creatief denken en weinig slapen

De Gemeente Utrecht wil de WKO voor Wonderwoods aansluiten op de WKO-ring die wordt ontwikkeld. Door toekomstige ontwikkelingen en eerder afgegeven WKO-vergunningen is de hoeveelheid water in de grond niet voldoende. Ronald begrijpt de uitdaging van de gemeente: "Met een WKO-ring benutten we het beschikbare grondwater optimaal en kunnen ook andere projecten duurzaam ontwikkeld worden.", zegt Ronald. "Eind 2020 is de samenwerkingsovereenkomst tussen G&S Vastgoed en Gemeente Utrecht concreet gemaakt. In zeer korte tijd moesten we alles regelen, organiseren, onderhandelen en afstemmen met externe partijen."

"Ondertussen hadden wij ook onze uitdagingen", vervolgt Ivo. "Al die stakeholders met immense belangen. De Gemeente Utrecht, a.s.r. real estate, de kopers, de (kantoor)huurders en natuurlijk Eneco. En dan het bouwtechnische aspect. Veel groen erop, hoe dan?"

Maar Ivo loopt al even mee en weet waar hij het met zijn team voor doet: "We brengen een stuk biodiversiteit terug in de stad. Straks staat er een project met 1 hectare aan groen. Een soort Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, maar dan in hartje stad. Met 360 bomen, meer dan 10.000 planten en 30 diersoorten. Eén groot, groen, bio-divers en iconisch levend gebouw. We realiseren iets gigantisch. Daar heb ik zo nu en dan wel een slapeloze nacht voor over."

Verder gaan voor zonnepanelen

Ronald: "Toch is het geen bizarre puzzel. Als je alles plat slaat, breng je vanuit één centrale ruimte warmte en koeling naar zo'n 420 appartementen, de kantoren, retail-units en een indrukwekkende digitale kunstruimte. En er moet duurzaam opgewekte energie komen. Dat is pittig, maar geen rocket science."

Ivo vult aan: "Het is een complex project van zo'n 80.000 m² met volop uitdagingen. We creëren iets dat nog nooit op deze schaal in Nederland is uitgevoerd. Gebouwen die voldoen aan de allerhoogste milieu- en duurzaamheidseisen. Met onderweg de nodige obstakels. Kijk naar het dak. Dat staat vol met bomen. Daar kun je geen zonnepanelen op plaatsen."

Ronald: "Voor de zonnepanelen moesten we daarom binnen een straal van 10 kilometer een geschikte locatie vinden. Uiteindelijk kwamen we uit bij een loods. Na wat onderhandelingen met de eigenaar mogen we zo'n 2.500 zonnepanelen op zijn dak plaatsen."



Succes geworteld in goede samenwerking

"Het was de eerste keer dat we samenwerkten, maar we hebben altijd vertrouwen gehad in de goede afloop. We zijn echt een team", zegt Ronald.

Ivo is het daarmee eens: "Je kan iets groots als dit alleen realiseren met de juiste partner. We werkten eerst met een andere partij, maar waren niet tevreden. Na een aantal gesprekken, kozen we voor Eneco. Hun grote hoeveelheid aan ervaring en transparante aanpak gaven de doorslag."

"Ik heb echt waardering voor Eneco en specifiek Ronald," gaat Ivo verder. "Hoe zij uit hun schaduw zijn gestapt om mee te werken aan de duurzame ambities van de stad. Eigen belangen opzijzetten voor het grotere geheel. In zo'n intens traject zijn er soms ook momenten dat het even wat stroef loopt. Maar zonder wrijving geen glans en je blijft gefocust op het eindresultaat. Dat schept een band. Uiteindelijk wil iedereen dat het gaat lukken en kijk je met veel plezier en trots op het resultaat terug."

Geen champagne, wel de deadline gehaald

Voor Ronald was het ook een bijzonder traject. "Zeg maar gerust een rollercoaster. Al die vergaderingen en discussies. Continue overleg met de G&S Vastgoed, a.s.r. real estate en een leger aan adviseurs en juristen. Wat kan wel? Wat kan niet? Onzekerheid. De deadline voor akkoord stond op 24 december 2020. Op 23 december, 10 uur 's avonds, kwam het verlossende telefoontje van de notaris. Alle aktes waren akkoord, getekend en wel. Toen viel er echt wat van ons af. Dat moment was heel heftig. We waren totaal op. We hadden continu op de toppen van ons kunnen gepresteerd."

FASTGOED JOURNAAL

Ook Ivo zal het niet snel vergeten. "Aan het einde van het jaar waren we ronduit gesloopt. Normaal wil je zo'n belangrijk moment vieren met champagne, maar daar hadden we de puf niet meer voor. Maar we zijn wél enorm trots op het resultaat. Het is ons samen gelukt. En daar doe je het voor."



[Lees hier verder en luister ook naar de podcast!](#)

Redactie