



DE WEEK VAN / FERRY HEIJBROCK

Gerda

Jan Peter Balkenende zei het nog zo in zijn Hofstadlezing. De overheid moet kleiner, niet alleen om te bezuinigen maar om het maatschappelijk middenveld, u weet wel het verzuilde lobbycircuit uit de jaren zestig, de ruimte te geven. Nu komt het mooi uit om de overheid kleiner te maken. Niet alleen levert dat een forse besparing op de overheidsfinanciën op, maar het scheelt ook enorm in maatschappelijke kosten. Elke ambtenaar wil zich immers nuttig maken en moet dus minimaal eenmaal in zijn leven een regel hebben toegevoegd aan de baai die we al hebben.

Gerda Verburg, onze minister van Landbouw, heeft het kennelijk al eerder begrepen. Dat ze er daarbij een potje van heeft gemaakt, is onbe-

langrijk. Die ziet de bui al aankomen. Een kleinere overheid betekent immers ook minder ministeries en dus minder ministers. Landbouw en Visserij gaan in dat beeld naar Economische Zaken waar elke sector thuishoort en Natuur kan naar milieu. Die twee kun je onmogelijk los van elkaar zien dus horen bij elkaar. Om haar toekomst veilig te stellen heeft ze à la Linda de Mol al haar eigen glossy uitgegeven waar ze op wat latex na maar wel met zweep als een strenge meesteres op de cover prijkt. De Tweede Kamer gaat dan zeuren over die vier ton die de grap heeft gekost. Wat een onzin. Die vier ton wordt ruimschoots terugverdiend doordat vele ambtelijke koppen die haar niet hebben weten af te houden van het idee, zullen rollen. De enige treurnis die er moet zijn, is dat het een glossy is en derhalve niet geschikt om

nuttig toe te passen als wc-papier. De bouw moet wel treuren maar dan om het vertrek van Camiel Eurlings uit de politiek. Hebben we eindelijk een politicus die niet alleen babbelt maar tenminste ook nog wat doet, gaat hij weg. De diepere achtergronden zullen we nooit weten. Dat het alleen maar is om meer tijd te hebben voor zijn vriendin en wellicht een gezin te stichten, is te dun. Maar om nu te veronderstellen dat het een hernieuwde bloedgroepenstrijd is tussen de calvinisten uit het noorden en de katholieken uit het zuiden, gaat weer te ver. Het is te hopen dat Camiel het voorbeeld van Gerda volgt en in een eigen glossy zijn diepste zielenroerselen nog eens blootlegt.

Ferry Heijbrock

Renovatie oude kantoorpanden duurzamer dan nieuwbouw

Het is geen uitzondering meer: leegstand op prominente kantoorlocaties. Landelijk staat zo'n vijftien procent van de totale kantorenvoorraad leeg. Als we niets doen, zal dit alleen maar verergeren. Het is dus tijd om in actie te komen, vindt Hetty van der Pennen namens DeNieuwBouw. Zowel renoveren als transformeren biedt nieuwe kansen!

Kantorenvastgoed is verworden tot financieel product, met overaanbod tot gevolg (zie Zuidas: 160.000 vierkante meter en Papendorp: 55.000 vierkante meter). Door ontwikkelingen als Het Nieuwe Werken en de afnemende beroepsbevolking zal de leegstand alsnog toenemen. De vastgoedmarkt kan hieraan niet voorbijgaan. We kunnen het ons niet permitteren om onophoudelijk nieuwe kantoorgebouwen te realiseren en nog meer leegstand te creëren. Bovendien staat een dergelijke houding haaks op een toekomstbewuste benadering. Het moet dus anders, op korte en op lange termijn. Maar hoe?

Investeren

Eigenaren en beleggers zijn nog weinig bereid om te investeren in aanpassing van bestaande kantoorgebouwen. Investeren in afgeboekte, leegstaande kantoren is wel het laatste waaraan zij denken. Ten onrechte, want investeren in kwaliteitsverbetering op een duurzame manier leidt op langere termijn juist tot stabiele resultaten! Hierbij zijn er twee mogelijkheden. Renovatie, past een kantoorpand aan de huidige eisen en wensen van de gebruikers aan. Transformatie, geeft een kantoorpand een andere functie, bijvoorbeeld: hotel, woningen of winkels. Daarnaast vormen de gebruikers een bepalende partij. Zij kunnen kiezen uit vele mogelijkheden. Hierbij laten zij zich niet alleen leiden door locatie en ligging; steeds meer gebruikers zoeken duurzame kantoorgebouwen met een hoge flexibiliteit. Zo willen zij hun kantoorruimte naadloos laten aansluiten bij de dynamiek van hun organisatie. Hierbij koppelen zij 'duurzaamheid' al

snel aan 'nieuwbouw', bijvoorbeeld omdat zij het energiegebruik willen verlagen door nieuwe installaties en omdat zij denken dat renovatie tot veel problemen leidt. Duurzaamheid is echter méér dan een energievraagstuk. Onderwerpen als erfgoed, beleving, flexibiliteit en afval moeten eveneens worden betrokken bij de duurzaamheidsambitie. Daarom moeten we bestaand vastgoed anders gaan benaderen: niet als gefixeerde stenen, maar als bron van waardevolle grondstoffen die we niet zomaar kunnen platgooien. Bovendien moeten we onze afwegingen niet alleen baseren op het vastgoedrendement voor de komende vijf à tien jaar, maar onze blik verruimen naar de ver(de)re toekomst. Toegegeven, dat is niet altijd gemakkelijk. Het gemiddelde Nederlandse kantoorgebouw kent elke zeven jaar een andere belegger. Dit staat langetermijndoelen wel eens in de weg. Toch laat de praktijk zien dat herge-

bruik van kantoorpanden prachtige resultaten kan opleveren. Zoals een voormalig kantoorpand aan de Van Leijenberglaan in Amsterdam dat door transformatie is herbestemd tot NH Musical hotel. Een ander voorbeeld is het gebouw van Rijkswaterstaat aan de A12, dat door renovatie weer volop nieuwe mogelijkheden biedt. Dergelijke kansen zijn overal voorhanden. Helaas worden ze nog veel te weinig benut.

Verantwoordelijkheid

Wie neemt de verantwoordelijkheid voor hergebruik van kantoorpanden? De overheid kan een belangrijke bijdrage leveren door flexibel om te gaan met de bestemming van kantoorgebouwen. Gemeenten komen steeds vaker terug op grootschalige nieuwbouwprojecten en de soms extreem hoge grondwaardeverwachtingen. Ontwikkelaars en woningcorporaties moeten durven laten zien dat innovatie en beheersing van de problematiek

daadwerkelijk mogelijk zijn. Adviesbureaus moeten de vele partijen waarmee zij - vaak al in een vroeg stadium - om tafel zitten, prikkelen, aanmoedigen en overtuigen van de meerwaarde van verduurzaming. Een berucht struikelblok vormen

“
Kansen worden
veel te weinig
benut
”

de relatief hoge investeringskosten. Hier ligt een rol voor de financiers, met als uitgangspunt een exploitatiegerichte langetermijnbenadering van twintig tot veertig jaar. Het risicoprofiel van vastgoed is relatief hoog en zal alleen maar stijgen door de schaarste aan kantoorpersoneel. Als de focus wordt verlegd naar

belangen op langere termijn, is het verwachte rendement wellicht lager - maar het risico óók. Zie hier een nieuw beleggingsproduct! Zodoende leveren hogere investeringen op termijn juist besparingen op - plus meerwaarde voor de omgeving. Dus: laten we in actie komen! We moeten stoppen met kortzichtig denken, en de verantwoordelijkheden nemen die dit tijdsgevoel van ons vraagt. Laten we onze nek uitsteken en tonen wat de bouwwereld voor Nederland kan betekenen.

Hetty van der Pennen
Adviseur Draaijer+partners
namens denktank PeperDuurzaam
van De NieuwBouw

PeperDuurzaam levert vanuit De NieuwBouw een gepeperde blik op duurzame vernieuwing. Jonge mensen van diverse organisaties vormen www.peperduurzaam.nl en gaan de dialoog met de bouwsector aan. www.denieuwbouw.nl www.peperduurzaam.nl

HOLLANDS TAFEREEL



Een rietdekker van het bedrijf Onstenk Rieten Daken uit Hengelo is aan het werk met een drijver om het riet van het dak mooi egaal te maken. Het is het dak van een toekomstig theehuis dat aan de route van het Pieterpad komt te liggen. Het

Pieterpad wordt verplaatst zodat het niet meer over het industrieterrein van Doetinchem loopt. Met een lengte van 21 kilometer is dit de grootste routewijziging die zich ooit heeft voorgedaan in het Pieterpad. Foto: Ton van Vliet