

Gemeenten hebben ambities. Ontwikkelaars en corporaties bouwen. Vanaf begin jaren '90 zoeken gemeenten naar wegen om marktpartijen te bewegen anders en meer duurzaam te bouwen. Halverwege de jaren '90 deed het convenant opgang. Anno 2005 zijn convenanten nog steeds in gebruik, maar zijn ook andere manieren om de relatie met marktpartijen vorm te geven in opkomst. Welke en waarom?

Kees Bakker & John Mak

Grip op duurzaam bouwen vanuit gemeentelijk

Convenant of

Samen verantwoordelijkheid nemen voor het milieu, samenwerking zoeken tussen lokale overheid en private partijen, en vervolgens duidelijke afspraken maken. Dat was de strategie in de jaren '90, die op veel plaatsen vorm kreeg als 'regionaal convenant duurzaam bouwen'. De regio's gaven hiermee invulling aan het landelijke beleid voor duurzaam bouwen: niet vanuit wet- en regelgeving, maar als afspraken tussen lokale partners en vanuit motivatie en betrokkenheid. Het stadsgewest 's-Hertogenbosch gaf het voorbeeld (1994). Het Nationaal Pakket werd na de introductie in 1995 in veel regio's de inhoudelijke basis van de convenanten.

Op veel plaatsen vormde de ondertekening van de convenanten een veelbelovend begin. Maar evaluaties wijzen uit dat in veel gevallen vrij snel daarna een scherpe daling in de aandacht volgde. Mogelijke verklaringen daarvoor zijn dat convenanten worden getekend door directeuren (beslissers in projecten zijn vaak nauwelijks op de hoogte), werken met lijsten van maatregelen blijkt niet stimulerend, en bovendien blijkt een convenant onderhoudsgevoelig en niet automatisch te leiden tot de gewenste resultaten.

Anno 2005 is het oorspronkelijke vraagstuk echter nog steeds actueel: hoe krijg of houd je als gemeente of regio grip op duurzaam bouwen?

Regio Midden-Holland

Gemeenten in de streek tussen de gemeenten Bodegraven, Nederlek en Schoonhoven, ofwel 14 gemeenten rond Gouda, zijn vanaf de jaren '90 actief met duurzaam bouwen. In de regio is naast een intentieverklaring voor de woningbouw (1996) een aparte verklaring opgesteld voor renovatie en onderhoud (2001).

Heleen van Praag werkt mee vanuit de gemeente Gouda: "De intentieverklaring voor nieuwbouw was toe aan ver-

nieuwing. Vanuit de gemeente geven we kwaliteitseisen mee bij nieuwbouwprojecten. Dan werk je met verschillende maatregelenlijsten voor duurzaam bouwen, levensloopbestendigheid en veiligheid. Voor een ontwikkelaar is het werken met al die lijstjes niet handig. Bovendien kunnen er tegenstrijdigheden in zitten. We hadden behoefte aan een integraal instrument voor wat wij noemen 'toekomstgericht bouwen'."

Sake Kuipers, beleidsadviseur van de Milieudienst Midden-Holland vult aan: "We constateerden ook dat de intentieverklaring veel te ver afstond van de mensen die beslissingen nemen in de bouwprojecten. Vanuit dat gegeven zoeken we nu naar een werkwijze waarin de direct betrokkenen – de projectleiders van de ontwikkelaar, de architect en de gemeente – zich als het ware persoonlijk verbinden aan afspraken over kwaliteit en duurzaamheid."

De projectgroep duurzaam bouwen in de regio werkt aan de voorbereiding van een nieuwe werkwijze. Kuipers: "In ontwikkeling is de 'projectverklaring kwaliteit en duurzaamheid', waarmee de beslissers zich per project direct verbinden aan de intenties voor duurzaam bouwen. De projectgroep zoekt naar een nieuw instrument voor het weergeven van prestaties en oriënteert zich nu op de inzet van het instrument GPR Gebouw. Parallel werkt de projectgroep een transparante procedure uit: beslissers en ontwerpers weten wat wordt verwacht en weten ook wat anderen doen. Belangrijk element daarin is terugkoppeling van resultaten: de regio neemt zich voor jaaroverzichten van prestaties te publiceren."

De voorstellen worden besproken met marktpartijen en dit najaar voorgelegd aan de regionale bestuurcommissie. Bij goedkeuring stapt Midden Holland af van een algemene intentieverklaring én van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen als toets- en afsprakenkader.

DE AUTEURS

Kees Bakker en John Mak zijn beide werkzaam bij W/E adviseurs (Utrecht/Tilburg)



Foto: Anita Platterson

Specifieke afspraken maken waar iedereen mee uit de voeten kan...

en regionaal perspectief

anders?

Gemeenten, ontwikkelaars en architecten in Midden-Holland spraken op 1 september over een nieuwe aanpak. Ontwikkelaars en corporaties zijn positief over de voorstellen, maar willen de nieuwe instrumenten graag eerst uitproberen. Dhr. Convent, directeur van bouwgroep Ouwe Gouwe Holding BV: "Ik wil graag met de nieuwe werkwijze aan de slag. In onze projecten passen we nieuwe materialen toe, ik wil graag weten hoe deze oplossingen in GPR Gebouw scoren."

en gemeenten een kwaliteitsimpuls geven aan bouwen en wonen in Flevoland.

In het juninummer van *Puur Bouwen* stelde Alex van Oost dat de aanpak nauw aansluit bij de grote groeiopgave van Flevoland: "We kunnen hier tegelijkertijd zowel robuust (in grote uitleggebieden) als zorgvuldig (op gebouwniveau) opereren." Met Nieuw Flevolands Peil kiest de provincie voor een strategie van verleiden en verbinden van betrokken partijen.

PEILERS VAN DE VOORGESTELDE AANPAK IN DE REGIO MIDDEN-HOLLAND

- ✓ verbreding met de kwaliteitsthema's gezondheid en woonkwaliteit
- ✓ per project een door direct verantwoordelijken onderkende verklaring kwaliteit en duurzaamheid
- ✓ bieden van ontwerprijheid door prestatiegericht werken met professioneel instrumentarium
- ✓ consequente registratie van projectprestaties en publicatie op openbare website
- ✓ consequente toetsing via regionale milieudienst
- ✓ monitoring, verantwoording en publicatie van jaaroverzichten van projectprestaties

Nieuw Flevolands Peil

Niet alleen Midden-Holland zoekt naar nieuwe wegen. De provincie Flevoland geeft met het Nieuw Flevolands Peil een ander voorbeeld. Op hun website presenteren betrokkenen het manifest voor goed bouwen en prettig wonen in Flevoland. Met het manifest willen marktpartijen

PEILERS NIEUW FLEVOLANDS PEIL

- ✓ benutten van de competentie van bewoners
- ✓ formuleren en realiseren van basiskwaliteit en topkwaliteit
- ✓ integreren van duurzaamheid in reguliere activiteiten
- ✓ realiseren van voorbeeldprojecten
- ✓ jaarlijks communiceren over de resultaten

Bergen op Zoom

De gemeente Bergen op Zoom ontwikkelde een projectgebonden convenantmodel. Piet Hack, regionaal DuBo-consulent in deze regio: "De gemeente stelt nu per project een overeenkomst op aan de hand van het modelconvenant. Daarbij binden de ontwikkelaars, en met name de verantwoordelijke personen, zich direct aan prestatieafspraken. Zij verplichten zich tot een investering en geven zelf aan op welke manier zij deze verplichting invullen. Dit is veel effectiever dan een breed en algemeen convenant, vooral omdat het de creativiteit van de ontwikkelaars stimuleert. En daar ontbreekt het aan als je met lijsten van maatregelen werkt."



Foto: Maartje van Caspel

Convenant of anders?

AANPAK BERGEN OP ZOOM

- ✓ modelconvenant als basis voor een projectgebonden overeenkomst
- ✓ instemming met investeringsbudget is voorwaarde bij gronduitgifte
- ✓ prestatiegericht werken met de vorm van financiële verantwoording van de prestatie

Evaluatieonderzoek

Onderzoeksinstituut OTB publiceerde in 2002 in samenwerking met een aantal regio's onderzoek naar de inhoud en werking van het regionaal convenant. In de conclusies stelt het OTB onder meer dat de convenanten 'helder zijn opgezet met duidelijke verplichtingen en verwachtingen van partijen', maar dat een convenant 'niet impliceert dat vervolgens inhoud wordt gegeven aan de verplichtingen'. Ook wordt aangegeven dat convenanten in de praktijk in de vergetelheid raken.

Met deze conclusies legt het onderzoek de sterke en zwakke kanten van een regionaal convenant bloot. Sterke kanten: een start markeren, lokale partijen betrekken, afspraken, verplichtingen en verwachtingen vastleggen. Zwakke kanten zijn: een convenant staat ver af van de projectpraktijk, ontwikkelaars zijn vaak geen regionale organisatie, een convenant vraagt regelmatig actualisatie, heeft een beperkte houdbaarheid en kampt met snel afnemende aandacht.

Nieuwe initiatieven lijken in te spelen op de sterke en zwakke punten van het convenant: met een convenant of manifest een start of herijking markeren en lokale partijen erbij betrekken blijft belangrijk. Zwakke punten worden aangepakt met nieuwe wegen. Waargenomen zijn onder meer projectovereenkomsten met afspraken over duurzaam bouwen. Ook zien we het gebruik van nieuwe instrumenten: als vervolg op het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw werken gemeenten en regio's met prestatie-instrumenten voor duurzame woningbouw. Ook transparantie en zichtbaar maken van prestaties (monitoring) krijgen aandacht. Flevoland is daarbij het meest expliciet in haar strategie: verbinden en verleiden staat daar voorop.

Tot slot

Nieuwe initiatieven laten zien dat (samenwerkende) gemeenten vanuit bestaande convenanten en/of beleidskaders een vernieuwde aanpak ontwikkelen. Centraal staat het streven naar een directe binding van projectverantwoordelijken, een versoepeling van de communicatie en het transparant maken van prestaties. De verwachting is dat dat lukt door beter aan te sluiten op de denk- en werkwijze én de belangen van de ontwikkelende en bouwende partijen, bijvoorbeeld door verbreding van aandacht en onderwerpen, het ontwikkelen van consumentenlabels en een prestatiegerichte werkwijze. ■

Gouden tips

- Een convenant alléén biedt kennelijk geen garantie. Maar waarmee kun je wel successen boeken? De gouden regels:
- beslissers in projecten waarderen het vastleggen van afspraken op projectniveau, hiermee ontstaat ruimte voor maatwerk, specifieke ambities en binding van die beslissers;
 - de markt waardeert goed hanteerbaar instrumentarium waarmee zichtbaar wordt hoe goed een gebouw presteert en waarmee het effect van alternatieven op betrouwbare manier inzichtelijk wordt; de nieuwe generatie prestatie-instrumenten speelt in op deze behoefte;
 - de markt heeft behoefte aan terugkoppeling: men wil horen dat prestaties worden gezien, erkend en vergeleken. Geen terugkoppeling is dodelijk voor de motivatie en betrokkenheid!