

# Groen geld verdienen



Duurzaamheid is het stadium van maatschappelijke verantwoorde schaamlap allang voorbij. In de “nieuwe economie” is het een aanjager van verdienmodellen. Duurzaamheid 2.0 staat voor een integrale aanpak van vastgoedontwikkelingen, ketensamenwerking en afvalverwerking in een circulaire economie. Participanten in PROVADA's Green Forum benadrukken dat anno 2012 aan verduurzaming valt te verdienen. Want: het creëert nieuwe markten en trekt bestaande open. De ‘groene’ ambiance in Nieuw Galgenwaard bood een warm welkom aan:

- Marga Hoek, Directeur De Groene Zaak
- Jurriën Appers,  
Senior Account Manager Triodos Bank
- Guus Berkhout,  
Fonds manager Triodos Vastgoedfonds
- Stefan van Uffelen,  
Directeur Dutch Green Building Council

Vooropgesteld: In de ambitie en bevologenheid van het gezelschap aan tafel mogen we ons geenszins vergissen. Hier zit een groep mensen die onder de noemer Green Forum al vier jaar actief is op PROVADA.

Ze vertegenwoordigen organisaties die aan de frontlinie van de verduurzaming strijden. Triodos behoeft geen toelichting, de Dutch Green Building Council (DGBC) zal met meer dan 360 leden inmiddels ook bij

iedereen in de vastgoedsector bekend zijn en De Groene Zaak heeft in minder dan twee jaar 120 aangesloten ondernemingen. Die er allemaal van overtuigd zijn dat op termijn maar één business-

model winstgevend is: een duurzaam businessmodel. En dat laatste is ook precies wat de tafelgenoten willen benadrukken: Wie vandaag geld wil verdienen in het vastgoed, moet groen denken.

Marga Hoek steekt enthousiast van wal: “De oude en nieuwe economie bezien we nu nog naast elkaar. We houden nog vast aan de oude economie, wat in tijden van recessie aanlokkelijk lijkt. Maar *the proof*

*the pudding is in its eating*: Bouwondernemingen die overtuigd zijn van een duurzaam verdienmodel, innoveren nu juist dóór. Bedrijven die opportunistisch omspringen met duurzaamheid,

hebben de neiging te zeggen: “nu even niet”. Maar die bouwen voor toekomstige leegstand. De koplopers schakelen door: van duurzaam bouwen naar het gebouw als “grondstoffenbank”. En concepten waarbij we kwaliteit van leefomgeving, comfort en duurzaamheid verbinden: van eendimensionaal verduurzamen naar integrale concepten.”

herinnering brengen dat we hebben afgesproken om in 2020 volledig energieneutraal te bouwen en ontwikkelen. We hebben nog een lange weg te gaan. Vooralsnog leest Europa ons de les.”

**Berkhout** denkt dat een brede definitie van duurzaamheid, die openstaat voor

creativiteit en die hebben we nu hard nodig.”

Berkhout's collega **Jurriën Appers** ziet nog te veel “business as usual”. “Financiers maken nog geen stappen om de waarde van verduurzaming te erkennen. Bij bestaande bouw zeggen ze niks te kunnen doen. De financiers

langzaam op gang, maar ook buiten die keten kun je slagen maken. Integrale concepten worden branche-overstijgend. Waardecreatie (groen geld verdienen) ontstaat door slimme combinaties van aspecten die geld gaan opleveren in plaats van kosten. Voorbeeld: Zorgkosten worden lager als het binnenklimaat van woningen sterk wordt verbeterd.

afspraken gemaakt over efficiënte processen.”

**Stefan van Uffelen**: “De DGBC heeft een heel goed jaar achter de rug. Er is maar liefst 1,5 miljoen vierkante meter commercieel vastgoed aangemeld voor BREEAM-certificering, grotendeels in het hogere segment. Daarmee kun je stellen

belangrijkste conclusie van afgelopen jaar is dat het bedrijfsleven écht doorkrijgt dat je aan verduurzaming kunt verdienen. Er lopen zo'n 50 projecten momenteel en we hebben in 2011 meer dan duizend BREEAM-specialisten opgeleid. Het blijkt te werken als katalysator voor vernieuwing. Voorheen daalde het ambitieniveau nogal eens



Marga Hoek, Directeur De Groene Zaak

**Stefan van Uffelen**: “Er worden vaak oude argumenten gebruikt om uitstelgedrag te rechtvaardigen. Mensen die zeggen: “De grachtengordel, die is pas duurzaam.” Die discussie moeten we niet meer voeren. We hebben met z'n allen gedefinieerd wat duurzaam is.”

Daarmee is **Guus Berkhout** (Triodos) het bepaald niet eens. “Discussie is juist essentieel om de vaart erin te houden. Als er niet meer zou worden getwijfeld, is dat de dood in de pot. Met bedrijven en mensen die twijfelen, moet je juist in gesprek blijven. Laat ik even in

nieuwe inzichten, helpt om het streven ernaar levendig te houden.

“Duurzaamheid 2.0 als het ware, waarin energie, grondstoffen, leefbaarheid, flexibiliteit en de functie van het vastgoed worden meegenomen. In de huidige economie beginnen we met dat laatste: de functie van een gebouw en zijn waarde voor de gebruiker. Dáár begint het denken over duurzaamheid; dat er vervolgens verschillende labels bestaan, maakt niet uit. Geef de markt de kans om een eigen weg te vinden. Veelvormigheid van het begrip duurzaamheid geeft ruimte aan

hebben vorig jaar tijdens PROVADA een duurzaamheids covenant getekend maar men blijft het als een bedreiging zien in plaats van een oplossing en een manier om waarde toe te voegen. Een aantal partijen, ook beleggers, makelaars en ontwikkelaars, is ermee bezig, maar de significante verandering in de sector die we nodig hebben, zie ik nog niet.”

**Hoek**: “Gesteggel over de oude en nieuwe economie zie je in de bouwsector sterk terug. Verdienmodellen die op hun laatste benen staan, zijn nog gemeengoed. Ketensamenwerking komt

*“Daarmee kun je stellen dat duurzaamheid niet langer een geitenwollen sokken niche is”*



Stefan van Uffelen, Directeur Dutch Green Building Council

De totale woonlasten worden lager als we woningen verduurzamen. Wie die onderlinge relaties ziet en er belang bij heeft, zal willen mee-investeren. En wat we uiteindelijk willen bereiken, is een circulaire economie: een gesloten kringloop van producten en grondstoffen.”

**Van Uffelen**: “Een mooi voorbeeld vind ik de bouw van Monarch II en I in Den Haag. Daar wordt geëxperimenteerd met een externe bouwplaats. Een logistieke uitdaging om te bouwen met een minimum aan afval en transport. Binnen en buiten de branche worden daartoe

dat duurzaamheid niet langer een geitenwollen sokken niche is. We komen op het punt dat we certificering kunnen gaan afdwingen. Daartoe zijn we ook in gesprek met financiers. En in 2011 hebben we BREEAM-NL Bestaande Bouw en Gebruik gelanceerd. Op de bestaande markt heb je het natuurlijk over nog veel grotere aantallen, dus dat is ook veelbelovend. In het verlengde daarvan werken we aan een materialenberekening, die zal worden meegenomen in het volgende Bouwbesluit. Blijft over: gezondheid. Die willen we ook certificeerbaar maken. Maar de

gaandeweg een project, nu neemt het juist toe. Men ziet dat de stap van Very Good naar Excellent prima te maken is.”

Het centrale begrip in duurzaamheid anno nu is dus integraliteit. **Berkhout**: “We zetten onszelf steeds klem door kwesties op het verkeerde abstractieniveau te benaderen. Dan loop je tegen beperkingen en regels aan. Laat ik een voorbeeld geven: de waarde van een gebouw wordt doorgaans begrensd door zijn, door de gemeente bepaalde, functie. Beter zou zijn om een gebouw functieloos te laten zijn. Dat geldt

eigenlijk ook voor gebieden: Wat is het nut van een bestemmingsplan, waarmee je alles vastzet? Creativiteit kun je beter van de markt vragen, als je flexibel wilt sturen op ruimte.”

Volgens **Hoek** is dat ook een mooie kans voor de overheid, in tijden van crisis en een lege schatkist. Het mes móet wel aan

voorbeeld van, dat mij persoonlijk erg heeft geïnspireerd. We hebben een monumentaal Dudok-pand in Arnhem gekocht, dat we samen met de huurder gaan actualiseren. Daarbij redeneren we vanuit wèl kan in plaats van de beperkingen en belemmeringen. Met alle betrokkenen, moet je afspreken wie waarom welke rol oppakt, maar ik merk

IFRS-regelgeving komt vastgoed op de balans te staan. Dat maakt huurders huiverig voor langlopende contracten, die worden dus korter. Daarom moeten beleggers hun huurders meer aan zich zien te binden.”

**Appers:** “Ik heb tot besluit nog een boeiende business case, die niet



Guus Berkhout,  
Fonds manager Triodos Vastgoedfonds

twee kanten snijden. En dat is precies wat je bereikt als je op duurzaamheid inzet. Er wordt nog te veel geïnvesteerd in fossiele brandstoffen en hoe meer energie instellingen gebruiken, des te minder ze er relatief voor betalen. Dat zijn storende factoren. En laten we wel wezen: de overheid moet voor haar eigen vastgoed natuurlijk alleen A-labels accepteren.”

Oude modellen loslaten en anders gaan denken; volgens **Berkhout** is het een teken van deze tijd. “Ik heb daar een

*“Partijen kruipen  
dichter naar  
elkaar toe.  
Het is nieuwe  
vastgoedeconomie  
in een notendop”*

nu al dat iedereen ontzettend enthousiast is om hier iets van te maken. Het is echt dankbaar werk. En duurzaamheid is hierbij de, bijna vanzelfsprekende, rode draad.”

**Hoek:** “Co-creatie is een mooie kans voor de bouwwereld. Zo'n begrip als “aannemer” is natuurlijk hopeloos achterhaald. Het woord alleen al: Je levert oplossingen, je neemt geen problemen aan.”

**Berkhout:** “Partijen kruipen dicht naar elkaar toe. Het is nieuwe vastgoedeconomie in een notendop: Door



Jurriën Appers  
Senior Account Manager Triodos Bank

onvermeld mag blijven. De Tempel is een monumentaal kantoorpand uit 1914 in Den Haag. Veel mensen zullen het kennen als een voormalige discotheek. Dankzij een innovatieve renovatie is het het eerste rijksmonument in Nederland met een energielabel A. Op zich al een mooie doorbraak en de nieuwe gebruiker voelt zich zo verbonden met het pand dat het er nooit meer weg wil. Dat is de echte waarde van verduurzaming.”



## Wereldwijde dienstverlening met lokale expertise

Graag stellen wij ons voor als CBRE Global Investors.

CBRE Investors en ING REIM Europa hebben hun krachten gebundeld en opereren nu samen als CBRE Global Investors. Onze organisatie biedt toegang tot het meest uitgebreide netwerk met lokale specialisten in vastgoedbeleggingen. U werkt met dezelfde vertrouwde Nederlandse professionals en profiteert tegelijkertijd van de kennis en expertise van onze internationale teams. Op die manier zorgen we voor de beste resultaten, zoals onze klanten van ons gewend zijn. Gaat u de uitdaging met ons aan?

CBRE Global Investors. Real Estate in Focus.

**CBRE**  
GLOBAL  
INVESTORS