

Gemeentelijke bouwdrift: een duur maar effectief beleidsinstrument

Ellen van Bueren en Bertien Broekhans, TU Delft

Een hausse aan nieuwe gemeentehuizen

Recessie in de bouw? Aan gemeenten zal het niet liggen. Er is een gestage stroom van nieuwe gemeentehuizen. Om er een paar te noemen: Almelo, Bergen, Berkelland, Dalfsen, Den Helder, Hardenberg, Lansingerland, Leiderdorp, Leudal, Middelharnis, Midden-Delfland, Nieuwegein, Overbetuwe, Westland, Neder-Betuwe, Rotterdam, Utrecht, Weert, Zevenaar, en Zulte. Deze lijst is het resultaat van een kwartiertje *googelen* en dus verre van compleet. De meeste van deze gemeentehuizen worden momenteel ontworpen of gebouwd of zijn net opgeleverd. In een enkel geval gaat het nog om de locatiekeuze en of wordt nog getwijfeld tussen verbouw of nieuwbouw. Niet bouwen, toch altijd nog de meest duurzame en veruit voordeligste keuze, lijkt in de meeste gevallen geen optie.

Waarom een nieuw gemeentehuis?

Voornaamste reden voor deze gemeentelijke bouwdrift is herindeling. Een groter kantoor op neutraal terrein bespoedigt een nieuwe gezamenlijke start en biedt plaats aan het grotere ambtenarenapparaat. Niet heringedeelde gemeenten bouwen vooral vanwege te krappe of verouderde behuizing, of omdat ze een locatie of gebouw willen dat beter is ingebed in de gemeenschap en publieke functies. Locatie en vormgeving spelen dan ook een belangrijke rol bij het plannen van een nieuw gemeentehuis. De plannen zijn een afspiegeling van de wens tot een transparante en toegankelijke democratie. Dat keert terug in de ontwerpen in glas, licht en ruimte. Daarnaast staat het nieuwe werken centraal in veel ontwerpen. Het gebouw faciliteert niet langer vastgeroeste ambtenaren in een cellenkantoor, maar dynamische werkers die een werkplek kiezen die bij de activiteit past van het moment: een stilteplek om aan een beleidsnotitie te schrijven, een hip *gestyled* zitje voor een intern overleg, een lichte spreekkamer met glazen wanden om de burger te ontmoeten. Bijkomend voordeel is dat de flexwerkplekken minder ruimte in beslag nemen en leiden tot een kleiner en goedkoper gebouw.

Gemeentehuizen moeten duurzaam, maar hoe doe je dat?

Duurzaamheid is een vanzelfsprekend en wettelijk vereist voor de milieuprestaties van publieke gebouwen. Veel gemeenten stellen als opdrachtgever van de bouw van een gemeentehuis hogere duurzaamheidsambities dan wettelijk vereist. De gedachte hierachter is dat een duurzaam gebouw past bij de voorbeeldfunctie van een gemeente en aansluit bij het duurzaam inkoopbeleid. Vaak ook is er al een convenant afgesloten waarin gemeenten, al dan niet in regionaal verband samen met andere publieke en private organisaties, beloven om duurzaam te bouwen.

Maar hoe doe je dat, duurzaam bouwen? Onderzoek laat zien dat dat in de praktijk nog best lastig is: duurzaamheidsambities verwateren of verdwijnen zelfs tijdens het proces van ontwerp en realisatie. Beplanting wordt ingeruild voor extra vierkante meters vloeroppervlak, de fietsenstalling wordt weggemoffeld tussen parkeerplaatsen, dure LED wordt vervangen door goedkopere verlichting. Voor gemeenten is het opdrachtgeverschap nog eens extra lastig, omdat ze weinig kennis van en ervaring met bouwen hebben, laat staan met duurzaam bouwen.

Leiderdorp heeft recent leerzame ervaringen opgedaan met de bouw van een duurzaam gemeentehuis. Ze schreef een prijsvraag uit waarin duurzaamheid als vereiste was opgenomen in de vorm van een minimaal te behalen GPR-score. [GPR-gebouw](#) is een instrument dat de duurzaamheid van een ontwerp van een gebouw in 1 cijfer uitdrukt. Dat biedt gemeenten de mogelijkheid om

duurzaamheid in het ontwerp te eisen zonder veel technische specificaties en te controleren of daaraan is voldaan in het definitieve ontwerp. Het winnende ontwerp bood de hoogste score: een 8.8 terwijl een 8.0 minimaal was vereist, en de laagste prijs. Die zijn beide vastgelegd in het contract tussen de bouwer en de gemeente. Met een private opdrachtgever wordt tijdens het bouwproces met deze scores nogal eens gemarchandeerd –beide partijen bekibbelen nogal eens op duurzaamheid ten faveure van andere waarden– maar bij een publieke opdrachtgever ligt dat gevoeliger. In het geval van Leiderdorp zou het niet behalen van de score weleens kunnen worden afgestraft in de gemeenteraad, die toch al niet stond te springen om een nieuw gebouw. Noch de gemeente, noch de bouwer, hadden hier behoefte aan en zorgden er dus wel voor dat de beloofde score werd gehaald.

Een nieuw gemeentehuis als beleidsinstrument

De ervaringen in Leiderdorp laten zien dat vandaag de dag ook ‘gewone’ partijen zonder veel specialistische kennis of ervaring in korte tijd een duurzaam en betaalbaar gebouw kunnen realiseren. Bovendien bewijst het gemeentehuis dat tijdens het bouwproces niet per se hoeft te worden ingeboet op de duurzaamheidsambities waarmee het proces ooit is begonnen. Tegelijkertijd was het bouwproces een rijke en leerzame ervaring voor de betrokken bouwpartijen, zoals de ontwikkelaar, aannemer, architect, constructeur en installatie-adviseur. Ervaringen die zij in andere projecten weer kunnen gebruiken.

De gemeentelijke bouwdrift lijkt behalve aan nieuwe gebouwen bovendien bij te dragen aan het verspreiden en ‘normaal’ maken van duurzaam bouwen. Iets dat overheden met tal van andere instrumenten tot op heden niet was gelukt. In die zin kan de bouw van een nieuw gemeentehuis worden beschouwd als een duur, maar effectief middel om duurzaam bouwen te bevorderen.

... en nu nog een duurzame herbestemming voor die oude gebouwen...