

Duurzame bouw in Nederland is de kinderschoenen nog niet ontgroeid

Producers

De bouwsector heeft de mond vol van duurzaam bouwen. Waarom komt het dan toch zo langzaam van de grond in Nederland?

Door **Wouter Keuning**

De Nederlandse vastgoedmarkt heeft volop aandacht voor duurzaam bouwen, maar in de praktijk komt er weinig van terecht. Die conclusie trekt PriceWaterhouseCoopers in het rapport *Dutch trends in real estate*, dat het in juni publiceerde. Het onderzoek werd gehouden onder Nederlandse vastgoedontwikkelaars, -eigenaars en -investeers.

'Gevraagd naar hun activiteiten op het gebied van duurzaamheid geven sommige marktpartijen aan dat werknemers in lease-auto's rijden en dat ze alleen gerecycled papier gebruiken. Dat zouden quotes uit de jaren zeventig kunnen zijn', luidt een opvallende passage uit het rapport.

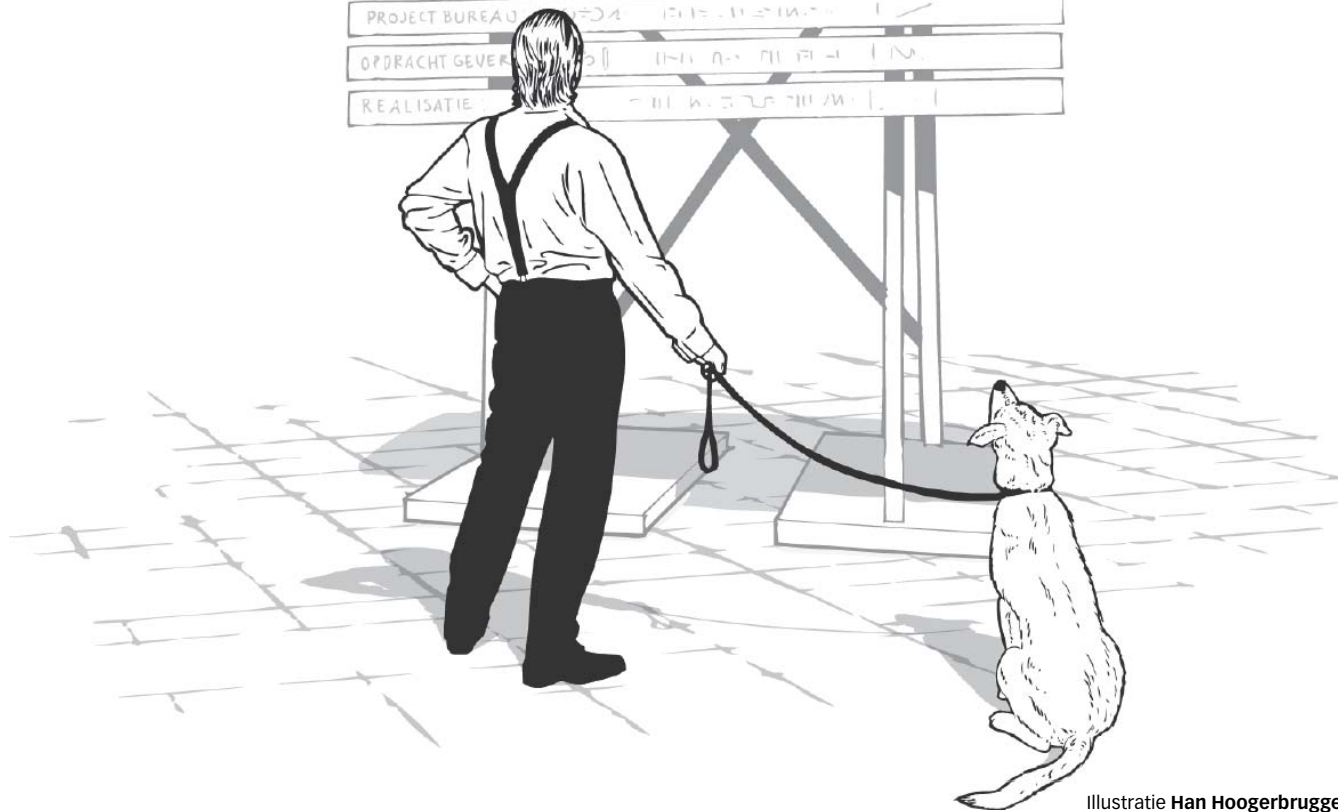
De conclusie van het rapport is des te opvallender, omdat zij schrill afsteekt bij de grote ambities die veel marktpartijen in de wereld van het vastgoed, vaak met de nodige bombarie, uitspreken als het over duurzaamheid gaat. Ook brancheorganisaties als Bouwend Nederland en de Bond van Nederlandse Architecten schrijven rapporten en websites vol over het belang van duurzaam bouwen. Zelfs minister Cramer (VROM) geeft met enige regelmaat met klaroengeschal kennis van haar hoge duurzame ambities.

'Circle of Blame', zo noemt de Canadese milieuvrijwilliger David Cadman, die verschillende functies bekleedde op het gebied van duurzame ontwikkeling bij de VN, het verschil tussen ambities en de praktijk. Voormalig Zakenvrouw van het jaar en directeur van ingenieursbureau Search Anne-Marie Rakhorst, omschrijft het door Cadman beschreven afschuifmechanisme kernachtig in haar in september te verschijnen boek *De winst van duurzaam bouwen*: 'Investeers roepen dat ze graag geld willen steken in duurzaam vastgoed, maar dat er te weinig vraag naar is. Projectontwikkelaars beroepen zich er op hun beurt op dat ze bij beleggers geen voet aan de grond krijgen, en ontwerpers en bouwers claimen daardoor onvolgende opdrachten te krijgen. Eindgebruikers moeten zich tenslotte neerleggen bij deze ontmoedigende gang van zaken.'

Rakhorst zelf is er het type niet

naar om snel ontmoedigd te raken. Om zich heen ziet zij genoeg initiatieven die haar hoopvol stemmen. 'Ik zie steeds meer partijen die de cirkel doorbreken en zelf verantwoordelijkheid nemen. Het aantal innovatieve bedrijven en *early adopters* is nog klein, maar als de zogenaamde *early majority*, de voorlopers van de grote meerderheid, de goede voorbeelden van die kleine groepjes gaan volgen, gaat het ineens hard.'

Albert Hulshoff van SenterNovem, het agentschap van het ministerie van Economische Zaken dat zich bezighoudt met het bevorderen van duurzaamheid en innovatie, noemt post- en logistiek



Illustratie Han Hoogerbrugge

bedrijf TNT als een van de partijen die vooroplopen door zelf verantwoordelijkheid te nemen. 'TNT is een van de eerste die zich bewust is van zijn machtspositie als eindgebruiker', zegt Hulshoff. 'Het vroeg aan zijn huurbazen of zij de panden die TNT huurt, wilden verduurzamen. Daar waren zij niet toe bereid. Daarop heeft TNT een tender uitgeschreven voor de bouw van zes nieuwe kantoorpanden op basis van een eigen pakket duurzaamheidseisen.' De tender werd gewonnen door een consortium van projectontwikkelaar OVG en de Triodos Bank.

Een van de eisen was dat het consortium minstens tien jaar lang ei-

genaar van het pand blijft. Hoewel architect Thomas Rau, van het gelijknamige bureau, de termijn van tien jaar nog aan de korte kant vindt, ligt volgens hem in die eis van TNT wel een deel van de oplossing van het duurzaamheidsvraagstuk besloten. 'Nu is het vaak zo dat de ontwikkelaar zo goedkoop mogelijk wil bouwen, de belegger kijkt alleen maar naar de locatie en wil een zo hoog mogelijke huur kunnen vragen en de eindgebruiker betaalt alle kosten', aldus Rau. Als je een ontwikkelaar verplicht blijft van een pand dat hij bouwt, gaat hij heel anders naar de investering kijken, weet hij. 'Dan

gaat hij opeens wel nadenken over de vraag of het nou beter is om plinten van tien of vijf centimeter hoogte te nemen tegen de kou'.

Ook beleggers kunnen een rol spelen in het doorbreken van de cirkel, zeggen velen. Daarvoor moet echter wel het besef doorbreken dat duurzaam bouwen geen geld kost, maar juist geld oplevert. Het goede nieuws: bewijs voor die stelling is er al. De Universiteit Maastricht publiceerde samen met de Californische universiteit Berkeley in juli van dit jaar onderzoek naar het rendement van groene gebouwen. De opvallende uitkomst: duurzame kantoren brachten 2 procent meer huur op per

vierkante meter, hadden een hogere bezettingsgraad en leverden bij verkoop 16 procent meer op dan vergelijkbare kantoren.

Bij projectontwikkelaar OVG zijn ze van die uitkomsten al op de hoogte. 'Hoewel nog lang niet elke belegger de voordelen ziet van beleggen in duurzaam vastgoed, merken wij dat een groeiende groep wel van die voordelen op de hoogte is', zegt Marlon Huysmans, directeur duurzaamheid bij de Rotterdamse projectontwikkelaar. 'Steeds meer partijen zullen zich op die markt melden.'

Huysmans ziet ook een belangrijke taak weggelegd voor de overheid in het stimuleren van duurzaam bouwen. 'Minister Cramer spreekt vooral met brancheverenigingen. Dat is prima, maar dat is natuurlijk wel het gemiddelde. Ze zou meer contact moeten zoeken met partijen die voorop lopen.'

Bovendien, vindt Huysmans, zou de minister veel meer kunnen sturen en eisen. 'Nu zegt ze wel erg makkelijk dat het een verantwoordelijkheid van de markt is'. Een concreet voorbeeld waar sturing vanuit Den Haag gewenst is, betreft volgens Huysmans de oprichting van de *Dutch Green Building Council* (DGBC). De organisatie is in oprichting en werkt aan een duurzaamheidscertificaat voor gebouwen, dat in heel Nederland de standaard moet worden. 'De DGBC is een schitterend initiatief', zegt Huysmans. 'Maar doordat er zo veel partijen bij betrokken zijn, kan het jaren duren voor een overeenkomst tot stand komt.' En dat zou zonde zijn, meent ze. 'In het buitenland blijkt dat zo'n overeenkomst een grote sturende werking heeft. Eigenlijk zou de minister, net als bij het energielabel, moet eisen dat er binnen een half jaar een overeenkomst is.'