



Het OVG-hoofdkantoor Las Palmas

## Groen is in, zolang het betaalbaar is

Geld verdienen met groen ondernemen? OVG bewijst dat het kan. De projectontwikkelaar zet met Gaia-bedrijvenparken een nieuwe stap richting duurzaam bouwen. Inclusief groene daken en andere milieuvriendelijke technologische snufjes.

De jongens en meisjes van projectontwikkelaar OVG zijn lekker bezig. Dat is een beetje populair gezegd misschien, maar zo voelt het wel. Een jong bedrijf, een gemiddeld jong personeelsbestand, maar een uitermate volwassen orderportefeuille die alleen nog maar groeit. Evenals de omzet. Ter illustratie: OVG is tien jaar geleden opgericht, telt inmiddels zeventig mede-

werkers en is wat betreft aantallen verhuurde vierkante meters inmiddels de grootste projectontwikkelaar van Nederland.

Het geheim? "Niet denken vanuit de grondposities die je hebt, zoals veel traditionele projectontwikkelaars doen, maar ontwikkelen vanuit de klant. Dus niet grondposities verwerven en



**Impressie van een Gaia-bedrijvenpark**

wachten tot ze veel meer waard zijn geworden voordat je gaat ontwikkelen, maar luisteren naar wat je klant wil en ervoor zorgen dat dat er ook komt.”

Aan het woord is Thomas Ummels, directeur Projecten bij OVG. Ummels is een tevreden mens. Niet alleen omdat het zo goed gaat met het bedrijf, maar ook omdat het gesprek plaatsvindt in het nog maar net geopende statige en architectonisch zeer bijzondere nieuwe hoofdkantoor van OVG, het herontwikkelde pakhuis Las Palmas midden op de Rotterdamse Wilhelminapier. Voor de goede orde: hier staat ook het bekende hotel New York, het voormalige hoofdkantoor van de Holland-Amerika Lijn. Een top A-locatie als het gaat om bedrijfshuisvesting. “Mijn kindje”, zo spreekt Ummels als eindverantwoordelijke vol liefde en trots over het nieuwe hoofdkantoor.

OVG manifesteert zich nadrukkelijk als ‘duurzaam bouwer’, en dat maakt het succes van het bedrijf des te opvallender. Of scoort de projectontwikkelaar juist zo goed vanwege dit groene etiket? Het recente initiatief van oprichter en hoogste baas Coen van Oostrom om de voormalige Amerikaanse president Bill Clinton naar Nederland te halen voor een lezing over duurzaamheid heeft natuurlijk de nodige aandacht gegenereerd. Maar ook daarvoor al was OVG marktleider. “We hebben ons aangesloten bij wat heet ‘het Clinton-initiatief’ dat uitgaat van duurzaam ondernemen”, zegt Ummels. “Dit betekent dat we onderdeel uitmaken van een denktank van bedrijven die groen willen ondernemen. Het commitment dat we hebben uitgesproken, is niet vrijblijvend. We worden er ook op afgerekend als we de doelstellingen niet halen.”

### **Economische basis**

Volgens Ummels heeft groen ondernemen “geen bestaansrecht” als er geen economische basis voor is. “Naar ons eigen bedrijf vertaald: we kunnen wel CO<sub>2</sub>-neutrale kantoortorens neerzetten, maar die raken we aan de straatstenen niet kwijt als de huurprijs niet marktconform is. Natuurlijk, het mag allemaal wel ietsje duurder zijn – ook milieu heeft zijn prijs – maar niet te veel. Want bij grote prijsverschillen verdwijnt de bereidheid van mensen om duurzaam te opereren als sneeuw voor de zon.”

Voor wie het nog niet wist: bij CO<sub>2</sub>-neutrale objecten probeert de ontwikkelaar zoveel mogelijk de milieubelastende componenten van de nieuwbouw te compenseren. Niet door elders op de aardbol een stuk grond te kopen en daar een bos op aan te leggen, maar door het gebouw zelf voor de compensatie te laten



**Het hoofdkantoor van Eneco**

opdraaien. Bijvoorbeeld door het zeer goed te isoleren met de meest moderne materialen en daardoor op het energieverbruik te besparen. Of door bij de verwarming en/of het elektriciteitsverbruik gebruik te maken van windenergie. De mogelijkheden zijn in principe legio.

“Slimme technologieën”, noemt Ummels de toepassingen die OVG bij voorkeur gebruikt. Zoals bij de Maastoren, hier even verderop, dat de hoogste toren van Nederland moet worden en waarvan de bouw zojuist is begonnen – met OVG als projectontwikkelaar. “Voor de verwarming én de koeling van dat gebouw gebruiken we straks het Maaswater dat er langs stroomt.” Om de ontwikkelingen te kunnen bijhouden heeft OVG continu een team van vier mensen aan het werk. Zij verzamelen de laatste kennis van dat moment op het gebied van duurzaam

*Lees verder op de volgende pagina*

**Groen ondernemen heeft geen enkele zin als er geen economische basis voor is**



Kantoorcampus De Lotus



bouwen. Bij voorkeur is die kennis direct toepasbaar, maar wanneer dat niet het geval is wordt onderzocht hoe deze kennis verder moet worden aangepast om te kunnen worden toegepast bij nieuwbouw. Overigens is Ummels zelf ook afgestudeerd op een onderzoek naar duurzaam bouwen.

## Een Gaia-bedrijvenpark staat voor de ultieme aanpak van groen bouwen

De markt pakt groen ondernemen goed op, merkt hij in de dagelijkse praktijk, maar het gaat niet snel en zeker niet vanzelf. “Het is net als met een olietanker: die zet je lastig in beweging, maar als ie eenmaal vaart, is hij lastig te stoppen, hoe langzaam hij ook gaat.”

### Letterlijk groen?

Hoewel OVG dus bij voorkeur groen onderneemt, is dat lang niet altijd letterlijk groen. Het nieuwe hoofdkantoor heeft dan wel aan twee kanten een groen grasdak, maar dat heeft andere redenen. “Er worden hier op de Wilhelminapier ook woningen gebouwd, en een stedenbouwkundige randvoorwaarde was dat ons dak in verband met het uitzicht van de toekomstige bewoners ‘een vijfde gevel’ zou krijgen. Bijkomend voordeel is dat wij als OVG-medewerkers straks lekker buiten op het dak kunnen lunchen en wandelen, of zelfs een balletje trappen als we willen.”

Met groene daken kan uiteraard heel veel CO<sub>2</sub> worden ‘terugverdiend’, maar ook hier geldt de randvoorwaarde dat het economisch uit moet kunnen. “De standaard benefits van groendaken zoals waterbuffering, het afvangen van fijnstof en de isolerende werking zijn ons genoegzaam bekend, maar het draait toch in de eerste plaats om geld. Hoe berekenend dat misschien ook klinkt. Maar nogmaals: zolang er geen economische basis voor is, wordt het niets.”

Waarmee hij overigens niet gezegd wil hebben dat het nooit iets zal worden met groendaken. Integendeel. Ummels: “De wereldleiders hebben internationale milieuafspraken gemaakt, bijvoorbeeld in Tokyo, die we nooit zullen halen als we met z’n allen blijven afwachten. Om nou te voorkomen dat de overheid de boel straks streng gaat reguleren, kunnen we maar beter zelf het stuur in handen nemen. Dan kunnen we tenminste ook de richting zelf bepalen.”

Eén van de richtingen waar OVG voor kiest, is de aanleg van zogenaamde Gaia-kantorenparken. De naam is afgeleid van de Griekse godin van de aarde en het begrip zelf behelst de aanleg van compleet CO<sub>2</sub>-neutrale parken inclusief gebruiksruimten. “Hierbij gaat het dus niet om 100 procent stapelbebouwing, maar om grote natuurgebieden met daaromheen plintbebouwing in de vorm van kantoren. In de parken wordt gebruik gemaakt van moderne technologieën. Denk aan alternatieve koeling en verwarming, waterbuffering en -opslag, groenpartijen, ondergronds parkeren en ga zo maar door.” Het is de schaalgrootte die volgens de OVG-directeur deze parken aantrekkelijk maakt. “Als je bijvoorbeeld een warmte-koude-opslaginstallatie niet voor één gebouw maakt, maar voor een heel bedrijvenpark, kan het voor eenderde van de prijs.”

OVG start volgend jaar met de realisatie in Vlaardingen van het eerste Gaia-bedrijvenpark. Volgens Ummels zal dit tevens het eerste tastbare voorbeeld zijn van wat hij noemt “de ultieme aanpak van groen bouwen”. In het park komen namelijk vrijwel alle toepassingen bijeen op het gebied van duurzaam bouwen. Groene en andere multifunctionele gebruiksruimten horen daar ook bij. Met als mooie bijkomstigheid dat het betaalbaar is, en daardoor ook verkoopbaar. “Maar het streven is natuurlijk om goedkoper te kunnen zijn dan de gangbare aanpak.” *L*