

ABN Amro renoveert circulair in XXL-formaat

31-10-2022 09:12

'De Fop' is de bekendste bijnaam van het grote ABN Amro-kantoor in Amsterdam-Zuidoost. Vorig jaar vertrokken de laatste medewerkers en kwamen de slopers. Maar dat betekent niet dat het pand aan de Foppingadreef tegen de vlakte gaat. "Er blijft heel veel staan", vertelt Christa Beaufort, manager Sustainability bij ABN Amro.

Zij is nauw betrokken bij deze grootscheepse duurzame renovatie. "We blijven gebruikmaken van het veertig jaar oude pand en dat is al de grootste circulaire klapper die je kunt maken. Hier komt het grootste nieuwe kantoor van ABN Amro in Amsterdam, met een wow-factor én het is maximaal circulair."

De enorme schaal van de toepassing van de circulaire principes is een keuze die past in het duurzame denken en doen van de grootbank. Dat is ook goed geworteld in haar Economisch Bureau en in een tak als de sector Real Estate. Om met die laatste te beginnen: Bas Rutten is Head of Commercial Real Estate, Hotels en Leisure bij ABN Amro en was met de expertise van zijn afdeling een logische partner voor deze 'interne verbouwing'. "We hebben inderdaad meegedacht over het selecteren van de beste partij voor deze herontwikkeling" zo blikt hij terug. "Maar er is meer: we gaan straks onze cliënten hier rondleiden, het project is een duurzaam voorbeeld voor de markt. We leggen de lat zo hoog mogelijk, want we willen via Paris Proof naar netto nul uitstoot. Als je dat van je klanten vraagt, dan moet je zelf het goede voorbeeld geven."

Onze eigen bedrijfspanden vormen misschien relatief een klein deel van onze duurzame activiteiten, maar dat hebben we helemaal in eigen hand. Het gaat om 250.000 vierkante meter die we kunnen verduurzamen.

Dat is nu vooral de taak van Beaufort: "We willen graag dat onze klanten dit voorbeeld overnemen. Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat wat je hier aan de Foppingadreef ziet, kopieerbaar is – en ook schaalbaar. Daarom maken we hier andere keuzes dan bijvoorbeeld bij het experimentele CIRCL-gebouw aan de Zuidas, waar we trouwens ook nog steeds groepen rondleiden uit binnen- en buitenland."

Ratelen

"Onze eigen bedrijfspanden vormen misschien relatief een klein deel van onze duurzame activiteiten, maar dat hebben we helemaal in eigen hand. Het gaat om 250.000 vierkante meter die we kunnen verduurzamen", zo hint ze op de vergroening van het interieur van ABN Amro-vestigingen door heel Nederland.

Die operatie loopt de komende jaren, net als de grondige aanpak van de Foppingadreef, waar op dit moment de pneumatische hamers op het beton ratelen. Straks is dit de thuisbasis voor 11.000 medewerkers, maar nu dwalen we nog over vele verlaten verdiepingen, met hier en daar stapels oude vloerbedekking, klaar voor recycling. Niemand weet nog wie precies in welk gebouw terechtkomt, straks ontmoeten Beaufort en Rutten hier misschien ook weer collega Casper Burgering, hij is Senior Econoom Sustainability bij het Economisch Bureau van ABN Amro.

Overheid regisseur

Burgering schetst wat er 'macro' in heel Nederland moet gebeuren, voor verduurzaming van de gebouwde omgeving tot 2050. "Alle gebouwen – woningen, commerciële en maatschappelijke gebouwen – zijn dan volledig CO -neutraal en ze hebben een materialenpaspoort met informatie over het soort materiaal, de hoeveelheden en nog een paar zaken. Dat is het resultaat van overheidsbeleid en gerichte investeringen in CO -neutrale nieuwbouw én renovaties van bestaande gebouwen vanaf 2025. Zo is de hele bouwketen – inclusief energievoorziening en infrastructuur - koolstofvrij gemaakt. Maar daar komen we alleen als elk nieuwbouwproject vanaf 2025 voldoet aan alle energie-efficiënte wetten en regels – en dus vanaf dat moment

geheel CO -vrij is.”

Maar de bank begint niet met een leeg vel. Er staan al acht miljoen gebouwen. Wat moet daarmee gebeuren? Burgering: “Van alle gebouwen die in 2020 in gebruik waren, heeft zo’n tachtig procent in het jaar 2050 nog steeds een functie. Dat betekent nogal wat, als je denkt aan duurzaamheid. Deze bestaande bouw is het heikele punt, er zitten bijvoorbeeld nog woningen tussen met enkel glas en weinig woningbezitters hebben kennis van verduurzamen. Tussen 2010 en 2020 zijn gemiddeld zo’n duizend gebouwen energieneutraal of -positief gemaakt – per jaar! Dat tempo moet vanaf 2025 opgevoerd zijn tot duizend per dag. Alleen zo halen we het 2050-doel. De overheid moet de regisseur zijn en met subsidies en voorlichting de transitie stimuleren. Het belangrijkste is goede isolatie: dak, vloer, gevel, overal dubbel glas – dat is ook een voorwaarde voor een volledige warmtepomp. Dan kunnen we over naar honderd procent elektrificatie, als de overheid tegelijkertijd ook voldoende investeert in netwerkcapaciteit. Bij elk logisch moment zoals een verhuizing of verbouwing kan de huiseigenaar stappen zetten, geholpen door een aannemer en door de hypotheekverstrekker. Hiervoor is intensieve samenwerking nodig tussen eigenaren, gebruikers van gebouwen, projectontwikkelaars, producenten van bouwmaterialen, installateurs, energiebedrijven en gemeenten.”

Burgering ziet enerzijds veel moois aankomen op de kortere termijn: “de innovatie zet door, er komen gouden tijden.” Aan de andere kant is hij bezorgd over de stijging van grondstofprijzen én over een tekort aan briljante duurzame ideeën en mensen om die uit te voeren op de langere termijn. “Richting 2050 hebben we nog wel doorbraaktechnologieën nodig, zeker voor de industrie, waar investeringen voor veertig, vijftig jaar worden gedaan.”

De energiecrisis zorgt voor bewustwording bij klanten en – hoe tragisch de oorlog in Oekraïne ook is – het is een kans om versneld te verduurzamen.

‘Hoe ambitieus ben je?’

Beaufort merkt dat aan de Foppingadreef ook de verbouwing het logische moment is voor verdere verduurzaming: “Het gebouw is in 1986 neergezet, maar er is daarna veel gebeurd. Het was bijvoorbeeld al een label A-gebouw - net als veel van onze andere banklocaties in het land – en stapsgewijs zijn we hier onderweg naar Paris Proof, net als in onze hele portefeuille. Alleen over de panden die we huren en bij de historische gebouwen zijn nog discussies gaande, daar is het lastiger om label A te halen in 2023 en Paris Proof in 2030. Er is continu dialoog, hoe ambitieus ben je en hoe ver ga je? Verduurzamen we bijvoorbeeld een historisch gebouw voor een budget waarmee je vier of vijf andere locaties ook kunt verduurzamen? We blijven binnen de driehoek van kosten, ervaring van klanten en medewerkers en duurzaamheid.” Ze vervolgt: “Bij de opschaling en versnelling merk ik dat de rol van de opdrachtgever heel belangrijk is – en je ambitie. Als wij de lat niet zo hoog leggen als hier, als wij de markt niet uitdagen, dan kom je op nog geen twintig procent van wat we nu bereiken.”

ABN Amro had nog kunnen doorgaan naar Paris Proof met dit gedateerde pand, dat toch al A-label had. Toch ging het roer tamelijk drastisch om en ontwikkelde de bank het huidige concept, waarin energietransitie én circulariteit, gezondheid én biodiversiteit een grote rol hebben, met ook een sociaal-maatschappelijke functie in de buurt.

Flink pakket eisen

Duurzaamheid was nog niet zo heel lang geleden uitsluitend een kwestie van een lage energierekening, maar het is in rap tempo veranderd in een flink pakket met uiteenlopende eisen. Rutten ziet die stapeling ook in de markt, bij zijn Real Estate-klanten. “We spreken steeds vaker met onze klanten over Sustainable Development Goals, de Duurzame Ontwikkelingsdoelen. We hebben het steeds vaker over Environmental, Social & Governance (ESG) en we spreken hen erop aan. Wij worden er zelf ook op aangesproken – en terecht. Een

gebouw is niet meer een eiland, zoals vroeger. Dat zie je bijvoorbeeld aan het groen er omheen. Veel meer bomen, struiken en planten zorgen voor een beter klimaat om het gebouw, voor minder hittestress en het is goed voor de omgeving, voor je burens. En die burens kunnen ook dieren zijn”, stelt het hoofd van de afdeling Real Estate.

Wat het groen betreft, weet Beaufort al te melden dat Stichting Struikroven ingezet is bij het redden, verplaatsen en verbeteren van de nu tamelijk verwilderde tuinen rondom het kantoor aan de Foppingadreef.

Rutten kijkt daar naar uit: “De lessen die we hier leren, de kennis die we opdoen in de markt, zetten we in bij onze klanten. Voor hen zijn we de strategisch gesprekspartner. Ze kloppen bij ons aan voor hulp, wij kunnen de weg wijzen, ook als het gaat om groen rondom hun vastgoed. Beleggers en ontwikkelaars weten heel goed dat duurzaamheid steeds belangrijker wordt voor de financierbaarheid. Vroeger was het een van de agendapunten, nu staat het van 1 tot en met 5.”

Topprioriteit

Net als collega Burgering ziet ook Rutten de wet- en regelgeving als belangrijkste factor: “En wel Europabreed, want duurzaamheid houdt niet op bij de landsgrenzen. De Green Deal – via de groene spelregels, EU Taxonomie, heeft nu bijvoorbeeld al echt invloed op de bedrijfsvoering. Je ziet dat goed bij de Label C-plicht voor kantoren: negentig procent van onze portefeuille heeft dat label en anders is er een plan om het binnenkort op dat niveau te krijgen, of om die kantoren om te bouwen naar woningen.”

“We willen duurzame groei bewerkstellingen”, zegt Rutten. “Daarom hebben we als bank allerlei instrumenten, via de subsidiedesk, via de Groenbank (dochteronderneming van ABN Amro, red.), transitieleningen, en ook via samenwerkingsverbanden – zoals met NL Greenlabel en DGBC.”

Andersom merkt Rutten dat de zakelijke klanten nu veel meer interesse hebben in het energiezuinig maken van hun bezit. “Duurzaamheid is nu hun topprioriteit. De energiecrisis zorgt voor bewustwording bij klanten en – hoe tragisch de oorlog in Oekraïne ook is – het is een kans om versneld te verduurzamen. Verhuurders willen de CO -voetafdruk verkleinen, er is het gevoel dat we nú moeten handelen.”

Dit artikel is afkomstig uit het [DGBC-Magazine Toekomstbouwers](#).

Foto: sloopwerkzaamheden ABN Amro pand ©Robert Tjalando

Ingezonden bericht