

# “Alle warmte waaide het gebouw uit”

## 1. Iconisch gebouw

De Kunsthal Rotterdam is een iconisch gebouw van de vermaarde architect Rem Koolhaas waar een verrassend aanbod van tentoonstellingen voor een breed publiek te zien is. De Kunsthal geldt als een van de populairste culturele instellingen in Rotterdam met gemiddeld 25 tentoonstellingen en 180.000 bezoekers per jaar. De Kunsthal is geen museum, en door het ontbreken van een eigen collectie heeft de Kunsthal de vrijheid om spannend en divers te programmeren op het gebied van beeldende kunst, fotografie, design, mode en cultuurhistorie.

*Kunsthal Rotterdam, foto Ossip van Duivenbode*



- Het project
- De uitdaging
- De realisatie
- De exploitatie
- De winst

## 2. Kostenbesparing bleek noodzakelijk



*Emily Ansenk in de Kunsthal, foto Vincent Mentzel*

Emily Ansenk, directeur van de Kunsthal: “Het idee om te verduurzamen is samen met de gemeente Rotterdam, eigenaar van het pand, ontstaan in 2009. Aanleiding was een forse stijging van de energielasten. In 2005 waren de lasten 100.000 euro en vier jaar later waren ze gestegen naar 256.000 euro. Bij het toenmalige ontwerp uit 1992 speelde duurzaamheid nog een ondergeschikte rol. De entree, ontvangstruimte en tentoonstellingshallen waren klimatologisch één grote ruimte. Bezoekers konden zonder onderbrekingen dwalen door het hele gebouw. Een prachtig concept, maar met forse energiepieken tot gevolg.”

Dit leidde ertoe dat in 2009 de eerste verkennende gesprekken zijn gevoerd tussen de gemeente Rotterdam, de Kunsthal en architectenbureau OMA, met als doel het gebouw van de Kunsthal te verduurzamen, het uitgestelde onderhoud in te lopen en functionele aanpassingen aan te brengen ter verbetering van de exploitatie van de Kunsthal.

**Dit heeft in 2011 geresulteerd in de vernieuwende, integrale visie “Kunsthal voor de komende 15 jaar”. En daar zocht de Kunsthal de juiste partijen bij.**

### 3. Consortium voor duurzame samenwerking

Bij de Kunsthal staat cultureel ondernemerschap hoog in het vaandel. De verbouwing is daarom aangegrepen om, als een van de eerste culturele instellingen in Nederland, een nieuwe samenwerkingsvorm met marktpartijen aan te gaan. De gemeente en de Kunsthal hebben drie partijen bereid gevonden die gezamenlijk mee wilden investeren: energiebedrijf Eneco, bouwbedrijf Dura Vermeer en installatiebedrijf Roodenburg. Deze bedrijven vormen

samen het consortium dat met de gemeente en de Kunsthal de handen ineen heeft geslagen om het gebouw te renoveren naar de wensen en eisen van deze tijd. Door deze samenwerking, waarbij marktpartijen investeren in een culturele instelling, is de Kunsthal verduurzaamd, wordt de organisatie 'ontzorgd' op het gebied van alle soft services, zoals schoonmaak en groenvoorziening, en zijn de energielasten voor 15 jaar vastgelegd.



#### Samen voor duurzaam

- Gemeente Rotterdam, eigenaar van het pand
- Stichting Kunsthal Rotterdam, huurder van het pand
- Het consortium met drie bedrijven:
  - bouwbedrijf Dura Vermeer, als bouwer van de Kunsthal verantwoordelijk voor de bouwkundige aanpak
  - energieleverancier Eneco
  - installatiebedrijf Roodenburg voor de werktuigbouwkundige en elektrotechnische zaken
- Architectenbureau OMA, verantwoordelijk voor het ontwerp

#### Gemeente houdt vinger aan de pols

Het pakket aan maatregelen was gericht op het energiezuiniger maken van het gebouw en het vergroten van de exploitatiemogelijkheden. De gemeente Rotterdam ziet de samenwerking met het consortium als een proef om te onderzoeken of meer vastgoed op deze manier verduurzaamd en onderhouden kan worden. Als het project met de Kunsthal slaagt, overweegt de gemeente ook op andere locaties een soortgelijke samenwerking aan te gaan.

### 4. De rol van het consortium

De Kunsthal is een tamelijk complex gebouw waar specifieke maatregelen noodzakelijk zijn. Het consortium heeft van te voren duidelijk de rol van iedere consortiumpartner geformuleerd en daarmee een solide basis gelegd voor de samenwerking. Met ieders expertise heeft het consortium de verantwoordelijkheid op zich genomen het gebouw te verduurzamen. Door alle installaties onder de loep te nemen en waar nodig te vervangen, en door een betere isolatie en optimale energiehuishouding, heeft de Kunsthal nu een energierekening die 29% lager is. Naast besparingen op energieverbruik heeft het consortium ook naar de exploitatiemogelijkheden van de Kunsthal gekeken en

functionele verbeteringen doorgevoerd. Naar het ontwerp van OMA heeft Dura Vermeer de hoofdentree verplaatst naar de zijde van het Museumpark waardoor een nieuw ontvangstgebied is ontstaan van waaruit café, winkel, educatieruimte en auditorium direct toegankelijk zijn. Het auditorium is met een eigen ingang zelfstandig te verhuren en te gebruiken voor culturele evenementen die aansluiten bij het programma. Eneco heeft de regie binnen de vijftienjarige samenwerking. Eneco garandeert het afgesproken klimaat- en kostenniveau, zorgt voor exploitatie middels financiering; en beheert en onderhoudt in samenwerking met Roodenburg de technische installaties.





## “Dit is nog maar het begin”

“De komende 15 jaar werkt het consortium nauw samen met de Kunsthal. Wij kijken gezamenlijk naar innovaties en beoordelen continue hoe het gebouw nog beter of slimmer kan worden ingericht. Vanuit ieders expertise monitoren en analyseren we, stemmen we onderling af waarna we durven en kunnen innoveren. Sterker nog: we hebben een gezamenlijke incentive om nog verder te besparen,” aldus Dick van Veen, directeur Building Solutions bij Eneco.



Projectmanager Edwin Blom en hoofduitvoerder Jan van der Linden in de voormalige bookshop.

## “Een voorrecht om dit pand te mogen verduurzamen”

Twintig jaar geleden leverde Dura Vermeer deze eigenzinnige tentoonstellingsruimte op. Projectmanager Edwin Blom van Dura Vermeer: “Als in architectuur afgestudeerde Delftse ingenieur ben ik een bewonderaar van het werk van ontwerper Rem Koolhaas. Ik kende het uit de studieboeken en van een bezoek aan de Kunsthal. Ik voel het als een voorrecht dat ik persoonlijk mocht bijdragen aan de verduurzaming van zijn creatie. Los van het pand of het ontwerp zie ik de Kunsthal als voorbeeld van hoe vastgoedeigenaren hun financiering voor een renovatie, verbouwing of verduurzamingslag sluitend kunnen krijgen. Dat biedt perspectief.”

## Hoe is de verduurzaming gerealiseerd?

**De Kunsthal sloot op 3 juni 2013 voor bezoekers en werd feestelijk heropend op 1 februari 2014. De vernieuwde Kunsthal is een duurzamer gebouw, met aandacht voor een milieuvriendelijke bedrijfsvoering en gericht op duurzame en bestendige relaties met haar samenwerkende partners en bezoekers. Het A+ label is er (nog) niet, maar er is al veel bereikt.**

Duurzaamheidsingrepen die leiden tot 29% energiereductie:

- Aanpassen en stabiliseren ont- en bevochtigingsinstallaties (belangrijk voor het genereren van het juiste klimaat voor kunst)
- Toepassen warmte terugwinning
- Aanpassen verlichtingsinstallaties (gedeeltelijk LED, deze kleuren zijn nog niet altijd van voldoende niveau en LED is bovendien relatief duur)
- Vervanging compleet gebouwbeheersysteem zodat een efficiënt en stabiel klimaat kan worden gegarandeerd
- Aanbrengen HR++ glas
- Onder de daktuin is een isolatielaag aangebracht
- Gebouw compartimentering geeft energiebesparing (en maakt losse verhuur van het auditorium mogelijk)
- DALI-regeling op de verlichting: per tentoonstelling te wisselen door centrale aansturing. Er is tevens onderscheid in schoonmaak- en expositiestand

De verduurzaming wordt betaald vanuit een besparing op de energierekening:

- 15 jaar gegarandeerde prestaties tegen vast tarief
- Functionele aanpassingen t.b.v. verbetering toegankelijkheid en verhuurbaarheid Kunsthal
- Oplossen bouwkundige problemen en achterstallig onderhoud

## Huidige stand van zaken

Na heropening is er sprake van:

- Energiebesparing op warmte (specifiek voor de Kunsthal een substantiële besparing)
- Energiebesparing op licht (in Hal 1 op de begane grond is TL verlichting omgebouwd naar energiezuinige TL5)
- Luchttemperatuur tussen 20 en 22 graden Celsius
- Relatieve luchtvochtigheid tussen de 50% en 55%

Entreegebied Kunsthal, foto Ossip van Duivenbode



## Wat is een onderhouds- en energieprestatiecontract?

### Klant krijgt zekerheid

Vanuit de visie dat de Kunsthal zich primair moet kunnen bezig houden met het organiseren van tentoonstellingen en activiteiten, besloten Eneco, Roodenburg en Dura Vermeer al hun creativiteit in de strijd te gooien. Het consortium ontwikkelde een innovatief businessmodel, het 'onderhouds- en energieprestatiecontract-model', van waaruit de energiebesparende maatregelen (ter grootte van € 1,5 miljoen) door Eneco worden voorgefinancierd. Vervolgens neemt het consortium voor 15 jaar tegen een vast bedrag de gehele exploitatie over. "In dit bedrag zit het hele pakket: van huurkosten, onderhoud van de installaties en bewassing tot afval en schoonmaak. Je biedt de klant daarmee financiële en operationele zekerheid gedurende een lange periode en als consortium nemen we de risico's van de klant over", aldus het consortium. De voorfinanciering van Eneco wordt vanuit de besparing op energie en onderhoud terugbetaald.

### Leveren van prestaties

"Het verschil met een traditionele aanpak is dat de consortiumleden met elkaar hebben afgesproken een prestatie te leveren in plaats van een dienst. We hebben vooraf met elkaar een vaste vergoeding voor de totale exploitatie bepaald en we zijn bereid om te investeren om die prestatie te realiseren. In totaal gaan de totale exploitatielasten ruim 24% naar beneden. Om dit te bereiken moeten alle partijen presteren, want als er één verzaakt dan halen we die prestatie niet. Halen we die prestatie niet, dan dragen wij gezamenlijk het (financiële) risico", zo verklaart het consortium. Deze insteek heeft er toe geleid dat het consortium op een andere manier is gaan kijken en denken over de aanpak van de verbouwing en de verduurzaming. Integraal en met partners die met elkaar samenwerken als nevenaannemers.

## Tot slot

Wilt u meer weten over de mogelijkheden van een onderhouds- en energieprestatiecontract voor uw pand? Neem dan contact op met Marijke Vos.

Marijke Vos, projectontwikkelaar  
Eneco Zakelijk B.V.  
M 06 20 368 991 | T (088) 8953550  
marijke.vos@eneco.com  
www.eneco.nl/grootzakelijk

[www.eneco.nl/grootzakelijk](http://www.eneco.nl/grootzakelijk)