

## STEDELIJKE VASTGOEDONTWIKKELING IN DE 21<sup>E</sup> EEUW

### EEN VERKENNING VAN OVERWEGINGEN VOOR OVERHEDEN EN BELEIDSMAKERS

De afgelopen jaren beleeft de bouw- en vastgoedsector een uitdagende periode. Omvangrijke leegstand en stilvallende ontwikkeling maakt pijnlijk duidelijk dat de sector zich zo snel mogelijk moet aanpassen aan de eisen en wensen van gebruikers in de 21e eeuw om te kunnen overleven. Dat wat decennia lang gebeurde –het neerzetten van gebouwen met een technische levensduur van enkele tientallen jaren, zonder ons te bekommeren over wat er daarna mee zou gebeuren– is niet langer acceptabel.

Voor de overheid, zowel op het niveau van centrale organen alsook gemeentes, levert dat nieuwe uitdagingen op. Om de ontwikkeling van stedelijk gebied te reguleren acteert de overheid primair kader stellend en faciliterend. Dat betekent dat de lessen die op dit moment worden geleerd in eerste instantie moeten doorklinken in de eisen die worden gesteld aan nieuwe projecten. Alleen op die manier kan een situatie zoals die op dit moment bestaat in de toekomst worden vermeden.

#### **Herbruikbaarheid moet al in het eerste ontwerp worden meegewogen**

De voornaamste doelstelling ligt in de herbruikbaarheid en aanpasbaarheid van toekomstige bouwwerken. Op basis van de inzichten van vandaag moeten kantoren gemakkelijk kunnen 'upgraden' naar de laatste stand der techniek. Het snelst verouderende element van een (kantoor)gebouw is de installatie-infrastructuur. De afgelopen jaren zijn de eisen aan bijvoorbeeld de hoeveelheid dataverbindingen, maar ook op het gebied van (individuele) klimaatbeheersing en energieverbruik drastisch veranderd.

Een kantoorgebouw van minder dan 15 jaar oud zonder de juiste voorzieningen is soms, omdat aanpassingen aan bovenstaande installaties ingrijpende verbouwingen vergen, economisch obsoleet. Nog steeds worden leidingen en installaties ingestort in beton, wat aanpassen of uitbreiden moeilijk maakt. Een standaard oplossing in de utiliteitsbouw is de plaatsing van een verlaagd plafond. Inmiddels heeft de praktijk aangetoond dat verlaagde plafonds de mogelijkheden voor functiewijziging negatief beïnvloeden. Veel verstandiger is het om installaties structureel bereikbaar te houden, bijvoorbeeld door toepassing van holle vloersystemen. De conceptuitwerking voor Green Office 2015, een breed door de ontwikkelings-, ontwerp-, bouw-, en installatiesector gedragen initiatief uit 2008, ondersteunt die stelling.

Bijkomend voordeel van het in de vloer opnemen van installaties is dat de bouwhoogte van gebouwen wordt gereduceerd, waardoor de vaak schaarse grond in binnenstedelijk gebied beter benut kan worden. Lagere verdiepingshoogte betekent namelijk meer etages in dezelfde bouwhoogte.

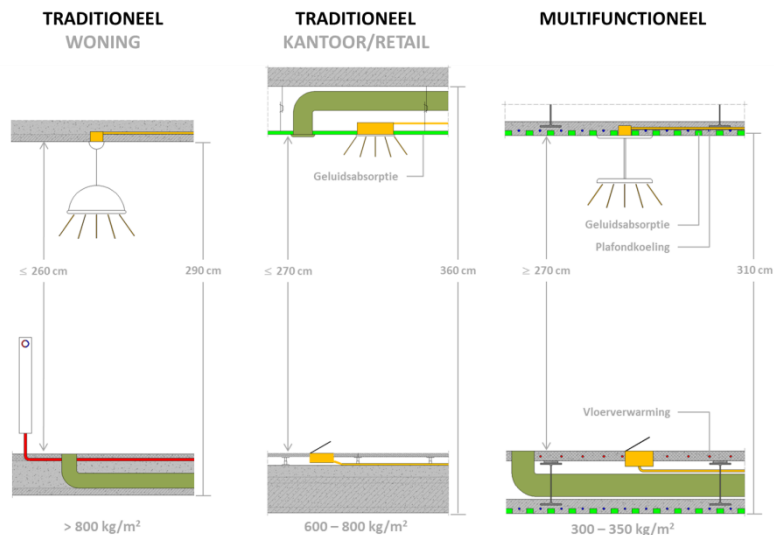
Als de principes van het hierboven omschreven 'toekomstbestendig bouwen' jaren geleden waren omarmd zou er vandaag bijvoorbeeld geen huisvestingsproblematiek voor studenten in de grote steden meer bestaan. Met bereikbare installaties zouden leegstaande kantoorgebouwen namelijk met veel minder moeite kunnen worden veranderd in studentenunits, waardoor een gebouw een volledig nieuw leven kan beginnen in een nieuwe functie. De functies wonen, werken en retail kunnen zo onderling uitwisselbaar worden in multifunctionele bouwwerken.

#### **Duurzaamheid en comfort dragen bij aan minimale bouwoverlast en maximale levensduur**

Naast de aanpasbaarheid kunnen de duurzaamheids- en comforteisen onder de loep worden genomen. Dit onderwerp is tweeledig en kan worden verdeeld in de bouwfase en de gebruiksfase van een gebouw.

Tijdens de bouwfase komt duurzaamheid tot uiting in bijvoorbeeld materiaalgebruik. De hoeveelheid benodigd materiaal speelt een rol, maar bijvoorbeeld ook de herbruikbaarheid van de toegepaste materialen. Het Cradle-to-Cradle gedachtengoed is hier van belang. Daarnaast moet tijdens de binnenstedelijke ontwikkeling de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk worden beperkt. Bouwprojecten moeten de infrastructuur van een stad zo kort mogelijk belasten, waardoor minimale transportbewegingen nagestreefd moeten worden. Dat pleit voor bouwtechnieken die gebaseerd zijn op prefabricatie; een beginsel dat goed aansluit bij de ambitie om 'flexibele inbouw' te faciliteren. Ook beperkt het verkorten van de bouwtermijn de overlast voor omwonenden.

Wanneer het gebouw in gebruik is verschuift het duurzaamheidsaspect naar de energiezuinigheid en de regelbaarheid van het binnenklimaat. Hiertoe bieden nieuwe technieken, zoals WKO-installaties en dubbele bouwdeelactivering voor het koelen en verwarmen van ruimtes met zo min mogelijk energie, goede mogelijkheden. Een prettig binnenklimaat, bijvoorbeeld op basis van het beginsel 'warme voeten, koel hoofd' leidt tot een gevoel van welbevinden bij de gebruikers van het gebouw, en kan een rol spelen bij het verlengen van de levensduur van het gebouw. Een goede mogelijkheid om de spreekwoordelijke 'twee vliegen in één klap' te slaan.



### Rol overheid is cruciaal voor structurele verandering

De huidige stand van de bouwtechniek biedt alle bewezen mogelijkheden om bovenstaande ambities te realiseren. De praktijk leert echter dat de bouwsector een overwegend conservatieve instelling heeft, waarschijnlijk niet in de laatste plaats door de recente ontwikkelingen in de sector. Het is best begrijpelijk dat ondernemingen in zwaar weer liever 'doen wat ze altijd al deden' dan nieuwe technieken toe te passen; onbekend maakt ook hier onbemind. Een zetje in de rug is noodzakelijk om de anders vicieuze cirkel van 'ouderwets bouwen' te doorbreken.

Daarbij speelt de overheid een belangrijke rol. In Japan is bijvoorbeeld al jaren regelgeving van toepassing die stelt dat nieuwe gebouwen zodanig 'flexibel' moeten zijn dat ze minimaal 200 jaar aan de wensen van gebruikers moeten kunnen blijven voldoen. Een dergelijke stelling kan ook in ons land een belangrijke stap in de goede richting betekenen. Hoewel er verschillende initiatieven zijn om bijvoorbeeld duurzaamheid (zoals BREEAM) en energiezuinigheid van gebouwen te beoordelen zodra die ontwikkeld zijn, blijken hardere eisen aan ontwikkelplannen voordat er gebouwd wordt, bijvoorbeeld op bouwvergunningniveau, vaak nog papieren tijgers. Het is zaak om het belang dat Nederlandse steden hebben bij het stimuleren van de ontwikkeling van multifunctionele, aanpasbare en duurzame gebouwen goed af te wegen. Dat is namelijk groter dan men op het eerste gezicht zou kunnen beseffen.

De urgentie om de eisen aan herbruikbaarheid en aanpasbaarheid van gebouwen structureel te heroverwegen wordt onderstreept door een simpele blik uit het raam: leegstaande winkel- en/of kantoorpanden die in een andere functie opnieuw waardevol zouden kunnen zijn voor gebruikers en overheid.

Slimline Buildings biedt met het Slimline vloersysteem de basis voor toekomstbestendig bouwen. Neem vrijblijvend contact op of bezoek onze website voor meer informatie.

### Slimline Buildings B.V.

Westplein 6  
3016 BM Rotterdam  
Nederland  
T +31 10 7420888  
E [info@slimlinebuildings.com](mailto:info@slimlinebuildings.com)  
W [www.slimlinebuildings.com](http://www.slimlinebuildings.com)

