Duurzaam bouwen: trend of prestige?

TEKST MART RIENSTRA

Hans Korbee, programma-adviseur Gebouwde Omgeving Agentschap NL

'Het thema duurzaam bouwen zit in de lift, dat merken we op verschillende niveaus. Als uitvoerende instantie van het ministerie VROM van onder andere de "Groenregeling" constateren wij een verdubbeling in het aantal aanvragen, in vergelijking tot vorig jaar. Met een Groenverklaring kun je bij een bank tegen een laag rentepercentage duurzame nieuwbouw of renovatie financieren. De fors toegenomen belangstelling heeft volgens ons te maken met drie factoren. Allereerst is er de vraag van eindgebruikers naar duurzame panden. Zij voeren een actief beleid op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen en profileren zich naar werknemers bij voorkeur met een energiezuinig kantoorpand, dat ook nog eens gezond en plezierig is om in te werken. Een andere relevante groep zijn beleggers en pensioenfondsen. Die hebben hun hoofd de afgelopen jaren diverse keren gestoten toen aan het licht kwam dat ze ook investeerden in "foute" organisaties. Van hen wordt nu absolute transparantie verwacht; daarom investeren zij vooral in "goede" projecten; beleggingen met een veilig imago. De laatste factor van betekenis betreft de Rijksgebouwendienst, die meer dan 10% van alle kantoorpanden in Nederland huurt. Zij kennen sinds 1 januari de regeling duurzaam inkopen, voor zowel nieuwbouw als renovatie. Als zo'n omvangrijke partij zich zo nadrukkelijk uitspreekt, zie je plotseling overal beweging en schieten de duurzame panden uit de grond. In deze regio, maar ook daarbuiten. Deze tendens is nog maar een voorbode van wat komen gaat. Ik verwacht dat onder de grotere, professionele partijen duurzaam bouwen binnen tien jaar een volkomen geïntegreerd thema is. Dan denkt men niet meer na over energieneutraal bouwen: dat gebeurt automatisch.' ■

'Van beleggers en pensioenfondsen wordt absolute transparantie verwacht; daarom investeren zij vooral in "goede" projecten.'

Boris van der Gijp, directeur Markt & Marketing ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.

'Echt duurzaam is het om nieuwe functies te geven aan verouderde gebouwen, om daarmee een heel gebied te verbeteren.'

'Duurzaam bouwen is niet iets van de laatste jaren. De Utrechtse binnenstad staat vol met duurzaam vastgoed. Neem het voormalige postkantoor aan de Neude. Dat krijgt nu een andere functie, terwijl het pand nauwelijks herontwikkeld behoeft te worden, omdat

Duurzame kantoorpanden schieten als paddenstoelen uit de grond. Het hoofdkantoor van TNT, Rabobank en KPMG spannen de kroon, maar ook het nieuwe onderkomen van AT Osborne en het volgend jaar op te leveren hoofdkantoor van Grontmij in De Bilt zijn energieneutraal en gebouwd met duurzame materialen. Want dat lijkt de trend, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie. Maar hoewel projectontwikkelaars, beleggers, adviseurs en bouwers het belang van duurzaam bouwen onderschrijven, blijft het de vraag of het niet gaat om een relatief klein aantal – prestigieuze – projecten.

de materialen al ruim honderd jaar van een uitstekende kwaliteit zijn. In die zin zijn we al langer bezig met duurzaam bouwen en valt het op dat de populaire woningen van nu uit de jaren dertig en vijftig stammen: de crisis- en opbouwtijd. Niet bepaald periodes waarin veel geld beschikbaar was, maar waarin wel voor de lange termijn gebouwd werd. In zo'n fase lijken we nu wederom te zitten. Meer dan ooit moeten we in tijden van crisis luisteren naar de wensen van de klant. Dat betekent dat de woningen die we nu maken inderdaad duurzamer en energie-efficiënter zijn dan voorheen. Deze trend sluit goed aan op onze eigen ambities. Ook wij kijken bij elke investering nauwgezet hoe we de producten meer duurzaam kunnen maken. Waar dat toe leidt? Dat we anno 2010 vastgoed maken dat veel zuiniger is dan de huidige wettelijke normen. Op termijn gaan we energieneutrale gebouwen maken, of zelfs gebouwen die energie opwekken. In die zin zijn wij overigens niet uniek, de meeste ontwikkelaars gaan zo met duurzaamheid om. De financiële crisis doet hier niets aan af. Zoals we ook weten dat de markt in Utrecht zich de komende periode gaat herstellen. Waarom? Omdat het aanbod van nieuwe woningbouwlocaties in de provincie Utrecht structureel achterblijft bij de vraag naar nieuwe woningen. Dit geldt voor woningen aan de rand van de stad, maar ook voor woningen in de stad. Die stedelijke locaties zijn trouwens de locaties waar we door herontwikkelingen vastgoed echt duurzaam kunnen gebruiken. Echt duurzaam is het om nieuwe functies te geven aan verouderde gebouwen, om daarmee een heel gebied te verbeteren. Die kansen in de stad zullen de komende jaren alleen maar toenemen. De basis voor nog meer duurzaam vastgoed is hiermee gelegd.'

David Anink, Senior Adviseur bij W/E-adviseurs

'De belangstelling voor duurzaam bouwen is breed, van projectontwikkelaars tot uitvoerders. In het verleden lag het operationeel initiatief nog vooral bij overheden en in mindere mate bij corporaties. Inmiddels pakken ook commerciële ontwikkelaars en beleggers dit op. Ze zien vooral kansen en ook de noodzaak, zich langs deze weg te onderscheiden. Aan de andere kant is er ook een groep die in deze financieel lastige tijden de kat uit de boom kijkt of – nog erger – juist dit soort "franje" uit hun nieuwbouwplannen snijdt en duurzaam bouwen ervaart als een verplichte, extra investering. Toch wordt nu duurzamer gebouwd dan vijf tot tien jaar geleden. Dat is deels ook het gevolg van de EPC-aanscherping (Energie Prestatie Normering) door de overheid. Van de tien nieuwe panden zijn er nu twee echt duurzaam, schat ik in. Dat aantal is vóór 2020 opgelopen tot vijf à zes. Zo snel gaat het, aangenomen dat ook het nieuwe kabinet duurzaam bouwen omarmd en een einde maakt aan de vaak onduidelijke regelgeving voor wat betreft subsidies en normeringen. Want ook dat is een oorzaak voor het feit dat Nederland op dit gebied nog een inhaalslag moet maken, zeker ten opzichte van landen als Duitsland en Denemarken. Of we die achterstand ooit inlopen – en of Nederland op dit gebied zelfs maatgevend zal worden – is lastig te voorspellen. Zeker nu de meeste nieuwbouwprojecten zo ongeveer "on hold" staan, moet de duurzaamheidsslag vooral uit renovatie voortkomen. Ook in Utrecht is duurzaam bouwen een topic en krijgen we de komende jaren met de nieuwbouw van het stadskantoor en de renovatie van het Centraal Station hopelijk twee prachtige, duurzame visitekaartjes.'

'Van de tien nieuwe panden zijn er nu twee echt duurzaam.'