



Agentschap NL  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

## De kunst is om een attitude te creëren van ‘wij gaan duurzaam bouwen’.

**Gemeenten moeten meer gaan luisteren en minder willen bepálen.**

*Arthur van Dijk*, van huis uit fiscaal jurist, is sinds 2003 wethouder in Haarlemmermeer. In die tijd waren er plannen om in Beukenhorst Zuid 400.000 m<sup>2</sup> aan kantoren te ontwikkelen. Met kolossen van panden zoals we die nu nog veel langs de snelwegen zien staan. Maar Van Dijk durfde zich hardop af te vragen of dat nog wel het type kantoor was waar mensen behoefte aan hebben. “We zitten in een tijd dat mensen veel meer een eigen gezicht willen laten zien en behoefte hebben aan ontmoetingsplaatsen. Daar passen die grote kantoorpanden eigenlijk helemaal niet bij.”

Deze vraag zette een periode van verandering in gang. Het gebied dat door zijn aantrekkelijke ligging en bereikbaarheid vol opties van ontwikkelaars en vastgoedbeleggers zat, werd volledig leeggemaakt en in samenhang met de plannen van het Platform bedrijven en kantoren (Plabeka) voor een gezondere kantorenmarkt, werd 200.000 m<sup>2</sup> kantoren geschrapt. “Een pijnlijke exercitie die ervoor zorgde dat het gemeentelijk grondbedrijf 140 miljoen euro van haar toekomstige winsten moest schrappen. Dit bracht een grote schok teweeg maar was gezien de huidige markt onvermijdbaar.”

En toen moest er een nieuw plan ontwikkeld worden dat wél goed inspeelt op de kantorenmarkt van de toekomst. In die periode werd Van Dijk benaderd door Coert Zachariasse, Projectontwikkelaar bij Delta Project Development. “Zachariasse belde me met de vraag of hij met een plan zou mogen komen om de 100.000 m<sup>2</sup> kantoren die hij op het nabijgelegen Fokker Businesspark zou ontwikkelen, niet daar te ontwikkelen maar op Beukenhorst Zuid. Want wat wij op Beukenhorst Zuid wilden bereiken, was precies wat hij ook zou willen.” Omdat de plannen voor Beukenhorst Zuid erbij gebaat waren als Fokker Businesspark zich zou toeleggen op logistiek in plaats van kantoren, stemde Van Dijk toe. In een soort van herenakkoord spraken ze af dat Van Dijk op het plan van Zachariasse zou wachten, tenzij zich andere geïnteresseerden meldden. En zo kwam het dat een paar maanden later Zachariasse samen met Michael Braungart en William McDonough op de stoep stonden met een plan voor Park 2020. Een plan met de visie om het kantorenpark Cradle to Cradle te ontwikkelen en zo een niche in de markt te zetten van een kantorenpark dat niet alleen duurzaam is op het gebied van energie en groen maar ook duurzaam in de zin van toekomstbestendig, een plek waar klanten hun toekomstige uitdagingen waar kunnen maken.

>> *Als het gaat om energie en klimaat*

“En zo is Park 2020 eigenlijk geboren. Als unieke meerjarige samenwerking tussen gemeente en projectontwikkelaar. Want een kantorenpark zit natuurlijk niet in één keer vol.”

“Een park met ambitie. Immers, als je toestaat dat er nieuwe kantoren worden gebouwd, dan moet je zorgen dat je een voorbeeldfunctie hebt en continue vernieuwt. Ik ben het dan ook absoluut oneens met de mensen die zeggen dat we geen nieuwe kantoren meer zouden mogen bouwen. Het enige is dat je dat wel

*Dat is best lastig, want vaak heerst nog het idee dat als je het niet vastlegt, de ander het niet gaat doen. Maar in mijn ervaring is dat helemaal niet waar.*

met een doel moet doen en aan dat doel moet vasthouden. Want stel je voor dat we geen nieuwe auto's meer zouden ontwikkelen, dan zouden er nu ook geen duurzame of elektrische auto's worden ontwikkeld. Dan zouden we nog steeds in T-Fordjes rondrijden....”

Daarom kiest Van Dijk voor de ontwikkeling van een duurzaam kantorenpark, waarvan de duurzame ambities weliswaar zijn vastgelegd in een bestemmingsplan, maar niet zodanig dat er exacte eisen zijn vastgesteld. Immers, die minimale eisen zouden al snel gedateerd zijn. “Nee, we maken een gebied en daar kom je alleen in als je als ontwikkelaar bereid bent een prijs en kwaliteit te betalen en vervolgens ook een duurzaam plan hebt.” Gemeente Haarlemmermeer heeft daarom een zwaar kwaliteitsteam voor Park 2020, dat vergaande bevoegdheden heeft gekregen om de beoordelen of het plan duurzaam genoeg is. “En dat betekent ook dat jij en ik ook over vijftig jaar nog in dat gebouw zouden willen verblijven.”

Bijzonder is dat de gemeente geprobeerd heeft niet alleen met regels af te dwingen dat duurzaam wordt gebouwd, maar bovenal juist een vruchtbare voedingsbodem daarvoor probeert neer te leggen. Door mee te denken, mee te werken, samen te werken. Daarmee halen ze juist die partijen binnen, die ook duurzame ambities hebben. “De grootste verandering is dat we meer zijn gaan luisteren, en tegelijkertijd minder willen bepalen. Vroeger bepaalden stedenbouwkundigen met rood, groen en blauw waar kantoren, huizen, water, wegen en groen komen. Allemaal op tekentafel bedacht. Maar als je op gegeven moment veel meer vraaggericht gaat werken, gaat kijken wat er precies gebeurt in die markt en waarom die verandert, dan ga je als gemeente een switch maken. Want je bent veel meer een aanbieder dan dat je de vraag accommodeert.”

Van Dijk: “Met meer luisteren bedoel ik dus niet heel simplistisch luisteren, het betekent juist heel veel dingen doen. Namelijk dat je

gaat onderzoeken wat dan die vraag is, hoe die eruit ziet, wat er achter zit, wat er op ons afkomt, wat is dan dat nieuwe werken en hoe faciliteer je dat en wat moet je hebben op wat voor locaties. Dat is een behoorlijke verandering. Je moet als gemeente uit je schulp komen, je moet naar buiten. Je moet kijken. Je kunt niet zomaar zelf op papier iets ontwerpen. Ik denk echt dat het verstandig is het zo aan te pakken. Uiteindelijk levert dat namelijk de meest tevreden klant op.”

Een dergelijke manier van werken was ook voor Haarlemmermeer nieuw. Binnen de gemeentelijke organisatie moesten een aantal afdelingen op een andere manier samenwerken. Maar daardoor is de gemeente er ondanks de financieel economische crisis wel in geslaagd deals te maken zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit én zonder afbreuk te doen aan grondprijs. “De gemeente garandeert de eerste kopers dat ze een buurman krijgen die minimaal een zelfde duurzaamheidsgraad realiseert, maar als het later in de toekomst is een hogere. Anders haalt de tijd je gewoon in natuurlijk.” Van Dijk: “Wij zijn erin geslaagd om het voor elkaar te krijgen dat ons gemeentelijk apparaat er echt zin in heeft. Om mee te denken hoe we toch, ondanks dat het moeilijker is om financiering rond te krijgen bij banken, dit soort plannen van de grond te krijgen. We legden verantwoording af aan de gemeenteraad, met een ‘taskforce kredietcrisis’ waarin onder andere het hoofd Financiën en de directeur Grondbedrijf zitten. Daardoor werden zij ook geprikkeld om actief mee te denken over de mogelijkheden om onze ambities te realiseren. En dat is toch ook best lastig nog hoor, maar ook deels onderdeel van mijn vak natuurlijk, leiderschap laten zien en mensen overtuigen dat het ook anders kan.”

“Het is allemaal geen wonder wat er is gebeurd, maar je moet wel de attitude hebben om met ontwikkelaars goed te gaan bekijken wat mogelijk is. En ik heb een gemeenteraad die ik wel moet uitleggen wat ik doe, mijn Raad van Commissarissen zeg ik dan maar. Lastigst was misschien nog wel om hen ervan te overtuigen dat je ambities niet nu in minimale eisen moet vast te leggen maar dat het gaat om wat er over een paar jaar mogelijk is. Dat je daarvoor wel een goed team moet hebben dat het goed begrijpt en meedenkt en kansen ziet. Je hoeft het bedrijfsleven niet meer te vragen of ze duurzaam willen zijn want dat willen ze. Zonder het te zeggen, het wel uitstralen. En dan moet je ze een plek bieden waar dat kan, en dat kan in Park 2020.”

**Dit artikel verscheen eerder op [Duurzaam Gebouwd](#).**

NL Energie en Klimaat  
Croeselaan 15  
Postbus 8242 | 3503 RE Utrecht  
T +31 (0) 88 602 92 00

Links:  
Park 20|20  
Cradle to cradle Park 20|20



©Agentschap NL | december 2011

Dit is een publicatie van Agentschap NL als onderdeel van de Circle of Fame [www.bouwenenergie neutraal.nl](http://www.bouwenenergie neutraal.nl)

*“Maak de circle of fame rond!”*