

Bewoners willen geen certificaat

Professionele partijen mogen misschien behoeft 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 notalozes 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