

Rekentool Gebouwflexibiliteit

In de huidige markt, en met name nu de vastgoedsector de gevolgen van een krimpende economie voelt, wordt in toenemende mate duidelijk dat de flexibiliteit van gebouwen een belangrijke economisch belang vertegenwoordigt. Een gebouw dat gemakkelijk aangepast kan worden aan een nieuwe functie hoeft niet leeg te staan, zoals nu vaak wel het geval is. Op die manier is de flexibiliteit van gebouwen tevens van invloed op de levensduur van het gebouw, en daarmee de duurzaamheid. Het kan bijvoorbeeld gebeuren dat een functie op de locatie overbodig wordt of na jaren gebruik de gebouwinstallaties te verouderd blijken om nieuwe huurders te kunnen interesseren. Als het gebouw gemakkelijk te aangepast kan worden aan een nieuwe functie of een upgrade kan krijgen op installatiegebied, dan wordt dat gebouw een tweede leven gegund en is sloop niet nodig. De conclusie van het bovenstaande is duidelijk: de flexibiliteit van gebouwen, zowel nieuw als bestaand, wordt steeds belangrijker.

Tot op heden ontbreekt het echter aan een model of tool om snel en gemakkelijk, maar wel degelijk onderbouwd, inzicht te krijgen in de flexibiliteit van een gebouw. Een gereedschap om door middel van een 'Quickscan' de flexibiliteit van bijvoorbeeld inrichting, indeling of functieverandering te kunnen inschatten werd door veel marktpartijen gemist.

Om invulling te geven aan bovenstaande behoefte heeft de Werkgroep Flexibiliteit van DGBC een tool ontwikkeld om gebouwflexibiliteit gemakkelijk te kunnen beoordelen. De tool is samengesteld op basis van de Real Estate Norm (REN) van Stichting REN, het onderzoek Open Bouwen (Flexis) van de TU Delft en met medewerking van Prof. Ir. R.P. Geraedts, Hoofddocent Bouwmanagement aan de TU Delft.

Het combineren van bovenstaande bronnen heeft geleid tot de beoordeling van de flexibiliteit van een gebouw op basis van 3 Key Performance Indicators (KPI's):

- Verkavelbaarheid
- Aanpasbaarheid
- Multifunctionaliteit

Deze KPI's geven ieder een indicatie geven over de flexibiliteit van een gebouw op een ander niveau, van respectievelijk inrichting tot indeling en uiteindelijk volledige functieverandering van het gebouw. Per KPI worden 5 vragen gesteld die ieder een score van 0 tot en met 3 kunnen opleveren. De score per KPI wordt op het tabblad '**Rekentool**' bijgehouden in een zwart percentage; in het wit staat de bijdrage aan de totaalscore. Op het tabblad '**Toelichting**' wordt per vraag uitleg gegeven, waar zinvol aangevuld met afbeeldingen. Binnen de KPI's worden verschillende onderdelen van een gebouw onderscheiden: hoofddraagconstructie, gevel, binnenafbouw en installaties. De automatische onderdeelcores onderaan het tabblad '**Rekentool**' bieden inzicht in aspecten van het gebouw waar mogelijk nog verbeteringen in flexibiliteit te realiseren zijn.

Gegeven het toenemende belang van de flexibiliteit van gebouwen is het doel van de Werkgroep om dit aspect de waardering te geven die het verdient, binnen het raamwerk van de BREEAM-NL methodiek. Op dit moment wordt kunnen in HEA16 2 credits worden toegekend; een bijdrage van 1,88% aan de eindscore. Dat doet onvoldoende recht aan het belang van de flexibiliteit in de beoordeling van de duurzaamheid van het gebouw.

Deze conclusie wordt onderschreven wanneer de bijdrage van gebouwflexibiliteit aan duurzaamheidsscores in de ons omringende landen, zoals bijvoorbeeld DGNB (Duitsland) en Valideo (België), wordt onderzocht. Ter indicatie: de flexibiliteit van het gebouw draagt bij DGNB voor 15,7% bij aan de totale duurzaamheidsscore.

Het advies van de Werkgroep Flexibiliteit luidt om gebouwflexibiliteit voor een bijdrage van 15% van de totaalscore op te nemen in BREEAM Nieuwbouw. Dat kan bereikt worden door de uitkomst van de tool op te nemen in bestaande credits, door het resultaat als verplichte creditscore in bijvoorbeeld MAT8 in te bouwen (BREEAM 'Outstanding' of 'Excellent' worden alleen toegekend wanneer een minimale score van bijvoorbeeld 75% voor Gebouwflexibiliteit wordt behaald) of als innovatiecredits, waarbij een 'bonus' van 15% op het in BREEAM behaalde puntentotaal verdiend kan worden.

Het spreekt voor zich dat de Werkgroep uitermate geïnteresseerd is in uw mening over en feedback op deze 'Quickscan' voor gebouwflexibiliteit, als ook uw ideeën over de waardering van het onderwerp binnen BREAAM.

Bijgaande tool is een voorstel op basis van de eerder genoemde bronnen. In concreto wil de Werkgroep u vragen om met name de volgende eigenschappen van de tool te beoordelen:

- Representativiteit (houdt rekening met het feit dat getracht is een *Quickscan* te ontwikkelen)
- Bruikbaarheid
- Indeling

Een ander belangrijk aspect is de weging van de verschillende onderwerpen. De huidige wegingsfactor is zichtbaar op het tabblad '**Rekentool**', in het geel (voor evaluatie; niet zichtbaar in definitieve versie). Aanpassen kan echter alleen op het tabblad '**Data**'. Op dit moment wordt macroflexibiliteit (multi-functionaliteit) het zwaarst gewogen, maar diversificatie per vraag is mogelijk. De Werkgroep is benieuwd naar uw voorstel voor de wegingsfactor van de verschillende vragen.

Verder vraagt de Werkgroep uw speciale aandacht voor de vragen 11, 12, 13 en 14. Getracht is om een zo duidelijk mogelijke (gekwantificeerde) vraag te formuleren, die niet de indruk moet wekken dat punten gescoord kunnen worden met het (onnodig) overdimensioneren van gebouweigenschappen.

In deze evaluatieversie wordt de totaalscore uit de tool omgezet in een aantal toegekende creditpunten. Scores van minder dan 50% leveren geen creditpunten op. Voor scores tussen 50% en 100% zijn in dit voorstel respectievelijk 1 tot maximaal 8 creditpunten te verdienen.

Bij voorbaat hartelijk dank voor uw input en feedback.

Hoogachtend,

De leden van de Werkgroep Flexibiliteit DGBC