



Gemeente Amsterdam
Projectbureau Wibaut aan de Amstel

Ambitiedocument Duurzaamheid Eenhoorngebied

**Vastgesteld door stuurgroep Eenhoorngebied
d.d. 27 januari 2011**

Inleiding

Het Eenhoorngebied wordt gefaseerd herontwikkeld tot een gebied met een stedelijke rand met een menging van functies en een rustiger binnengebied dat voornamelijk uit wonen bestaat. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is door het stadsdeel in november 2009 het Stedenbouwkundig Kader Eenhoorn vastgesteld.

Het stedenbouwkundig kader tot stand gekomen na een reeks workshops waarin door projectbureau, stadsdeel, marktpartijen en supervisor gezamenlijk is gekeken naar de gewenste visie (eindbeeld) voor het Eenhoorngebied. Tijdens de workshopsessies over de visie op het Eenhoorngebied is door verschillende marktpartijen aangegeven dat zij ook de ambities op het gebied van duurzaamheid voor het Eenhoorngebied gezamenlijk wilden verkennen en vastleggen.

In voorliggend ambitiedocument zijn de ambities voor het Eenhoorngebied voor duurzaamheid verwoord. In de stuurgroep Eenhoorngebied is aan ontwikkelaars gevraagd dit document voor de herontwikkeling van het Eenhoorngebied te onderschrijven. Dit hebben zij op 27 januari 2011 gedaan.

Deelnemers stuurgroep Eenhoorn Stadsdeel Oost Bouwinvest Ymere Stadgenoot De Alliantie
--

Leeswijzer

Dit document start met een korte toelichting op het proces om tot dit ambitiedocument te komen. Vervolgens worden per thema de ambities benoemd en de afspraken weergegeven.

Proces

Tijdens de workshops t.b.v. het stedenbouwkundig kader is door de ontwikkelende marktpartijen aangegeven dat dit gebied zich leent voor extra aandacht voor duurzaamheid en dat zij bereid zijn zich hiervoor in te zetten. In dit kader is door de gemeente aan dienst Milieu en Bouwtoezicht de opdracht gegeven de mogelijkheden voor extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid te onderzoeken, dit binnen het Programma Milieu en Mobiliteit van Wibaut aan de Amstel.

Ambities

In een aantal gezamenlijke workshops is onderzocht of en zo ja welke ambities er bij de marktpartijen rond duurzaamheid leven. Conclusie is dat de ambities van de marktpartijen hoog zijn en dat zij al veel maatregelen ingepland hebben (oa. groene daken op de nieuwe Casa, Warmte/Koude opslag). De gemeente kan kiezen voor duurzaamheid in de openbare ruimte, welstandskader (bijv. zonnecellen mogelijk maken) en bij het beheer en toekomstig gebruik van de Boerderij de Eenhoorn.

De ambities van de marktpartijen en de gemeente liggen nagenoeg op een lijn. De gedeelde ambitie is om het gebied gezond en leefbaar te ontwikkelen. Dit betekent dat er naast allerlei technische maatregelen ook gekeken zal worden naar mogelijkheden voor het creëren van rust en ruimte, gemeenschapszin en kennisdeling.

Planet

In werkgroepen (planet en people) is nader onderzocht wat de ambities zijn en welke afspraken/maatregelen daadwerkelijk haalbaar zijn. Eén werkgroep heeft zich hierbij gericht op de fysiek technische kant (planet); welke maatregelen kan je treffen aan de gebouwen en in de openbare ruimte. Gezamenlijk zijn hiervoor de volgende thema's geselecteerd:

- Water;
- Energie;
- Ecologie;
- Mobiliteit.

Deze thema's zijn in twee werkgroepsessies, ondersteund door deskundigen behandeld. Voorliggend document geeft uitkomsten van deze werkgroepsessies weer; per thema de ambities en concrete afspraken.

People

De andere werkgroep zou zich richten op de menselijke kant; immers het effect van veel maatregelen valt of staat met de manier waarop van een gebouw of de openbare ruimte gebruik gemaakt wordt. Thema's zijn hier: identiteit van de plek, samenleven en ondernemerschap. Dit thema is in voorliggend document nog niet uitgewerkt. Hiervoor volgt een apart procesvoorstel.

Vervolg

Het ambitiesdocument is tijdens het Regieteam van het Eenhoornproject besproken. Aan de deelnemers is gevraagd om de ambities te onderschrijven. Het blijft voor de deelnemers lastig om, in deze economisch krappe tijden, zich vast te leggen op de duurzaamheids ambities. Immers, als de haalbaarheid van een project onder druk staat maken de extra investeringen het project moeilijker realiseerbaar, ondanks de terugverdienmodellen. Dit is ook de reden dat in dit document de intenties en ambities centraal staan, niet de harde afspraken. Op dit moment is het moeilijk te voorspellen hoe er over een aantal jaren tegen duurzaamheid en de bijbehorende financiële gevolgen wordt aangekeken. Wat wel zeker is, is dat de wettelijke eisen strenger zullen worden en dat ook de energieprijzen blijven stijgen. Deze twee bewegingen maken dat het nemen van maatregelen ten behoeve van duurzaamheid steeds minder een keuze zullen zijn.

Met het vaststellen van dit document in de stuurgroep hebben partijen zich erop vast gelegd om de ambities en afspraken uit dit document serieus mee te nemen bij de uitwerking van het individuele project. Mocht blijken dat bepaalde ambities en afspraken niet haalbaar zijn, dan wordt dit teruggekoppeld naar de Stuurgroep. Dus ondanks dat er geen harde prestaties zijn opgenomen is aan dit document wel de inspanningsverplichting tot het uitwerken van de ambities gekoppeld. Het doel is de ambities te realiseren, partijen kunnen dat op dit moment echter niet garanderen.

Thema Water

Het Eenhoorngebied is gelegen de polder Watergraafsmeer en wordt omsloten door hoger gelegen infrastructuur. Strikt formeel is voor de herontwikkeling compensatie in de vorm van open water in de openbare ruimte niet noodzakelijk. Echter, gezien de toekomstige klimaatontwikkeling en de lage ligging van het gebied, is het essentieel om in de herontwikkeling van het Eenhoorngebied rekening te houden met water. De hoogteverschillen in het gebied vragen om specifieke aandacht voor grondwater en hemelwaterafvoer. Aandacht voor water is dus niet alleen belangrijk vanuit duurzaamheid maar ook vanuit het watermanagement.

Ambities water

- Er wordt in het gebied zuinig omgesproken met drinkwater. Gebruikt water wordt waar mogelijk zoveel mogelijk hergebruikt;
- Water draagt bij aan de kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Het gebied kan "zijn eigen" hemelwater zo goed mogelijk vasthouden, bergen, nuttig toepassen en beheerst afvoeren.
- Het maaiveld en het afstomende water reageren op elkaar en respecteren elkaar (vullen elkaar aan, zitten elkaar niet in de weg).
- In de openbare ruimte wordt het hemelwater zo veel mogelijk zichtbaar afgevoerd, bij voorkeur in een watersysteem, welke in verbinding staat met het watersysteem van de watergraafsmeer.

Afspraken:

1. Op alle gebouwen wordt watervertraging gerealiseerd doormiddel van een groen of blauw dak/gevel. Waar mogelijk wordt ingezet op waterberging.
2. In de openbare ruimte wordt watervertraging en waterberging gerealiseerd, bijvoorkeur in een (open)watersysteem dat in verbinding staat met het watersysteem van de Watergraafsmeer.
3. Water draagt bij aan de kwaliteit en leefbaarheid van het gebied; Hemelwater wordt zichtbaar afgevoerd, niet via een traditioneel hemelwaterriool (watelementen in de openbare ruimte voor meer kwaliteit, beleving en tegen urban heat).
4. Onderzoek naar mogelijkheden om de waterinlaat t.b.v. de doorstroming zichtbaar aan te sluiten op het watersysteem (bewustwording, buurtpomp, community gevoel).
5. Partijen onderzoeken de mogelijkheden voor hergebruik van grijswater in bij voorbeeld warmte/koude systemen, gebruik door derden (brandweer, bevoeiing daken/binnentuinen, autowassen). Vooralsnog wordt er geen grijswatersysteem voor huishoudelijk gebruik aangelegd.
6. Partijen zoeken naar combinaties van duurzame maatregelen; Hemelwater dat neerslaat in het gebied draagt bij aan de realisatie van de duurzaamheidsambities op gebied van energie, groen en duurzame materialisatie.

Thema Energie

Het thema energie heeft in de werkgroepen tot de meeste discussie geleidt. De ambities ten aanzien van energiebesparing van de gemeente Amsterdam zijn groot. Ook bij de marktpartijen leven grote ambities, echter het blijkt moeilijk om alle partijen op een gedeelde ambitie vast te leggen.

Principes van duurzame energiehuishouding

1. Bespaar energie;
2. Beperk energie verliezen en wissel energie uit;
3. Gebruik energie uit hernieuwbare (duurzame) bronnen.

Klimaatneutrale gebouwen

Amsterdam heeft als beleidsdoelstelling besloten om in 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal te bouwen. Klimaatneutraal betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Het realiseren van deze doelstelling begint bij het besparen van de energievraag door een duurzaam casco (stap 1). Het is zinvol hierin te investeren om zo dure renovaties in de toekomst te voorkomen. Vervolgens is het zaak de energievraag te beperken door energiezuinige installaties te installeren (stap 2). Het realiseren van duurzame energie (stap 3) is vaak het duurste om te realiseren. Wanneer deze niet direct aangelegd worden is het verstandig hier wel rekening mee te houden in het gebouw. Deze kunnen dan evt. later aangebracht worden. Als op het gebouw of in de openbare ruimte te weinig plek is voor duurzame energieopwekking, kan in de directe nabijheid een oplossing worden gezocht. Half-klimaatneutraal is een eerste stap richting klimaatneutraal, die inhoudt dat de helft van alle gebouwgebonden energie wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt op de locatie; hierbij draait het met name om een duurzaam energiezuinig casco.

Energie neutrale gebouwen

De beleidsdoelstelling van de gemeente Amsterdam om in 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal te bouwen geeft slechts gedeeltelijk invulling aan de ambitie om in 2025 40% CO₂-reductie te behalen t.o.v. 1990. Het energiegebruik door de consument (o.a. audio/video/computers, keukenapparatuur en persoonlijke verzorging) valt hierbuiten. Reductie van het energieverbruik in de gebruikersfase is cruciaal om de gewenste CO₂-reductie te behalen.

Gebouwen (of gebieden) die energieneutraal zijn, verbruiken weinig energie en wekken zelf (duurzaam) de energie op die nodig is voor het gebruik van de gebouwen (of gebieden), inclusief de energievraag die de gebruikers hebben op het moment dat ze daar zijn. Het gaat dus niet "slechts" om de energie die nodig is om een gebouw te verwarmen of te koelen maar ook om de elektriciteit die nodig is voor de radio, de wasmachine, de koelkast, de computer, de verlichting en het opladen van de elektrische auto.

Openbare ruimte

Het grootste energiegebruik wordt in de openbare ruimte vertegenwoordigd in de openbare verlichting. De stroom voor de openbare verlichting wordt momenteel afgenomen bij het AfvalEnergieBedrijf van de gemeente waar energie gewonnen wordt uit afval. De energie die nog te winnen valt is in het afstemmen van de verlichting op de verlichtingsbehoefte (dimmen) en in de aanpasbaarheid van armaturen op innovaties o.g.v. energiezuinige verlichting.

Ambitie Energie

Het realiseren van energiebesparing in gebouwen vraagt investeringen. Deze worden uiteindelijk via lagere energiekosten terugverdiend. De marktpartijen in het Eenhoorngedebied hebben aangegeven dat zij zeker de ambitie hebben om de energie vraag zo veel mogelijk te reduceren. Het uitgangspunt dat de investeringen hiervan enkel door de marktpartijen gedragen worden kunnen zij nu echter niet op voorhand onderschrijven. Om deze reden is de ambitie ten aanzien van energie als inspanningsverplichting, niet als afspraak geformuleerd.

1. Partijen zetten zo veel mogelijk in op gebouwen die bij oplevering klimaatneutraal zijn.
2. Hierbij heeft het realiseren van een duurzaam/energiezuinig casco prioriteit.

Afspraken Energie

1. Bij de architecten keuze wordt expliciet geselecteerd op architecten met ervaring met integrale duurzaamheid en/of energieneutraal/energie zuinig ontwerp;
2. Tijdens de bouwfase wordt er gestuurd op CO2-reductie; d.w.z. efficiënte bouwlogistiek, minimaal en efficiënt energieverbruik en maximaal gebruik maken van duurzame energie;
3. Partijen onderzoeken de mogelijkheden van warmteterugwinning (WTW) afvalwater van bad, douche, afwasmachine.
4. De openbare verlichting is afgestemd op de verlichtingsbehoefte naar functie, dagdeel en te borgen sociale veiligheid (bijvoorbeeld door toepassen van dimmers);
5. In materiaalkeuze van de gebouwen en de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het reflecterend vermogen (lichte/donkere kleuren, materiaal);
6. Partijen spreken een meetmethode af voor het niveau van energiebesparing.

Thema Ecologie

Een belangrijke wijziging in het stedenbouwkundig kader ten opzichte van het SPvE is het toevoegen van drie groen/blauwe assen die aansluiten op de Ringvaart. De aantrekkelijkheid als woon – en werkgebied wordt vergroot door de aanwezigheid van kwalitatief goed groen op korte afstanden en aantrekkelijke groene routes. Dit kan door het creëren van robuuste stadsnatuur met zo veel mogelijk stedelijke soorten in hoge aantallen. Naast groen in de openbare ruimte speelt ook het groen op daken en tuinen een belangrijke rol in het stedelijke ecosysteem.

Voor het thema Ecologie is een uitgebreide lijst aan concrete maatregelen opgesteld die bijdragen aan de ecologische waarde van het gebied. Deze lijst met maatregelen is door alle partijen overgenomen.

Op basis hiervan kan voor dit plangebied de volgende ambitie worden vastgesteld.

Ambitie Groen en Ecologie:

Groen in de openbare ruimte en op/aan de gebouwen draagt bij aan een positieve beleving van het gebied, ondersteunt de waterambitie, gaat urban heat-effecten tegen, draagt bij aan een prettig verblijfsklimaat en ondersteunt de inheemse flora en (vliegende) fauna.

Afspraken groen en ecologie

1. In alle ontwikkelingen realiseren van groene daken en/of groene gevels. Waarmogelijk uitgevoerd als (publiek) toegankelijke daktuinen. Dit draagt bij aan het communiteits gevoel, en levert meer voor bewoners bruikbare ruimten op.
2. In de gebouwen toepassen van nestkasten voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen.
3. In ontwerp van de openbare ruimte moeten groen en water elkaar zo veel mogelijk versterken.
4. Toepassen inheemse vegetatie (van biologische teelt) waaronder inheemse fruitbomen/notenbomen;
5. Bestaand groen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en tijdens de uitvoeringswerkzaamheden adequaat beschermd;

Thema Mobiliteit

Bij het opstellen van dit ambitiesdocument is mobiliteit in de brede zin besproken (auto, fiets, OV). Maatregelen en afspraken binnen het gebied richten zich op auto- en fietsmobiliteit aangezien deze vanuit het projectgebied te beïnvloeden zijn.

Ambitie Mobiliteit

De gedeelde ambitie is om in te zetten op het ontmoedigen van het autogebruik. Een autovrije wijk is niet de ambitie.

Afspraken mobiliteit

1. Ruim baan voor langzaam verkeer, zowel in de openbare ruimte als in de gebouwen.
2. Ruimte creëren voor de auto maar zo min mogelijk op straat, dus in de garages.
3. Nieuwe gebouwen worden uit het vergunningengebied gehaald, waardoor uitsluitend bezoekers op straat parkeren.
4. Opstellen norm voor gebouwd fietsparkeren.
5. Realiseren loze leidingen voor aanleg oplaadpunten elektrisch vervoer in alle garages.
6. Realiseren oplaadpunt voor elektrisch vervoer in openbare ruimte.
7. Nieuw straatprofiel met parkeerplaatsen op de stoep.

Onderzoeken Mobiliteit:

1. Mogelijkheid tot het realiseren van een netwerk aan fietsenstallingen, gecombineerd met een beheersorganisatie.
2. Heroverwegen parkeernorm uit SPvE, norm als maximum hanteren.
3. Lege privéparkeerplaatsen voor bezoekers ter beschikking stellen (dubbelgebruik)
4. Onderzoek mogelijkheden voor het realiseren van een (elektrische) autodeel VVE.

Bijlage: duurzaamheidsambities van de betrokken partijen

Ymere – bron: jaarverslag 2009

Ymere heeft in 2009 het Energiebeleid bestaande bouw 2009-2019 opgesteld. De doelstellingen voor 2009 hierbij waren:

- Het gasverbruik met 2,5% terugdringen ten opzichte van 2008.
- De woningvoorraad verbeteren met minimaal vijfduizend energielabelstappen.

Deze doelstellingen wilde Ymere halen door minimaal duizend woningen te isoleren, door duurzaam energie op te wekken, of door te besparen op energie via drie innovatieve projecten. Deze doelstellingen zijn gehaald. Er zijn circa 1.250 woningen geïsoleerd. Ook zijn zonnepanelen en HRe-ketels geplaatst, waarmee duurzaam elektriciteit kan worden opgewekt. Verder zijn de plannen voor een 'all electric'-woning uitgewerkt. We denken dat dit soort woningen een oplossing kan zijn voor een toekomst waarin gas schaars is. Met alle maatregelen tezamen is de vraag naar gas (warmte) teruggedrongen met circa 3%, en zijn ongeveer zeventuizend labelstappen behaald in de bestaande voorraad.

Ook bij de ontwikkeling van nieuwbouw houdt Ymere rekening met het beperken van het energieverbruik. In 2009 is de praktische visie op duurzaamheid geformuleerd, die in 2010 verder uitgewerkt moet worden. Het gebouwgebonden energieverbruik wordt gerelateerd aan de prestatieovereenkomst van de NEPROM, de Nederlandse vereniging van projectontwikkelingmaatschappijen. Doelstelling is dat onze te realiseren nieuwbouwwoningen 25% energiezuiniger worden dan volgens de bouweisen van 2007 is vereist. Almere Hout Noord moet een 100% klimaatneutrale wijk worden. Het programma om deze ambities te realiseren, is gebaseerd op drie pijlers: vraagreductie (ontwerp, materialisatie, isolatie en gedragsbeïnvloeding), duurzame energieopwekking (ruimteverwarming, warm tapwater en elektriciteit) en een duurzaam watersysteem. De concretisering hiervan vindt in 2010 plaats. Ook voor Toolenburg-Zuid in Hoofddorp ligt er een belangrijke uitdaging op het gebied van energiebesparing, materiaalgebruik en gebiedsinrichting. Met de gemeente Haarlemmermeer is namelijk een Energie-Prestatie-Coëfficiënt (EPC) van 0,7% plus 10% extra milieumaatregelen overeengekomen.

Gebieds- en projectontwikkeling

Ymere richt zich op innovaties en verbeteringen. In 2009 kwamen die vaak tot stand via fabYque, een werkplaats waarin medewerkers van Ymere én externen creatieve ideeën kunnen uitwerken en elkaar kunnen inspireren. Gebiedsontwikkeling blijft een speerpunt. Onze aanpak onderscheidt zich door innovatie, werkelijke sociale en fysieke duurzaamheid, en door klantgerichtheid en co-creatie.

Alliantie – bron: jaarverslag 2009

We maken onze woningen en woonwijken duurzamer en energiezuiniger. Dat draagt bij aan de afname van de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Een lager energieverbruik beperkt tevens de woonlasten. In veel gevallen weegt de lagere energierekening ruimschoots op tegen de verhoging van de huurprijs die het gevolg kan zijn van investeringen in duurzaamheid. Een typisch geval van een win-winsituatie.

Ook wekken we steeds vaker zelf duurzame energie op met zonnepanelen en kleine windturbines op de daken van onze woningen. We plaatsen verder energiebesparende zonneboilers die zonnewarmte benutten voor het produceren van warm tapwater.

Onze woningen zijn (of worden de komende tijd) voorzien van een energielabel. Het energielabel geeft onze woningen een 'energie-index', waarmee we de energiezuinigheid van ons woningbestand kunnen bepalen.

Investeren in energiebesparing heeft grenzen. Die worden bepaald door doelmatigheid en effectiviteit. We streven naar een redelijke balans tussen de investeringen in duurzaamheid en besparingen die dat oplevert.

Energiereductie

De duurzaamheidsdoelstelling van de Alliantie is om in 10 jaar (start 2008) de CO₂-uitstoot van de woningvoorraad met 25% te reduceren. De investeringen die nodig zijn om de doelstelling te halen zijn fors. We streven er naar om deze investeringen te delen tussen corporatie, gebruiker en overheid.

Door de kredietcrisis is er in het investeringsprogramma voor de komende vijf jaar een temporisering doorgevoerd die ook consequenties heeft voor het bereiken van de duurzaamheidsdoelstelling in 2018. Als gevolg van de crisis heeft de overheid het afgelopen jaar verschillende stimuleringsmaatregelen getroffen met betrekking tot energie en duurzaamheid. Naast een tijdelijke verlaging van het btw-tarief voor het aanbrengen van energetische maatregelen is tevens een energie investeringsaftrek (EIA) ingesteld. De temporisering en de stimuleringsmaatregelen hebben beide invloed op ons programma om de duurzaamheidsdoelstelling te realiseren.

Naast verdere invulling van de beleidsprogramma's op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing is gewerkt aan de herijking van het programma om de uiteindelijke reductiedoelstelling ook daadwerkelijk te realiseren.

Stadgenoot – bron: jaarverslag 2009

Begin 2009 hebben we een energie besparingsdoelstelling voor de komende 10 jaar geformuleerd. Deze bleek al snel achterhaald. Als gevolg van de economische situatie heeft Stadgenoot zijn ambities rondom woningverbetering en nieuwbouw bijgesteld. We hebben sommige sloop-, nieuwbouw- en renovatieprojecten versoerd, uitgesteld of geannuleerd. Deze bijstelling heeft gevolgen voor de mogelijkheden om energiebesparende maatregelen te nemen (nieuwbouw en woningverbetering).

Duurzaamheidsbarometer

Vijf corporaties (Woonbron, Tiwos, HaagWOene, SWZ en Stadgenoot) hebben in samenwerking met de stichting Natuur en Milieu een kader ontwikkeld om duurzaamheidsprestaties van corporaties te meten. Deze zogenoemde duurzaamheidsbarometer leent zich er bij uitstek voor om duurzaamheidsambities van een corporatie te concretiseren en te operationaliseren. Met dit instrument worden de status en de ontwikkelingen van de duurzaamheid van de woningvoorraad in beeld gebracht.

Partner Creative City Lab

Creative City Lab is een nieuwe, open innovatieformule en fungeert als breekijzer om creatieve en duurzame oplossingen te vinden voor urgente en complexe maatschappelijke kwesties. De probleemstelling van Creative City Lab 2009 luidt: 'Bedenk oplossingen voor het realiseren van een klimaatneutrale bestaande woonwijk'. Over deze vraag hebben 25 studenten van uiteenlopende studie richtingen zich vijf maanden gebogen. We verwachten de resultaten van dit onderzoek in 2010.

Bouwinvest – Bron: Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Bouwinvest is dagelijks bezig met het ontwikkelen en beheren van werk-, woon- en leefomgevingen. Hierbij spelen sociale aspecten zoals welvaart en maatschappij een grote rol. Gebouwen hebben effect op de omgeving en andersom heeft sociale cohesie in de omgeving invloed op het gebouw. Naast maatschappij speelt ook het milieu een rol. Vastgoed legt beslag op schaarse bronnen van energie en materiaal. Tevens hebben gebouwen effect op de gezondheid van gebruikers. Bouwinvest spreekt haar ambities voor een duurzamere samenleving uit in de MVO strategie. Vanaf 2011 zal een MVO rapportage worden uitgegeven. De impact van de organisatie op de maatschappij wordt hierin toegelicht.

Samenwerken voor een duurzamere samenleving

De IVBN (Vereniging van Institutionele Vastgoedbeleggers in Nederland) heeft de noodzaak van milieubewust omgaan met vastgoed onderstreept door de Taskforce Duurzaamheid op te richten. Vanuit de Taskforce Duurzaamheid is een missie en visie op duurzaamheid voor de gebouwde omgeving uitgebracht. In de Taskforce Duurzaamheid werkt Bouwinvest samen met collega-beleggers aan gerichte acties die nodig zijn om duurzaamheid in de praktijk te brengen.

IVBN visie:

Duurzaamheid betekent vanuit de optiek van vastgoedbeleggers het op een verantwoorde manier samenbrengen van de zorg voor het milieu, lange levensduur, huurders-tevredenheid en waardeontwikkeling. Duurzaam vastgoed is vastgoed dat zodanig gebouwd of aangepast is dat het een (relatief) minimaal beslag legt op schaarse middelen – materialen, energie, water en locaties – en tegelijkertijd optimaal functioneert – huurderstevredenheid, binnenmilieu en gezondheid.

De waarde van duurzaam vastgoed

Duurzaamheid van vastgoed kan meetbaar en vergelijkbaar worden gemaakt met behulp van een certificeringssysteem. Bouwinvest heeft zich uitgesproken voor BREEAM-NL en sluit daarbij aan op de keuze van de IVBN. Bouwinvest heeft BREEAM Nieuwbouw experts in huis die duurzaamheid bij nieuwbouw projecten waarborgen. De certificeringscriteria voor bestaande bouw zijn nog in ontwikkeling. Bouwinvest draagt hieraan actief bij door mee te doen aan een pilottraject van de Dutch Green Building Council.

Nulmeting van de vastgoedfondsen

Bouwinvest wacht niet met het ondernemen van actie totdat BREEAM voor bestaande bouw gereed is. Dit jaar wordt een inventarisatie gemaakt van al onze vastgoedobjecten. Aan de hand hiervan wordt duidelijk hoe de vastgoedfondsen presteren op de belangrijkste onderdelen van duurzaamheid en waar de beste mogelijkheden voor verbetering liggen. Deze nulmeting is onderdeel van de MVO rapportage en vormt de basis voor concrete verduurzamingacties vanaf 2011.

[Wibaut aan de Amstel / gemeente Amsterdam – bron: programma Milieu en Mobiliteit](#)

Het Programma Milieu en Mobiliteit richt zich op het hoogst haalbare ten aanzien van Milieu en Mobiliteit in de afzonderlijke projecten van Wibaut aan de Amstel. We richten ons daarbij op drie belangrijke speerpunten, te weten Leefbaarheid, Gezondheid en Duurzaamheid. Daarbij zijn we voortdurend op zoek naar kansen om het gebied en de verschillende projecten te verbeteren op het gebied van schone en duurzame mobiliteit, luchtkwaliteit, energie en klimaat, waterhuishouding, ecologie en duurzaam materiaalgebruik. Dit heeft geleid tot de visie die hier voor u ligt. Deze heeft als doel het creëren van een aantrekkelijk gebied voor bewoners, gebruikers en ontwikkelaars en beperkingen aan de ruimtelijke ontwikkelingen te vermijden, en daarmee een belangrijke bijdrage voor de stad te leveren. Het ligt ook in onze ambitie om met deze visie een voorbeeld te stellen voor andere delen en projecten in de stad. In deze visie geven we per speerpunt aan waar volgens ons de grote uitdagingen voor de Wibaut aan de Amstel liggen, en hoe we denken deze uitdagingen ambitieus op te pakken. Dat leidt uiteindelijk tot concrete maatregelen voor de korte en lange termijn. Die maatregelen worden besproken in hoofdstuk 5. In het instellingsbesluit van het ProjectWibaut aan de Amstel staat dat de ambitie van het project is “een volwaardige zuidoostelijke entree van het metropolitane kerngebied Amsterdam te creëren, met de Amstel als gemeenschappelijk adres voor de aanliggende gebieden”. Het uitgangspunt van het programma Milieu en Mobiliteit is om dat op een zo’n duurzame en innovatieve mogelijke manier te doen. Dat betekent dat we heel ambitieus zijn, soms meer dan bestaand beleid. Dat zult u lezen in de visie die hieronder staat; in verschillende speerpunten en thema’s.

Duurzaamheid

Duurzaamheid staat hoog op de Amsterdamse agenda. Burgers, bedrijven en overheden zijn zich steeds meer bewust van hun gedrag en hun verantwoordelijkheid jegens hun omgeving. Het besef van de eindigheid van fossiele brandstoffen en de noodzaak van duurzaam ondernemen is de hype voorbij. Dat zorgt er bijvoorbeeld voor dat steeds meer bedrijven inspelen op de steeds grotere vraag naar duurzame producten waardoor zij daarmee hun imago zien verbeteren. Duurzaamheid gaat voor een groot deel over de vraag welke ambities bouwende en beherende partijen in Wibaut aan de Amstel hebben. Ambities en het daadwerkelijk committeren aan de ambities zijn niet altijd een op een gelijk. Duurzaamheid gaat dan ook over maatwerk. Elk project zal zijn eigen ‘kleur’ krijgen waarbij het zwaartepunt bij elk van hen anders zal liggen.