

Projectontwikkelaars en Duurzaam Bouwen

Op het ogenblik worden grote bouwprojecten uitgevoerd waarin duurzaamheid een grote rol speelt. Bij deze grootschalige projecten hebben gemeenten en marktpartijen (waaronder projectontwikkelaars) hun krachten gebundeld om het duurzaam bouwen op grote schaal mogelijk te maken. Hoe staan zeven toonaangevende projectontwikkelaars tegenover duurzaam bouwen?

LODEWIJK LE GRAND*

Gedurende de afgelopen jaren begint het duurzaam bouwen, afgekort als Dubo, zich te nestelen in de gangbare bouwpraktijk. Het duurzaam bouwen zoals dat door een aantal vooraanstaande projectontwikkelaars (Bouwfonds Ned Gen; NBM-Amstelland; ABN-AMRO; ABP Woningfonds; IBC Vastgoed; Johan Matser P.O.; Wilma Vastgoed) in de praktijk wordt gebracht levert een indicatie op over de stand van zaken met betrekking tot dit belangrijk onderdeel van het milieubeleid.

Projectontwikkelaars zijn tijdens meerdere fasen in het bouwproces betrokken: vanaf de initiatiefname en de verkoop tot aan het in exploitatie brengen van een gebouw. Als organisatoren van het bouwproces hebben zij daarom ook te maken met gemeenten en consumenten. Een belangrijke richtlijn voor de activiteiten die projectontwikkelaars ontplooiën zijn de wensen van deze consumenten.

AANPAK

Vrijwel alle projectontwikkelaars krijgen op het ogenblik met Dubo te maken. Zij verschillen wat betreft hun houding ten opzichte van duurzaam bouwen enigszins. Niet alleen de mate van aandacht voor Dubo verschilt per projectontwikkelaar, ook de manier waarop Dubo gestalte moet worden gegeven is veelal anders van aard. Drie van de zeven onderzochte ontwikkelaars heeft een eigen systematiek ontwikkeld om het duurzaam bouwen of duur-

zaam ontwikkelen in hun bedrijf te integreren. Duurzaam ontwikkelen vraagt om een visie die vanaf het begin van een project tot het einde, en zelfs daarna, doorloopt. Een dergelijke visie bevat een aantal aspecten zoals: de omschrijving van de planaanpak, de omgang met gemeenten, stedenbouwkundige zaken en kwaliteitsdoelstellingen. Dubo gaat volgens deze benadering verder dan alleen de bouw van een woning. Reeds vanaf de beginfase van het bouwproces, in de fase van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, zijn in de projectontwikkeling keuzen aan de orde die van grote invloed zijn op de duurzaamheid. In de eerste plaats is de locatie van een project en de stedenbouwkundige opzet van groot belang. Ook met de natuurlijke omgeving wordt rekening gehouden: het hanteren van bepaalde watergangen en het laten staan van oude houtopstanden in het nieuwe stedenbouwkundige plan zijn daar voorbeelden van. Kortom, de mogelijkheden tot inpassing van Dubo-projecten in het bestaande landschap moeten worden opgetekend en deel uit maken van het plan van aanpak.

REFERENTIEWONINGEN

Een gangbare methode om duurzaam bouwen in praktijk te brengen is het aanbieden van pakketten. Eén van de ontwikkelaars heeft vier



Duurzaam gebouwde woonwijken komen als paddenstoelen uit de grond: de toekomstige ecowijk in Amsterdam. Foto: Marcel van de Meer

verschillende referentiewoningen samengesteld die zich van elkaar onderscheiden door de hoeveelheid milieuvriendelijke toepassingen. Als basis geldt een woning waarin ruim dertig maatregelen zijn verwerkt, die niet kostenverhogend zijn maar wel als milieuvriendelijk kunnen worden gekenmerkt. Andere pakketten

voegen er een aantal milieumaatregelen aan toe tegen meerkosten. Het grote voordeel van een dergelijke methode is dat verschillende maatregelen op elkaar kunnen worden afgestemd en als pakket kunnen worden aangeboden. Het desbetreffende bedrijf probeert hiermee zich ook duidelijk te profileren. Het gaat uit van de verwachting dat duurzaam bouwen op den duur op grote schaal plaatsvindt en probeert met het aanbieden van verschillende pakketten een voorsprong op te bouwen ten opzichte van andere ontwikkelaars.

TERUGHOUDENDHEID

Deze positieve benadering van het duurzaam bouwen vindt men geenszins terug bij alle projectontwikkelaars. Er is nogal wat terughoudendheid die met name veroorzaakt wordt door de grote onbekenheid met duurzaam bouwen. Deze houding onderbouwen zij door er op te wijzen dat nog niet aantoonbaar is wat invloed van al die verschillende maatregelen op het milieu is. Bovendien vinden zij het te vroeg om in duurzaam bouwen te investeren zolang er grote verschillen bestaan tussen gemeenten. Elke gemeente komt met een ander eisenpakket op tafel. Er is daarom een grote behoefte aan harmonisatie van het duurzaam bouwen-beleid onder gemeenten. Maar ook de marktpartijen moeten naar elkaar toe groeien.

In de komende jaren zal veel aandacht vanuit de overheid worden besteed aan het stimuleren van Dubo. In het plan van aanpak Duurzaam Bouwen wordt harmonisatie als eerste spoor van beleid aangeduid. In dit kader zijn twee speerpunten te noemen: in april 1996 is een maatregelenpakket verschenen voor nieuwbouw (het Nationaal Pakket Woningbouw), daarnaast wordt in een samenwerkingsverband tussen het ministerie van VROM, SBR, de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting en NOVEM gewerkt aan een informatiepunt duurzaam bouwen dat in Utrecht op 26 november j.l. is geopend.

DUBO DUUR?

Over het algemeen heerst de gedachte dat duurzaam bouwen meer kosten met zich meebrengt ten opzichte van de gangbare bouwwijze. Tot nu toe konden projecten alleen maar door extra subsidies tot stand komen. Deze mening wordt door velen nog gedeeld. Maar

de overtuiging dat de meerkosten geen al te grote belemmering zijn neemt toe. Belangrijk is hierbij de kennis die vergaard wordt. Hierdoor kunnen ontwikkelaars de kosten van verschillende bouwmaterialen beter beoordelen. Het is dan ook niet mogelijk om zonder meer vast te stellen dat duurzaam bouwen duurder is. Er is een hele scala van maatregelen aan te geven, sommige die niets extra kosten, andere die oplopen tot enkele tienduizenden gulden. Een goede beoordeling van materialen is daarom belangrijk. Materialen die onvoldoende milieuwinst opleveren en meer kosten met zich mee brengen moeten worden voorkomen. Het ontwikkelen van milieumaten is dan ook in volle gang. In juni 1996 is een concept-norm ISO 14040 verschenen. Deze, op basis van de LCA-methode (levenscyclus analyse), ontwikkelde norm is een eerste stap op weg naar een internationale standaardisatie.

CONSUMENT

Projectontwikkelaars besteden veel aandacht aan marktverkenning en weten als geen ander hoe de consument ten opzichte van Dubo staat. Bij veel consumenten leveren termen als duurzaam bouwen, milieu-woning of ecologisch bouwen bepaalde associaties op met grasdakwoningen en andere experimentele woonvormen. Hiervoor is maar weinig belangstelling. Afgezien van dit esthetische oordeel, moet een Dubowoning, volgens de meeste consumenten, toch iets tastbaars aan milieuvoordelen opleveren. Dit zijn bijvoorbeeld energiebesparing en een beter binnenklimaat (minder hinder van buiten af). Consumenten hebben weinig oog voor de minder zichtbare maatregelen zoals het gebruik van betonpuin-granulaat of andere hergebruiksstoffen. Hier moet meer aandacht aan worden besteed door middel van informatieverstrekking aan de consument. Meer duidelijkheid over de minder zichtbare maatregelen moeten in de toekomst consumenten overtuigen van het belang van de diverse maatregelen. In de praktijk blijkt het moeilijk om te bepalen wat de bereidheid van consumenten is om een milieuvriendelijke woning te kopen. Er is nog altijd een groot verschil tussen wat de consument maatschappelijk wil en wat hij of zij uiteindelijk koopt.

GEMEENTEN

Projectontwikkelaars kunnen niet om een bepaalde vorm van samenwerking met de gemeente heen. Er bestaat een wederzijdse afhankelijkheid tussen beide partners als het gaat om het soepel laten verlopen van woningbouwprojecten. Het bouwproces wordt ook steeds complexer doordat er steeds meer kwaliteits- en milieueisen worden gesteld. Gemeenten zijn ook afhankelijker geworden van de marktpartijen door de vermindering van de subsidiestromen voor de sociale woningbouw. Samenwerkingsvormen in de woningbouw zijn daarom de laatste jaren eerder regel dan uitzondering. Samenwerking op het gebied van



Dubo-projecten moeten in bestaand landschap worden opgenomen. Foto: Andy Mason

duurzaam bouwen komt daarom ook steeds meer voor. De projecten uit de afgelopen jaren leren ons dat er juist intensiever wordt samengewerkt, wanneer er een specifiek doel als duurzaam bouwen wordt nagestreefd.

Over het algemeen zijn projectontwikkelaars tevreden over de samenwerking met gemeenten als het gaat om de woningbouw in het algemeen, en duurzaam bouwen in het bijzonder. Toch zijn er een aantal moeilijkheden. Gemeenten zijn in veel gevallen te veeleisend ten aanzien van duurzaam bouwen. Bepaalde maatregelen gaan voor sommige ontwikkelaars te ver om woningen nog betaalbaar te kunnen houden. De eisen worden vaak ook onvoldoende onderbouwd. Het resultaat hiervan is dat er ongelijke concurrentie ontstaat tussen verschillende gemeenten binnen één gebied. Dit, gepaard met niet op elkaar afgestemd gemeentelijk beleid, kan voor regionale verschillen zorgen op de woningmarkt. Door convenanten te sluiten vindt er op het ogenblik steeds meer afstemming plaats tussen gemeenten.

Ook bestaat er een probleem dat te maken heeft met de interne organisatiestructuur van verschillende, vooral grote, gemeenten. Wanneer een projectontwikkelaar in gesprek is met een gemeente over een project, dan wordt er gesproken met verschillende specialisten. Ook als het om milieuzaken gaat, zijn er vaak verschillende gesprekspartners. Dat komt snelle besluitvorming vaak niet ten goede.

STIMULERING

In de komende jaren zullen op de Vinex-locaties driftig gebouwd worden. Het is daarom

een hoopvol teken dat de grote ontwikkelaars het duurzaam bouwen steeds meer in praktijk brengen. Op de langere termijn zal het duurzaam bouwen de gangbare manier van bouwen moeten worden. Grootschalige projecten kunnen aantonen wat er op het gebied van duurzaam bouwen mogelijk is. Om deze voorbeeldprojecten te realiseren heeft de Tweede Kamer een bedrag van 12,5 miljoen gulden gereserveerd. Daarnaast bestaat er een fiscale maatregel, de regeling Groen Beleggen. Hiermee is het mogelijk een hypotheek af te sluiten met een lagere rente. De bedoeling is dat de komende twee jaren jaarlijks 5000 woningen hiermee worden gefinancierd.

Nu het duurzaam bouwen in volle gang is, wordt de kennis hierover in snel tempo uitgebreid. Hele woonwijken komen tegenwoordig volgens dit principe van de grond. Het is dan ook van belang voor de geloofwaardigheid van het duurzaam bouwen dat er daadwerkelijk wordt bereikt wat de overheid nastreeft: een duurzamer gebruik van grondstoffen en energie. Een systeem van monitoring is in ontwikkeling die de komende jaren de resultaten moet rapporteren. Voorlopig moet de overheid er voor waken dat projecten al te gauw met het predikaat duurzaam bouwen op de markt te koop zijn. Voor de consument moet duidelijk worden wat de kwalitatieve eigenschappen van een woning zijn; niet alleen voor hem of haar maar ook voor het milieu.

*Lodewijk le Grand is werkzaam bij DGW&T (Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, ministerie van Defensie), Directie Gelderland. Dit artikel is gebaseerd op zijn afstudeerscriptie *Projectontwikkeling en Duurzaam Bouwen*.