

Bewoners willen geen certificaat

Professionele partijen mogen misschien behoefte hebben aan een certificaat voor duurzaamheid, bewoners zitten daar niet op te wachten. Bovendien laat gebiedsontwikkeling zich niet vangen in een certificaat, ook niet als het duurzaamheid betreft. Dat stellen Bas van de Griendt en Friso de Zeeuw.

De Dutch Green Building Council zegt binnenkort met een 'eenvoudiger Breeam-label voor woningbouw in ontwikkeling' te komen. Een instrument om milieu- en duurzaamheidsprestaties van gebieden uit te drukken in één totaalcijfer of een aantal sterren. Op het eerste gezicht logisch. Maar wat zeggen die cijfers eigenlijk? Behalve dat zo'n instrument je een prachtig certificaat oplevert met een klinkend judicium (bijvoorbeeld *very good*, *excellent* of *outstanding*) brengt het ook heel veel werk en kosten met zich mee.

Bewijsmiddelen

Daar komt bij dat, naast bijvoorbeeld de reeds wettelijk verplichte energie- en milieuprestatieberekeningen, het vooral managementprocessen en aangeleverde bewijsmiddelen zijn die

beoordeeld worden. Een feest voor adviseurs! Voor utiliteitsgebouwen, bijvoorbeeld kantoren, kunnen we ons het nut van een dergelijk prestatie-instrument best voorstellen, maar veel minder als het gaat om gebiedsontwikkeling en om wonen. Huurders en kopers van woningen zitten niet te wachten op een kwaliteitscertificaat voor duurzaamheid. Als ze al iets met duurzaamheid hebben, dan moet het iets zijn dat kostenbesparend is; een lage(re) energierekening of een energieneutrale woning. Onderzoek leert ons immers dat het vooral een financieel voordeel is dat bewoners beweegt en niet een certificaat. Niet voor niets is de woningbouw (nieuw en bestaand) daarom druk bezig met nul-op-de-meter en zelfs notaloze woningen. Iets waarvoor ontwikkelaars, bouwers en installateurs garanties afgegeven en banken bereid zijn extra hypotheek te verstrekken. Daar komt bij dat duurzame gebiedsontwikkeling niet alleen maar gaat over milieukwaliteit en energieprestaties. Het gaat ook over ruimtelijke kwaliteit en economische haalbaarheid van plannen. Maar bovenal om gebouwen en gebieden waarin mensen willen wonen, werken en recreëren. Alles bij elkaar draait het dus om het combineren van functies, disciplines, partijen, belangen en niet in de laatste plaats geldstromen. Allemaal met het oog op de (her)

ontwikkeling van gebieden. Daarmee is duurzame gebiedsontwikkeling geen *rocket science* en laat het zich niet vangen in technocratische controle- of afvinklijstjes, goed georganiseerde managementprocessen en/of aangeleverde bewijsstukken. De kern van waar het om gaat is dat je voortdurend moet zoeken naar een balans tussen milieu, ruimte en economie zonder daarbij de belangen van consumenten en eindgebruikers uit het oog te verliezen. Dat begint door je in eerste instantie te richten op die onderwerpen die aansluiten bij de kenmerken van een gebied (en de omgeving) en daarop te excelleren, terwijl je de rest gewoon goed moet doen. En dan mag er ook zo nu en dan een minnetje bij zitten.

Vergeeld

Of een gebied dan één of meer sterren krijgt, is daarbij niet zo belangrijk. Het zijn immers niet energie- en milieuprestaties die garanties bieden voor een duurzame toekomst van gebieden. Dat biedt slechts houvast voor de korte termijn. Wat vandaag nog groen is, is morgen al weer gauw vergeeld. Bovendien draait het bij gebiedsontwikkeling in de kern om heel andere zaken. Een ontwikkeling is niet geslaagd omdat een bepaalde Breeam-score wordt gehaald. Geslaagd is het pas wanneer eerder genoemde combinaties tot stand zijn gebracht en als

mensen in gebouwen en gebieden willen wonen, werken en recreëren en zich er mee verbonden voelen. Pas dan zijn eigenaars en gebruikers bereid om gebouwen en gebieden aan te passen aan veranderende behoeften en is er daadwerkelijk sprake van duurzame toekomstwaarde. Het is om die reden dat bijvoorbeeld de Amsterdamse grachtengordel wél en de Bijlmermeer niet is blijven bestaan. Misschien dat de Dutch Green Building Council zich daar eens over moet buigen in zijn dialoog over

duurzaamheid in de gebouwde omgeving, alvorens weer een nieuw Breeam-certificaat te ontwikkelen.

Bas van de Griendt
Manager mvo en duurzaam ontwikkelen van Bouwfonds Ontwikkeling
Friso de Zeeuw
Directeur nieuwe markten bij Bouwfonds en praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft

Column



Jacqueline Schlangen
Directeur Vernieuwing
Bouw
Zij schrijft deze column
op persoonlijke titel.

Lessen van een bankoverval

Op YouTube is een kort filmpje te zien, dat overduidelijk inzichtelijk maakt wat er gebeurt als mensen protocollen volgen zonder om zich heen te kijken. We zien bankrovers in het zwart een bank uitrennen, de vluchtauto in. Voor ze kunnen wegrijden, worden ze klemgereden door drie politieauto's. Wauw, denk je, dat is snel. De politieagenten stappen uit, en rennen met getrokken wapens de bank in. Allemaal. De vluchtauto blijft nog even stilstaan, en slalomt dan langzaam langs de politieauto's en rijdt weg. Google 'Los Angeles bank robbery fail' om het filmpje te bekijken. Het laatste decennium is de aandacht voor protocollen, procedures en richtlijnen exponentieel gegroeid. Dit komt door de toegenomen regelzucht en controledrang. Is de maatschappij daar nu veel mee opgeschoten? Naar mijn mening staan de voordelen niet in verhouding tot de nadelen. Mensen worden verplicht om protocollen te volgen, en niet meer aangemoedigd om zelf na te denken. Met als gevolg dat we op de bouwplaats discussies krijgen over de vraag onder wiens verantwoordelijkheid een probleem valt. En intussen vererger het kleine probleempje tot een groot probleem, omdat het niet direct is aangepakt. Als je het de professional vraagt, had hij het probleempje het liefst verholpen voor het goed en wel zichtbaar was. Dat zou een boel faalkosten schelen! En het houdt ook die vermaledijde juristen buiten de poort. Kortom, bekijk dit filmpje eens samen met je team. En bespreek wat voor lessen jullie uit deze bankoverval kunnen trekken voor je eigen handelen.

Reageer op de column
via mail of www.Twitter.com/cobouwnl

BRIEVEN

Alweer een parlementaire enquête

Iedere sector kent zo zijn uitwassen. We hebben wat dat betreft de afgelopen jaren wel het een en ander aan ons voorbij zien gaan; bij banken en accountantskantoren, in de milieubranche en de voedselveiligheid, bij arbeidsomstandigheden in kledingfabrieken in Bangladesh, het misbruik in de katholieke kerk, de afliesterpraktijken van de Amerikaanse NSA en ga zo maar door. O ja, en natuurlijk de Nederlandse bouwfraude affaire. Bijna vergeten! Wat speelt er nu weer? Op dit moment vindt de parlementaire enquête over

mislukte overheids-ICT-projecten plaats. Gaandeweg komt door deze enquête de misère in de praktijk van deze sector nu meer en meer in de openbaarheid. Zo berichtte *NRC Handelsblad* op dinsdag 13 mei in het artikel "Topambtenaren vertellen minister niet over falen ICT" dat sprekers tijdens de verhoren "een beeld schetsten van een onoplettende (soms incompetent) overheid en luie leveranciers". Volgens NRC zei Ruud Leether (belangrijkste ambtelijk juridisch adviseur van Veiligheid en Justitie op ICT-gebied) dat de overheid te boek staat als iemand die toch wel betaalt. "Als je er eenmaal binnen bent, word je nooit meer weggestuurd. En zelfs als het project helemaal mislukt, kan

je met een goed gevulde portefeuille het pand verlaten. Het is een effectief verdienmodel." De ene sector is de andere gelukkig niet. De gang van zaken in de ICT is een verhaal apart. De bouw zit in totaal andere fase. Kinderziektes, die in de jonge ICT-sector nu opspelen, zijn in de oude bouwsector al lang overwonnen. Echt, in de bouw gaat het nu héél anders. Ja toch?

Jan Reinout Deketh
Leading Professional Project Governance
Royal HaskoningDHV