



23 september 2019

Validatietraject Toekomstwaarde van gebouwen

Brink Management en Advies

In opdracht van VNO/NCW, op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Metaalunie

INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding	4
02	Validatietraject	7
03	Bepalingsmethode	10

BEVINDINGEN PER STAP	11
-----------------------------	-----------

04	Stap 0. bepalen startpositie	12
05	Stap 1. vaststellen uitgangspunten en context	15
06	Stap 2. beoordelen per aspect	21
07	Stap 3. Eindoordeel	29
08	Conclusie en Vervolg	30

CONTACT	33
----------------	-----------

▶ 'TOEKOMSTWAARDE IS HET
ZORGEN DAT EEN GEBOUW IN
GEBRUIK IS EN IN GEBRUIK
BLIJFT.'

01

INLEIDING

23 september 2019
Referentie 1896.001.01/19003123/EvR/FV/ISO:MHe/IJ
Brink Management en Advies

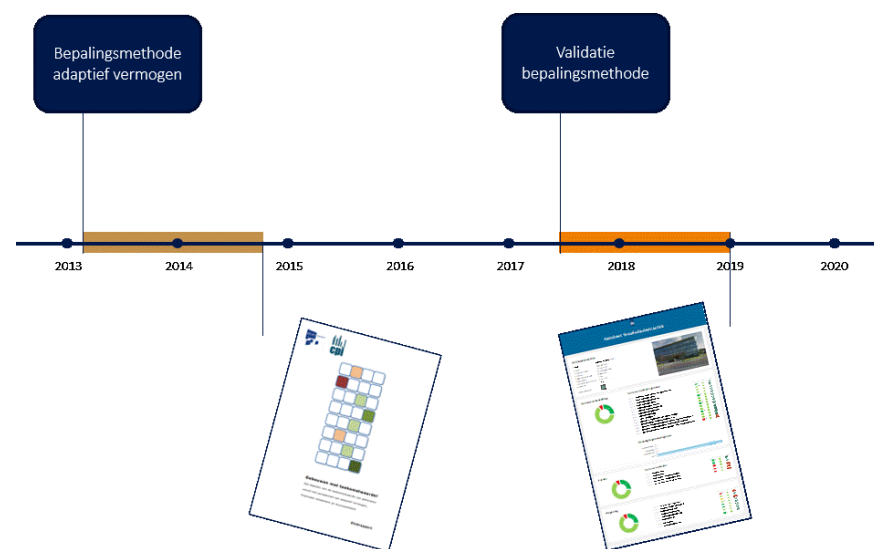
Er is een tendens gaande om steeds meer na te denken over de toekomst van de gebouwde omgeving. Denk maar aan het klimaatdebat dat veel aandacht krijgt, of het gesprek rondom circulariteit. We willen voorbereid zijn op de toekomst. Terecht, want de wereld om ons heen verandert steeds sneller en wij mensen veranderen mee. En daarmee ook de eisen die we aan gebouwen stellen. Maar gebouwen faciliteren deze veranderingen over het algemeen slecht. Dit leidt tot inefficiëntie voor de gebruiker of hoge aanpassingskosten en allerhande milieuvraagstukken bij aanpassing van het gebouw. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat gebouwen wél de veranderingen kunnen faciliteren?

Hoewel toekomstbestendig bouwen een onderwerp is dat al vele decennia op de agenda van de bouwsector staat, is er nog geen eenduidige methode of instrumentarium beschikbaar om toekomstwaarde van gebouwen in beeld te brengen. Daar willen wij met het onderzoek waarover we hier rapporteren verandering in brengen.

Aanleiding

In 2014 publiceerden VNO-NCW in samenwerking met Brink Groep en TU Delft een bepalingsmethode voor het adaptief vermogen van gebouwen. Een zeer uitgebreide methode, waarin alle kennis en kunde die er op dat moment beschikbaar was, is verwerkt. Maar tegelijkertijd een methode die voor 'dagelijkse toepassing' té uitgebreid was.

Het rapport uit 2014 gaf een aantal aanbevelingen voor het verbeteren van de praktische toepasbaarheid van de methode. De eerste stap bestond uit de validatie van de methode door toepassing in een aantal praktijkcases om zo de werkbaarheid van de verschillende onderdelen te toetsen. In 2017 werd, na de economische crisis, het initiatief genomen, mede door Metaalunie en VNO-NCW, om deze validatie daadwerkelijk op te pakken. Het Ministerie van BZK sloot aan bij dit initiatief. Zodoende is het validatietraject 'Toekomstwaarde van gebouwen' van start gegaan. Deze rapportage bundelt de resultaten van deze validatie, uitgevoerd in 2018 en 2019.



Figuur 1 Traject bepalingsmethode Toekomstwaarde van gebouwen

Doel validatietraject

Het doel van het validatietraject is het testen van de bepalingsmethode op haar bruikbaarheid en toepasbaarheid, door het instrument in de praktijk bij concrete huisvestingsvraagstukken te toetsen.

Resultaat

De validatie vond plaats middels vier pilots bij verschillende opdrachtgevers en sectoren. In elk van de pilots is aan de hand van workshops systematisch de bepalingsmethode doorlopen en zijn per stap in de bepalingsmethode bevindingen genoteerd. De toepassing in concrete projecten maakte het noodzakelijk de methode uit te werken tot betaversies van delen van het instrumentarium, specifiek voor het gebruik door de pilotorganisaties. Per individuele pilot heeft verslaglegging plaatsgevonden over de uitgevoerde trajecten, afgestemd op de specifieke wensen van de betrokken partij. Deze verslaglegging is wegens de bedrijfsspecifieke inhoud van de cases niet openbaar gemaakt, maar alle pilots zijn uitvoerig besproken in de begeleidingscommissie, zo veel mogelijk onder aanwezigheid van de aanspreekpunten uit de pilotorganisaties. Deze eindrapportage geeft een beknopte beschrijving van de pilots en de aanpak per traject en bundelt de totale bevindingen over de vier pilots samen.

De validatie heeft geleid tot de volgende resultaten:

- ▶ Bevindingen ten aanzien van de toepasbaarheid van de methode. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- ▶ bevindingen over de methode in het algemeen;
- ▶ bevindingen die aanleiding geven tot toevoegingen of veranderingen aan de methode;
- ▶ bevindingen rondom de handleiding(en) die bij de methode moeten worden gemaakt om geïnteresseerden in staat te stellen de methode zelfstandig tot te passen.
- ▶ Een eerste aanzet tot bruikbare instrumenten, zoals een quick-scan, als verdere uitwerking van de bepalingsmethode.
- ▶ Aanbevelingen ter uitwerking van instrumenten en ten behoeve van de inrichting van een beheersorganisatie.
- ▶ Kennisoverdracht door middel van pilotoverstijgende overleggen, een presentatie op het congres Building Holland en het delen van de opgedane inzichten met kennisinstituten en innovatieplatforms om verdere implementatie en verspreiding te bevorderen, zoals CB23, Bouwcampus, Bouwagenda en RVO.

De selectie van de pilots, de opzet ervan, en de (tussentijdse) uitkomsten van de pilots zijn meermaals gepresenteerd aan en getoetst bij een begeleidingscommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van Bouwend Nederland, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Metaalunie, VNO-NCW, Instituut Bouw Kwaliteit, Heijmans, ABN-AMRO, Woonwaard en WE-adviseurs.

Definitie Toekomstwaarde

Eenvoudig gesteld is toekomstwaarde het zorgen dat een gebouw in gebruik is en blijft.

De toekomstwaarde van een gebouw wordt beoordeeld vanuit het perspectief van adaptief vermogen, financieel rendement en duurzaamheid. Het adaptief vermogen van een gebouw omvat alle eigenschappen die het mogelijk maken dat het gebouw op een duurzame en economisch rendabele wijze haar functionaliteit behoudt gedurende zijn technische levensduur, bij veranderende behoeften en omstandigheden.



Figuur 2 Drie aspecten van toekomstwaarde

Leeswijzer

In dit document worden allereerst de vier stappen uit de bepalingsmethode kort toegelicht. Daarna, in hoofdstuk 03, worden het doel en het onderwerp van de cases besproken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 04 per stap toegelicht welke bevindingen in de vier pilots in het validatietraject zijn gedaan en worden deze naar algemene bevindingen geabstraheerd. Ten slotte wordt in het laatste hoofdstuk een aantal aanbevelingen gegeven voor verbetering van de methode, ontwikkeling van instrumenten en inrichten van een beheersorganisatie.

02

VALIDATIETRAJECT

Doel validatie

Het doel van het validatietraject is het testen van de bepalingsmethode op haar bruikbaarheid en toepasbaarheid, door het instrument in de praktijk bij concrete huisvestingsvraagstukken toe te passen.

Hierbij zijn de volgende deelvragen opgesteld:

- 1 Hoe bruikbaar is de methode?
(Wordt het juiste gemeten? En helpt de aangedragen beschouwingswijze in de praktijk?)
- 2 Is de methode toepasbaar bij verschillende partners en in verschillende sectoren en is de methode dan ook compleet?
- 3 Wat zijn de hoofd- en bijzaken in de methode en indicatoren en hoe werkbaar is de huidige operationalisatie van de indicatoren?
- 4 Welke stappen zijn nodig om brede(re) toepassing in de praktijk mogelijk te maken?
- 5 Welke aanknopingspunten zijn er voor het bewerken van de methode tot praktisch hanteerbare instrumenten?

De validatie is uitgevoerd op drie verschillende toepassingsgebieden:

- ▶ Portefeuilleniveau
(bijvoorbeeld ter beantwoording van de vraag: welke objecten in mijn portefeuille hebben méér of juist minder toekomstwaarde. Deze afweging wordt door opdrachtgevers onder andere gemaakt bij een heroverweging van hun portefeuille), maar ook op

- ▶ Projectniveau
(welke eisen moet ik stellen aan een project om te borgen dat de toekomstwaarde van het object in de toekomst is veilig gesteld)
- ▶ Objectniveau
(in welke mate is een bestaand object aan te passen voor toekomstig andersoortig gebruik).

Daarnaast is de methode getoetst op twee verschillende momenten van afweging:

- ▶ in de initiatief-/definitiefase van een project;
- ▶ bij de exploitatie/beheer van een of meerdere gebouwen.

Tot slot had ook een deel van de validatie als doel te toetsen in hoeverre de methode aansluit bij een opkomend begrip op gebied van toekomstwaarde: circulariteit.

Keuze voor vier validatietrajecten

Om bovenstaande vragen binnen de verschillende toepassingsgebieden en afwegingsniveaus te kunnen beantwoorden, zijn vier verschillende validatietrajecten uitgevoerd voor vier verschillende opdrachtgevers.

De volgende vier organisaties zijn gevraagd om mee te werken aan de validatie van de bepalingsmethode:

- ▶ Het Rijksvastgoedbedrijf;
- ▶ De Nationale Politie (politie);
- ▶ Woningcorporatie Woonwaard;
- ▶ Bouwbedrijf Heijmans.



Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van de vier validatietrajecten.

Rijksvastgoedbedrijf

- ▶ Doel validatietraject: testen van de methode op portefeuilleniveau in de exploitatiefase.
- ▶ Doel RVB: een analyse van de toekomstwaarde van haar vastgoed in Leeuwarden, zowel voor gebruik door de eigen organisatie als voor gebruik voor andere functies. Op basis hiervan wil RVB kunnen beslissen over afstoot of herinvesteren in deze panden. Ook wil RVB kunnen afwegen of de methode kan worden opgenomen in een meer algemeen te gebruiken proces voor het ondersteunen van een beslissing over afstoot of herinvesteren in de verschillende panden binnen een portefeuille.
- ▶ Onderwerp: de vastgoedportefeuille van RVB in Leeuwarden, bestaande uit zes gebouwen. Tijdens het validatietraject is een analyse van de toekomstwaarde van de panden in de portefeuille van Leeuwarden gemaakt, waarbij er zowel naar gebruik door de eigen klantorganisaties als gebruik door derden (al dan niet in combinatie met eigen klantorganisaties) is gekeken.
- ▶ Schaalniveau: portefeuille.
- ▶ Moment van afweging: exploitatiefase (bestaande bouw).

Politie

- ▶ Doel validatie: onderzoeken of het mogelijk is om op basis van de bepalingsmethode generieke eisen te stellen op het vlak van toekomstwaarde aan nieuwe huisvesting.
- ▶ Doel politie: het komen tot een verdere definitie van het begrip toekomstbestendigheid binnen de politie. Ook bood het validatietraject een kans om op projectniveau te toetsen hoe eisen aan toekomstbestendigheid kunnen worden gesteld en hoe een oordeel hierover kan worden geveld, bijvoorbeeld in de vergelijking van verschillende inschrijvingen in aanbestedingsprocessen. Op deze manier helpt het validatietraject de politie in het stellen van beleidskaders omtrent toekomstwaarde van haar portefeuille.
- ▶ Onderwerp: Teambureau IJsselwaarden en Eenheidsbureau Den Haag. Hierbij lag de focus op de initiatief- en definitiefase van de projecten en is bekeken hoe toekomstwaarde een plek kan krijgen in de Programma's van Eisen voor deze projecten.
- ▶ Schaalniveau: object.
- ▶ Moment van afweging: definitiefase (nieuwbouw).

'Wij willen graag snel inzicht in de toekomstwaarde van onze hele portefeuille.'

RIJKSVASTGOEDBEDRIJF

'Wij willen al vroeg in het ontwerpproces op projectniveau eisen kunnen stellen aan toekomstbestendigheid.'

POLITIE

Woonwaard

- ▶ Doel validatie: aangezien transformatie naar wonen een veelvoorkomende ambitie is, is in deze validatie gekeken in hoeverre de methode aansluit op woningbouw en het eisen stellen aan transformatie naar woningen.
- ▶ Doel Woonwaard: het in kaart brengen van eisen die Woonwaard kan stellen bij nieuwbouw of renovatie van panden om de toekomstbestendigheid van die panden te bevorderen. De uitkomsten van de validatie zijn daarmee toepasbaar op projectniveau en helpen de corporatie met het verkennen van concrete eisen voor toekomstige projecten.
- ▶ Onderwerp: als casus is project Wijkwaard onder de loep genomen. Dit is een bestaand, relatief nieuw object, waarbij bleek dat het deels niet functioneel in gebruik was. Getoetst is waarom het gebouw niet in gebruik is en wat dit zegt over eisen die moeten worden gesteld ofwel ingrepen die moeten worden gedaan om de bruikbaarheid en het gebruik te bevorderen.
- ▶ Schaalniveau: object.
- ▶ Moment van afweging: exploitatie- en definitiefase (bestaande bouw en nieuwbouw).

Heijmans

- ▶ Doel validatie: toetsen in hoeverre toekomstwaarde en circulariteit gelijk op gaan en waarin verschillen liggen. Zijn de afwegingen die worden gemaakt voor een circulair gebouw hetzelfde als die in de methode zijn opgenomen voor het realiseren van een toekomstbestendig gebouw?
- ▶ Doel Heijmans: Heijmans' benadering van circulariteit en de opgestelde methodiek rondom adaptiviteit naast elkaar te leggen om op basis van nieuwe inzichten de beide benaderingen mogelijk te optimaliseren en aan te vullen.
- ▶ Onderwerp: het flexibele en circulaire bouwconcept ZIP2516. De stappen die zijn genomen in het ontwerptraject van dit bouwconcept zijn vergeleken met de stappen die zijn voorgeschreven in de basismethode rondom toekomstwaarde.
- ▶ Schaalniveau: object.
- ▶ Moment van afweging: definitiefase (nieuwbouw).

'Verschillende ruimtes in onze gebouwen zijn niet in gebruik. Wij willen weten waarom en welke ingrepen bijdragen aan hogere toekomstwaarde.'

WOONWAARD

'Wij willen weten waar toekomstwaarde van gebouwen en circulariteit samenkomen.'

HEIJMANS

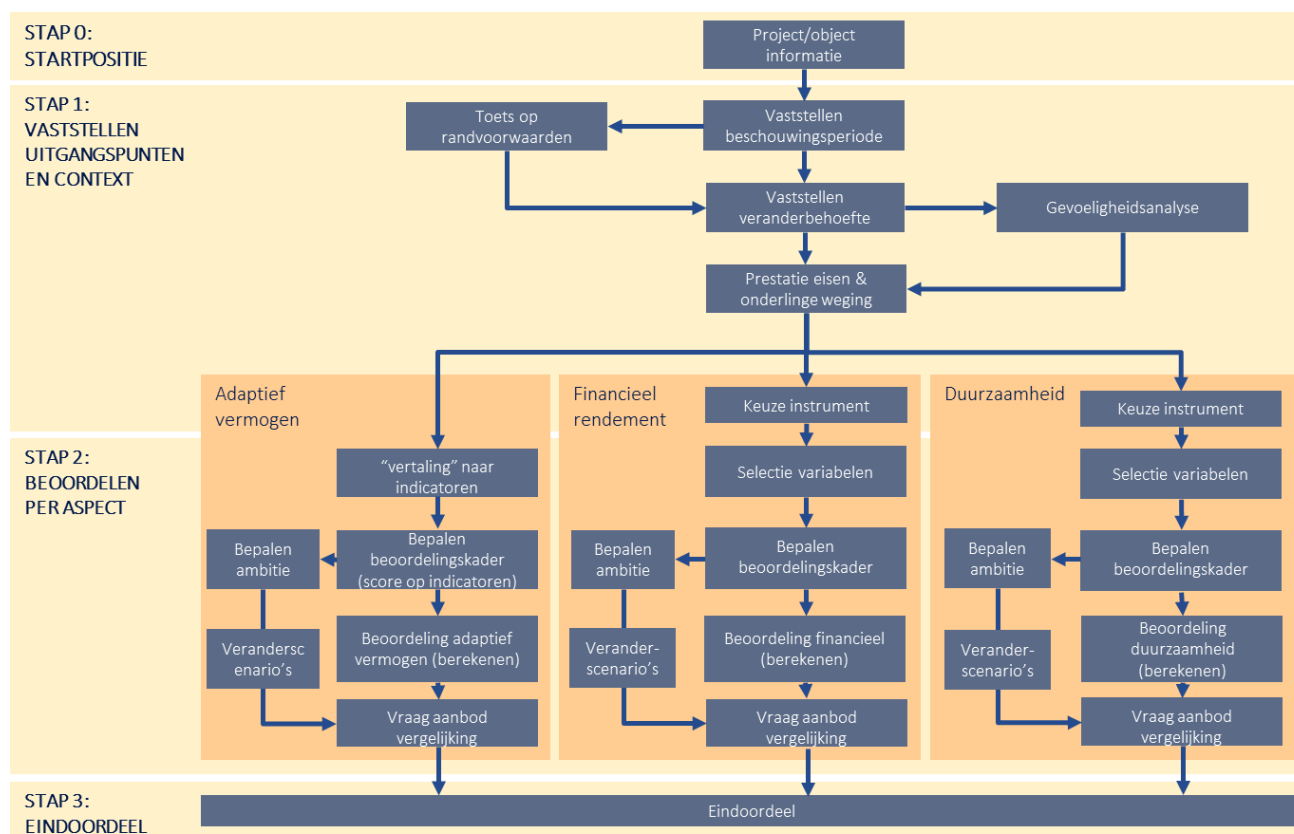
03

BEPALINGSMETHODE

23 september 2019
Referentie
1896.001.01/19003123/EvR/FV/ISO:MHe/IJ
Brink Management en Advies

Om de toekomstwaarde van een gebouw te bepalen, worden volgens de in 2014 ontwikkelde bepalingsmethode 'Toekomstwaarde van Gebouwen' vier stappen doorlopen, die schematisch zijn weergegeven in onderstaande figuur.

- ▶ **Stap 0. Startpositie:** het in beeld brengen van de uitgangspositie van het te beoordelen object.
- ▶ **Stap 1. Vaststellen uitgangspunten en context:** het bepalen van de beschouwingsperiode(n), veranderbehoefte en randvoorwaarden.
- ▶ **Stap 2. Beoordelen per aspect:** het beoordelen van een object op basis van adaptief vermogen, financieel-economische waarde en vanuit duurzaamheidsperspectief.
- ▶ **Stap 3. Eindoordeel:** het afwegen van de verschillende toetsen om te komen tot een eindoordeel.



Figuur 3 Stappenplan toekomstwaarde van gebouwen

BEVINDINGEN PER STAP

Per stap wordt eerst uitgelegd wat de stap inhoudt en vervolgens wordt toegelicht wat de bevindingen zijn op basis van de vier pilots.

04

STAP 0. BEPALEN STARTPOSITIE

23 september 2019
Referentie
1896.001.01/19003123/EvR/FV/ISO:MHe/IJ
Brink Management en Advies

Voordat een object kan worden beoordeeld op toekomstwaarde, is het noodzaak de uitgangspositie van het te beoordelen object duidelijk in beeld te hebben. Daarvoor zijn drie aspecten van belang:

1. Wat is het **type** object?

Het gaat hier om onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Het onderscheid is van belang omdat de beslisruimte voor het adaptief vermogen hiervan sterk afhangt:

- ▶ Gaat het om een aankoop-, een nieuwbouw-, een renovatie- of een transformatiebeslissing?
- ▶ Is al een locatie gekozen of is de locatiekeuze onderdeel van de beslissing?

Bij een nieuwbouwproject waarbij de locatie nog open is, zijn alle mogelijkheden voor keuzes ten aanzien van adaptiviteit (bij voldoende budget) nog open, terwijl bij bestaande bouw meer begrenzingsen zijn. Daarnaast is het bij bestaande bouw van belang te bepalen of het gaat om een aankoopbeslissing of een renovatiebeslissing. Bij een aankoopbeslissing wordt een oordeel geveld over een of meer objecten, met ieder hun eigen integrale eigenschappen. Bij een renovatiebeslissing zijn het object en de locatie bepaald en de vrijheidsgraden beperkter. Daarmee is een aantal keuzes ten aanzien van adaptiviteit bepaald en vormen deze keuzes een uitgangspunt in plaats van een toetsingselement.

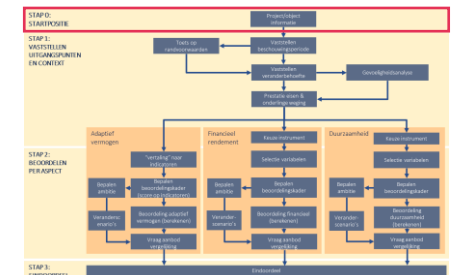
2. Vanuit welke **rol** wordt het proces doorlopen?

De methode is ontwikkeld voor eigenaren/investeerders, maar dat sluit niet uit dat ook huurders, gebruikers of andere betrokkenen bij het (ver)bouwproces de bepalingsmethode kunnen gebruiken. Ongeacht vanuit welke rol er wordt gekeken, wordt altijd verondersteld dat rekening wordt gehouden met het lange termijn toekomstige gebruik van het gebouw. Bij eigenaar-verhuurders wordt het perspectief van de (beoogde) gebruikersorganisaties in meer algemene termen ingebracht door de eigenaar zelf. Deze moet zich daarvoor in zijn huidige en toekomstige gebruiksfunctie verdiepen.

3. Welke object- of welke **projectinformatie** is voorhanden?

Daarnaast moet object- en projectinformatie worden verzameld, die nodig is om de bepalingsmethode te doorlopen. Het gaat dan onder andere om:

- ▶ Plattegronden en tekeningen van het gebouw.
Plattegronden en tekeningen laten zien wat het 'aanbod' van een gebouw is. Aan de hand van plattegronden en tekeningen kan het gebouw worden getoetst aan de eisen die aan toekomstwaarde worden gesteld.
Om optimaal adaptief te zijn, wordt bijvoorbeeld een stramienmaat van <1,20m aanbevolen en een netto verdiepingshoogte van >3,40m. Deze informatie moet af te lezen zijn van de tekeningen.



- Informatie over de locatie van het object en zijn voorzieningen.
Informatie over de locatie zegt iets over het ‘aanbod’ van een gebouw en is belangrijk in de vervolgstappen ‘Inventarisatie vraag’ en ‘eisen toekomstwaarde’. Zo is de toekomstwaarde van een gebouw niet alleen afhankelijk van het gebouw zelf, maar juist ook van de omgeving waarin het gebouw zich bevindt. Naar een gebouw in het centrum van een stad is waarschijnlijk meer vraag dan naar een gebouw in landelijk gebied. Daarnaast bepaalt het voorzieningenniveau rondom het gebouw in sterke mate hoe aantrekkelijk het is voor verschillende type gebruikers. Voor woningen is de nabijheid van supermarkten en scholen van groot belang, terwijl een kantoorfunctie wellicht om meer restauratieve voorzieningen en nabijheid van een snelweg of OV vraagt.

Bevindingen

- Van objectniveau naar portefeuilleniveau
Stap 0 van de bepalingmethode is opgezet met als uitgangspunt het toetsen van specifieke objecten of projecten. Maar in de pilot bij RVB was juist behoefte aan het bepalen van toekomstwaarde op portefeuilleniveau. Dit leidde tot een accentverschuiving in de te doorlopen stappen en vraagt om een benadering op hoofdlijnen.

De pilot legde de behoefte bloot om juist ook op portefeuilleniveau naar het vraagstuk rondom toekomstwaarde te kijken, waarbij verschillende objecten naast elkaar gelegd en vergeleken kunnen worden. Kortom, dit vraagt om het toevoegen van een extra schaalniveau aan de methode: het maken van afwegingen op portefeuilleniveau. Deze wijziging van schaalniveau heeft consequenties voor het type vragen

Van objectniveau naar componentniveau

In de pilot met Heijmans is gekeken naar circulariteit. Anders dan methoden die vooral naar circulair materiaalgebruik kijken, gaat de bepalingmethode voor Toekomstwaarde van gebouwen uit van het besef dat de beste garantie voor zorgvuldig materiaalgebruik is gelegen in het zorgdragen voor gebouwen die heel lang geschikt blijven voor gebruik.

Vanuit het oogpunt van circulariteit kan de methode nog wel worden versterkt door niet alleen te kijken naar objectniveau (*‘een tijdelijke – maar zo lang mogelijk durende – constellatie van verschillende componenten’*) maar daarnaast ook een niveau dieper te kijken naar de levensloop van componenten; bij circulariteit is immers de gehele levenscyclus van een component van belang, terwijl toekomstwaarde van gebouwen enkel naar het gebruik van een object tijdens haar levensduur kijkt.

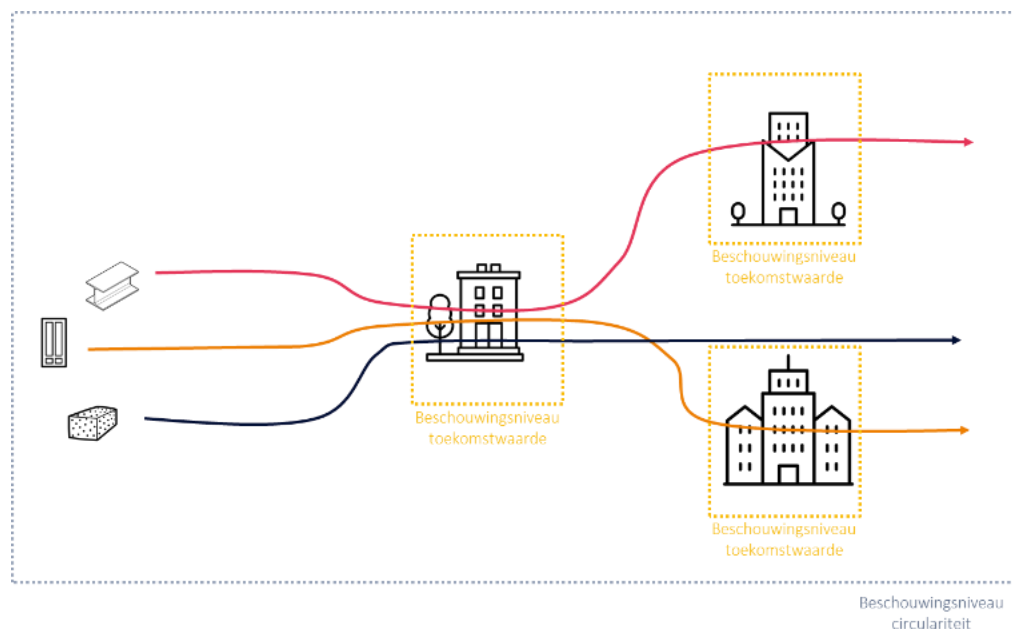
Door de vraag 'wat gebeurt er ná de eerstvolgende gebruikperiode, hoe borgen we het vervolggebruik' centraal te stellen, stuurt de bepalingsmethode sterk op toekomstgerichtheid en het voorbij de eigen planningshorizon kijken van vastgoedorganisaties. Daarmee voegt de methode een belangrijk en nog ontbrekend element toe. De methode zou nog kunnen worden versterkt door ook het vervolggebruik van tussentijds afkomende en toegevoegde materialen en bouwdelen in ogenschouw te nemen

en dus ook de levensloop van de constituerende elementen te beschouwen. De in de financiële paragraaf van de methode opgenomen 'begin' en 'restwaarde' van componenten weerspiegelt deze levensloop weliswaar, maar de methode kan op dit punt verder versterkt worden. Met de combinatie 'zo lang mogelijk gebruik van materialen en bouwdelen in een gebouw', 'zeker stellen vervolggebruik van gebouw én bouwdelen' biedt de methode dan een krachtig instrument juist ook voor circulaire afwegingen.

Principeschets beschouwingsniveau toekomstwaarde versus beschouwingsniveau circulariteit

Wanneer we het over toekomstwaarde hebben, kijken we naar een object en de 'tijdelijke constellatie van verschillende componenten' binnen dat object (gele kaders).

Bij circulariteit is de gehele levenscyclus van een component van belang, ongeacht in welk object het tijdelijke een plek krijgt (grijs kader). Een zo lang mogelijke gebruiksduur in zo'n 'tijdelijke' constellatie is natuurlijk wél van grote positieve waarde voor circulariteit.



Figuur 4 Principeschets beschouwingsniveau toekomstwaarde versus beschouwingsniveau circulariteit

05

STAP 1. VASTSTELLEN UITGANGSPUNTEN EN CONTEXT

23 september 2019
Referentie
1896.001.01/19003123/EvR/FV/ISO:MHe/IJ
Brink Management en Advies

In deze stap worden enkele uitgangspunten bepaald, zoals de beschouwingsperiode en de aanwezige veranderbehoefte. Ook worden randvoorwaarden voor het project geïnventariseerd.

Beschouwingsperiode

De *beschouwingsperiode* is de periode waarover de toekomstwaarde en de impact daarvan op een object wordt beschouwd. Uitgangspunt is dat bij beschouwing van de toekomstwaarde minimaal twee 'gemiddelde' achtereenvolgende gebruikperiodes in ogenschouw worden genomen.

Een *gebruiksperiode* is de gemiddelde tijd dat een bepaalde gebruikersorganisatie is gehuisvest in een object. Dit is zeer gebruikersafhankelijk: voor bedrijven is dit doorgaans tussen de vijf en tien jaar, terwijl het voor woningen gemiddeld tien jaar is. Op deze wijze wordt minimaal één herbestemming voor gebruik door één andere gebruiksfunctie in ogenschouw genomen.

Veranderbehoefte

Als start van het bepalen van de eisen aan de toekomstwaarde van een gebouw, moet in beeld worden gebracht met welke veranderingsopgaven bij het specifieke object rekening gehouden moet worden. Dit zijn bijvoorbeeld:

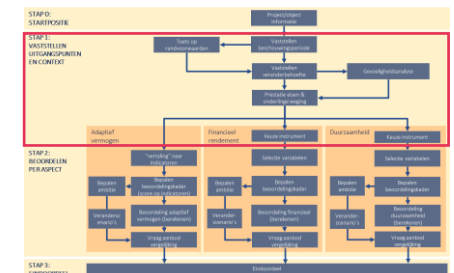
A veranderingen bij de huidige (aankomende) gebruikersorganisatie(s) van het gebouw;

- B veranderingen bij de huidige gebruiksfunctie (de marktvraag is de potentiële groep gebruikers vanuit alle sectoren waarvoor het object op dit moment aantrekkelijk moet zijn);
- C het kunnen faciliteren van 'toekomstige' (nieuwe) gebruiksfuncties;
- D (het stimuleren van) aanpassingen aan de locatie/context van het gebouw.

Veranderingen bij de huidige gebruikersorganisaties, in de huidige gebruiksfunctie en bij toekomstige gebruiksfuncties kunnen de aantrekkelijkheid van een gebouw voor gebruikersorganisaties binnen deze (al dan niet bekende) gebruiksfuncties beïnvloeden. Afhankelijk van de mate waarin het gebouw de veranderende gebruikerseisen kan opvangen, kent het gebouw een hogere gebruikswaarde en wordt deze als 'meer adaptief' beoordeeld.

Vaak is de verandering niet concreet te benoemen. Dan kan een meer kwalitatieve uitspraak worden gedaan over de verwachte mate en impact van veranderingen die mogelijk optreden, wat in verschillende toekomstscenario's kan worden vertaald.

Ook zullen veranderingen op de korte termijn eenvoudiger te voorspellen zijn dan veranderingen die mogelijk erwijs op de middellange termijn optreden. Hoe specifieker de verandering kan worden geduid, hoe beter de eisen rondom toekomstwaarde hierop kunnen worden afgestemd.



Randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen

Als de basisinformatie van het project bekend is, kan een eerste analyse naar mogelijke belemmeringen (en kansen) worden gedaan. Een aantal randvoorwaarden behoeft de aandacht voordat het verdere proces wordt doorlopen. Zeker waar het gaat om zaken die aan wet- en regelgeving zijn gelieerd, kan het bewerkstelligen van aanpassingen een langdurig proces zijn.

De belangrijkste randvoorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden bij het realiseren van toekomstwaarde zijn:

- ▶ juridische randvoorwaarden, zoals de publiek- en privaatrechtelijke context;
- ▶ organisatorische randvoorwaarden, zoals de bevoegdheden van gebruiker en eigenaren en financiële aspecten;
- ▶ politiek-maatschappelijke context;
- ▶ eisen aan en randvoorwaarden vanuit de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Bij aanvang van een project moet worden nagegaan welke specifieke randvoorwaarden er zijn bij een project.

En of er vanuit deze randvoorwaarden belemmeringen zijn die van zodanige orde zijn, dat ze het nastreven van een optimale toekomstwaarde kunnen verhinderen. In dat geval moet met betrokken partijen, veelal de gemeente, vroegtijdig worden gezocht naar oplossingsmogelijkheden.

Bevindingen

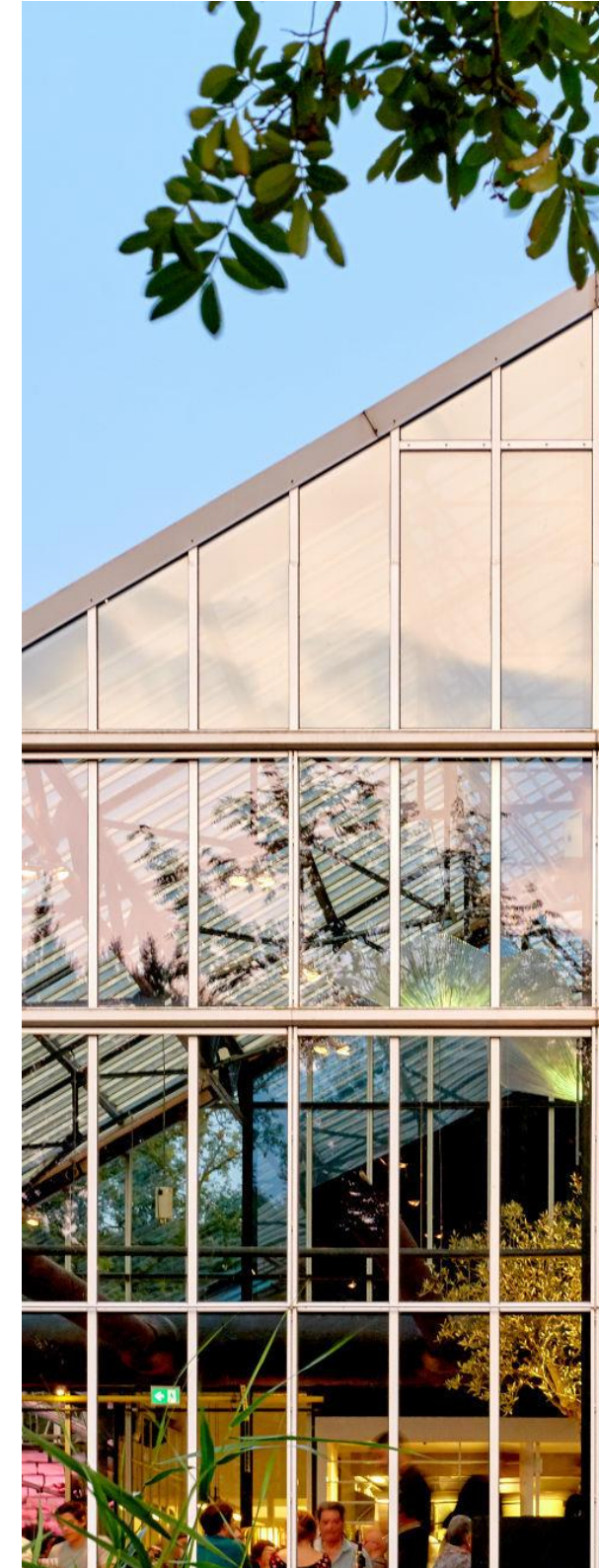
▶ Marktanalyses ontbreken (grotendeels)

Marktanalyses, of het proces om deze uit te voeren, om de toekomstige vraag in de markt te definiëren, ontbreken grotendeels in de processen rondom besluitvorming over huisvesting/bouwprocessen bij alle validerende organisaties. Als voorbeeld de pilot bij RVB. In deze pilot werd de portefeuille in Leeuwarden onderzocht. Het (toekomstig) gebruik en dus de veranderbehoefte van de objecten is niet alleen afhankelijk van het object zelf, maar juist ook van zijn omgeving en de markt waar het zich in bevindt.

De markt(vraag) in hartje Amsterdam ontwikkelt zich anders dan de markt(vraag) in centrum Leeuwarden. Panden in Amsterdam kennen daarmee dan ook een ander (toekomstig) gebruik dan panden in Leeuwarden. Hoewel dit vanzelfsprekend lijkt, wordt het beschouwen en analyseren van de omgeving en markt vaak vergeten in het bepalen van het mogelijk toekomstig gebruik. Er is veel begeleiding nodig om deze stap te zetten. Een handreiking is hier op zijn plaats.

▶ Toekomstscenario's opstellen blijkt moeilijk

Alle organisaties die de methode hebben toegepast, gebruiken normaliter als beschouwingsperiode voor hun huisvestingsvraagstukken slechts één gebruiksperiode; men kijkt niet of nauwelijks naar volgend gebruik. Het formuleren van toekomstscenario's voor eigen toekomstig gebruik blijkt complex: er wordt vaak geredeneerd vanuit de huidige(gebruiks)situatie.



Zo is in de pilots bij het RVB en de politie veel tijd besteed aan het opstellen van toekomstscenario's.

Bij het opstellen van toekomstscenario's draait het om het herkennen van trends en ontwikkelingen, niet alleen binnen de eigen organisatie maar juist ook buiten de organisatie (zie ook bevinding 'marktanalyses ontbreken'). Wanneer deze in beeld zijn gebracht, kunnen verschillende scenario's worden opgesteld. Deze helpen bepalen welk gebruik een object in de toekomst moet kunnen ondersteunen, wat leidt tot specifieke eisen aan het object. Een goed voorbeeld vormen de scenario's die voor de politie zijn opgesteld (zie tekst in blauwe kaders op volgende bladzijden). Om de methode 'zelfwerkend' te laten zijn, zal de stap 'toekomstscenario's' moeten worden voorzien van een uitgewerkt stappenplan hoe tot deze scenario's kan worden gekomen.

TOEKOMSTSCENARIO'S

Bij de pilot en het opstellen van scenario's bij de politie, zijn twee typen gebouwen beschouwd: een teambureau en een eenheidsbureau.

Er is aandacht voor de omgeving (centrale ligging stedelijke omgeving versus landelijke omgeving), de verwachte gebruikperiode (lange termijn versus korte termijn) en op trends en ontwikkelingen binnen de organisatie (onder andere meer samenwerking met andere partijen).

Eenheidsbureau

Een eenheidsbureau, dat binnen de strategische voorraad van de politie valt, kent een gebruikperiode van circa 30 jaar. Bij het eenheidsbureau wordt ervan uitgegaan dat de politie nog op de lange termijn gebruik zal blijven maken van het gebouw. Daarnaast geldt voor eenheidsbureaus dat deze over het algemeen een centrale ligging binnen de eenheid hebben en gelegen zijn in een stedelijke omgeving.

Teambureau

Voor teambureaus geldt een typische gebruikperiode van vijftien jaar. De kans dat een teambureau binnen korte tijd buiten gebruik raakt, is daarmee groter dan bij een eenheidsbureau. Verder geldt voor een teambureau dat er twee hoofdtypen zijn:

► *Gelegen in (binnen)stedelijk gebied, centrale ligging in de stad of buurt*

In centraal gelegen stedelijk gebied is, gezien de vraag in de markt, de kans gro(o)t(er) dat het bureau na gebruik voor de politie wordt getransformeerd naar een andere functie. De meest aannemelijke functie hiervoor is wonen.

► *Gelegen in een landelijke omgeving of aan de rand van stedelijk gebied, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein*

In een landelijke omgeving is de kans kleiner dat er een nieuwe gebruiker voor het gebouw wordt gevonden. Daarom is het interessant om naar indicatoren te kijken die zich richten op demontabiliteit. Hierbij dient te worden opgemerkt dat demontabiliteit met het oog op verplaatsing of op hergebruik van (onder)delen kan worden ingezet.

TOEKOMSTSCENARIO'S

Met onder andere deze gegevens in het achterhoofd zijn drie scenario's opgesteld:

S1. Scenario 1

Bij scenario 1 wordt op korte termijn maximale flexibiliteit binnen de huidige gebruiksfunctie (kantoorfunctie politie) gefaciliteerd. De verwachting is namelijk dat de organisatie relatief veel zal wijzigen waardoor veel behoefte is aan een gebouw dat kan meebewegen met deze veranderingen. Op de lange termijn wordt het gebouw getransformeerd en geschikt gemaakt voor ander gebruik. Oftewel, getransformeerd of gedemonteerd om eventueel weer te worden ingezet op een andere locatie.

S2. Scenario 2

Bij scenario 2 wordt op korte termijn maximale flexibiliteit binnen de huidige gebruiksfunctie voor zowel de politie als voor andere gebruikers gefaciliteerd. Oftewel, in dit scenario wordt het mogelijk geacht dat er op korte termijn veel meer samenwerking met derden (andere (publieke)organisaties en ketenpartners) gaat plaatsvinden.

Evenals bij scenario 1 wordt het gebouw op de lange termijn getransformeerd of gedemonteerd.

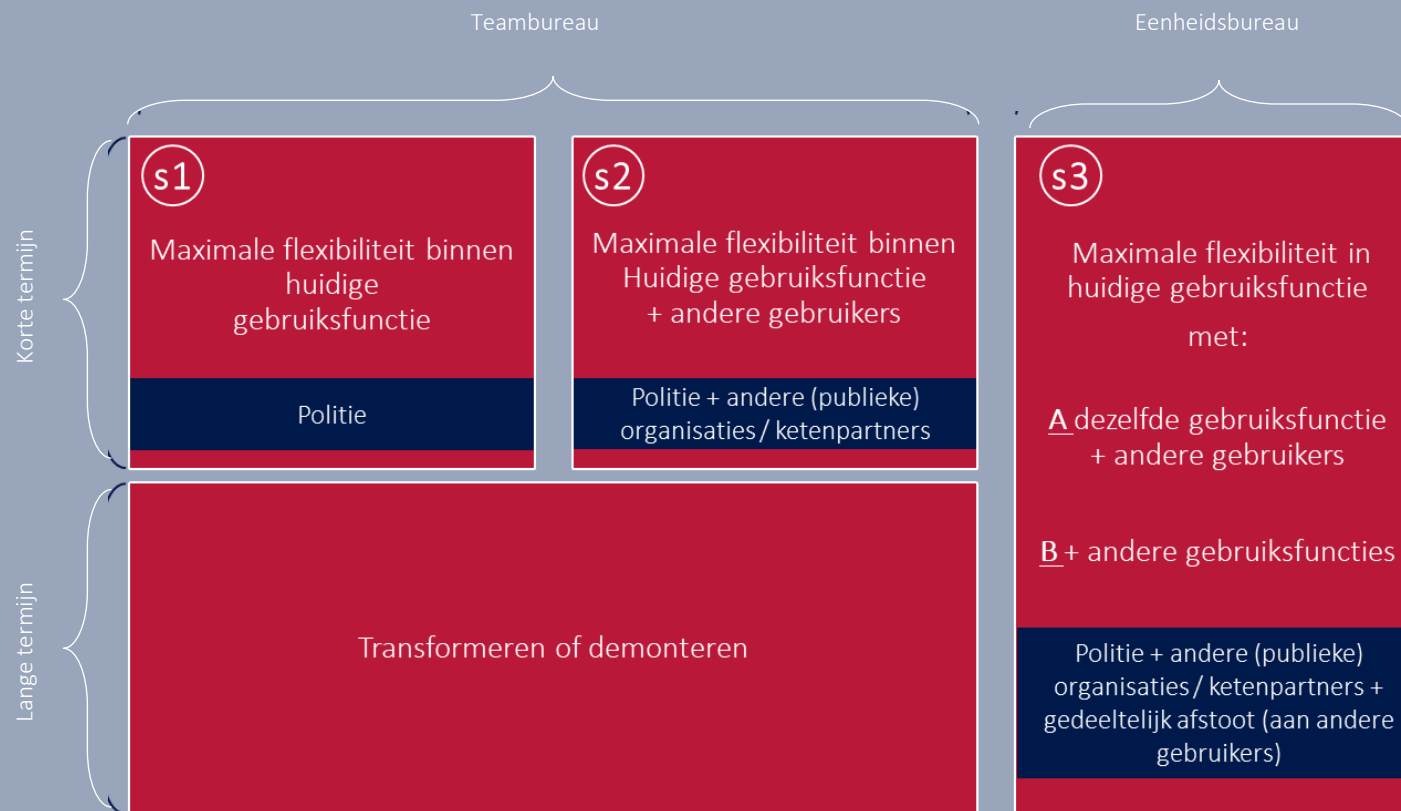
S3. Scenario 3

Bij scenario 3 wordt zowel op korte als lange termijn maximale flexibiliteit binnen de huidige gebruiksfunctie voor zowel de politie als voor andere gebruikers gefaciliteerd. Bij scenario 3a blijft het hele gebouw in gebruik van de politie met toevoeging van ketenpartners en private partijen. Bij scenario 3b blijft slechts een deel van het gebouw in gebruik van de politie en wordt het andere deel verhuurd/verkocht aan derden. Het gebouw vormt dan een verzamelgebouw met kantoorfunctie.

S1 en S2 zijn zeer aannemelijke scenario's voor een teambureau, aangezien zij een korte gebruikperiode kennen en het onzeker is of het gebouw na de eerste gebruikperiode in gebruik van de politie blijft, of een andere gebruiksfunctie krijgt of buiten gebruik raakt.

S3 is een passend scenario voor een eenheidsbureau omdat de kans hier groot is dat de politie ook nog op lange termijn gebruik zal maken van het gebouw. Echter, tegelijkertijd is het ook aannemelijk dat er veel meer samenwerking met derden (met eenzelfde gebruiksfunctie) zal plaatsvinden en deze op termijn inhuizen in het eenheidsbureau.

TOEKOMSTSCENARIO'S



Figuur 5 Toekomstscenario's teambureau en eenheidsbureau Politie

06

STAP 2. BEOORDELEN PER ASPECT

23 september 2019
Referentie
1896.001.01/19003123/EvR/FV/ISO:MHe/IJ
Brink Management en Advies

In deze stap wordt het object per aspect 'adaptief vermogen', 'duurzaamheid' en 'financiën' beoordeeld. De toetsen worden hier verder toegelicht.

Stap 2: beoordelen per aspect

De beoordeling van de toekomstwaarde van een object of ontwerp vindt plaats op basis van drie samenhangende toetsen:

- 1 Is het (ontwerp van het) object voldoende adaptief om te kunnen voldoen aan de geformuleerde prestatie-eisen?
- 2 Welk (ontwerp van het) object biedt de meest financieel-economische waarde?
- 3 Welke oplossing biedt de meeste waarde vanuit duurzaamheidsperspectief?

Adaptiviteit

Om de mate van adaptiviteit van een gebouw te kunnen beoordelen, is in de bepalingsmethode 'toekomstwaarde van gebouwen' een indicatorenlijst ontwikkeld. De indicatoren omschrijven functionele prestatie-eisen van het object. Het (ontwerp van het) object kan op elk van deze indicatoren slecht, normaal, beter of best scoren.

Hoe beter de score, des te groter de mate van adaptief vermogen. Enkele voorbeelden van deze indicatoren zijn weergegeven in Figuur 6.

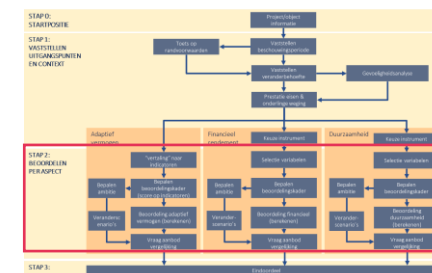
C1. Onderscheid Drager-Inbouw In welke mate is in het gebouwoffwerp onderscheid gemaakt tussen drager (gebouwcomponenten met een lange levensduur) en inbouw (gebouwcomponenten met een korte levensduur, die eenvoudig kunnen worden vervangen zonder de drager aan te tasten)?	Waarden in % inbouw 1. < 10% 2. 10 - 50% 3. 50 - 80% 4. > 80%	Opmerking Hoe meer voorzieningen c.q. installatie- en bouwkundige componenten tot de inbouw behoren, hoe makkelijker gebruikersunits opnieuw zijn in te delen.	Bron Waarden: Geraedts 2013; Bewerking van: Habraken 1961, Flexis 1996
C2. Multifunctionele units Kunnen de gebruikersunits in de huidige situatie, zonder aanpassingen, voor meer dan een functie gebruikt worden, zoals verschillende woon/zorgfuncties of verschillende kantoorfuncties?	Waarden multifunctionele units 1. Een functie (geschikt voor kantoren, wonen of zorg). 2. Twee tot drie functies. 3. Drie tot vier functies (zowel geschikt voor wonen, kantoren, zorg en commercie). 4. > vier functies.	Opmerking Naarmate de gebruikersunits meerdere functies ondersteunen, neemt de herindeelbaarheid naar andere functies van de unit toe.	Bron Waarden: Geraedts 2013 Bewerking van: Schneider, Till, 2007
C3. Grootte verdieping Hoe groot is het beschikbaar vloeroppervlak van een verdieping?	Waarden grootte verdieping 1. < 400 m ² 2. 400 - 600 m ² 3. 600 - 1000 m ² 4. > 1000 m ²	Opmerking Hoe groter de verdiepingsgrootte, hoe groter de herindeelbaarheid van de units.	Bron Waarden: Geraedts 2013, Remoy 2013.

Figuur 6: voorbeelden indicatoren uit de bepalingsmethode

Financiën

Naast het optimaliseren van het ontwerp op het gebied van adaptiviteit, moet ook een financiële afweging worden gemaakt: hoe ziet het financiële plaatje van een adaptief gebouw eruit ten opzichte van een niet adaptief gebouw. Adaptieve gebouwen vertegenwoordigen een (financiële) waarde, doordat functies uitwisselbaar zijn en daardoor de bruikbaarheid van het gebouw op lange termijn wordt bevorderd.

In een financiële beoordeling van de toekomstwaarde van een gebouw volstaat een analyse van investeringskosten niet. Immers, het adaptieve vermogen is pas tastbaar tijdens de exploitatie van het gebouw. Pas op het moment dat er daadwerkelijk een aanpassing van het object is gewenst door



een veranderende vraag, is merkbaar wat de ‘waarde’ is van een toekomstbestendig object. Deze waarde kan bijvoorbeeld worden uitgedrukt in verhuurbaarheid. Omdat een investering in adaptiviteit in essentie waarde behoud of zelfs waarde creatie beoogt te realiseren, ontstaan kostengeoriënteerde modellen ook niet.

Investerings/ingrepen die de adaptiviteit van het gebouw beïnvloeden, verhogen daarnaast doorgaans de initiële ‘normale’ investering. Door puur naar de investeringskosten te kijken, is een toekomstbestendig gebouw vaak minder aantrekkelijk dan een normaal gebouw. In tegenstelling tot de in de bouw nog (helaas vaak) gangbare praktijk van een beoordeling van een object op investeringskosten (en soms zelfs bouwkosten), is voor een financiële toetsing van de toekomstwaarde minimaal een beschouwing op basis van levenscycluskosten op zijn plaats. De aanpassingen verlengen namelijk de gebruiksduur (waarde) van het gebouw en zorgen ervoor dat latere aanpassingen aan het gebouw tegen lagere kosten kunnen worden uitgevoerd.

Om te beoordelen op levenscycluskosten, moeten de volgende elementen aan een financiële beoordeling worden toegevoegd (zie Figuur 7):

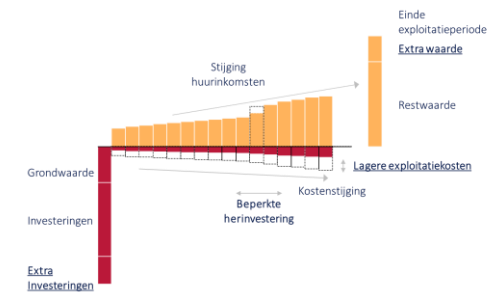
- Een beschouwing van de meerwaarde van een adaptief gebouw in termen van een betere ondersteuning van het primaire proces van de gebouwgebruikers, met als gevolg lagere bedrijfskosten voor die gebruiker.

- Een beschouwing van de meerwaarde van een adaptief gebouw in termen van lagere aanpassingskosten (verbouwingskosten) bij nieuwe of veranderende gebruikerseisen.
- Een hogere toekomstwaarde in termen van bijvoorbeeld betere verhuurbaarheid en/of een hogere verkoopwaarde voor de eigenaar in combinatie van lagere overall eigendomslasten (‘total cost of ownership’).
- De mogelijkheid door demontabiliteit de restwaarde van onderdelen van het gebouw te benutten. De principes van de circulaire economie, met ‘gebruik’ in plaats van ‘eigendom’ als basis, zouden in de waarde-afweging moeten worden meegenomen. Hier ligt ook de meest directe relatie met duurzaamheidsprincipes, waaronder het zo hoogwaardig mogelijke hergebruik van afkomende materialen.

Duurzaamheid

Adaptiviteit en duurzaamheid gaan niet altijd hand in hand. Zo kan het in een volledig flexibel gebouw zo zijn, dat er veel materiaal wordt “verspild” of niet herbruikbaar is.

De bepalingsmethode bevat een tweeledige visie op duurzaamheid: duurzaamheid vanuit het perspectief van de toekomstige gebruikswaarde van een gebouw en de meer ‘technische’ duurzaamheid van het gebouw zelf en de mogelijke aanpassingen daaraan. De bepalingsmethode moet eraan bijdragen dat betrokken partijen zich bewust worden van hun rol



Figuur 7 Impact flexibiliteit op financiën

en de keuzes die bijdragen aan de toekomstwaarde van gebouwen.

Om duurzaamheid te meten, bestaan verschillende mogelijkheden. Daarbij is het van belang te bepalen wat de visie is op duurzaamheid en een daarbij passend instrument te kiezen. Voorbeelden hiervan zijn het energielabel, BREEAM of de uitstoot van CO₂.

Bevindingen

- Adaptiviteit niet meegenomen in business case
Financiën spelen meestal een grote rol in projecten. Partijen willen graag snel inzicht in wat bepaalde ingrepen betekenen voor de financiële haalbaarheid. Binnen de verschillende cases zijn ‘typische’ businesscases bekeken. In de huidige wijze van ‘rekenen’ wordt (nog) geen rekening gehouden met adaptiviteit. Er wordt met name naar investeringskosten gekeken en (nog) niet/nauwelijks naar herinvesteringen tijdens het gebruik noch wordt er gerekend met restwaarde. Alle partijen gaven aan wel behoefte te hebben aan een andere manier van rekenen om juist wel adaptiviteit (ofwel circulariteit in het geval van Heijmans) mee te kunnen nemen. Het gezichtsveld ‘benadering vanuit integrale kosten’ is hierin buitengewoon zinvol. De methode biedt hiervoor voldoende handvatten, maar een gedetailleerde beschrijving hoe een dergelijke financiële analyse moet worden aangepakt, kan worden toegevoegd aan de methode.

- Behoefte aan een quick-scan
De indicatorenset uit de gevalideerde methode is zeer compleet en uitgebreid. Bij alle validatietrajecten bleek de lijst daardoor lastig toegankelijk. Ofwel: hoe compacter de lijst indicatoren, hoe beter (hanteerbaar) voor organisaties. In de casus van het RVB is daarom een quick-scan ontwikkeld die snel inzicht biedt in de toekomstwaarde van verschillende gebouwen binnen een portefeuille (in het kader wordt deze quick-scan verder toegelicht). Een aangepaste vorm van deze quick-scan is ook in de overige cases toegepast omdat de behoefte aan een quick-scan groot bleek. De partijen gaven aan dat ze graag snel op hoofdlijnen inzicht krijgen in de toekomstwaarde van een gebouw, zonder al te ver in details te treden (‘door de oogharen heen kijken’). Op deze manier is de scan ook eenvoudiger in te vullen door personen binnen de organisatie die slechts beperkte kennis hebben van de bouwkundige specs van een object.
- Behoefte aan sturing in het ontwerpproces
Aanvullend op het vorige punt blijkt er al tijdens het ontwerpproces behoefte aan sturing: hoe kun je al in een vroege fase van het ontwerpproces adaptiviteit en toekomstwaarde een plek geven. De Politie zal haar portefeuille uitbreiden, maar hoe kan zij al in een vroege fase ervoor zorgen dat de nieuwe objecten passen bij het gebruik nu en in de toekomst?

En ook bij Woonwaard speelde duidelijk de vraag: als we nieuwbouw plegen, hoe zorgen we ervoor dat we een gebouw bouwen dat het gebruik blijft faciliteren? Bij beide pilots hebben we daarom onderzocht hoe een PVE kan worden aangevuld met eisen specifiek gericht op toekomstwaarde, zodat al vroeg in het proces gestuurd kan worden op adaptiviteit.

Deze eisen kunnen dan vervolgens worden geïncorporeerd in een aanbestedingsproces en, afhankelijk van de prioriteit die een organisatie er aan geeft, onderdeel worden van de specificaties van het project, van selectiecriteria voor de keuze van leveranciers (hoeveel ervaring hebben zij met projecten waarin deze eisen een rol speelden), of in gunningcriteria (wie levert het ontwerp of de aanpak die het beste scoort op een bepaalde indicator). De politie heeft hiermee inmiddels zelf op informele wijze 'geoefend', maar de methode zou op dit punt nog een slag verder kunnen worden uitgewerkt om meer 'handen en voeten' te bieden aan gebruikers van de methode.

► Systematiek indicatorenset

De gehanteerde systematiek in de indicatorenset uit de gevalideerde methode werkt goed (weergave indicator - score aanbod - score vraag). Op een aantal punten kan de indicator of de score wel worden verduidelijkt omdat hij voor meerdere uitleggen vatbaar is. De indicatoren waarop dit betrekking heeft, zijn in de verschillende validatieslagen bepaald.

► Belang gebruik van Brand gebouwschillen

Om de indicatorenset begrijpelijker en beter toegankelijk te maken én voor de vertaling van financiën en duurzaamheid, is in de validatie uiteindelijk de '7 layer'-methodiek van Brand gehanteerd. Dit ordeningsprincipe aan de hand van gebouwlagen werkt goed om de impact van ingrepen of indicatoren te kwalificeren. De ordening zou aan de methode kunnen worden toegevoegd.

► Toevoeging van 'stoplicht'

In navolging op het gebruik van de Brand gebouwschillen bleek dat niet elke indicator evenveel impact heeft. Een indicator die slecht scoort (aanbod voldoet niet aan vraag), maar makkelijk te verbeteren is, is minder problematisch dan een indicator die slecht scoort en niet of nauwelijks te verbeteren is.

Om dit verschil in impact van indicatoren weer te geven, is het 'stoplicht' toegevoegd aan de quick-scan. Met behulp van dit stoplicht wordt aangegeven of het gebouw indicatoren bevat waarvan het aanbod niet aan de vraag voldoet, en bovendien een dusdanig complexe ingreep vereisen, dat dit vanuit financiën en duurzaamheidsoogpunt gezien nauwelijks haalbaar is. Dit betekent dat de ingreep dan relatief duur is en een relatief slechte invloed heeft op duurzaamheid.

De drie indicatoren die de grootste impact hebben zijn: verdiepingshoogte, vorm plattegrond en daglichttoetreding. Het stoplicht en de bijbehorende manier van denken, zou aan de methode kunnen worden toegevoegd.



► Afstemming bepalingsmethode en circulariteit

Ten tijde van de ontwikkeling van de bepalingsmethode in 2014 werd nog nauwelijks over circulariteit gesproken. Nu is het onderwerp niet meer weg te denken en vragen gebruikers bij het toepassen van de methode zich af hoe de methode relateert aan of verbonden is met het thema 'duurzaamheid'. In de pilot met Heijmans is bekeken hoe de bepalingsmethode en circulariteit zich tot elkaar verhouden. Eerder werd al aangegeven dat het beschouwingsniveau van de beide onderwerpen verschilt (zie Figuur 4). Voorlopige conclusie was dat de bepalingsmethode niet allesomvattend hoeft te zijn, en dat circulariteit wel benoemd dient te worden, maar geen onderdeel van de methode vormt.

QUICK-SCAN

De quick-scan Toekomstwaarde biedt snel inzicht in de toekomstwaarde van verschillende gebouwen binnen een portefeuille, zowel voor gebruik door eigen organisatie als voor gebruik voor andere functies. Daarnaast geeft het een indicatie van de impact van eventueel benodigde gebouwingrepen op het gebied van duurzaamheid en financiën. De tool kan daarmee worden ingezet om te ondersteunen in de besluitvorming over de afweging tussen behoud of afstoot van gebouwen binnen de portefeuille of aankoop van nieuwe gebouwen als toevoeging aan de portefeuille.

De uitkomsten van de quick-scan worden gepresenteerd in de vorm van een dashboard en factsheets.

DASHBOARD

Het dashboard is als volgt opgebouwd:

Samenvatting portefeuille: Overzicht van aantal gebouwen dat rood, oranje en groen scoort op het stoplicht. Met behulp van dit stoplicht wordt aangegeven of het gebouw indicatoren bevat waarvan het aanbod niet aan de vraag voldoet, en daarmee een dusdanig complexe ingreep vereisen, dat dit vanuit financiën en duurzaamheidsoogpunt gezien nauwelijks haalbaar is. Dit betekent dat de ingreep dan relatief erg duur is en een relatief slechte invloed heeft op duurzaamheid.

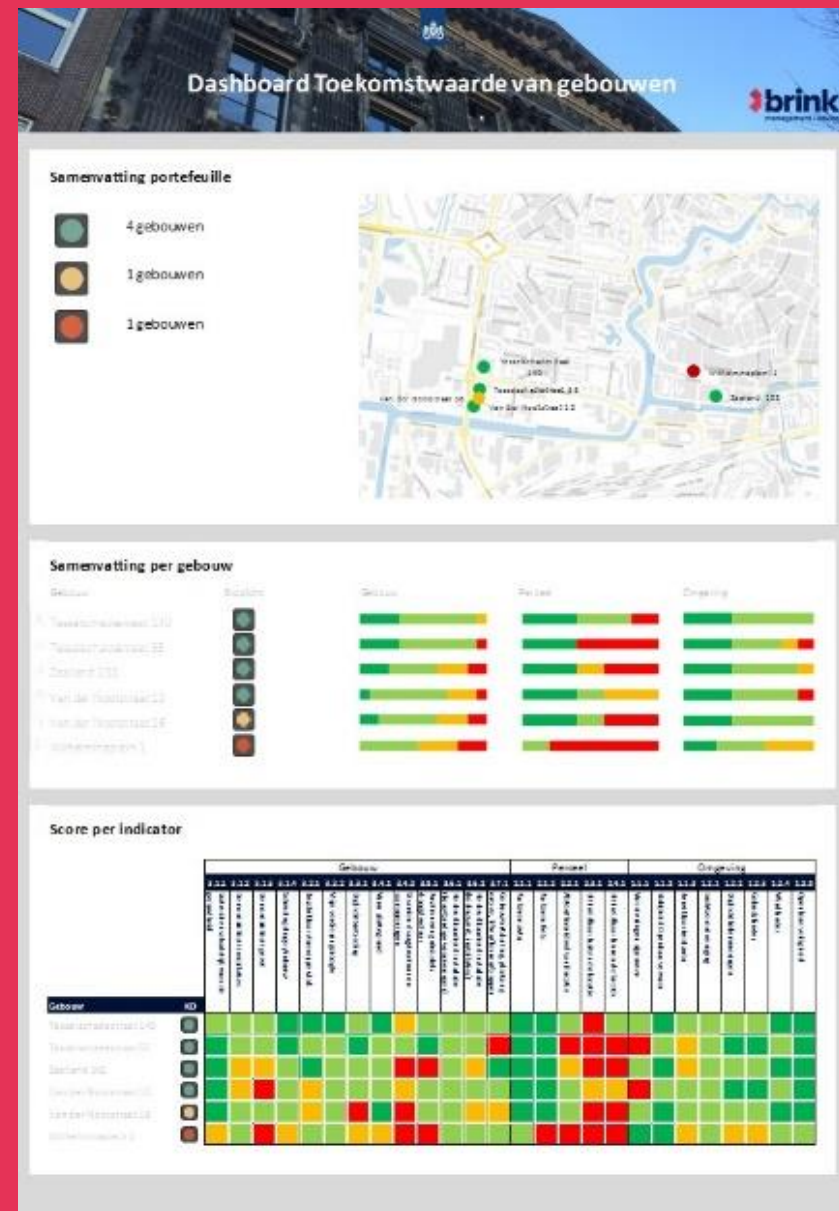
Rood: indicator waarvan complexiteit ingreep hoog is (zeer grote impact op financiën & duurzaamheid).

Oranje: indicator waarvan complexiteit relatief middel is (grote impact op financiën & duurzaamheid).

Groen: indicator waarvan complexiteit ingreep laag is.

Samenvatting per gebouw: sortering van gebouwen op basis van aantal 'goed' en 'best' scores op gebouwniveau, gevolgd door het aantal 'matig' en 'slecht' scores op perceel- en omgevingsniveau.

Score per indicator: totaaloverzicht scores van gebouwen per indicator.



FACTSHEET

De factsheet is als volgt opgebouwd:

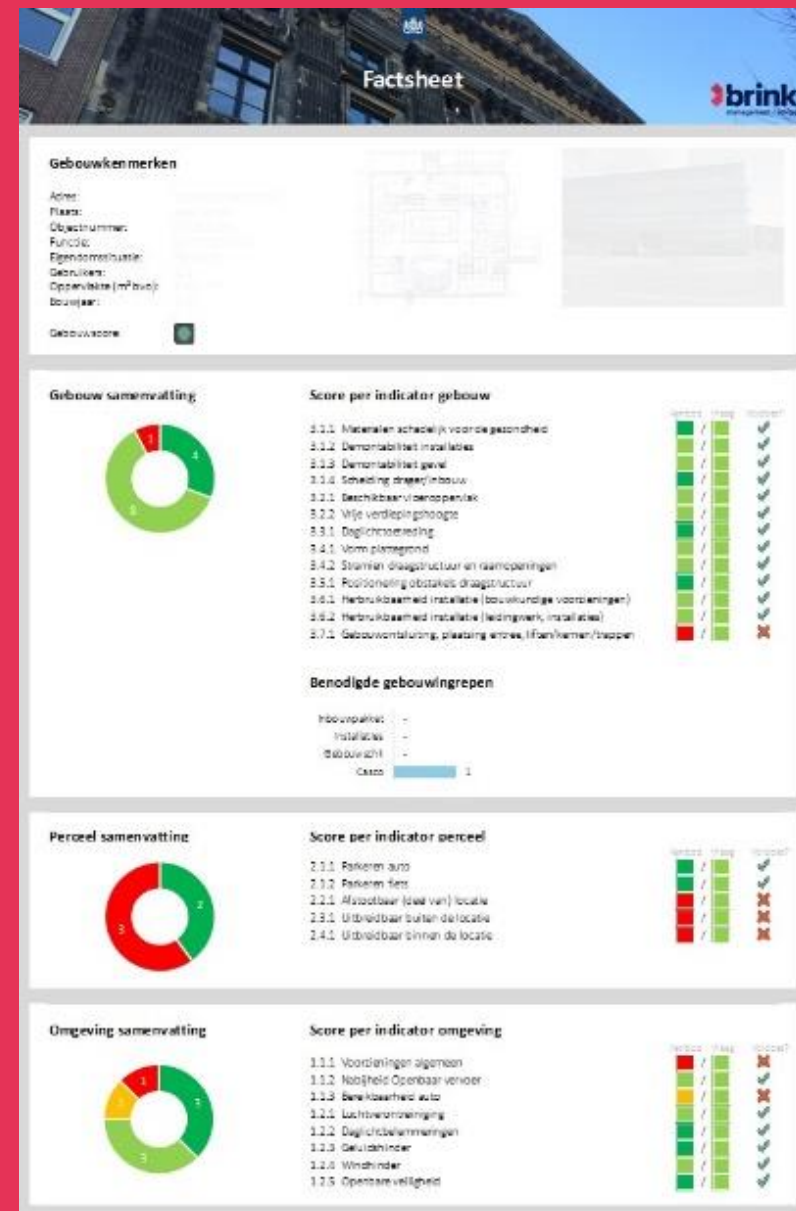
Gebouwenmerken: gebouwinformatie plus stoplicht, afbeelding en plattegrond van het gebouw.

Gebouw samenvatting: score op gebouwniveau waarbij de daadwerkelijke score (het aanbod) is afgezet tegen de gewenste score (de vraag). Wanneer het aanbod niet aan de vraag voldoet, wordt dit aangegeven met een kruis.

Het kruis houdt in dat een gebouwingreep zal moeten plaatsvinden om de indicator op het gewenste niveau te krijgen. In de tabel 'benodigde gebouwingrepen' is aangegeven op welke gebouwlaag de ingreep plaatsvindt.

Perceel samenvatting: score op perceelniveau.

Omgeving samenvatting: score op omgevingsniveau.



Stap 3: eindoordeel

In deze laatste stap voegt de gebruiker van de bepalingsmethode per object/ontwerp de uitkomsten uit de toetsingen van adaptiviteit, financiën en duurzaamheid bij elkaar, past eventueel een weging toe, naarmate het ene aspect belangrijker is dan het andere, en maakt vervolgens een vergelijking tussen objecten.

Bevindingen

- De 'waarde' van een object is méér dan enkel de toekomstwaarde

De organisaties hebben de neiging tot een enkelvoudige uitspraak te willen komen over het gewenste of gerealiseerde niveau van adaptiviteit. Tijdens de validatie is gebleken dat het eindoordeel echter geen 'plat' oordeel van adaptiviteit moet zijn, maar vraagt om a) inzicht in de status van de verschillende aspecten die dan b) via een integrale afweging worden afgewogen. Dit vraagt om een goede beschrijving in de handreiking bij de methode. Ook moet steeds duidelijk zijn wat de reikwijdte van de methode is; de methode brengt slechts in kaart hoe geschikt een gebouw is voor het volgen van functie- en gebruiksveranderingen in de loop van de tijd.

Daarnaast zijn er nog vele andere afwegingen die bepalen of een eigenaar de moeite die hij moet doen voor die veranderingen wél of niet accepteert – zoals de 'dierbaarheid' van een gebouw, de monumentale waarde, de architectonische betekenis et cetera.

In de toelichting moet duidelijk zijn wat de context is waarin de methode wordt toegepast

Het validatietraject heeft inzicht gegeven in de praktische bruikbaarheid van de bepalingmethode en heeft vooral ook laten zien waar de bepalingmethode nog moet worden aangepast en aangevuld om praktisch bruikbaar te zijn. Daarnaast heeft het traject weer nieuwe inzichten en kennis opgeleverd rondom het thema adaptiviteit.

Een vervolg is nodig om:

- ▶ de verschillende bevindingen te verwerken in een methode die is aangepast op de gedane aanbevelingen (bijvoorbeeld portefeuilleniveau, stoplichten, Brand-layers toevoegen et cetera) en die voorzien is van voldoende procesbeschrijvingen en praktische tools om gebruikers praktische handvatten te bieden om ook zelf de toekomstwaarde van hun object(en) én van portefeuilles te kunnen beoordelen;
- ▶ om de methode breed beschikbaar te maken en kennisoverdracht te borgen.

Instrumenten en tools

In de validatietrajecten, tijdens het doorlopen van de vier stappen, zijn verschillende ideeën ontstaan voor de ontwikkeling van verschillende instrumenten/tools die kunnen dienen ter ondersteuning van de ontwikkelde methode. In enkele gevallen is tijdens de validatie al een start gemaakt met de ontwikkeling hiervan (instrument 1,2,3 zoals hieronder beschreven), in andere gevallen bestaat enkel nog het voorstel.

Hieronder is een voorzet gedaan van de vier belangrijkste instrumenten die samen met de validerende organisaties zijn benoemd als nuttig en bruikbaar en waarvoor een aantal inhoudelijke vervolgetrajecten wordt voorgesteld.

1 Quick-scan adaptiviteit

Toelichting instrument: de quick-scan biedt snel inzicht in de toekomstwaarde van (het ontwerp van) één object of verschillende objecten binnen een portefeuille. Er wordt rekening gehouden met toekomstig gebruik in dezelfde functie (gebruiksflexibiliteit) ofwel gebruik voor andere functies (transformatie).

Naast het 'scoren' van de adaptiviteit van een gebouw, geeft de quick-scan een indicatie van de impact van eventueel benodigde gebouwinterventies op het gebied van duurzaamheid en financiën. De tool kan daarmee op portefeuilleniveau worden ingezet om te ondersteunen in de besluitvorming over de afweging tussen behoud of afstoot van gebouwen binnen de portefeuille, of aankoop van nieuwe gebouwen als toevoeging aan de portefeuille. Op objectniveau kan de tool worden ingezet om het ontwerp snel te toetsen op toekomstwaarde waarna op basis van de uitkomsten ontwerpkeuzes kunnen worden gesteld ofwel ontwerpoptimalisaties kunnen worden doorgevoerd.

2 Scenario makers

Toelichting instrument: een scenariomaker helpt, op basis van een aantal te doorlopen stappen, met het formuleren van heldere lange termijn perspectieven. De verschillende perspectieven bieden reële en onderscheidende toekomstbeelden op basis waarvan ontwerpkeuzes kunnen worden gemaakt.

Deze scenario's kunnen enerzijds zijn toegespitst op gebruik en adaptiviteit en anderzijds specifiek focussen op toekomstscenario's in het licht van circulariteit.

Dit instrument bestaat uit een toolbox met workshopmateriaal op basis waarvan toepassers in een aantal goed gedocumenteerde stappen voor hun organisatie tot waardevolle toekomstscenario's kunnen komen.

3 Procestool: 'handleiding instrumentarium toekomstwaarde'

Toelichting instrument: deze procestool omvat de handreiking van de gereviseerde bepalingmethode, waarmee een organisatie zelfstandig stapsgewijs de bepalingmethode kan toepassen. Het voorstel is daarbij om alleen de versimpelde quick-scans als concreet instrumentarium toe te voegen aan de methode. Bij de procestool geven we ook aan hoe toekomstwaarde kan worden ingebed als beslis criterium/beleidsuitgangspunt in beslissingen en processen rondom huisvesting door de stappen te relateren aan de verschillende fases van een 'normaal' huisvestingsproces en aan te geven hoe per stap

de relatie is met de verschillende onderdelen van de bepalingmethode. Uit de validatie bleek namelijk onder andere dat de verschillende stappen uit de bepalingmethode veelal bij verschillende organisatieonderdelen zijn ondergebracht – stap 0 en 1 bijvoorbeeld eerder bij de vastgoed of strategieafdeling van een organisatie, terwijl stap 2 de samenwerking vraagt van het projectmanagement, ontwerpers en adviseurs, maar ook de afdeling financiën en control (ten aanzien van de financiële afwegingskaders) en de beleidsafdeling (ten aanzien van duurzaamheid). De toepassing van de methode vraagt – zo blijkt – op een aantal punten aanpassingen van standaarden, beleidskaders en procedures op verschillende punten in de organisatie.

4 Paragraaf circulariteit en toekomstwaarde

Toelichting instrument: in de bepalingmethode ligt de focus op het bepalen van toekomstwaarde op *objectniveau* (we kijken daarbij naar één gebouw of meerdere gebouwen (in het geval van een portefeuille vraag)). Bij circulariteit ligt de focus daarnaast, zoals in de betreffende paragraaf beschreven, óók aandacht voor de levensloop en toekomstwaarde van de *componenten* waaruit dat object is samengesteld (we kijken naar één component (bijvoorbeeld een stalen ligger) dat gedurende zijn levensloop onderdeel is van meerdere gebouwen).

Het object/gebouw is dan een soort ‘tijdelijke constellatie’ van componenten, waarbij de componenten zelf een ‘oneindige gebruiksduur’ hebben in steeds andere objecten/gebouwen. Dit leidt tot een toevoeging op de manier van kijken uit zowel de vigerende methoden voor het beschouwen van circulariteit (die nog niet kijken naar hoe ‘zo lang mogelijk gebruik in een gebouw’ kan worden bereikt) en de methode Toekomstwaarde die de levensloop van het materiaal ná gebruik in het gebouw nog niet volgt. We vullen de bepalingmethode aan waarin we deze andere manier van kijken beknopt beschrijven, en aangeven hoe circulair kijken per stap tot een aanvullende vraagstelling zou leiden. Het is echter niet de opzet om tot een volledig ‘circulaire’ bepalingmethode te komen. Daarvoor lopen vele andere initiatieven. Daarin brengen we het gedachtengoed ‘toekomstwaarde van gebouwen’ op onze beurt weer in.

Beschikbaarheid en kennisoverdracht

Wanneer de instrumenten de juiste inhoud en vorm hebben, dienen zij vindbaar te zijn en te worden beheerd om de instrumenten en methode blijvend te kunnen updaten. Bij voorkeur wordt een organisatie ingericht die de verspreiding en het beheer van de methode en bijbehorende instrumenten ter hand kan nemen en doorontwikkeling kan initiëren. Verspreiding en beschikbaarheid van de instrumenten kan wellicht plaatsvinden via een nog in ontwikkeling zijnde platform op te richten door ‘de circulaire bouwconomie’ (onderdeel van de transitieagenda bouw).

Een beheerorganisatie komt bij voorkeur voort uit (een samenstelling van) bestaande organisaties en initiatieven in de sector. Te denken valt daarbij aan SBK, Bouw Informatie Raad, Bouwagenda, BTIC, de BouwCampus en Neerlands Diep, ‘Rijksdienst voor Ondernemend Nederland’, Pianoo, DGBC. Wellicht komen echter ook heel andere organisaties in aanmerking.



CONTACT

Marleen Hermans
m.hermans@brink.nl

Evi van Rijn
E.van.Rijn@brink.nl

Finn Vossen
f.vossen@brink.nl



Wij krijgen het aangenaam warm van uw
vastgoedvraagstuk. En willen aan de slag met
alle registers open. Hebben we elkaar daarin
gevonden?