

---

# Duurzaam ontwikkelen

Interview met Bouwfonds-milieumanager Van de Griendt

Bas van de Griendt is milieumanager bij Bouwfonds Ontwikkeling. In die hoedanigheid is hij verantwoordelijk voor de duurzaamheidsagenda van Bouwfonds en geeft hij duurzaamheid in projecten handen en voeten. Dat betekent vooral het verbinden van ambities van professionals met belangen en behoeften van woonconsumenten. Soms komt dat neer op actie, maar soms is niets doen juist de meest duurzame oplossing. Duurzame ontwikkeling is kortom een mindset.

**E**r bestaan in mijn ogen enkele misvattingen over duurzaamheid', zegt Van de Griendt. 'Allereerst zie ik soms een fixatie op prestaties en cijfers. Technische oplossingen op zoek naar een probleem. Duurzaamheid wordt op die manier versmald tot behaalde energieprestaties en de hoeveelheid geplaatste windmolens of zonnepanelen op daken, om maar een voorbeeld te noemen. Ik denk dat duurzame

ontwikkeling ten diepste zou moeten gaan over het mogelijk maken van duurzame ontwikkeling, nu en in de toekomst. Van de Griendt vervolgt: 'Ten tweede wordt duurzame ontwikkeling te vaak benaderd als een toekomstbeeld, een vergezicht, een ideaalplaatje. Koplopers in de ontwikkeling staan daarbij in de schijnwerpers. Ik denk dat de grootste vooruitgang juist is te boeken bij de grote groep woningen die geschikt kan worden gemaakt

voor duurzame oplossingen. Niet de koplopers moeten in beweging komen, maar het peloton. En of het nu om zonne-energie, aardwarmte of windenergie gaat, dat maakt mij niet uit. Ik zeg wel eens: "Wij zijn energie-neutraal" om aan te geven dat ik in beginsel geen voorkeur heb voor een bepaald soort energie. Ik probeer bewoners met duurzame ambities zo veel mogelijk keuzevrijheid te geven.'

## No-regret-maatregelen

Van de Griendt geeft een voorbeeld. 'Bij het project Nieuw Kortenoord in Wageningen hebben we de woningen voorbereid op het plaatsen van zonnepanelen. Bewoners hoeven dan alleen nog een gunstige aanbieding af te wachten om "plug and play" zonne-energie te winnen. Dat hebben we voor ze geregeld samen met gemeente en provincie. Daarnaast hebben we in samenspraak met de gemeente besloten om geen gasnet aan te leggen omdat elektriciteit de mogelijkheid tot vergroening biedt en gas nog niet.' Voorbeelden van het tegenovergestelde kent Van de Griendt ook. 'Bij het project Geothermie Den Haag moeten 4.000 woningen



FOTO: NATIONALE BEELDDANK: ROBERT HOETINK



op het warmtenet worden aangesloten. Dat aantal is nodig om de de investering rendabel te maken. Maar wat nu als die woningen er voorlopig niet komen? Bepaald geen denkbeeldige situatie met de huidige marktomstandigheden, maar *killing* voor de *business case*. Dan heb je straks een technisch perfect antwoord op een maatschappelijk niet relevante vraag.'

Duurzame ontwikkeling is voor Van de Griendt dus vooral ook een kwestie van no-regret-maatregelen en het faciliteren van duurzame ambities van burgers. Hoe verhoudt zich dat tot de doelstellingen van Bouwfonds als geheel? 'Bouwfonds realiseert vitale gemeenschappen waarbij sociaal-economische en sociaal-culturele aspecten nadrukkelijk aandacht krijgen. Eerst gaat het erom om gebouwen en gebieden te maken waarin mensen willen wonen, werken en recreëren. Dat draagt bij aan een aantrekkelijk en dus beter verkoopbaar product. Het faciliteren van bewoners met duurzame ambities past daar prima in. Daarnaast kun je tegenwoordig tot 8.000 euro meer hypotheek krijgen voor een standaard als zeer energiezuinige nieuwbouwwoning, wat bijdraagt aan de verkoopbaarheid van onze producten. De gedachte hierachter is dat je lagere woonlasten hebt vanwege een lager energieverbruik en daardoor ook meer aan rente en aflossing kunt opbrengen. Je kunt verantwoord meer lenen zónder dat er sprake is van overfinanciering. Tenslotte draagt duurzaam ontwikkelen bij aan de groene reputatie van Bouwfonds maar het is dus veel meer dan dat alleen.'

### Gemeente en duurzame ontwikkeling

Vanzelfsprekend is de gemeente bij veel projecten van Bouwfonds een belangrijke partner. Hoe ervaart Van de Griendt de gemeentelijke rol bij het realiseren van duurzame ambities? 'Gemeenten ervaren net als wij dat het door de economische crisis een stuk moeilijker is geworden om bouwprojecten te realiseren. Dan ontstaat al gauw de neiging om "nu even niet" te zeggen tegen duurzame ambities. Juist daarom is het belangrijk dat we blijven werken aan no-regret-maatregelen, waarmee ambities ook later nog gerealiseerd kunnen worden wanneer de omstandigheden dat toelaten.'

Daarnaast vindt Van de Griendt het belangrijk dat gemeente en andere partners hetzelfde denken over de positie van duurzaamheid in het geheel van afwegingen. Hij geeft een voorbeeld ter verduidelijking, ontleend aan de praktijk. 'Stel, een gemeente schrijft een prijsvraag uit voor de realisatie van een nieuwbouwwijk, waarbij de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) 0,4 of kleiner is en de grond voor 7,5 miljoen euro moet worden gekocht van de gemeente. Hoe beter je presteert en hoe meer je biedt, des te groter de kans dat je de prijsvraag wint. Wij kunnen dan als Bouwfonds naar een aanbieder van warmtepompen stappen. Die zegt: "Met onze warmtepompen haal je de EPC van 0,4 met gemak en als we een langdurig onderhoudscontract krijgen, bieden we de warmtepompen aan voor de helft van de prijs." Door de lagere prijs kunnen we ook de 7,5 miljoen euro voor de grond opbrengen. Bovendien kunnen we de vermeden investeringskosten toevoegen aan het bod. Wij tevreden, gemeente tevreden, maar... de "people" worden gepiepeld. Want die zitten aan een duur onderhoudscontract vast voor al gauw twintig jaar en hebben aldus geen financieel voordeel van de energiebesparing. Ik zeg in dat verband wel "Baat het niet, dan gaat het niet", ofwel: de burger moet er financieel ook wat wijzer van worden. We zoeken naar oplossingen waarbij niet alleen de Planet en de Profit goed af zijn, maar ook de People. We zoeken naar het balanspunt tussen deze drie grootheden en doen dat graag samen met gemeenten en andere partners.'

### Zoeken naar het balanspunt

Dat zoeken naar het balanspunt tussen People, Planet en Profit, met externe partijen maar ook intern, ziet Van de Griendt als zijn kerntaak. Hij kan en wil anderen daarbij niets opleggen, maar laat alleen zien wat er mogelijk is. 'Ik zie mezelf als een intermediair tussen kennis en ontwikkeling, de kunst van het verbinden is mijn taak.' ●



▲ Bas van de Griendt: 'Niet de koplopers moeten in beweging komen, maar het peloton.'



#### WEBSITES

[ontwikkeling.bouwfonds.nl/visie-aanpak/duurzaamheid](http://ontwikkeling.bouwfonds.nl/visie-aanpak/duurzaamheid)