



Fotografie \* Nout Steenkamp/FMAX

## De duurzame drive van OVG

# 'Duurzaamheid kan en mag geen kunstje zijn'

'Sustainable growth' staat er pontificaal voorop het jaarverslag van ontwikkelaar OVG. Een onderneming blijkbaar die het nodige met duurzaamheid heeft. Dat vraagt om een nadere toelichting. Een taak waar ir. Erik van de Graaf, directeur projectontwikkeling & realisatie, zich met enthousiasme aan wijdt. Een gesprek over duurzaam ontwikkelen: waar gaat dat over en hoe vult OVG dit concreet in?

Het gesprek met Erik van de Graaf vindt plaats in de woontoren Montevideo – de hoogste nog van het land – met uitzicht op OVG's nieuwe huisvesting: een opvallend

witte opbouw bovenop het herontwikkelde Las Palmas-gebouw. Plaats van handeling is dus de Wilhelminapier in Rotterdam. De aanleidingen voor een gesprek over duurzaamheid en de relatie met project- en gebiedsontwikkeling liggen hier voor het oprapen. Dat OVG met haar nieuwe huisvesting kiest voor een locatie in de bestaande stad, bovenop een bestaand gebouw, getuigt al van een zekere 'duurzame' benadering. Klopt dat en zo ja: wanneer is die belangstelling bij OVG begonnen? Van de Graaf: 'Naar aanleiding van de groeiende ongerustheid in de wereld zijn wij uiteraard ook na gaan denken over onze verantwoordelijkheden en mogelijkheden binnen dit geheel. De stellingname en de film van Al Gore hebben dat proces verder versneld en inmiddels is duurzaamheid één van onze kernwaarden geworden.' Van de Graaf pakt het genoemde jaarverslag erbij en wijst op de mission state-

# OVG: op excellente wijze een bijdrage leveren aan de maat- schappij

ment van OVG; 'We willen een excellente onderneming zijn; de beste in wat we doen. Onze klanten moeten meer dan tevreden zijn en wij willen voor hen vooruit denken. Direct in het verlengde daarvan liggen de waarden duurzaamheid en eerlijkheid. Oftewel: wij willen een bijdrage leveren aan deze maatschappij. En die ambitie lag er al voordat Al Gore de bühne bestormde.'

## Groene werkgebieden

Hoe vult OVG het brede begrip dan verder in? Van de Graaf verklaart zich nader: 'Het gaat onder meer over een blijvende betrokkenheid bij onze projecten en klanten. Dat maakt ons sowieso anders dan andere ontwikkelaars, die soms voor hit and run kiezen. Per definitie is dat niet duurzaam. Het gaat over energiegebruik tijdens bouw én exploitatie, over het beperken van afval en over het niet toepassen van milieubelastende materialen. Maar net zo goed hebben wij het over gebouwen die niet verouderen en gebieden die lang mee kunnen gaan. Het project Vijfsluizen in Vlaardingen is een goed voorbeeld van een gebiedsontwikkeling waarbij we streven naar een zeer hoogwaardig en duurzaam kantorenpark. Hoewel de term 'kantorenpark' de lading eigenlijk niet goed dekt', aldus Van de Graaf: 'Wij hebben dit concept het Gaia-park genoemd. Een park waar meerdere functies een plek kunnen krijgen, waar de energieconsumptie zo gering mogelijk is en waar naast het werken ook ontspanning mogelijk is. Gezondheid is namelijk van groot belang en daar kan een groene werkomgeving goed in voorzien. Wanneer werknemers hun omgeving als positief ervaren, is dat zelfs te zien als een secundaire arbeidsvoorwaarde. Dat die omgeving en passant CO<sub>2</sub>-neutraal is en dat ook buurtbewoners er een mooi park bij krijgen, is uiteraard heel mooi meegenomen. Zo wordt de *profit* uit het rijtje *people, planet, profit* zo groot mogelijk. Met Gaia leggen we de lat een stuk hoger dan tot nu toe in de ontwikkeling van werkgebieden gebruikelijk is.'

## Maatwerk per klant

Naast de persoonlijke drive van de OVG-directie op dit punt, bespeurt Van de Graaf bij klanten een toenemende bewustwording. 'Duurzaamheid zat vroeger sterk in de geitenwollensokkensfeer. Nu wordt duurzaamheid veel breder ingevuld en bijvoorbeeld zo'n thema als gezondheid spreekt veel van onze opdrachtgevers sterk aan. En kijk de jaarverslagen van de grote ondernemingen er maar op na: duurzaamheid als onderdeel van maatschappelijk ver-



antwoord ondernemen wordt steeds vaker als ambitie naar voren geschoven. Wanneer het dan gaat om de invulling van concrete huisvestingsprojecten, is het zaak om elkaar over en weer ook op dit terrein te bevragen. Soms heeft een klant zelf al duidelijke ideeën op het gebied van duurzaamheid, soms vraagt men aan ons om in beeld te brengen wat er mogelijk is. Dat gaat over en weer.' Van de Graaf benadrukt dat hiervoor 'standaarden' beschikbaar zijn: 'Huisvesting is een maatpak en duurzaamheid speelt daar een rol in. Per klant kan de uitkomst verschillend zijn. Laten we overigens niet vergeten dat investeringen in duurzaamheid zich niet mogen vertalen in substantieel hogere huren of exploitatielasten op termijn. Dat vraagt om concepten die zowel duurzaam als economisch haalbaar zijn. Maar in onze optiek kunnen beide zaken prima samengaan. Je maakt namelijk veel duurzamere producten. Dat is onderscheidend in de markt en je draagt bij aan de doelstellingen van een bedrijf dat zich op een bepaalde plek, in een bepaald gebouw wil vestigen.'

### **Te behoudend**

In een interview in het Financieele Dagblad liet OVG-directeur Coen van Oostrom weten dat de vastgoedsector te lang 'behoudend' is geweest waar het gaat om CO<sub>2</sub> neutraal ontwikkelen. Van de Graaf kan die stelling onderschrijven: 'Eind jaren negentig werd het geld natuurlijk wel erg gemakkelijk verdiend in deze sector en dat was geen prikkel voor ontwikkelaars om hun beste beentje voor te zetten. Wij willen dat bewust wel doen. We zien bepaalde maatschappelijke ontwikkelingen en daar haken we gericht op in. Omdat ons eigen economisch belang daarmee gediend is – we creëren een voorsprong ten opzichte van de concurrentie – maar zeker ook omdat dit onze persoonlijke interesse heeft. Als je duurzaam wilt ontwikkelen, moet je er honderd procent voor gaan. Het kan en mag geen trucje zijn. Deze ambitie zit in onze genen en die laten we niet een-twee-drie meer los. De komende jaren gaan we beslist door op deze lijn.'

### **Vanaf het eerste begin**

In de selectie van partijen met wie OVG projecten als Vijfsluizen, maar ook bijvoorbeeld de energie-arme Maastoren, ontwikkelt, speelt duurzaamheid de laatste jaren logischerwijs een steeds belangrijker rol. Van de Graaf over dit aspect: 'We zoeken bedrijven die daarin kunnen meedenken. Of het ontwikkelingsproces anders is geworden? Dat geldt denk ik met name voor de startfase. Elk project en elk gebied is anders en wil je duurzaamheid

goed een plek geven, dan moet je daar vanaf het eerste begin aandacht aan besteden. Dan komt de locatie bijvoorbeeld in beeld: bouw je in de stad of aan de rand? Kun je een heel gebied inrichten of hebben we het over een stand alone gebouw? Is er rivierwater in de buurt of juist niet? Dat soort vragen moet worden beantwoord en dat vraagt om een intensievere conceptuele fase. In die conceptuele bezinning wordt het gehele ontwerpteam betrokken', aldus de OVG-directeur. 'Iedere partij heeft daarin een inbreng.' Van de Graaf wijst erop dat bouw fysica, constructies, installatietechniek en architectonisch ontwerp zeer nauw met elkaar verbonden moeten zijn. 'Het gaat erom deze aspecten in zo'n combinatie bij elkaar te brengen dat ze elkaar versterken.'

### **Groot en klein**

Heeft OVG impliciet ook een voorkeur voor het aanpakken van een groter gebied? 'Dat hoeft niet per sé. Maar duidelijk is wel dat de potentiële duurzaamheidswinst groter is bij een inrichting van een groter gebied. Maar goed, wij hebben het niet altijd zelf voor het zeggen. Ook wij zijn afhankelijk van anderen, bijvoorbeeld van gemeenten. Gelukkig zien wij nu meerdere gemeenten hele serieuze ambities op het vlak van duurzaamheid ontwikkelen. Dat kan een grote aanjaagfunctie hebben. Wat wij vooral nodig hebben, is een enthousiaste overheid. Die bereid is ons waar mogelijk te faciliteren en mee te gaan in de ambities voor een bepaald project. Wij jagen dat proces wel aan, want dat is mede onze rol, maar het is altijd goed wanneer een gemeente uitsprekt: die ambitie onderschrijven wij en daar willen wij aan meewerken.' Uitkijkend over het in aanbouw zijnde kantoorgebouw van OVG maakt Erik van de Graaf tenslotte duidelijk dat duurzaamheid hem ook in kleine dingen zit: 'Het onderliggende pand Las Palmas hebben wij als OVG herontwikkeld. Dat is een gebouw met grote, diepe vloeren en dan loop je op enige moment tegen de verlichting aan. Hoe gaan we die vloeren verlichten? Dan kun je ervoor kiezen om de hele vloer op een niveau van 400 lux egaal aan te lichten, maar dat vreet energie. Daarom hebben we aan onze huurders voorgesteld: we verlichten op 200 lux en vullen dat aan met individuele werkverlichting. Veel efficiënter, want ga maar eens na hoeveel tijd je zelf achter je bureau zit – lang niet de hele dag of de hele week. En onze huurders gingen daarmee akkoord. De winst is voor hen – lagere energiekosten – en het milieu.'

.....  
'Sinds enkele jaren is Techniplan Adviseurs betrokken bij diverse ontwikkelingen van OVG. Zo werken zij op dit moment intensief aan projecten als de Maastoren en De Rotterdam (beide Rotterdam), KPN Telepoort in Amsterdam en het nieuwe hoofdkantoor van Eneco in Rotterdam. Ook is Techniplan Adviseurs op dit moment door OVG ingeschakeld voor een kostenonderzoek aangaande het Gaiaconcept. OVG Projectontwikkeling is een van de partijen die binnen de vastgoedsector het voortouw neemt op het gebied van klimaat neutraal bouwen. Dit doet zij onder andere door het realiseren van CO<sub>2</sub>-neutrale en groene, prettige werkomgevingen: de Gaia-parken. OVG directeur Coen van Oostrom: 'Het Gaia-concept gaat er vanuit dat leven en leefmilieu elkaar wederzijds beïnvloeden. Door dit concept te vertalen naar organisch, duurzaam en kwalitatief hoogwaardig bouwen, voorzien we in de behoeften van zowel mens, organisatie en omgeving. Wij bieden werkgevers daarmee meer dan alleen een milieuvriendelijke, groene en duurzame werkomgeving. De Gaia-parken stimuleren de gebruikers van de kantoren ook om actief mee te denken over oplossingen voor duurzaam werken. Gaia is naast vastgoed vooral ook een mentaliteit', aldus Van Oostrom.'