

VERSLAG BIJENKOMST FUNCTIENEUTRAAL VASTGOED

10 februari 2021

Deelnemers

27 januari 2021

Kees Wassenaar
Robert Mollerus
Louk Heijnders
Eline Limbeek
Edwin Valk
Wim Pullen
Kevin Phoelich
Pauline Martens
Renee Bialoskorski
Harald Versteeg
Rob Konings
Frederieke Sedee

10 februari 2021

Kees Wassenaar
Robert Mollerus
Louk Heijnders
Eline Limbeek
Edwin Valk
Wim Pullen
Kevin Phoelich
Marien Boer
Thomas van Dijk
Rob Konings
Frederieke Sedee

Verkennde bijeenkomsten

Met een kleine groep deelnemers afkomstig vanuit diverse organisaties zijn twee verkennende bijeenkomsten georganiseerd rondom functie neutrale gebouwen/ de werkplek van de toekomst. Tijdens de eerste bijeenkomst op 27 januari 2021 werd onder andere aandacht besteed aan de opgaven die er met betrekking tot deze onderwerpen binnen de diverse organisaties spelen, waarbij tevens is geïnventariseerd wat er reeds gebeurt op deze onderwerpen in Nederland. Wat zijn voorbeelden die tot de verbeelding spreken, en waarom is het lastig om dit in andere organisaties toe te passen? Zijn er mogelijkheden om elkaar hierin te ondersteunen door onder andere leerervaringen en leervragen te delen?

De beweging die hierbij naar voren kwam, is vervolgens voorgelegd aan de deelnemers tijdens de tweede sessie op 10 februari. Tijdens deze vervolgbijeenkomst is getoetst of de deelnemers zich erin konden vinden, wat deze beweging betekent en hoe hiermee aan de slag kan worden gegaan. Tevens is stilgestaan bij de manier waarop vervolgd kan worden gegeven aan de twee bijeenkomsten. Hieronder is een beschrijving van de resultaten van de bijeenkomsten nader toegelicht.

EERSTE BIJENKOMST 27 JANUARI 2021

Associaties met het onderwerp

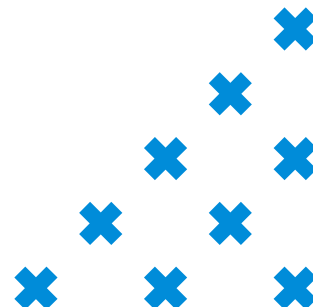
Na een korte kennis making en introductie vanuit De Bouwcampus is de groep verdeeld in verschillende breakout rooms waarin de deelnemers 1-op-1 het gesprek met elkaar aangaan over de volgende vragen:

- Wat is voor jou functie neutraal vastgoed/ de werkplek van de toekomst?
- Waarom is het belangrijk? Voor jou als individu? Voor jouw organisatie?

In Miro konden de deelnemers hun ideeën m.b.t. deze vragen weergeven, zie bijlage. De hoofdlijnen die hieruit naar voren kwamen zijn als volgt:

Wat is voor jou functie neutraal vastgoed/ de werkplek van de toekomst?

- Vastgoed waarin functies en gebruikers uitwisselbaar en aanpasbaar zijn, zodat rekening wordt gehouden met mogelijke veranderingen van drijfveren en behoeften van functies. Aan de ene kant dient het vastgoed aan te sluiten bij de initiële functie, maar tegelijkertijd dient het ook mogelijk te zijn om aan toekomstige functies (second life) te voldoen. Hierdoor is sprake van een duurzame huisvesting.



- Het is de vraag of de functie of de mens centraal wordt gesteld wanneer wordt gekeken naar vastgoed. Het kiezen hierin voor de functie is op termijn een doodlopend pad.
- De locatie van werkplekken is wisselend, waardoor ook de functie van een plek uitwisselbaar dient te zijn. Een werkplek kan zowel een fysieke ruimte zijn, maar is tegenwoordig ook digitaal. Daarnaast wordt tegenwoordig ook gewerkt in onderweg, zoals in een auto.
- Functieneutraal is theoretisch concept. Het gaat om functievraag en aanbod (en de afweging daarbij tussen kosten en baten)
- Mixed-use: multifunctioneel gebruik van een pand waarbij samenwerking tussen organisaties wordt gestimuleerd en daarnaast een pand ook wordt gebruikt buiten de kantooruren om, zoals avonduren en weekenden. Hierdoor wordt de functie van het pand losgekoppeld van de gebruiker.
- Systemische versus casuïstische benadering: start vanuit de overkoepelende maatschappelijke opgave. Wat zijn de mogelijkheden als straks steeds meer gebruik wordt gemaakt van artificial intelligence.

Waarom is het belangrijk? Voor jou als individu? Voor jouw organisatie?

- Door een pand beschikbaar te maken voor andere organisatieonderdelen en gebruikers waardoor een pand ook buiten de kantooruren om benut kan worden, wordt beter omgegaan met de beschikbare schaarse middelen en kan het pand duurzaam worden benut. De vraag naar en het aanbod van kantoorpanden kan hierdoor beter op elkaar aangesloten worden.
- Duurzaamheid beperkt zich niet alleen tot gasloos bouwen, maar betreft tevens de circulariteit van een pand. Door een pand her te gebruiken, wordt de levensduur verlengt. Door deze circulariteit is een pand ook meer waardevast.
- Duurzaamheid: streven naar meer maatschappelijke waarde (meer dan gasloos/circulair bouwwerk)
- Zeker door de huidige omstandigheden verandert de kantoorfunctie. Werknemers komen minder naar kantoor om zelfstandig te werken, maar zij komen naar kantoor om met anderen samen te werken en mensen te ontmoeten.
 - o Aan de ene kant biedt de coronacrisis kansen en mogelijkheden om te veranderen, doordat deze vragen juist nu erg actueel en belangrijk zijn.
 - o Aan de andere kant roept het de vraag op of het wel wenselijk is om een pand functie neutraal te maken, want werknemers komen juist naar kantoor om collega's te ontmoeten en samen te werken.
- Belang voor het individu: flexibiliteit behouden, eigen keuzes, werkomgeving aanpassen naar behoefte
- Belang voor de organisatie: opdrachtgevers toekomstbestendig kunnen adviseren, aangezien vastgoed vrij log is
- Wisselwerking tussen de markt bedienen en eigen organisatie
- Primair proces of mens centraal stellen
- Samenwerking tussen organisaties in één gebouw versterkt je rol in de samenleving

Waar bewegen we naartoe?

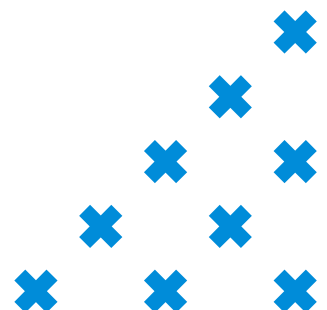
Na een korte plenaire terugkoppeling werd de groep opgesplitst in twee aparte groepen. Het doel van dit tweede deel was om een beeld te krijgen van het maatschappelijk vraagstuk en wat er nodig is om dat te bereiken. Om de deelnemers aan het denken te zetten, werden weer twee vragen gesteld:

- Wat gebeurt er al op dit onderwerp? Wat zijn aansprekende voorbeelden in Nederland? Welke beweging zie je hierin?
- Wat is jouw eindbeeld? Wat is er nodig om daar te komen?

Wat gebeurt er al op dit onderwerp? Wat zijn aansprekende voorbeelden in Nederland? Welke beweging zie je hierin?

Aansprekende voorbeelden die werden genoemd zijn:

- Musea als restaurant/ eventlocatie
- The Solids (Amsterdam)



- Tapijn kazerne (universiteit Maastricht)
- J&V Den Bosch
- Nokia (Finland)
- Schoolwoningen
- Justitieel complex Schiphol
- Rijkskantoor Kalmtlaan (Amsterdam)
- ASML deelt ruimte met ketenpartners
- Sportcomplexen (o.a. fysio etc.) en sporthallen (van scholen)
- Kantoor gebouw op station Apeldoorn: samenwerking tussen onderwijs en belastingdienst (waarbij de academie van de belastingdienst gebruik maakt van onderwijsvoorzieningen)
- Delen van parkeerterrein van kantoor met bewoners (na verloop van tijd teruggedraaid omwille van veiligheid)

Een aantal overwegingen/ bewegingen die bij het noemen van de voorbeelden naar voren kwamen

- Het is vaak gemakkelijker om eerst naar een type partner te kijken met wie het pand gedeeld gaat worden en de raakvlakken/soort relatie die er opgebouwd kan gaan worden om vervolgens pas invulling te geven aan de samenwerking zelf. Hierdoor is het vaak gemakkelijker om functies te delen.
- De drijfveer moet vaak duidelijk en groot zijn, anders gaat het niet lukken. Zonder de wil kom je er niet. Van belang hierbij is ook dat met name degenen aan de top de urgentie ervaren. Deze druk is met name groot als die komt vanuit de maatschappij (RWS zette alle lampen pas uit nadat er klachten kwamen van voorbijgangers). Zo kan het helpen om de druk te creëren vanuit de woonwijk dat een gymzaal multifunctioneel wordt benut.
 - o Daarnaast kunnen klimaatdoelstellingen wellicht helpen. Deze zijn nu met name gericht op individuele systemen. Hoe kunnen we de klimaatdoelstellingen inzetten? Hoe doorrekenen?
- Belemmerende factoren zijn veelal financiën (veel wordt afgeschreven, ICT en veiligheid).
- Op veel meer plekken zouden panden gedeeld kunnen worden dan nu het geval is. Voor veel organisaties is het echter lastig om vast te stellen waar de risico's liggen en wie daarvoor vervolgens verantwoordelijk is bij het delen van een pand). Daarnaast brengen samenwerkingen veel spanningen met zich mee.
- Kijk niet alleen naar panden van de overheid, maar besteedt ook aandacht aan private eigendommen. Kan vaak meer.
- Kleine voorbeelden zijn vaak bepalend. Het is dus van belang om successen te vieren.

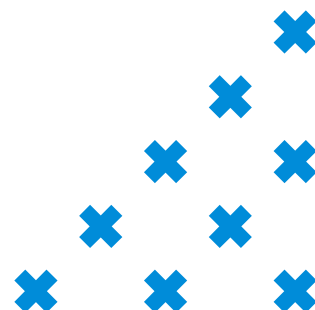
Wat is jouw eindbeeld? Wat is er nodig om daar te komen?

- Kijk naar onderliggende financiële systemen
- Veiligheid wordt veelal als knelpunt benoemd, maar benader veiligheid andersom en zoek naar afstemming: Maak eerst de ICT veilig en richt de huisvesting daar omheen i.p.v. het inrichten van de ICT op de huisvesting. Wie geeft de opdracht en wie neemt de risico's?
- Droom: op een toegankelijker manier meer inzicht krijgen in het wel/ niet gebruiken van vastgoed. Kan je van een huidig pand zien vanaf de buitenkant wat de gebruiksfunctie is en of het 's avonds leeg staat? Dit kan een financiële prikkel met zich meebrengen. → kosten – baten
- Duurzaamheid en toekomstbestendig worden steeds belangrijkere thema's. Probeer maatschappelijke waarde en duurzaamheidsaspecten een belangrijkere rol te geven door bonussysteem.
- Wat is de rol van bestemmingsplannen en wet en regelgeving? → de rol van de gemeente? Kan je het verplichten? (denk ik mogelijkheden in plaats van beperkingen!)

TWEEDE BIJeenKOMST 10 FEBRUARI 2021

Terugkoppeling eerste bijeenkomst: welke beweging zien we?

Op basis van de input uit de eerste bijeenkomst zijn hoofdlijnen blootgelegd. De beweging die hierbij zichtbaar werd, is tijdens de tweede sessie aan de deelnemers voorgelegd.



Alle input uit de eerste bijeenkomst is samengevat in de oneliner: **100 jaar en klokje rond gebruik van het gebouwde vastgoed**. Door de functie en de gebruiker van een pand uitwisselbaar te maken, gaan panden langer mee. De levensduur van de panden wordt hierdoor vergroot en de maatschappelijke waarde neemt toe. Door daarnaast ook de panden in de avonden en weekenden te gebruiken, worden de schaarse kantoorpanden beter benut.

Onder dit hoofdthema vallen ook een aantal sub-bewegingen:

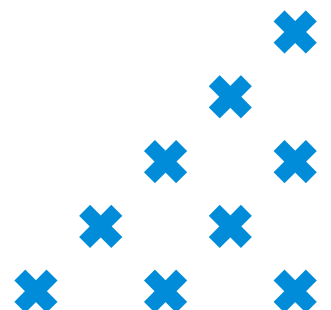
- *Uitwisselbaarheid functie en gebruiker*
- *Samen met (keten)partners*: meerdere organisaties gebruik laten maken van één pand
- *Gebouwde volume beperken*: hoe minder er wordt gebouwd, hoe beter. Meer inzetten op circulair gebruik van panden in plaats van sloop/nieuwbouw: van kantoor naar woonruimtes en van werk naar ontmoetingsruimtes
- *Functie of mens centraal*: het wordt steeds meer van belang om te starten bij de mens. Hoe zorgen we ervoor dat organisaties de juiste medewerkers blijven aantrekken. Waar zijn zij naar op zoek bij de keuze om te werken voor een bepaalde organisatie?
- *Altijd en overal werken*: tijd, plaats en apparaat onafhankelijk werken. Tegenwoordig wordt ook steeds meer thuis, onderweg of op kantoor gewerkt, waarbij tevens afwisseling is tussen fysieke en digitale overleggen. Dit heeft ook invloed op de flexibiliteit tussen werk en privé.
- *Terugdringen reisbewegingen*: Door meer vanuit huis te werken, of op kantoor in de eigen stad neemt het aantal reisbewegingen af. Dit is tevens duurzamer.
- *Sociale binding*: Waar zijn werknemers naar op zoek op het moment dat zij naar kantoor gaan? Willen zij juist contact met collega's die zij al kennen? En hoe verschilt dat ten opzichte van voor de COVID19-crisis.
- *(Toegevoegd n.a.v. input tijdens de breakout rooms: Artificial intelligence*: van belang om aandacht te hebben voor de effecten van ICT op de mogelijkheid om op termijn te komen tot functieverandering)

Wat betekent het als we hiermee aan de slag gaan?

Na een plenaire terugkoppeling van de eerste bijeenkomst, ging de groep in twee breakout rooms uiteen om door te praten over de geschetste beweging. Getoetst werd of de deelnemers zich in de beweging konden vinden en of zij nog op- of aanmerkingen hadden. Daarbij werd stil gestaan bij de vraag wat het betekent als aan de slag wordt gegaan met deze thema's. waar staan we met elkaar over 0,5 jaar, over 1 jaar en over 5 jaar? Wat moeten we doen om daar te komen, en wat gaat ieders bijdragen daarin zijn?

Een aantal zaken die tijdens deze verkenning naar voren kwamen zijn:

- Het is van belang om de mindset te veranderen. Zodra je start met de bouw/het ontwerp van een pand moet al nagedacht worden over een second life. De bouwers van de Bijlmerbajes hadden ook niet verwacht dat de gevangenis een dergelijk tweede leven kreeg. Houdt bij het lange termijn beleid ook rekening met een eventuele second life. Nu wordt een gevangenis gebouwd in een gevaarlijke milieuzone, waardoor een second life niet mogelijk is op termijn.
- Het milieu wordt steeds belangrijker en kan ook gebruikt worden om de beweging in gang te krijgen. Lift mee op actuele tendensen: milieu- en coronacrisis
- De politiek staat vaak centraal en heeft veel effect op de uiteindelijke huisvesting
- Maak gebruik van smart buildings en artificial intelligence: het is van belang om aandacht te hebben voor de effecten van ICT op de mogelijkheid om op termijn te komen tot functieverandering
- Waarom zou je je beperken tot de eigen portefeuille? Binnen gemeenten zijn veel lege panden.
- Het is vaak lastig en risicovol om trendsetter en first volger te zijn. De overheid kan hierin doorbraken creëren. Er heerst nu vaak nog angst het combineren van functies uit te proberen, maar in de praktijk moet dit mogelijk zijn.
- Organisaties zijn vaak terughoudend om baanbrekend te zijn, of om functies te combineren. De cultuur is daar niet op ingesteld en het is lastig om dit om te laten slaan. Dit kost tijd. Jongerenorganisaties kunnen hierin doorbraak gevend zijn. Over het algemeen is de bereidheid voor (grote) veranderingen



bij jongeren namelijk hoger. Tegelijkertijd is het van belang dat iemand hogerop in de organisatie ook voor de verandering staat en trekker wil zijn. Om tot verandering te komen is het dus waardevol om een bottom-up beweging te combineren met kartrekker hogerop in de organisatie.

- Functieneutraal geldt niet alleen voor kantoren.
- Hoe ver rek je het begrip 'functie neutraal' op? Zowel in de tijd als in de beeldvorming. Raakt aan termen als adaptiviteit (hoe snel kun je vastgoed aanpassen aan veranderende behoefte)
- Het gebied waarin een pand zich bevindt, bepaalt de mix van functies (en dus ook welke veranderende functies je kan faciliteren). Er zit verschil in gebouwen aan de rand van een stand/ dorp en in het centrum.
- De manier waarop "Huisvesting" is vormgegeven, is een gevolg van de wijze waarop de organisatie wilt werken en veranderen.
- 2 communicerende vaten: Gebouw/Portefeuille perspectief versus Mens/Organisatie perspectief. Meeste energie van de deelnemers aan mijn subgroep was om te vertrekken vanuit Mens/Organisatie-perspectief.
- De succesvolle "functie neutrale" vastgoedcases zijn meestal ontstaan als gevolg van overmaat aan m2

Vervolg bijeenkomsten

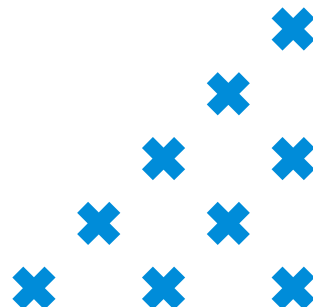
Vanuit De Bouwcampus is het voorstel gedaan om een webinarreeks te organiseren als vervolg op de eerste twee bijeenkomsten. Er gebeurt op dit moment namelijk al ontzettend veel, maar het blijkt lastig om hier vervolg aan te geven en het op te schalen. De Bouwcampus is een neutraal platform en kan hierbij ondersteunen door succesverhalen te delen. Gezamenlijk kan op zoek worden gegaan naar interessante voorbeelden en leerervaringen die aan de hand van een webinarreeks kunnen worden verkend en gedeeld. Tijdens deze webinars zal tevens specifiek een koppeling worden gemaakt met de praktijk. Het blijft niet alleen bij het delen van kennis, maar hoe kunnen de opgehaalde inzichten worden toegepast binnen de diverse organisaties? Waar lopen we tegenaan, en wat weerhoudt ons om dit te doen?

- De deelnemers zien de waarde ervan in om een webinarreeks te faciliteren waarin kennis wordt gedeeld. Hierbij is het interessant om tevens stil te staan bij de vraag waarom het nu niet gebeurt, welke obstakels er zijn en hoe je deze kan overwinnen.

Nabranders

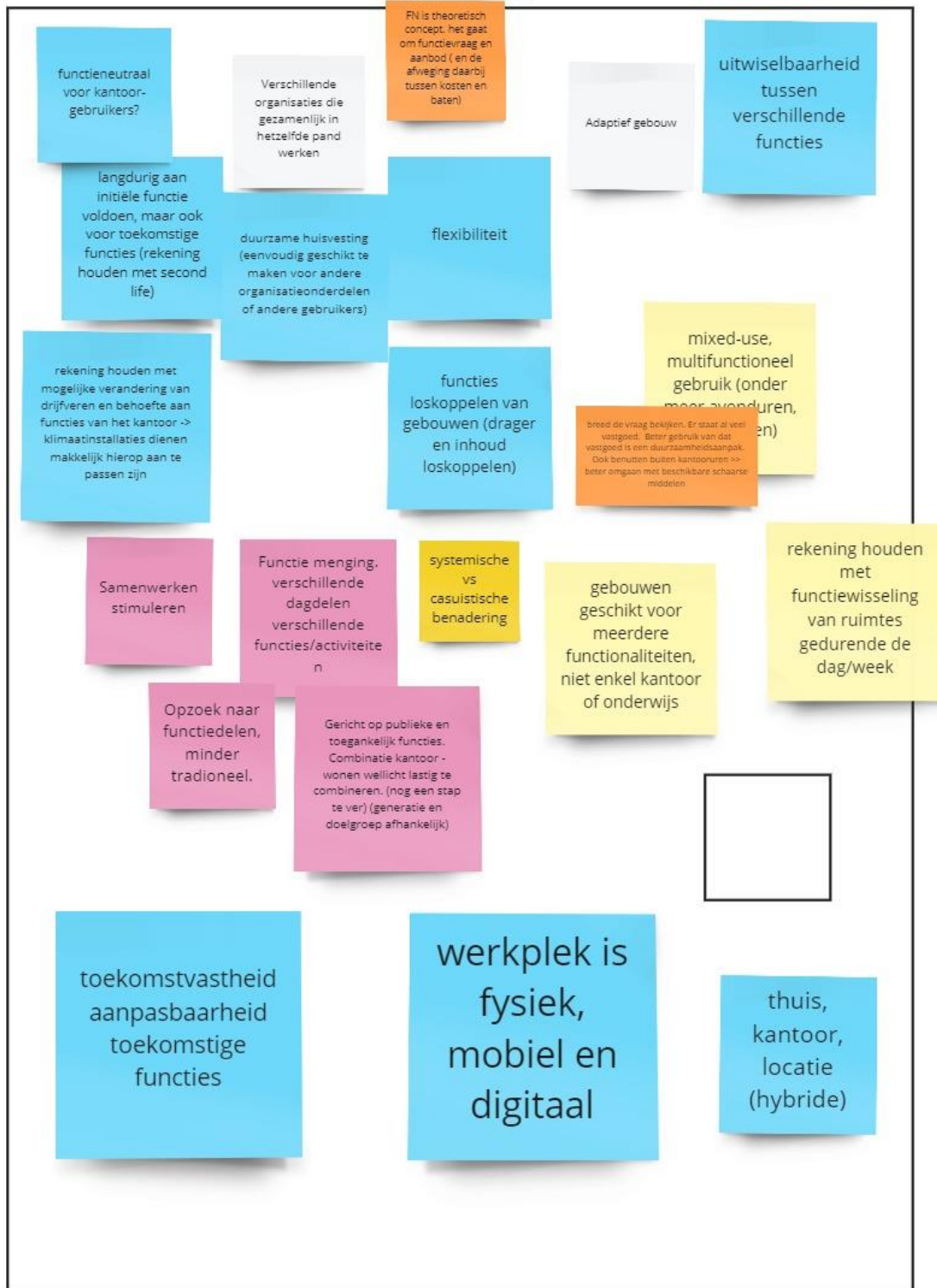
Aan het einde van de bijeenkomst was nog tijd ingepland om open het gesprek aan te gaan. Hierbij kwamen een aantal punten naar voren:

- Bij het vervolg is het tevens interessant om meer private partijen uit te nodigen. De deelnemers vertegenwoordigen nu met name publieke organisaties
- De thema's duurzaamheid en circulariteit tijdens de bijeenkomst niet expliciet genoemd. Deze zijn wel degelijk van belang en kunnen driver zijn. De gebouwde omgeving speelt namelijk een grote rol bij het halen van diverse opgestelde akkoorden.
 - o Duurzaamheid kan als afgeleide worden gezien van uitwisselbaarheid. Duurzaamheid is een noodzakelijke voorwaarde om te functioneren. Zo is het onder andere nodig om als organisatie aandacht te besteden aan duurzaamheid om personeel te werven.
- Is het interessant om tevens het internationale perspectief erbij te betrekken? Nederland is geen koplopers meer.
- Ontmoetingspleinen, zoals KW7, lijken op papier mooi maar blijken in de praktijk lastig. Wie gaat het betalen?
- De organisaties waar de deelnemers voor werken kunnen wellicht als trendsetter acteren. Kunnen kantoren/ afdelingen met vergelijkbare functies samengevoegd worden/ zich bundelen? Er heerst nu vaak nog angst om het combineren van functies uit te proberen, maar in de praktijk moet dit mogelijk zijn.

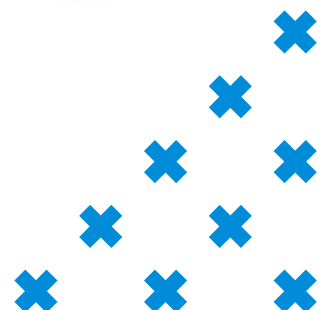


Bijlage: Miro bord tijdens de eerste bijeenkomst

Wat is voor jou een functie neutraal vastgoed/ de werkplek van de toekomst?



miro



Waarom is het belangrijk

- voor jou als individu?
- voor jouw organisatie?
- (eventueel: raakvlakken en overeenkomsten tussen jullie (organisaties))

voorkomen dat gebouwen niet goed / optimaal /volledig worden gebruikt

organisatie: opdrachtgevers toekomstigbestendig kunnen adviseren, aangezien vastgoed vrij log is

vastgoed fysiek meer gebruikt, meerdere gebruikers gedurende de dag.

DUURZAAMHEID = streven naar meer maatschappelijke waarde (meer dan gasloos/circulair bouwwerk)

functieneutraal verlengt functionele levensduur = circulair = waardevast

samenwerking tussen organisaties in één gebouw versterkt je rol in de samenleving

Optimaal gebruik maken van de optimale ruimte die we in Nederland hebben

vraag en aanbod beter op elkaar laten aansluiten, optimaliseren

Nu belangrijk, heel actueel en kans om 'te veranderen'.

Kantoor functie verandert, minder werkplek - meer ontmoeten en samenwerken

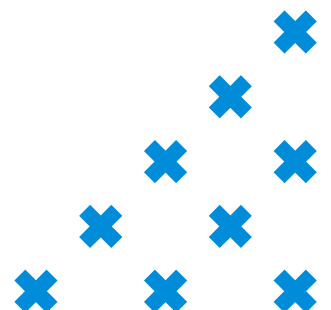
Individu: Flexibiliteit behouden, eigen keuzes, werkomgeving aanpassen aan behoefte

werkplek sluit aan bij soort werkzaamheden (wil je dan wel naar functieneutraal?)

Wisselwerking tussen de markt bedienen en eigen organisatie.

primair proces of mens centraal

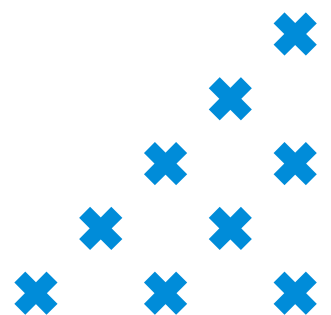
miro



Wat gebeurt er al op dit onderwerp?
Wat zijn aansprekende voorbeelden in Nederland?
Welke beweging zie je hierin?



miro



Wat is jouw eindbeeld?
Wat is er nodig om daar te komen?

bezettingsgraad
is onderdeel van
het label.
gereklateerd
aan 24/7 =100%

ZEMBLA
spreekt aan op
onbenutting
van vastgoed

Droom: meer inzicht op
een toegankelijke manier
in het wel/niet gebruik van
vastgoed. (tijdsgebruik) -->
kosten - baten
(maatschappelijke waarde
en duurzaamheid aspecten
een belangrijkere rol
geven) bonus geven

Eisen rondom veiligheid, meer
als gespreksonderwerp op en op
zoek naar afstemming

(ICT inrichting op huisvesting ipv
huisvesting gericht op ICT) -->
wie geeft opdracht, wie neemt
de risico's)

Rol van
bestemmingsplannen
en wet en regelgeving
--> rol van gemeente?
(denken in
mogelijkheden!! ipv
beperkingen)

Kijken naar
onderliggende
financiële
systemen

duurzaamheid
en toekomstig
bestendig zal
belangrijker
worden

miro

