

Van korte termijn visie, naar toekomstwaarde!

Een methode voor het bepalen van toekomstwaarde vanuit het perspectief van adaptief vermogen

De wereld om ons heen verandert snel. Technologisch ontwikkelingen volgen elkaar razendsnel op en de maatschappij is voortdurend in beweging. Daarmee veranderen de eisen en wensen van gebruikers van gebouwen continu. En dat terwijl de aard van het bouwproces en de gebouwde omgeving deze veranderingen over het algemeen slecht faciliteert. Dit leidt tot inefficiëntie voor de gebruiker, onverhuurde gebouwen of hoge aanpassingskosten en allerlei milieuvraagstukken bij aanpassing of sloop van het gebouw.

In de afgelopen jaren is de belangstelling voor flexibel bouwen, inmiddels vanuit een bredere context 'adaptief bouwen' genoemd, toegenomen. De hoge structurele leegstand van kantoren, de economische crisis, krimpvraagstukken en stagnatie in de verkoop in de woningmarkt zijn hiervan ongetwijfeld de hoofdoorzaak (Colliers, 2017), evenals de toegenomen bewustwording van- en belangstelling voor duurzaamheidsvraagstukken. Nog nadrukkelijker wordt de relatie gelegd tussen adaptief bouwen en duurzaamheid. Deze ontwikkelingen zijn duidelijk zichtbaar in de markt, zoals een toegenomen expliciete vraag naar zowel flexibiliteit als duurzaamheid door beleggers en investeerders. Hierbij speelt de behoefte aan efficiënt vastgoed een steeds grotere rol. Daarnaast is het onderwerp 'circulaire economie' al bijna niet meer weg te denken uit de bouwsector. Dit duurzaamheidsmotief zorgt ervoor dat scherper wordt gekeken naar het duurzaamheidsrendement van maatregelen voor adaptief bouwen. Ook laat het zien dat men steeds meer bereid is te denken over de lange termijn en verder te kijken dan één gebruikscyclus.

Tijd voor actie

Nu de economie en daarmee de bouw weer is aangetrokken, is het tijd voor actie. Maar er zijn nog veel vragen. Want hoe kan de toekomstwaarde van een gebouw toenemen, zonder te weten wat de toekomst brengt?

Een knelpunt waar opdrachtgevers en opdrachtnemers tegenaan lopen, is het ontbreken van een methode om deze toekomstwaarde te bepalen, ofwel waaraan een gebouw moet voldoen om ander gebruik mogelijk te maken. In navolging hierop zijn de ondernemingsorganisaties VNO-NCW en MKB-Nederland, samen met de Rijksoverheid en een aantal brancheorganisaties, in 2013 een meerjarig publiek-privaat traject gestart om grip te krijgen op de toekomstwaarde van gebouwen. Dit als vervolg op



Ir. E. van Rijn

Evi van Rijn is senior consultant bij Brink Management / Advies, waar zij zich bezig houdt met strategische portefeuillesteringsvraagstukken voor de bestaande voorraad



F.M. Vossen MSc PDEng

Finn Vossen is consultant bij Brink Management / Advies met een passie voor beleid- en organisatievraagstukken en een duurzame en slimme wereld



Prof.dr.ir. M.H. Hermans

Marleen Hermans is werkzaam als Managing partner bij Brink Management / Advies en tevens hoogleraar Publiek opdrachtgeverschap in de bouw

het project Industrieel, Flexibel en Demontabel (IFD-) Bouwen. Brink heeft, in samenwerking met de het Centrum voor Procesinnovatie in de Bouw (CPI) van de TU Delft een bepalingsmethode ontwikkeld voor de 'Gebouwen met Toekomstwaarde'. Deze methode beschrijft voor eigenaren en investeerders in vastgoed, hoe zij eisen kunnen stellen aan en een oordeel kunnen vellen over de toekomstwaarde van nieuwe of bestaande gebouwen vanuit het perspectief van adaptief vermogen, financieel rendement en duurzaamheid.

“We willen niet alleen bedenken hoe je meer toekomstwaarde in vastgoed kunt realiseren, maar ook een toepasbaar instrument creëren, zodat partijen hiermee aan de slag kunnen. Denken én doen.” (E. van Rijn)

Toekomstwaarde

Eenvoudig gesteld is toekomstwaarde het zorgen dat een gebouw in gebruik is en blijft. Een gebouw, waar gedurende de gehele levensduur vanuit verschillende type gebruikers en de maatschappij behoefte blijft bestaan om het gebouw te gebruiken, is een toekomstbestendig gebouw. De gebruikswaarde is dus op lange termijn een belangrijke randvoorwaarde voor toekomstwaarde. De toekomstwaarde van een gebouw wordt beoordeeld vanuit het perspectief van adaptief vermogen, financieel rendement en duurzaamheid. Voor adaptief vermogen is de volgende definitie gehanteerd:

“Het adaptief vermogen van een gebouw omvat alle eigenschappen die het mogelijk maken dat het gebouw op een duurzame en economisch rendabele wijze zijn functionaliteit behoudt gedurende zijn technische levensduur, bij veranderende behoeften en omstandigheden.”

Aan de hand van vragen en aandachtspunten leidt de methode de gebruiker stapsgewijs langs de cruciale vragen die moeten worden beantwoord om de toekomstwaarde vanuit het perspectief van adaptief vermogen van (het ontwerp van) een gebouw te bepalen. Hiervoor worden eerst eisen geformuleerd op het gebied van adaptiviteit om vervolgens gebouwkenmerken uit een ontwerptraject of van een bestaand object te toetsen aan de hand van die eisen. Daarnaast wordt een financiële toets en een duurzaamheidstoets uitgevoerd. De methode beschrijft welke prestaties op het gebied van adaptiviteit kunnen worden benoemd en geeft vervolgens een uitgebreid en gedetailleerd overzicht van ruimtelijk-functionele en technische indicatoren die bijdragen aan de verwezenlijking van ieder van deze prestaties. Enkele voorbeelden van belangrijke indicatoren van adaptief vermogen zijn:

- scheiding drager – inbouw;
- vrije verdiepingshoogte;
- (over)dimensionering installaties;
- uitbreidbaarheid gebouw (horizontaal en/of verticaal);
- ontsluiting gebouw (horizontaal en verticaal);
- positionering van trappen en liften.

Vraag-aanbodmodel

De methode heeft de vorm van een vraag-aanbod model. Op basis van een uitspraak over verwachte bewegingen in de eisen aan een gebouw, wordt een beoordeling gemaakt van de mate waarin het geleverde gebouwwontwerp of beoogde gebouw deze bewegingen kan faciliteren. De methode steunt op de gedachte dat elk gebouw in wezen ‘adaptief’ is, maar dat het verschil wordt gemaakt door de inspanning die het kost om aanpassen te realiseren. Deze inspanning wordt daarom nadrukkelijk vanuit het perspectief van de totale levenscyclus meegenomen in de methode. Naast de technische mogelijkheden die het gebouw(ontwerp) biedt, wordt daarom gekeken naar de financiële consequenties (‘financieel rendement’) van het aanpassen van het gebouw (in levensduurkosten uitgedrukt) en naar de milieueffecten (duurzaamheid) van de (effecten van)

benodigde ingrepen.

De methode doet géén absolute uitspraak over ‘de’ toekomstwaarde van gebouwen in het algemeen, maar doet een gerichte uitspraak of een gebouw(ontwerp) past bij een gegeven behoefte aan flexibiliteit. Zo zal de bepalingsmethode bij verschillende projecten gelijk zijn, terwijl de criteria waaraan wordt getoetst projectafhankelijk zijn. Het is dus niet een meetinstrument, maar eerder een elastisch model, ook wel fuzzy logics genoemd. Op deze wijze is het ook makkelijker om nieuwe inzichten en technieken in de bepalingsmethode te verwerken en up-to-date te houden. Hiermee wordt voorkomen dat de methode de maat wordt (backward innovation).

De basis voor het afwegingsmodel adaptief vermogen wordt gevormd door de hiervoor al beschreven match tussen vraag (veranderende huisvestingsbehoefte) en aanbod (adaptief gebouw). De vraag naar het aanpassingsvermogen van een gebouw wordt hierbij vertaald naar twee belangrijke aspecten:

1. De eisen, die aan een gebouw kunnen worden gesteld, vanuit de behoefte het gebouw te laten meebewegen met een verandering van eisen van de gebruiksorganisatie(s) uit de huidige gebruiksfunctie. Dit ‘kunnen laten meebewegen’ leidt bijvoorbeeld tot een eis om voorzieningen toe te kunnen voegen aan de beschikbare gebruikseenheden (units). Dit type eisen vormt de: **‘gebruiksdynamiek’**;
2. De eisen, die aan een gebouw kunnen worden gesteld, vanuit de behoefte het gebouw in de toekomst ook voor geheel andere gebruikersgroepen te kunnen laten gebruiken. Vanuit deze invalshoek worden bijvoorbeeld eisen gesteld aan de herindelingsmogelijkheden van het gebouw. Dit type eisen vormt de **‘(her)bestemmingsdynamiek’**.

Een drietal ruimtelijk-functionele kenmerken bepaalt of een gebouw aan deze eisen kan voldoen (het aanbod):

- 1 De mate waarin het gebouw op een andere wijze kan worden ingedeeld, ingericht of gebruikt (**‘herindelingsflexibiliteit’**);
- 2 De mate waarin het gebouw kan worden uitgebreid (**‘uitbreidingsflexibiliteit’**);
- 3 De mate waarin het gebouw in delen of zijn geheel kan worden afgestoten (**‘afstotingsflexibiliteit’**).

Deze kenmerken van het gebouw worden op hun beurt beïnvloed door een aantal eigenschappen van dat gebouw van bouwtechnische én installatietechnische aard.

In figuur 1 is het raamwerk van het beoordelingskader voor het adaptief vermogen weergegeven, met aan de bovenzijde de te formuleren eisen vanuit de veranderingsbehoefte en aan de onder-

VRAAG / BEHOEFTESTELLING

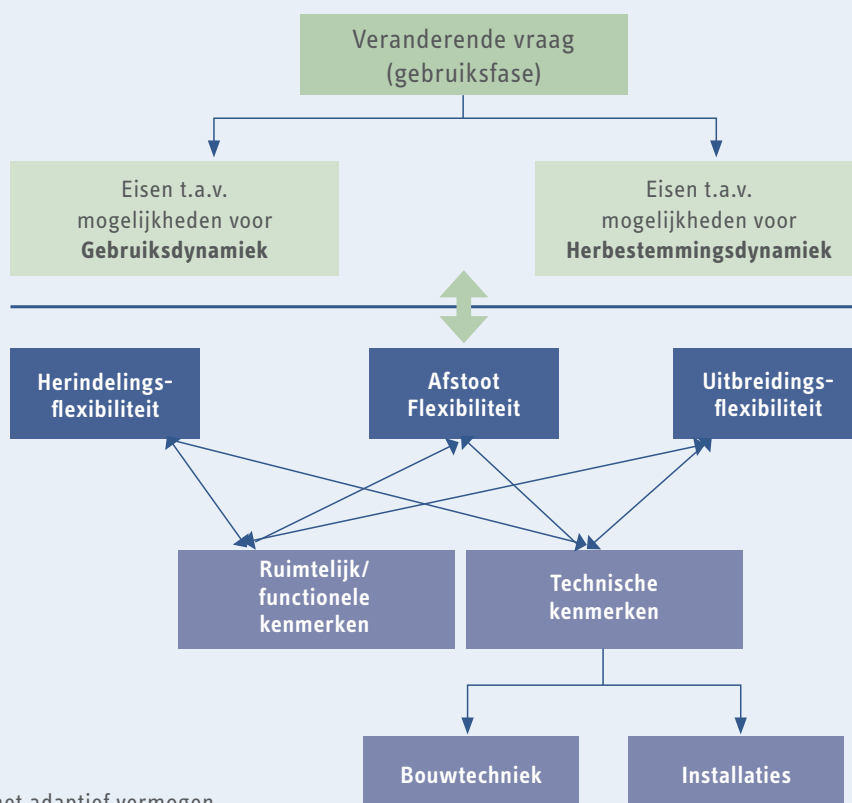
Behoeftetestelling vanuit:

- Maatschappij
- Eigenaar
- Gebruiker

Beoordeling op 3 niveau's

- Locatie
- Gebouw
- Gebruikerseenheid (Unit)

AANBOD EN OPLOSSING



FIGUUR 1

Raamwerk van het beoordelingskader voor het adaptief vermogen

zijde de kenmerken van het gebouw die bepalen of aan de gestelde eisen wordt voldaan.

Validatie van de methode

Met de complete bepalingsmethode, geïntroduceerd in de sector, ligt er nu de uitdaging om dit instrument te vertalen naar een toepasbaar model. De eerste stap naar een verbeterde toepasbaarheid is de validatie van het instrument in de praktijk. De validatie vindt op dit moment plaats bij verschillende opdrachtgevers en sectoren, waarbij wordt bekeken welke stappen nodig zijn om brede(re) toepassing van de methode in de praktijk mogelijk te maken. Dit leidt mogelijk tot aanpassingen in de basismethode. Eén van de partijen die meewerkt aan de validatie is het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Samen met het RVB wordt onderzocht hoe de methode, die nu grotendeels is gefocust op gebouwniveau, ook kan worden ingezet om afwegingen te maken op portefeuilleniveau.

Bronvermelding

Colliers. (2017). Rapport verborgen leegstand,

Cushman&Wakefield. (2017). Factsheet kantoren- en bedrijfsruimtemarkt januari 2017,

PBL, (2017). *De toekomst van kantoren*.

