

DUURZAAMHEID: DE 'CIRCLE OF BLAME' DOORBROKEN?

In het tijdsbestek van enkele jaren heeft de term duurzaamheid een heel nieuwe glans gekregen. Ooit gemunt door de bio-ecologische beweging, getuigt het inzetten op duurzaamheid inmiddels van gezond zakelijk inzicht en een slimme langetermijnvisie. Dat geldt ook voor de project- en gebiedsontwikkeling, waar het tij van het 'après nous le déluge' langzaam aan het keren is. Maar voor een echte doorbraak moet er wel nog het een en ander gebeuren — om te beginnen in het onderwijs.

Bart van Ratingen

Laten we wel wezen: een gevestigd ontwikkelaar als ING Real Estate associeer je nu niet op de eerste plaats met duurzaamheid. En toch blijkt dat niet correct, want René Hersbach, Managing Director bij ING Vastgoed Ontwikkeling, stuurt zijn mensen al geruime tijd op pad met een bedrijfspresentatie waarin de zes elementen van duurzame ontwikkeling zijn vastgelegd.

'We hebben zelf geconstateerd dat we eigenlijk al jaren aan duurzaamheid doen, maar nalieten dat goed te communiceren', zegt Hersbach. 'Nu de markt zelf onderscheid begint te maken tussen duurzame en niet-duurzame projecten en gebiedsontwikkelingen is het zaak dat we onze visie met veel meer nadruk op tafel leggen.'

Volgens Hersbach heeft de markt op dit moment nog moeite om vast te stellen wat duurzaamheid exact inhoudt. 'Zonder inhoudelijke onderbouwing is duurzaamheid niet meer dan een holle marketingterm', zegt hij. 'Tegelijkertijd moeten we vaststellen dat er nog geen breed gedragen keurmerk of een werkbaar meetsysteem is. Om die lacune op te vullen gebruiken wij dus een eigen set van duurzaamheidsprincipes, die we ontleend hebben aan onderzoek door de Kingston University.'

Van de door ING gebruikte principes hebben er vijf betrekking op duurzaamheid op gebouwniveau: aanpasbaarheid, bereikbaarheid/toegankelijkheid, energie- en waterverbruik, materiaalgebruik en de 'menselijke maat'.

**DUURZAAMHEID
NIET MEER DAN
EEN HOLLE
MARKETINGTERM?**

De ontwikkelaar heeft daar zelf nog een zesde beginsel aan toegevoegd dat betrekking heeft op duurzame gebiedsontwikkeling. 'We bedoelen daarmee dat we gebieden willen ontwikkelen die ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk zijn', aldus Hersbach. 'Dat betekent een goede functiemix, bijzondere projecten die waarde toevoegen aan een gebied, dubbel grondgebruik, een goede uitnuttig van parkeervoorzieningen enzovoorts. We zien dat echt als weer een stap voorwaarts ten opzichte van de gebiedsontwikkelingsfilosofie van de afgelopen jaren.' Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Property Development en moderator van deze rondeta-

felsessie, herkent in de duurzaamheidsomschrijving die ING hanteert kenmerken van het altijd ietwat diffuse begrip 'kwaliteit', volgens hem het best te omschrijven als de 'optelsom van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde'. En architect Jón Kristinnsson van architecten- en ingenieursbureau Kristinnsson betiteld de zes beginselen als 'een goed houvast, maar niet echt nieuw'.



René Hersbach

Hiltrud Pötz

Lateraal denken

Toch, zegt Hersbach, is er wel degelijk sprake van een nieuwe kijk op duurzaamheid. 'Het feit dat zowel gebruikers als investeerders onderscheid gaan maken tussen duurzame en niet-duurzame gebouwen maakt nieuwe ontwikkelingen eerder haalbaar dan voorheen. Men is voor het eerst bereid om voorbij de laagste prijs te kijken en mee te denken over terugverdientijden op langere termijn, als dat nodig is om tot duurzame en innovatieve oplossingen te komen. We hebben hier lange tijd een *circle of blame* gekend, waarin partijen naar elkaar wezen bij de vraag waarom duurzaamheid maar niet van de grond kwam. Die patstelling lijkt nu echt doorbroken, aldus Hersbach.

Architecte Hiltrud Pötz, van opMAAT, architectuur, stedenbouw, onderzoek en advies, die net als Jón Kristinsson kan worden gerekend tot de innovatieve voorhoede als het gaat om duurzame architectuur in Nederland, is het daarmee eens. Met name ten aanzien van items als energie- en waterverbruik staan opdrachtgevers de laatste jaren open voor nieuwe, meer duurzame toepassingen, zegt Pötz. 'Er is echt een slag gemaakt in het bewustzijn. De vraag naar energieneutrale of autarkische gebouwen neemt duidelijk toe. De techniek is het probleem niet meer, de uitdaging is om het zo kostenefficiënt mogelijk te doen — in ieder geval zo dat het in lijn is met de gebruikelijke afschrijvings-termijn van een utiliteitsgebouw.'

Kristinsson blijft echter op het standpunt staan dat de 'hele duurzaamheidsdiscussie nog te weinig vernieuwend is en teveel uitgaat van het bestaande'. Wijzend naar zijn eigen collegedictaat dat, ruim zes jaar na zijn afscheid van de TU Delft, nog steeds geldt als een standaardwerk op het terrein van duurzaam ontwerpen, zegt hij: 'Mijn filosofie is altijd geweest: stel jezelf maar eens tot doel hetzelfde te bereiken met 1/20 van wat gebruikelijk is. Pas dan krijg je echt nieuwe concepten! We moeten af van het reductionistisch denken waarbij we steeds met kleine stapjes verbeteren. Echte duurzaamheid vraagt om lateraal denken, om het opnieuw ordenen van de bestaande informatie om zodoende nieuwe informatie te laten ontstaan. Bedenk maar eens: hoe zou je het doen als je het helemaal opnieuw zou moeten doen?'

Verkokerde visie

Volgens Kristinsson is de trage opmars van innovatieve concepten op het terrein van duurzaamheid in belangrijke mate te wijten aan het sterk traditioneel georiënteerde bouwkundig onderwijs. 'De TU Delft zou de voorhoede moeten zijn, maar bouwt zonder blikken of blozen een nieuwe campus zonder enige toekomstvisie', zegt hij. 'Voor het onderwijs geldt hetzelfde. Duurzaam ontwerpen komt pas aan bod in het derde, vierde jaar van het curriculum. Maar dan is de gemiddelde student inmiddels totaal verkokerd en heeft hij het heersende systeem allang geïncorporeerd. En daarom zitten we met architecten en



Friso de Zeeuw

Jón Kristinsson

adviseurs die alleen maar kijken naar *proven technology*. Warmteopslag in de bodem? Lagetemperatuurverwarming? Intelligente gevels? Ademende ramen? Men heeft er nauwelijks weet van en er is nauwelijks belangstelling voor.'

Pötz onderschrijft dit. 'We leven in een tijd dat milieu een zeer groot thema is en dat thema is werkelijk bijzonder matig verankerd in het onderwijs. Als bureau constateren wij dat het kennisniveau omtrent duurzaamheid bij studenten de laatste tien jaar achteruit is gegaan. De diepte ontbreekt. Het gaat soms over heel eenvoudige basisprincipes die domweg niet meer worden toegepast. Zelfs de Romeinen bouwden in een aantal opzichten al duurzamer dan wij.'

Nederland, zo wordt geconstateerd, heeft met kanonnen als Rem Koolhaas en Herman Hertzberger wereldwijd een naam opgebouwd in architectonische vormgeving, maar loopt in het duurzaam ontwerpen duidelijk achter op bijvoorbeeld Groot-Brittannië.' Hersbach: 'Mij valt op dat in de discussies die over het thema worden gevoerd de architecten eigenlijk zo goed als ontbreken.'

Wij doen bijvoorbeeld veel zaken met bureaus als Norman Foster en die bezitten een zeer grote kennis van zaken op dit terrein. In Nederland ontbreekt nu nog een goed raamwerk waarbinnen duurzaamheid is verankerd en dus moeten ontwikkelaars wel over de grenzen kijken.

Het is nu eerder zo dat de ontwikkelaars de architecten op een bepaald spoor zetten dan dat architecten pro-actief met innovatieve technieken op de proppen komen. Zelfs beleggers zijn inmiddels meer dan ooit bereid om naar innovatieve toepassingen te kijken, simpelweg omdat het beleggersbelang een langetermijnbelang is.'

Culturele revolutie

Kristinsson merkt op dat het ergens ook wel logisch is dat het de ontwikkelaars zijn die de drijvende kracht zijn achter de huidige ontwikkelingen, om de eenvoudige reden dat degene die betaalt ook degene is die bepaalt. Maar, zegt Pötz, dat ontslaat architecten nog niet van hun verantwoordelijkheid. 'Ik vind: een architect hoeft geen bouwfysicus te zijn, maar moet wel begrijpen waar het om draait en de opdrachtgever een stapje verder kunnen brengen. Ik zie de architect als de meest natuurlijke schakel tussen de gebruiker en de ontwikkelaar of de belegger. Als hij die positie niet volwassen invult dan is de macht uiteindelijk aan de adviseur, en die wordt betaald naar rato van de hoeveelheid installaties en niet naar rato van wat hij daarop kan besparen.'

Wij bedenken het eerste concept altijd in samenwerking met een bouwfysicus, inclusief de oriëntatie in het gebouw, de luchtstromen, koeling, verwarming, noem maar op. Je kan bouwfysisch gemakkelijk zo bouwen dat je nauwelijks tot geen installaties nodig hebt.'

De Zeeuw brengt het gesprek op wat hij zelf ziet als 'een aardig ideeetje dat tot eersteklas hype is geworden: het *cradle-to-cradle*-beginsel' (het gebruik van producten die ofwel bestaan uit grondstoffen die biologisch afbreekbaar zijn en een kringloop in de biosfeer kennen, ofwel uit grondstoffen die een kringloop kennen in de technosfeer — bijvoorbeeld metalen en plastics — en die steeds weer opnieuw gebruikt kunnen worden als grondstof voor de industrie, in gesloten processen op duurzame energie — red.).

Volgens Kristinsson en Pötz zijn er in het verleden al meerdere gebouwen gerealiseerd die in meer of mindere mate op dit beginsel zijn geënt — bijvoorbeeld door gebruik te maken van gevelbekleding die gemaakt is van afval. De Zeeuw zegt sterk te betwijfelen of C2C een oplossing is voor een urgent maatschappelijk probleem: zijns inziens lift het begrip in sterke mate mee op de populariteit van de *global warming*-discussie. Hersbach vindt die scepsis echter niet op haar plaats: in zijn ogen heeft het C2C-concept zelfs 'elementen van een culturele revolutie'. Hersbach: 'Ik geloof dat C2C een leidend thema in ons vakgebied kan worden omdat het het denken scherpt. Met name bij het realiseren van gebouwen kan een enorme winst geboekt worden als C2C de standaard zou worden. Slimme halffabricaten, minder verpakkingsmaterialen, minder transportbewegingen... ik denk dat we dergelijke concepten niet te snel moeten afservieren.'

Concessies

Wel zijn alle aanwezigen het erover eens dat duurzaamheid alleen een brede toepassing kan krijgen in de markt als het niet ten koste gaat van het comfort en de uitstraling. Met name in het dubo-instrumentarium dat in het verleden werd ingezet om duurzaam bouwen te bevorderen kregen deze aspecten te weinig aandacht, zegt Hersbach. 'We staan er nu realistischer in: het comfort moet minimaal hetzelfde zijn. Het mag initieel duurder zijn, maar het moet op de langere termijn goedkoper zijn. En de uitstraling moet voldoen aan de eisen die we daar vandaag de dag aan stellen. Is je concept te "eco", dan ben je je in no time weer aan het verdedigen tegen opmerkingen over een geitenwollensokkenimago.' Pötz merkt terecht op dat het vinden van een balans betekent dat er concessies gedaan moeten kunnen worden. Zij verbaast zich dan ook soms over de obsessieve focus die de Nederlandse overheid heeft op isolatie. 'Als je je volledig richt op zo energiearm mogelijk bouwen, dan botst dat helaas met zaken als gezondheid en comfort. Dan komen er dus gebouwen waar je geen ramen meer kunt openzetten, met alle gevolgen van dien. Ik zie dat men daar in het bui-

tenland vaak beter mee omgaat.' Hetzelfde geldt volgens Kristinsson voor de strenge Arbo-regels in Nederland, die inmiddels zover reiken dat ze direct ingrijpen op de ontwerppunten. Voor de Zeeuw is dit een motief om

te vragen of van beleid — al dan niet in de vorm van sectorale wetgeving — een positieve of eerder remmende werking uitgaat als het om de bevordering van duurzaamheid gaat. Hersbach heeft daar een uitgesproken mening over. 'Het is belangrijk dat we vanaf nu af aan blijven concurreren op duurzaamheid. En dus zeg ik: overheid, bemoei je er niet mee en laat het aan de markt over. De gebruikers en de ontwikkelaars hebben prima door hoe duurzaamheid werkt, dus laat het aan hen over. En als je al regelgeving vaststelt, doe het dan ondersteunend en niet repressief, zoals we dat bij de Arbo-regelgeving zien.'

WE MOETEN AF VAN HET REDUCTIONISTISCH DENKEN

Taak op gebiedsniveau

Toch lijkt een recent project als de Amsterdamse Zuidas vooral hoog te scoren op de duurzaamheidsladder dankzij een sterke gemeentelijke visie op het gebied, vertaald in krachtig beleid en uitdagende targets aan de ontwikkelaars. Hersbach: 'Het bewijst eens te meer dat als er voor de overheid al een taak ligt, deze niet op gebouwniveau maar op gebiedsniveau ligt. Als overheid en marktpartijen samen over het openbare gebied nadenken, dan leidt dat tot synergie in termen van duurzaamheid.'

Hoewel het gezelschap zonder moeite enkele succesvolle 'duurzame' gebiedsontwikkelingen kan opnoemen (met de Amsterdamse grachtengordel als wereldvermaard voorbeeld), kan tevens worden vastgesteld dat Nederland in de naoorlogse geschiedenis ook vaak de plank heeft misgeslagen. Kristinsson: 'Neem de Bijlmer of Leidsche Rijn. We zijn er hier heel goed in om intensieve gebieden te ontwikkelen en dan pas na voltooiing daarvan te gaan nadenken over ontsluiting door middel van openbaar vervoer. Nou, dan ben je te laat en is zo 'n wijk allang helemaal volgestroomd met auto's.'

Volgens De Zeeuw kan worden gesteld dat de duurzaamheidsdiscussie in Nederland nog te vaak over gebouwen gaat en te zelden over gebieden. 'Gebruikswaarde en toekomstwaarde komen nog te vaak in het gedrang en opstalontwikkeling zonder visie is het resultaat. Een duurzaam gebied is een coproductie van overheid en marktpartijen, waarbij de overheid de markt op een goede manier weet uit te dagen. Als dat niet gebeurt, dan zijn het toch vaak de vakkenvullers en de zakkenvullers die het gebied naar hun hand zetten: "*après nous le déluge*". We weten inmiddels wel hoe het moet, maar die kennis en ervaring kunnen vaak beter benut worden.'

Nieuwe impuls voor de faculteit Bouwkunde

De uitspraken van Jón Kristinsson tijdens het rondetafelgesprek ontlokten onderstaande reactie van de kant van TU Delft.

De TU Delft kent al heel lang leerstoelen op het terrein van duurzaamheid en ook binnen de faculteit Bouwkunde zijn al jarenlang leerstoelen op het terrein van duurzaamheid actief (onder andere de leerstoelen van prof. Jón Kristinsson en prof. Kees Duijvestein, beiden ook werkzaam in de beroepspraktijk). Toch is de geïntegreerde aanpak van duurzaamheid in het ontwerpen (net als in de beroepspraktijk) problematisch gebleken. Binnen de faculteit verandert er momenteel veel waar het de visie op duurzaamheid betreft. De decaan heeft zich uitgesproken voor duurzaamheid als speerpunt en de aanstelling van een hoogleraar duurzaamheid per afdeling. Recent is bijvoorbeeld in dat kader een nieuwe praktijkhoogleraar Sustainable Housing Transformation (SHT), in de persoon van duurzaam bouwspecialist Anke van Hal, aangesteld op de afdeling Real Estate & Housing. Vooruitlopend op de

andere aanstellingen werkt zij nu samen met duurzaamheidsspecialisten van de afdelingen Urbanism en Building Technology om de vele initiatieven die er al op de faculteit zijn met elkaar in verband te brengen en in te bedden in een voor studenten en docenten inspirerende nieuwe benadering waarin begrippen als *Cradle to Cradle* en klimaatadaptatief bouwen een belangrijke rol zullen innemen. Veel van wat al loopt op de TU komt voort uit de leerstoel van prof. Kees Duijvestein en docenten/onderzoekers binnen de afdeling Building Technology. Recent zijn echter ook bij de afdeling Architecture initiatieven gestart. Zo begint in het najaar voor het eerst een afstudeerlab Duurzame woningbouw. Diverse andere nieuwe architectuurhoogleraren hebben bovendien te kennen gegeven serieus met het onderwerp aan de slag te willen gaan. De frisse wind zal worden verwoord in de Architecture Annual, het jaarboek van de faculteit, dat dit jaar gaat over duurzaamheid en waarvan in juni het eerste exemplaar uitgereikt zal worden aan minister Cramer tijdens een duurzaamheidsevenement op Bouwkunde.

Bart van Ratingen is freelance journalist op het gebied van vastgoed.