



# Sustainability is fine; but properly please

TEXT INGE VAN SCHAIK PHOTOGRAPHY MARCEL BEKEDAM

Green is hip. The media are full of the term sustainable area development. Policy makers, project developers, technicians and Dutch celebrities are constantly showing how sustainable they are. But what is sustainable all about?

Groen is hip. We struikelen over het begrip duurzame gebiedsontwikkeling in de media. Beleidsmakers, projectontwikkelaars, technici en bekende Nederlanders laten om beurten zien hoe duurzaam ze zijn. Maar wat is duurzaam?

## How can we keep the Netherlands liveable for future generations?

On 24 January 2008, Holland Qualitime organised a master class on sustainable area development at the WTC Amsterdam. Following a brief introductory speech by Fred Schoorl of the Nirov, inspiring master classes were provided by lecturer Friso de Zeeuw (University of Technology Delft), Professor Hans de Jonge (University of Technology Delft) and Peter van Rooy (The Practical Academy) about a liveable Netherlands for future generations. The lectures were followed by an opportunity for the participants to join a debate to share their knowledge and visions with the masters and their fellow professionals. In the interim, they could take a breath of fresh air in the oxygen lounge. The afternoon, characterised by a high level of knowledge and inspiring visions, proved highly successful.

## Hoe blijft Nederland leefbaar voor de komende generaties?

Op 24 januari 2008 organiseerde Holland Qualitime in het WTC Amsterdam een masterclass duurzame gebiedsontwikkeling. Na een korte inleiding van gespreksleider Fred Schoorl van het Nirov volgden inspirerende masterclasses van praktijkhoogleraar Friso de Zeeuw (TU Delft), hoogleraar Hans de Jonge (TU Delft) en Peter van Rooy (De Praktijkacademie) over een leefbaar Nederland voor de komende generaties. Daarna konden de aanwezige professionals in debat om hun kennis en visie te delen met de masters en hun vakgenoten. Tussendoor konden de deelnemers op adem komen in de zuurstof-lounge. Het bleek een succesvolle middag, gekenmerkt door een hoog kennisniveau en inspirerende visies.

Sustainable area development; everyone's talking about it, but do we all mean the same thing? And do we all share the same goal? Or is it all just old wine in new bottles? Holland Qualitime organised a master class on sustainable development for everyone with a professional interest in the issue. Fred Schoorl of the Nirov and Friso de Zeeuw of the Rabo Bouwfonds attended the master class. They present their vision on sustainable area development.

Duurzame gebiedsontwikkeling; iedereen heeft er de mond van vol, maar bedoelen we hetzelfde? En dienen we hetzelfde doel? Of is het oude wijn in nieuwe zakken? Holland Qualitime organiseerde een masterclass duurzame ontwikkeling voor iedereen die professioneel te maken heeft met het begrip. Fred Schoorl van het Nirov en Friso de Zeeuw van het Rabo Bouwfonds waren aanwezig bij de masterclass. Zij geven hun visie op duurzame gebiedsontwikkeling.



Friso de Zeeuw

## Friso de Zeeuw

Director new markets of the Rabo Bouwfonds and lecturer in area development at the University of Technology in Delft.

### How would you define sustainable area development?

“My definition of the term is based on the three Ps: People, Planet and Profit. People is the criterion for the users, in other words for the people who live, work and spend leisure time in the area, and make use of the public space. For the users, it should not only be pleasant today to spend time in a particular area, but also twenty years from now. Planet is of course the relationship with the environment. How do you interact with soil, water, energy and the green environment? All these factors must be integrated in your area development. That’s what makes a plan sustainable and future-proof, because it can take a few knocks. Profit is self-explanatory: it must be economically sustainable and future-proof. This can for example be expressed in house prices. If these remain stable, it means people are happy living in their environment.”

### How is the Netherlands performing in the field of sustainability?

“Generally speaking not too badly, but we are performing better in some areas than others. In respect of water, the Netherlands has a reputation to uphold, and indeed our water management is of a good standard. Mobility, on the other hand is another sustainability issue, and there the performance is less positive. Just look at traffic congestion. Clearly an area in which the three Ps are out of balance. The interests of Planet have been subordinated to Profit. Area

### Hoe definieert u duurzame gebiedsontwikkeling?

“Ik definieer het begrip aan de hand van de drie P’s: People, Planet en Profit. People is het criterium voor de gebruikers, dus voor de mensen die wonen, werken en recreëren in het gebied en gebruikmaken van de publieke ruimte. Voor deze gebruikers moet het niet alleen vandaag prettig zijn om in een bepaalde ruimte te zijn, maar ook over twintig jaar. Planet is natuurlijk de relatie met het milieu. Hoe ga je om met bodem, water, energie en groen. Al deze factoren moet je integreren in de gebiedsontwikkeling. Dat maakt een plan duurzaam, en daarmee toekomstbestendig, want het kan tegen een stootje. Profit is natuurlijk de verdienste: economisch duurzaam én toekomstbestendig. Dit kan zich bijvoorbeeld uiten in de woningprijzen. Als deze een stabiel beeld geven, wil dat zeggen dat mensen daar graag wonen.”

### Hoe doet Nederland het op het gebied van duurzaamheid?

“Over het algemeen slaan we geen slecht figuur, maar op sommige punten doen we het beter dan op andere. Op het gebied van water heeft Nederland een traditie hoog te houden, en we gaan dan ook goed om met onze waterhuishouding. Maar mobiliteit is ook een duurzaamheidskwestie, en daar doen we het minder goed. Kijk maar naar de files. Daar zie je dat de drie P’s uit balans raken. De belangen van Planet zijn ondergeschikt gemaakt aan de Profit-

## For the users, it should not only be pleasant today to spend time in a particular area, but also twenty years from now

development is therefore all about balancing the various factors. If one factor receives too much focus, the balance is disrupted and sustainability goes out of the window.”

### Sustainability is in. Is that a good development?

“Sustainability has become a fashionable buzzword, and the readiness with which developers and builders have latched onto the term makes me critical. We sometimes go too far. At the moment, for example, the term ‘cradle to cradle’ is in. Waste must be entirely avoided and hence endlessly reused. The old recycling idea, in other words. But cradle to cradle puts the accent in the wrong place. Waste is not a problem, because a great deal of what comes out of the pipe is breathable, and residual substances are also reusable. We face other larger social problems than these. In my opinion, cradle to cradle is more a hobby than a real development.”

belangen. Gebiedsontwikkeling is dus een balans van verschillende factoren. Als er één factor te centraal komt te staan, is de balans verstoord en ben je niet duurzaam bezig.”

### Duurzaamheid is in. Is dat een goede ontwikkeling?

“Duurzaamheid is een container- en modebegrip geworden, en de gretigheid waarmee ontwikkelaars en bouwers zich op het begrip hebben gestort, maakt me kritisch. Soms slaan we door. Nu is bijvoorbeeld het begrip ‘cradle to cradle’ in. Afval moet volledig vermeden en daarmee eindelijk worden hergebruikt. De oude kringloopgedachte dus. Maar cradle to cradle legt een verkeerd accent. Afval is geen probleem, want veel van wat er uit de pijp komt, kunnen we inademen, en vaak zijn de reststoffen ook weer bruikbaar. We hebben grotere maatschappelijke problemen dan dat. Cradle to cradle is wat mij betreft meer een hobbyclub.”

### Densely populated delta

The Netherlands is a densely populated delta where we all hope to be able to continue to live together in the future. Preferably dry and safe. That will call for creativity and innovative thinking and action. The value but also the necessity of sustainable development has at last been understood. Real estate companies are already doing far more than simply stacking bricks; public-private initiatives are mushrooming and in society as a whole, sustainability is a hot item. Sustainability is here to stay. Are you interested in the next development after the Zuiderzee defences and the Delta defences? Will it be innovative water cities?

#### For more information surf to

[www.nederlandbovenwater.nl](http://www.nederlandbovenwater.nl) / [www.habiforum.nl](http://www.habiforum.nl)  
[www.innovatienetwerk.nl](http://www.innovatienetwerk.nl) / [www.nirov.nl](http://www.nirov.nl)  
[www.depraktijkacademie.nl](http://www.depraktijkacademie.nl) / [www.ikcro.nl](http://www.ikcro.nl)

### Dichtbevolkte delta

Nederland is een dichtbevolkte delta, waar we met z'n allen ook in de toekomst willen blijven wonen. Maar graag wel droog en veilig. Dat vereist creativiteit, en innovatief denken en doen. Inmiddels is het nut, maar ook de noodzaak van duurzaam ontwikkelen doorgedrongen. Vastgoedondernemingen doen veel meer dan alleen stenen stapelen, publiek-private initiatieven schieten uit de grond, en ook maatschappelijk gezien is duurzaamheid hot. Duurzaamheid is here to stay. Benieuwd wat er komt na de Zuiderzeewerken en de Deltawerken? Innovatieve watersteden wellicht?

#### Kijk voor meer informatie op

[www.nederlandbovenwater.nl](http://www.nederlandbovenwater.nl) / [www.habiforum.nl](http://www.habiforum.nl)  
[www.innovatienetwerk.nl](http://www.innovatienetwerk.nl) / [www.nirov.nl](http://www.nirov.nl)  
[www.depraktijkacademie.nl](http://www.depraktijkacademie.nl) / [www.ikcro.nl](http://www.ikcro.nl)



Hans de Jonge



Peter van Rooy



Fred Schoorl

## Fred Schoorl

Director of the network for spatial planning and public housing (Nirov), day chairman and columnist.

### Why are you in favour of sustainable area development?

“Without sustainable area development, the Netherlands will become ugly and too densely populated. A bit of cutting and pasting here and there is not enough. We must be smart when it comes to spatial development. Quality of life is the issue for the future. As a consequence, area development must not only be financially and socially acceptable, but the countryside must also remain attractive. Sustainable area development is all about interacting with nature, landscape and cities, but above all integrating all three in society. Alongside the standard three Ps, therefore, for me there are also three others: Public, Private and Personal. Sustainable area development is a sort of co-production together with local residents. There must not only be people who develop these areas, but also people who want to live there. Enthusiastic residents are an excellent source of inspiration for the initiators.”

### And what is the role of Nirov?

“Nirov offers practical support for sustainable area development. For example, we organise workshops on the economical use of space and water, so that residents also understand the importance of these elements. We recently hosted a conferen-

### Waarom zet u zich in voor duurzame gebiedsontwikkeling?

“Zonder duurzame gebiedsontwikkeling wordt Nederland te lelijk en te krap. Met alleen wat knip- en plakwerk komen we er niet, we moeten slim zijn met ruimtelijke inrichting. Kwaliteit van leven is het issue van de toekomst. Daarom moet gebiedsontwikkeling niet alleen financieel en maatschappelijk acceptabel zijn, maar het land moet er ook mooi uitzien. Duurzame gebiedsontwikkeling is omgaan met natuur, landschap en steden, maar vooral het integreren van deze drie in de samenleving. Naast de gebruikelijke drie P's gaat het mij dus om drie andere P's: Publiek, Privaat en Particulier. Duurzame gebiedsontwikkeling is een soort coproductie samen met de bewoners. Er moeten niet alleen mensen zijn die gebieden ontwikkelen, maar ook mensen die er wonen. Enthousiaste bewoners zijn tegelijk inspirerend voor de bedenkers.”

### Wat is de rol van het Nirov daarin?

“Het Nirov biedt praktische handvatten voor duurzame gebiedsontwikkeling. Zo richten we ateliers in over zuinig omgaan met ruimte en water, zodat ook

ce on smart cities, for 250 participants. We drew up ten recommendations that we broadcast in the form of press releases. In that way we place these themes on the social agenda. Together with the Ministry of Public Housing, Spatial Planning and the Environment and Habiforum, we are also organising the Practical academy for area development, to train project managers and contract-issuing bodies.”

**How are we performing in these areas as compared with the rest of the world?**

“Our striving for innovation needs to be stepped up a gear. Accessibility and public transport are secondary issues at present; we need breakthroughs in these fields. However, thanks to our knowledge and our mentality of hard work, careful consideration and pioneering practice, the Netherlands is a role model. In Zeeland we are coming up with new ideas for reintroducing seawater after the era of hard defences and the Delta project. Such a new approach assumes new forms of agriculture and that can serve as an example for the rest of the world. Our consultants travel all round the world, from New Orleans to Dubai and Abu Dhabi. Places like those make use of our knowledge and expertise. Sustainable area development is becoming a new Dutch tradition.

bewoners inzicht krijgen in de noodzaak daarvan. Laatst ontvingen we 250 mensen op een conferentie over slimme steden. We hebben tien aanbevelingen opgesteld en die met persberichten naar buiten gebracht. We zetten zulke thema’s daardoor op de maatschappelijke agenda. Samen met het ministerie van VROM en Habiforum organiseren we ook de Praktijkacademie voor gebiedsontwikkeling, om projectleiders en opdrachtgevers op te leiden.”

**Hoe scoren we op dit thema in de rest van de wereld?**

“Onze innovatiedrang mag nog wel een tandje hoger. Bereikbaarheid en openbaar vervoer zijn ondergeschoven kindjes, daar moeten we radicaal in doorbreken. Maar door onze kennis en mentaliteit van aanpakken, nadenken en pionieren is Nederland een voorbeeldland. In Zeeland bedenken we nieuwe vormen om zout water toe te laten, na de harde verdediging met de deltawerken. Dat veronderstelt andere vormen van landbouw, wat een voorbeeld is voor de rest van de wereld. Onze adviseurs gaan al de hele wereld over, van New Orleans tot Dubai en Abu Dhabi. Zulke landen haken in op onze kennis en expertise. Duurzame gebiedsontwikkeling is een nieuwe Nederlandse traditie aan het worden.”



**It starts with knowledge**

Nirov (Netherlands Institute for Spatial Planning and Public Housing) is an association for professionals in spatial development in urban, rural and regional areas. The institute is a centre of expertise that develops courses, study days, master classes and study trips, on demand. Nirov also publishes three specialist journals: S&RO (Urban Architecture & Spatial Planning, the Magazine for Public Housing, and Nova Terra. Nirov has more than 5,000 members.

**Het begint met kennis**

Het Nirov (Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting) is een vereniging voor professionals in de ruimtelijke ontwikkeling van stad, land en regio. Het instituut is een kenniscentrum en ontwikkelt cursussen, studiedagen, masterclasses en studiereizen op maat. Daarnaast geeft het Nirov drie vaktijdschriften uit: S&RO (Stedebouw & Ruimtelijke Ordening), Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, en Nova Terra. Het Nirov heeft ruim vijfduizend leden.

**Sustainable with the FSC Mark**

Rabo Bouwfonds is the real estate division of the Rabobank. Sustainable business is one of the company’s spearheads. As a consequence, Rabo Bouwfonds has entered into a covenant with FSC that specifies that Bouwfonds will make use of sustainably-produced timber with the FSC Mark in 20 percent of all its new-building projects in the Netherlands. In addition, Bouwfonds, in collaboration with Triodos Bank, has established a real estate fund that invests exclusively in sustainably-built business premises and listed buildings.

**Duurzaam met FSC Keurmerk**

Rabo Bouwfonds is de vastgoedonderneming van de Rabobank. Duurzaam ondernemen is een speerpunt. Zo heeft Rabo Bouwfonds een covenant gesloten met FSC. Daarin is vastgelegd dat Bouwfonds in twintig procent van al zijn nieuwbouwwoningen in Nederland duurzaam geproduceerd hout met het FSC Keurmerk zal gebruiken. Daarnaast heeft Bouwfonds in samenwerking met Triodos Bank een vastgoedfonds dat uitsluitend belegt in duurzaam gebouwde bedrijfspanden en monumenten.