

Ecologische stad

Het is te zien op reclamefilmpjes. Huizen die langzaam groen worden. De realiteit is anders. Ze beginnen nog maar net, de eerste duurzame vastgoedbedrijven in Nederland. De meeste eerste palen moeten nog de grond in. Maar wat er aan zit te komen, is ronduit spectaculair. Een kantoor-toren van 44 etages, die verwarmd wordt door rivierwater. Almere die een ecologische stad erbij gaat bouwen. Nederland begint dit jaar aan de inhaalslag om de oude koppositie in Europa op het gebied van duurzaam bouwen weer terug te winnen. Dat is hard nodig, want duurzame beleggers moeten nu naar buitenlandse bedrijven uitwijken. In Groot-Brittannië huist volgens SNS Asset Management op dit moment nog de meest duurzame vastgoedontwikkelaar van Europa: Land Securities.

Door Jan Bom Illustratie door Ytje

Het hoogste gebouw van Nederland moet tegelijkertijd een van de meest duurzame van ons land worden.

Straks bepaalt het de nieuwe skyline van Rotterdam, aan de oevers van de Nieuwe Maas in Rotterdam. Alle 44 verdiepingen zullen worden verwarmd en gekoeld door het rivierwater door middel van warmte- en koudeopwekking. Deze Maastoren op de Kop van Zuid zal de spectaculaire hoogte van 165 meter krijgen, het hoogste gebouw van Nederland, en wordt in 2009 opgeleverd door een team ontwikkelaars, dat luistert naar de naam OVG.

Wie er nog nooit eerder van had gehoord, zag dit najaar ineens een stralende directeur Coen van Oostrom uit het niets op televisie verschijnen, bij Pauw en Witteman. De vastgoedontwikkelaar had het voor elkaar gekregen om niemand minder dan oud-president Bill Clinton naar Nederland te halen. Die vervolgens over de vastgoedontwikkelaar zei, voor de camera: "Ik denk dat hij een erg vooruitstrevende ondernemer is die ons laat zien wat we allemaal zouden moeten doen. Dit om onze planeet te redden van de ergste klimaatveranderingen. We moeten laten zien dat er een economisch effectieve oplossing is voor deze uitdaging."

Van Oostrom op zijn beurt over Clinton: "Hij gaat alleen in op verzoeken als lezingen passen in zijn wereldwijde strijd tegen de opwarming van de aarde. Wij hebben ontzettend ons best moeten doen om aan te tonen dat wij echt geïnteresseerd waren aan dat onderwerp. En

dat zijn lezing een concrete bijdrage zou leveren aan de doelen die wij daarbij hadden. We kregen na onze brief tal van vragen: waarom ben je nou geïnteresseerd in het maken van groene gebouwen? Hoe lang ben je al bezig met deze materie? Waarom ben je niet gewoon bezig met geld verdienen?" Is dat nou moeilijk, groen bouwen, wilde Paul Witteman nog weten. "Het is eigenlijk veel eenvoudiger dan ik van tevoren had gedacht. Het is eigenlijk dat je bij elke ontwerpbeslissing die je neemt, nadenkt over de gevolgen voor het milieu. In de keuze van het glas kun je al bepalen dat je veel licht naar binnen krijgt, maar niet te veel warmte."

Een echte hause

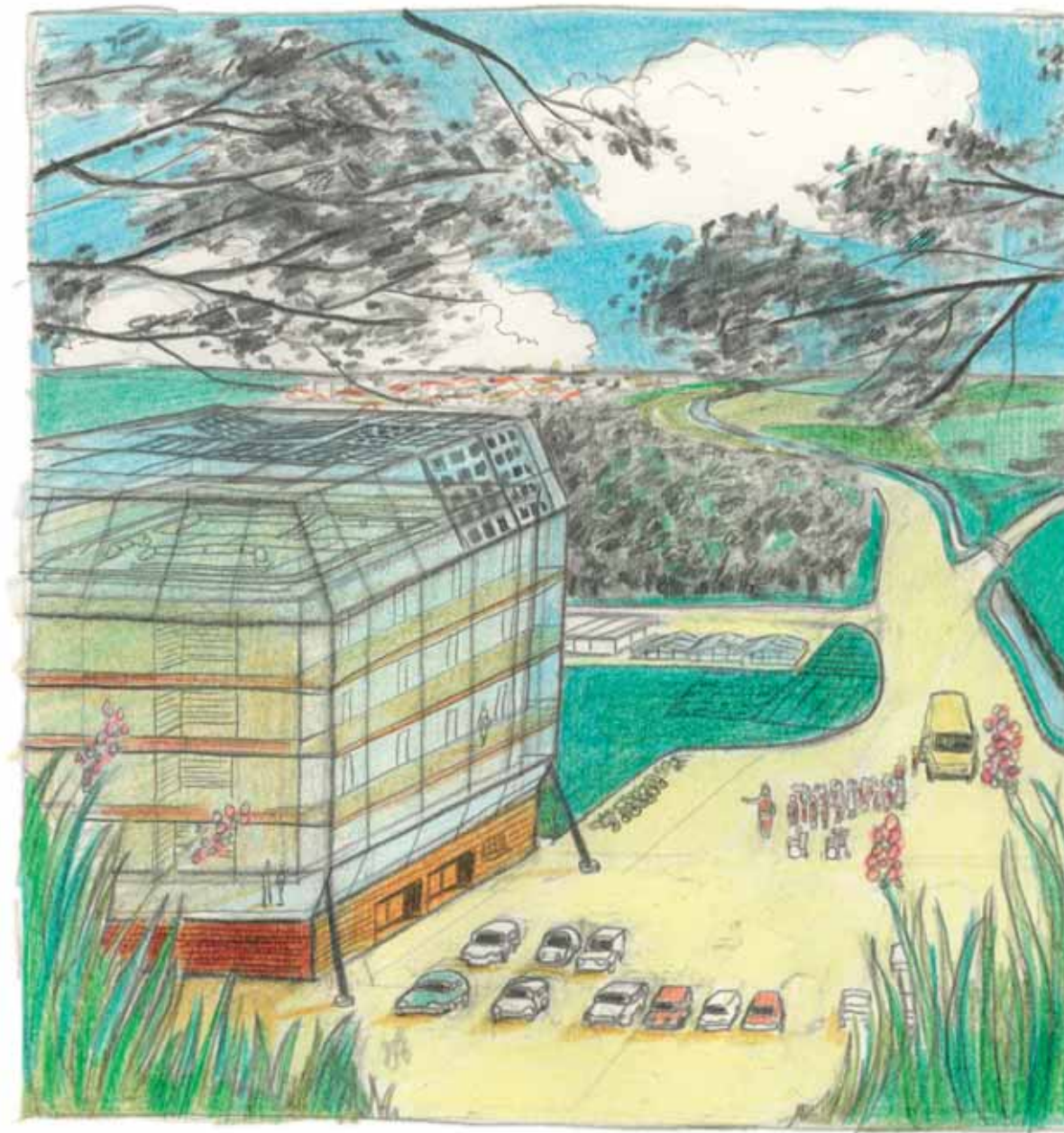
Aan Clinton beloofde hij de komende vijf jaar een miljard dollar te gaan investeren in groene gebouwen. De Clinton Climate Initiative zal het nakomen van deze belofte controleren. Dat is opschieten geblazen dus, voor OVG. Maar plannen zijn er volop, zo bleek ook op de landelijke dag voor Duurzaam Bouwen, de DuBo-dag. Account-manager Cees van der Spek van OVG ontvouwde het concept voor Gaia-businessparken, nu eens niet gelokaliseerd in het centrum van de grote steden, maar bij de uitvalswegen van de slaapsteden. "Ook bedoeld om de filevorming tegen te gaan. Het autorijden wordt in deze supergroene gebouwen onaantrekkelijk gemaakt. Het parkeerterrein komt zo te liggen, dat je nog een eind moet lopen naar de hoofdingang. Je kunt beter even de fiets van huis pakken. Of een heel erg zuinige auto nemen, zoals een

hybride, waar-voor wel parkeerplaatsen vlakbij de ingang zijn."

De eerste palen zijn de grond in. Bijeenkomsten over duurzaam bouwen zitten vol belangstellende bouwers, die alle informatie als een spons opzuigen. Al bestaande voorbeeldprojecten kunnen rekenen op een onstuitbare stroom belangstelling. Het voorbeeldige kantoorpand van architect Paul de Ruiter voor Rijkswaterstaat in Middelburg kent nu, drie jaar na de oplevering, nog steeds een wekelijkse stroom van bezoekers (zie bijlage Bouw-Trends bij deze P+). Panden van de Friese projectontwikkelaar Seinen kunnen rekenen op grote belangstelling van de media, omdat hij met innovatieve bouwcombinaties en financiële constructies goedkope woningen neerzet, die nauwelijks meer energie vragen. Grote banken met Vastgoedfondsen als de Rabobank, SNS Reaal en ING voelen de behoefte om hun groenste investeringsplannen vooraan in de etalage te zetten. De NS, een van de vijf grootste vastgoedinvesteerders in Nederland, wil groene kantoorgebouwen ontwikkelen bij stationslocaties, waardoor de auto thuis kan blijven. Een bekende MVO-consultant als Margot Coojimans van Good Company begint opnieuw, nu met de focus op duurzaam vastgoed. En financiële instellingen die nog geen eigen vastgoedontwikkelaar op de loonlijst hadden staan, zorgen ervoor dat het eerste gebouw meteen een hele groene is.

Overstap naar duurzame bank

Zo verruilde Bert Krikke op 1 september van dit jaar zijn vastgoedbaan bij Arcadis voor de nieu-



"Het is dat je bij elke ontwerpbeslissing die je neemt, nadenkt over de gevolgen voor het milieu. In de keuze van het glas kun je al bepalen dat je veel licht naar binnen krijgt, maar niet te veel warmte."

we functie van Managing Director bij het nieuwe Triodos Real Estate Development. Niet dat groene gebouwen nieuw zijn voor deze bank. Dat getuigt het hoofdkantoor in Zeist wel, in twee fasen neergezet door architect Thomas Rau. Deze klant van Triodos tekende ook voor de ombouw van een oud laboratorium in het nieuwe hoofdkantoor van het Wereld Natuur Fonds. Krikke: "Ik was overigens ook bij Arcadis al met Rau bezig met een grote gebouwontwikkeling." Krikke heeft de ambitie om een in Duitsland ontwikkeld duurzaam vastgoedconcept, waarin Triodos participeert, in Nederland neer te zetten. "Alleen nog goede locaties vinden, de huurders hebben we grotendeels al. Wanneer dit lukt, gaan we dit fantastische concept ook in Nederland uitrollen." Wat is de visie van Krikke op groene vastgoedontwikkeling? "Je kan er niet meer niet aan

meedoen. Er is al heel veel duurzaam vastgoed in ontwikkeling, maar er is nog weinig gerealiseerd. Dat is opmerkelijk, want alles wat we nu over de eindigheid van grondstoffen weten, wisten we twintig à dertig jaar geleden ook al, door de Club van Rome. Maar nu vragen klanten er om. Overheden beginnen er over. De rol van de overheid is ook belangrijk om de achterblijvers in de bouw erbij te houden, zodat de voorlopers niet alleen alle innovatiekosten dragen en het gat tussen duurzame en niet-duurzame gebouwen in huurprijs te groot wordt. De overheid zorgt ervoor dat het gat beperkt blijft. Zo schuift de hele bouwkolom op." Kunnen we van hem heel andere panden verwachten dan van andere groene ontwikkelaars? Krikke laat prachtige architectuurboeken zien, met panden waar je een wereldreis voor zou willen maken, om het gebouw in het

echt te kunnen zien. Dat is zijn referentie. "In de cultuur van Triodos Bank zitten de elementen *people* en *planet* heel diep ingebakken. Wat betekent een gebouw voor de leefkwaliteit van bewoners, omwonenden, werknemers? Dat zijn randvoorwaarden voor ons ontwikkelingsbedrijf. Ik ben blij dat ik niet de enige ben, en dat andere vastgoedontwikkelaars ook voor het duurzame doel gaan. Hoe meer, hoe liever. En hoe wij ons daarvan willen onderscheiden? Ik wil objecten neerzetten die er na honderd jaar nog staan, omdat ze zo karakteristiek en zo goed zijn. We moeten af van het idee dat een kantoorpand na dertig jaar is afgeschreven. Als we vroeger zo hadden gedacht, dan hadden we nu geen Beurs van Berlage gehad. Ik bewonder het dak, het Great Court, dat Norman Foster op het British Museum heeft gezet. Dat vind ik een goed voorbeeld van

P+ top 23

COMPANY NAME	SECTOR NAME	COUNTRY	PRICE (€)	CCY	NUMBER OF EMPLOYEES	SALES (€ X MLN)	MARKET CAP (€ X MLN)	12 MONTH PERF. (€) PERCENTAGE
Banco Bilbao VA	Banks	Spain	16	EUR	98.553	29.049	59.968	14,4 -
Telefonica Sa	Telecommunication Services	Spain	21.98	EUR	232.996	52.901	104.922	44,3
Glaxosmithkline Plc	Pharmaceuticals, Biotechnology	Britain	1185	GBP	101.802	34.066	91.216	14,3 -
Bg Group Plc	Energy	Britain	1001	GBP	4.665	10.467	46.907	37,2
Prudential Plc	Insurance	Britain	615.5	GBP	22.948	52.723	21.160	12,6 -
Nokia Oyj	Technology Hardware & Equipmen	Finland	25.69	EUR	68.483	41.121	101.104	62,8
Diageo Plc	Food Beverage & Tobacco	Britain	1071	GBP	22.086	11.074	38.782	4,4
Peugeot Sa	Automobiles & Components	France	50.99	EUR	211.700	56.594	11.963	5,6
Marks & Spencer Gr Plc	Retailing	Britain	583	GBP	75.871	12.671	13.699	18,1 -
E.On Ag	Utilities	Germany	139.18	EUR	80.612	64.197	96.313	48,3
Bhp Billiton Plc	Materials	Britain	1477	GBP	33.861	30.268	115.390	45,3
Adecco Sa-Reg	Commercial Services & Supplies	Switzerland	59.95	CHF	35.007	20.417	6.941	28,2 -
Bayer Ag	Materials	Germany	56.29	EUR	106.000	28.956	43.025	44,4
Pearson Plc	Media	Britain	707.5	GBP	29.283	6.068	7.956	10,7 -
Ing Groep Nv-Cva	Diversified Financials	Netherlands	24.34	EUR	119.801	122.877	54.187	23,7 -
Sap Ag	Software & Services	Germany	34.86	EUR	39.900	9.402	43.438	13,4 -
Skf Ab-B Shares	Capital Goods	Sweden	110	SEK	41.090	5.739	5.358	1,0 -
Adidas Ag	Consumer Durables & Apparel	Germany	45.45	EUR	26.376	10.084	9.255	21,9
Tnt Nv	Transportation	Netherlands	25.96	EUR	139.222	9.948	10.172	17,5 -
Metro Ag	Food & Staples Retailing	Germany	61.52	EUR	263.794	59.882	20.071	36,0
Reckitt Benckiser Gr Plc	Household & Personal Products	Britain	2678	GBP	674	7.219	26.529	10,5
Accor Sa	Consumer Services	France	55.92	EUR	170.417	7.533	12.798	2,5
Asml Holding Nv	Semiconductors & Semiconductor	Netherlands	22.47	EUR	5.594	3.597	9.691	10,1

© SNS Asset Management/P+

Rapportdatum: november 2007

meerwaarde toevoegen. Dit geldt ook voor zijn ontwerp van de koepel op het rijksdaggebouw in Berlijn. Vanuit durf kan veel meer kwaliteit ontstaan. En daarna kun je dieper gaan kijken. Hoe beperk je het energiegebruik, je CO2-uitstoot? Met integraal denken kun je dat vanaf seconde nul in het ontwikkelingsproces gaan opbouwen.”

Krikke moet het gesprek afsluiten. Hij krijgt investeerders over de vloer. Wat gaat hij ze vertellen? “Dat heb ik net nog geformuleerd... Hier is het: vastgoed heeft een zodanige impact op de leefkwaliteit dat met duurzame vastgoedontwikkeling een significante bijdrage aan de algemene doelstellingen van de bank kan worden gegeven.”

Britten ver voor

Maar Nederland heeft in een paar jaar een flinke achterstand opgelopen. Bij de duurzaamheidsanalisten van SNS Asset Management staat geen enkel Nederlandse beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar op het voorkeursrijtje van duurzame beleggingen. Mariëtta Smid somt ze op: “Rodamco niet, dat nu als Unibail door het leven gaat. Corio maakt weinig zichtbaar van duurzame projectontwikkeling. Wereldhave ook niet.”

Wie heeft ze dan wel als koplopers geselec-

teerd, voor die klanten die in de meestal tamelijk dure vastgoedfondsen willen beleggen, maar daar ook een groen certificaat bij verlangen? De analiste: “Het zijn eigenlijk bijna alleen maar Britten. Vaak nog regionaal opererend ook. Dat is hun kracht: rekening houden met de directe leefomgeving, in de meest brede zin van het woord. Hoe wordt er met de natuur omgegaan, wat zijn de consequenties van een project voor de biodiversiteit? Land Securities staat bij ons op nummer één, omdat het bedrijf een standaard heeft gezet door een reeks met criteria te formuleren en daar transparant over rapporteert. Land Securities denkt goed na over de omgang met overheid en lokale gemeenschap, heeft een beleid ten aanzien van de klanten: zijn winkels en kantoren goed toegankelijk?”

Er is een leveranciersbeleid aanwezig: worden er duurzame materialen ingekocht? Een thema kan bijvoorbeeld zijn of hout FSC-gecertificeerd is. Waar wordt gebouwd, vindt eerst een onderzoek plaats, zodat de biodiversiteit op die plek wordt veilig gesteld. En natuurlijk is er een milieubeleid met daarin aandacht voor het minimaliseren van de milieupact. Denk aan het managen van energieverbruik waarmee de CO2-uitstoot van gebouwen geminimaliseerd wordt. Verder zijn belangrijk

watervverbruik, milieuvriendelijke verwarmings- en koelingssystemen, de organisatie van gescheiden afvalstromen, nu al nadenken over ontmanteling van het gebouw wanneer het ooit zou moeten worden afgebroken.”

Na de Britse nummer één volgt een Franse ontwikkelaar, Klepierre, waarna Liberty International en British Land de Engelse hegemonie completeren. In Nederland is nog veel ruimte voor verbetering, denkt Smid. Het kan heel snel gaan, wanneer we even de Britse voorbeelden bestuderen en onderdeel maken van ons eigen vastgoed. Smid: “Er is geen keuze. Heel Europa gaat met dezelfde standaarden werken. Het vastgoed moet dan mee. En er is veel te winnen.”

Almere verdubbelt

Waar in Nederland is de ruimte voor duurzame vastgoedontwikkelaars om de Britten straks het nakijken te geven? Je hoeft geen afgestudeerd waarzegger te zijn om richting Almere te kijken, als het gaat om de stad die de meest duurzame ambities van Nederland op stedenbouwkundig terrein werkelijkheid kan maken. De nieuwe stad in het nieuwe land gaat zich tot even voorbij het jaar 2030 verdubbelen, van 182 duizend inwoners nu naar ruim 350 duizend inwoners straks. De ‘Schaalsprong

Almere 2030+’ betekent dat er niet minder dan honderdduizend arbeidsplaatsen gecreëerd moeten worden en zestigduizend nieuwe woningen bij zullen komen. De kwantitatieve schaa sprong zal één-op-één gepaard moeten gaan met een kwalitatieve schaa sprong, stelt Alex van Oost. Hij staat bij deze gemeente als senior adviseur Milieu en Stedelijke Ontwikkeling wethouder Adri Duijvestein en burgemeester Annemarie Jorritsma bij. De opdracht zal voor Van Oost een levensvervulling worden. Zo ziet hij dat ook: “Het is een voorrecht om op dit moment in Almere ambtenaar te zijn.”

Pikante bijzonderheid: Almere werd ruim dertig jaar geleden opgezet naar het voorbeeld van de Engelse tuinsteden, met veel groen, water en losse woonkernen.

Dit najaar werd het grootste obstakel voor de uitbreiding van de stad opgeruimd. Van Oost daarover: “De file naar de Randstad, inderdaad. Eind oktober is deze impasse doorbroken. Het kabinet heeft een besluit genomen over de verbetering van deze bereikbaarheid. Wethouder Duijvestein heeft hierover afspraken gemaakt met de rijksoverheid. In deze afspraken wordt aangegeven dat het rijk toe zegt de wegen rond Almere en Amsterdam aan te pakken, waarbij de A1, A6, A9 en A10-Oost worden verbreed. Maar ook het openbaar vervoer wordt verbeterd. Zo is het onder meer de bedoeling om de Flevo-spoorlijn uit te breiden naar vier sporen. Een robuuste ontsluiting van Almere dus, zowel via de weg als via het spoor.”

Op zijn bureau op het stadhuis liggen de toekomstvisies al gereed, als *artists impression*. Van Oost over deze ‘stapstenen’: “Dit wordt het Cascadepark, een centraal stadspark van Almere Poort, onze etalage van duurzaamheid. Het park zal een voorbeeldfunctie gaan vervullen voor wat mogelijk is op het vlak van duurzaamheid in de meest brede zin. Zo zal al het vastgoed in het park een excellent en vernieuwend karakter krijgen.”

Spijtig voor alle ontwikkelaars die tot nu toe niet over hun oude vooroordelen over ‘duurzaam bouwen’ konden heen stappen, maar ze zijn nu niet de eerste partijen waar de gemeente mee aan tafel gaat. Dat zijn wel architecten als William McDonough, *hero of the planet*. Hij formuleerde samen met de Duitse chemicus Michael Braungart het duurzaamheidsprincipe *cradle to cradle*: van de wieg tot aan de wieg. Alle materiaal moet weer afbreekbaar zijn tot natuurlijk of herbruikbaar afval. Van



Hoe Nederland de koppositie verloor

Nederland was nog niet zo lang geleden koploper op het gebied van duurzaam bouwen. Een groep pioniers trok ons land omhoog, voor het oog van de hele wereld. We kenden gebouwen die internationaal furore maakten. Denk aan het voormalige hoofdkantoor van ING in Amsterdam-Zuidoost uit 1987, van de architecten Alberts en Van Huut. De gebogen antroposofische vormen keerden ook terug in het hoofdkantoor van de Gasunie in Groningen. Vrijwel iedereen kent ze, vindt ze mooi, maar weinigen weten hoeveel milieumaatregelen deze gebouwen al in zich verbergen.

Al sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn voortrekkers in Nederland hard bezig op het gebied van duurzaam bouwen. Of, zoals het toen heette, ‘ecologisch bouwen’ en ‘biologisch bouwen’. Her en der in het land ontstonden mooie projecten en woningen, wijpjes en utiliteitsgebouwen. Eind jaren tachtig, begin jaren negentig, begonnen ook gemeenten zich in het verlengde van den nationale milieubeleidsplannen hard te maken voor het fenomeen. Duurzaam bouwen werd een bekend begrip waar de toenmalige staatssecretaris Dick Tommel van VROM in het eerste kabinet Kok (1994-1998) met veel enthousiasme een officieel beleidsprogramma voor ontwikkelde. Er kwamen nationale pakketten duurzaam bouwen, het bouwbesluit werd aangepast, eisen werden aangescherpt. Maar de ‘regeltjes’ kregen de overhand, waardoor veel weerstand ontstond. Duurzaam bouwen werd iets van ‘moeten’ in plaats van ‘willen’. Het algemene niveau werd flink opgekrikt, maar koplopers kregen tegelijkertijd minder gelegenheid veel verder te gaan dan de algemene standaard. Dat is achteraf gezien jammer, want Nederland had dankzij die pioniers een belangrijke frontpositie ingenomen in Europa, samen met onder andere Duitse voortrekkers.

Het duurzaam bouwen in Nederland kachelde nog verder achteruit door het beleid van staatssecretaris Johan Remkes (1998 tot 2002). Hij stelde dat de markt het moest gaan doen. Deze staatssecretaris schetste geen duurzaam toekomstperspectief meer, waardoor zowel de dwang als de prikkel verdwenen. Wie ten tijde van de millenniumwisseling geen warm hart voor duurzaam bouwen had, stopte ermee. Het bouwbesluit werd de norm. De koploperspositie van Nederland in Europa ging in deze jaren definitief verloren. Alleen de echte enthousiastelingen gingen door. Alleen dankzij hen werd de afgelopen zes jaar toch nog een aanzienlijk aantal mooie projecten gerealiseerd.

En toen kwamen Al Gore, een hete zomer, een warme winter, een stijgende energieprijzen kregen de architect McDonough en chemicus Braungart ineens de aandacht die ze niet kregen toen ze voor Nike in Hilversum en IBM in Amsterdam hoofdkantoren bouwden volgens de *cradle-to-cradle*-principes. Duurzaam ontwikkelen in de bouw wordt nu, in dit Jaar van de Duurzame Doorbraak, ineens weer serieus genomen. Het wordt business en ook partijen die tot voor kort geen brood zagen in de relatie duurzaamheid en bouw zien ineens kansen op dit gebied. Dat *the new kids on the block* nu een bliksemstart kunnen maken, is omdat ze plezierig kunnen terugvallen op de kennis en de ervaring van de vaandel dragers die nooit opgaven.

Oost: “Dit, en de biodiversiteit in het stedelijk groen worden de bepalende thema’s voor de eigen identiteit van Almere. Het Cascadepark vormt een stapsteen voor de transformatie naar een ecologische stad.”

Het lijstje met randvoorwaarden op het bureau van Van Oost lijkt op het lijstje waarmee SNS Asset Management de duurzame vastgoedontwikkelaars de maat neemt. Van Oost heeft zelfs

nog wat extra aandachtspunten: “Bijzondere aandacht krijgt bij ons het vraagstuk van de klimaatbestendigheid, de waterhuishoudkundige kenmerken van het gebied, de borging van de veiligheid en de waterkwaliteit in het gebied. Dit komt allemaal bovenop de voorwaarde van aantrekkelijk wonen, werken en leven. Dat staat bovenaan.”