

## Renoveer alle woningen tot duurzame woningen ...

**W**ij bouwen in Nederland nog steeds kantoren, terwijl er duizenden leegstaan. Soms gaan bouw en sloop zelfs samen en verder worden er voor veel kantoren alternatieve bestemmingen ontwikkeld. Onder deze omstandigheden ontbreekt bij het bouwen van nieuwe kantoren een relatie met het bevredigen van behoeften van huidige of toekomstige burgers. Er is sprake van partiële rationaliteit, een lokaal optimum. De aannemer maakt winst, niet-zinnige werkgelegenheid wordt geschapen en de resulterende leegstand wordt op de koop toe genomen. De voortschrijdende informatietechnologie verhindert tot zover niet dat deze niet-optimale allocatie als gevolg van fragmentatie, specialisatie en bureaucrativering in de Nederlandse samenleving jaren kan voortwoekeren. Deze handelswijze treft men ook aan bij de aanleg van bedrijventerreinen. Hoewel er veel hiervan braak liggen en andere vervuild zijn, wordt het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen gecontinueerd, veelal ten koste van open ruimte, natuur, leefbaarheid en het landschap. De financiële transacties die hierbij in het geding zijn, hebben een dehumaniserend karakter, omdat de mensen op wie de beoogde bevrediging van behoeften is gericht, in geen velden of wegen te bekennen zijn. De nadelen van de fragmentatie van de productieketens zijn zo groot dat het ontwikkelen van compenserende mechanismen die de totale ketens gestalte geven dringend geboden is. Daarbij kan gedacht worden aan het bevorderen van transparantie, het onderwijzen, en bovenal het benutten van de informatietechnologie.

Het ruime welvaartsbegrip verbindt de behoeftebevrediging van de economische subjecten van nu, van straks en waar ook ter wereld in hun consumptieve rol, met de aanwending van de schaarse middelen. Dit begrip noopt het beleid tot een integrale, overkoepelende aanpak van maatschappelijke vraagstukken. Door de expliciete verbinding met mensen gaat de integrale benadering gepaard met het humaniseren van de wereld. De praktijk van het economisch leven staat op gespannen voet met deze visie. In de economische theorie is het ontwerpen van nieuwe maatschappelijke architectuur vooral aan de orde in de theorie van *mechanism design*.

In het kader van deze rubriek wil ik graag een praktische suggestie doen, die de karakteristieken heeft van integrale rationaliteit en een globaal optimum. De suggestie is het renoveren van alle woningen in Nederland uit een oogpunt van duurzaamheid. Een dergelijk project heeft de eigenschap dat het voorziet in de behoefte van de burgers van nu en straks aan duurzame woningen. Die duurzaamheid heeft betrekking op het verminderen van de klimaatdreiging, het verduurzamen van de energievoorziening, watermanagement, het milieu, leefbaarheid en leefomgeving, het behoud van natuur en cultuur, kortom de kwaliteit van het bestaan

van huidige en toekomstige generaties. Het hoeft geen betoog dat de uitvoering grootscheepse investeringen en innovatie vergt. De bouwwereld krijgt een enorme impuls en vele jaren is er zinvol werk aan de winkel. De implementatie vraagt om overkoepelende coördinatie tussen publieke partijen, zoals de centrale overheid, lokale overheden en een bont patroon aan private partijen, zoals ondernemingen, financiële instellingen en technische instituten. Gevestigde verhoudingen worden doorbroken, de coördinatie van de schakels in de keten staat voortdurend in het teken van het finale oogmerk; het *à la longue* verbeteren van het duurzame woongenot van de mensen. Op natuurlijke wijze ontstaat dan een maatschappelijke architectuur, die minder steunt op procedures en regelgeving dan nu het geval is en meer op humane proactieve prikkels en frivole, spontane arrangementen. Bij de uitwerking van dit project gaat het om een publiek-private constructie, waartoe in Nederland de expertise ontbreekt. Het kiezen van duurzaamheid als hoeksteen van een humaniserend integraal project is niet willekeurig. De componenten van de duurzaamheid laten zien dat telkens het overleven van de mensheid in het geding is. Het gaat om fundamentele behoeften, die in betekenis alleen maar toenemen, die enerzijds lang niet altijd in financiële termen worden weergegeven en anderzijds via de markt worden bevestigd.

De vraag kan worden gesteld waarom dit voor de hand liggende project niet spontaan praktische vormen aanneemt. Het antwoord verwijst naar de verkokering, fragmentatie, specialisatie en verstikkende bureaucrativering die onze samenleving kenmerkt. Een bijzondere rol van negatieve aard is daarbij weggelegd voor de klasse van de managers, die losgezongen van de professionele werkvloer en de finale cliënten baat heeft bij dehumaniserende, financiële, transacties, die naar hun aard het niet-calculerbare verwaarlozen.



**ARNOLD HEERTJE**  
Emeritus hoogleraar  
aan de Universiteit van  
Amsterdam



**BETTY DE BOER**  
Tweede Kamerlid VVD

## ...Maar pas zodra bewoner en eigenaar het initiatief nemen.

**P**rofessor Heertje kaart in zijn *nudge* twee zaken aan. Ten eerste de leegstand van kantoren en het ongebreideld bijbouwen van nieuwe kantoren. Dit laatste moet naar zijn mening een halt worden toegeroepen. Ten tweede pleit hij voor het renoveren van alle woningen in Nederland uit het oogpunt van duurzaamheid.

Ik denk dat we het fundamenteel wel met elkaar eens zijn, ik ben geen pleitbezorger van leegstaande kantoorgebouwen en een verouderd woningenbestand. Integendeel, de vele vierkante meters leegstand van kantoren is mij een doorn in het oog. De andere kant is dat de ideale wereld zonder leegstaande kantoren, en met alleen nieuwe of gerenoveerde woningen volgens het energie A-label, een utopie zal zijn. Dit vergt nogal wat overheidsingrijpen met nogal wat belastinggeld om al die woningen energiezuinig te maken. Dit betekent niet dat de overheid niets moet doen. Integendeel, de overheid moet initiatieven stimuleren en de processen in goede banen geleiden. De initiatieven moeten van onderop komen. Er moet draagvlak zijn onder de gebruikers en de bewoners.

Allereerst de kantoren. Op provinciaal niveau moet er coördinatie plaatsvinden van waar nieuwe kantoren worden gebouwd en bedrijventerreinen kunnen worden aangelegd. Nieuwbouw op de ene locatie moet niet een-op-een leiden tot leegstand op de andere. Dit laat onverlet dat er wel ruimte voor nieuwbouw van kantoorpanden over moet blijven om aan de specifieke vraag in de markt te kunnen voldoen. Maatwerk is hierbij geboden.

De andere kant van de medaille is dat leegstaande kantoorpanden ook een nieuwe bestemming kunnen krijgen, zoals op- en overslag, wonen, winkels en dergelijke. Het nieuwe Bouwbesluit zal hierbij enige verlichting bieden met het vervallen van de meldplicht bij de gemeente. Ook de Leegstandsverordening die gemeenten op basis van de Anti-kraakwet in het leven kunnen roepen, biedt mogelijkheden. Gemeenten kunnen op basis van deze verordening samen met de eigenaar actief op zoek naar een nieuwe bestemming, dan wel transformatie van het pand. Dit kan ook een tijdelijke bestemming zijn. In de Tweede Kamer komen we nog voor de zomer te spreken over een actieprogramma voor de transformatie van leegstaande kantoren. En ik ben het met hem eens, urgentie is geboden. Er staan nu veel te veel kantoren leeg. Ik heb er niet voor niets vorig jaar met de behandeling van de begroting Binnenlandse Zaken een van mijn hoofdthema's van gemaakt. Dan het energiezuinig maken van woningen. Het gevoel van urgentie moet van onderop komen. Er moet draagvlak zijn onder de bewoners en de huiseigenaren. Uit onderzoek blijkt een aantal malen dat bewoners toch liever kiezen voor behoud van de situ-

atie in plaats van energiezuinige maatregelen in ruil voor een hogere huur. Ze kunnen immers zelf aan de thermostaat draaien. De overheid moet niet nalaten om het nemen van energiezuinige maatregelen te stimuleren. Dit is ook al op grote schaal gebeurd met de vele subsidiemaatregelen. Ik ben niet van het wettelijk opleggen van dwingende energienormen, want dit werkt averechts. Hier vind ik met name ook een belangrijke rol weggelegd voor de bouwsector. Die moet door middel van innovatie huiseigenaren en bewoners verleiden tot het nemen van energiezuinige maatregelen. Deze maatregelen moeten vervolgens ook aantoonbare besparingen opleveren op de energierekening. In dat geval willen mensen wel. Met het opleggen van wettelijk, dwingende normering sla je innovatie dood. De regels zijn er voor de mensen, en niet andersom.