

Investeren voor nu of ooit

Waardering van flexibiliteit in gebouwen



Over het toekomstig gebruik van gebouwen is met zekerheid slechts één ding te stellen, en dat is dat er wijzigingen gaan optreden, die we nu nog niet kunnen voorspellen.

Allerlei maatschappelijke ontwikkelingen zorgen voor een stevige dynamiek: demografische ontwikkelingen, individualisering, het Nieuwe Werken, groei van het aantal ZZP'ers, ontwikkelingen in ICT, onderwijs en zorg. Regelmatig gebeurt het dat bij oplevering van bijvoorbeeld een ziekenhuis, de uitgangspunten alweer achterhaald zijn.

Zekerheid over onzekerheid dus. Hoe treden we die ongewisse toekomst tegemoet?

Lenige gebouwen ontwerpen is een voor de hand liggende strategie; bereid een gebouw voor op een aantal mogelijke wijzigingen. Zorg ervoor dat er verschillende plattegronden mogelijk zijn, dat installaties en leidingen aangepast kunnen worden en dat een gebouw uitgebreid kan worden aan de voor- of achterzijde, of liever de lucht in. En zorg dat een gebouw diverse functies aankan, dat maakt het duurzamer, en minder kwetsbaar voor leegstand dan monofunctioneel ontwikkeld vastgoed. Duurzaam ontwikkelen kan zodoende alleen vanuit een langetermijnvisie, niet vanuit een ontwikkelhorizon van hooguit 15 jaar.

Die langetermijnvisie wordt ons eenvoudigweg opgelegd. Met nieuwbouw kunnen we de gewenste veranderingen niet opvangen: jaarlijks voegen we maar zo'n 0,5 tot 1 procent aan de gebouwenvoorraad toe. De bestaande voorraad, en wat we daar aan toevoegen, moet met dit vervangingstempo zeker 100 tot 200 jaar in de veranderingsbehoefte voorzien. Dat redden we niet met monofunctionele gebouwen. We moeten dus investeren in een hoog en ruim accommoderend vermogen van gebouwen.

Maar hoe ver gaat dat? Op welke bandbreedte aan gebruiksfuncties bereiden we een gebouw voor? En wie had 50 jaar geleden kunnen verzinnen op welke manier wij nu kantoren en ziekenhuizen gebruiken? In het demonstratieprogramma Industrieel Flexibel

en Demontabel (IFD) Bouwen hebben vele projecten aangetoond hoe zij invulling gaven aan flexibel bouwen. Daarbij liepen opdrachtgevers niet zelden tegen de grenzen van hun verbeelding aan; grenzen die onder andere door de financiële werkelijkheid werden getrokken. *'Heeft dat nou zin?'* om nu te investeren in flexibel en demontabel bouwen?

What if ... mijn gebouw 80 jaar meegaat in plaats van de rekenkundige 30 of 50 jaar? Of nog langer? Verdien ik dan terug wat ik nu aan extra mogelijkheden investeer?

Met deze vragen heeft een aantal partijen* op initiatief van SEV Realisatie, inmiddels Laagland'advies, een studie uitgevoerd naar de levensduurkosten en de milieukosten van een aantal appartementgebouwen. De uitkomsten zijn vervolgens bediscussieerd in expertmeetings, waarbij de aandacht verschoof van de kosten van deze gebouwen tijdens hun levensduur, naar de baten en de waardering van deze gebouwen. Deze brochure doet verslag van onze zoektocht en sluit aan op de eerdere uitgave *De kunst van rekbaar vastgoed*.

De vraag welke investering gerechtvaardigd is kunnen we niet beantwoorden. Wel willen we een bijdrage leveren aan de voortgaande discussie over duurzaam en flexibel vastgoed. Gebouwen die opties open houden, zijn duurzame gebouwen en op den duur ook dierbare gebouwen. Die verdienen die discussie.

* Woningcorporaties PWS, Stadgenoot, SV Tiel, Woonbron, ontwikkelaar Latei en het Ministerie van VROM, inmiddels Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

De levensduurkosten van flexibel vastgoed onderzoek

‘Flexibel bouwen leidt tot een lange levensduur en daarmee tot lagere kosten per levensjaar.’

‘Flexibele bouw belast het milieu minder dan standaardbouw.’

Om deze veronderstellingen te kunnen onderbouwen, nam SEV Realisatie, inmiddels Laagland’advies, vanuit het IFD programma¹ het initiatief om een onderzoek te doen. Dit gebeurde in samenwerking met de woningcorporaties Stadgenoot uit Amsterdam, SVT uit Tiel, PWS en Woonbron uit Rotterdam, projectontwikkelaar Latei en het Ministerie van VROM, inmiddels BZK.

W/E en bbn adviseurs onderzochten de kosten en de milieukosten gedurende de hele levensloop van vijf flexibele appartementscomplexen en een niet-flexibel referentiecomplex. Het onderzoek bevestigde enerzijds de veronderstellingen, maar anderzijds bleek dat deze manier van kijken te veel haken en ogen had om onomstotelijke conclusies te kunnen trekken.

Een gebouw al bij het ontwerp en de bouw geschikt maken voor een aanpassing in functie of indeling vraagt een hogere investering dan traditionele bouw. Op basis van de traditionele overweging ‘investeringskosten versus aanvangsrendement’ zullen investeerders en beleggers daarom niet snel voor flexibel bouwen kiezen. Als we de blik echter verruimen van de investeringskosten naar de kosten gedurende de gehele levensloop, zou flexibel bouwen kostentechnisch wél gunstiger kunnen zijn dan niet-flexibele bouw. Flexibele gebouwen hebben namelijk een langere levensduur, omdat ze zich kunnen aanpassen aan veranderende behoeften van gebruikers. Daarnaast geldt: hoe langer de levensduur van een gebouw, hoe minder de milieubelasting door dat gebouw per jaar².

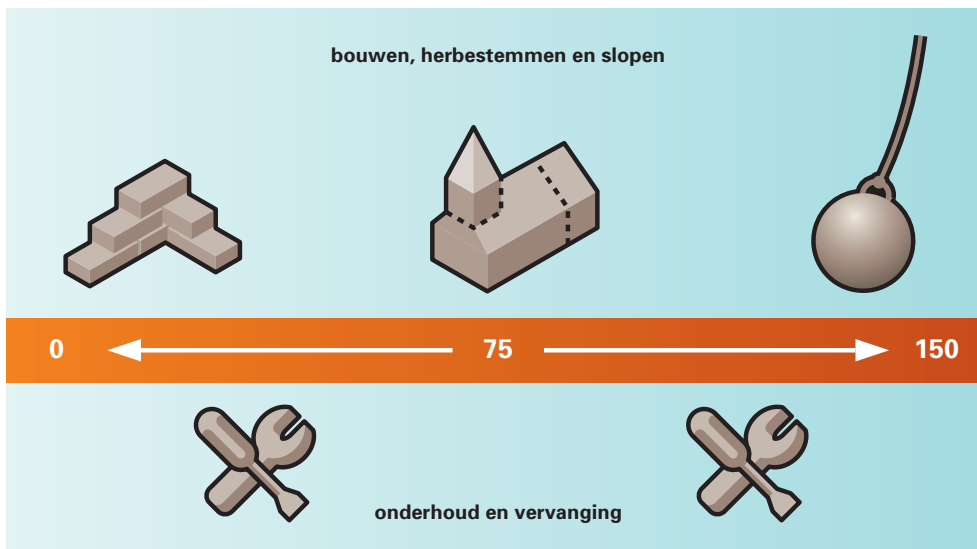
Om de verhouding levensduur en (milieu)kosten van flexibele gebouwen te bepalen, onderwierpen de onderzoekers vijf IFD-gebouwen en een referentiegebouw aan een scenario van 150 jaar. Het scenario bestond uit een lichte ingreep na 37,5 jaar en een functiewijziging van wonen naar een woonzorgcomplex en een onderwijsfunctie na 75 jaar. De IFD-gebouwen ondergingen in jaar 112,5 weer een hypothetische lichte ingreep. Voor het referentieproject eindigde het scenario na 75 jaar bij de sloop van het gebouw, waarna er een nieuw gebouw opgetrokken moest worden voor de resterende 75 jaar.

Voor ieder van de gebouwen berekende W/E de investeringskosten, levensduurkosten en milieukosten binnen het geschetste scenario. Voor de investerings- en levensduurkosten keken zij naar de materiaalgerelateerde kosten volgens het traditionele afschrijvingsmodel, met een discontovoet van 6,5% en 2% prijsstijgingen. Waardeontwikkeling is niet onderzocht.

De milieukosten werden berekend op basis van een levenscyclusanalyse (LCA), conform NEN 8006, voor de milieumaten Grondstoffen en Emissies. Factoren als energie- of watergebruik werden niet onderzocht.

1 Het programma Industrieel Flexibel en Demontabel (IFD) Bouwen liep van 1999 tot 2006 en toonde ruim 90 demonstratieprojecten.

2 bron: Bouwen met tijd, SEV in opdracht van VROM (2004)



Vijf IFD-gebouwen en een referentie

Het Scharnier in Hoogvliet van Woonbron combineert veel verschillende functies in één gebouw: schoollokalen en kinderopvang op de begane grond en eerste verdieping, parkeervoorzieningen op de tweede en daarboven vijf lagen woningen. De voornaamste ingreep om flexibiliteit te bereiken is een brede beukmaat en grote verdiepingshoogte. De parkeerlaag is daardoor bijvoorbeeld om te zetten in woningen en de schoollokalen tot winkels of kantoren.

La Fenêtre in Den Haag is door Latei ontwikkeld als een staalskeletgebouw met zeventien verdiepingen woningen. Door de combinatie van het staalskelet met lichte verplaatsbare systeemwanden en Infra+ vloeren hebben bewoners veel vrijheid bij het indelen van kamers en natte ruimtes. Ruimtelijke herindelingen en installatietechnische wijzigingen zijn eenvoudig door te voeren.

In de **Schiecentrale** in Rotterdam van PWS en Proper Stok, zijn in uitbreidingsfase 4B bedrijfsruimtes, parkeergelegenheid, sportfaciliteiten, een supermarkt en 156 woonwerkseenheden gerealiseerd. De nieuwbouw bestaat uit twee 'schijven': een lage schijf van 4 verdiepingen en een hoge schijf van 11 verdiepingen op het bestaande pand. De woningen kunnen door de gebruikers (op de keuken en badkamer na) zelf ingedeeld worden of samengevoegd. Er zijn ruimschoots mogelijkheden om woningen of hele verdiepingen om te zetten naar bijvoorbeeld kantoorruimte.



Bij **Solids** in Amsterdam van Stadgenoot zijn casco en inbouw volledig gescheiden. De gebruikers kunnen iedere gewenste functie geven aan de ruimte: woning, kantoor, klaslokaal enzovoort. De gevel is van een hoge kwaliteit, gebouwd met het oog op een zeer lange levensduur.

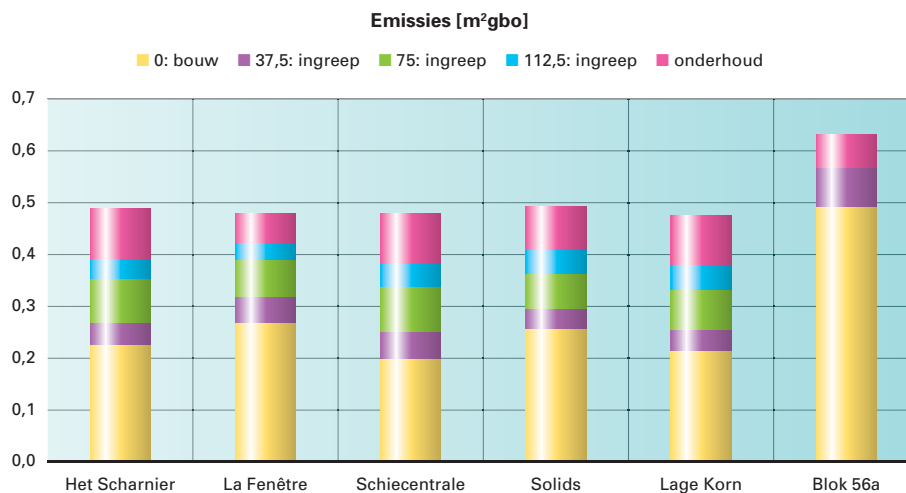
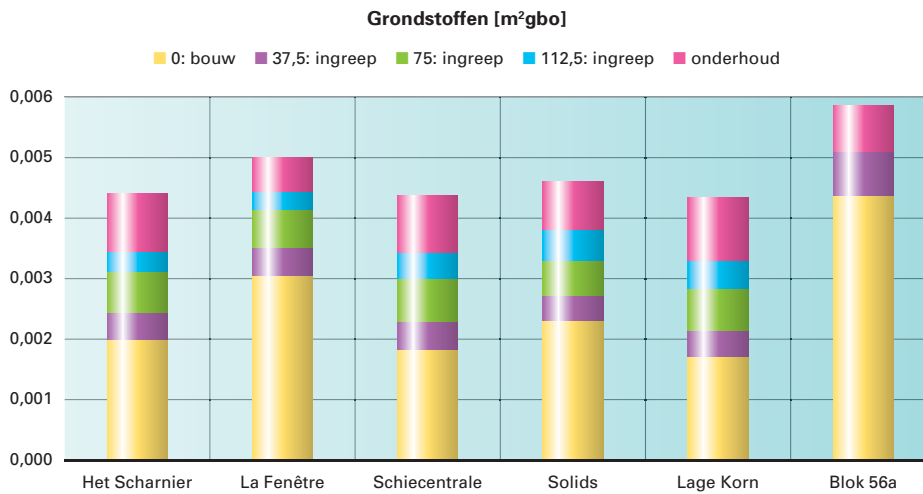


De **Lage Korn** in Buren van SVT (niet afgebeeld) herbergt in drie en deels vier woonlagen 23 appartementen. De bovenste verdieping is geschikt voor begeleid zelfstandig wonen. In de Lage Korn is het Maskeradeconcept (houtskelet draagconstructie met Flexvloer) toegepast. Door de demontabele componenten en het lage gewicht van de bouwmethode kan het gebouw gemakkelijk worden uitgebreid. De gebruikers kunnen voor vele indelingsvarianten kiezen.

Blok 56a in IJburg (niet afgebeeld) dient als referentieproject. Het gebouw heeft diverse woonlagen met een afwijkende begane grond. Het gebouw is getunneld en heeft een beukmaat van 5.7 meter.

Besparing milieu evident

De onderzoekers bekeken per gebouw welke milieubelasting (naar de maten Grondstoffen en Emissies) het scenario van bouw, kleinere ingrepen, grote ingreep en onderhoud, met zich meebracht. De grafieken hieronder tonen de milieukosten per vierkante meter gebruiksoppervlak (m²gbo) per jaar (totale kosten gedeeld door 150 jaar en in het geval van IJburg door 75 jaar).



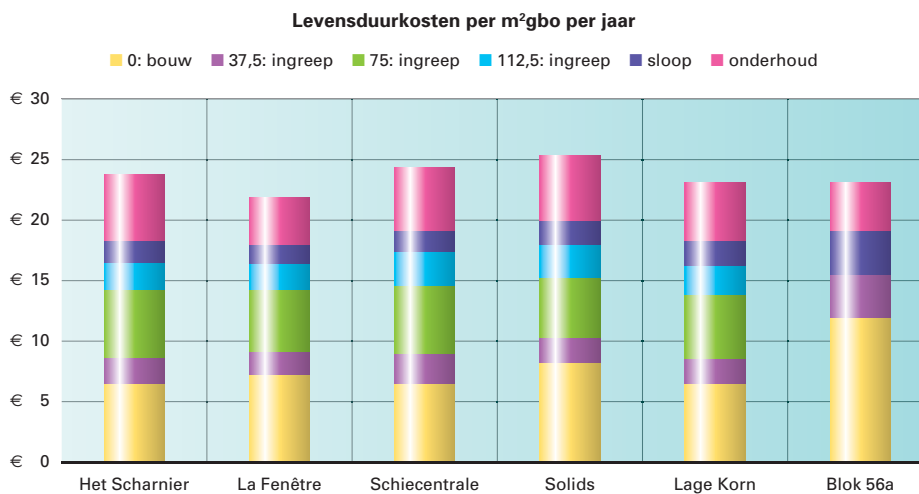
IFD-gebouwen leiden - bekeken over de gehele (langere) levensloop - duidelijk tot minder milieubelasting. De hogere initiële milieukosten bij bijvoorbeeld Solids en La Fenêtre worden gecompenseerd door lagere milieukosten bij de ingrepen en het onderhoud. De investering in flexibel bouwen wordt in milieukosten dus terugverdiend.

Een aantal bijzonderheden rond de milieukosten per gebouw vallen op:

- Het Scharnier scoort wat milieukosten door ruwbouw relatief slecht, door de materiaalintensieve gietbouw.
- Het skelet en de vloeren van La Fenêtre leiden tot een relatief hoge score op emissies door ruwbouw.
- De emissies door de ruwbouw zijn bij de Schiecentrale relatief laag door het casco met betonnen balken en kolommen en kanaalplaatvloeren.
- Door de grote afmetingen heeft Solids hoge milieukosten door ruwbouw. De hogere financiële kosten voor de gevelsluiting zijn bij Solids niet terug te zien in de milieukosten door het gebruik van minder belastende houten kozijnen.
- De milieukosten door ruwbouw vallen bij de Lage Korn wat hoger uit door de omvang van het gebouw: de draagconstructie wordt bij kleinere gebouwen minder efficiënt benut.
- Blok 56a (IJburg) scoort slecht op milieukosten per jaar, met name op milieukosten door ruwbouw.

Besparing levensduurkosten minder overtuigend

De onderzoekers bekeken per gebouw welke kosten het scenario van bouw, kleinere ingrepen, grote ingreep en onderhoud met zich meebracht. De kosten per vierkante meter gebruiksoppervlak (m²gbo) in de grafieken hieronder zijn per jaar (totale kosten gedeeld door 150 jaar en in het geval van IJburg 75 jaar) en cumulatief weergegeven.



Het referentieproject scoorde niet het slechtst op levensduurkosten. Dat kwam onder andere doordat de investeringskosten bij het referentieproject het laagst bleken. Daarnaast waren bij de flexibele gebouwen de kosten voor de ingrepen en voor het onderhoud (dat gaat de volle 150 jaar door!) hoog.

Bijzonderheden levensduurkosten per gebouw

- Bij Het Scharnier valt op dat in het scenario de kosten voor de functiewijziging de bouwkosten benaderen.
- De kosten voor ruwbouw en gevel bij La Fenêtre zijn relatief hoog door de keuze voor staalskeletbouw met Infra+vloeren en een dure gevelbeplating.
- Bij de Schiecentrale zijn de ruwbouwkosten relatief laag. Bij de functiewijziging na 75 jaar hoeven geen ingrepen in de constructie te worden gedaan. De verwarming/koeling in de dekvloeren maken de W-installaties wat duurder.
- Solids heeft hogere kosten omdat het gebouwd is voor hele zware functiewijzigingen en omdat extra is geïnvesteerd in de 'dierbaarheid' van het gebouw, onder andere met hoogwaardige, duurzame materialen.

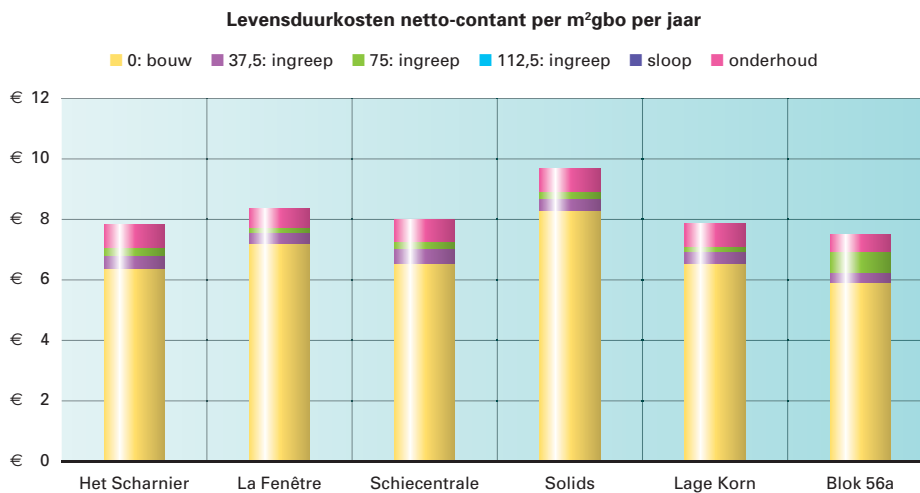
- Bij de Lage Korn zijn de kosten voor ruwbouw wat hoger. De kosten voor de trappen zijn hoog omdat er relatief veel trappen nodig zijn om de woningen te ontsluiten en omdat voor hout en staal is gekozen.
- Door de kostenefficiënte bouwmethode en gevelsluiting zijn de kosten bij blok 56a (IJburg) laag. Door de kortere levensduur zijn ook de kosten voor onderhoud en ingrepen lager. De sloop en de vervangende nieuwbouw na 75 jaar zijn in de netto-contante waardeberekening nauwelijks terug te vinden.

Meeste besparing te halen in ruwbouw, gevel en W-installaties

Investeren in flexibele W-installaties, ruwbouw en gevelsluiting en dak blijkt de meeste besparing op te leveren, zowel wat betreft financiële kosten als milieukosten. Vooral het flexibel bouwen van de ruwbouw levert financiële- en milieuwinst op. Het flexibel maken van kortcyclische componenten levert bij een (zeer) lange levensduur weinig winst op, omdat ze gedurende de levensloop van het gebouw geregeld vervangen moeten worden.

Contante levensduurkosten

Om de kosten die in de toekomst worden gemaakt te kunnen uitdrukken in huidige prijzen en kosten, zijn de kosten contant gemaakt. Hierbij is een discontovoet van 6,5% gebruikt en prijsstijging van 2% gehanteerd. Dat levert onderstaande grafiek op (per jaar en per m²gbo).



De contant gemaakt levensduurkosten van de IFD-projecten zijn hoger dan die van het referentieproject. Verder in de tijd liggende kostenbesparingen tellen bij een hoge discontovoet minder mee dan nabij in de tijd liggende besparingen. Blok 56 in IJburg bespaart met name op de bouwkosten (nabij in de tijd) en scoort daarom het laagst op contant gemaakte levensduurkosten.

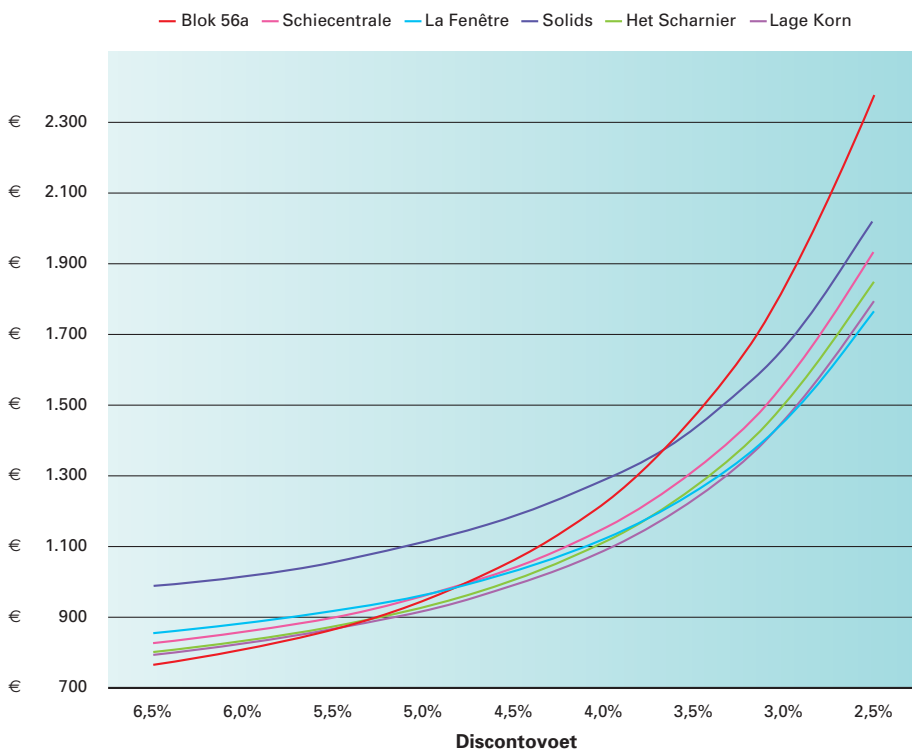
Kanttekeningen bij kostenbenadering

Op basis van de resultaten van deze levensduurscenario's waren geen ondubbelzinnige conclusies te trekken. De onderzoekers noemden een aantal kanttekeningen en inzichten bij de resultaten.

- Bij het maken van investeringskeuzes zijn lage investerings- en exploitatiekosten het meest aantrekkelijk. Beleggers kijken echter ook naar de waardeontwikkeling van het pand. In deze studie is niet gekeken naar de relatie tussen investeringen in kwaliteit en waardeontwikkeling.
- Voor de toekomstwaarde is het relevant dat de flexibiliteit van het gebouw ook daadwerkelijk benut wordt. Investeren in (maximale) flexibiliteit die niet benut wordt is niet zinvol. Of een gebouw langere tijd gebruikt wordt, hangt niet alleen af van de mogelijkheden van het gebouw, maar zeker ook van factoren als: ligt het gebouw op een goede, aantrekkelijke locatie? Hechten mensen zich aan het pand? Daarbij komt: de eisen die mensen in de toekomst aan een gebouw gaan stellen zijn, zeker als we doordenken tot het jaar 2161, niet te voorspellen. Het is dus niet zonder meer te zeggen dat de mogelijkheden van een flexibel gebouw zullen worden benut.

- De life cycle cost-benadering heeft een gebruikelijke beschouwingsperiode van 50 jaar. Bij het berekenen van de levensduurkosten over 150 jaar speelt de discontovoet die je hanteert bij het contant maken van de kosten een cruciale rol. Naarmate de discontovoet daalt, vermindert de invloed van de bouwkosten en komen de IFD projecten gunstiger uit. Bij een discontovoet van 3,8 procent of lager zijn alle IFD projecten gunstiger dan de referentie IJburg.

De discussie welke discontovoet en welke prijsstijgingen voor grondstoffen je moet hanteren is hier van groot belang. In praktijk verschilt dat per project. Afhankelijk van de locatie, de markt, de verhuurbaarheid en de 'aanwendbaarheid' van het pand, maakt de belegger een keuze voor een percentage. Zo gebruikt de overheid een risicovrije discontovoet van 2,5 procent als basis (in plaats van 4%, getallen uit 2007), waarbij zonnodig een projectgebonden risicotoeslag wordt opgeteld. In onderstaande grafiek is te zien hoe hoog of juist laag de levensduurkosten uitpakken bij verschillende discontopercentages.



De waarde van flexibel vastgoed

discussie

Een pure kostenanalyse is niet de enige manier om flexibel bouwen, levensduurverlenging en daarmee duurzaamheid te beoordelen. In twee bijeenkomsten zochten experts uit het gehele veld daarom een antwoord op de vraag: hoe waardeer je duurzaam en flexibel vastgoed? Fakton boog zich na de expertmeetings over de mogelijke value drivers waar een waarderingsmodel voor duurzaam vastgoed op gebaseerd zou kunnen worden.

Grofweg kwamen er uit de expertmeeting drie strategieën naar voren om flexibel bouwen 'aan de man' te krijgen.

- 1) Toon aan dat beleggers en investeerders op relatief korte termijn de hogere investeringen in een flexibel gebouw **terugverdienen** in (met name) de huuropbrengst. Die opbrengst kan bijvoorbeeld hoger zijn door de lagere kosten voor onderhoud en wijzigingen of omdat de eindgebruiker wellicht bereid is een hogere huur te betalen voor de mogelijkheden van een flexibel gebouw.
- 2) Overtuig met **people, planet & profit**. Flexibele en duurzame gebouwen leveren voor de gebruikers van een gebouw en voor het milieu voordelen op, en daarmee ook financiële winst.
- 3) Geef, vanuit maatschappelijke overwegingen, een **financiële stimulans** aan flexibel en duurzaam bouwen, bijvoorbeeld door aanpassingen in het huurstelsel of door belastingvoordelen bij de bouw van panden met een (zeer) lange levensduur. Voor deze strategie is de overheid de aangewezen uitvoerder.

Terugverdienen van investeringen in flexibel bouwen

De experts brachten tijdens hun ontmoetingen verschillende mogelijke waarden van een flexibel gebouw naar voren. Een gebouw dat veranderende wensen van de gebruikers kan opvangen, houdt langer zijn marktwaarde dan een niet of moeizaam aanpasbaar gebouw. De locatie speelt altijd een belangrijke rol. Als die goed is én het pand is aantrekkelijk en aanpasbaar, dan komt functieverandering eerder op gang. Zekerheid over de verhuurbaarheid of aanwendbaarheid is zo een positieve *value driver* van een flexibel gebouw. Fakton deed een verkennend onderzoek naar de *value drivers* die een rol spelen bij investeringskeuzes. Zij onderscheiden per exploitatieperiode vier rubrieken die in een cashflowberekening aan de orde komen: initiële kosten, exploitatiekosten, inkomsten en rest- of eindwaarde.

Aan de investeringskant kan de mogelijkheid tot hergebruik van grond, gebouwstructuren of stedenbouwkundige structuur de initiële kosten verlagen. Een *value driver* voor exploitatiekosten is bijvoorbeeld het feit dat benutte flexibiliteit mutatiekosten uitspaart. Aan de inkomstenkant speelt de genoemde verhuurbaarheid een belangrijke rol. Flexibiliteit kan de eind- dan wel restwaarde van een gebouw verhogen, zowel wanneer je uitgaat van een voortzetting van de verhuursituatie, als wanneer je uitgaat van een vrije verkoopwaarde. Beleggers spreken van alternatieve aanwendbaarheid, een gebouweigenschap die beter wordt naarmate aanpassingen eenvoudiger zijn.

Al investeren zij in een product met een lange levensduur zoals een gebouw, financieel kijken beleggers en investeerders over het algemeen niet verder vooruit dan pakweg 15 jaar. In die periode verwachten ze rendement te behalen, weinig risico in verhuurbaarheid te lopen en een hoge restwaarde tegemoet te zien. De levensduur van 150 jaar van een gebouw is veel te lang voor rendementsberekeningen, maar biedt wel meerwaarde op het gebied van verhuurbaarheid en restwaarde. Om die meerwaarde aan te tonen is er een sterke behoefte aan een waarderingsmodel van flexibele, duurzame gebouwen. Dat model moet duidelijk maken welke elementen van flexibele gebouwen de cash flow beïnvloeden en welke elementen vooral invloed hebben op het risico, vertaald in de discontovoet. Met een dergelijk waarderingsmodel zouden de lange-termijndenkers van het flexibel en duurzaam bouwen en de korte-termijnverdieners uit de beleggingswereld wat dichterbij elkaar kunnen komen.

People, planet & profit

Er is meer dan alleen de cijfers. Vanuit het perspectief van *people, planet, profit* is flexibiliteit en lange levensduur een zinvolle keuze. Van een flexibel gebouw plukken gebruikers, het milieu en de eigenaar de vruchten. Organisaties die bij hun bedrijfsvoering uitgaan van de drie P's hebben op verschillende manieren profijt van een flexibel gebouw. Bij mensen die werken in een gebouw van hoge kwaliteit, dat zich voegt naar hun wensen, is de productiviteit hoger en het ziekteverzuim lager. Daarnaast kan in een flexibel gebouw een organisatieverandering met veel minder overlast en onderbrekingen worden opgelost, in plaats van met tijdrovende en ingrijpende verhuizingen.

De milieuwinst is groot. Niet alleen in emissies en grondstoffen bespaart flexibel bouwen op milieukosten, maar ook op bijvoorbeeld afval door de sloop/nieuwbouwcyclus aanzienlijk te verlengen. Het doorbreken van die sloop/nieuwbouwcyclus heeft ook belangrijke maatschappelijke voordelen, zoals minder overlast van sloop en minder kapitaalvernietiging (waaronder de investeringen van gebruikers in het gebouw).

Investeren in flexibiliteit en duurzaamheid verdient zich ook terug in een positief imago voor gebouw en eigenaar. Die waardering wordt versterkt door de lange levensduur die een flexibel gebouw heeft. Hoe langer het gebouw meegaat, hoe meer mensen er aan gaan hechten.

Financiële stimulans

De overheid zou de kloof tussen winst- en milieuoverwegingen kunnen overbruggen door gebouwen met een langere levensduur en andere duurzaamheidskenmerken een financieel duwtje in de rug te geven. Een mogelijkheid is om de mate van duurzaamheid aan te moedigen via belastingen die op de WOZ-waarde zijn gebaseerd. Daarnaast zijn er verschillende voorbeelden uit het buitenland waar investeringen in diverse duurzame kwaliteiten worden beloond. Ook de gebruikers kunnen op deze manier gestimuleerd worden te kiezen voor duurzaamheid, zo is bijvoorbeeld te zien aan de belastingtechnische stimulans van zuinige auto's.

Kostenanalyse en waardebepaling opinionen

Er zijn wel mogelijkheden om de meerwaarde van flexibel of duurzaam vastgoed in geld uit te drukken, maar het blijft moeilijk om milieutechnische, gevoelsmatige en financiële waarden in de toekomst onweerlegbaar af te zetten tegen kosten in het nu. Verschillende deskundigen ontleden daarom, ieder vanuit hun eigen invalshoek, het dilemma 'kijken naar kosten of kijken naar waarde'.

Een kwestie van willen

"Als de consument het niet wil hebben, wil de belegger het niet financieren en zal de ontwikkelaar het niet maken," aldus Hans de Jonge van de Brink Groep. Als de eindgebruiker niet wil betalen voor flexibel vastgoed zijn de mogelijkheden beperkt. Ten eerste heeft door alle leegstand de huurder van commercieel vastgoed het momenteel voor het zeggen en daarmee minder reden om meer te betalen. Ten tweede blijkt uit een onderzoek van Hilde Remøy naar diezelfde leegstand dat met name zaken als functionaliteit, bereikbaarheid, imago en voorzieningen doorslaggevend zijn.

Inspelen op de toekomst gaat veel meer over willen dan over weten. Je kunt weten welke waardeontwikkeling zich in het verleden heeft afgespeeld, maar zeker in een veranderende markt zegt die wetenschap niets over de toekomst. Flexibel bouwen doe je daarom liever omdat je het wilt, niet omdat je wéét dat het rendement gaat opleveren. Om beleggers mee te krijgen, zal je je dan ook in hen moeten verplaatsen. Verwacht niet dat ze zonder meer hogere investeringen doen zonder de 'zekerheid' van voldoende rendement. Richt je op de bestaande investeringsbereidheid. Probeer bijvoorbeeld binnen het beschikbare budget de middelen zoveel mogelijk naar die elementen te verschuiven die de levensduur verlengen. Onderzoek of beleggers bereid zijn andere risico- en rendementsverhoudingen te accepteren bij flexibele gebouwen met een langere levensduur. Is dat zo, dan is het zaak marktgerichte concepten te ontwikkelen die in prijs concurreren met de huidige standaard, maar beter presteren op het gebied van flexibiliteit of duurzaamheid.

Willingness to pay

Philip Koppels onderzoekt op de TU Delft de willingness to pay van kantoorgebruikers: "Als je niet goed uitlegt aan de markt wat de eindgebruiker aan een flexibel gebouw heeft, werkt het niet." Alle waarde wordt bepaald door de eindgebruiker.

Voor veel functionele gebouweigenschappen geldt over het algemeen een minimumniveau. Onder dat niveau wil men het gebouw niet huren, maar een niveau hoger zie je niet altijd terug in de huurprijs. Zo is wat flexibiliteit betreft een laag plafond een duidelijke reden om een gebouw niet of alleen tegen een zeer lage huurprijs te willen huren.

De onderscheidende gebouweigenschappen die je wél terugziet in de huur zijn eigenschappen die bijdragen aan het bedrijfsimago, zoals de entree en de kwaliteit van de gevelafwerking.

De meest genoemde reden om te verhuizen blijkt verandering van organisatie. Een flexibel gebouw dat de gewenste veranderingen binnen het gebouw opvangt, kan daarom een meerwaarde zijn voor de belegger: die ziet zijn huurder minder snel vertrekken. De gebruiker zal dit aspect minder snel meenemen in zijn overwegingen, omdat die nog niet weet of er over een aantal jaar een organisatieverandering nodig is. Een eindgebruiker die al bij aanvang weet behoefte te hebben aan een zeer flexibel gebouw is wel bereid tot investeringen. Eigenaren die zelf gebruiker zijn kijken meestal iets verder vooruit. Voor hen kan de mogelijkheid om gewenste organisatorische veranderingen binnen het eigen vastgoed op te lossen een meerwaarde geven.

Waarde duurzaamheid vaststellen met scans

Bouwfonds REIM is druk bezig om alle vastgoedportefeuilles door te lichten op duurzaamheid. Dat doen ze met behulp van GPR-Gebouw, aangevuld met het door Bouwfonds REIM ontwikkelde LOG-model (Locatie Object Gebruiker). Het doel is om voor beleggers inzichtelijk te maken welke kansen en bedreigingen er op het gebied van duurzaamheid liggen, en met welke duurzaamheidsmaatregelen snelle winst is te behalen. De focus van beleggers ligt meestal bij energiebesparing, omdat investeringen daarin aantoonbaar terug te verdienen zijn. Bouwfonds REIM is echter geïnteresseerd in meer aspecten van duurzaamheid en wil dat duurzaamheid terugkomt in de waardebeoordeling en de discontovoet.

“Flexibiliteit heeft vele aspecten en heeft invloed op allerlei onderdelen van de waardebeoordeling van een gebouw,” volgens Melisa Rijnders en Kaj Deana van Bouwfonds REIM. Eén van de onderdelen van waardebeoordeling is de analyse van de kans dat de huidige huurder blijft huren of van de snelheid waarmee je een nieuwe huurder vindt. Flexibiliteit speelt hier een belangrijke rol in: hoe meer het gebouw zich kan aanpassen aan huidige of nieuwe huurders, hoe meer vraag ernaar zal zijn. Daarnaast heeft een flexibel gebouw vaak een hogere kwaliteit en daarmee meer waarde. De kans dat de markthuurlaan naar beneden gaat is bovendien kleiner bij een flexibel gebouw. Flexibiliteit verkleint dus via verschillende wegen risico's, waardoor de extra kosten kunnen worden terugverdiend. Hoeveel dat precies is, is niet eenvoudig te zeggen, omdat het effect van flexibiliteit over veel onderdelen verspreid is.

Waardering van flexibiliteit in BREEAM-certificaat

De Dutch Green Building Council (DGBC) geeft certificaten uit op grond van de beoordelingsmethode BREEAM-NL. DGBC, vertelt Maarten Dansen, zit momenteel in een traject om BREEAM te harmoniseren met andere bepalingsmethoden. De waardering van milieuprestatie op kwaliteitsniveaus is, met een verwijzing naar de geharmoniseerde bepalingsmethode, opgenomen in MAT 1 van BREEAM-NL. Daarnaast werkt DGBC aan een verbetering van de beoordelingsrichtlijnen. In die kwaliteitsslag gaat de aandacht onder andere uit naar het tegengaan van leegstand. Wie kiest voor renoveren en daarbij een bestaand gebouw met alle materialen behoudt, scoort vrijwel alle punten op het onderdeel materialen.

Voor nieuwbouw waardeert BREEAM flexibiliteit. In de eerste conceptversie voor dit waarderingsonderdeel zijn punten te verdienen met: scheiding drager en inbouw, uitbreidbaar casco, flexibele indeling en bereikbare leidingtracés. Daar komen eventueel nog de onderdelen overspanningen, plafondhoogte, draagvermogen van de vloeren en demontabel bouwen bij. Flexibiliteit speelt dus zeker een rol bij de certificering, maar met een vrij laag gewicht. 1 tot 2% van de 30% die vereist is om een certificaat te krijgen, is met flexibiliteit te halen. Of deze waardering in verhouding staat tot het belang en het effect van flexibele voorzieningen, is de vraag.

In het (ontwerp) Bouwbesluit 2012 is opgenomen dat bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning een berekening van de milieuprestatie van een te bouwen woning of kantoorgebouw moet worden gemaakt. Zo worden bouwers/ontwikkelaars zich bewust van de effecten van emissies en grondstofuitputting en werken alle partijen met een eenduidig systeem. Deze landelijke, uniforme norm is opgenomen op verzoek van het NVTB en een groot aantal andere organisaties in de bouw. Op dit moment is in de voorschriften nog geen prestatie-eis opgenomen, zodat de bouwende partijen praktijkervaring op kunnen doen zonder direct te worden afgerekend op grenswaarden. Deze methodiek kan een goede grondslag zijn voor een kwaliteitsniveau bij duurzaam inkopen van nieuwe kantoorgebouwen.

Verander de wereld, verander de disconteringsfactor

Guus Berkhout van de Triodos bank zou graag duurzaamheid en dierbaarheid opnemen in taxatierapporten gebaseerd op BAR/NAR-berekeningen (bruto respectievelijk netto aanvangsrendement). "De spreadsheet regeert de markt," aldus Berkhout.

Er zijn manieren om duurzaamheid voor de eigenaar of belegger in 'cash' te vertalen. Bijvoorbeeld via de Groenverklaring waarmee Groenfinanciering verkregen kan worden. Of denk aan een constructie waarbij de eigenaar van een gebouw belang heeft bij energiebesparende maatregelen, omdat hij zelf de energierekening betaalt en een vaste bijdrage aan de huurder vraagt.

De waarde van flexibiliteit is moeilijker te vertalen in concrete opbrengsten. Er bestaat niet zoiets als een flexibiliteitslabel. De lange levensduur waar flexibele gebouwen op bogen - bijvoorbeeld 150 jaar - zegt een belegger niet zoveel. Maar op een ander punt is hij wellicht wél te overtuigen: risicobeperking. Een flexibel, maar ook dierbaar pand dat zich kan voegen naar de wensen van de gebruikers, is in staat huurders langer aan zich te binden en nieuwe huurders eerder over de streep te trekken. Het risico op leegstand wordt hierdoor verlaagd. Deze verminderde kans op leegstand zou moeten worden doorberekend in risico-opslag en disconteringsfactor. Welbevinden en dierbaarheid maken de wereld mooier, maar de kansen om beleggers te interesseren voor flexibel en duurzaam vastgoed liggen op de spreadsheet.

Nu investeren voor ooit

Het besef dringt inmiddels bij steeds meer mensen door: investeren in duurzaamheid is een must. Energie krijgt daarbij heel erg veel aandacht, materiaalgebruik aanzienlijk minder. Flexibel bouwen is één strategie om vroegtijdige sloop te voorkomen en daarmee tot duurzaamheid te komen. Wie nu investeert in zinvolle flexibiliteit, plukt daar ooit de vruchten van. En ooit, dat kan morgen zijn, of over 150 jaar.

Investeerders en beleggers die investeren in een flexibel gebouw verlagen hun verhuur- en leegstandsrisico's. Dit mag vertaald worden in een lagere discountvoet, die van veel invloed is op de uitkomsten van financiële berekeningen. Huurders blijven langer en nieuwe huurders zijn eenvoudiger te vinden en van een maatpak te voorzien. Duurzaamheid en flexibiliteit zorgen voor een goede restwaarde en een gunstig imago. Flexibele gebouwen maken functiemenging mogelijk en dragen zo bij aan een blijvend aantrekkelijke woon- en werkomgeving. De aantrekkingskracht wordt natuurlijk in belangrijke mate gevormd door de locatie en de voorzieningen in de omgeving, ook een flexibel gebouw moet in zijn context beschouwd worden. Maar de meerwaarde van aanpasbaarheid en brede inzetbaarheid maakt een flexibel gebouw tot een waardevolle, en waardevaste, bouwsteen in die omgeving.

Ontwerpers die de vraag krijgen een flexibel gebouw te leveren, zouden scenario's op moeten stellen van kansrijke functies. Hiermee kan samen met de opdrachtgever een discussie over bandbreedte van functies gevoerd worden, om daarop een programma van eisen te baseren. Verwerk daarin de zwaarste Bouwbesluit eisen in plaats van op het minimum te gaan zitten. Ontwerpers kiezen het best voor flexibiliteitsmaatregelen in casco, W-installaties en gevelsluiting en dak. De afmetingen van een gebouw zijn van groot belang voor de flexibiliteit: hoe forser de afmetingen, hoe meer mogelijkheden tot (functie)veranderingen. Een casco leg je tenslotte maar één keer vast. Technische flexibele oplossingen (holle vloeren, flexibele leidingsystemen) bieden vooral soelaas voor kleinere indelingswijzigingen.

Een lenig, dierbaar en aantrekkelijk gebouw biedt een aantrekkelijke woon- en werkomgeving die hoog gewaardeerd wordt door de gebruikers: *people*.

Met name het verlengen van de levensduur van gebouwen (en daarmee het verlengen van de sloop/nieuwbouwcyclus) bespaart aanzienlijk grondstoffen en milieubelasting en daarmee de *planet*.

De ruime aanwendbaarheid, restwaarde en het imago van flexibele, duurzame gebouwen zijn redenen om een lager risicoprofiel aan de belegging toe te kennen. Ze leveren geen razendsnelle terugverdienwinst op, maar wel duurzame financiële en maatschappelijke *profit*.

Een duurzaam en flexibel gebouw levert op alle fronten winst op, voor nu én voor ooit.

Colofon

Opdrachtgevers

Laagland'advies (voorheen SEV Realisatie), Houten
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), DG Wonen, Wijken en Integratie, Den Haag
Woningstichting PWS, Rotterdam
Woonbron, Rotterdam
SVT, Tiel
Latei projectontwikkeling, Amersfoort
Woningstichting Stadgenoot, Amsterdam

Onderzoek levensduurkosten en milieukosten

WE adviseurs, Utrecht
bbn adviseurs, Houten
IVAM, Amsterdam

Onderzoek value drivers

Fakton vastgoedadviseurs, Rotterdam

Gastheren expertmeetings

Triodos Bank, Zeist en Fakton, Rotterdam

Met dank aan

Hans de Jonge, Brink groep
Melisa Rijnders en Kaj Deana, Bouwfonds REIM
Maarten Dansen, Dutch Green Building Council
Philip Koppels, TU Delft
Guus Berkhout, Triodos Bank

Projectbegeleiding

Hans Vos, Laagland'advies
Wim Verburg, Adviesbureau voor Bouwmarketing

Teksten

Josine Crone, Ilse Crooy, Hans Vos

Eindredactie

Ilse Crooy tekst en advies

Opmaak

Gé grafische vormgeving

© Laagland'advies, 2011

Deze uitgave vloeit voort uit het demonstratieprogramma Industrieel Flexibel en Demontabel (IFD) Bouwen, dat tussen 1999 en 2006 met ruim 90 projecten de mogelijkheden van IFD Bouwen stimuleerde en toonde. De ervaringen uit dit programma zijn gebundeld in de publicaties 'De kunst van rekbaar vastgoed' en 'Leren door demonstreren', verkrijgbaar via www.laaglandadvies.nl
