

Nieuwe gebouwen: intelligent, flexibel

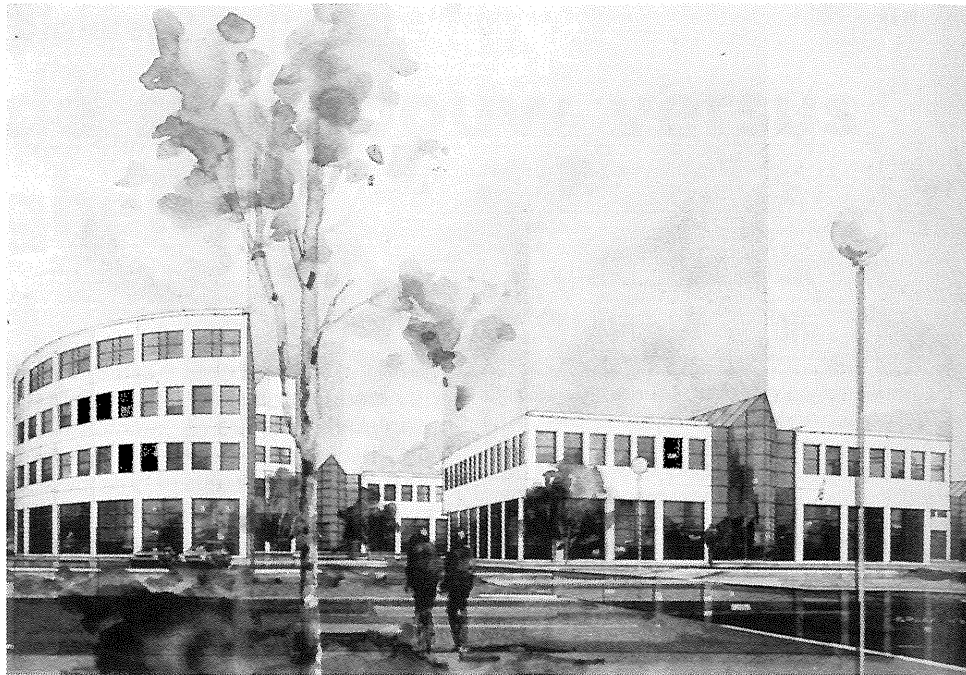
High-tech-gebouwen, intelligente gebouwen, smart buildings, teleport, transpolis, telecenter..... Termen en concepten zijn er genoeg om de nieuwe ontwikkelingen op de gebouwenmarkt voor bedrijven te kenschetsen. In het buitenland wordt dit 'nieuwe bedrijfsgebouw' in verschillende vormen reeds in toenemende mate gerealiseerd. En ook in Nederland is men volop bezig met onderzoek naar en ontwikkeling van de verschillende concepten en typen, die aan moeten sluiten op de nieuwste technologische ontwikkelingen. Dat ze er komen is wel zeker, in welke mate en welke gedaante is vooralsnog de vraag.

KEES VAN DER MEULEN*

Een sluitend antwoord op deze vragen is nog niet te geven, maar in zijn doctoraalonderzoek naar de ontwikkelingen van het hoogwaardig bedrijfsnonroerend goed geeft **Wietze Kampen** een goed beeld van de huidige stand van zaken in Nederland.¹ Door middel van literatuurstudie, vergelijking met de ontwikkelingen in het buitenland, gesprekken met deskundigen uit de onroerend-goedewereld en case study's van een aantal in Nederland lopende projecten biedt de studie aanknopingspunten voor beantwoording van bovenstaande vragen.

Versluisend

De verzadigde markt leidt de laatste jaren tot toenemende leegstand van bedrijfs- en kantoorgebouwen. Veranderende productieprocessen, automatisering en de toepassing van informatica en telecommunicatie doen het karakter van de vraag veranderen. Aanbieders trachten hierop in te springen met versluisende marketingtermen als 'high tech buildings', 'intelligente gebouwen' en 'elektronische kantoren'. In deze gebouwen wordt een 'hoogwaardige gebouwinfrastructuur aangeboden, die informatiesystemen, communicatiesystemen en controlesystemen integreert', zo wordt gemeld. Echt duidelijk waar deze gebouwen zich door kenmerken wordt het hier niet van, terwijl bovendien de hieraan verbonden kosten dikwijls in het vage blijven. Veel zinvoller is het daarom uit te gaan van de eisen van de vraagzijde. Kort gezegd ko-



In Rotterdam Noord-West wordt momenteel gewerkt aan het 'Business-park Gateway'. Een groot aantal inrichtingsmogelijkheden, representatieve architectuur en een gunstige locatie.

Illustratie: Wilma Vastgoed bv

men deze, naast traditionele vestigingsplaatsfactoren, meer op flexibiliteit en representativiteit. De termen 'flexibele indeelbaarheid' en 'technische flexibiliteit' worden duidelijk wanneer bedacht wordt, dat het onderscheid tussen industriële en kantooractiviteiten steeds diffuser wordt. Vroeger had men voor een industrieel proces een fabriek nodig, en voor administratieve handelingen een kantoor. Nu moeten de bedrijfsruimten voor opslag van hoogwaardige goederen, assemblage, etalage, verkoop, servicewerkzaamheden, research en de traditionele kantoorwerkzaamheden niet alleen op elkaar lijken, maar ook de mogelijkheid bieden voor integratie van deze activiteiten. Voor de aanbidders heeft dit als voordeel dat de doelgroep voor eenzelfde gebouw aanmerkelijk groter wordt. Een geringe aanpassing van de gebouwstructuur aan het karakter van de in het gebouw uit te voeren handelingen zal echter altijd wel nodig blijven. Vandaar de benodigde flexibiliteit.

Bij de presentatie van nieuwe concepten ligt een sterke nadruk op de aanwezige gebouwinfrastructuur. Deze sluit, als het goed is, aan op de modernste technologie en op de ontwikkelingen in informatica en telecommunicatie. Steeds vaker wordt de mening gehoord, dat computers en andere hoogwaardige technologische hulpmiddelen zich wel aan het gebouw aanpassen. Vanuit het oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering is realisatie van gebouwen met een specifieke gebouwinfrastructuur dan geen absolute vereiste.

Omgeving

Wel drukt de aanwezige infrastructuur een belangrijk stempel op de representativiteit en het imago van een gebouw. Juist deze vormen een steeds belangrijker wordende vestigingsfactor voor bedrijven. Bij een enquête onder gebruikers van het World Trade Center in Amsterdam komt die representati-

viteit na de traditionele vestigingsplaatsfactoren 'bereikbaarheid' en 'contactmogelijkheden' als derde factor naar voren: voor meer dan 30% van de bedrijven was dit zelfs de belangrijkste vestigingsreden. Representativiteit wordt behalve door de

Hoogwaardig aan het water: Kantoorgebouw de Maas in Rotterdam. Foto: Nationale Nederlanden Vastgoed



gebouwinfrastructuur ook bepaald door de architectuur, door het karakter van de aanwezige huurders en door de directe omgeving van het gebouw. Dit noopt onder meer tot een zorgvuldige inrichting en zonering van bedrijfsterreinen waarop het nieuwe type gebouw gestalte moet krijgen. Bij zonering krijgen de meest representatieve locaties langs de (uiteraard aanwezige) autosnelweg een kantoorbestemming, in een tweede zone moeten kantoren de overhand hebben, maar mogen ook andere hoogwaardige activiteiten uitgeoefend worden, terwijl in de derde zone de verhouding fifty-fifty dient te zijn. Omdat het bedrijfsterrein in z'n totaliteit hoogwaardig moet zijn, moet ervoor worden gewaakt dat er zich geen bedrijven vestigen die horizonvervuilend werken of anderszins het representatieve karakter van de omgeving verstoren.

Op korte termijn zullen de intelligente gebouwen nog niet op grote schaal in ons land verrijzen. Toch zullen de ontwikkelingen in het buitenland hun invloed hebben op de Nederlandse commerciële onroerend-goedmarkt. Alleen al door de vereiste representativiteit zal de 'gebouwinfrastructuur' een stempel op de markt drukken. Zo zullen bestaande gebouwen die ongeschikt zijn voor een zekere mate van gebouw-intelligentie slechter in de markt komen te liggen. De gebouwen, die wél met de bovenstaande eisen in het achterhoofd zijn opgezet, zullen daarentegen steeds meer gevraagd worden.

* Redactie Agora

1. W. Kampen: *Hoogwaardig bedrijfs-onroerend goed*. Doctoraalscriptie Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Groningen, 1987. Verkrijgbaar bij W. Kampen, Keizer Karelweg 385, 1181 RG Amstelveen.

Computerdetailhandel

6 ►

vooral bepaald door het aanbod van (goedkope) ruimte, wat te maken heeft met het relatief kleinschalige karakter. Deze zaken zijn dan ook meer gespreid (en vaak in zijstraten) te vinden.

Ook de mate waarin de ondernemers tevreden zijn over hun locatie, verschilt per categorie. Zo lijken er voor de business-centra wat dit betreft nauwelijks knelpunten te bestaan. Dat geldt echter niet voor de ondernemers van de computerhuizen; zij zijn met name ontevreden over de bereikbaarheid voor klanten en personeel en over de parkeermogelijkheden.

1. Walter Manshanden: *Amsterdamse computer-detailhandel, perspectief van stedelijke verdichting*. Afstudeerscriptie Economisch Geografisch Instituut, Universiteit van Amsterdam. 1987. Bureau Economisch Onderzoek Gemeente Amsterdam: *Computerdetailhandel Amsterdam*. Amsterdam, 1987.

GEOMATICA

JOS ZOMERPLAAG

Informatiesystemen

Computers worden in toenemende mate ingeschakeld bij het nemen van moeilijke beslissingen. De zogenaamde beslissings-ondersteunende programma's worden al gebruikt door bedrijfskundigen en managers in grote organisaties en bedrijven. Maar ook planologen kunnen van deze programma's gebruik maken. In plaats van louter economische, worden dan ook geografische gegevens in de analyse betrokken.

De Stichting Experimenten Volkshuisvesting ontwikkelt op dit moment in Maassluis en in Roermond een computersysteem dat mensen moet gaan helpen bij het maken van een woningkeuze. De plaatselijke woningbouwvereniging plaatst de apparatuur in haar kantoor en de cliënten kunnen hun woonwensen kenbaar maken. Het systeem stelt vragen als 'Wat wilt u maximaal betalen?', 'Welk type woning zoekt u?', 'Hoe graag wilt u in de buurt van een school wonen?'. De computer zoekt dan in het bestand of een woning met dergelijke karakteristieken beschikbaar is. En dan komt het mooiste: de computer tovert plaatjes van woning en woonomgeving en van het interieur op het scherm. Als de gebruiker accoord gaat, wordt een huurcontract geprint, waarop relevante gegevens al zijn ingevuld. Alleen de handtekeningen moeten nog gezet worden.

Het verschil tussen de systemen in Maassluis en Roermond zit hem in de manier waarop de plaatjes opgeslagen zijn. In Roermond staan deze op een beeldplaat. De beeldkwaliteit benadert daardoor die van kleurenfoto's en het bedieningsgemak is groot. Het nadeel is echter dat het maken van zo'n beeldplaat erg duur is. Omdat de gegevens regelmatig bijgewerkt moeten worden, kan dat een kostbare zaak worden. In Maassluis staan de plaatjes in digitaliseerde vorm op een harde schijf. Dat maakt het beeld minder fraai, maar het is veel goedkoper. Op dit moment is men nog bezig met het opzetten en uittesten van het systeem. Ik hoop in de toekomst nog aandacht aan de resultaten ervan te kunnen schenken.

Een ander beslissingsondersteunend systeem is RIA: Ruimtelijke Informatie via Automatisering. In feite is dit niet zozeer een programma dat doelgericht optimale oplossingen zoekt, maar veeleer een grote databank, waar gege-

vens ten behoeve van de ruimtelijke ordening in opgeslagen zijn. Het is de bedoeling dat het systeem planners en politici van dienst zal zijn bij het verkrijgen van hun informatie. RIA werd ontwikkeld in het kader van de voorlichtings- en inspraakcampagne voor de 'Vierde nota'. Het systeem biedt 'informatie over de ontwikkelingen in de afgelopen dertig jaar en in de toekomstige dertig jaar'. Er zijn gegevens betreffende bevolkingsopbouw, wonen, economie en werkgelegenheid, verkeer en vervoer, landbouw en milieu. De informatie is op verschillende schaalniveau's beschikbaar, variërend van West-Europa tot een enkele vierkante kilometer in een gemeente. In de databank zijn duizenden kaarten, grafieken en tabellen opgenomen, die menugestuurd op te vragen zijn. Het systeem staat opgesteld bij 40 grote gemeenten, de Kamers van Koophandel en PPD's. Iedereen kan er gratis gebruik van maken. RIA is nog niet af. In de toekomst moet er, net als bij het Engelse Domesday-project, een gegevensbank op beeldplaat aan gekoppeld worden, zodat plaatjes van fotokwaliteit te zien zijn van heel Nederland. Bovendien worden de opmerkingen van de mensen die er mee werken gebruikt om het systeem zo gebruiksvriendelijk mogelijk te maken.

Aangezien de gegevens van RIA openbaar zijn, kan het systeem een bijdrage leveren aan de democratisering van het planningsproces. RIA helpt de gebruiker om gegevens boven water te krijgen, of dat nu een planner, een politicus of een belangengroep is. Hieraan kleef ook een gevaar: Als mensen afhankelijk worden van centraal gevulde databanken, is manipulatie door kwaadwillende bestuurders niet ondenkbaar. Tegenstanders van één of ander project kunnen dan verstoken blijven van objectieve informatie.

Het bijwerken van openbare databanken zou dan ook moeten geschieden door een onafhankelijke instantie, die net als in de rechtspraak, geen verantwoording hoeft af te leggen bij de overheid. Technisch zit het allemaal al goed in elkaar, maar op het bestuurlijke vlak moet – voorzover het openbare databanken betreft – nog het een en ander gebeuren.

Met dank aan: Jeroen Singelenberg (Stichting Experimentele Volkshuisvesting), Fred Hulst (Research Instituut Gebouwde Omgeving), Hans Ploeg (Gemeentewoningbedrijf Maassluis) en Piet Kooijman (Ministerie VROM).

