

Stoppen met bouwen, dat is pas duurzaam

De overheid stimuleert duurzaam bouwen, maar in bestaand vastgoed zijn veel grotere besparingen mogelijk, stelt werkgroep **Laten we Nederland mooier maken**.

Er wordt voortdurend gepraat over duurzaam bouwen, maar laten we eerlijk zijn: een gebouw neerzetten op een plek waar eerst een grasveld lag, is per definitie niet duurzaam. Wat wel echt duurzaam is, is niet bouwen. En ook: bestaande bebouwing herontwikkelen en duurzaam maken. Door overbebouwing en een ingestorte vraag is er voor tientallen jaren geen behoefte aan nieuwe gebouwen, dus laten we voorlopig gewoon ophouden met bouwen. Daarmee haalt Nederland wellicht haar duurzaamheidsdoelen en voorkomen we de verdere versterking van het land.

We moeten in Nederland anders gaan plannen: geen nieuwe ruimtelijke ordening, maar herordening van het bestaande. We moeten voor onbepaalde tijd stoppen met het bouwen van nieuw commercieel vastgoed en leegstaande gebouwen duurzaam herontwikkelen. De overheid moedigt duurzaam bouwen aan, maar de grootste besparingskansen liggen niet in nieuwbouw, maar in bestaand vastgoed. Nederland heeft vooral oude gebouwen, en die kunnen veel energiezuiniger. Hier ligt een

gigantisch besparingspotentieel. Duurzame renovatie vormt de kans om leegstand te bestrijden en een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen.

Gebouwen en woningen zijn verantwoordelijk voor eenderde van de CO₂-uitstoot in Nederland. De luchtkwaliteit gaat achteruit en de gestelde klimaat- en energie-doelen voor 2020 worden bij lange na niet gehaald. Om 2 procent energiebesparing per jaar te realiseren, is een verdubbeling van het huidige tempo van energiebesparing nodig. Terugdringen van de uitstoot door duurzaam bouwen klinkt goed, maar wat helpen de huidige initiatieven eigenlijk?

TNT bouwt in haar streven bij te dragen aan een duurzame samenleving een nieuw hoofdkantoor. Dit moet het meest duurzame kantoorpand van Europa worden, en volledig CO₂-neutraal. Maar hoeveel vierkante meter kantoorruimte laat TNT leeg achter? KPMG nam begin dit jaar zijn intrek in een markant nieuw hoofdkantoor. Het nieuwe gebouw is volgens henzelf 'duurzaam, modern, biedt persoonlijke ruimte en alle ingrediënten voor een optimale werkomgeving'. Geweldig. Maar KPMG laat wel een gigantisch oud kantoor in Amstelveen leeg achter.

De afgelopen tien jaar is 8 miljoen vierkante meter kantoorruimte gebouwd, terwijl de extra vraag naar kantoorruimte maar 1 miljoen vierkante meter was. De leegstand is daardoor met miljoenen vierkante meters toegenomen; ruim 12 procent van de kantoren staat leeg. Reclameborden



Nieuwbouw in Almere. Gebouwen en woningen veroorzaken eenderde van de CO₂-uitstoot in Nederland.

Foto Raymond Rutting / de Volkskrant

langs de snelweg schreeuwen om huurders. De overbebouwing heeft geleid tot uitgestorven bedrijventerreinen en vervallen kantoorpanden, binnen gemeentelijk gebied tot verval en verloedering.

Duurzame renovatie bestrijdt leegstand en is goed voor het milieu

De beroepsbevolking is de komende decennia te klein om de huidige voorraad kantoorruimte in gebruik te nemen. Je zou denken dat het aanpakken van leegstand daarom bovenaan de agenda staat. Maar het slopen en aanpassen van leegstaande, verouderde woningen, kantoren en bedrijventerrei-

nen zou te kostbaar zijn. Voor eigenaren is de goedkoopste oplossing een pand leeg te laten staan. Vernieuwen is duur en het is onzeker of de investering wordt terugverdiend. Bovendien hebben beleggende instellingen hun panden vaak te duur in de boeken staan en willen ze niet afwaarderen.

Daar komt bij dat gemeenten de belangrijkste aanbieders van nieuwe grond zijn, en dat zij daar geld mee verdienen. Een perverse prikkel. Wethouders kijken vooral naar wat het beste is voor hun eigen begroting en hebben meestal geen gemeentegrensoverschrijdende visie. Grond verkopen is voor hen het meest lucratief. De concurrentie tussen gemeenten leidt tot een voortdurende overproductie van commercieel vastgoed.

Gemeenteambtenaren realise-

ren zich niet dat gronduitgiften op korte termijn weliswaar geld opleveren, maar dat ze, als de vraag stagneert, in hun eigen val lopen. Veel gemeenten kampen nu al met grote financiële problemen doordat ze teruglopende inkomsten uit grondexploitatie hebben, en voor veel gemeenten dreigt al een verhoogd risico door het afgeven van garanties om in vredesnaam maar afnemers te vinden. Een schandalige situatie.

Om dit te doorbreken, is een andere financieringsstructuur voor gemeenten nodig. Gemeenten moeten verantwoordelijk zijn voor de openbare ruimte, maar niet worden gefinancierd door de uitgifte van grond. Met een verbod op de uitgave van nieuwe grond zal de markt geen andere keus hebben dan zich te richten op de

bestaande gebouwen.

Dat betekent ook dat gemeenten meer ruimte moeten geven aan bestemmingsplannen. Deze zijn nu vaak zo rigide dat projectontwikkelaars niet eens de mogelijkheid hebben een kantoorpand om te bouwen tot woningen.

Laten we de laatste restjes schoonheid van ons landschap beschermen. Er zijn genoeg lege gebouwen waar we voorlopig mee vooruit kunnen.

Jacques Boeve, Huib Boissevain en Joris Deur zijn lid van de werkgroep **Laten We Nederland Mooier Maken**, waarin elf vastgoedondernemers zich verzameld hebben om de kwaliteit van de ruimte in Nederland te bewaken, zie latenwenederlandmooiermaken.nl