

A portrait of Peter van der Mars, a middle-aged man with short grey hair, wearing glasses and a dark blue blazer over a light blue shirt. He is looking slightly to the right of the camera with a neutral expression. The background is a blurred office interior with warm lighting.

# Flexibele bouw geeft vastgoed toekomstwaarde

Peter van der Mars

**De wereld verandert snel, net als de eisen aan gebouwen. De afgelopen tien jaar kwamen steeds meer kantoren leeg te staan en werden gebouwen getransformeerd. Omdat de behoeften van gebruikers kunnen veranderen, wordt steeds meer aandacht besteed aan flexibele en aanpasbare architectuur. Gebouwen moeten kunnen evolueren en zich aanpassen aan verschillende functies en behoeften.**

‘Circulariteit wordt in de bouw het nieuwe normaal en daarbij draait het niet alleen om materiaal- en energiegebruik,’ zegt Peter van der Mars, beleidssecretaris van Koninklijke Metaalunie en partner van Toekomstwaarde van gebouwen. ‘Het gaat ook om het ontwikkelen van gebouwen die lang meegaan en geschikt zijn voor herindeling of herbestemming. Ons vastgoed is nog weinig flexibel en dat leidt tot inefficiënt gebruik, hoge kosten en verspilling van energie en materialen. Hoe bouwen we wél toekomstbestendig? Een aantal ingrepen in het ontwerp draagt bij aan duurzaam en circulair vastgoed, dat nu en in de toekomst efficiënt in gebruik blijft. Oftewel, flexibele bouw met aandacht voor de toekomstwaarde van gebouwen.’

#### **Hoe aanpasbaar is een gebouw**

Zo’n twaalf jaar terug deed Van der Mars bij het ministerie van VROM een presentatie over duurzaam inkopen.

‘Voor het ontwikkelen van duurzame gebouwen bestonden rekeninstrumenten om de duurzaamheid te bepalen. Maar als metaalsector konden we onmogelijk voldoen aan de criteria. Mijn pleidooi was: als je wil werken aan de duurzaamheid en circulariteit van gebouwen moet je niet alleen de gebruikte materialen, maar ook de flexibiliteit van het gebouwontwerp meenemen. Met andere woorden, hoe aanpasbaar is een gebouw en hoe makkelijk kan het een nieuwe functie krijgen. Op het moment van bouwen, verbouwen of transformeren van een gebouw moet je de juiste beslissingen nemen of voorbereidingen treffen voor hergebruik.’

#### **Stap 1**

Na zijn presentatie voegde het ministerie andere criteria toe, zoals het adaptief vermogen van een gebouwontwerp. ‘Maar hoe bepaal je dat? Dat is lastig zonder methodiek, dus was stap 1 het maken van een methode om te inventariseren of een gebouw toekomstwaarde heeft. In de tussentijd kwamen de circulaire bouweconomie en transitieagenda op gang. Maar de initiatieven zijn vaak gericht op het hergebruik van materialen, na sloop. Dat is interessant, maar niet voor een gebouwontwerp. De vraag moet zijn: kan ik in de toekomst iets anders doen met mijn gebouw. In alle vastgoedplannen moet toekomstig gebruik dan ook worden meegenomen,’ adviseert Van der Mars.

### Bepalingsmethode

Mede op zijn initiatief organiseerde Koninklijke Metaalunie, samen met Brink, de Bouwcampus en NEVAP, een aantal sessies rond het thema Toekomstwaarde van gebouwen. Daaruit ontstond niet alleen de website Toekomstwaarde Vastgoed, maar ook een concrete methode om die toekomstwaarde te bepalen. Van der Mars: 'Duidelijk was dat in die bepalingmethode het gebouw centraal moest staan. Of het nu is gemaakt van metaal, staal of aluminium, beton of hout, het zou er niet toe moeten doen, de methode moest materiaal-onafhankelijk zijn.'

### Sloopkogelverbod

De grootste winst is te halen in de voorfase van planontwikkeling en in scenario's ná het eerste gebruik. 'Wie al in het voortraject nadenkt over tweede en derde functies kan die al in het ontwerp meenemen. Kan ik er een woongebouw, een kantoor of een school van maken? Besluiten die dat onmogelijk maken, moeten worden voorkomen. Ik heb zelf wel eens geroepen, dat we eigenlijk een sloopkogelverbod nodig hebben. We moeten mensen verbieden om gebouwen te slopen, maar ze juist stimuleren om het uit elkaar te halen. Dat is de beste manier om na te denken of het gebouw misschien ook voor een ander doel kan worden hergebruikt.'

### Uit elkaar halen

Om de milieu-impact van gebouwen te beperken, is het belangrijk om na te denken of een gebouw uit elkaar te halen valt, 'van welke constructie dan ook,' stelt Van der Mars. 'Een gebouw met een stalen constructie, zonder lassen, kunnen we eenvoudig demonteren. Zo is bijvoorbeeld onlangs een grote hal onlangs omgevormd tot busremise.'

### Flexibiliteitsscan Toekomstwaarde Gebouwen

Het resultaat van de genoemde sessies is de Flexibiliteitsscan Toekomstwaarde Gebouwen. Deze werd begin 2023 gelanceerd als resultaat van een jarenlange samenwerking tussen publieke en private partijen. 'Met deze methode stimuleren we toekomstbestendig bouwen door hergebruik op het hoogste niveau. Doel is dat vastgoedontwikkelaars, opdrachtgevers al

tijdens de voorbereidingen toekomstbestendige keuzes maken en rekening houden met meerdere aspecten. Niet alleen op het gebied van gebouwfuncties, maar ook met het oog op omgevingsontwikkelingen. Daarom is dit ook een wake up-call. Als een kantoorgebouw na tien jaar kan worden getransformeerd tot school of ziekenhuis is wel voldoende toegang tot OV-voorzieningen nodig.'

*“Een aantal ingrepen in het ontwerp draagt bij aan duurzaam en circulair vastgoed”*

### Stoplicht

De Flexibiliteitsscan omvat 85 items, waarop een gebouw kan scoren, en werkt met een stoplichtsysteem. 'Wie een gebouw neerzet, moet een taakstelling van het adaptief vermogen kunnen geven. Dat vinden wij als metaalsector vanzelfsprekend en evident, maar door de structuur in de markt is dat lastig. Veel projectontwikkelaars willen een gebouw neerzetten gericht op de huurder en denken liever niet na over een extra investering voor adaptief vermogen. Gelukkig denken steeds meer ontwikkelaars na over duurzaamheid en adaptief vermogen. Ook de overheid heeft deze methodiek opgepakt en vraagt partijen, die inschrijven op aanbestedingen, dit in te passen in hun rekensystematiek.'

