

Rijksvastgoedbedrijf verduurzaamt duizenden gebouwen van Defensie

Stel je voor: op jouw to do-lijst staat de verduurzaming van een groot deel van de vastgoedportefeuille van Defensie. 3.800 gebouwen op 127 locaties in heel Nederland gaan de komende jaren in meer of mindere mate op de schop.

Het is een enorme opgave met een grote impact. Voor vastgoedeigenaar Defensie, voor de gebruikers en voor het Rijksvastgoedbedrijf, dat deze opdracht uitvoert. En met een grote maatschappelijke waarde: het zijn de gebouwen waar de mensen werken en wonen die onze vrede en veiligheid bewaken.

De hele operatie gebeurt natuurlijk niet in één keer. “We werken met een uitgebreid programma met allerlei deelprojecten. We bouwen stap voor stap een hele nieuwe projectorganisatie,” zegt Rob Hakstege, Programmamanager bij het Rijksvastgoedbedrijf. “Er is nog van alles uit te vinden met betrekking tot organisatie, werkwijzen, doorlooptijden en benodigde resources”.

❖❖❖ **90.000 maatregelen.** De opdracht en de deadlines van Defensie zijn glashelder: in 2030 moeten in de 3.800 gebouwen de maatregelen uit de Erkende Maatregelenlijst (EML) uitgevoerd zijn. Al eerder, eind 2027, moeten de meer dan 470 kantoorgebouwen van Defensie minimaal energielabel C hebben. Rob; “Om alle gebouwen veilig, up-to-date en energiezuinig te maken passen we overal de standaardmaatregelen uit de Erkende Maatregelenlijst toe. Dat is de officiële lijst met energiebesparende maatregelen die bedrijven en instellingen in Nederland verplicht moeten uitvoeren, als die zich binnen de gestelde termijn terugverdienen. In ons programma hebben we het over meer dan 90.000 maatregelen: gemiddeld 30 per gebouw”.



Foto: RVB



Foto: RVB

‘De opdracht is glashelder. Planning en uitvoering zijn een grote uitdaging’

❖ **Bijzondere eigenaar en gebruikers.** Die maatregelen variëren van het isoleren van spouwmuren, daken en vloeren tot het vervangen van enkel glas door HR++-glas, het aanbrengen van ledverlichting en het verbeteren van klimaatinstallaties. “We pakken eerst de schil aan, dan de binnenkant en de installaties. In dezelfde gebouwen doet het Rijksvastgoedbedrijf ook het reguliere onderhoud en de periodieke vervanging en vernieuwing. Uiteraard zoeken we steeds naar synergie: wat kan samen en wat moet separaat. Parallel aan de reguliere werkzaamheden pakken we de EML-maatregelen zoveel mogelijk mee”. De actielijst is overzichtelijk, de te nemen maatregelen bekend terrein voor Rob en zijn collega’s. Wat deze opdracht uitzonderlijk maakt, is - naast de enorme omvang - de opdrachtgever en eigenaar van het vastgoed, Defensie. En de gebruikers van al die gebouwen.

“We praten over gebouwen op kazernes, in de militaire haven en op militaire vliegvelden. Het zijn magazijnen, sportcomplexen, kantoren, werkplaatsen, stallingen, hangars, laboratoria, legeringsgebouwen, KEK-gebouwen (keuken, eetzaal, kantine): allemaal plekken waar militairen wonen, werken, sporten, recreëren en zich voorbereiden op missies. Het zijn complete gemeenschappen met alle mogelijke faciliteiten en functies. En die functies moeten allemaal doorgaan terwijl wij er aan het werk zijn”. Extra uitdaging vormt het achterstallig onderhoud aan de gebouwen. Bij Defensie is jarenlang bezuinigd, verduurzaming van het vastgoed stond lang niet bovenaan de prioriteitenlijst. ❖

→ **Starten met kleine complexen.** Het programma is nog in de startfase. Rob; “We beginnen met kleine complexen, met maximaal vijf gebouwen in scope. Daarmee doen we ervaring op. We leren en optimaliseren om vervolgens te versnellen. We gaan ervaren wat haalbaar is, hoe we werkzaamheden zo kunnen plannen en uitvoeren dat wij en de gebruikers veilig kunnen blijven werken. En hoe de gebouwen ook veilig blijven. Voor het einde van dit jaar pakken we steeds grotere complexen en moeilijkere gebouwen aan. Dan gaan we grote stappen maken. De communicatie en afstemming met eigenaar Defensie, maar vooral met de gebruikers, zijn cruciaal”.

→ **Blok voor blok.** “We kunnen dit niet anders doen dan op deze iteratieve manier. Blok voor blok, terwijl we ervaring opdoen en bijstellen. Dit zijn geen projecten die je van tevoren helemaal kunt uitwerken, daar zijn ze te gecompliceerd voor. Mede door de militaire omgeving en het werk dat de mensen er doen. Tegelijkertijd hebben we harde deadlines, wat maakt dat we voorspellend kunnen en moeten zijn”.

→ **Extra mensen.** Het Rijksvastgoedbedrijf doet deze gigantische klus voor Defensie naast al het reguliere werk. Dat betekent dat er substantieel mensen bij moeten. De schatting is dat er zo’n

150 nieuwe collega’s bij komen de komende tijd. “In alle functies die je kunt bedenken binnen een projectorganisatie,” zegt Rob. “Van contractmanagers tot (werktuig)bouwkundigen en meet- en regeltechnici tot duurzaamheidsspecialisten, juristen en projectondersteuners”.

→ **Een fantastische diversiteit aan vastgoed.** Die nieuwe collega’s kunnen rekenen op een ‘fantastische diversiteit aan vastgoed’. Niet alleen van Defensie, maar in de hele portefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf. “Alles wat je kunt bedenken zit erbij. Ook locaties waar je normaal gesproken niet zomaar binnenkomt, zoals penitentiaire inrichtingen, paleizen en rechtbanken, en bijzondere monumenten. Als je een vastgoedhart hebt, is er geen boeiender plek om te werken. Het is magnifiek om bij te dragen aan een veilige en plezierige werkomgeving voor de mensen die onze vrede en veiligheid bewaken”.

Het Defensievastgoed heeft bij Rob nog een streepje voor. Net als verduurzaming, zijn stokpaardje. “Ik vind het magnifiek om te werken aan een maatschappelijk en mondiaal onderwerp als duurzaamheid. En om bij te dragen aan een veilige en plezierige werkomgeving voor de mensen die onze vrede en veiligheid bewaken”. →



Foto: RVB