

DE OPINIE VAN ANNE-MARIE RAKHORST, INGENIEURSBUREAU SEARCH BV

“Stel gebouwen in op toekomstige herbestemming”

De vastgoedsector staat aan de vooravond van een grootscheepse renovatie- en herbestemmingslag. De grote leegstand komt grotendeels doordat er niet goed genoeg is nagedacht over de functionaliteit van de panden voor toekomstige generaties. Gebruikerswensen veranderen door de jaren heen. Maar hoe zorgen we dat gebouwfuncties met veranderende behoeften meegroeien? Anne-Marie Rakhorst vertelt vanuit haar visie als duurzame ondernemer hoe zij de levenscyclus van de gebouwde omgeving beheerd zou willen zien.



Search BV voert in binnen- en buitenland projecten uit op het gebied van duurzaam bouwen. Het ingenieursbureau opereert onder andere volgens de Cradle-to-Cradle filosofie. Dit gedachtegoed, waarin afval weer als voedsel moet dienen voor nieuwe producten, wordt zeker in de bouw nog met argusogen bekeken. Om de sceptici het nakijken te geven heeft Search haar kantoren zo veel als mogelijk volgens de C2C-inzichten neergezet. En qua energiebehoefte zijn de panden helemaal zelfvoorzienend. “Ons pand is één groot IKEA-bouwpakket, zonder schroefjes over te houden”, zo beschrijft Rakhorst het huidige hoofdkantoor in Heeswijk, dat eveneens haar ouderlijk huis is geweest. “Alles kan even makkelijk uit elkaar worden gehaald als dat het in elkaar is gezet. Door deze flexibiliteit is het gebouw ingesteld op de toekomst. Je moet helemaal niet iets voor de eeuwigheid neer willen zetten.”

GIGANTISCHE HERBESTEMMINGSSOPGAVE
Dat vastgoed niet voor de eeuwigheid is, blijkt bijvoorbeeld pijnlijk uit de kantorenmarkt. Ruim zes miljoen m2 wacht op een nieuwe huurder. Dit staat

nog los van ‘verborgen leegstand’ in de vorm van leegstaande verdiepingen in verhuurde panden. Ook de bedrijfsruimte markt is dusdanig verziekt dat zelfs een Taskforce zich erover heeft moeten buigen. Herbestemming, renovatie en sloop zijn dus de toverwoorden. Hoe voorkomen we in de toekomst een dergelijke mismatch?

“Het is van alle tijden dat er panden zijn die niemand meer wil hebben”, legt Rakhorst uit. “Sleutelen aan de gebouwde omgeving dus ook. Je moet met realisme kijken naar de levensduur van een pand. Zo blijft een kantoorgebouw gemiddeld 40 jaar staan, en het interieur verandert om de 5 jaar. Het is daarom heel belangrijk om met die tijdelijkheid rekening te houden. Multifunctionaliteit en hergebruik zijn daarbij sleutelbegrippen.”

DEMOGRAFISCHE DOEMSCENARIO'S

Ook de woningmarkt is onvoldoende passend bij de gebruikers. Deze markt wordt geteisterd door problemen als onbetaalbaarheid, scheefwonen en vergrijzing. En als de voorspellingsmodellen van het CBS kloppen,

krijgen we in 2037 te maken met een krimpend aantal inwoners. “Dat denken we”, pareert Rakhorst. “Maar het precieze demografische verloop kunnen we niet voorspellen. Misschien gaat de overheid wel de krimp opvangen door heel veel mensen hierheen te halen.”

In de visie van Rakhorst zijn demografische prognoses dus grotendeels giswerk. Maar de realiteit is dat een aantal gemeenten al wel te maken heeft met een dalend aantal inwoners. En de vergrijzing is al actueel. “Ik merk dat krimpdiscussies vaak vanuit het onroerend goed worden gevoerd”, vervolgt Rakhorst sceptisch. “Het is nog maar de vraag of je dat moet doen. Succesgebieden komen tot stand door ambitie en samenwerking. De gebouwde omgeving is alleen maar faciliterend. Je hebt gedreven bestuurders én inwoners nodig, die van hun gemeente weer een inspirerende omgeving maken.”

VOORWAARDEN TOT SUCCES

Een inspirerende omgeving is een plek waar mensen zich thuis voelen, nu en de komende generaties. Dit heeft een weerslag op de gebouwde omgeving, die net zo dynamisch moet zijn als de gebruikerswensen. “Wat mensen nu aan comfort nodig hebben weten we onderhand wel”, redeneert Rakhorst. “Maar je kunt niet zien hoe dat over meerdere decennia is. Het is ook maar de vraag of je moet willen bepalen wat toekomstige generaties willen.”

“Flexibiliteit is daarom noodzakelijk”, vervolgt ze. “Je moet op zo’n manier werken dat je kunt toevoegen, maar ook kunt wegnemen. Dat houdt in: zo goed mogelijk kijken naar de multifunctionaliteit van je hele gebouw, inclusief je installatietechniek. Panden moeten op herbestemming zijn ingesteld en dat begint al bij het ontwerp. Tijdens die ontwerpfase moeten we bestaande structuren durven loslaten.”

DEMONTABELHEID TROEF

Zodra er geen huurders meer te vinden zijn voor het pand in de oude staat, moet het aan te passen zijn. Dit houdt in dat bouwdelen demontabel moeten zijn, adviseert Rakhorst: “Je hoeft niet precies te weten dat bijvoorbeeld een ziekenhuis een appartementencomplex gaat worden. Wel moet je bepalen wat de toegevoegde waarde ervan kan zijn op het moment dat je het niet meer gebruikt als ziekenhuis. Wat is logisch, gezien de locatie en indeling? Als je wilt dat het ziekenhuis in de toekomst ook als woonruimte geschikt is, moet je met de zone-indeling rekening houden. Ook moet je de kabels en leidingen makkelijk kunnen doortrekken, zodat water en elektriciteit regelbaar is per unit. Ik zeg nu overigens niks nieuws, de markt is hier al prima mee bezig. Waar wij bij helpen, is om de noodzakelijke duurzame vertaalslag te maken.”



PROFIEL

Anne-Marie Rakhorst is directeur bij Search BV. Dit internationaal opererend ingenieursbureau staat voor duurzame ontwikkeling. Haar inzet voor het milieu werd in 2000 bekroond met de titel Zakenvrouw van het jaar. Tevens is Rakhorst auteur van boeken als ‘De winst van duurzaam bouwen’ en verantwoordelijk voor de Nederlandse vertaling van ‘Cradle to Cradle, afval = voedsel’.

IEDEREEN PRODUCENT SCHONE ENERGIE

Een laatste voorwaarde voor langdurig plezier van een pand is duurzaamheid in de meest gebruikte betekenis, namelijk energiezuinigheid. Technisch gezien zijn energieopwekkende gebouwen mogelijk, maar Rakhorst houdt haar hart vast. Tenzij we naar voorbeeld van de Duitse feed-inwet gaan werken, halen we volgens haar de duurzaamheidsdoelstellingen niet.

“We kiezen voor schone energie, maar richten dit op de traditionele manier in: distributie via bestaande energienetwerken. Dat werkt natuurlijk niet. In Duitsland kan iedereen die energie opwekt met zijn vastgoed dit aan het net toevoegen. Dan loont het om energiebesparende maatregelen te treffen. Je kunt voor energie betalen, maar je kunt er ook voor betaald krijgen. Het machtsspel dat er rond energie gaat komen is niet vuil tegen schoon, maar centraal versus decentraal.”

INSPIRATIEBRON

Rakhorst benoemt tot slot de grootse taak die ons te wachten staat: “Al onze creativiteit moet in de bestaande voorraad woningen en utiliteitsbouw gaan zitten. Ik geloof niet dat alles is geprobeerd om de leegstaande bedrijvencomplexen te herbestemmen. Duurzame nieuwbouw is niet meer dan een druppel op de gloeiende plaat. Het dient als inspiratiebron voor het verduurzamen en herbestemmen van de bestaande bouw.”

“Panden moeten op herbestemming zijn ingesteld en dat begint al bij het ontwerp”