

Highlights:

gebruikers waarderen beleving en duurzaamheid; ruimte is nodig om te kunnen groeien en meebewegen; Nederland staat er al; verbeterpotentie is het meest duurzaam

Investeren voor nu of ooit

Aanpasbaarheid, beleving, waardering en onze bestaande bouwvoorraad - Deze begrippen speelden een grote rol tijdens de recente expertmeeting van Laagland'advies over duurzaam en flexibel vastgoed. Aanleiding vormde de brochure 'Investeren voor nu of ooit' waarin we de kosten en waardering van flexibele gebouwen onderzochten.

Genodigden waren het snel eens over het feit dat aanpasbare gebouwen de toekomst hebben. Waar die aanpasbaarheid zich dan allemaal in uit, is een volgende vraag. Grote en sterke casco's die ruim bemeten zijn helpen enorm, en het casco zet je maar één keer neer. Uitstraling, dierbaarheid, locatie niet te vergeten, bepalen in hoge mate de aantrekkelijkheid van een gebouw om in te wonen of te werken. Stadgenoot, als één van de deelnemers, vertelde dat het concept van de Solids, duurzame gebouwen bij uitstek, nu al loont. In een moeilijke tijd zijn deze gebouwen in korte tijd en marktconform vrijwel geheel verhuurd. Of de voorinvesteringen in de breed inzetbare gebouwen op termijn benut worden, moet de tijd leren.

Beleving en labels; alles weegt mee

Gastheer Guus Berkhout van Triodos Bank noemde cijfers van Jones Lang LaSalle waaruit blijkt dat in 2010 73% van de kantoorgebruikers expliciet zoekt naar een duurzaam kantoor. In 2008 werd dat nog maar door 38% genoemd. Duurzaamheid loont, want deze gebruikers willen er extra voor betalen, en niet alleen vanwege een comfortabel en zuinig gebouw, maar zeer expliciet ook voor beleving, reputatie en imago. Beleving is subjectief en wisselend, tijdgeest en waardering horen bij elkaar. Iedereen kent voorbeelden van gebouwen waar we nu van (blijken te) houden, terwijl ze 20, 30 jaar terug bijna waren gesloopt.

Philip Koppels, promovendus aan de TU Delft, liet zien dat de energiestaat correleert met de betaalde huurprijs. Opvallend in zijn verhaal is dat veel kantoren met G-labels toch een goede huurprijs opbrengen. In geval van monumentale gebouwen met veel sfeer is dat te begrijpen, analyse leert dat dit ook veel modale gebouwen betreft, die echter op een gewilde locatie staan.

Dit onderstreept de holistische benadering van duurzaamheid zoals in de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed, maar ook het LOG model van Bouwfonds. Harde en zachte waarden komen hier bij elkaar. Triodos constateert – gelukkig – dat de scores van haar toets consistent zijn met het oordeel van de buitenwacht; taxateurs herkennen de meerwaarde van duurzame gebouwen.

Duurzaamheid is een proces, geen doel

Rudy Stroink haakte in op het aspect tijd, met een pleidooi voor incrementele projectontwikkeling; stap voor stap aanpassen van een gebouw of gebied aan eisen en inzichten, in een direct en cyclisch contact met de gebruikers zelf. Voorbeeld: TCN verwierf een bedrijventerrein in Heerlen. Wetende dat er een gebruikersgroep in die omgeving is die creatieve ruimte zoekt om te ondernemen, zonder dat dat een *state of the art* pand hoeft te zijn, is TCN gestart met aanvegen en een lik verf. Samen

met de gebruikers wordt vervolgens stap voor stap gewerkt aan verbetering, met als doel dat ieder kwartaal winst te noteren is. Incrementele duurzaamheid speelt zich af op verschillende fronten:

- minder grondstoffen verbruiken,
- minder afval uitstoten,
- in zelfcorrigerende systemen samenwerken, waar partijen zelf op hun eigen voordeel kunnen sturen,
- en rekening houden met aanpassingen in de toekomst.

Een dergelijk terrein als in Heerlen zou nooit door een toets voor duurzaam vastgoed komen, maar bezit een grote verbeterpotentie. De directe betrokkenheid van de gebruikersgroep maakt de duurzame verankering alleen maar groter. Wetende dat het 'Nederland van onze kinderen' er grotendeels al staat, ligt hier de grote opgave voor duurzame ontwikkeling. De eigenschappen van zo'n verbeterbare locatie of pand, komen neer op flexibiliteit, overmaat en de potentie om er een eigen, dierbare, plek van te maken. Maar vooral op het geloof in het gebruik van de plek en de wil om daar steeds iets beters van te maken. Dat rendeert voor alle betrokken.

Conclusies; beleving, groei, verbeterpotentie

Deze middag liet – opnieuw – zien dat duurzaamheid van vele kanten belicht kan worden. Gebruikers geven uiteindelijk de doorslag, betalen zij voor een gebouw of niet. Beleving van gebouwen door gebruikers is daarbij, naast harde labels en (milieu)maten, een doorslaggevende kwaliteit. Willen we werken aan een gebouwvoorraad die goed en duurzaam gewaardeerd wordt, dan is ruimte voor aanpassing aan veranderende omstandigheden en inzichten een cruciale eigenschap. Gestag verbeteren van het bestaande, in een continu contact met de gebruiker, beschrijft de opgave van vandaag en morgen, want nieuw bouwen 'volgens het boekje' is nog maar op weinig plekken nodig. Nadenken over gebruik, tijd, ruimte, verandering en groei, dat levert duurzaam en flexibel vastgoed met toekomstwaarde.

Deze bijeenkomst komt voort uit een onderzoek dat Laagland'advies met partners opzette als reactie op de simpele vraag 'Wij treffen allerlei voorzieningen om ons flexibel gebouw aan te kunnen passen en later eenvoudig te demonteren; heb dat zin?'

Het onderzoek bekeek kosten en milieubelasting van bouw, onderhoud, verandering en sloop bij vijf gebouwen, over een gebruikperiode van 150 jaar. Totaal buiten de scope van beleggers, maar niet onrealistisch als je bedenkt hoe lang wij met onze gebouwen (moeten) doen.

Expertmeetings beschouwden de baten: groeit de waardering van een flexibel gebouw mee? Welke soorten waardering en rendement ontstaan er? Kunnen we rendement vertalen naar de spreadsheet, de maatschappij en het hart? En kunnen we die drie in balans brengen?

Download de brochure "[Investeren voor nu of ooit](#)"