

Slim bouwen voorkomt leegstand

Door slim installaties aan te brengen ontstaat een zeer flexibel en multifunctioneel gebouw. Volgens Ger van der Zanden kan zo toekomstige leegstand van kantoren worden voorkomen.

In *Cobouw* van 5 februari (nummer 24) doet de directie van NVB, Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers een oproep om een leegstand van meer dan 20 procent van de kantorenvoorraad te voorkomen. Ook vraagt zij om een beleidsvisie op regionaal en lokaal niveau van bestuurders. Het slechte nieuws in deze is dat de gevraagde beleidsvisie er niet komt; de overheid (en dat zijn we met zijn allen in ons democratisch bestel) zal er niet in slagen een beleidsvisie te ontwikkelen. De reden is dat onze maatschappij zo snel verandert, dat elke visie zeker in relatie tot de doorlooptijd in de vastgoedsector in korte tijd toch weer achterhaald blijkt te zijn.

Alternatief

Wie had na de ict- en internet-hype en na de vermeende 'millenniumcrash', en de aanslagen op 9/11 kunnen voorzien dat we nu een kantorenleegstand van 6,4 miljoen vierkante meter zouden hebben. Wie had de warme zomers op rij verwacht, waardoor de 'marktconforme kantoorgebouwen' in de zomersituatie, ondanks de standaard 'topkoeling' tot onwerkbare werkplekken zouden worden waardoor huurders, naar alternatief aanbod op zoek zouden gaan. De boodschap en de oplossing is zoals meestal, simpel en helder alleen zoals door de NVB wordt aangegeven: "Het kwartje moet wel vallen!" Ondanks de voorbeelden van flexibel en slim bouwen ging de sector waaronder de leden van de NVB met goedkeuring van de overheid, door met het ontwikkelen van projecten voor de leegstand; niet alleen kantoren maar ook woningen. De woningmarkt zit op slot en te dure appartementen worden gesubsidiëerd om studenten te huisvesten zoals in de Montevideotoren. Het effect op het milieu van het traditionele bouwen, zoals de hoeveelheid transport (circa 30 procent van het goederenvervoer) mede door de gewoonte om 'zwaar

In 1963 ver voordat we ons bewust werden van de invloed van het menselijk handelen op de gebouwde omgeving stelde John Habraken bij zijn benoeming als hoogleraar bij het MIT in Boston Massachusetts: "We should not try to forecast what will happen, but try to make provisions for what cannot be foreseen" en "How can we teach our next generations of practitioners (designers, developers, contractors and regulators) to design/make provisions what cannot be foreseen". Ook Le Corbusier had in zijn Domino huis flexibiliteit ingebouwd door uit te gaan van een skeletstructuur zonder dragende wanden en gevels. Door prof. Age van Randen werd in 1973 in zijn inaugurele rede bij de TU Delft aangegeven: "De spaghetti van leidingen en

installaties belemmeren de flexibiliteit van gebouwen". De voorzitter van de Stichting Slimbouwen (prof.dr.ir. Jos Lichtenberg) heeft de oorzaak van onze huidige complexe bouwstructuur en de leegstand onderzocht en gepubliceerd in zijn boek: 'Slimbouwen' (Aeneas 2005). De visie van Lichtenberg op het bouwproces 'ontkoppel de installaties van de fysieke bouwdelen' is met succes toegepast in een groot aantal voorbeeldprojecten waarvan een deel is voorzien van de IFD status en gepubliceerd in de SEV uitgave: 'Zeven jaar IFD'. Flexibiliteit, 'meer netto vierkante meter per bruto kubieke meter', forse materiaalbesparingen en kortere bouw tijden, waren de resultaten van de stimuleringspremie van de Ministeries van EZ en VROM.

geluidsisolatie en koeling alsmede voorzieningen voor domotica zorgen voor rendabele investeringen.

Het betekent ook een 'win/win' situatie, de opdrachtgever krijgt een beter gebouw tegen lagere kosten. De doorstroming komt op gang omdat betaalbare huisvesting op maat beschikbaar komt. De aannemers kunnen hun rendement verbeteren en de toeleverende industrie kan economischer produceren. Het milieu is daarbij gebaat omdat er minder vervuiling is en beslag op schaarse grondstoffen vermindert. Wij nodigen de NVB van harte uit om in een open dialoog aan een succesvolle strategie te werken en kennis te nemen van de gerealiseerde projecten.

Ger van der Zanden
Namens de Stichting Slimbouwen,
Boxtel
zanden@slimlinebuildings.com

(> 1000 kg per vierkante meter) is gigantisch en confronteert ons met het overschrijden van de normen voor fijnstof. Ook inefficiënt ruimtegebruik (25 procent van een gebouw is 'verpakking' onder andere de ruimte achter verlaagde plafonds) en de lange bouw tijden maken bouwen met name in de binnenstad duur. De voorgestelde ombouw van kantoren naar woningen is doorgaans economisch niet rendabel omdat de installaties niet op een logische manier geïntegreerd kunnen worden om de panden voor bewoning geschikt te maken. Het andere slechte nieuws is: "dat resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst" – dus de verkeerde gebouwen zullen gesloopt moeten worden omdat ze niet geschikt zijn voor andere functies. Groei van de kantorenmarkt is niet te verwachten, zeker niet in de omvang dat de 6 miljoen vierkante meter leegstand, goed voor 300.000 werkplekken bezet zullen worden.

Vershil

Wat is dan het goede nieuws? Het grootste gedeelte van de gebouwen waar mensen wonen en werken, dus met uitzondering van specifieke gebouwen zoals fabriekshallen, sportfaciliteiten, zwembaden en commerciële gebouwen zoals winkels, kunnen 'multifunctioneel' worden ontwikkeld. Waarom zou er een verschil moeten zijn tussen een kantoorplek in een kantoorgebouw of een werkplek thuis? De eerder genoemde 'installaties' veroorzaken het grote verschil omdat de kantoorplek zich onder een verlaagd plafond bevindt en de thuiswerkplek op 'ingestorte installaties' in een massieve betonvloer. Door de installaties in sparringen en holle ruimtes zoals in binnenwanden en in de constructieve vloer onder te bren-

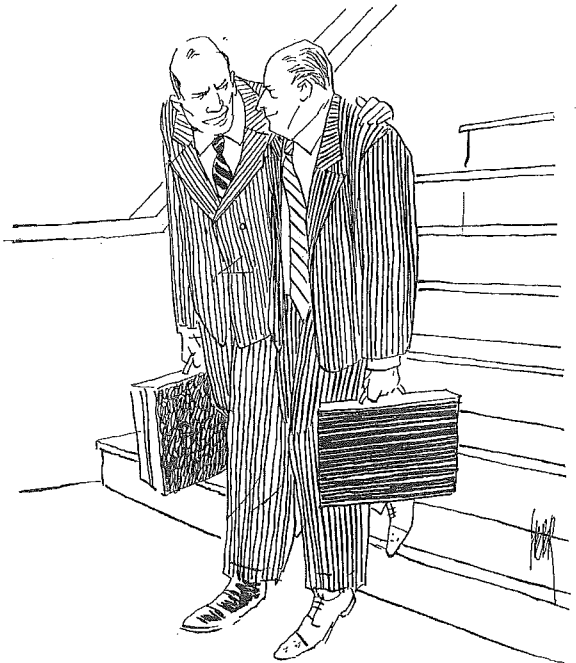
gen en deze niet in te storten in beton wordt een gebouw flexibeler en kun je de indeling tot een laat stadium uitstellen. Hierdoor wordt een gebouw ook 'multifunctioneel' en kan leegstand van kantoren worden voorkomen.

Doorstroming

Bij gewijzigde markt vraag kan de functie wijzigen in woning, hotel,

opleidingsinstituut et cetera. Door in plaats van dragende wanden te bouwen in een skeletstructuur met lichte verplaatsbare wanden en de installaties bereikbaar te houden kunnen woningen aangepast worden aan een betaalbare markt vraag. De langere levensduur, de materiaalbesparing, het bereiken van meer comfort, zoals hogere

CARTOON/VAN STRAATEN



"KOM OP, GERARD. WE GAAN ONS ZELF VERRIJKEN"