



Kees Rezelman

'Gezocht: bestuurders met lef'

Marktpartijen én eindgebruikers moeten meer samen bouwen, waardoor financiële onzekerheden verkleind worden en duurzaamheid meer ruimte krijgt. Daar liggen volgens Kees Rezelman, Business Manager Organisatie en Huisvestingsadvies bij AT Osborne, de echte kansen voor duurzaam ontwikkelen. Maar ook bestuurders met lef zijn onmisbaar in deze onzekere tijden. "Crisis of niet, de tijd is er nu rijp voor om het écht te doen."

Tekst: Christine Algera - foto's: Miranda Voskuilen

'Bij veel 'duurzame' organisaties wordt vaak alleen het hoofdkantoor echt duurzaam gebouwd'

Om maar meteen met de deur in huis te vallen: waarom blijft de vastgoedwereld zo achter op het gebied van duurzaamheid?

"In de afgelopen tien jaar zijn er technisch eigenlijk geen grote stappen gemaakt op het gebied van duurzaam bouwen. De meeste duurzame technieken die we nu gebruiken, bestonden tien jaar geleden ook al. We weten dus eigenlijk best hoe het moet. Ik zou zelfs willen zeggen: duurzaam bouwen is technisch gezien een fluitje van een cent."

Maar waarom doen we het dan niet allang? Vraagt de eindgebruiker niet om een duurzaam gebouw?

"Dat ligt eraan wie de eindgebruiker is. Bijvoorbeeld bij ziekenhuizen staat duurzaamheid niet zo hoog op de agenda. Terwijl hier juist erg veel kansen liggen: het is een continubedrijf, er is maatschappelijk geld mee gemoeid en bestuurders zijn zelf verantwoordelijk voor de exploitatie van het gebouw. Toch wordt er weinig duurzaam gebouwd, omdat de gezondheidszorg zich in een onzekere periode bevindt. [zie ook artikel zorgvastgoed van Sander Vorselman elders in dit nummer, red.] Bestuurders zijn naast de bedrijfsvoering onlangs ook verantwoordelijk geworden voor het eigen vastgoed. Door de crisis is de financiering van vastgoed lastig. Deze situatie leidt tot een nog grotere onzekerheid. En als je al onzeker bent als bestuurder, dan ga je niet voor de meer innovatieve duurzame technieken."

Hoe is dat bij de andere eindgebruikers?

"Bij het bedrijfsleven en overheid zie ik dat bij veel organisaties die te boek staan als duurzaam, vaak alleen het hoofdkantoor echt duurzaam wordt gebouwd. Voor de regionale of kleinere kantoren zijn de ambities veel minder hoog. Verder valt het mij op dat als een bestuurder iets wil, dat de verantwoordelijke laag eronder vaak andere beslissingen neemt en niet wordt teruggefloten. En dan denk ik soms: heb je nu duurzaam beleid of niet? Het blijkt toch dat duurzaamheid voor een deel pr is."

Is dat erg?

"De vraag die je moet stellen is of we er zo gaan komen. Kennelijk vinden we het toch nog niet belangrijk genoeg om altijd duurzaam te bouwen. Dat roept de vraag op of de overheid duurzaam bouwen meer zou moeten afdwingen. Ik denk zelf van niet. Maar soms is het misschien wel nodig."

Hoe zit het met de manier van financieren van vastgoed, werkt dat duurzaamheid niet tegen?

"Duurzaamheid gaat over langere termijn. In het basisonderwijs bijvoorbeeld zie je dat de investering- en exploitatiefase gescheiden zijn waardoor de opbrengsten van duurzame investeringen veelal niet terugverdiend kunnen worden. Op die manier kom je nergens. Bij de ziekenhuizen en de hogescholen is dit probleem min of meer opgelost. Maar er zijn nog veel te weinig bestuurders met lef. Tien jaar geleden was ik betrokken bij de bouw van het Van Hall instituut in Leeuwarden; een bevoegde bestuurder wilde per sé duurzaam bouwen. Met rekenen kom je een heel eind, maar het gaat erom dat je het echt wilt. Ik zie dat er vanwege de financiële crisis bij veel nieuwbouwprojecten weinig extra duurzame maatregelen worden genomen. Maar crisis of niet, de tijd is er nu rijp voor om het echt te doen."

Wat moet er veranderen in de vastgoedwereld om de slag naar duurzaamheid te maken?

"We moeten de goede voorbeelden nog meer naar voren brengen en de successen meer vieren. Een bedrijf als TNT heeft het ook zwaar en toch laat zij een nieuw duurzaam kantoor en logistieke centra bouwen. De eindgebruiker moet het heft meer in eigen hand nemen. Uiteindelijk komt het neer op de vraag: wie wil je zijn als organisatie en hoe straal je dat uit? Duurzame huisvesting hoort daar dan als vanzelf bij."

Nu zitten jullie zelf in een duurzaam verbouwd monumentaal pand. Hoe hebben jullie dat zelf als eindgebruiker aangepakt?

"Dit pand is een goed voorbeeld van een samenwerking tussen de eigenaar en huurder. Samen met Triodos Vastgoedfonds hebben we het energieverbruik van dit rijksmonument drastisch naar beneden weten te brengen. We kregen als eindgebruiker de portemonnee van de Triodos bank, omdat we zelf het projectmanagement van de renovatie mochten verzorgen. Dát is pas vertrouwen."

Volgens Rezelman zijn vertrouwen en samenwerking dan ook belangrijke succesfactoren bij het duurzaam ontwikkelen van vastgoed. "Ik geloof niet zo in het voor de markt bouwen. Samen bouwen werkt echter wel, daar is dit gebouw het levende bewijs van. Samen stap je erin voor de

'Kijk verder dan je eigen toko'

lange termijn, waardoor er minder onzekerheid is bij alle partijen. Daar liggen volgens mij de echte kansen voor duurzaam ontwikkelen."

Wat is nu het meest prettige als gebruiker van dit duurzaam gerenoveerde kantoorgebouw?

"Het is een pand met een eigen identiteit. Het meest prettige van dit kantoor is dat er allemaal verschillende plekken zijn waar je kunt werken, afhankelijk van je stemming en wat je te doen hebt.

Zo zijn er plekken waar je rustig alleen kunt werken, plekken waar je even samen kunt overleggen, een kantoorruimte waar altijd wat te beleven is en een werkplek op zolder waar je aan een lange tafel kunt aanschuiven je laptop kunt inpluggen. Je ziet dat op die plek allerlei creatieve ideeën ontstaan."

Hoe helpen we duurzaamheid een stap verder in de vastgoedwereld?

"Het verbinden van verschillende functies is volgens mij echt de volgende stap. Partijen bij elkaar zetten die samen naar gedeelde oplossingen zoeken. In Castricum bijvoorbeeld verbouwen psychiatrische patiënten biologisch geteelde groenten, samen met studenten van een landbouwopleiding. De groenten worden vervolgens gebruikt door een restaurant met twee Michelinsterren. Dit kun je ook doen voor een groter gebied: combineer functies en zoek naar win-win oplossingen. Een ander voorbeeld is dat je bij het schoonmaken van de bodem ook meteen kijkt naar mogelijkheden voor Warmte Koude Opslag. Het water wordt toch rondgepompt. Bij dit soort processen moeten mensen samenwerken op basis van vertrouwen. Daarbij is het nodig om net een stapje verder willen kijken dan je eigen toko." Rezelman, zichtbaar enthousiast: "Ik geloof daar zelf echt in, dat duurzaamheid zo een stap verder wordt geholpen. In dit proces van het bij elkaar brengen van partijen zit ook de lol. En er zijn volop nieuwe mogelijkheden voor combineren."

Zou het goed komen met duurzaam bouwen als we ons hier meer op gaan richten?

Hij denkt even na en lacht: "Het is wat mij betreft in ieder geval een stuk uitdagender en inspirerender dan het hanteren van een 'afvinklijst' met duurzame maatregelen." ●

'We moeten de goede voorbeelden nog meer naar voren brengen en de successen meer vieren'

CoreNet

Naast Business Manager bij AT Osborne, is Rezelman ook vice-voorzitter van CoreNet Benelux, onderdeel van CoreNet Global. Dit is een vereniging voor professionals in de wereld van vastgoed en eindgebruikers bij multinationale ondernemingen. De organisatie heeft als doel samenwerking en kennisdeling te bevorderen op het gebied van werkplekinnovatie, huisvestingsstrategie en vastgoedmanagement. CoreNet heeft wereldwijd

zevenduizend leden, CoreNet Benelux telt zo'n honderd leden. Bij CoreNet zijn zowel dienstverleners als eindgebruikers lid. Rezelman noemt zichzelf bij uitstek iemand die deze werelden met elkaar wil verbinden. "Binnen onze vereniging is er veel aandacht voor duurzaamheid. Al in 2007 hebben we een driedaags congres over dit onderwerp georganiseerd. Duurzaamheid is inmiddels een vast onderdeel geworden van onze kennisuitwisseling en opleidingen."