

Financiering nieuwbouw start partnership KWR en Rabobank Utrecht

Huisvesting als duurzame drie-eenheid

In de onderzoeksvisie van KWR is duurzaamheid een van de leidende principes. Ook bij de nieuwe huisvesting vormt duurzaamheid een belangrijke drijfveer. Het transparante gebouw blijkt een ideale habitat voor samenwerking en het delen van kennis. De financiering van de huisvesting vormde de opmaat voor een intensieve samenwerking tussen KWR en Rabobank Utrecht.

KWR – voluit KWR Watercycle Research Institute – is eigendom van de tien Nederlandse waterbedrijven. “De historie van deze organisatie gaat meer dan veertig jaar terug,” zegt directeur Wim van Vierssen. “Vast element bij onze activiteiten is een collectief onderzoeksprogramma in opdracht van deze waterbedrijven. Spoorwerk, werd dat in de beginjaren letterlijk genoemd. Het maakt ongeveer een derde van onze inkomsten uit. De resterende omzet verkrijgen we door opdrachten in Nederland – met de Topsector Water als belangrijke *driver* – en steeds vaker internationaal.”

Drie-eenheid

KWR creëert kennis via hoogwaardig onderzoek. Door bruggen te slaan tussen wetenschap, bedrijfsleven en maatschappij

brengt het publieke en commerciële partijen bij elkaar. In samenspraak met deze partners ontwikkelt KWR oplossingen voor uiteenlopende watervraagstukken in binnen- en buitenland. Dit leidt tot technologische innovaties, maar zeker ook maatschappelijke; een onderdeel van de missie van KWR. Om deze missie optimaal te kunnen vervullen, voldeed de bestaande huisvesting niet meer. “De indeling was gedateerd, het gebouw allesbehalve duurzaam. Bij het ontwerp van het nieuwe kantoor is functionaliteit als uitgangspunt genomen. Gebouw, activiteiten en mensen moesten in elkaar grijpen, een drie-eenheid vormen.”

Eén meter kastruimte

De medewerkers zijn van begin af aan intensief bij de plannen betrokken. “Zij

konden een voorkeur uitspreken voor een ontwerp. Ook hebben medewerkers volop meegedraaid in de ontwerpteams voor de laboratoria, een cruciale voorziening voor ons werk.” Deze laboratoria voor chemisch en microbiologisch onderzoek zijn op de eerste verdieping van de nieuwbouw gesitueerd. Werk- en vergadervoorzieningen bevinden zich in het atrium en op de benedenverdieping. “In vlekkenkantoren hebben de KWR-onderzoekers geen vaste plek. En iedereen – ook ik – moet het doen met één meter kastruimte.” Het centrale deel van het gebouw is bij uitstek een plek voor ontmoetingen. “Bij vrijwel al onze activiteiten is sprake van samenwerking. Bij een wat groter internationaal project zijn al gauw 25 verschillende partijen betrokken. Veel partners en collega’s uit binnen- en buitenland vergaderen hier.” Naast de fysieke nieuwe huisvesting was ook sprake van digitale nieuwbouw. “De ICT-voorzieningen zijn volledig nieuw gestructureerd. Kennis is nu optimaal ontsloten en ook toegankelijk voor onze partners.”

Duurzame drijfveren

De nieuwbouw vormde het begin van de samenwerking tussen KWR en Rabobank Utrecht. “Daarbij was onze insteek van begin af aan, verder te kijken dan de financiering alleen,” vertelt relatie manager Corporate Banking Maruan Sadek. “De

FORS BESPAREN OP ENERGIE EN WATER

De nieuwe KWR-huisvesting telt tal van duurzame oplossingen. Zoals een zonneboiler, LED-verlichting, zonnepanelen, energiezuinige apparatuur, een begroeid dak en een systeem voor warmte/koudeopslag (WKO). Dit alles moet er voor zorgen dat het energieverbruik met 65 procent vermindert.

In het gebouw wordt – uiteraard – ook fors op water bespaard. Door hergebruik van proceswater en waterbesparende toiletten is 25 procent minder water nodig. Er wordt 60 procent minder water op het riool geloosd. Ook bij de materiaalkeuze staat duurzaamheid voorop. En de flexibele en demontabele inrichting zorgt ervoor dat de KWR-nieuwbouw kan meebewegen met de organisatie.



Wim van Vierssen en Maruan Sadek

grote ambities van KWR op het gebied van duurzaamheid boden daarbij veel aanknopingspunten. Het bleek mogelijk om een deel van de benodigde middelen via Groenfinanciering van Rabo Groen Bank te verkrijgen. Dit leidt tot een lager rentetarief. De maatregelen (zie kader) zijn zodanig dat aan de voorwaarden voor het benodigde groencertificaat is voldaan.” Beide organisaties delen hun duurzame drijfveren. “Allebei dragen we *sustainability* en MVO een warm hart toe. Zo is Rabobank in Nederland de grootste financier van windmolens en energiebesparende woningen. Zelf zitten we 100% op groene stroom en hebben als Rabo Utrecht onze *footprint* qua papier-, water- en energiegebruik sterk gereduceerd. Mede daarom ben ik blij dat wij inmiddels ook de rol van huisbankier bij KWR mogen vervullen.”

Zwaar bouwteam

“Doel was om een hoogwaardig, duurzaam gebouw te realiseren,” aldus Van Vierssen. “Tegelijkertijd wilden we onder de marktconforme kostprijs uitkomen. Dat is gelukt. Er staat een prachtig pand voor een hele redelijke investering.” De droom van elke opdrachtgever. Wat is het ei van Columbus? “Rabobank is een strenge maar coöperatieve financier. Hun zakelijke opstelling heeft ons geholpen om scherp op de kosten te blijven sturen. Cruciaal was het zware bouwteam

met vanuit de raad van commissarissen specialistische inbreng over financiën, bouw en installatietechniek. Samen zaten we bovenop alle keuzes en is het hele proces tot in detail gevolgd.”

Verstandig besluit

De verhuizing naar de nieuwe huisvesting vond plaats rond de jaarwisseling 2014-2015. “Onderzoek laat zien dat de productiviteit daarna echt een sprong heeft gemaakt. Door de transparante indeling wordt kennis hier gemakkelijk gedeeld. Ik merk dat ik veel minder afspraken plan of mails verstuur. Ik loop gewoon even naar iemand toe.”

Ook over het financiële traject rond de nieuwbouw oordeelt Van Vierssen positief. “Het was uiteindelijk een verstandig besluit om voor de nieuwe huisvesting niet aan te kloppen bij onze aandeelhouders. Door met ondersteuning van Rabobank zelf te investeren, houden we nu de eigen broek op. Het draagt er eveneens toe bij dat het echt voelt als ons pand, in vele opzichten. Dat heeft een positieve invloed op de organisatie.”

In elkaars huid

Het nieuwe gebouw is volgens Van Vierssen de eerste echt substantiële investering in harde infra ooit van KWR. “Mede door de interactie met de Rabobank bij dit traject denken we nu ook steeds meer na over

mogelijke financieringsvormen bij onze projecten. Dat is nodig, willen we de positie als prominente speler in de Topsector Water optimaal laten renderen. We begeven ons geregeld in nichemarkten – denk aan ondergrondse waterbergingen – waarbij de inzet van bewezen technologie leidt tot sluitende business cases. Toch blijkt het niet eenvoudig om daar passende financiële constructies voor te vinden. Dat zal deels liggen aan onze onbekendheid met de financiële materie, terwijl omgekeerd voor geldverstrekkers dergelijke projecten wellicht lastig te doorgronden zijn. Voor beide is het onderwerp nieuw, maar ik weet zeker dat er voor allebei grote kansen liggen. Het kan helpen als het lukt om in elkaars huid te kruipen. Ik acht Rabobank daartoe zeker in staat.”

“KWR is een hybride organisatie die vanuit een van origine publieke rol op nieuwe onderwerpen steeds verder richting profitbedrijf opschuift,” stelt Sadek. “De bank ondersteunt graag bij dat proces. Wij helpen om zaken bedrijfseconomisch en financieel nog scherper te krijgen, uiteraard met oog voor de eigenheid van KWR. Rabobank heeft een groot netwerk waarmee we als financieel regisseur klanten ook helpen bij het aanboren van alternatieve financieringsbronnen zoals crowdfunding, overheidsgaranties, groenfinanciering en private equity. Dat netwerk kan ook voor KWR zeker van waarde zijn.” ■