

Multifunctionele gebouwen 'de meerkosten en meeropbrengsten'



Multifunctionele gebouwen 'de meerkosten en meeropbrengsten'

Auteur: Arno Hoogeveen (s1458175)
Universiteit: Rijksuniversiteit Groningen (RUG)
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Landleven 1
9747 AD Groningen
Nederland

Begeleider RUG: Prof. dr. E.F. Nozeman
2° beoordelaar: Prof. dr. P.H. Pellenbarg
Opdrachtgever: FAME Planontwikkeling
Begeleider FAME: Erwin van Leeuwen
Onderzoeksperiode: augustus 2008
Foto's voorblad: Arno Hoogeveen

Voorwoord

Met gemengde gevoelens schrijf ik dit voorwoord. Het schrijven van een voorwoord betekent namelijk dat het einde van het onderzoek een feit is en dat tot de afronding van de thesis kan worden overgegaan. Dit geeft uiteraard een goed gevoel. Voor mij betekent het echter dat niet alleen een einde is gekomen aan dit onderzoek, maar ook (misschien voorlopig) aan mijn 'schoolcarrière'. Een carrière die begon in 1989 op basisschool 'De Opgang' te Hollandscheveld (later 'Het Mozaïek') en mij via het 'Roelof van Echtencollege' te Hoogeveen naar de 'Rijksuniversiteit Groningen' bracht. Na de bachelor 'Sociale Geografie en Planologie' te hebben afgerond, ben ik de master 'Vastgoedkunde' gaan volgen. Multifunctionele gebouwen trokken tijdens deze master mijn interesse. Over multifunctionele gebouwen is mijns inziens nog niet veel geschreven; er zijn over dit onderwerp nog wel wat 'witte vlekken' aanwezig, vandaar dat ik hier mijn afstudeeropdracht van heb gemaakt.

Zoals volgens mij ieder onderzoek, kende ook dit onderzoek haar ups en downs. Vooral het feit dat sommige meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen moeilijk te meten zijn, was voor mij een complicerende factor. Uiteindelijk heb ik, via een aantal aanpassingen, een onderzoek uitgevoerd waar ik zelf heel trots op ben. Dit was niet gelukt zonder mijn universiteitbegeleider de heer Nozeman. Het is wat mij betreft een aderlating voor de wetenschap en de Rijksuniversiteit Groningen in het bijzonder dat de heer Nozeman met emeritaat gaat. Middels deze weg wil ik hem bedanken voor de inspanningen die hij gedaan heeft om dit onderzoek tot een goed einde te brengen. Ook wil ik mijn stageverlenende instantie 'De FAME Groep', Erwin van Leeuwen in het bijzonder, bedanken voor de begeleiding van mij. Daarnaast heb ik hier de mogelijkheid gekregen ervaringen op te doen binnen het vakgebied planontwikkeling, hetgeen ik ontzettend waardeer.

De verkregen data in deze thesis zijn voornamelijk afkomstig uit gesprekken met vele mensen. Ook zijn er door verschillende personen enquêtes en vragenlijsten ingevuld. Ook richting deze mensen spreek ik wederom mijn dank uit.

Ten slotte wil ik u als lezer veel plezier wensen bij het lezen van deze thesis.

Bij deze sluit ik niet alleen het voorwoord af, maar tevens een periode waar ik met veel genoegen op terugkijk!

Arno Hoogeveen

Groningen, augustus 2008

Management summary

In de literatuur zijn verschillende lacunes te onderkennen met betrekking tot multifunctionaliteit. Te denken valt aan de terminologie, de verschillende schaalniveaus en de onderbouwing van de veronderstelde meerkosten en meeropbrengsten. Deze laatste lacune staat centraal in dit onderzoek, de hoofdvraag luidt daarom: wat zijn de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen? Er worden vergelijkingen gemaakt tussen multifunctionele en monofunctionele gebouwen. Onder multifunctioneel wordt in dit onderzoek het gebruik van ruimte voor meer dan één functie in de tweede, derde of vierde dimensie verstaan. Minimaal twee functies zijn daarbij onafhankelijk van elkaar en voor de totstandkoming van het (in dit geval) gebouw is er sprake van een van tevoren vastgesteld en samenhangend plan. Middels literatuurstudie zijn verschillende meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen gevonden. Door middel van enquêtes en diepte-interviews met diverse actoren en vragenlijsten onder gebruikers is in dit onderzoek achterhaald of de geformuleerde hypothesen gebaseerd op de literatuur inderdaad bevestigd kunnen worden. Zouden de functies binnen multifunctionele gebouwen allemaal monofunctioneel gehuisvest worden, dan werken meerdere aspecten kostenverhogend (bijvoorbeeld proceskosten en bouwkosten). Worden de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen vergeleken met even grote monofunctionele gebouwen, dan is dit niet altijd het geval. De hypothesen die meegenomen zijn in dit onderzoek, staan hieronder vermeld. Tevens wordt hierbij aangegeven of de hypothese bevestigd, dan wel verworpen wordt.

- 1) Bij multifunctionele gebouwen zijn de proceskosten hoger dan bij monofunctionele gebouwen. Vergeleken met een even groot monofunctioneel gebouw kan deze hypothese worden bevestigd.
- 2) Bij multifunctionele gebouwen zijn de kosten hoger en duurt het proces langer door het overleg dat gevoerd wordt over de financiering van de openbare/gemeenschappelijke ruimten. Vergeleken met een even groot monofunctioneel gebouw kan deze hypothese niet worden bevestigd.
- 3) Voordat het multifunctionele gebouw gerealiseerd kan worden, dient er rekening te worden gehouden met vertragende bestemmingsplanprocedures en andere regelgeving waardoor de looptijd voordat tot de realisatiefase kan worden overgegaan, langer is dan bij monofunctionele gebouwen. Vergeleken met een even groot monofunctioneel gebouw kan deze hypothese worden bevestigd.
- 4) De bouwkosten van multifunctionele gebouwen zijn hoger dan bij monofunctionele gebouwen. Vergeleken met een even groot monofunctioneel gebouw kan deze hypothese worden bevestigd.
- 5) Multifunctionaliteit veroorzaakt meer gebouwgebonden klachten bij de gebruikers dan monofunctionaliteit. Vergeleken met een even groot monofunctioneel gebouw kan deze hypothese worden bevestigd.
- 6) Het proces voordat tot de bouw kan worden overgegaan, tussen betrokkenen, zal een duidelijke meerwaarde kennen. Het proces leidt onder betrokkenen tot meer samenwerking, ook na de realisatie van het gebouw. Vergeleken met een even groot monofunctioneel gebouw kan deze hypothese worden bevestigd.

- 7) De belevingswaarde van multifunctionele gebouwen is hoger dan die van monofunctionele gebouwen. Vergeleken met een even groot monofunctioneel gebouw kan deze hypothese niet worden bevestigd.
- 8) Multifunctionele gebouwen (en de parkeerplaatsen er om heen) worden beter benut dan (die van) monofunctionele gebouwen. Vergeleken met een even groot monofunctioneel gebouw kan deze hypothese worden bevestigd.
- 9) Mensen in en rondom multifunctionele gebouwen voelen zich veiliger dan mensen in en rondom monofunctionele gebouwen. Vergeleken met een even groot monofunctioneel gebouw kan deze hypothese niet worden bevestigd.
- 10) In een multifunctioneel gebouw is sprake van een besparing van ruimte en kosten door het gezamenlijk gebruik van gemeenschappelijke ruimten. Deze hypothese is lastig te vergelijken met monofunctionele gebouwen, omdat hierbij geen sprake is van gemeenschappelijke ruimten. Zouden alle functies in het multifunctionele gebouw monofunctioneel gevestigd zijn, dan kan deze hypothese wel bevestigd worden.

Multifunctionele gebouwen zijn in veel gevallen essentieel omdat het anders voor (bepaalde) instellingen niet haalbaar is een nieuw pand te betrekken op die plek. Echte meeropbrengsten worden gegenereerd als functies nauw samenwerken na de oplevering en ruimten gaan delen. Hierop kan worden ingesprongen door functies bij elkaar te huisvesten die daarvoor geschikt zijn. De kans op hogere proces- en bouwkosten, belemmerende regelgeving en meer klachten is dan wel groter dan bij een even groot monofunctioneel gebouw, maar kan deels geminimaliseerd worden door de juiste situering van de functies in het gebouw en het inschakelen van externe partijen. Daaraan moet worden toegevoegd dat de belevingswaarde en het positievere veiligheidsgevoel bij multifunctionele gebouwen niet overschat dienen te worden.

Inhoudsopgave

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Inleiding..... | 8 |
| 1.1 | Aanleiding | 8 |
| 1.2 | Probleem-, doel- en vraagstelling..... | 10 |
| 1.3 | Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie..... | 11 |
| 1.4 | Conceptueel model..... | 11 |
| 1.5 | Afbakening | 12 |
| 1.6 | Leeswijzer | 15 |
| 2. | De meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen: een theoretisch kader .. | 16 |
| 2.1 | Het pre-industriële tijdperk..... | 16 |
| 2.2 | De 19 ^e eeuw..... | 16 |
| 2.3 | De 20 ^e en 21 ^e eeuw..... | 17 |
| 2.4 | De hypothesen | 22 |
| 3. | Methoden om de meerkosten en meeropbrengsten te onderzoeken | 24 |
| 3.1 | Verantwoording..... | 24 |
| 3.1.1 | Evaluatie van de datakwaliteit; validiteit, betrouwbaarheid en representativiteit | 27 |
| 3.2 | De meerkosten van multifunctionele gebouwen | 28 |
| 3.3 | De meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen | 29 |
| 3.4 | De geïnterviewden en de meegenomen gebouwen in dit onderzoek..... | 31 |
| 4. | De meerkosten en meeropbrengsten van nog niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen . | 32 |
| 4.1 | De verwachtingen van diverse betrokkenen over de meerkosten en meeropbrengsten van nog niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen: de enquêteresultaten | 32 |
| 4.2 | De verwachtingen van diverse betrokkenen over de meerkosten en meeropbrengsten van nog niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen: de diepte-interviewresultaten..... | 34 |
| 4.2.1 | Proceskosten..... | 34 |
| 4.2.2 | Overleg gemeenschappelijke ruimten | 37 |
| 4.2.3 | Bestemmingsplan/regelgeving | 37 |
| 4.2.4 | Bouwkosten..... | 38 |
| 4.2.5 | Procesopbrengsten..... | 39 |
| 4.2.6 | Ruimte- en kostenbesparing | 40 |
| 4.2.7 | Algemene opmerkingen..... | 40 |
| 4.3 | Conclusie | 40 |
| 5. | De meerkosten en meeropbrengsten van gerealiseerde multifunctionele gebouwen ten opzichte van gerealiseerde monofunctionele gebouwen..... | 42 |
| 5.1 | De ervaringen van diverse betrokkenen over de meerkosten en meeropbrengsten van gerealiseerde multifunctionele gebouwen: de enquêteresultaten | 42 |
| 5.2 | De verwachtingen van diverse betrokkenen over de meerkosten en meeropbrengsten van nog niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen: de diepte-interviewresultaten..... | 44 |
| 5.2.1 | Proceskosten..... | 44 |
| 5.2.2 | Overleg gemeenschappelijke ruimten | 46 |
| 5.2.3 | Bestemmingsplan/regelgeving | 46 |
| 5.2.4 | Bouwkosten..... | 47 |
| 5.2.5 | Klachten..... | 49 |
| 5.2.6 | Procesopbrengsten..... | 51 |
| 5.2.7 | Belevingswaarde..... | 52 |
| 5.2.8 | Benuttingmogelijkheden..... | 53 |
| 5.2.9 | Veiligheid..... | 53 |
| 5.2.10 | Ruimte- en kostenbesparing | 54 |
| 5.3 | Belevingswaarde, veiligheid en klachten van gebruikers van drie gerealiseerde multifunctionele en monofunctionele gebouwen: de vragenlijstresultaten | 57 |

| | | |
|-----|--|----|
| 5.4 | Conclusie..... | 62 |
| 6. | Conclusie..... | 64 |
| 7. | Aanbevelingen..... | 67 |
| 7.1 | Aanbevelingen met betrekking tot de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen..... | 67 |
| 7.2 | Aanbevelingen met betrekking tot vervolg onderzoek..... | 68 |
| | Literatuurlijst..... | 70 |
| | BIJLAGEN | 72 |
| | Bijlage 1. Lijst geënquêteerden en de gebouwen + functies..... | 72 |
| | Bijlage 2. Enquête onder diverse betrokkenen..... | 74 |
| | Bijlage 3. Lijst met geïnterviewden..... | 77 |
| | Bijlage 4. De diepte-interview vragen..... | 78 |
| | Bijlage 5. Korte vragenlijst onder de gebruikers van de gebouwen..... | 80 |
| | Bijlage 6. In dit onderzoek meegenomen (nog) niet gerealiseerde gebouwen..... | 83 |
| | Bijlage 7. De in dit onderzoek meegenomen gerealiseerde gebouwen..... | 85 |

Figurenlijst

| | | |
|-------------|---|----|
| Figuur 1.1 | De deelaspecten van zorgvuldig ruimtegebruik..... | 9 |
| Figuur 1.2 | Het conceptuele model..... | 12 |
| Figuur 2.1 | Het ‘Plan Voisin’, Le Corbusier..... | 18 |
| Figuur 2.2 | De gemeten meerkosten en meeropbrengsten tijdens dit onderzoek..... | 22 |
| Figuur 5.1 | Overzicht extra bouwkosten per gebouw door multifunctionaliteit..... | 48 |
| Figuur 5.2 | Belangrijke ingangen bij het Maagjesbolwerk..... | 50 |
| Figuur 5.3 | De benuttingmogelijkheden van gebouwen..... | 53 |
| Figuur 5.4 | Aantal mensen dat zich thuis voelt in het gebouw..... | 58 |
| Figuur 5.5 | Aantal mensen dat het gebouw sfeervol vindt..... | 58 |
| Figuur 5.6 | Aantal mensen dat aangeeft dat het gebouw gezelligheid uitstraalt..... | 58 |
| Figuur 5.7 | Aantal mensen dat het druk vindt in en rondom het gebouw..... | 59 |
| Figuur 5.8 | Aantal mensen dat zich verbonden voelt met andere gebruikers binnen het gebouw..... | 59 |
| Figuur 5.9 | Aantal mensen dat zich wel eens verveelt in het gebouw..... | 59 |
| Figuur 5.10 | Aantal mensen dat het een gevarieerd gebouw vindt..... | 60 |
| Figuur 5.11 | Aantal mensen dat het een overzichtelijk gebouw vindt..... | 60 |
| Figuur 5.12 | Aantal mensen dat zich veilig voelt in en rondom het gebouw..... | 61 |
| Figuur 6.1 | Concluderend overzicht betreffende vertragende bestemmingsplannen..... | 64 |

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Al bijna een halve eeuw geleden pleitte Jane Jacobs voor diversiteit in steden. Er moeten meerdere functies aanwezig zijn in buurten, zodat ruimte efficiënt benut wordt en er op alle tijden van de dag levendigheid is. In Nederland is sinds de jaren zeventig sprake van een golfbeweging waarbij dan weer de interesse toeneemt en vervolgens verflauwt. Beleidsmakers springen tegenwoordig steeds meer in op diversiteit (Hospers en Van Lochem, 2003). Volgens Stijnenbosch (2004) is dit gezien de maatschappelijke en economische veranderingen in de samenleving ook wel noodzakelijk. Nozeman (2008) wijst erop dat op dit moment in Nederland (p. 345) 'een opmars is van de mixed-useprojecten'. De (lokale) overheid spreekt steeds frequenter de voorkeur uit voor functiemenging en het realiseren van gebouwen binnen de bestaande stad (Ministeries van VROM, LNV, V en W en EZ, 2006). Diverse auteurs benoemen de voordelen van functiemenging waar in het volgende hoofdstuk, samen met de nadelen, gedetailleerder op wordt ingegaan. Er zijn in de loop der jaren ook een aantal lacunes te constateren; hieronder zal daar op in worden gegaan.

1. De terminologie

Allereerst blijkt er onduidelijkheid te bestaan over de terminologie. Meer dan dertig jaar geleden werd dit al opgemerkt door de Stichting Projectontwikkelingsbureau (1976). In de literatuur worden verschillende begrippen door elkaar gebruikt. In de Nota Ruimte en de Nota Werklandschappen wordt bijvoorbeeld voornamelijk gesproken over functiemenging. Nozeman (2008) haalt de term 'mixed-useprojecten' aan en Verlaak (2007) heeft het over multifunctionele gebouwen. Daarnaast is in verschillende (wetenschappelijke) artikelen en boeken nog de term woon-werk units/milieus in omloop.

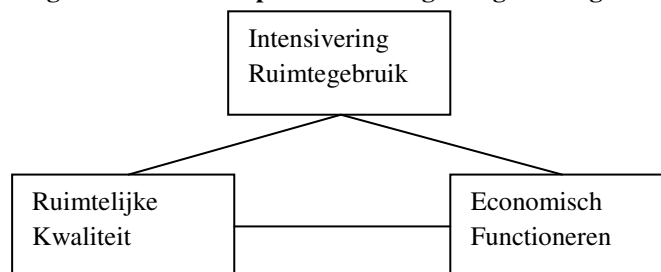
In zijn proefschrift 'Rail Estate, Multiple use of space and infrastructure' gaat De Wilde (2007) dieper in op de verschillende termen die in omloop zijn. Hij maakt hierbij een onderscheid tussen meervoudig ruimtegebruik (multiple use of space) en intensief ruimtegebruik (intensive use of space). Meervoudig ruimtegebruik komt volgens verschillende auteurs neer op het feit dat meerdere functies gevestigd zijn in een bepaalde ruimte (De Wilde, 2007). Harts e.a. (1999) definiëren het bijvoorbeeld als (p. 8) 'het voorkomen van verschillende functies in elkaars nabijheid, of binnen een gebied'. Coupland (1997) geeft aan dat er verschillende definities in omloop zijn van meervoudig ruimtegebruik en dat dit nogal eens verwarring met zich meebrengt. Is bijvoorbeeld het parkeren onder een supermarkt - alleen bedoeld voor klanten van die supermarkt - een vorm van meervoudig ruimtegebruik? De Wilde (2007) trekt de conclusie dat functies niet alleen moeten verschillen, maar ook onafhankelijk van elkaar moeten zijn. Dit brengt echter problemen met zich mee. Juist het feit dat functies gemengd zijn, moet synergie opleveren tussen de functies en daarmee een bepaalde meerwaarde genereren. Geheel onafhankelijk zijn de functies dus niet altijd (De Wilde, 2007). In De Wildes proefschrift worden drie vormen van meervoudig ruimtegebruik onderscheiden:

- de tweede dimensie, het huisvesten van verschillende functies naast elkaar;
- de derde dimensie, het huisvesten van verschillende functies boven of onder elkaar;
- de vierde dimensie, het meervoudige en sequentiële gebruik van gebouwen door de tijd.

Het bepalen van de mate van intensief ruimtegebruik is volgens De Wilde (2007) subjectiever dan meervoudig ruimtegebruik. Een student uit Londen die in de stad Groningen studeert, kan de mening zijn toegedaan dat de ruimte in en rondom Groningen niet intensief wordt gebruikt, terwijl een student

uit een dorp gelegen in de provincie Drenthe een heel andere mening heeft. Er zijn indicatoren om de mate van intensiteit te bepalen. Dejonghe e.a. (2003) passen deze indicatoren toe op bedrijventerreinen. Een veelgebruikte indicator is de ‘vloer/terreinindex’ (vti), ook wel ‘floor space index’ (fsi) genoemd. Dit is de verhouding tussen het vloeroppervlak ten opzichte van het grondoppervlak en geeft een indicatie van de ruimtedruk in de derde dimensie. Als schaal wordt hierbij vaak uitgegaan van de kavel (Dejonghe e.a., 2003). Aan deze indicator is echter een nadeel verbonden. Een hogere vti betekent niet meteen dat de grond ook intensiever gebruikt wordt. In het artikel wordt het volgende voorbeeld gegeven (p. 22): een gebouw van één laag van 2.500 m² op een kavel van 5.000 m² heeft een vloer/terrein index van 0,5. Een gebouw van twee lagen van ieder 1.250 m² op een kavel van 5.000 m² heeft dezelfde vti. Als aanvulling kan daarom gewerkt worden met de ‘open space ratio’, deze geeft (p. 22) ‘de verhouding tussen het onbebouwde grondoppervlak ten opzichte van het totaal aantal vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak’ (Dejonghe e.a., 2003). Het geeft hiermee een indicatie van de ruimtedruk in de tweede dimensie’. Andere indicatoren die gegeven worden, zijn (p. 22) ‘de ‘ground space index’, die de verhouding weergeeft tussen bebouwd en onbebouwd grondoppervlak en de ‘user space index’, die aangeeft hoeveel mensen gebruik maken van een stuk grond’. Ook deze laatste twee indexen kennen een aantal tekortkomingen, waarop vanwege de lage relevantie voor dit onderzoek niet verder op zal worden ingegaan. Naast de zojuist behandelde tweede en derde dimensie, is er ook bij intensief ruimtegebruik sprake van een vierde dimensie. Een hoger intensief ruimtegebruik in de vierde dimensie geeft aan dat het gebouw langer meegaat en ook per dag langer wordt gebruikt (De Wilde, 2007). Noemenswaardig is overigens het feit dat intensief ruimtegebruik alléén op zich geen doel moet zijn. Er moet volgens Dejonghe e.a. (2003) altijd rekening worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en het functioneren van het gebouw (zie figuur 1.1). In deze context wordt intensief ruimtegebruik ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ genoemd. Intensiveren, waarbij geen rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en het economisch functioneren van het gebouw, kan negatieve gevolgen hebben.

Figuur 1.1 De deelaspecten van zorgvuldig ruimtegebruik



Bron: Buck Consultants International, 2001

Geconcludeerd kan worden dat er geen eenduidige terminologie is en er meerdere begrippen in omloop zijn. In dit onderzoek zal aangesloten worden bij de terminologie van De Wilde (2007), hetgeen later volgt.

2. *Het schaalniveau*

Zowel in het proefschrift van De Wilde (2007) als in het artikel van Dejonghe e.a. (2003) wordt benadrukt dat meervoudig en intensief ruimtegebruik plaats kan vinden op verschillende schaalniveaus. Dejonghe e.a. (2003) onderscheiden hierbij ‘werkvloer’, ‘bedrijfsgebouw’, ‘kavel’ en ‘bedrijventerrein’. De Wilde (2007) maakt onderscheid tussen ‘city/district’, ‘site’ en ‘building layer’. In deze twee gevallen wordt duidelijk aangegeven welke maatregelen op welk schaalniveau getroffen kunnen worden om ruimte te intensiveren of het multifunctioneel te maken. Ook worden hierbij de voor- en nadelen benoemd. Andere auteurs werken met andere indelingen. Jane Jacobs legt

bijvoorbeeld in haar boek ‘The Death and Life of Great American Cities (1961)’ de nadruk op het stads- en buurtniveau, terwijl Nozeman (2008) de nadruk legt op buurt- en bouwblok-/gebouwniveau. Verlaak (2007) lijkt zich alleen te focussen op het gebouwniveau. De Nota Werklandschappen stimuleert functiemenging op bedrijventerreinniveau, terwijl in de Nota Ruimte meerdere schaalniveaus vermeld worden, maar vooral gekeken wordt naar het hogere (bovenregionale) schaalniveau. Stijnenbosch (2004) legt in zijn artikel ‘Veranderende samenleving vereist andere kijk op vastgoed’ de nadruk op het lagere schaalniveau. Buit (1974) legt in de publicatie ‘De gewenste spatiëring van het voorzieningenapparaat’ de pro’s en contra’s van een gespreid respectievelijk geconcentreerd voorzieningenpatroon de nadruk op het schaalniveau van de woonwijk.

Ergo, functiemenging en meervoudig ruimtegebruik vinden plaats op meerdere schaalniveaus, verschillende pro’s en contra’s hangen samen met deze verschillende schaalniveaus.

3. In de literatuur zijn tal van meerkosten en meeropbrengsten benoemd, maar deze worden zelden onderbouwd

In wetenschappelijke publicaties worden verschillende voor- en nadelen (of meerkosten en meeropbrengsten) benoemd van multifunctionele situaties ten opzichte van monofunctionele situaties, maar deze worden zelden onderbouwd door empirisch onderzoek. Er worden veel beweringen gedaan over de meerkosten en meeropbrengsten, maar in feite is dit niet meer dan het gebruiken van het gezonde verstand, het is een geloof en wordt zelden onderbouwd. Het onderbouwen van meerkosten en meeropbrengsten staat om die reden centraal in dit onderzoek. Er wordt een theoretisch kader geschetst dat bestaat uit in de literatuur veronderstelde dan wel aangenomen meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen, vervolgens worden deze onderzocht.

Deze lacunes, met name de laatste, en het feit dat de stageverlenende instantie nadrukkelijk geïnteresseerd is in de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele situaties, hebben er toe geleid dat in dit onderzoek dieper op de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen zal worden ingegaan.

1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling

De hiervoor beschreven lacunes hebben geleid tot de volgende probleem-, doel- en vraagstelling voor dit onderzoek:

Probleemstelling

Zoals uit de aanleiding blijkt, zijn er een aantal kennislacunes te benoemen die betrekking hebben op het onderwerp multifunctionele gebouwen. In dit onderzoek wordt ingegaan op het feit dat in de (stedenbouwkundige) literatuur verschillende meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele situaties worden benoemd, maar dat deze in de praktijk zelden worden onderzocht en daarmee amper zijn onderbouwd.

Doelstelling

Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen van daadwerkelijk ervaren meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen door een vergelijking te maken tussen verschillende (nog niet) gerealiseerde multifunctionele en monofunctionele gebouwen in de vorm van casestudies. Refererend aan de literatuur worden hypothesen over de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen geformuleerd; door middel van empirisch onderzoek worden de

hypothesen bevestigd, dan wel verworpen. Op deze manier wordt een onderbouwd beeld geschetst betreffende de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen.

Vraagstelling

De hoofdvraag luidt als volgt: 'Wat zijn de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen?'. Om deze hoofdvraag te beantwoorden, zullen de volgende deelvragen beantwoord dienen te worden:

- 1) Wat vermeldt de literatuur over de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele situaties?
- 2) Hoe kunnen meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen onderzocht worden?
- 3) Wat zijn de meerkosten en meeropbrengsten van (nog) niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen ten opzichte van (nog) niet gerealiseerde monofunctionele gebouwen?
- 4) Wat zijn de meerkosten en meeropbrengsten van reeds gerealiseerde multifunctionele gebouwen ten opzichte van gerealiseerde monofunctionele gebouwen?

1.3 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie

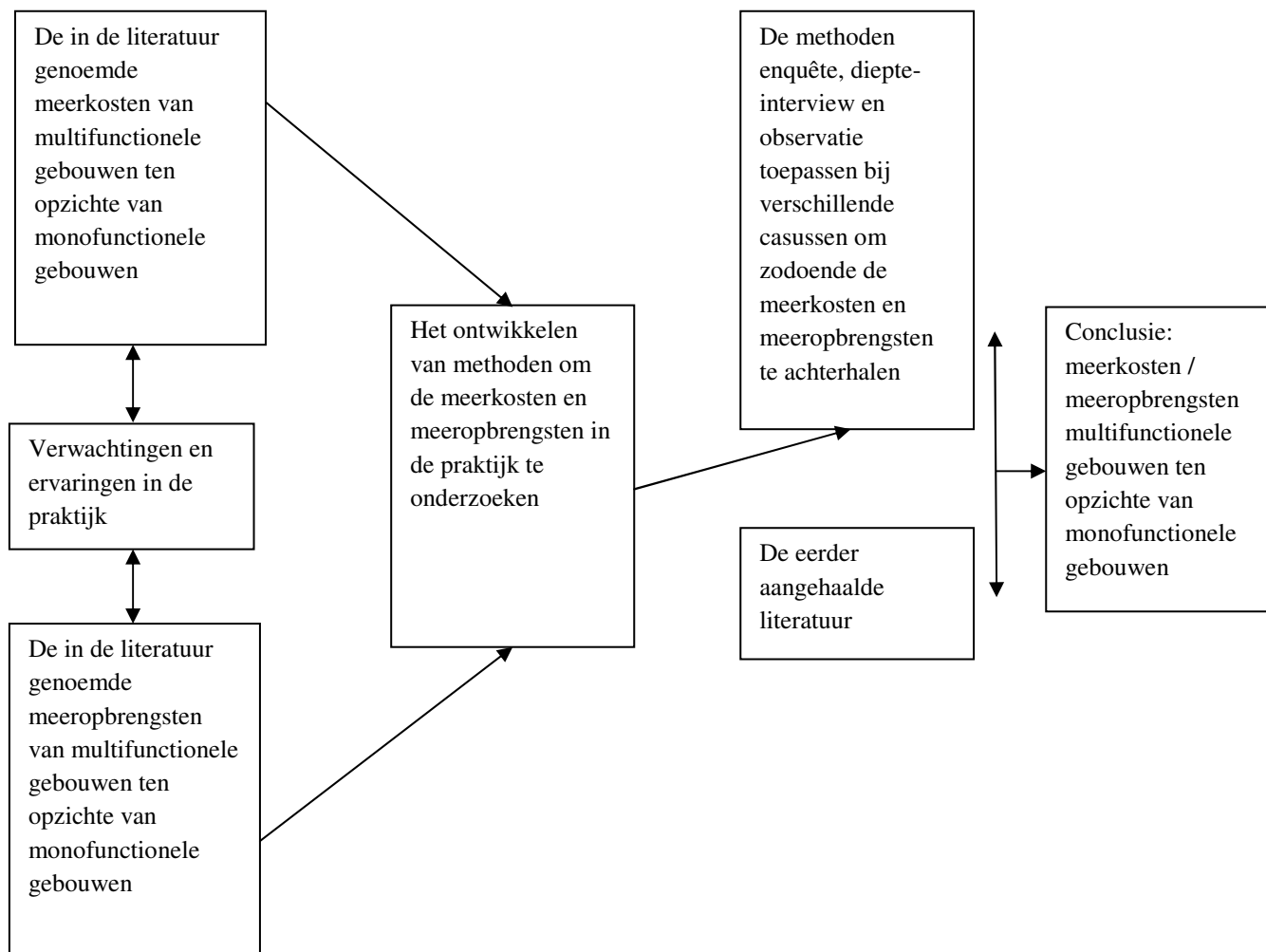
In deze paragraaf wordt ingegaan op de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek. Maatschappelijk is dit onderzoek vooral relevant voor plan- en projectontwikkelaars, (toekomstige) eigenaren, beheerders, opdrachtgevers, gebruikers en andere betrokkenen bij multifunctionele gebouwen. Er wordt inzicht verschaft in de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen. Meerkosten en meeropbrengsten worden onderzocht in de brede zin van het woord. Om multifunctionele gebouwen te promoten worden door plan- en projectontwikkelaars en andere betrokkenen vaak allerlei voordelen genoemd die zelden onderbouwd zijn. De inzichten uit de te houden interviews, enquêtes/vragenlijsten en observaties, kunnen in de toekomst meegenomen worden door plan- en projectontwikkelaars van multifunctionele gebouwen en (toekomstige) eigenaren, beheerders, opdrachtgevers, gebruikers en diverse andere actoren die erin geïnteresseerd zijn.

Dit onderzoek is tevens wetenschappelijk relevant. In de hierna nog te bespreken literatuur worden verschillende meerkosten en meeropbrengsten genoemd van multifunctionele situaties die echter amper onderbouwd zijn. Middels dit onderzoek wordt getracht daarin verandering te brengen. Er worden methoden gegeven hoe de meerkosten en meeropbrengsten te onderzoeken om vervolgens een empirisch onderzoek te kunnen verrichten. De hypothesen betreffende meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen die niet opgaan, worden verworpen. Theorieën over multifunctionaliteit kunnen met deze kennis verder versterkt, dan wel aangepast worden.

1.4 Conceptueel model

Uiteindelijk heeft het voorgaande geleid tot een conceptueel model zoals deze afgebeeld staat in figuur 1.2. Dit conceptuele model is de leidraad voor de rest van het onderzoek.

Figuur 1.2 Het conceptuele model



(N.B. de verticale pijl aan de rechterkant staat voor 'confrontatie' en de horizontale pijl voor 'hieruit kan worden geconcludeerd' (Verschuren en Doorewaard, 2005))

In de literatuur worden verschillende veronderstelde meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen genoemd. Deze komen in hoofdstuk 2 door middel van een literatuurstudie naar voren, hieruit worden hypothesen geformuleerd. Middels de methoden enquête, diepte-interview en observatie wordt achterhaald of deze meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen in de praktijk daadwerkelijk opgaan. De verantwoording van deze methoden volgt in hoofdstuk 3.

1.5 Afbakening

Na het analyseren van de genoemde meerkosten en meeropbrengsten in de literatuur worden dus enquêtes, vragenlijsten en diepte-interviews afgenomen en observaties gedaan. Voordat hiertoe wordt overgegaan, dient het onderzoek eerst afgebakend te worden. De afbakening zal bestaan uit de volgende onderdelen:

- de definiëring van multifunctionele gebouwen;
- de meerkosten en meeropbrengsten;
- de fasen waarin de projecten zich bevinden en het vergelijken van gebouwen;

- de functies.

De definiëring van multifunctionele gebouwen

Het is niet eenvoudig een definitie te geven van een multifunctioneel gebouw. Het feit dat er meerdere definities zijn, ligt hier wellicht aan ten grondslag (zie paragraaf 1.1). Verlaak (2007) verwijst in zijn publicatie naar The Urban Land Institute (ULI), die meerdere voorwaarden benoemt waaraan een multifunctioneel project moet voldoen. Ook in het onderzoeksrapport 'Multifunctionele hoogbouw' (1993) van de toenmalige Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde (SBV) worden verschillende voorwaarden genoemd waaraan een multifunctioneel project dient te voldoen. Ook Verlaak (2007) zelf noemt een aantal voorwaarden. Voor een goede definiëring wordt in dit onderzoek echter aangesloten bij het eerder aangehaalde proefschrift van De Wilde (2007). Onder multifunctionaliteit wordt in dit onderzoek het gebruik van ruimte voor meer dan één functie in de tweede, derde of vierde dimensie verstaan. Minimaal twee functies zijn daarbij onafhankelijk van elkaar. Hieraan wordt toegevoegd dat vóór de totstandkoming van het (in dit geval) gebouw er sprake is van een van tevoren vastgesteld en samenhangend plan. Het schaalniveau waar dit onderzoek zich op richt, is dus het 'gebouw'. Het onderzoeken van slechts dit schaalniveau kan gezien worden als een beperking van dit onderzoek. Het onderbouwen van kosten en opbrengsten van multifunctionaliteit op bouwblok-, buurt- en wijkniveau en stedelijk niveau blijft namelijk buiten beschouwing. Het is echter te omvangrijk om al deze schaalniveaus mee te nemen in dit onderzoek.

De meerkosten en meeropbrengsten

Met meerkosten en meeropbrengsten worden die opbrengsten en kosten van multifunctionele gebouwen bedoeld die bij het ontwikkelen en gebruik van monofunctionele gebouwen niet, of in mindere mate ervaren worden. Hierbij gaat het om de meerkosten en meeropbrengsten in de brede zin van het woord en daarmee niet alleen in geld uit te drukken grootheden. Hiervoor wordt gekozen omdat verschillen in harde kosten en opbrengsten van meer factoren afhankelijk zijn dan alleen het feit of het een multifunctioneel of monofunctioneel gebouw is. Te denken valt aan het ontwerp, de ligging, de vestigingsplaats en het soort onderhoud. Veel zachte (niet in geld uit te drukken) kosten en opbrengsten zijn nu eenmaal ook relevant voor (multifunctionele) gebouwen. Meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen die genoemd worden in de literatuur, die niet voldoende onderbouwd zijn, maar waarvan onderbouwing/ontkrachting wel mogelijk is, staan centraal in dit onderzoek.

De fasen waarin de projecten zich bevinden en het vergelijken van gebouwen

Om goed zicht te krijgen op de meerkosten en meeropbrengsten worden zowel gerealiseerde als (nog) niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen in dit onderzoek betrokken. Ook worden gerealiseerde monofunctionele gebouwen in meegenomen. De onderzoekseenheden mogen niet alleen gerealiseerde of (nog) niet gerealiseerde gebouwen zijn. Juist de mix van deze twee is van meerwaarde voor dit onderzoek, omdat het inzicht hierdoor vollediger wordt. Het nadeel is wel dat bij een (nog) niet gerealiseerd gebouw slechts een deel van de kosten en opbrengsten in kaart kunnen worden gebracht, daar staat echter tegenover dat bij actoren die betrokken zijn bij (nog) niet gerealiseerde gebouwen de eerste fasen nog fris in het geheugen liggen. Diepte-interviews worden gehouden met actoren die bij de ontwikkeling van de gebouwen betrokken zijn/waren. Er worden tevens drie gerealiseerde multifunctionele en drie gerealiseerde monofunctionele gebouwen tegenover elkaar gezet die globaal qua vestigingsplaats, één functie en omvang goed met elkaar te vergelijken zijn. 'Globaal' omdat een precieze gelijkenis een utopie is, met de verschillen die bestaan tussen de gebouwen wordt rekening gehouden. Het vergelijken van deze, al een tijdje ingebruik zijnde drie gerealiseerde multifunctionele

gebouwen met drie gerealiseerde monofunctionele gebouwen, is om een duidelijk inzicht te kunnen verschaffen in een deel van de exploitatiekosten en -opbrengsten.

Voor het vergelijken van de kosten en opbrengsten van op dat moment nog niet gerealiseerde multifunctionele en monofunctionele gebouwen worden daarentegen geen echte gebouwen tegen elkaar afgezet. Het is redelijk toevallig dat in dezelfde tijd, liggend in hetzelfde soort gebied en met ongeveer dezelfde omvang, een gebouw ontwikkeld wordt/werd. Daarnaast zijn er zoveel verschillende eisen per gebouw en is het planproces dusdanig anders, dat gemaakte kosten en opbrengsten van echte gebouwen niet met elkaar te vergelijken zijn. De uitkomsten zullen dusdanig verschillend zijn, dat het gekenmerkt kan worden als 'het vergelijken van appels met peren'. De ene keer duurt het lang voordat de planontwikkeling van een gebouw is afgerond, de andere keer is het tijdsbestek om verschillende redenen korter. Hierdoor kunnen zich verschillen in kosten voordoen. Ook zijn er per gebouw bijvoorbeeld verschillen in de gegeven opdrachten (wat zijn de eisen waaraan het gebouw moet voldoen?) en de wetten/normeringen/voorschriften waarmee rekening moe(s)t worden gehouden. Tevens zijn er per gebouw verschillende 'soorten' actoren bij het ontwikkelingsproces betrokken. Kortom, (de realisatie van) geen enkel gebouw is met een ander gebouw te vergelijken. Voor het vergelijken van meerkosten en meeropbrengsten in het ontwikkelingsproces wordt dit als dusdanig problematisch ervaren, dat gekozen wordt voor een andere manier van vergelijken. Niet wordt een op dat moment niet gerealiseerd echt multifunctioneel gebouw tegenover een gelijkend echt monofunctioneel gebouw geplaatst, maar de meerkosten en meeropbrengsten van echte (nog te realiseren) multifunctionele gebouwen worden onderzocht ten opzichte van wanneer het gebouw monofunctioneel zou zijn. Vergeleken wordt het dus met een 'fictief' even groot gebouw met één functie. De vraag die vaak gesteld wordt is wat de meerkosten en meeropbrengsten zouden zijn als het gebouw niet multifunctioneel maar monofunctioneel zou zijn. Ook deze manier van data genereren brengt uiteraard een beperking van het vergelijkingsmateriaal mee; echte gegevens worden niet met elkaar vergeleken, maar er worden schattingen gedaan. Omdat de geïnterviewde actoren echter een dusdanige ervaring hebben met zowel het realiseren van multifunctionele als monofunctionele gebouwen, zal desondanks een goed inzicht verschaft worden. Een enkele keer wordt de vergelijking gemaakt wat de meerkosten en meeropbrengsten zijn als alle functies monofunctioneel, gespreid over de stad, gevestigd zouden zijn. Dit wordt specifiek benoemd.

De functies

Omdat multifunctionele gebouwen centraal staan, is het eveneens interessant te benoemen welke functies binnen multifunctionele gebouwen kunnen worden onderscheiden. Hier wordt uitgegaan van de volgende indeling:

- wonen;
- werken;
- winkelen;
- leisure/pleasure;
- maatschappelijke voorzieningen.

De laatstgenoemde twee functies kunnen weer worden opgedeeld in verschillende deelfuncties. Denk bij leisure/pleasure bijvoorbeeld aan culturele activiteiten, sport, eet- en uitgaansgelegenheden. Voorbeelden van maatschappelijke voorzieningen zijn onder andere bezoekersbalies van

(overheids)instanties, scholen en een kinderopvang. Parkeren vormt geen aparte functie omdat deze vaak niet onafhankelijk is. Winkelen wordt hier apart genoemd, hoewel het een leisure/pleasure activiteit kan zijn, is dit niet altijd het geval.

1.6 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk bevat de beweringen die in de theorie gedaan worden omtrent de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen. In hoofdstuk 3 worden de methoden, hoe de meerkosten en meeropbrengsten te onderzoeken, aan de orde gesteld. Hoofdstuk 4 geeft allereerst de bevindingen van de enquêtes onder de betrokkenen van nog niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen. Daarna volgen in hoofdstuk 4 de uitwerkingen van de diepte-interviews. Hoofdstuk 5 gaat over gerealiseerde gebouwen en heeft een opbouw die gelijk is aan hoofdstuk 4. Aan het slot van hoofdstuk 5 worden tevens de bevindingen van het belevingsonderzoek weergegeven. In Hoofdstuk 6 en 7 volgen de conclusies en de aanbevelingen.

2. De meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen: een theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt het theoretisch kader geschetst dat verkregen is op basis van de literatuur over de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen. Hierbij staan vooral de standpunten van stedenbouwkundigen centraal. De reden hiervoor is dat stedenbouwkundige modellen belangrijk zijn bij projectontwikkeling, zo stelt Daniëls in zijn bijdrage aan het 'Handboek Projectontwikkeling' (Nozeman, 2008). In de inleiding omschrijft Daniëls stedenbouw als volgt (p. 302): 'stedenbouw kan betekenis geven aan een locatie. Het kunnen lezen en interpreteren van kaarten en een ontwikkelingslocatie op de juiste wijze analyseren is hierbij belangrijk. Stedenbouw is meer dan alleen het vormgeven van de stad of een deel daarvan. Stedenbouw is een overall discipline, een die samenhang brengt vanuit veel aanverwante gebieden'. Tevens benadrukt Daniëls dat stedenbouwkunde zich richt op verschillende schaalniveaus, variërend van grootschalig tot kleinschalig. Dit sluit aan bij de in de aanleiding besproken verschillen in schaalniveaus. Hoofdzakelijk de meerkosten en meeropbrengsten die van toepassing zijn op het gebouwniveau, worden in dit hoofdstuk beschreven.

In het boek 'Op zoek naar de ideale stad' geeft De Klerk (1980) een bondige historische samenvatting van ideale modellen en concepten voor de inrichting van steden. Het boek begint met de 'Griekse idealisten en Romeinse pratici' en eindigt met 'De moderne stad'. De belangrijkste modellen en concepten over multifunctionaliteit of functiemenging, beschreven in dit boek, vormen een groot gedeelte van het theoretische kader voor dit onderzoek. Daarnaast worden in dit hoofdstuk recenter in de (stedenbouwkundige) literatuur genoemde meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen beschreven. Alleen de meerkosten en meeropbrengsten die gelden voor het in dit onderzoek gekozen schaalniveau en die nog niet voldoende onderbouwd zijn, maar waarvan onderbouwing wel mogelijk is, zijn relevant voor dit onderzoek. Uiteindelijk worden de meerkosten en meeropbrengsten genoemd in figuur 2.2 (pagina 22) meegenomen in dit onderzoek.

2.1 Het pre-industriële tijdperk

In het pre-industriële tijdperk was de stad compact, werd het gekenmerkt door hoge dichtheden en de menging van functies. De functies wonen en werken vonden vaak plaats in hetzelfde gebouw. De reden hiervoor waren de beperkte vervoersmogelijkheden en de beknellende stadsmuren (Harts e.a., 1999).

2.2 De 19^e eeuw

De ontwikkeling van steden in de 19^e eeuw werd bepaald door de industrialisatie. Mensen trokken vanaf het platteland naar de stad, op zoek naar werk. Dit leidde tot een explosieve groei van steden en daarmee tot monotone woonwijken voor arbeiders. Er werd dus een fysieke scheiding tussen wonen en werken aangebracht (Harts e.a., 1999). De overheid keek amper om naar de huisvesting van arbeiders, daarentegen werd wel omgekeken naar de belangen van de bourgeoisie. De nadruk lag dan ook op het scheppen van een goed economisch klimaat, waarvan vooral de gegoede burgerij profiteerde (De Klerk, 1980).

Een klein aantal fabrikanten, waaronder Van Marken (1845-1906), die het Agnetapark stichtte, keek wél om naar de woonomstandigheden van hun werknemers. De fabrikanten stichtten industriedorpen buiten bestaande steden om naast uitbreidingsmogelijkheden voor hun bedrijven, ook betere huisvesting voor arbeiders te kunnen bieden. Door verschillende auteurs worden nog wel eens

vraagtekens geplaatst bij dit concept omdat het aanbieden van huisvesting voor werknemers vaak vooral ten voordele is van de ondernemer zelf (Smit, 1975). Er kon als het ware controle uitgeoefend worden op de werknemers. De fabrieksdorpen waren volgens De Klerk (1980) een voorloper van de tuinsteden, waarvan Ebenezer Howard (1950-1928) de pionier was.

2.3 De 20^e en 21^e eeuw

Voor dit onderzoek is het relevant om de belangrijkste concepten te presenteren. In de eerste helft van de 20^e eeuw werden steden gekenmerkt door de scheiding van functies (Harts e.a. 1999). In de 20^e eeuw zijn vele utopieën en ontwerpen gesmeed voor ideale steden. Engel en Van Velzen stellen in het boek 'Stedebouw: De geschiedenis van de stad in de Nederlanden van 1500 tot heden' (p. 276-277)

'Volgens de gangbare opvatting heeft de breuk met de 19^{de}-eeuwse praktijk zich in Nederland in twee stappen voltrokken. Eerst werd met de architectonische, monumentale stedebouw van Berlage de controle over de stedebouwkundige planvorming uitgebreid tot die van de esthetische verschijning van de stedelijke ruimte, het stadsbeeld. ...Van meer fundamenteel belang voor de ontwikkeling van de moderne stedebouw was de tweede stap, de introductie van het wetenschappelijk stedebouwkundig onderzoek. ...Dat gebeurde voor het eerst bij het opstellen van het Algemeen Uitbreidingsplan voor Amsterdam van 1935 (AUP).

Op het AUP zal later dieper worden ingegaan. Nu wordt eerst stilgestaan bij Garnier (1869-1948); één van de grondleggers van het functionalisme. De scheiding van functies als ordenend principe is al zo oud als de weg naar Rome. Architecten die dit eeuwen geleden al promootten waren Hippodamus en Vitruvius. Garnier was ook een aanhanger van het scheiden van functies. Wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen en medische voorzieningen lagen in zijn ontwerp dan ook gescheiden ten opzichte van elkaar. Volgens Garnier heeft de scheiding van functies de volgende voordelen (De Klerk, 1980, p. 231-232):''

- iedere functie kan zijn eigen groei doormaken zonder daarin te worden gehinderd door eisen die andere functies stellen;
- de ruimte kan worden aangepast aan de eisen van de verschillende functies;
- de organisatie van het verkeers- en vervoerssysteem is eenvoudig.

Hierop voortbordurend kan al snel de link gelegd worden naar Le Corbusier (1887-1965). Deze was van mening dat woningen seriematig geproduceerd konden worden. Standaardisatie, functionaliteit en massaproductie moesten volgens hem belangrijke elementen worden in de architectuur (De Klerk, 1980). Er moest een functionele stad komen, waarbij wonen, werken, verkeer en ontspanning van elkaar gescheiden waren. Mensen konden zo bevrijd worden uit de door hen verachte stad, zo stelde Le Corbusier (De Klerk, 1980).

Figuur 2.1 Het 'Plan Voisin', Le Corbusier

Bron: www.ecosensual.net

Ook Hilberseimer (1885-1967) behoort tot de functionaristen. Hij onderscheidt drie kenmerkende elementen voor steden, namelijk woongebieden, werkgebieden en recreatiegebieden. Deze elementen moesten zo rationeel mogelijk gepland worden binnen een stad. Er moesten overzichtelijke eenheden komen die op repeterende wijze gebouwd werden. Voordelen die hieraan verbonden waren, zijn naast overzichtelijkheid, ook het drukken van de bouwkosten. In 1928 werd de CIAM (Congrès International des Architectes Modernes) opgericht. Leden van deze organisatie in Nederland waren onder andere Van Eesteren en Merkelbach. In 1933 werd in Athene een congres gehouden waarvan het onderwerp 'De functionele stad' was. De resolutie die hier werd aangenomen, benoemde De Klerk (1980) als één van de belangrijkste grondslagen van stedenbouw (p. 293) 'een juiste ligging van de vier sleutelementen van de stedenbouw - wonen, werken, recreatie en verkeer - ten opzichte van elkaar in daartoe aangepaste gebieden (functiescheiding, ofwel het principe van 'zoning')'. Onderling moesten de functies verbonden zijn via een efficiënt verkeerssysteem (Harts e.a., 1999). Dit werkte in Nederland door in het AUP, dat voornamelijk ontworpen is door Van Eesteren. Volgens Taverne en Visser (1993) was de stad in het AUP (p. 277) 'allereerst een samenstel van gebruikselementen die in een functionele relatie met elkaar een productief geheel moesten vormen'. Het AUP ging uit van blauwdrukplanning waarbij functies gescheiden werden door groene zones. Er moesten goede verbindingen komen tussen deze gebieden. De stad kon alleen op deze manier goed functioneren (De Klerk, 1980). Later werd steeds vaker afgestapt van het genereren van eindbeelden en werd de wijkgedachte geïntroduceerd. Er moest een evenwichtige spreiding van voorzieningen zijn, evenals een sociale mix van diverse bewonerscategorieën (Taverne en Visser, 1993).

Halverwege de jaren vijftig bekritiseerden vooraanstaande stedenbouwkundigen de manier van denken van het CIAM, dit waren onder andere Bakema, Hertzberger en Van Eyck, die mede verenigd zijn in 'De Nederlandse Forumgroep'. De stad was volgens Van Eyck 'steriel, gesloten en onbewoonbaar'. De grote hoeveelheid complexe stedelijke activiteiten werden simpelweg gereduceerd tot een viertal functies (wonen, werken, recreatie en verkeer). Meuwissen stelt in het boek 'Stedebouw: De geschiedenis van de stad in de Nederlanden van 1500 tot heden' (p. 290) dat 'de scheiding van wonen, werken, verkeer en recreatie en de verdeling van de stad in hiervoor bestemde zones in de architectuur werd beantwoord met ensembles of groepen gebouwen die deze scheiding op kleinere schaal onder het mom van synthese, verzoening en gemeenschap tenietdeden'. Hierbij valt te denken aan het Groothandelsgebouw te Rotterdam. Volgens de Forumgroep zou de nadruk moeten komen te liggen op differentiatie, samenhang, herintegratie van functies en keuzevrijheid. Een socioloog die meeging in deze manier van denken was Bahrtdt. Bahrtdt was voornamelijk geïnspireerd door de eerder genoemde denkpatronen van Jane Jacobs. De gedachten van Bahrtdt komen overeen met die van de Forumgroep. Volgens Bahrtdt is de stad een voorwaarde voor veelvormige contactmogelijkheden. Er is een voortdurende wisselwerking tussen privé en openbaar leven. Daarom moet er een duidelijke definiëring zijn tussen het verschil in openbare en private ruimte; hiervoor is overleg nodig. Bij

multifunctionele gebouwen is vaak sprake van gemeenschappelijke ruimten. Voor dit onderzoek is het interessant of de discussies over de verdeelsleutel met betrekking tot het financieren van deze ruimten leidt tot vertragingen in het proces.

Door het multifunctionele karakter van de stad zouden er veel meer contacten tussen mensen ontstaan. Monofunctionaliteit zou leiden tot verveling en sociale erosie, ook is het niet attractief. Dit zou leiden tot een toename van het gevoel van onveiligheid en zou de levendigheid doen afnemen (De Klerk, 1980). Multifunctionaliteit zou echter leiden tot het tegenovergestelde. Er moet meer afwisseling zijn, als bestemmingsplannen dit toelaten (De Klerk, 1980). Ondertussen zette in Nederland de functiescheiding overigens door omdat in de jaren zestig een enorme suburbanisatiegolf op gang kwam. In de Tweede Nota over de Ruimtelijke Ordening (1967) was 'gebundelde deconcentratie' het leidende planologische principe, in de Derde Nota over de Ruimtelijke Ordening werd het groeikernenbeleid gepredikt. In de Structuurschets Stedelijke Gebieden (1983) wordt een omslag zichtbaar naar 'stedelijke concentratie', waarbij verschillende functies gemengd moesten worden. In de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening en VINEX was de 'compacte stad' het leidende planologische en stedenbouwkundige principe (Harts e.a., 1999). In de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening hadden de belangrijkste instrumenten betrekking op stedelijke netwerken, contouren, landschappen en water. Het combineren van ruimtefuncties was een belangrijk element in de nota (Van der Cammen en De Klerk, 2003). De nota kwam echter niet door de Tweede Kamer. De nota die volgde, was de Nota Ruimte. In deze nota staan meerdere passages waarin functiemenging wordt gepromoot. Als voordelen worden onder andere de levendigheid, het reduceren van autokilometers en de aantrekkelijkheid van het gebied genoemd (Ministeries van VROM, LNV, V en W en EZ., 2006). Van der Cammen en De Klerk (2003) benadrukken dat (p. 434) 'er een lange weg is afgelegd sinds CIAM in het jaar 1959 het potlood had neergelegd. In dit tijdsverloop was het vakgebied erin geslaagd om aan het begrip integraal een compleet nieuwe inhoud te geven: intensief meervoudig ruimtegebruik, menging van functies en vormen, 'op, over, onder en door elkaar' en een integrale gebiedsaanpak waarbij alle sectoren zijn betrokken'.

In het boek van De Klerk (1980) wordt benadrukt dat inspraak en procesplanning samengaan met het scheppen en behouden van multifunctionele milieus. Het doel van procesplanning is onder andere het vergroten van de betrokkenheid van gebruikers om uiteindelijk invloed uit te oefenen op het plan. De Klerk (1980) geeft aan dat dit geleid heeft tot eindeloze detaillering. Inspraak werkt selectief, het is gericht op de korte termijn en het werkt onderzoeksvervangend. Met selectief wordt bedoeld dat bijvoorbeeld het thema wonen vaak veel meer aandacht krijgt dan de thema's bedrijvigheid, recreatie en verkeer. Het feit dat het gericht is op de korte termijn zorgt ervoor dat planologisch onderzoek aan betekenis heeft ingeboet. Oftewel, het proces voordat tot de bouw kan worden overgegaan en de inspraak brengen bepaalde kosten met zich mee.

In recenter verschenen literatuur worden door verschillende stedenbouwkundigen ook de eventuele meeropbrengsten van functiemenging op meerdere niveaus benoemd. Rowley (1998) noemt bijvoorbeeld duurzaamheid, vitaliteit en veiligheid. Den Draak en Verhoeff (1997) benadrukken dat multifunctionaliteit zorgt voor een attractievere omgeving.

Volgens stedenbouwkundige Daniëls (Nozeman, 2008. p. 302) 'is project- en procesmanagement meestal een noodzakelijk onderdeel van een opgave'. Alle participanten kunnen invloed uitoefenen; die belangen moeten gecombineerd worden. Vervolgens stelt Daniëls (p. 306) 'het product moet meer zijn dan de som der delen. Soms wordt er net zo lang vergaderd dan wel onderhandeld totdat een compromiseindbeeld ontstaat. ...Het is de kunst om een zodanige meerwaarde te creëren dat iedereen

erop vooruitgaat en begrijpt waarom die keuze is gemaakt. Bereidheid tot samenwerking is wel altijd een eerste vereiste’. Een goed proces kan kortom leiden tot een duidelijke meerwaarde.

Naast stedenbouwkundigen noemen ook andere auteurs en instellingen meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele situaties. De voordelen die genoemd worden in de Nota Ruimte, zijn reeds benoemd. In de Nota Werklandschappen wordt functiemenging ook gepromoot (VROM-raad, 2006). De voordelen die hierin genoemd worden, zijn leefbaarheid, aantrekkelijkheid en een duurzame samenleving. Letterlijk staat in deze nota (p. 49) ‘hoewel er ontwikkelingen zijn in de bedrijvenmarkt die de traditionele, grootschalige en monofunctionele terreinen steeds minder noodzakelijk maken, is het opvallend dat de zienswijze van bedrijventerreinen als dé vestigingsplek nog steeds voortduurt’. In de nota wordt tevens benadrukt dat functiemenging plaats kan vinden op het niveau van het gebouw. In het verleden zijn bepaalde oude industriepanden al omgebouwd tot multifunctionele gebouwen, voorbeelden hiervan zijn de Van Nellefabriek in Rotterdam, de Westergasfabriek in Amsterdam en de Lichtfabriek in Haarlem (VROM-raad, 2006). Lezers die geïnteresseerd zijn in de meerwaarde van functiemenging op bestaande verouderde bedrijventerreinen worden verwezen naar de Nota Werklandschappen van de VROM-raad (2006).

Wiegand (1973) noemt als voordeel van functiemenging onder andere de betere benuttingmogelijkheden van parkeerplaatsen en panden. De Stichting Projectontwikkelingsbureau (1976) stelt in de brochure uitgegeven vóór de realisatie van het multifunctionele gebouw ‘Karregat’ (Eindhoven), dat vooral de nadruk werd gelegd op de te verkrijgen symbiose-effecten door het mengen van functies. Een ander voordeel van het integreren van functies is een besparing van geld en ruimte door het gezamenlijk gebruik van gemeenschappelijke ruimten (Stichting Projectontwikkelingsbureau, 1976). Harts e.a. (1999) noemen als voordelen van functiemenging onder andere het reduceren van de bedreiging van de voorraad open ruimte en de stedelijke voorzieningenstructuur. Ook zal het aantal autokilometers af kunnen nemen ten gunste van het lopen, de fiets en het openbaar vervoer.

Louw (2004) wijst op de volgende voordelen van het mengen van functies (p. 7): “

- het bevorderen van de werkgelegenheid in een woonwijk;
- het vergroten van de leefbaarheid door een vermindering van de nadruk op de woonfunctie;
- het bevorderen van de sociale integratie;
- het terugdringen van de mobiliteit.

Verlaak (2007) geeft de volgende opsomming van voordelen van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen:

- levendigheid en sociale veiligheid;
- zelfredzaamheid;
- synergievoordelen;
- duurzaamheid.

Er zijn echter een aantal problemen te onderkennen bij functiemenging. In de Nota Werklandschappen wordt benadrukt dat niet alle functies naast elkaar kunnen bestaan, functiemenging vergroot namelijk de kans op klachten van omwonenden en vanuit het bedrijfsleven (VROM-raad, 2006).

Geluidsoverlast is één van de voornaamste klachten die naar voren komt (Stichting Projectontwikkelingsbureau, 1976). Verlaak (2007) wijst in zijn publicatie op het feit dat ontwikkelaars van multifunctionele gebouwen tegen diverse risico's aan kunnen lopen. De belangrijkste volgens hem zijn (p. 2-3): “

- het vertalen van de verschillende programma's van eisen (als gevolg van een combinatie van verschillende functies) in één ontwerp is een complexe opgave;
- een slecht ontwerp uit zich in tal van problemen zoals tegenvallende functionaliteit, uitstraling, flexibiliteit, opbrengst en afzetbaarheid;
- de kwaliteit van het multifunctionele gebouw en het uiteindelijke projectresultaat uit zich vooral in de kracht van het concept. Zowel de eindgebruikers als de belegger(s) moeten de meerwaarde van het multifunctionele aspect inzien en ervaren. Dit reikt tot in de exploitatiefase;
- de financiële haalbaarheid; de kosten voor ontwikkelen en exploiteren van multifunctionele gebouwen zijn in de regel hoger dan bij monofunctionele gebouwen terwijl er gemiddeld genomen geen hogere opbrengst tegenover staat;
- het inpassen van parkeerfaciliteiten in een multifunctioneel gebouw is vaak slechts mogelijk tegen zeer hoge kosten;
- als gevolg van het grote aantal belanghebbenden bij een (binnenstedelijk) multifunctioneel gebouw, is de kans op tegenstellingen, conflicten en juridische procedures groot. Dit uit zich veelal in vertraging, hetgeen leidt tot kostenstijgingen en bedreiging van de plankwaliteit;
- de almaar uitdijende regelgeving draagt in belangrijke mate bij aan vertraging en lagere plankwaliteit;

IVBN en Stec Groep (2005) wijzen op de noodzaak gebouwen dusdanig in te richten dat transformeren naar een andere functie niet te kostbaar is. Daarbij wordt tevens gesteld dat (p. 34) 'naast bouwtechnische aanpassingen ook de nodige flexibiliteit op het gebied van bestemmingsplannen noodzakelijk is. In de huidige praktijk zijn dubbelbestemmingen immers onmogelijk'. Een voorbeeld van een niet tot uitvoering gebracht plan geeft Nozeman (2008) in 'Handboek Projectontwikkeling'. Hierin wordt ingegaan op het niet gerealiseerde Business Support Center in de plaats Ter Plekke. De oorzaak van het niet doorgaan van dit project moet gezocht worden binnen het planologisch-juridische kader. De wijziging van het bestemmingsplan, dat in dit geval vereist was, vond geen doorgang. Ook Stijnenbosch (2004) benadrukt de negatieve werking van regelgeving op het komen tot functiemenging. Naast het bestemmingsplan zijn volgens hem milieuvergunningen, brandveiligheidsregelgeving, arbowetgeving en locatie- en parkeerbeleid van belang.

In het hiervoor beschreven gedeelte komen verschillende meerkosten en meeropbrengsten naar voren die van toepassing zijn op dit onderzoek. De standpunten van de auteurs en instellingen worden in dit onderzoek op gebouwniveau beoordeeld. In dit onderzoek is gekozen voor het schaalniveau van het gebouw, daarom zijn alleen de meerkosten en meeropbrengsten meegenomen die op dit schaalniveau van toepassing zijn, die nog onderbouwd moeten worden en ook te onderbouwen zijn (zie figuur 2.2). Alleen tijdens het proces voordat tot de bouw van een gebouw kan worden overgegaan zijn eigenlijk harde kosten en opbrengsten te benoemen. De rest zijn voornamelijk zachte kosten en opbrengsten.

Verlaak (2007) doet een uitspraak over de financiële haalbaarheid van multifunctionele gebouwen (p. 2) ‘de kosten voor ontwikkelen en exploiteren van multifunctionele gebouwen zijn in de regel hoger dan bij monofunctionele gebouwen terwijl er gemiddeld genomen geen hogere opbrengst tegenover staat’. Dit gaat over harde kosten en opbrengsten. Het lastige is echter dat deze kosten en opbrengsten van veel meer aspecten afhankelijk zijn dan alleen het feit of het een multifunctioneel of monofunctioneel gebouw is. Te denken valt onder andere aan het ontwerp en de materiaalkeuze. In dit onderzoek wordt daarom ook ingegaan op zachte meerkosten en meeropbrengsten en worden de veronderstelde extra proceskosten en bouwkosten middels globale percentages weergegeven.

Figuur 2.2 De gemeten meerkosten en meeropbrengsten tijdens dit onderzoek

| | |
|---|--|
| <p>Meerkosten multifunctionele gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hogere proceskosten; • hogere kosten door overleg wie de openbare/ gemeenschappelijke ruimten financiert (onderdeel van proces); • vertragende bestemmingsplannen en verdere regelgeving; • hogere bouwkosten; • meer klachten van eindgebruikers. | <p>Meeropbrengsten multifunctionele gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • procesopbrengsten (betrokkenheid, invloed op het plan en samenwerking); • hogere belevingswaarde (levendigheid, attractiviteit, minder verveling); • betere benuttingmogelijkheden; • veiliger; • besparing van kosten en ruimte door het gezamenlijk gebruik van gemeenschappelijke ruimte. |
|---|--|

2.4 De hypothesen

De meerkosten en meeropbrengsten genoemd in figuur 2.2 gelden als de hypothesen die getoetst worden in dit onderzoek. De hypothesen worden als volgt geformuleerd (achter de hypothesen staan voor de overzichtelijkheid de auteurs/instellingen waaraan deze hypothese (onder andere) gerelateerd is vanuit de theorie):

- 1) Bij multifunctionele gebouwen zijn de proceskosten hoger dan bij monofunctionele gebouwen (De Klerk (1980)).
- 2) Bij multifunctionele gebouwen zijn de kosten hoger en duurt het proces langer door het overleg dat gevoerd wordt over de financiering van de openbare/gemeenschappelijke ruimten (Bahrdt, geciteerd door De Klerk (1980)).
- 3) Voordat het multifunctionele gebouw gerealiseerd kan worden, dient er rekening te worden gehouden met vertragende bestemmingsplanprocedures en andere regelgeving waardoor de looptijd voordat tot de realisatiefase kan worden overgegaan, langer is dan bij monofunctionele gebouwen (Nozeman (2008), Verlaak (2007), IVBN en Stec Groep (2005), Stijnenbosch (2004)).
- 4) De bouwkosten van multifunctionele gebouwen zijn hoger dan bij monofunctionele gebouwen (Verlaak (2007), Hilberseimer geciteerd door De Klerk (1980)).
- 5) Multifunctionaliteit veroorzaakt meer gebouwgebonden klachten bij de gebruikers dan monofunctionaliteit (VROM-raad (2006), Stichting Projectontwikkelingsbureau (1976)).
- 6) Bij multifunctionele gebouwen zijn over het algemeen meer betrokkenen dan bij monofunctionele gebouwen. Het proces tussen betrokkenen zal een duidelijke meerwaarde kennen (Daniëls in het boek van Nozeman (2008) en De Klerk, (1980)). Het proces leidt onder betrokkenen tot meer samenwerking, ook na de realisatie van het gebouw. Onder betrokkenen

worden hierbij niet de ontwikkelaars zelf bedoeld maar de partijen die gebruik gaan maken van het gebouw en de eigenaren/beheerders.

- 7) De belevingswaarde van multifunctionele gebouwen is hoger dan die van monofunctionele gebouwen. Dit argument wordt voornamelijk door Jane Jacobs genoemd en is onder andere overgenomen door Verlaak (2007), Louw (2004), Hospers en Van Lochem (2003), diverse ministeries, Den Draak en Verhoeff, (1997), (Bahrtdt geciteerd door) De Klerk (1980) en de Stichting Projectontwikkelingsbureau (1976).
- 8) Multifunctionele gebouwen (en de parkeerplaatsen er om heen) worden beter benut dan (die van) monofunctionele gebouwen (Rowley (1998), Wiegand (1973)).
- 9) Mensen in en rondom multifunctionele gebouwen voelen zich veiliger dan mensen in en rondom monofunctionele gebouwen (onder andere Verlaak (2007), Rowley (1998), Bahrtdt geciteerd door De Klerk (1980)).
- 10) In een multifunctioneel gebouw is sprake van een besparing van ruimte en kosten door het gezamenlijk gebruik van gemeenschappelijke ruimten (De VROM-raad (2006), Harts e.a. (1999), Stichting Projectontwikkelingsbureau, (1976)).

De auteurs en instellingen waaraan de hypothesen zijn gerelateerd, zullen in het verdere onderzoek niet telkens herhaald worden.

3. Methoden om de meerkosten en meeropbrengsten te onderzoeken

In dit hoofdstuk worden de te gebruiken onderzoeksmethoden verantwoord. Tevens wordt aangegeven hoe de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen exact gemeten gaan worden in dit onderzoek.

3.1 Verantwoording

De nadruk in dit onderzoek ligt op het verzamelen van data afkomstig van casestudies. Onderdelen van de casestudies vormen een literatuurstudie, diepte-interviews, enquêtes/vragenlijsten en observaties.

Casestudie

Er wordt een kwalitatief onderzoek verricht waarbij verschillende gerealiseerde multifunctionele gebouwen en (nog) niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen in de vorm van een casestudie centraal staan. Om een vergelijking te kunnen maken, worden tevens drie gerealiseerde monofunctionele gebouwen meegenomen. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt omschreven welke gebouwen meegenomen worden in dit onderzoek. Het doel van een casestudie én kwalitatief onderzoek is diepgaand inzicht te verkrijgen in, in dit geval, enkele tijdruimtelijke begrensde objecten (Verschuren en Doorewaard, 2005). Kwantitatief onderzoek genereert vaak oppervlakkige informatie die in cijfers kan worden uitgedrukt. Verschuren en Doorewaard (2005) geven een zestal condities waaraan voldaan moet worden om de casestudiemethode toe te passen, namelijk: “

- een klein aantal onderzoekseenheden;
- een selectieve, ofwel strategische steekproef;
- meer diepte dan breedte;
- een arbeidsintensieve benadering;
- een open waarneming op locatie;
- kwalitatieve gegevens en dito onderzoeksmethoden.

Deze zes condities vormen een leidraad voor dit onderzoek. De onderzoekseenheden zijn (nog niet) gerealiseerde multifunctionele gebouwen en gerealiseerde monofunctionele gebouwen. Deze laatstgenoemden zijn al een tijdje in gebruik en qua vestigingsplaats, locatie, één functie en oppervlakte globaal met drie gerealiseerde multifunctionele gebouwen te vergelijken.

Yin (1998) onderscheidt drie soorten casestudies, namelijk:

- descriptive (beschrijft de case in haar context, conclusies zijn alleen valide voor de bestudeerde casussen);
- exploratory (gebruikt voorafgaande aan het definiëren van onderzoeksvragen/hypothesen);
- explanatory (niet alleen gebruikt voor het beschrijven en begrijpen van een aantal objecten, maar ook om conclusies te trekken zodat deze valide zijn voor vergelijkende objecten).

Een soortgelijke indeling van onderzoekstypen maken Baarda en De Goede (2001). Beide auteurs onderscheiden ‘beschrijvend’ onderzoek, ‘exploratief’ onderzoek en ‘toetsend’ onderzoek. Bij een

beschrijvend onderzoek zijn volgens Baarda en De Goede (2001, p. 93) 'hypothesen en een theorie niet aan de orde. Het gaat om de nauwkeurige beschrijving van kenmerken van onderzoekseenheden aan de hand van een vooraf gegeven systematiek zonder nadere aanduiding van relaties of verklaringen'. Bij een exploratief onderzoek (p. 95) 'is er vooraf geen theorie en zijn er ook geen scherp geformuleerde hypothesen voorhanden. Exploratief onderzoek is juist gericht op de ontwikkeling van een theorie en/of scherpe(re) formulering van hypothesen'. Tenslotte is een toetsingsonderzoek (p. 100) 'een type onderzoek waarbij je vooraf één of meer hypothesen formuleert die je confronteert met de empirie. De hypothese(n) wordt (worden) afgeleid uit een theorie'.

Het laatst besproken, toetsend onderzoek, is in dit onderzoek van toepassing. De beweringen in de literatuur over de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele ten opzichte van monofunctionele gebouwen worden getoetst aan de empirie. In dit onderzoek wordt gewerkt met methodetriangulatie, dit houdt in dat er meerdere methoden worden gebruikt. Binnen de casestudie wordt op deze manier veelsoortige kwalitatieve en kwantitatieve data gegenereerd. De volgende methoden zijn/worden in dit onderzoek gebruikt:

1. Literatuurstudie

De literatuur is reeds bestudeerd om de beweringen van diverse auteurs over de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen in kaart te brengen en hiermee is de basis gelegd voor dit onderzoek. Ook is inmiddels een korte historische schets gegeven vanaf de opkomst van functiemenging tot het heden. Met de literatuurstudie is op de eerste deelvraag een antwoord gegeven. Ook deelvraag twee wordt door middel van literatuurstudie beantwoord. Het probleem is echter dat de literatuur alleen niet toereikend is om deelvraag twee te beantwoorden. Eigen creatie is bij het beantwoorden van deze deelvraag daarom ook van belang.

2. Enquête

Middels een korte enquête worden verschillende betrokkenen (zie bijlage 1 voor een lijst met betrokkenen en bijlage 2 voor de enquête) van multifunctionele gebouwen ondervraagd naar hun verwachtingen van, en ervaringen met multifunctionele gebouwen. Het is een inleiding op de rest van het onderzoek en zal daarom in een aparte paragraaf uitgewerkt worden. Inzichten die deze enquête opleveren zullen bruikbaar zijn voor de verdere uitvoering van het onderzoek (tijdens de diepte-interviews worden de bevindingen van de enquête verder uitgediept). Hiervoor wordt een enquête gebruikt omdat deze, volgens Verschuren en Doorewaard (2005), aan de volgende zaken herkend wordt (p. 153): "

- een groot aantal onderzoekseenheden;
- een arbeidsextensieve datagenerering;
- meer breedte dan diepte;
- een aselechte steekproef;
- kwantitatieve gegevens en analyse;
- een gesloten datagenerering liefst op afstand.

In dit geval is er geen interactie met de ondervraagden. Enquêteren is een methode om kwantitatieve data te genereren waardoor een breed beeld geschapen wordt over verschillende aspecten (Verschuren

en Doorewaard, 2005). Er wordt een overzicht gegeven van de verwachtingen van, en ervaringen met multifunctionele gebouwen. Getoetst wordt of de hypothesen die in de literatuur gevonden zijn, ook daadwerkelijk verwacht worden in de praktijk. Ook wordt door middel van een korte vragenlijst een belevingsonderzoek gedaan onder gebruikers van zowel multifunctionele als monofunctionele gebouwen. De hiervoor genoemde opsomming gaat ook bij de vragenlijst op. In totaal worden voor dit deel van het onderzoek drie multifunctionele gebouwen meegenomen die zijn afgezet tegen drie vergelijkbare monofunctionele gebouwen. Per gebouw worden dertien vragenlijsten afgenomen. De vragenlijsten ingevuld over multifunctionele gebouwen worden samengevoegd, alsook de vragenlijsten ingevuld over monofunctionele gebouwen. Het aantal ingevulde vragenlijsten is voldoende om algehele conclusies te trekken. Bij één gebouw bleek dat dertien de maximale hoeveelheid ingevulde vragenlijsten was. Vandaar dat bij alle gebouwen dertien vragenlijsten worden afgenomen. Voor het toetsen van de significantie is de hoeveelheid respondenten te laag. Daarom worden de gevonden gegevens in grafieken verwerkt en nader uitgewerkt middels tekst. Door de vragenlijst wordt een breed inzicht verkregen over hoe diverse betrokken verschillende gebouwen beleven.

Wanneer in dit onderzoek over 'enquête' wordt gesproken, wordt de enquête in bijlage 2 bedoeld. Met 'vragenlijst' wordt het belevingsonderzoek in bijlage 5 bedoeld. De verschillen in benaming is om onduidelijkheid te voorkomen. De deelvragen drie en vier worden deels door middel van de enquête/vragenlijst beantwoord.

3. *Diepte-interviews*

Het diepte-interview is een flexibele onderzoeksmethode (Breakwell, 1995). Het is een goede methode om kwalitatief onderzoek te verrichten omdat er geselecteerde personen ondervraagd kunnen worden, waarbij de mogelijkheid aanwezig is met de geïnterviewden te interacteren. Er kunnen aanvullende vragen gesteld worden en er kan om een toelichting gevraagd worden. Er moeten personen gekozen worden die in staat zijn over de te bespreken aspecten een kloppend en diepgaand inzicht te verschaffen, zodat een algeheel beeld gevormd kan worden (Longhurst, 2003). Diepte-interviews worden gevoerd met diverse betrokkenen van zowel ((nog) niet) gerealiseerde multifunctionele als monofunctionele gebouwen. Bij de (nog) niet gerealiseerde gebouwen zullen voornamelijk proceskosten, overleg, regelgeving en procesopbrengsten naar voren komen. Tijdens de diepte-interviews met de ontwikkelaars van gerealiseerde gebouwen komen dezelfde aspecten naar voren, maar zijn ook de bouwkosten en de kosten- en ruimtebesparing van belang. Er wordt amper ingegaan op exploitatiekosten omdat respondenten niet in kunnen schatten welke exploitatiekosten (bijvoorbeeld de kosten voor gas, water, licht, beheer en onderhoud) door multifunctionaliteit veroorzaakt worden en of deze überhaupt door multifunctionaliteit veroorzaakt worden. Tevens kunnen respondenten over de waardeontwikkeling van een multifunctioneel gebouw nog weinig zinvols zeggen. Hierover wordt, voor zover bekend, in de literatuur ook niets geschreven. Hoe de waardeontwikkeling er in de toekomst ziet, zal waarschijnlijk nog moeten blijken. Tijdens diepte-interviews met beheerders van gerealiseerde gebouwen ligt de nadruk op klachten, belevingswaarde, benuttingmogelijkheden en veiligheidsgevoel. Wegens desinteresse voor dit onderzoek van bepaalde personen zal het niet lukken per gebouw over alle meegenomen aspecten een volledig beeld te verschaffen. Alle onderwerpen komen in de totaliteit wel aan bod, waardoor uiteindelijk een volledig beeld worden verkregen over de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen. Een lijst met geïnterviewden is opgenomen in bijlage 3. De vragen die tijdens het diepte-interview globaal aan bod zullen komen, zijn weergegeven in bijlage 4. De deelvragen drie en vier worden (deels) met de diepte-interviews beantwoord.

4. Observatie

Een aantal hypothesen worden onderbouwd/verworpen door observaties/tellingen uit te voeren. De bezettingsgraad van de parkeerplaatsen, de diversiteit aan mensen, het aantal uren dat de gebouwen geopend zijn en de aanwezigheid van hangjeugd/hangouderen zijn voorbeelden van de gehouden observaties. Door middel van observeren/tellingen kunnen verschillende aspecten worden vastgelegd. Baarda en De Goede (2001) onderscheiden de frequentie, de duur en de intensiteit. Voor dit onderzoek zijn deze aspecten van belang. Deelvraag vier wordt deels door middel van observaties/tellingen beantwoord.

Naast de hiervoor besproken methoden zijn ook nog andere datagenerende methoden in overweging genomen. Voorbeelden hiervan zijn participerende observaties en experimenten. Deze methoden worden niet meegenomen vanwege de tijdrovendheid en de lage toegevoegde meerwaarde ten opzichte van de hiervoor besproken methoden.

3.1.1 Evaluatie van de datakwaliteit; validiteit, betrouwbaarheid en representativiteit

In deze paragraaf wordt ingegaan op validiteit, betrouwbaarheid en representativiteit van het onderzoek.

Validiteit gaat over de vraag of gemeten wordt wat gemeten moet worden (Meijering, 2006). Twee soorten validiteit kunnen worden onderscheiden: 'interne' en 'externe'. Handley (2002) omschrijft interne validiteit als de mate waarin (p. 1) 'the results of the study are legitimate because of the way the groups were selected, data were recorded or analysis performed'. Diverse actoren van verschillende gebouwen worden in dit onderzoek geënquêteerd, geïnterviewd en/of geobserveerd. Deze methoden zijn het meest geschikt voor de vereiste gegevens in dit onderzoek, zoals aan het begin van deze paragraaf al is aangegeven. De juiste vragen worden gesteld en het juiste wordt gemeten. Ervan uitgaande dat bij het enquêteren, interviewen en observeren mensen reageren zoals ze normaal ook doen en op gestelde vragen correcte antwoorden geven, moet worden aangenomen dat de data intern valide zijn. Bickman e.a. (1998) omschrijven externe validiteit als de mate waarin de conclusie van het onderzoek geldigheid heeft voor een breder publiek. Ieder gebouw in de wereld heeft haar eigen uitstraling, omgeving en context. De in dit onderzoek gevonden precieze meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen zullen dan ook niet tot in detail opgaan voor alle multifunctionele gebouwen. Wel zijn er algemene conclusies te trekken die hoofdzakelijk opgaan bij andere multifunctionele gebouwen en waarmee rekening moet worden gehouden. Oftewel, de gevonden (percentages) extra kosten en opbrengsten gaan niet voor elk gebouw op; de kans is echter wel groot dat de extra kosten en opbrengsten qua aard en deels qua ordegrrootte ook bij andere gebouwen opgaan. De percentages of absolute hoeveelheden meerkosten en meeropbrengsten kunnen echter per gebouw verschillen. Ook de wijze waarop in dit onderzoek meerkosten en meeropbrengsten gevonden worden, kunnen bij andere gebouwen worden toegepast.

Betrouwbaarheid (reliability) van een onderzoek betekent dat wanneer een onderzoeker hetzelfde onderzoek doet in een latere periode, hij/zij dezelfde resultaten krijgt (Handley, 2002). Ook dit zal wederom niet in detail het geval zijn. Meninge, gedragingen, ervaringen en gedachten van mensen over multifunctionele gebouwen kunnen veranderen. Ook zullen de precieze hoeveelheden meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen veranderen. Toch zullen globaal dezelfde resultaten gevonden worden wanneer anderen, waarschijnlijk binnen een niet al te lange tijdsperiode, hetzelfde onderzoek doen. Dezelfde soorten meerkosten en meeropbrengsten zullen waarschijnlijk gevonden worden. Daarnaast wordt in dit onderzoek duidelijk beschreven welke gebouwen zijn

meegenomen, welke personen geïnterviewd zijn, welke vragen gesteld zijn, enzovoorts. Dit doet de betrouwbaarheid van het onderzoek toenemen.

Representativiteit geeft antwoord op de vraag of de geselecteerde actoren een afspiegeling zijn van de populatie (Hornby, 2000). Er worden diepte-interviews gevoerd met experts die werkzaamheden verricht(t)en met betrekking tot multifunctionele en monofunctionele gebouwen. Ook worden andere actoren geënquêteerd. Deze personen hebben een dusdanige kennis van zaken dat zij representatief zijn voor de populatie. Tevens zal onder vele soorten gebruikers van zowel multifunctionele als monofunctionele gebouwen een belevingsonderzoek worden gehouden middels een vragenlijst. Hierbij worden zowel gebruikers, bezoekers als werkzame personen ondervraagd. Van alle respondenten kan worden aangenomen dat zij eerlijk antwoord geven op de vragen.

Baarda en De Goede (2001) gaven aan dat bij een toetsingsonderzoek vooraf hypothesen geformuleerd worden die geconfronteerd worden met de empirie. Verschuren en Doorewaard (2005) gaven een aantal condities waaraan voldaan moet worden om de te gebruiken methoden toe te passen. In dit onderzoek wordt aan die voorwaarden voldaan. Er wordt een diepgaand inzicht verschaft in de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen. Tijdens de enquête en vragenlijsten wordt een breed inzicht verschaft. Kortom, de algemene geldigheid van de resultaten zoals deze hier worden opgevoerd, wordt door deze auteurs bevestigd.

3.2 De meerkosten van multifunctionele gebouwen

Na de verantwoording van de methoden wordt in deze en de volgende paragraaf specifiek ingegaan op deelvraag twee. Deelvraag twee luidt: Hoe kunnen meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen onderzocht worden? In deze paragraaf wordt per hypothese (zie pagina 22) aangegeven hoe gegevens verzameld gaan worden. De geformuleerde hypothesen, die hun oorsprong hebben in de literatuur, worden in dit onderzoek getoetst op hun geldigheid. De hypothesen worden verworpen als er geen opvallend verschil is tussen een multifunctioneel en monofunctioneel gebouw. Alle genoemde hypothesen zullen in ieder geval in de diepte-interviews worden meegenomen.

Proceskosten

In de literatuur kwam naar voren dat vóórdat tot de realisatie van een multifunctioneel gebouw kan worden overgegaan, het gehele proces uitgebreider en ingewikkelder is dan bij een monofunctioneel gebouw (De Klerk, 1980). Hier worden de extra kosten/uren in kaart gebracht die gemaakt worden in de initiatief- en ontwikkelingsfase; refererend aan het boek van Nozeman (2008). Doordat er onder andere meer inspraak is, meerdere overlegmomenten zijn en meer coördinatie en afstemming is, nemen kosten waarschijnlijk toe. In dit onderzoek worden dit voor het gemak 'proceskosten' genoemd. Tijdens het ontwikkelen van een gebouw wordt een proces bestaande uit meerdere fasen doorlopen, waarbij verschillende kosten gemaakt worden. De extra proceskosten van (nog niet) gerealiseerde gebouwen worden onderzocht door diepte-interviews met gerenommeerde (plan)ontwikkelaars. In twee gevallen, namelijk in de casussen Zuiderbreedte en Timorplein, weten anderen dan (plan)ontwikkelaars zinvolle informatie hierover te geven. De benodigde uren van diverse adviseurs bij multifunctionele gebouwen zijn in de regel hoger dan bij monofunctionele gebouwen. De respondenten kunnen globaal, via een percentage aan meer uren, aangeven hoeveel de proceskosten van de betrokken actoren extra bedragen. Getracht wordt dit te vergelijken met de totale stichtingskosten. Door middel van diepte-interviews wordt onderzocht waarom en in welke mate deze proceskosten hoger zijn. De vraag is waardoor de hogere proceskosten ontstaan. Ook in de enquête komt het één en ander naar voren over het verloop van het proces. In één geval wordt door middel van

een diepte-interview met een architect gekeken naar de extra kosten die de architect maakt, juist omdat er meerdere functies in het gebouw (zijn ge)komen.

Overleg gemeenschappelijke ruimten

Onderdeel van het proces is de definiëring van ruimten (Bahrtdt geciteerd door De Klerk, 1980). Bij multifunctionele gebouwen is er vaak sprake van gemeenschappelijke ruimten. In dit onderzoek wordt achterhaald wie de kosten van gemeenschappelijke ruimten financiert. Het kan lastig zijn hiervoor een verdeelsleutel te genereren. Door middel van de diepte-interviews en de enquête wordt gevraagd of verschillende betrokkenen (hebben) ervaren dat het proces voordat tot de bouw kan worden overgegaan hierdoor (is) vertraagd. De hoeveelheid vertraging wordt uitgedrukt in weken of maanden.

Bestemmingsplan/regelgeving

Diverse auteurs wezen op de vertragende werking van regelgeving. Middels diepte-interviews en de enquête wordt achterhaald of een wijziging van het bestemmingsplan nodig was. Daarbij wordt tevens gevraagd of het al dan niet als vertragend ervaren werd. Ook wordt gevraagd met welke regelgeving verder rekening moe(s)t worden gehouden omdat het een multifunctioneel, in plaats van een monofunctioneel, gebouw is. Tevens wordt achterhaald of er meer bezwaren zijn/waren vanwege het feit dat het een multifunctioneel gebouw is. Hoeveel is het gehele proces hierdoor vertraagd?

Bouwkosten

Bij een multifunctioneel gebouwen zouden de bouwkosten hoger liggen (Verlaak, 2007; Hilberseimer geciteerd door De Klerk, 1980). Dient er tijdens de realisatiefase bijvoorbeeld meer geïnvesteerd te worden in isolatie, installaties, ingangen en dikkere scheidingswanden ten opzichte van vergelijkbare even grote gebouwen? En hoe zit het als alle functies monofunctioneel gehuisvest zouden zijn? Door middel van de enquête en de diepte-interviews wordt dit achterhaald.

Klachten

Het mengen van functies kan de kans op klachten in de exploitatiefase verhogen (VROM-raad, 2006). Aan de beheerders van de gerealiseerde multifunctionele gebouwen en monofunctionele gebouwen wordt gevraagd hoeveel en welke klachten er gemiddeld per jaar binnenkomen. Tevens wordt deze vraag gesteld in de enquête en in het belevingsonderzoek onder gebruikers van gebouwen. Daarna wordt gefilterd welke klachten veroorzaakt worden door multifunctionaliteit, dan wel monofunctionaliteit.

3.3 De meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen

Procesopbrengsten

Daniëls wees op de meeropbrengsten van het proces (Nozeman, 2008). Ook De Klerk (1980) benadrukte dit. Middels diepte-interviews en enquêtes wordt achterhaald hoeveel partijen betrokken zijn bij het planproces. Daarnaast wordt de invloed die de betrokkenen op het plan hebben, vastgelegd. Tevens wordt tijdens de diepte-interviews gevraagd of de betrokkenen door het proces tot nadere samenwerking zijn gekomen, hoe ziet die samenwerking er uit? Voor het gemak wordt dit in dit onderzoek 'procesopbrengsten' genoemd.

Belevingswaarde

De term 'belevingswaarde' vat meerdere aspecten samen die in de literatuur genoemd worden als meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen. In de literatuur worden onder andere levendigheid, attractiviteit en minder verveling als meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen genoemd. Beleving wordt door Steffen en Van der Voordt (1978) omschreven als (p. 5) 'het totaal van mentale verschijnselen of bewustzijnsinhouden, zoals op een gegeven moment door een individu ervaren'. Onderdeel van dit onderzoek vormt dan ook een belevingsonderzoek onder de gebruikers van zowel multifunctionele als monofunctionele gebouwen. Bij een belevingsonderzoek zijn drie onderzoeksvariabelen van belang. Dit zijn de *omgeving* (hier de multifunctionele en monofunctionele gebouwen), de invloed van de omgeving op het *gedrag en beleven* van de *gebruiker* (Steffen en Van der Voordt, 1978). De gebruiker is de derde variabele. De manier waarop gebruikers van gebouwen de gebouwen beleven wordt daarom in dit onderzoek nagegaan.

Verschillende auteurs geven aan dat het mengen van functies leidt tot een verhoogde levendigheid. Als pionier van dit argument kan Jane Jacobs beschouwd worden. In de literatuur is echter geen eenduidigheid over de betekenis van het begrip levendigheid. Levendigheid wordt door verschillende auteurs verschillend gedefinieerd. Coeterier (1982) geeft verschillende definities waartegen aan werd gelopen tijdens het onderzoek naar de levendigheid van binnensteden. Altijd wordt levendigheid echter in verband gebracht met een diversiteit van mensen (gemeten door observaties en door gesprekken met beheerders). Andere indicatoren van levendigheid, die voor dit onderzoek relevant zijn, zijn: sfeer, gezelligheid, verbondenheid met andere mensen, drukte en aantrekkelijkheid/attractiviteit (Coeterier, 1982). Ook interactie tussen mensen is een vorm van levendigheid, de verschillen in interactie van mensen tussen multifunctionele en monofunctionele gebouwen is echter dusdanig lastig te meten dat dit niet wordt meegenomen in dit onderzoek. Attractiviteit is dus een vorm van levendigheid. De mate van verveling van gebruikers is ook een indicator van de belevingswaarde van een gebouw. Hetzelfde geldt voor variatie en overzichtelijkheid (Steffen en Van der Voordt, 1978).

In dit onderzoek worden de genoemde indicatoren van levendigheid gemeten en beoordeeld. Hetzelfde geldt voor verveling en attractiviteit. Door middel van een korte vragenlijst wordt achterhaald in welke mate gebruikers van multifunctionele en monofunctionele gebouwen deze indicatoren ervaren; de resultaten worden vervolgens tegen elkaar afgezet. Er worden gesloten vragen gesteld met de keuze van 'helemaal mee eens' tot 'helemaal niet mee eens'. Een voorbeeld: 'Het gebouw straalt gezelligheid uit': a) helemaal eens b) mee eens c) niet eens/oneens d) mee oneens e) helemaal oneens. Ook worden in deze vragenlijst nog open vragen gesteld naar de belevingswaarde van het gebouw. In de diepte-interviews en de enquête worden tevens vragen gesteld over de belevingswaarde. Bij de enquête wordt voornamelijk gekeken of actoren die betrokken zijn bij het realiseren van multifunctionele gebouwen de verwachting hebben dat er meer levendigheid is, minder verveling en hogere attractiviteit.

Benuttingmogelijkheden

Duurzaamheid is een meeropbrengst van multifunctionaliteit die Rowley (1998) en Wiegand (1973) benoemden. Een vorm van duurzaamheid is een betere benutting van het gebouw en de parkeerplaatsen. Daarom wordt hier gemeten door middel van observaties, de enquêtes en diepte-interviews hoeveel uur per week zowel de multifunctionele gebouwen als de monofunctionele gebouwen geopend c.q. in gebruik (zullen) zijn. Ook wordt geteld welk percentage van de

parkeerplaatsen op verschillende momenten van de dag bezet zijn. Er wordt per gebouw zowel een telling overdag, 's avonds en 's nachts gedaan en dit zowel in het weekend als doordeweeks. De gevonden aantallen bezette parkeerplaatsen worden gedeeld door het totale aantal parkeerplaatsen. Uiteindelijk worden de percentages opgeteld en gedeeld door zes. Dit is de gemiddelde bezetting van de parkeerplaatsen, gemeten over de hele week. Benadrukt wordt dat de schrijver zich bewust is van het feit dat het niet gerechtvaardigd is alle tijdstippen even zwaar te laten tellen, toch worden voor het maken van een vergelijking tussen gebouwen geen problemen voorzien. De gevonden aantallen bezette parkeerplaatsen zijn overigens nog geverifieerd op betrouwbaarheid door degene met wie het diepte-interview wordt gevoerd, zo worden eventuele toevalligheden uitgesloten.

Veiligheid

Onder andere Verlaak (2007), Rowley (1998) en De Klerk (1980) benadrukten dat monofunctionaliteit kan leiden tot een gevoel van onveiligheid. Aansluitend bij het onderzoek van Wittebrood en Van Dijk (2007) wordt in dit onderzoek de sociale veiligheid onderzocht. De vraag hoe veilig mensen zich voelen wordt gesteld in de vragenlijst die ook gebruikt wordt om de belevingswaarde te toetsen. Ook deze vraag wordt beantwoord door het aangeven van een schaal die loopt van 'helemaal eens' tot 'helemaal oneens' in welke mate gebruikers dit ervaren. Tevens worden er een aantal open vragen gesteld in deze vragenlijst die meer vertellen over veiligheid. Aan beheerders van gerealiseerde gebouwen is gevraagd of er opmerkingen zijn binnengekomen die betrekking hebben op een verminderd (of verhoogd) veiligheidsgevoel. In de enquête wordt de vraag gesteld of actoren die betrokken zijn bij de realisatie van multifunctionele gebouwen daadwerkelijk verwachten dat gebruikers zich veiliger voelen.

Ruimte- en kostenbesparing

In verschillende publicaties kwam naar voren dat er een besparing van geld en ruimte wordt verkregen doordat meerdere functies in één gebouw gehuisvest zijn. Dit kan als een vorm van duurzaamheid worden aangemerkt, maar wordt hier voor de duidelijkheid apart behandeld. Gebruikers kunnen in het geval van multifunctionaliteit gezamenlijk gebruik maken van gemeenschappelijke ruimten. Door middel van diepte-interviews wordt onderzocht of hier sprake van is. Hoeveel vierkante meter en euro's wordt hiermee bespaard?

3.4 De geïnterviewden en de meegenomen gebouwen in dit onderzoek

Voor een duidelijk overzicht volgen nu kort een aantal verwijzingen naar verschillende bijlagen om een synopsis te geven van de geïnterviewden en de meegenomen gebouwen in dit onderzoek.

Een lijst met geënquêteerden (en de gebouwen waarover deze enquête gaat) is opgenomen in bijlage 1. In bijlage 3 is vastgelegd welke diepte-interviews plaatsvinden en over welke gebouwen deze diepte-interviews gaan. Tevens worden er diepte-interviews gehouden met Sanne Vos (werkzaam bij Mitros te Utrecht) en Erik Leisink (werkzaam bij Schaal 11 te Utrecht) over het beheer van multifunctionele gebouwen. Deze interviews zijn niet specifiek op één gebouw gericht.

In de bijlagen 6 en 7 is algemene informatie over de gebouwen opgenomen. Getracht is verschillende typen gebouwen mee te nemen met diverse functies. De onderzoeker is wel afhankelijk van de interesse van de respondenten voor het onderzoek; het is niet altijd mogelijk de meest gewenste gebouwen mee te nemen in het onderzoek.

4. De meerkosten en meeropbrengsten van nog niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen

In dit hoofdstuk komen de meerkosten en meeropbrengsten van (nog) niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen aan bod. De belangrijkste bevindingen van een deel van de diepte-interviews staan centraal. Er wordt ingegaan op een deel van de hypothesen die afgedrukt staan op pagina 22. Eerst wordt echter de uitwerking van de enquête gegeven. Deze staat apart van de uitwerking van de diepte-interviews, omdat de enquête kwantitatieve data genereert en de diepte-interviews kwalitatieve. Opvallende zaken en feiten die in de enquête naar voren zijn gekomen, zijn nader onderzocht tijdens de diepte-interviews. Daarmee was de enquête belangrijk voor het verdere verloop van het onderzoek en dient de uitwerking ervan zowel in dit hoofdstuk als in hoofdstuk 5 als inleiding.

4.1 De verwachtingen van diverse betrokkenen over de meerkosten en meeropbrengsten van nog niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen: de enquêteresultaten

In de literatuur worden verschillende meerkosten en meeropbrengsten genoemd van multifunctionele gebouwen. Middels een enquête is onderzocht of deze meerkosten en meeropbrengsten ook daadwerkelijk verwacht en ervaren worden door diverse betrokkenen. De lijst met geënquêteerden, de gebouwen en de gehuisveste functies staat afgebeeld in bijlage 1, de enquête zelf in bijlage 2. In totaal zijn er 33 enquêtes verstuurd, zeventien betrokkenen gaven respons. Het responspercentage lag redelijk hoog doordat de betrokkenen van tevoren waren ingelicht over de vragenlijst. Er is hierbij om een bevestiging gevraagd voor het invullen van de enquête. De enquête is bedoeld om te achterhalen of verschillende respondenten daadwerkelijk dezelfde verwachtingen en ervaringen hebben met multifunctionele gebouwen zoals een deel van de hypothesen die genoemd zijn in hoofdstuk 2. Om een goed beeld te geven zijn verschillende betrokkenen geënquêteerd, te denken valt aan ontwikkelaars van gebouwen, architecten, eigenaren, beheerders, opdrachtgevers en mensen die werkzaam zijn in de gebouwen. Er zijn zowel gerealiseerde gebouwen als nog niet gerealiseerde gebouwen meegenomen. De resultaten van negen ingevulde enquêtes over nog niet gerealiseerde gebouwen worden in deze paragraaf weergegeven. De paragrafen zijn beschrijvend van aard en de hoofdpunten uit de enquête worden benoemd. Niet alle vragen konden door de respondenten beantwoord worden, daarom zullen in de paragrafen de percentages en getallen niet centraal staan, maar worden hoofdpunten behandeld.

Proceskosten

Bij multifunctionele gebouwen zouden de proceskosten toenemen. In de enquête is gevraagd of er meerdere eindgebruikers tijdens het proces betrokken waren. In één geval, namelijk bij ‘Ambiance’ in Maastricht was dit niet het geval doordat de ontwikkelaar het voor eigen risico ontwikkelde. Bij alle andere gebouwen is(/zal) dit wel het geval (zijn). Het aantal verschillende eindgebruikers varieert van twee tot achttien. Met deze partijen zal door verschillende actoren meerdere keren overleg gevoerd worden. Zo verwacht de architect bij het ‘Kulturhus IJselmuiden’ in totaal circa zestig tot negentig uur aan overleg met eindgebruikers te besteden en de planontwikkelaar bij ‘Multifunctionele Accommodatie (MFA) Borgele’ circa zestig uur. Tijdens de overlegmomenten hebben de eindgebruikers ook daadwerkelijk invloed (gehad) en richt(te) men zich in alle gevallen niet voornamelijk op de korte termijn. Het feit dat overleg zich op de korte termijn richt, gaat niet op. Dat de proceskosten in de meeste gevallen toenemen, is wel een feit. Ook de architectkosten zullen in zes van de acht gevallen naar verwachting hoger liggen doordat er meerdere functies in het gebouw gehuisvest zijn, variërend van 2 tot 3% van de stichtingskosten extra.

Overleg gemeenschappelijke ruimten

Overleg wie voor de financiering van de gemeenschappelijke ruimten verantwoordelijk is, zou kunnen leiden tot vertraging van het proces. In het geval van de 'Princenhof' en 'Ambiance' kan dit relatief gemakkelijk verrekend worden in de huur. In drie gevallen hadden de respondenten hier nog geen inzicht in. In de andere drie gevallen komt naar voren dat overleg over gemeenschappelijke ruimten waarschijnlijk lastig zal worden. Wie betaalt waarvoor en op basis waarvan betaalt men dat bedrag per maand? Dat dit echt tot een vertraging zal leiden, is niet de verwachting.

Bestemmingsplan/regelgeving

Bestemmingsplanprocedures en andere regelgeving kunnen vertragend werken. In zes van de acht gevallen is/was een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Acht omdat bij één gebouw twee enquêtes zijn ingevuld door respondenten die verschillende functies bekleden. Hoeveel maanden het langer duurt voordat met de realisatie van het gebouw kan worden aangevangen door de wijziging van het bestemmingsplan, moet in de meeste gevallen nog blijken. In één geval wordt aangegeven dat er echt een vertraging was van twintig weken, bij de rest van de gevallen was het aantal maanden nog onbekend of was er wel een wijziging nodig maar leidde dit niet tot een aanzienlijke vertraging doordat de rest van het proces gewoon door kon lopen.

Iedere functie kent eigen regelgeving bijvoorbeeld omtrent brandveiligheid, temperatuur, ventilatie en parkeren. Hiermee moet al vroeg tijdens het ontwerpen rekening worden gehouden. Eén respondent gaf aan dat er een vertraging van circa tien weken was door de vraag of de architectenselectie wel of niet Europees aanbesteed moest worden. Dit hoeft echter niet per se een gevolg te zijn van multifunctionaliteit, maar dit is wel mogelijk. Doordat het gebouw multifunctioneel is, zijn de bouwkosten hoger vergeleken met een kleiner monofunctioneel gebouw en zal de verplichting tot aanbesteding sneller aan de orde zijn. Op de vraag of multifunctionaliteit zal leiden tot bezwaren, antwoordden twee respondenten bevestigend. De rest antwoordde ontkennend of wist het nog niet. Bij de 'MFA Borgele' kwam naar voren dat niet één functie mag overheersen, het gebouw mag niet de uitstraling van een verzorgingstehuis krijgen. Bij de 'MFA Bovensmilde' worden bezwaren verwacht over geluidsoverlast en parkeerdruckte.

Bouwkosten

Bij multifunctionele gebouwen bestaat de kans dat de bouwkosten hoger liggen. Tijdens deze enquête is specifiek ingegaan op de kosten van installaties. Andere kostenverhogende aspecten met betrekking tot het bouwen komen verderop in dit onderzoek meerdere keren gedetailleerd aan bod. Vier respondenten konden op de vraag of de installatiekosten hoger zullen liggen antwoord geven. Zij gaven aan dat dit wel het geval zal zijn doordat er scheiding van de installaties moet zijn, dan wel de installaties op elkaar aangepast moeten worden en daardoor complexer zijn.

Klachten

Vijf van de negen respondenten gaven aan dat zij niet verwachten dat het aantal klachten toeneemt doordat het multifunctioneel is. De respondenten die wél aangaven dat het aantal klachten toeneemt door multifunctionaliteit noemden als klacht geluidsoverlast tussen de functies en het verschil in typen bezoekers.

Belevingswaarde

Belevingswaarde is in dit onderzoek opgedeeld naar meer levendigheid, minder verveling en hogere attractiviteit. Alle negen respondenten verwachten dat het gebouw als levendiger wordt ervaren door de gebruikers. Zeven respondenten verwachten dat gebruikers zich er minder snel vervelen doordat het multifunctioneel is, tevens verwachten zeven respondenten dat mensen het gebouw als attractiever beschouwen doordat het multifunctioneel is. De verwachting is dus dat multifunctionele gebouwen een hogere belevingswaarde hebben, of dit ook echt zo onder gebruikers van multifunctionele gebouwen ervaren wordt, komt naar voren in paragraaf 5.3.

Veiligheid

Een hypothese die is meegenomen in dit onderzoek is dat gebruikers van multifunctionele gebouwen zich veiliger voelen dan gebruikers van monofunctionele gebouwen. Zeven van de negen respondenten gaven aan dat zij verwachten dat gebruikers van multifunctionele gebouwen zich daadwerkelijk veiliger voelen doordat er meerdere functies in het gebouw gehuisvest worden.

In deze paragraaf zijn de verwachtingen en deels de ervaringen van diverse betrokkenen bij multifunctionele gebouwen beschreven. Wat nu volgt zijn de uitwerkingen van de diepte-interviews, waarbij onder andere op de verschillende hiervoor besproken aspecten dieper wordt ingegaan.

4.2 De verwachtingen van diverse betrokkenen over de meerkosten en meeropbrengsten van nog niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen: de diepte-interviewresultaten

In dit deel staan, net als in het vorige deel, (nog) niet gerealiseerde gebouwen centraal. De gebouwen die onder de loep genomen worden, zijn: 't Klooster te Elst, de Blughut te Oldeberkoop en Fortuna/Overvecht te Utrecht. Algemene informatie over deze drie casussen is opgenomen in bijlage 6. Sommige aspecten worden zowel in hoofdstuk 4 als 5 behandeld. Dit is om onduidelijkheden te voorkomen; (nog) niet gerealiseerde gebouwen moeten niet verward worden met gerealiseerde gebouwen. Bij (nog) niet gerealiseerde gebouwen gaat het veelal om werkzaamheden die nog verricht moeten worden, bij gerealiseerde gebouwen hebben de werkzaamheden reeds plaatsgevonden.

4.2.1 Proceskosten

De eerste hypothese in dit onderzoek is dat bij multifunctionele gebouwen de proceskosten hoger zijn dan bij monofunctionele gebouwen (van dezelfde orde grootte). Bij alle drie meegenomen casussen in deze paragraaf komt naar voren dat bij multifunctionele gebouwen meer proceskosten worden gemaakt ten opzichte van monofunctionele gebouwen, voordat tot de bouw kan worden overgegaan. De kosten en de trajecttijd stijgen naarmate het aantal partijen/opdrachtgevers die bij het proces betrokken zijn, toeneemt. Volgens een respondent 'neemt de procestijd rechtevenredig toe met het aantal functies en partijen'. Naast de (plan)ontwikkelaar, de architect, de constructeur, de installateur, de bouwfysisch adviseur en de kostendeskundige - die in veel gevallen ook bij een monofunctioneel gebouw werkzaamheden verrichten - zijn bij multifunctionele gebouwen vaak meerdere eindgebruikers betrokken. Verschillende actoren moeten met deze eindgebruikers kennis maken, contracten sluiten en overleg voeren. Dit overleg moet worden teruggekoppeld en vervolgens moeten eventuele aanpassingen doorgevoerd worden. Dit kost tijd en geld. In veel gevallen moet tevens gesleuteld worden aan de situering van de functies. Over het algemeen is het zo dat de functies elkaar uiteraard niet mogen 'bijten'. Bijtende functies moeten, waar de mogelijkheid zich voordoet, zo ver mogelijk van elkaar worden gesitueerd. Omdat de drie onderscheiden casussen zich in verschillende fasen bevinden, er verschillende werkzaamheden zijn of worden verricht en er verschillende

percentages en oorzaken van kostenverhogingen naar voren komen, worden de casussen hieronder tussen de algemene opmerkingen door iets uitgebreider en afzonderlijk van elkaar behandeld.

Doordat meerdere partijen meedenken over het ontwerp, wordt het proces bij multifunctionele gebouwen vaak uitgebreider en ingewikkelder ten opzichte van een vergelijkbaar monofunctioneel gebouw. Bij 't Klooster te Elst is bijvoorbeeld het woningbouwprogramma een aantal malen veranderd. ZZG heeft er lang over gedaan het programma op tafel te leggen. De 'massapuzzel' was moeilijk op te lossen. Hierdoor werd de haalbaarheidsfase circa drie maanden vertraagd. Ook het extra overleg over de situering van het kinderdagverblijf binnen het gebouw zorgde voor enige meerkosten. Het ontwerp is hierdoor een aantal malen aangepast. Ook is het ontwerp aangepast doordat de situering van de koopwoningen is veranderd, deze moesten zo dicht mogelijk bij de parkeergarage komen. In eerste instantie werden de ontwikkelingskosten in de initiatieffase op 63.000 euro begroot. Omdat de functies echter beter op elkaar afgestemd dienden te worden, kwamen de totale ontwikkelingskosten in de initiatieffase uit op 85.000 euro. De geïnterviewde planontwikkelaars schatten in dit geval de kosten die de opdrachtgever aan hen moet betalen op 5% van de stichtingskosten, bij een monofunctioneel gebouw ligt dit percentage doorgaans op 3%. De activiteiten die de planontwikkelaars uitvoeren en waarvoor zij die 5% ontvangen, loopt veelal van de initiatieffase via het stedenbouwkundig ontwerp naar het schetsontwerp. Ook in het definitieve ontwerp, het bestek en de uitvoering moet de planontwikkelaar (voor deze 5%) nog minimale inspanningen verrichten. Naast de planontwikkelaar zal ook de architect bij multifunctionele gebouwen in veel gevallen extra kostenverhogend werken. De architect maakt vaak op basis van de te verwachten werkzaamheden een uurinschatting om de architectkosten te berekenen, met daarbij uiteraard een risico-opslag. De architect onderscheidt doorgaans, voordat het gebouw in gebruik wordt genomen, de volgende fasen (tussen haakjes het percentage honorarium van de architect bij 't Klooster): structuurontwerp, voorlopig ontwerp (VO) (samen 12% van honorarium), definitief ontwerp (DO) (22% van honorarium), bouwvraag, bestek, prijscontractvorming (samen 38% van honorarium), bouwuitvoering tekeningen (23% van honorarium) en begeleiding om tijdens de bouw nog vragen te beantwoorden (5% van honorarium). Vooral in de eerste drie fasen komen meerkosten naar voren veroorzaakt door multifunctionaliteit. Zo worden in deze fasen vaak telkens opnieuw met iedere gebruiker individueel overleg gevoerd over het ontwerp. Dit heeft in het geval van Elst al tot een kostenverhoging geleid. Inmiddels zijn de eerste gesprekken gevoerd en is het ontwerp al een aantal keer aangepast, dit moest weer teruggekoppeld worden naar de opdrachtgever. Dit heeft al tot een kostenverhoging van in ieder geval 5.500 euro geleid in de eerste fase. Bij het Kulturhus in IJsselmuider, waarop in dit onderzoek overigens niet dieper wordt ingegaan, werd in de eerste drie fasen met iedere gebruiker één keer een overleg gevoerd. Tijdens dit soort overleggen staat de vraag centraal wat precies de wensen zijn van de gebruikers. Veel gebruikers verhuizen maar één keer en moeten daarbij begeleid worden, er moeten verschillende suggesties gedaan worden door de architect om tot een betere invulling van het plan te komen. Daarnaast vinden per fase vaak twee tot vier collectieve overleggen/presentaties plaats. Deze presentaties leiden weer tot acties en reacties en daarmee tot extra werkzaamheden voor de architect. Omdat ook iedere gebruiker haar eigen programma heeft, werkt dit ontwerpend en in de technische uitwerking ook kostenverhogend. In het geval van Elst, waarbij waarschijnlijk een apotheek in het gebouw gehuisvest wordt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze bijvoorbeeld strengere eisen stelt ten aanzien van temperatuuroverschrijding, omdat hier medicijnen worden opgeslagen. Er worden andere eisen gesteld door verschillende functies omtrent de temperatuur, ventilatie, brandpreventie, vluchtroutes, enzovoorts. Al met al is de globale schatting bij 't Klooster dat de architect circa 7% van de bouwkosten ontvangt voor zijn werkzaamheden, dit is circa 2% meer dan bij standaard monofunctionele gebouwen.

Bij de Blughut te Oldeberkoop waren, ten opzichte van Elst, meer partijen bij het proces, waarin de haalbaarheid onderzocht werd, betrokken. In mei 2007 is het haalbaarheidsonderzoek begonnen, in december 2007 was deze afgerond. Allereerst zijn er vier overlegmomenten geweest tussen FAME Planontwikkeling, de gemeente en de corporatie, daarna zijn alle veertien eventuele eindgebruikers geïnterviewd. Interviewen is een geschikte, doch tijdrovende methode om de wensen van alle eindgebruikers op en rijtje te zetten. In totaal heeft, in het geval van de Blughut, het afnemen van deze interviews en de terugkoppeling ervan geleid tot een extra procestijd van circa vijf maanden die bij een monofunctioneel gebouw niet aan de orde zou zijn gekomen. Dit werd echter niet als een grote vertraging ervaren. Het haalbaarheidsonderzoek duurde niet lang, maar mede door de strakke tijdsbeheersing werd het proces wel ervaren als complex en ingewikkeld. In een eventuele planvormingfase - waarvan nu nog niet bekend is of die er komt - zal het proces meer vertraagd worden door meer en intensievere overlegmomenten tussen partijen. In totaal kostte het haalbaarheidsonderzoek bij de Blughut bijna 90.000 euro, circa 40% daarvan is toe te schrijven aan het feit dat het om een multifunctioneel gebouw gaat. Die 40% extra kosten werden hoofdzakelijk veroorzaakt door meer overlegmomenten en de afgenomen interviews. In de planvormingfase is, net als in de haalbaarheidsfase, een ruimtelijk, economisch en organisatorisch component te onderscheiden. Globaal zal de architect van de Blughut daarin 25% extra tijd besteden voor overleg met verschillende partijen, economisch zal het 20% hoger zijn en organisatorisch 50 tot 60%, juist omdat het om een multifunctioneel gebouw gaat. Naar schatting (wederom globaal, maar indicatief bedoeld) zal, uitgaande van zes partijen die waarschijnlijk overblijven, in de planvormingfase de architect 400.000 euro kosten. Hierin maakt de architect een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Het rekenwerk, de economische kosten, zal 30.000 euro kosten en organisatorisch zal het 100.000 euro kosten. Worden de eerder genoemde percentages (respectievelijk 25, 20 en 50-60%) van deze drie getallen (respectievelijk 400.000, 30.000 en 100.000 euro) afgetrokken, dan wordt het verschil in kosten tussen het multifunctionele gebouw en een monofunctioneel gebouw tijdens de planvormingfase berekend.

In de case Fortuna/Overkapel te Utrecht ontwikkelden AM en Redema het plan. Er moest extra tijd in de initiatief- en ontwikkelingsfase worden gestoken, omdat naast het feit dat er meerdere functies in het gebouw gehuisvest worden, er twee opdrachtgevers bij het proces betrokken zijn. Over het algemeen werkt de aanwezigheid van meerdere opdrachtgevers en meerdere functies tijdverhogend. De architect stak bijvoorbeeld in het geval van Fortuna/Overkapel circa 10% extra uren in het proces. Afstemming tussen de opdrachtgevers was de voornaamste veroorzaker van deze meerkosten. Door de planontwikkelaar werd circa 30 tot 50% extra uren in het proces gestoken. Deze meerkosten werden veroorzaakt door de afstemming tussen de opdrachtgevers en de functies, extra onderhandelingen en de verschillen in kosten en opbrengsten. Tenslotte stak de kostendeskundige 30 tot 40% extra uren in het voortraject. Dit werd hoofdzakelijk veroorzaakt door het scheiden van de kosten tussen de opdrachtgevers. De vraag is welke opdrachtgever bijvoorbeeld verantwoordelijk is voor de financiering van het heien en van bepaalde wanden en vloeren. Er moest een kostenscheidslijn ontwikkeld worden die niet ontwikkeld hoefde te worden wanneer één opdrachtgever bij het project betrokken zou zijn; bij monofunctionele gebouwen is de kans op meerdere opdrachtgevers nihil. Hoewel het minder onder proceskosten valt, worden voor het gemak de kosten die verschillende andere adviseurs maken ook op deze plek behandeld. Naast meerdere opdrachtgevers en functies is de overgang in constructies een kostenverhogend aspect bij multifunctionele gebouwen. De kans op een overgang in constructies is bij multifunctionele gebouwen groter dan bij monofunctionele gebouwen. De constructeur stak bij Fortuna/Overkapel 20 tot 30% extra uren in het project. Deze meerkosten werden hoofdzakelijk veroorzaakt doordat in dit gebouw wordt overgegaan van een kolommen- naar een woningstructuur. Er is een overgang in constructies, iets wat dus vaker een kostenverhoging

veroorzaakt. De installatieadviseur stak het dubbele aantal uren in het project Fortuna/Overkapel, ook dit werd veroorzaakt door de overgang in type constructies. Leidingen en schachten komen anders te lopen. Daarnaast vragen verschillende functies om verschillende voorzieningen omtrent brandoverslag, opslag, milieu en temperatuurverloop, waardoor de bouwfysisch adviseur circa 20% extra uren in het project stak. Ook zorgden voor deze adviseur de verschillende constructies voor additionele uren.

In totaal duurde het proces voordat tot de realisatiefase kon worden overgegaan bij Fortuna/Overkapel circa twee jaar door de optimalisatie van de plannen enerzijds en het overeenkomen tussen partijen anderzijds. Het aantal overlegmomenten die er geweest zijn tussen Redema en AM wordt op vijftig geschat. Wanneer het een monofunctioneel gebouw was geweest met alleen appartementen én één opdrachtgever zou het proces naar schatting negen maanden korter zijn geweest. Hierbij werd benadrukt dat deze additionele negen maanden hoofdzakelijk het gevolg waren van het feit dat er twee opdrachtgevers zijn in plaats van één en niet zozeer doordat er meerdere functies in het gebouw komen. Het logische gevolg van meerdere functies is echter wel dat de kans op meerdere opdrachtgevers toeneemt.

Kortom, vanwege het hogere aantal betrokken partijen werken bij multifunctionele gebouwen verschillende actoren kostenverhogend in vergelijking met even grote monofunctionele gebouwen.

4.2.2 Overleg gemeenschappelijke ruimten

Overleg over de financiering van gemeenschappelijke ruimten kan leiden tot een vertraging in het proces voordat tot de realisatiefase van een gebouw kan worden overgegaan. Dit blijkt echter eerder uitzondering dan regel. Wanneer de verdeelsleutel goed onderbouwd is, gaan partijen over het algemeen snel akkoord met de verdeling en zal van een vertraging geen sprake zijn. In de hier besproken casussen is voor de hypothese omtrent vertraging door overleg over gemeenschappelijke ruimten, dan ook (nog) geen bewijs gevonden. Bij de Blughut is het de vraag of dit overleg er überhaupt komt en bij 't Klooster en Fortuna/Overkapel zijn gemeenschappelijke ruimten schaars.

In de case Fortuna/Overkapel krijgt iedere functie eigen entrees en gangen. De parkeerplaatsen worden afzonderlijk geteld. Wel is het zo dat er geen extra parkeerplaatsen voor bezoekers van bewoners worden gerealiseerd, hierover later meer. Kosten voor bepaalde wanden en het heien moesten wel verdeeld worden tussen de opdrachtgevers. Zoals beschreven moest de kostendeskundige hier meer energie in steken, tot een vertraging in het proces leidde dit echter niet.

4.2.3 Bestemmingsplan/regelgeving

Over het algemeen vertraagt het proces doordat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden en er meer bezwaren zijn bij multifunctionele gebouwen dan bij monofunctionele gebouwen. In de praktijk hebben de meeste bezwaren betrekking op gevreesde verkeers- en geluidsoverlast. Welke invloed hebben bepaalde functies op de buurt? In veel gevallen geldt dat hoe minder flexibel het bestemmingsplan is, hoe groter de kans is dat bij een multifunctioneel gebouw het bestemmingsplan gewijzigd moet worden. Vaak is de tijdsduur die deze wijziging in beslag neemt bepalend voor de duur van de rest van het proces. Het kritische pad is bij dit soort gebouwen vaak de bestemmingsplanprocedure. Zou er geen wijziging nodig zijn, dan kan sneller met de bouw worden begonnen. Bij de realisering van monofunctionele gebouwen kan het bestemmingsplan echter ook gewijzigd worden en is deze wijziging over het algemeen tevens het kritische pad. Bij multifunctionele gebouwen is de kans op een wijziging echter groter wanneer het bestemmingsplan niet flexibel is. Tevens moet rekening worden gehouden met de standaard regelgeving die functies

meebrengen. Bijvoorbeeld brandwerendheid van een functie kan vrij grote gevolgen hebben voor de constructie van de rest van het gebouw. Dit wordt echter niet vaak als extra vertragend ervaren.

Bij Fortuna/Overkapel is het bestemmingsplan inmiddels gewijzigd middels een artikel 19 procedure. De bouwvergunning is zonder bezwaren afgegeven. Uiteindelijk is het proces door de wijziging wegens omstandigheden (waarop hier niet nader wordt ingegaan) niet vertraagd en was de bouwvergunning sneller afgegeven dan verwacht. Omdat 't Klooster nog in de voorfase van het project verkeert, kan over de tijd die verstrijkt voordat de bouwvergunning wordt afgegeven nog niets geschreven worden. Feit is alleen dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden.

Bij de Blughut is een wijziging van het bestemmingsplan ook nodig. Omdat er maatschappelijke functies in het gebouw gehuisvest gaan worden met eventueel een woonfunctie, is het wijzigen van het bestemmingsplan niet te voorkomen. Het gebied kent momenteel bovendien een verouderd bestemmingsplan. Ook als er een monofunctioneel gebouw zal komen, is een wijziging/aanpassing noodzakelijk. Alleen door het feit dat het multifunctioneel is, wordt er geen extra vertraging verwacht. Hooguit kan de gemeente meer tijd nodig hebben voor het afhandelen van de bouwvergunning. De hypothese over vertragende bestemmingsplannen en verdere regelgeving kan op dit moment bevestigd noch ontkend worden.

4.2.4 Bouwkosten

In veel gevallen geldt dat multifunctionele gebouwen duurder zijn in de voorfase door de vele overlegmomenten en ontwerpaanpassingen die gedaan moeten worden. Tevens kunnen de kosten stijgen ten opzichte van een gebouw van dezelfde ordegrootte met één functie doordat er meer ingangen, meer liften, meer isolatie, dikkere wanden, enzovoorts gerealiseerd dienen te worden. Hoe meer de stramienmaten afwijken tussen de functies die boven elkaar worden gerealiseerd, hoe meer de bouwkosten en adviseurkosten met betrekking tot dit aspect toenemen. Bij FAME Planontwikkeling en Bouwmanagement wordt met de volgende kengetallen gewerkt voor de bouwkosten van een gebouw: voor woningbouw circa 1.000 euro per m² bruto vloeroppervlak (BVO) en voor bepaalde multifunctionele accommodaties circa 1.500 euro per m² BVO, dit is exclusief grond- en bijkomende kosten (honoraria, leges, enzovoorts). Een deel van de verschillen tussen beide bedragen wordt veroorzaakt doordat:

- bij woningbouw seriematig gebouwd kan worden, multifunctionele gebouwen zijn vaak eenmalige ontwerpen;
- multifunctionele accommodaties een hoog niveau van installatietechniek kennen door de regeling van verlichting, ventilatie, verwarming en vaak ook nog een sprinklerinstallatie.

Wanneer installaties gedeeld worden, kan dit enerzijds leiden tot een kostenreductie ten opzichte van het scheiden van installaties doordat er minder voorzieningen nodig zijn, anderzijds moet er meer afgestemd worden tussen de functies, waardoor de advieskosten toenemen.

Opgemerkt moet worden dat wanneer men in plaats van de functies te clusteren bijvoorbeeld vijf verschillende monofunctionele gebouwen realiseert, in het laatste geval de uiteindelijke bouwkosten/stichtingskosten in totaal hoger liggen. In een multifunctioneel gebouw wordt alleen bijvoorbeeld het dak, de vloer en de fundering al gedeeld. Ook is er per saldo per functie minder ruimte nodig voor bepaalde objecten, waaronder ontsluitingswegen, (in)gangen, trappenhuizen en parkeerplaatsen. Doordat meerdere functies in het gebouw gehuisvest zijn, die niet op dezelfde tijdstippen van de dag gebruikt worden, kan men het bijvoorbeeld zich veroorloven minder parkeerplaatsen te realiseren. De bouwkosten voor multifunctionele gebouwen zijn dus niet hoger dan

wanneer alles monofunctioneel zou worden gerealiseerd, maar stijgen wel doordat meerdere functies in één gebouw gehuisvest zijn.

Bij Fortuna/Overkapel worden extra ingangen gerealiseerd en moeten leidingen worden omgelegd omdat er winkels onder appartementen komen. Tevens worden een aantal woningen niet boven maar naast de winkels gerealiseerd waardoor de uiteindelijke hoogte van sommige woningen hoger én de woningen verhoudingsgewijs ondieper worden dan normaal gesproken het geval zou zijn. De gevel : oppervlakte verhouding van deze woningen wordt hoger dan normaal. Tenslotte wordt er nog extra isolatie aangebracht tussen de functies en wordt het dak van de winkels aangepast omdat een deel van de bewoners op het dak uit zullen kijken; hierdoor zal de verkoopbaarheid bevorderd worden. Hoeveel dit in totaal aan additionele kosten heeft opgeleverd, is lastig vast te stellen. De bewering dat de bouwkosten toenemen door multifunctionaliteit ten opzichte van een monofunctioneel gebouw van dezelfde orde grootte, gaat in deze (en vaak in) andere gevallen wel op.

4.2.5 Procesopbrengsten

Zowel bij multifunctionele gebouwen als monofunctionele gebouwen hebben partijen die op dat moment bij het proces betrokken zijn, invloed op bijvoorbeeld het uiteindelijke ontwerp en de situering van allerlei componenten binnen het gebouw. De invloed van de eindgebruikers bij monofunctionele gebouwen is over het algemeen groter, doordat geen rekening gehouden hoeft te worden met andere gebruikers.

Omdat verschillende partijen bij 't Klooster meerdere malen met elkaar overleg hebben gevoerd over het ontwerp, zal er een ontwerp uitkomen waarmee iedere partij akkoord gaat. ZZG, die de zorgwoningen afneemt, heeft invloed op de situering, omvang en eisen van de woningen. De SGBB gaf een globaal vertrekpunt waar vandaan gestart moest worden en zal een oordeel geven over het uiteindelijke ontwerp. De gemeente Overbetuwe heeft met name invloed via het stedenbouwkundigen- en bestemmingsplan. Het kinderdagverblijf geeft allerlei normeringen betreffende de huisvesting van zijn gedeelte. Iedere partij heeft dus een zekere mate van invloed, tot en met het definitief ontwerp zal dit niet veranderen. In het geval van de Blughut kon iedere partij in het interview haar eigen randvoorwaarden stellen waaraan het gebouw, mogen zij het betrekken, minimaal moet voldoen. Ook eventueel later zullen alle partijen invloed hebben op het ontwerp. Ook bij Fortuna/Overkapel hadden beide opdrachtgevers invloed op het uiteindelijke ontwerp. Daarbij moet benadrukt worden dat AM de woningen op de begane grond niet zo hoog en ondiep zou maken wanneer het een monofunctioneel appartementencomplex was geweest. Ook constructief zouden een aantal andere keuzen zijn gemaakt. Redema had waarschijnlijk financieel niet eens een monofunctioneel winkelcentrum kunnen creëren; de woningen waren nodig om hoge grondopbrengsten te realiseren.

Minstens zo interessant is het of overleg tussen gebruikers zal leiden tot samenwerking na oplevering. Samenwerking kan leiden tot een behoorlijke meerwaarde van multifunctionaliteit. Over het algemeen is het zo dat dit het geval is bij functies die aan elkaar gerelateerd zijn, maar ook totaal onafhankelijk functies kunnen na oplevering samenwerken. Of het proces in Elst leidt tot meer samenwerking moet nog blijken. De bedoeling is dat met name de zorginstellingen nauw gaan samenwerken. Deze instellingen kunnen meerwaarde van elkaar ondervinden. Bij de Blughut zien sommige partijen de meerwaarde van het samengaan van functies aan de voorkant. De meeste partijen is het echter vooral te doen om een nieuw onderkomen en zijn niet per se gebaat bij samenwerking met andere functies; afhankelijk van welke functies in het gebouw gehuisvest gaan worden. Bij Fortuna/Overkapel zal daarentegen helemaal geen sprake zijn van samenwerking tussen de functies.

Kortom, meerwaarde van het proces is er in veel gevallen wel, maar het is niet vanzelfsprekend dat vertegenwoordigers van functies binnen het gebouw na realisatie nauw gaan samenwerken. Voorbeelden van samenwerking worden in sectie 5.2.6 gegeven.

4.2.6 Ruimte- en kostenbesparing

De laatste hypothese, die behandeld wordt in dit hoofdstuk, is dat binnen een multifunctioneel gebouw sprake is van een besparing van ruimte en kosten door het gezamenlijk gebruik van gemeenschappelijke ruimten. Een multifunctioneel gebouw is, met betrekking tot dit onderwerp, lastig te vergelijken met een monofunctioneel gebouw; bij een monofunctioneel gebouw is namelijk geen sprake van gemeenschappelijke ruimten. Zou een multifunctioneel gebouw vergeleken worden met een monofunctioneel gebouw van dezelfde orde grootte - waarbij openbare ruimten en verkeersruimten als gemeenschappelijke ruimten worden aangemerkt - dan is bij een multifunctioneel gebouw in veel gevallen geen sprake van ruimte- en kostenbesparing. Wordt het vergeleken met de situatie dat alle functies binnen het multifunctionele gebouw monofunctioneel gevestigd zouden zijn, dan is de kans op ruimte- en kostenbesparing wel aanwezig. In deze laatstgenoemde vergelijking worden bij een multifunctioneel gebouw minimaal de toegangswegen en soms ook de parkeerplaatsen gedeeld, daarnaast kunnen functies binnen het gebouw ruimten delen. Daarbij valt te denken aan de (in)gangen, het sanitair en vergaderruimten.

Bij de Blughut zal er waarschijnlijk sprake zijn van kosten- en ruimtebesparing doordat functies samen gaan. De precieze hoeveelheid besparingen is echter niet in te schatten omdat het nog niet duidelijk is welke functies eventueel in het gebouw gehuisvest gaan worden. Het is voor de hand liggend dat in dit geval functies ingangen gaan delen. Dit bespaart per functie al snel 10 m² grondoppervlakte en het bouwen van een aantal ingangen. Bij Fortuna/Overkapel zal daarentegen amper sprake zijn van ruimte- en kostenbesparing. Iedere functie krijgt afzonderlijk berekende parkeerplaatsen toegewezen. Wel is het zo dat voor de bezoekers van de bewoners geen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De bezoekers kunnen gebruik maken van de rest van de parkeerplaatsen die ook bedoeld zijn voor de winkelfunctie. Het gevolg hiervan is dat er circa tien tot twintig parkeerplaatsen minder gerealiseerd hoeven te worden. In deze casussen is slechts een minimaal bewijs gevonden voor ruimte- en kostenbesparing door het gezamenlijk gebruik van gemeenschappelijke ruimten. In sectie 5.2.10 wordt hierop nog dieper ingegaan.

4.2.7 Algemene opmerkingen

Ten slotte komen nog een tweetal algemene opmerkingen aan bod. In navolging van wat Verlaak (2007) al concludeerde, kan niet gesteld worden dat de verkoopopbrengsten van appartementen door multifunctionaliteit toe- of afnemen.

Een opbrengst tussen functies waar in de toekomst rekening mee kan worden gehouden, is het duurzaam omgaan met energie. Een woning heeft bijvoorbeeld meer warmte nodig en een winkel juist koeling, dit kan op elkaar afgestemd worden. Deze meeropbrengst zal echter nog verder onderzocht moeten worden. In de theorie zou dit overigens kunnen vallen onder duurzaamheid, genoemd door Rowley (1998) en Wiegand (1973).

4.3 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de meerkosten en meeropbrengsten van (nog) niet gerealiseerde gebouwen uiteengezet. In hoofdstuk 6 volgt een completere conclusie. Nu volgen eerst kort de belangrijkste bevindingen uit dit hoofdstuk. Het merendeel van de respondenten van de enquête verwachten dat het veiligheidsgevoel en de belevingswaarde van mensen bij multifunctionele gebouwen toenemen. Ook

de proceskosten van multifunctionele gebouwen nemen toe ten opzichte van vergelijkbare monofunctionele gebouwen. Diverse actoren moeten extra overleg voeren met meerdere eindgebruikers om tot een goed ontwerp te komen. Overleg wie verantwoordelijk is voor de gemeenschappelijke ruimten leidt veelal niet tot een aanzienlijke vertraging van het proces. Of de wijziging van het bestemmingsplan en de verdere regelgeving leidt tot een vertraging voordat tot de bouw kan worden overgegaan, moet in de casussen vaak nog blijken. Over het algemeen geldt dat de wijziging van het bestemmingsplan zowel bij multifunctionele als monofunctionele gebouwen het kritische pad is. De kans op een wijziging is bij multifunctionele gebouwen echter groter wanneer het bestemmingsplan niet flexibel is. Ook de bouwkosten nemen vaak toe ten opzichte van een even groot monofunctioneel gebouw. Extra ingangen en isolatie, verschillende stramienmaten en verschillende installaties zijn voorbeelden van kostenverhogende aspecten. Zouden alle functies monofunctioneel gevestigd zijn, dan behoeft het geen betoog dat multifunctionele gebouwen tot lagere bouwkosten leiden. Iedere betrokken partij heeft vaak invloed op het uiteindelijke ontwerp. Of het proces leidt tot samenwerking tussen partijen na oplevering, moet in de casussen nog blijken (bij Fortuna/Overkapel was dit overigens niet het geval). Wat ook moet blijken is of er sprake is van kosten- en ruimtebesparing door het delen van gemeenschappelijke ruimten. Over het algemeen worden er wel ruimten gedeeld in en rondom multifunctionele gebouwen (zij het soms minimale hoeveelheden) en leidt dit tot een kosten- en ruimtebesparing ten opzichte van wanneer alle functies monofunctioneel gevestigd zouden zijn.

5. De meerkosten en meeropbrengsten van gerealiseerde multifunctionele gebouwen ten opzichte van gerealiseerde monofunctionele gebouwen

In dit hoofdstuk komen de meerkosten en meeropbrengsten van gerealiseerde multifunctionele gebouwen aan bod. Er zijn diepte-interviews gehouden met diverse actoren die werkzaamheden verricht(t)en met betrekking tot multifunctionele gebouwen (zie bijlage 3). De belangrijkste bevindingen van deze diepte-interviews komen in dit hoofdstuk aan bod. Er wordt ingegaan op alle de hypothesen die afgedrukt staan op pagina 22. Aan het eind van dit hoofdstuk volgen de resultaten van de observaties en het belevingsonderzoek. Eerst volgt nu de uitwerking van de enquête.

5.1 De ervaringen van diverse betrokkenen over de meerkosten en meeropbrengsten van gerealiseerde multifunctionele gebouwen: de enquêteresultaten

Deze paragraaf is vergelijkbaar met paragraaf 4.1, maar gaat nu niet over nog niet gerealiseerde gebouwen, maar over gerealiseerde gebouwen. De lijst met respondenten is opgenomen in bijlage 1, de enquête in bijlage 2. Er zijn acht enquêtes ingevuld door diverse betrokkenen, het gedeelte dat nu volgt bevat de hoofdpunten van de enquête en is beschrijvend van aard.

Proceskosten en procesopbrengsten

Proceskosten kunnen toenemen bij multifunctionele gebouwen. Daartegenover staan echter procesopbrengsten. Bij vijf van de zeven gevallen waren er meer partijen bij het proces betrokken dan de gebruikelijke partijen zoals de ontwikkelaar, architect, installateur en constructeur. In één geval moest er zelfs met 26 partijen overleg gevoerd worden. Dit gebeurde dertien keer met de gehele groep en twee tot drie keer met iedere individuele partij. Een dergelijk overlegmoment duurt gemiddelde genomen circa 2,5 uur. Dit grote aantal partijen is echter een uitzondering. Uit de enquêtes blijkt dat het aantal eindgebruikers in de hier onderzochte gevallen meestal tussen de vijf en tien liggen. Met deze partijen is meerdere keren overleg gevoerd over de invulling van het gebouw. Alle respondenten waren het er over eens dat de partijen ook daadwerkelijk invloed hebben gehad op de uiteindelijke invulling van het plan. Voor een gedetailleerd omschreven proces van één van de gebouwen wordt de geïnteresseerde lezer verwezen naar de publicatie 'En nu de gymmen aan' van de NIZW (2003), welke vermeld staat in de literatuurlijst. In twee gevallen werd aangegeven dat men zich tijdens de overlegavonden voornamelijk op de korte termijn richtte. Bij de 'Vensterschool Hoogkerk' werd bijvoorbeeld hoog ingezet op de politieke gedachte om het concept te laten lukken en daarmee te weinig gekeken naar de lange termijn problematiek. Vier respondenten gaven aan dat de architectkosten hoger lagen doordat er overleg gevoerd moest worden met de eindgebruikers. Eén respondent ontbrak het gevraagde inzicht en twee gaven aan dat de architectkosten niet hoger lagen. De twee respondenten die dit aangaven waren de respondenten van de gebouwen waarbij ook niet meerdere partijen aanwezig waren in het proces dan alleen de gebruikelijke.

Overleg gemeenschappelijke ruimten

Bahrtdt gaf aan dat ruimten duidelijk gedefinieerd moeten worden (De Klerk, 1980). Wie uiteindelijk voor de gemeenschappelijke ruimten verantwoordelijk is, kan lastig vast te stellen zijn. In twee van de zeven gevallen (zeven omdat over één gebouw twee enquêtes zijn ingevuld door verschillende actoren) werd het bepalen van een verdeelsleutel als lastig, maar niet verdragend, ervaren. De partijen hadden hier in dit geval nog geen ervaring mee. Bij de andere gevallen is het niet als lastig ervaren, men berekende het op basis van het aantal vierkante meter voor de gebruiker exclusief bestemde ruimte of het aantal gebruiksuren. Dit wordt vaak in de huursom meegenomen.

Bestemmingsplan/regelgeving

In de literatuur wordt gewezen op de vertragende werking van bestemmingsplannen en/of andere regelgeving. In één van de zeven gevallen was een wijziging van het bestemmingsplan nodig, dit werd echter niet als vertragend ervaren. Ook brengt iedere functie eigen regelgeving mee, dit was echter van tevoren bekend waardoor het proces voordat tot de bouw kan worden overgegaan niet vertraagd is. In één geval werd aangegeven dat de gebruiksvergunning ingewikkelder is door multifunctionaliteit en in één geval werd benadrukt dat de regelgeving omtrent parkeernormen en normen met betrekking tot laden en lossen zorgden voor een vertraging van circa 26 weken. In geen van de enquêtes worden verdere bezwaren genoemd die naar voren zijn gekomen tijdens het ontwikkelingsproces. In één geval wordt benadrukt dat goede inspraak dit heeft weten te voorkomen.

Klachten

Het aantal klachten kan toenemen doordat er meerdere functies in het gebouw gehuisvest zijn. Vijf van de geënquêteerden verrichten dagelijks nog werkzaamheden voor het gebouw. Deze mensen hebben daadwerkelijk inzicht in de klachten, voor de anderen (ontwikkelaars) zijn het slechts verwachtingen. Daarom worden hier alleen de antwoorden van deze vijf respondenten weergegeven. Drie van de respondenten geven aan wel eens klachten te hebben ontvangen doordat er meerdere functies in het gebouw aanwezig zijn. Daarbij komt geluidsoverlast twee keer naar voren en wordt de beheertechnische problematiek één keer genoemd.

Belevingswaarde en veiligheid

Voor de belevingswaarde en het gevoel van veiligheid van gebruikers van multifunctionele en monofunctionele gebouwen is vooral de vragenlijst onder gebruikers van zowel gerealiseerde monofunctionele als multifunctionele gebouwen van belang. In paragraaf 4.1 zijn de verwachtingen van verschillende betrokkenen omtrent de belevingswaarde en veiligheid al naar voren gekomen. Hoe de multifunctionele gebouwen daadwerkelijk beleefd worden en of mensen zich er veiliger voelen, komt duidelijk naar voren in paragraaf 5.3. De beheerders zullen hier geen onderzoek naar verricht hebben, vandaar dat de antwoorden op de vragen 13, 15, 16 en 18 (zie bijlage 2) in dit gedeelte minder relevant zijn en om die reden hier niet worden meegenomen.

Benuttingmogelijkheden

Betere benuttingmogelijkheden van multifunctionele gebouwen is een hypothese die is meegenomen. Daarom is gevraagd hoeveel mensen het gebouw per dagdeel gebruiken, hoelang het gebouw per dag geopend is en hoeveel dagen per jaar. Absolute getallen zeggen in dit geval weinig, maar wat opvalt, is dat ieder gebouw minimaal twee volledige dagdelen per dag geopend is. Voor monofunctionele gebouwen zal dit niet altijd het geval zijn, afhankelijk van de functie die in het gebouw gehuisvest is. Wat tevens opvalt, is het feit dat er gemiddeld genomen overdag aanzienlijk meer mensen in het gebouw zijn dan 's avonds. Een multifunctioneel gebouw wordt kortom niet altijd meerdere dagdelen volledig benut. De 'Gerven' in Putten is het gehele jaar, de gehele dag geopend. Dit komt door de functie wonen. Bij de andere onderzochte gebouwen varieert het aantal geopende uren per dag tussen de tien en achttien. Het aantal geopende dagen per week varieert tussen de vijf en zeven. Over het algemeen wordt een multifunctioneel gebouw beter benut, dit is echter wel sterk afhankelijk met wat voor soort monofunctioneel gebouw het vergeleken wordt.

5.2 De verwachtingen van diverse betrokkenen over de meerkosten en meeropbrengsten van nog niet gerealiseerde multifunctionele gebouwen: de diepte-interviewresultaten

In deze paragraaf wordt onder andere dieper ingegaan op de aspecten die in de vorige paragraaf beschreven werden. Ook hier staan gerealiseerde gebouwen centraal. De gebouwen die onder de loep worden genomen, zijn: het Raadhuispark te Wolvega, Centra Plaza te Lelystad, Quality Centre te Almere, de Zuiderbreedte te Hoogeveen, Het Mozaïek te Hollandscheveld, Timorplein te Amsterdam, Stayokay Vondelpark te Amsterdam, het Maagjesbolwerk te Zwolle en het Achmea-gebouw te Zwolle. Algemene informatie over deze gebouwen is opgenomen in bijlage 7. Diepte-interviews zijn gehouden met verschillende actoren die betrokken zijn bij deze gebouwen. Bij de Zuiderbreedte, Het Mozaïek, het Timorplein, het Stayokay Vondelpark, het Maagjesbolwerk en het Achmea-gebouw zijn tevens observaties verricht en belevingsonderzoeken gedaan, de resultaten hiervan zijn opgenomen in de volgende paragraaf.

5.2.1 Proceskosten

In paragraaf 4.2.1 is de hypothese omtrent hogere proceskosten bij multifunctionele gebouwen al uitgebreid besproken. Ook in deze sectie zal nog een aantal opvallende aspecten aan de orde komen. Bij de ontwikkeling van de gebouwen die meegenomen zijn in dit hoofdstuk waren naast de bekende partijen die ook in het 'Handboek Projectontwikkeling' (Nozeman, 2008) besproken worden, zoals de opdrachtgever, de ontwikkelaar, de aannemer, de architect, de geluidadviseur, de constructeur en de installateur, tevens andere partijen betrokken. Bij het Raadhuispark waren dit bijvoorbeeld de gemeente en vertegenwoordigers van een bibliotheek en een supermarkt. Bij Centra Plaza en Quality Centre was er per gebouw daarentegen slechts één extra partij betrokken bij het proces, dit waren respectievelijk Medigym en Quality. Deze laatstgenoemde twee partijen waren de vertegenwoordigers van bijna alle functies in het gebouw. Over het algemeen geldt dat met dergelijke partijen meer en intensievere overlegmomenten belegd dienen te worden (in totaal zijn met Medigym en Quality circa twintig overlegmomenten geweest door de ontwikkelaar over de invulling van het plan). De invulling van het volledige plan blijkt in veel gevallen voor deze partijen lastig wegens het ontbreken van kennis over alle functies. Dit leidt tot meer en intensievere overlegmomenten dan bij een monofunctioneel gebouw. Bij de Zuiderbreedte waren wel weer meer eindgebruikers betrokken bij het proces voordat tot de realisatiefase kon worden overgegaan. Het overleg tussen deze partijen bleek dusdanig complex, dat gekozen is voor de inschakeling van een externe partij om het overleg soepel te laten verlopen. Het inschakelen van een externe partij die de overleggen structureert, wordt vaker gedaan bij multifunctionele gebouwen. Dit kan direct gekenmerkt worden als een kostentoeename. Indirect is het een kostenreductie. Bij de Zuiderbreedte heeft het uiteindelijk circa een jaar langer geduurd, voordat tot de bouw kon worden overgegaan dan bij een gelijkend monofunctioneel gebouw, door de vele overlegmomenten. Over het algemeen kan worden gesteld dat bij de ontwikkeling van multifunctionele gebouwen altijd meer partijen betrokken zijn. Wanneer dit niet het geval is, zullen - wanneer er sprake is van één vertegenwoordiger van meerdere functies - met deze ene partij meer en intensievere overlegmomenten belegd worden.

Bij het project Raadhuispark werd nog tegen een ander vertragend aspect aangelopen, veroorzaakt door multifunctionaliteit. Dit vertragende aspect zal over het algemeen vaker bij multifunctionele gebouwen voorkomen. Eind 2001 is het ontwikkelingsproces van het Raadhuispark opgestart. In mei 2003 kon het project in de verkoop, tot die tijd verliep de ontwikkeling redelijk naar wens. Pas medio 2003 werd de eis gesteld dat, om te kunnen starten met de bouw, eerst de commerciële ruimten ingevuld moesten worden. Het verkopen of verhuren van alle ruimten, voordat met de bouw gestart kan worden, is een aspect waar frequent tegen aan wordt gelopen in de voorfase van een gebouw. Andere functies kunnen in geval van multifunctionaliteit dan al wel ingevuld zijn. In het

najaar van 2005 is de bouw gestart van het Raadhuispark. Eind 2006 is het complex opgeleverd. Er kon dus niet met de bouw gestart worden omdat de kleine winkelunits op de begane grond niet volledig waren ingevuld. Reden hiervoor waren de hoge huurprijzen. Een groot deel van de appartementen was echter al wel verkocht of verhuurd. Medio 2003 was het plan gewijzigd door geen kleine winkelunits te realiseren, maar een supermarkt. Tevens is het proces vertraagd doordat de supermarkt allerlei eisen stelde waaraan in het begin niet kon worden voldaan. Vooral de situering van de entrees ten opzichte van andere functies (met name parkeren) was een heikel punt. Het bevoorraden van de supermarkt bleek vrij lastig, vooral omdat het een multifunctioneel gebouw is. Geluidsoverlast is een aspect waarmee behoorlijk rekening moet worden gehouden bij deze combinatie van functies. Medio 2005 is de supermarkt alsnog afgehaakt en is een andere supermarkt gevonden die zich er wel wilde vestigen. Uiteindelijk is het gehele proces voordat tot de bouw kon worden overgegaan met ruim een jaar vertraagd. Een groot deel van deze vertraging werd veroorzaakt doordat het om een multifunctioneel gebouw ging, daarnaast waren er nog andere vertragende aspecten waarop, vanwege de lage relevantie voor dit onderzoek, niet verder in zal worden gegaan.

Voordat een gebouw gerealiseerd wordt, worden in veel gevallen de volgende fasen onderscheiden: de initiatieffase en in de ontwikkelingsfase het voorlopig ontwerp, het definitief ontwerp en bestek/tekeningenfase. Het aantal uren dat de ontwikkelaar erin stak voordat tot de bouw kon worden overgegaan, lag bij het Raadhuispark naar schatting 10 tot 20% hoger dan bij een gelijkend monofunctioneel gebouw. Daarnaast waren de adviseurkosten ook hoger, hiermee worden de kosten bedoeld die de architect, geluidadviseurs, constructeurs en installateurs maakten. Er moet, in geval van multifunctionaliteit, vaak meer overleg gevoerd worden en er moet coördinatie plaatsvinden. Uiteindelijk waren naar schatting de totale adviseurkosten bij het Raadhuispark circa 20 tot 30% hoger dan bij een vergelijkbaar monofunctioneel gebouw. Dit hoeft echter niet altijd het geval te zijn. 'De architectkosten van een bijzonder monofunctioneel gebouw kunnen bijvoorbeeld hoger liggen dan die van een vrij simpel multifunctioneel gebouw', aldus een respondent.

Bij zowel Centra Plaza als Quality Centre duurde het proces van overleg tot aan het begin van de bouw circa 1,5 tot twee jaar. Dit was waarschijnlijk niet korter geweest wanneer het een monofunctioneel gebouw zou zijn; wanneer een ontwikkelaar zelf risicodragend participeert, hoeft deze namelijk niet met veel andere eindgebruikers overleg te voeren. Bij een monofunctioneel gebouw moet in veel gevallen ook met minimaal één andere partij overleg gevoerd worden. Wel is het overleg in geval van multifunctionaliteit dikwijls intensiever. Het proces voordat tot de bouw kan worden overgegaan zal daardoor leiden tot hogere kosten. Bij zowel Centra Plaza als Quality Centre hebben de architecten een honorarium gevraagd dat circa 20% hoger is dan bij soortgelijke monofunctionele gebouwen. Er moest veel overleg gevoerd worden met de eindgebruikers over de invulling van de verschillende functies. Hoofdzakelijk zijn de hogere kosten veroorzaakt door de indelingen en de afwerking van de indelingen, de benodigde coördinatie en overleg en de daaropvolgende aanpassingen in het tekenwerk. De planontwikkelaars maakten globaal 10 tot 15% extra uren. Ook dit werd veroorzaakt door de meerdere visies en de vele overlegmomenten. De coördinatie vergt ook voor deze actor meer energie. De kosten die de installatieadviseurs maakten, lagen tevens iets hoger. Dit werd veroorzaakt doordat iedere functie haar eigen eisen heeft met betrekking tot installaties; er moest daardoor meer coördinatie plaatsvinden. 'Zou het een standaard kantoorgebouw zijn, dan is dit veel simpeler voor een installatieadviseur', aldus een respondent. Bij Quality Centre stelden onder andere de grootkeuken, de bank, de kinderopvang en de kantoren verschillende eisen aan de installaties, zodat er meer coördinatie plaats moest vinden. Bij het kinderdagverblijf werden bijvoorbeeld extra voorzieningen getroffen omtrent protectie, brandmelding en inbraak. 'De functie maakt de installaties specifiek', aldus een respondent, 'dit zorgt voor extra kosten voor de installateur'.

Kortom, het gehele proces voordat tot de realisatiefase kan worden overgegaan, wordt bij multifunctionele gebouwen vaak gekenmerkt als vrij ingewikkeld en complex, aangezien het lastiger is om meerdere partijen tevreden te stellen en functies op elkaar af te stemmen. Met meerdere partijen moet overleg gevoerd worden door meerdere actoren of met één partij moet intensiever overleg worden.

5.2.2 Overleg gemeenschappelijke ruimten

In sectie 4.2.2 is al geconcludeerd dat het overleg over de financiering van gemeenschappelijke ruimten niet snel zal leiden tot een vertraging van het proces voordat tot de realisatiefase van een gebouw kan worden overgegaan. Ook over de multifunctionele gebouwen die meegenomen zijn in dit hoofdstuk, kan dezelfde conclusie getrokken worden. Bij het Raadhuispark zijn, op de parkeerplaatsen na, geen gedeelde ruimten. Iedere functie heeft haar eigen ingang(en) en bewoners beschikken over eigen parkeerplaatsen. Alleen de parkeerplaatsen van de bibliotheek en de supermarkt worden gedeeld. Voor deze functies zitten de parkeerplaatsen uiteraard bij de huurprijs in. De verdeelsleutel was logisch opgebouwd en goed onderbouwd waardoor het proces niet is vertraagd. Ook bij het Timorplein is amper sprake van gemeenschappelijke ruimten. Bij de bedrijfsruimten onderling ligt dit anders. Hier is een verdeelsleutel gegenereerd op basis van het aantal vierkante meters verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) voor de gebruiker exclusief bestemde ruimte. Dit is een veelgebruikte methode. Bovenop de eigen VVO komt een percentage extra vierkante meters voor onder andere gangen, toiletten en keukens. Wanneer men 30 m² huurt, betaalt men bijvoorbeeld voor 35 m², huurt men 90 m², dan betaalt men voor 105 m². Hetzelfde geldt voor de servicekosten. Dit berekenen kost in veel gevallen een aantal dagen, maar levert over het algemeen kritiek noch vertraging op.

Bij de gebouwen Centra Plaza en Quality Centre is wel sprake van gemeenschappelijke ruimten, respectievelijk circa 250 en 400 m². Overleg over de financiering van deze ruimten was minimaal doordat in eerste instantie maar één partij bij het proces betrokken was. De partijen die er later bij kwamen, moesten de kosten die gemaakt worden met betrekking tot gemeenschappelijke ruimten bij de huurprijs accepteren. Over de verdeelsleutel is (mede doordat Medigym en Quality het weer onderverhuren) wel overleg gevoerd en zijn er berekeningen gemaakt, maar dit is niet als verdragend/complex ervaren. Ook bij de Zuiderbreedte leidde het overleg over de verdeelsleutel niet tot vertraging. De ingeschakelde externe partij genereerde bij de Zuiderbreedte de verdeelsleutel wie voor de financiering van de gemeenschappelijke ruimten verantwoordelijk is. Iedereen die er gebruik van maakt, betaalt bij multifunctionele gebouwen mee aan de (beheer)kosten van gemeenschappelijke ruimten, vaak dus gebaseerd op het aantal vierkante meters voor de gebruiker exclusief bestemde ruimte.

De ruimten worden, om met Bahrdt te spreken, vaak duidelijk gedefinieerd (De Klerk, 1980). Tot een kostenverhoging door overleg wie de gemeenschappelijke ruimten financiert, zal dit echter niet snel leiden. Toch zijn er ook gevallen bekend waar het genereren van een verdeelsleutel lastiger is. Voornamelijk corporaties zijn nog zoekende met betrekking tot dit aspect. De huur die betaald wordt voor gemeenschappelijke ruimten kan ook gebaseerd worden op het aantal werknemers óf de mate van gebruik. Voor het beheer zijn ook verschillende modellen mogelijk. Hier wordt in dit onderzoek niet verder op ingegaan, maar zou een studie object an sich kunnen zijn.

5.2.3 Bestemmingsplan/regelgeving

Diverse auteurs noemden de vertragende werking van bestemmingsplannen en andere regelgeving bij multifunctionele gebouwen. Met de wijziging van het bestemmingsplan en de tijd die hiermee gepaard gaat wordt in veel gevallen vooraf rekening gehouden. Hierdoor wordt de wijziging van het

bestemmingsplan vaak niet als vertragend ervaren. Vaak is de bestemmingsplanprocedure echter maatgevend. Zonder de wijzigingen zou in veel gevallen sneller tot de bouw kunnen worden overgegaan. Tevens brengen verschillende functies andere regelgeving met zich mee. Te denken valt aan de eisen van de GGD voor een kinderopvang, zoals brandwerende wanden, ventilatie, vloerverwarming, detectie, rookmelders (gekoppeld aan brandmeldsysteem). Deels is dit geregeld in de regelgeving. Omdat deze regelgeving van tevoren bekend is, wordt dit niet vaak als vertragend beschouwd. Wel maakt dit het geheel veelal complexer en de advieskosten hoger.

Bij het Raadhuispark was een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Deze werkte niet vertragend doordat andere eerder besproken aspecten al vertragend werkten. De termijn die stond voor de wijziging van het bestemmingsplan liep hier moeiteloos doorheen en tot een ervaren vertraging leidde de wijziging van het bestemmingsplan daarom niet. Met de Wet Milieubeheer moest tevens rekening worden gehouden. In het bijzonder met het geluid dat geproduceerd zou worden nabij de supermarkt bij het laden en lossen van vrachtauto's omdat er ook appartementen in het gebouw gehuisvest werden. Ook had iedere partij een eigen programma van eisen waarmee tijdens de ontwikkeling uiteraard rekening moest worden gehouden. Uiteindelijk leidde dit niet tot noemenswaardige vertragingen. Bij de Zuiderbreedte hoefde het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden, dit kwam door het feit dat daarvoor op dezelfde plek al een school gevestigd was.

Bij zowel Centra Plaza als Quality Centre gaat het hierboven geschetste beeld niet op. In beide gevallen was een artikel 19 procedure nodig voor de wijziging van het bestemmingsplan. Daardoor is het proces vertraagd en heeft men dit ook als vertragend ervaren; circa negen maanden bij Centra Plaza en circa zes maanden bij Quality Centre. Bij Centra Plaza kwam de vertraging met name door de horecafunctie. De gemeente was huiverig voor de invloed van de horecafunctie op de omgeving. Al met al had deze vertraging waarschijnlijk ook plaats gevonden wanneer het een monofunctioneel restaurant zou zijn geweest, de vraag is dan wel of de horecafunctie hier zou zijn gevestigd. De kans op vertraging bij een multifunctioneel gebouw is echter wel hoger; de kans dat er één functie is die niet past in de omgeving, neemt namelijk toe.

Was het bij Centra Plaza de horecafunctie waarvoor de gemeente huiverig was, in het geval van Quality Centre was dat de kinderopvang. Omdat het gebouw op een kantorenpark is gehuisvest, werd kinderopvang gezien als een 'rare' bestemming. Vermoedelijk zou het kinderdagverblijf hier niet monofunctioneel gevestigd worden.

Bij de realisering van een monofunctioneel gebouw is de kans op een wijziging van het bestemmingsplan ook aanwezig. Een voorbeeld hiervan is Het Mozaïek. Bij multifunctionele gebouwen is, in het geval van een onflexibel bestemmingsplan, de kans op een wijziging echter groter. Vaak wordt deze wijziging niet als vertragend ervaren, maar werkt het eigenlijk wel vertragend; de bestemmingsplanprocedure is maatgevend voor de rest van het proces. In sommige gevallen wordt het proces wel aanzienlijk vertraagd door de wijziging van het bestemmingsplan.

5.2.4 Bouwkosten

Aan het begin van deze paragraaf werden de hogere adviseurkosten al aangehaald bij multifunctionele gebouwen. Hier wordt ingegaan op andere kostenverhogende aspecten, namelijk bouwkosten. In sectie 4.2.4 is al uitgebreid ingegaan op dit aspect. Geconcludeerd werd dat de bouwkosten voor multifunctionele gebouwen niet hoger zijn dan wanneer alle functies monofunctioneel zouden worden gerealiseerd (in een multifunctioneel gebouw wordt het dak, de fundering, vloeren en wanden gedeeld), maar wel stijgen doordat meerdere functies in één gebouw gehuisvest zijn. Tijdens de diepte-interviews met actoren die betrokken waren bij op dit moment te realiseren gebouwen, kwamen

diverse bouwkostenverhogingen naar voren. In figuur 5.1 is een concluderend overzicht opgenomen met bouwkostenverhogingen die door de respondenten genoemd werden.

Figuur 5.1 Overzicht extra bouwkosten per gebouw door multifunctionaliteit

| |
|---|
| <p>Centra Plaza: In totaal is er circa 500.000 gulden (!) aan installaties besteed. Bij een monofunctioneel gebouw met bijvoorbeeld alleen kantoren zou dit vele malen lager zijn geweest. In dit geval heeft iedere functie haar eigen installaties nodig, zoals afzuiginstallaties en specifieke aansluitingen voor keukenapparatuur. Omdat deze functies deze installaties eenmaal nodig hebben - ook een monofunctioneel restaurant heeft een afzuigkap nodig - is dit minder relevant voor dit onderzoek. Wel moest er meer coördinatie plaatsvinden om de installaties op elkaar te doen aansluiten (zie proceskosten). Hier is het interessanter in te gaan op welke bouwkosten extra gemaakt zijn, juist omdat er meerdere functies in het gebouw gehuisvest zijn. Er zijn voorzieningen in de vloer gerealiseerd om geluidsoverlast tussen functies te voorkomen. De huisartsenpraktijk en de fysiotherapeut moeten bijvoorbeeld geen hinder ondervinden van de muziek uit het café en de fitness ruimte. Er is één hoofdingang in het hele gebouw, daarnaast is er nog een personeelsingang en een nooduitgang. Dit reduceerde uiteraard de bouwkosten doordat niet iedere functie een eigen hoofdingang had. Zou het alleen één groot kantoorgebouw zijn geweest dan scheelt het eigenlijk niets omdat deze ongeveer hetzelfde aantal ingangen zou hebben. Ten opzichte van een even groot monofunctioneel gebouw zijn in dit geval wel extra bouwkosten gemaakt, zij het minimaal.</p> |
| <p>Raadhuispark: Voorkomen moest worden dat er geluidsoverlast tussen de verdiepingen plaats zou vinden, met name de bibliotheek is gebaat bij weinig tot geen geluidsoverlast. Installatiekosten werden hoger omdat leidingen extra geïsoleerd dienden te worden. Naast extra isolatiematerialen moest een condensor op het dak van de supermarkt worden geplaatst, dit was niet nodig geweest wanneer het een monofunctioneel gebouw was. Iedere functie beschikt over eigen ingangen. De supermarkt heeft drie ingangen, evenals het appartementencomplex. De bibliotheek heeft twee ingangen. Geen enkele ingang wordt in dit geval gedeeld, een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat de functies daar niet geschikt voor zijn. Een bewoner zal niet via de supermarkt naar zijn huis willen.</p> |
| <p>Zuiderbreedte: Extra isolatiekosten zijn (nog) amper gemaakt. Beide scholen zijn gevestigd in een aparte vleugel en in ‘de puist’ zitten meerdere functies. De Stichting Welzijnswerk en het Alfacollege hebben hier beide cursusruimten en ervaren geluidsoverlast van elkaar. Hier hadden meer isolatievoorzieningen getroffen moeten worden. Ook bij het podium in de aula komt het geluid via het plafond bij andere functies. De Zuiderbreedte heeft in totaal vijf ingangen, Het Mozaïek drie. Gezien de verschillen in grootte is dit geen noemenswaardig verschil. De bewering over extra bouwkosten bij multifunctionele gebouwen gaat dus (nog) niet overtuigend op in deze case. Een ingreep moet gedaan worden om geluidsoverlast binnen de Zuiderbreedte te minimaliseren.</p> |
| <p>Maagjesbolwerk: In het Maagjesbolwerk zijn extra voorzieningen getroffen omdat het multifunctioneel is, te denken valt daarbij aan meer isolatie (voornamelijk in de schachten die naar boven door lopen) en dikkere vloeren. Tevens zijn alle ingangen gescheiden, waardoor de bouwkosten stegen ten opzichte van een gelijkend monofunctioneel gebouw. De bewoners hebben een ingang, de winkels een hoofdentree en het kantoorgedeelte en de horecagelegenheid hebben ook meerdere ingangen. Bij het Achmea-gebouw is er ook alles aan gedaan om klachten te minimaliseren, waardoor de bouwkosten hoger werden (zie box 2).</p> |

Lastig en minder relevant zijn echter, om meerdere redenen, deze gemaakte extra investeringen in een hard getal uit te drukken. Het is bijvoorbeeld niet precies bekend hoeveel extra isolatie benodigd was als gevolg van multifunctionaliteit, tevens zegt dit absolute getal weinig over andere gebouwen. Bij een monofunctioneel gebouw kan overigens ook flink extra geïnvesteerd worden om bijvoorbeeld geluidsoverlast te voorkomen. Te denken valt aan systeemwanden, duurdere plafonds en extra isolaties in bepaalde delen van het gebouw.

Bij het Quality Centre was geen sprake van extra bouwkosten door multifunctionaliteit. Sommige functies behoeften wel specifieke voorzieningen. Zo had de grootkeuken zwaardere voedingen nodig en stelde de bank hogere eisen omtrent de beveiliging. Al met al deed dit de bouwkosten en installatiekosten stijgen, maar dit is geen gevolg van multifunctionaliteit (zie figuur 5.1: Centra Plaza). Er is in deze case geen sprake van extra isolatie, dikkere wanden en dikkere vloeren tussen verschillende functies. Een verklaring hiervoor is de situering van de functies binnen het gebouw. Het restaurant is er als het ware aan vast geplakt (er zit geen verdieping boven) en ook de kinderopvang heeft haar eigen ruimte. De functies 'bijten' elkaar niet, waardoor extra investeringen door multifunctionaliteit niet nodig waren. Ook in dit geval is er sprake van het delen van ingangen. Van hogere bouwkosten is in deze case geen sprake. Wel wordt een dergelijk gebouw niet seriematig gebouwd en is daarmee ook niet bouwkostenreducerend.

Al eerder is gesteld dat wanneer alle functies monofunctioneel gevestigd zouden worden, de bouwkosten hoger zouden zijn dan bij een multifunctioneel gebouw. Nu worden bijvoorbeeld vloeren, wanden, het dak en de fundering gedeeld. Zou dit niet het geval zijn en was iedere functie monofunctioneel gevestigd, dan kunnen de extra kosten oplopen tussen de 50 tot 150 euro per m² BVO ten opzichte van het multifunctionele gebouw, aldus een respondent. Benadrukt wordt dat het om grove schattingen gaat. Bij het Raadhuispark is bijvoorbeeld sprake van een gebouw met 3.200 m² BVO die dan apart zou worden gevestigd, de extra kosten alleen voor de fundering, vloer en het dak bedragen dan tussen de 160.000 en 480.000 euro. Ook de ontsluitingskosten en grondkosten zouden in dit geval hoger zijn. Zou alleen voor die 3.200 m² BVO 200 euro per m² aan grondkosten worden berekend, dan is dit al een extra investering van circa 650.000 euro. De grond rondom het gebouw is in dit geval niet eens meegerekend. Dit is uiteraard wederom een grove schatting, misschien was het appartementencomplex anders ingedeeld wanneer het een monofunctioneel gebouw zou zijn, zodat minder grond benodigd was. Toch geven de bovengenoemde getallen de lezer een indicatie.

5.2.5 Klachten

Een hypothese die is meegenomen in dit onderzoek, is dat multifunctionaliteit meer gebouwgebonden klachten veroorzaakt bij gebruikers dan monofunctionaliteit. Om een vergelijking te kunnen maken, zijn daarom drie multifunctionele gebouwen tegenover drie monofunctionele gebouwen geplaatst (Zuiderbreedte versus Het Mozaïek, Timorplein versus Stayokay Vondelpark en Maagjesbolwerk versus Achmea-gebouw (zie bijlage 7)). In deze sectie volgen de uitwerkingen van de diepte-interviews over het aspect 'klachten'. Aan gebruikers is middels een vragenlijst tevens gevraagd of zij gebouwgebonden klachten hebben. De uitwerking hiervan volgt in de volgende paragraaf.

Uit het onderzoek bleek dat bij beheerders van multifunctionele gebouwen meer klachten worden gemeld veroorzaakt door multifunctionaliteit, dan bij beheerders van monofunctionele gebouwen veroorzaakt door monofunctionaliteit. Een klacht veroorzaakt door monofunctionaliteit is dat gebruikers meer functies in het gebouw willen hebben, dit is bij het Achmea-gebouw het geval. Hier kwam naar voren dat mensen het jammer vinden dat er geen sportruimte in het gebouw is. Klachten gecreëerd door monofunctionaliteit kwamen verder niet naar voren tijdens de diepte-interviews. Bij het Stayokay Vondelpark zijn dus ook geen klachten bekend van mensen die willen dat er meer functies in het gebouw gehuisvest worden. 'Als er bijvoorbeeld ook nog kantoren in het gebouw gevestigd zouden zijn dan was de kans op klachten zelfs groter, dit omdat er dan nog minder controle is', aldus een respondent. Noemenswaardig is nog wel dat Het Mozaïek in de toekomst de ambitie heeft een brede school te worden; de behoefte aan extra functies in het gebouw is wel aanwezig.

Multifunctionaliteit veroorzaakt dus meerdere klachten. Voorbeelden van klachten die tijdens de diepte-interviews naar voren zijn gekomen, zijn (plus uitleg/voorbeelden, waar nodig):

- geluidsoverlast tussen functies;
- het beheren van delen van het gebouw door verschillende instanties. Bij de Zuiderbreedte is bijvoorbeeld de sporthal in het beheer van de gemeente Hoogeveen en de rest van het gebouw wordt beheerd door de Stichting Brede Scholen. Dit wordt niet beschouwd als een ideale situatie. Het geval wil nog wel eens dat de gemeente activiteiten in de sporthal plant, terwijl de brede school de sporthal nodig heeft. Bij slechte communicatie kan het gezamenlijke beheer dus leiden tot ongemakken;
- insluipende bezoekers afkomstig van andere functies. Doordat meerdere functies in een gebouw gehuisvest zijn, is het niet altijd te voorkomen dat bezoekers van de ene functie indringen bij een andere functie. Dit kan bijvoorbeeld via de lift en nooduitgang;
- het 'in het niet vallen' van bepaalde functies. Functies die klanten moeten trekken, hebben in sommige gevallen zeer dominante ingangen ten opzichte van andere functies in het gebouw, waardoor deze laatstgenoemde in het niet vallen;
- de situering van ingangen van verschillende functies. Bij bijvoorbeeld het Maagjesbolwerk veroorzaakt het laden en lossen bij de Mediamarkt ergernissen bij de bewoners. De hoofdingang van de bewoners is slechts op enkele meters van het laad- en losgedeelte van de Mediamarkt gevestigd (zie figuur 5.2). Naast het feit dat dit geluidsoverlast veroorzaakt bij de appartementen, is de hoofdingang vaak geblokkeerd door vrachtwagens en veroorzaakt dit veel rommel bij de hoofdingang;
- het aantrekken van mensen die bij andere functies niet gewenst zijn. Overdekte winkelcentra kunnen bijvoorbeeld hangjeugd/zwervers 'aantrekken'. Wanneer woningen boven winkels gerealiseerd zijn, worden deze jongeren/zwervers richting de bewoners 'gebracht';
- het parkeren. Bewoners moeten de auto via dezelfde parkeergarage entree als alle andere gebruikers naar binnen en buiten rijden. Uiteindelijk staan bewoners dus telkens opnieuw even lang (in de rij) te wachten als bijvoorbeeld het winkelend publiek.

Figuur 5.2 Belangrijke ingangen bij het Maagjesbolwerk



*De hoofdingang van de bewoners is gelegen achter de vrachtauto.
De ingang die u ziet, is voor het laden en lossen van goederen.*

Een bewijs voor het feit dat multifunctionaliteit meer gebouwgebonden klachten veroorzaakt dan monofunctionaliteit, is kortom wel gevonden.

5.2.6 Procesopbrengsten

In sectie 4.2.5 is al geconcludeerd dat zowel bij multifunctionele als monofunctionele gebouwen partijen die op dat moment bij het proces betrokken zijn, invloed hebben op bijvoorbeeld het uiteindelijke ontwerp en de situering van allerlei componenten binnen het gebouw. De invloed van eindgebruikers bij monofunctionele gebouwen is over het algemeen groter. Deze conclusie blijft ook overeind na het bestuderen van de casussen Raadhuispark, Centra Plaza, Quality Centre, de Zuiderbreedte, Het Mozaïek en het Timorplein.

Bij het Raadhuispark kwamen zowel de opdrachtgever en de bibliotheek vanaf het begin met een programma van eisen. De supermarkt kwam pas later in het proces, maar voordat de bouw van start ging, gaf de supermarkt wel een eisenpakket op. Bij Centra Plaza en Quality Centre hadden respectievelijk Medigym en Quality invloed op de inrichting en grootte van het gebouw. Ook bij de Zuiderbreedte en het Timorplein had iedere eindgebruiker een bepaalde mate van invloed. Bij het monofunctionele Het Mozaïek zijn in en rondom het gehele gebouw onder andere de kenmerken van een mozaïek terug te vinden.

Bij multifunctionele gebouwen zal het proces echter niet in alle gevallen leiden tot nauwe samenwerking tussen de functies nadat het gebouw gerealiseerd is. Bij het Raadhuispark en het Maagjesbolwerk was dit bijvoorbeeld niet het geval, bij Centra Plaza, Quality Centre, de Zuiderbreedte en het Timorplein wel.

Hieronder volgen een aantal voorbeelden van samenwerking tussen functies/bedrijven. Deze vormen van samenwerking zullen bij multifunctionele gebouwen frequent aan de orde kunnen komen.

- Het gezamenlijk gebruik van het café en het delen van bepaalde andere ruimten en de baliefunctie (gasten en klanten van alle functies komen bij één balie) (Centra Plaza).
- Het doorverwijzen van bezoekers vanaf de balie, gezamenlijke horeca, een telefooncentrale en gezamenlijk gebruik van de vergaderzalen (Quality Centre).
- Het delen van ruimten en het delen van de receptie. Verder voeren de scholen overleg met de peuterspeelzaal en het Alfacollege en worden leerlingen doorverwezen naar andere functies (Zuiderbreedte).
- Een zelfgeorganiseerde 'verdiepingsborrel' (bij Studio-K) stelde bedrijven in staat nader tot elkaar te komen en mogelijke onderlinge meerwaarde te herkennen. Voorbeelden van gebruikers die samenwerken binnen het gebouw zijn een filmmaker die ruwe films produceert en een bedrijf die deze films 'digitaal oppoetst', ook een scenarioschrijver (voor films, boeken, enzovoorts) die gebruik maakt van het marketingbureau om de scenario's te promoten wordt als voorbeeld genoemd. Daarnaast maakt Studio-K gebruik van het Stayokay en vice versa. Hierbij valt te denken aan de conferentieruimte in het hostel en de eetgelegenheid in Studio-K, hiervan maken de huurders van de bedrijfsruimten overigens ook gebruik. Daarnaast ontvangt Stayokay alle post en verspreidt deze én zijn ze het eerste aanspreekpunt bij inbraak en brand, onafhankelijk van waar dit binnen het gebouw plaatsvindt. Tevens levert Stayokay een technisch medewerker voor het hele gebouw. Dit is slechts een greep uit de voorbeelden van intensieve samenwerking tussen de functies en bedrijven (Timorplein).

Over het algemeen geldt dat samenwerking tussen functies bij multifunctionele gebouwen niet vanzelfsprekend hoeft te zijn. Dit kan echter, wanneer dit wel het geval is, een behoorlijke meerwaarde hebben.

5.2.7 Belevingswaarde

De verschillen in belevingswaarde tussen multifunctionele en monofunctionele gebouwen is, zoals eerder benoemd, getoetst aan de hand van een belevingsonderzoek middels een vragenlijst. De resultaten van dit onderzoek volgen in paragraaf 5.3. Diversiteit en hangjeugd wordt in dit gedeelte nader besproken. Diversiteit van mensen wordt gezien als een kenmerk van levendigheid (Coeterier, 1982). De gebouwen Zuiderbreedte - Het Mozaïek, Timorplein - Stayokay Vondelpark en Maagjesbolwerk – Achmea-gebouw zijn meegenomen om de verschillen in belevingswaarde te toetsen. Bij alle combinaties kan geconcludeerd worden dat de gebruikers van multifunctionele gebouwen meer divers zijn, dit wordt onderbouwd door de combinaties hieronder apart te behandelen.

Primair is de Zuiderbreedte gericht op de ontwikkeling van kinderen in de leeftijd van nul tot twaalf jaar. Bij Het Mozaïek is dit van vier tot twaalf jaar. Tevens is een afdeling ICT van het Alfacollege (MBO) gevestigd in de Zuiderbreedte. Daarnaast worden er diverse cursussen georganiseerd zoals zwangerschapscursussen, cursus borstvoeding, cursussen om van het roken af te komen en integratiecursussen. Dit zorgt voor een gedifferentieerdere samenstelling van mensen die de Zuiderbreedte bezoeken dan die Het Mozaïek bezoeken. Hangjeugd is bij de Zuiderbreedte sporadisch aanwezig. In het weekend, als de beheerders niet in het gebouw zijn, zijn er zo nu en dan kleine groepjes hangjeugd te vinden. Bij Het Mozaïek is ook wel eens hangjeugd aanwezig. Dit is doordeweeks vaker het geval dan bij de Zuiderbreedte.

Beide Stayokays (Timorplein en Vondelpark) trekken hetzelfde soort publiek. Gasten komen uit verschillende landen. Geschat wordt dat het aantal mannen rond de 60% ligt en het aantal vrouwen rond de 40%. Het Timorplein heeft een meer diverse samenstelling van gebruikers. In dit gebouw bevinden zich veel jonge ondernemers en cultureel gezinde mensen. IIRE is een instituut voor onderzoek en educatie. Veel ondernemers komen overigens uit de buurt en zijn voornamelijk autochtoon. Beide gebouwen hebben last van hangjeugd.

De gebruikers/bewoners van het Maagjesbolwerk zijn ook als meer divers te kenmerken dan die van het Achmea-gebouw. Er zijn veel verschillende soorten appartementen in verschillende prijsklassen. Hierin wonen onder andere gepensioneerden, jonge welgestelde mensen zonder kinderen, (jonge) gezinnen en studenten. Daarnaast zijn er kantoren en verschillende winkels in het gebouw gehuisvest, die verschillende mensen aantrekken. Kort samengevat is iedere leeftijdscategorie in het gebouw aanwezig. De gebruikers van het Achmea-gebouw zijn minder divers en te vergelijken met de personen die op het kantoor binnen het Maagjesbolwerk werken. Het zijn voornamelijk werkende mensen variërend van ongeveer achttien tot 64 jaar. Ook zijn er per dag een aantal bezoekers in het gebouw. Er zijn relatief weinig allochtonen en de verhouding man : vrouw is ongeveer gelijk. Zowel doordeweeks, maar vooral in het weekend, is er hangjeugd aanwezig bij het Maagjesbolwerk en hierdoor wordt nogal wat (geluid)overlast veroorzaakt. Inmiddels is er betere controle vanuit de stadswacht en zijn er verdere maatregelen genomen. Bij het Achmea-gebouw is geen hangjeugd. Wel hangen medewerkers van het gebouw in de pauze rondom het gebouw, waardoor er klachten waren binnen gekomen van bedrijven uit de buurt. Het zou gaan om ongeveer honderd (voornamelijk) rokende medewerkers.

De gebruikers van de in dit onderzoek meegenomen multifunctionele gebouwen zijn dus inderdaad als meer divers te kenmerken dan de gebruikers van de meegenomen monofunctionele gebouwen. Van opvallende verschillen in de aanwezigheid van hangjeugd is geen sprake.

5.2.8 Benuttingmogelijkheden

‘Multifunctionele gebouwen (en de parkeerplaatsen er om heen) worden beter benut dan (die van monofunctionele gebouwen’, is een hypothese die is meegenomen in dit onderzoek. In de meeste gevallen zal deze hypothese bevestigd worden. Over het algemeen hebben multifunctionele gebouwen langere openingstijden en zijn zij meer dagen per jaar geopend. Ook zijn de parkeerplaatsen bij multifunctionele gebouwen gemiddeld langer per dag bezet. Uiteraard is het voor dit aspect erg bepalend welke gebouwen met elkaar vergeleken worden; een monofunctioneel appartementencomplex/hotel is ook 24 uur per dag, 365 dagen per jaar geopend. In deze sectie zijn dezelfde combinatie gebouwen onderzocht als in de vorige sectie. In figuur 5.3 staan de uitkomsten omtrent dit aspect.

Figuur 5.3 De benuttingmogelijkheden van gebouwen

| | Gebouw geopend | Parkeerplaatsen bezet |
|---|---|---|
| Zuiderbreedte (multifunctioneel) | 5 dagen per week van 7.15 tot circa 23.00 uur. Vrijdag iets korter. Zaterdag op verzoek. 's Avonds en in het weekend slechts klein deel van het pand in gebruik. Circa 50 weken per jaar. | 12,1% |
| Het Mozaïek (monofunctioneel) | 5 dagen per week van 7.30 tot 16.00 uur. 's Avonds in enkele gevallen. 40 weken per jaar. | 9,1% |
| Timorplein (multifunctioneel) | 24 uur per dag, 365 dagen per jaar (hostel). Overige bedrijven 14 uur per dag, 52 weken per jaar. | n.v.t. (<i>geen eigen parkeerplaatsen aanwezig</i>) |
| Stayokay Vondelpark (monofunctioneel) | 24 uur per dag, 365 dagen per jaar. | 67% |
| Maagjesbolwerk (multifunctioneel) | 24 uur per dag, 365 dagen per jaar (wonen). Bedrijven en winkels: variërend van 50 tot 70 uur per week, het gehele jaar. | 45,4% (<i>N.B. niet alleen gebruikt door gebruikers van het Maagjesbolwerk, hoofdzakelijk wel</i>) |
| Achmea-gebouw (monofunctioneel) | 12 uur per dag, 5 dagen per week. 52 weken per jaar. Callcenter 14 uur per dag geopend en op zaterdagochtend. | 16,3% (<i>N.B. overdag en doordeweeks circa 90%</i>) |

(N.B. een uitleg over de manier waarop de bezetting van de parkeerplaatsen is berekend, staat in paragraaf 3.3)

Het Maagjesbolwerk is langer geopend dan het Achmea-gebouw, daarbij moet een kanttekening worden geplaatst. Het is logisch dat wanneer een gebouw met appartementen wordt vergeleken met een gebouw zonder woningen, het gebouw met woningen langer geopend is. Allereerst was het de bedoeling het Maagjesbolwerk met een appartementencomplex te vergelijken. Helaas kon hiervoor geen geschikt gebouw gevonden worden.

5.2.9 Veiligheid

De hypothese dat mensen zich in en rondom multifunctionele gebouwen veiliger voelen dan mensen in en rondom monofunctionele gebouwen, kan niet worden bevestigd. Dit kan geconcludeerd worden uit de diepte-interviews met de beheerders van dezelfde zes onderzochte gebouwen als in de vorige sectie.

Dit aspect is overigens ook meegenomen in het belevingsonderzoek. Een gebruiker van een monofunctioneel gebouw zou zich onveiliger kunnen voelen, omdat hij/zij op bepaalde dagdelen alleen in of rondom het gebouw is en er dus geen mensen bij andere functies aanwezig zijn. Bij Het Mozaïek en het Achmea-gebouw is dit ook daadwerkelijk het geval (geweest). In de praktijk blijkt echter dat het mengen van functies ook kan zorgen voor onveilige situaties. Hieronder volgen per gebouw een aantal voorbeelden die een onveilig gevoel kunnen veroorzaken.

- Voor de opening van de Zuiderbreedte vreesde men de situatie dat peuters met twaalfjarigen in één gebouw gehuisvest werden. Doordat er duidelijke afspraken zijn gemaakt over de verkeersregels binnen het gebouw, was deze vrees echter snel verdwenen. Er is ook nog nooit aangifte gedaan wegens overtredingen dan wel misdrijven in en rondom dit gebouw. Bij Het Mozaïek is wel één keer aangifte gedaan wegens het vernielen van speelmaterialen, dit gebeurde toen niemand in het gebouw aanwezig was.
- Binnen het Stayokay Vondelpark voelen mensen zich veiliger dan binnen het Timorplein. Dit gevoel bij het Timorplein wordt voornamelijk veroorzaakt doordat een aantal malen een bezoeker van de ene functie is binnengeslopen bij de andere functie. Inmiddels zijn er aanpassingen gedaan om dit te voorkomen. Toch heeft dit het gevoel van veiligheid niet bevorderd.
- Bij het Maagjesbolwerk zijn al meerdere malen klachten binnengekomen van mensen die zich niet veilig voelen. Dit komt met name door de jeugd en zwervers in het rondom het gebouw. Zoals benoemd 'brengt de 'winkelplaza' zwervers richting de bewoners'. Door de gebruikers en bewoners van het Maagjesbolwerk is, voor zover bekend bij de beheerder, nog geen aangifte gedaan. Hetzelfde geldt voor het Achmea-gebouw.

Kortom, doordat meerdere functies in een multifunctioneel gebouw gevestigd zijn, zouden mensen zich 's avonds veiliger kunnen voelen dan in een monofunctioneel gebouw. Meerdere functies in één gebouw kan echter ook zorgen voor onveilige situaties, waardoor niet geconcludeerd kan worden dat mensen in en rondom multifunctionele gebouwen zich veiliger voelen dan mensen in en rondom monofunctionele gebouwen.

5.2.10 Ruimte- en kostenbesparing

De laatste te behandelen hypothese luidt dat binnen een multifunctioneel gebouw sprake is van een besparing van ruimte en kosten door het gezamenlijk gebruik van gemeenschappelijke ruimten. Een multifunctioneel gebouw is met betrekking tot dit onderwerp lastig te vergelijken met een monofunctioneel gebouw (zie sectie 4.2.6). In deze sectie werd het volgende geconcludeerd: *'zou een multifunctioneel gebouw vergeleken worden met een monofunctioneel gebouw van dezelfde orde grootte - waarbij openbare ruimten en verkeersruimten als gemeenschappelijke ruimten worden aangemerkt - dan is bij een multifunctioneel gebouw in veel gevallen geen sprake van ruimte- en kostenbesparing. Wordt het vergeleken met de situatie dat alle functies binnen het multifunctionele gebouw monofunctioneel gevestigd zouden zijn, dan is de kans op ruimte- en kostenbesparing wel aanwezig. In deze laatstgenoemde vergelijking worden bij een multifunctioneel gebouw minimaal de toegangswegen en soms ook de parkeerplaatsen gedeeld, daarnaast kunnen functies binnen het gebouw ruimten delen'*.

In dit onderzoek is bij het Raadhuispark, het Maagjesbolwerk en het Timorplein sprake van een minimale ruimte- en kostenbesparing. Op de gezamenlijke ontsluiting, brandtrappen en/of een aantal parkeerplaatsen na, worden er geen ruimten gedeeld tussen functies en daarmee kosten bespaard ten

opzichte van wanneer alles monofunctioneel gevestigd zou zijn. Bij gebouwen met deze combinatie van functies is er meestal sprake van slechts een minimale ruimte- en kostenbesparing.

Bij Centra Plaza en Quality Centre hebben de functies de parkeerplaatsen, de toegangswegen, de verkeersruimten, de horecafunctie, de ingang en de balie gemeen. Hierdoor zijn er per functie gemiddeld genomen minder vierkante meter van dit soort ruimten nodig dan wanneer alles monofunctioneel gevestigd zou zijn. Lastig is in dit geval echter in te schatten hoeveel de ruimte- en kostenbesparing is. Of iedere functie bijvoorbeeld een kantine zou nemen, is niet bekend.

De ‘gemeenschappelijke ruimte’ binnen de Zuiderbreedte is relatief genomen kleiner dan die van Het Mozaïek. Zouden alle functies, die nu binnen de Zuiderbreedte gehuisvest zijn, apart gevestigd zijn, dan zou er ongeveer 1.500 m² van deze ruimte nodig zijn. Dit in tegenstelling tot de 900 m² die er nu is. Het Mozaïek zelf heeft ongeveer 700 m² ‘gemeenschappelijke ruimte’. Dit is voor de hoeveelheid BVO relatief hoog, maar hiervoor is bewust gekozen en extra geld vrijgemaakt.

Van ruimte- en kostenbesparing door het gebruik van gemeenschappelijke ruimten is bij het Timorplein, zoals geschreven, minimaal bewijs gevonden. De verschillende bedrijven delen wel ruimten, maar dit valt onder dezelfde functie, namelijk werken. De ingang, trappen, gangen, keukens en toiletten worden door verschillende bedrijven gedeeld.

Kortom, in drie gevallen is er bij de multifunctionele gebouwen die meegenomen zijn in dit hoofdstuk sprake van een meer dan minimale ruimte- en kostenbesparing, in drie gevallen niet. In geval functies geschikt zijn om onderling onder andere (in)gangen, (vergader)ruimten en sanitair te delen, wordt een behoorlijke meerwaarde van multifunctionaliteit gegenereerd.

Box 1 Realisering Timorplein

De realisering van het Timorplein wordt in een aparte box opgenomen, omdat het in dit geval niet ging om nieuwbouw- maar om een renovatieproject. Toch zijn er dusdanig interessante resultaten uit het diepte-interview verkregen, dat dit de lezer niet onthouden mag worden.

Proceskosten

In deze case komen duidelijk de meerkosten van het proces naar voren. Het gebouw is opgedeeld in drie delen, waarvan IIRE, Stayokay en Ymere eigenaar zijn. Alle drie eigenaren beschikten over een eigen architect/bouwkundige ondersteuner. Daar zat tevens een overkoepelende organisatie boven om het geheel op elkaar af te stemmen, dit was ‘Nieuwstate’. ‘Vergelijk het met kikkers in een kruiwagen die alle kanten opspringen; de kikkers mogen dat doen zolang ze maar niet uit de kruiwagen springen’, aldus De Ruyter, die daarmee de heer Appelman van Nieuwstate citeerde. Doordat er meerdere architecten op één gebouw zaten, heeft de aannemer tevens hogere kosten moeten maken; er moest volgens verschillende architectonische standaarden gewerkt worden. Daardoor waren twee uitvoerders en twee opzichters bij de bouw betrokken. Normaal gesproken zou dat voor een gebouw van deze grootte één zijn. Voor een gedetailleerde beschrijving van de extra proceskosten die gemaakt zijn, kan het boekje ‘Timorplein’ geraadpleegd worden, en met name de bladzijden 22 tot en met 29. Hierin staat alles over het feit dat er drie opdrachtgevers in één gebouw zijn. Vanuit verschillende partijen worden de ervaringen van het bouwproces weergegeven. Meerdere actoren geven onder andere kort samengevat in dit boekje aan dat er meerdere kosten gemaakt zijn doordat het gebouw multifunctioneel is.

Bouwkosten

In dit geval zijn de bouwkosten verhoogd doordat er meerdere functies in het gebouw gehuisvest zijn. Voor de bioscoop en het podium zijn amper investeringen gedaan tegen geluidsoverlast, dit komt door de situering van de functies en de tijden waarop de functies in gebruik zijn. De verschillende constructies zorgden wel voor extra

kosten doordat het een multifunctioneel gebouw is. In de bioscoopzaal zelf zitten uiteraard geen dragende muren, terwijl boven de bioscoop kantoorzaken zitten met dragende muren. Iedere functie beschikt tevens over een eigen opgang, dit vermindert klachten maar zorgt voor hogere bouwkosten. Ook is de internetaanbieder, die nog gevestigd zat in een klein deel van het pand, verschoven naar de andere kant van het gebouw. Dit was om Studio-K zoveel mogelijk in één hoek te krijgen. Dit leverde een kostenverhoging op van circa 350.000 euro.

Een andere opbrengst?

Een opbrengst die in dit onderzoek niet wordt meegenomen, maar wel als relevant gezien kan worden, bestaat uit het feit dat het gebouw een aanjagende functie heeft voor de buurt. De werkgelegenheid is gestegen, er komen meer toeristen, cursussen worden gegeven op het digitale trapveld, de plaatselijke pizzeria heeft een verviervoudiging van de omzet en de huizenprijzen zijn gestegen ten opzichte van de tijd dat het gebouw deels leeg stond. Tevens wordt de wijk als veiliger ervaren. Over de precieze meeropbrengsten voor de wijk loopt nog een onderzoek.

Box 2 Realisering Achmea-gebouw

Hoewel in de verantwoording is aangegeven dat in dit onderzoek het ontwikkelingsproces van multifunctionele gebouwen centraal staat en dit wordt vergeleken met wanneer het gebouw monofunctioneel zou zijn, wordt in deze box toch stilgestaan bij de realisering van het monofunctionele Achmea-gebouw, dit om een nog completer beeld te geven.

Proceskosten en procesopbrengsten

In 1998 kwam het proces voor de realisering van een kantoorgebouw langzaam op gang. Er werd een contract getekend met de projectontwikkelaar voor de bouw van een 8.000 m² groot kantoor die Achmea voor een langere periode zou huren. Na een aantal omwegen werd in 2002 een contract ondertekend door Achmea Concern Huisvesting voor de bouw van een kantoorgebouw van 18.000 m². Eind 2003 was de eerste vergadering met het bouwteam (technisch adviseur, constructeur, projectontwikkelaar, architect, bouwmanagement bureau en projectleider Achmea), waarna om de twee weken een overleg volgde van ongeveer een halve dag. Begin 2005 waren alle procedures rond. In juni 2006 werd de eerste paal de grond in geslagen. Het planningsproces van een gebouw van deze grootte wordt door de respondent gezien als ingewikkeld en complex. 'Zouden er echter meerdere functies in het gebouw zijn, dan werd het proces nog langduriger, complexer en ingewikkelder', aldus Van Bruggen.

Omdat pas later is besloten dat Achmea Vastgoed het pand zou kopen, had Achmea geen volledige zeggenschap met betrekking tot onder andere de oppervlakte, de vormgeving en de kleur. Tot aan de casco-oplevering was de invloed beperkt.

Bestemmingsplan/regelgeving

Er was een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Tevens moest er rekening worden gehouden met allerlei regelgeving, omdat het gebouw niet ver van de snelweg is gevestigd. Te denken valt aan regelgeving met betrekking tot fijnstof en calamiteiten zoals ontploffingsgevaar. Omdat het gebouw steeds verder van de snelweg af moest komen te liggen, kwam er een bezwaar van een nabijgelegen kantoor die vond dat het Achmea-gebouw te dicht nabij haar gebouw gevestigd zou worden. Al met al heeft dit tot een vertraging geleid van circa een jaar, maar dit was ook gebeurd bij een multifunctioneel gebouw op deze plaats.

Bouwkosten en klachten

Het is de moeite te benoemen dat uiteraard ook bij monofunctionele gebouwen de (bouw)kosten enorm kunnen stijgen door additionele investeringen. Niet alleen in een multifunctioneel gebouw zijn bijvoorbeeld extra isolatiematerialen en systeemwanden nodig tegen geluidsoverlast, ook in een monofunctioneel gebouw is dit het

geval. Verdere additionele investeringen zijn onder andere camera’s, inbraaksystemen, openslaande raampjes, in het vergadercentrum extra klimaatvoorzieningen, extra ventilatievoorzieningen, hoogwaardig zonwerend glas, energiezuinige koelmachines, daglichtregeling, bewegingscensoren, gebouwbeheerssystemen en het lichter maken van de fietsenkelder.

Kortom, ook bij het realiseren van monofunctionele gebouwen dient rekening te worden gehouden met lange processen, wijziging van bestemmingsplannen en verdere regelgeving en extra bouwkosten om de klachten van gebruikers te minimaliseren. Bij multifunctionele gebouwen is de kans op langere processen, een wijziging van het bestemmingsplan en extra regelgeving echter groter. Datzelfde geldt voor de hoogte van de extra bouwkosten.

5.3 Belevingswaarde, veiligheid en klachten van gebruikers van drie gerealiseerde multifunctionele en monofunctionele gebouwen: de vragenlijstresultaten

Bij de casussen 5.4 tot en met 5.6 (zie bijlage 7) is een belevingsonderzoek uitgevoerd. De vragenlijst is opgenomen in bijlage 5. Per gebouw zijn dertien vragenlijsten afgenomen onder diverse betrokkenen. Onder diverse betrokkenen worden zowel bezoekers als mensen die er werken verstaan. Bij multifunctionele gebouwen zijn bij betrokkenen van zoveel mogelijk functies vragenlijsten afgenomen. In deze paragraaf worden de antwoorden per vraag uitgewerkt. De antwoorden die gegeven zijn bij multifunctionele gebouwen worden samengevoegd, hetzelfde geldt voor de antwoorden bij monofunctionele gebouwen. Allereerst wordt in deze paragraaf ingegaan op de belevingswaarde, daarna op het gevoel van veiligheid en tenslotte op het aantal klachten.

Belevingswaarde

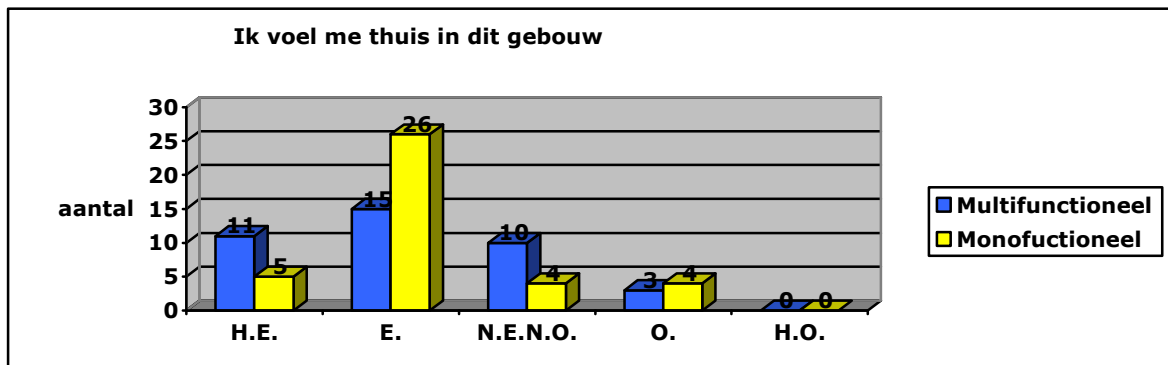
De eerste vraag die gesteld werd, was vier woorden in te vullen die op kwamen als men dacht aan het gebouw. Niet iedereen kon deze vraag volledig invullen, vandaar dat er geen 312 (78 vragenlijsten maal vier antwoorden) woorden werden genoemd, maar 259. De antwoorden waren desalniettemin zeer divers. Er is voor gekozen de woorden te tellen die een waardeoordeel geven over het gebouw zelf. Te denken valt daarbij aan mooi, gezellig, modern, functioneel, praktisch, fijn en prettig als positief oordeel. Als negatief oordeel valt te denken aan: niet functioneel, te modern, niet mooi, onpraktisch en somber. Bepaalde woorden geven geen waardeoordeel en worden al neutraal geclassificeerd. Daarbij valt te denken aan: geel, jeugd, glas, werk, school en groot. Bij de monofunctionele gebouwen zijn in totaal 120 woorden gegeven. Hiervan zijn 39 als positief te kenmerken, dit is 32,5%. Veertien woorden zijn als negatief te kenmerken, dit is 11,7%. De rest van de woorden zijn neutraal. Bij multifunctionele gebouwen zijn 139 woorden gegeven. Hiervan zijn 57 als positief te kenmerken, dit is 41%. Zeventien woorden zijn als negatief te kenmerken, dit is 12,2%. Het verschil in negatieve woorden is verwaarloosbaar. Het verschil in positieve woorden ligt bij multifunctionele gebouwen bijna 30% hoger.

Noemenswaardig is dat bij de woorden die toegekend werden aan multifunctionele gebouwen in totaal twaalf mensen verwezen naar andere functies. Te denken valt aan woorden/zinnen als multifunctioneel, alles onder één dak en restaurant+bioscoop (zei een werknemer van bedrijfsruimte). Bij de brede school waren dit zes mensen, bij het Timorplein vijf en bij het Maagjesbolwerk slechts één.

De tweede vraag die gesteld werd, was het gebouw qua attractiviteit een rapportcijfer te geven die loopt op een schaal van nul tot tien. Bij de monofunctionele gebouwen was het gemiddelde rapportcijfer een 7.5, bij multifunctionele gebouwen een 7.9. Het verschil tussen beiden is niet zeer groot; multifunctionele gebouwen worden als iets attractiever gekenmerkt.

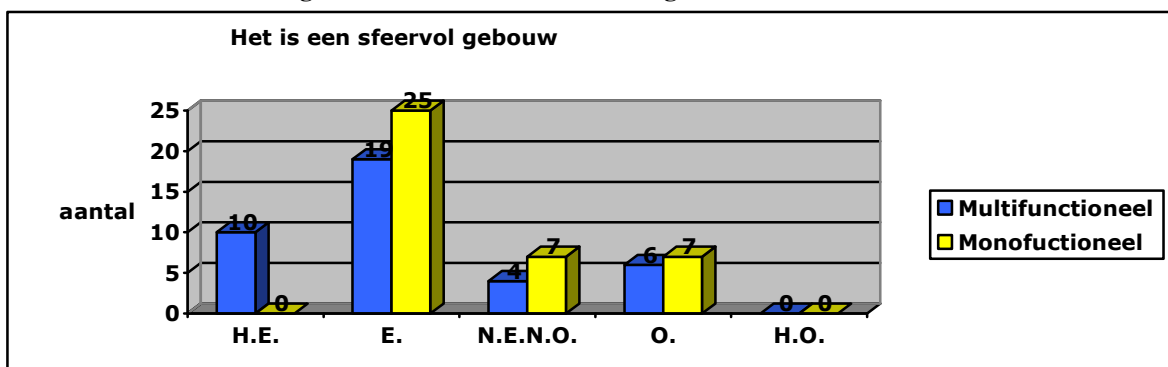
De komende acht vragen worden in grafiekjes uitgewerkt waarbij de titel van het grafiekje verwijst naar de stelling uit de vragenlijst. 'H.E.' staat voor 'Helemaal Eens', 'E.' voor 'Eens', 'N.E.N.O.' voor 'Niet Eens Niet Oneens', 'O.' voor 'Oneens' en 'H.O.' voor 'Helemaal Oneens'. In de tekst onder de grafiekjes worde de schalen Helemaal Eens en Eens samengevoegd, voor Helemaal Oneens en Oneens telt hetzelfde.

Figuur 5.4 Aantal mensen dat zich thuis voelt in het gebouw



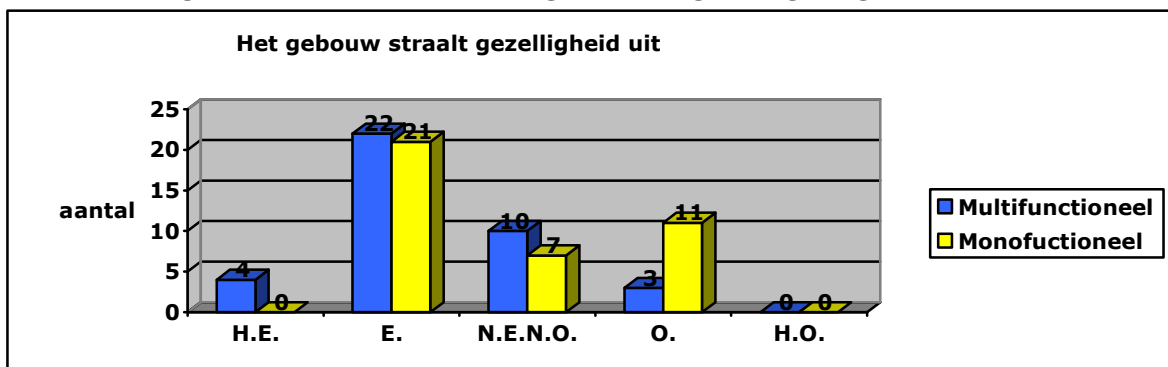
Bijna 80% van de betrokkenen van monofunctionele gebouwen voelt zich thuis in het gebouw, bij multifunctionele gebouwen ligt dit percentage op 67,7%, terwijl het percentage mensen dat het met de stelling oneens is, ongeveer gelijk is.

Figuur 5.5 Aantal mensen dat het gebouw sfeervol vindt



74,4% van de respondenten van multifunctionele gebouwen is het eens met de stelling dat het een sfeervol gebouw is, bij monofunctionele gebouwen is dit 64,1%. Het percentage mensen dat het oneens is met de stelling is wederom gelijk.

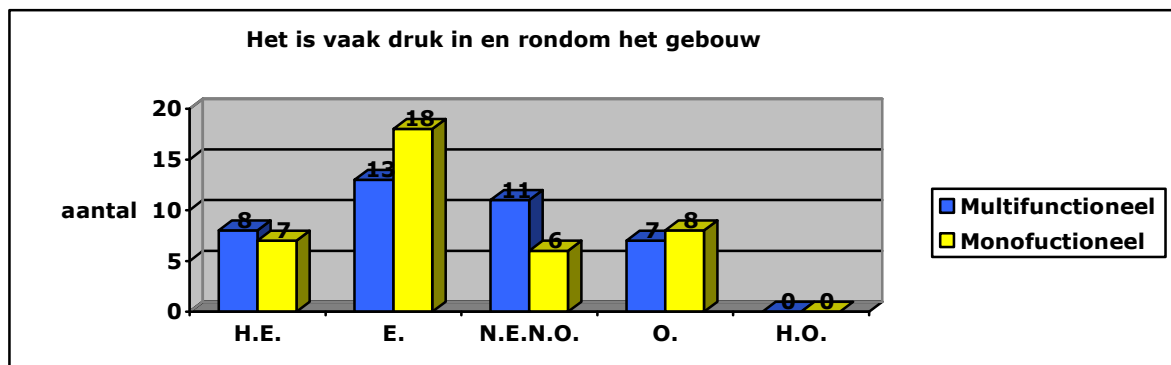
Figuur 5.6 Aantal mensen dat aangeeft dat het gebouw gezelligheid uitstraalt



Multifunctionele gebouwen worden als gezelliger ervaren, 66,7% van de respondenten van multifunctionele gebouwen is het eens met de bovengenoemde stelling, tegenover 53,8% van

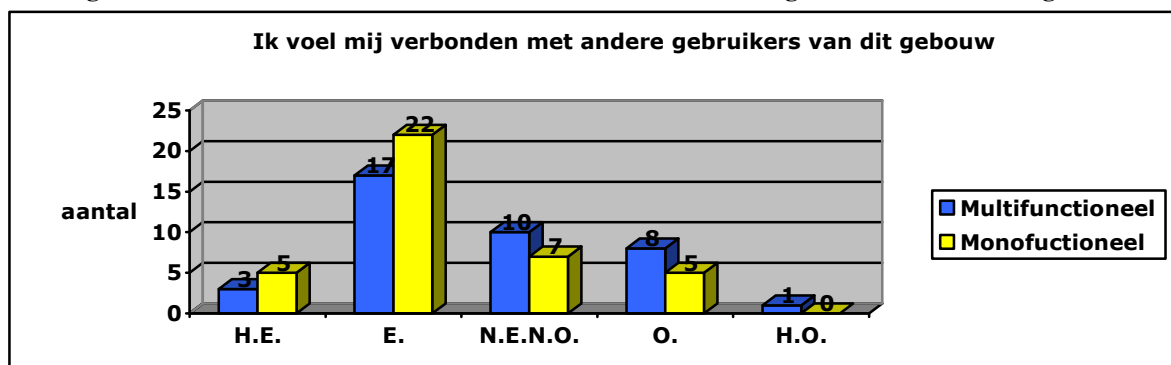
monofunctionele gebouwen. 28,2% van de respondenten van monofunctionele gebouwen is het oneens met de stelling, tegenover 7,7% van de respondenten van monofunctionele gebouwen.

Figuur 5.7 Aantal mensen dat het druk vindt in en rondom het gebouw



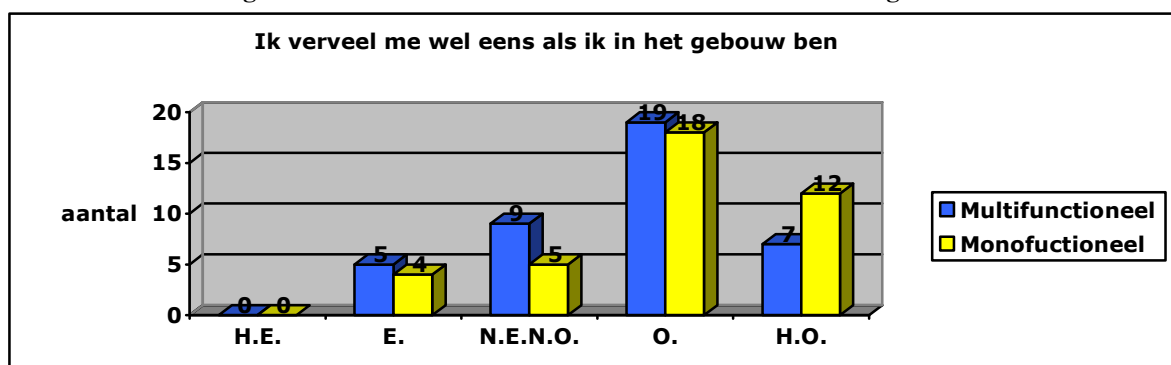
Monofunctionele gebouwen worden als drukker ervaren, 64,1% van de respondenten van monofunctionele gebouwen is het eens met de bovengenoemde stelling. Bij multifunctionele gebouwen ligt dit percentage op 53,8%. Het percentage respondenten dat het oneens is, is nagenoeg gelijk.

Figuur 5.8 Aantal mensen dat zich verbonden voelt met andere gebruikers binnen het gebouw



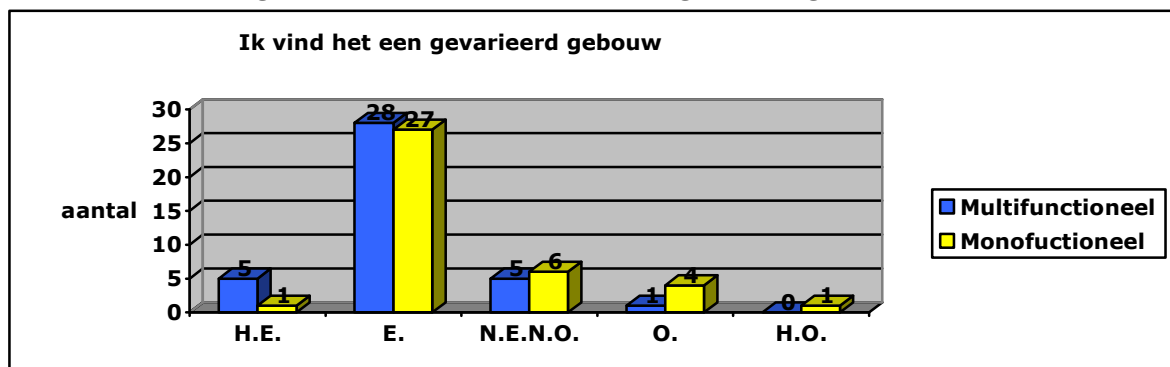
De betrokkenen van monofunctionele gebouwen voelen zich duidelijk meer verbonden met andere gebruikers van het gebouw dan betrokkenen van multifunctionele gebouwen. 69,2% van de respondenten van monofunctionele gebouwen is het eens met de bovengenoemde stelling tegenover 51,3% van de respondenten van multifunctionele gebouwen. Het percentage 'oneens' ligt respectievelijk op 12,8% en 23,1%.

Figuur 5.9 Aantal mensen dat zich wel eens verveelt in het gebouw



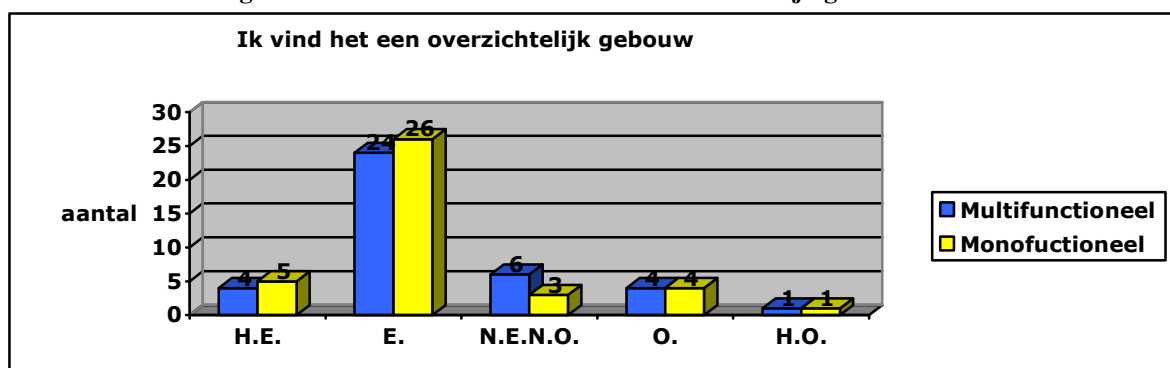
Bijna evenveel mensen zijn het eens met de bovengenoemde stelling. Het aantal mensen dat het oneens is, ligt bij monofunctionele gebouwen (76,9%) hoger dan bij multifunctionele gebouwen (66,7%).

Figuur 5.10 Aantal mensen dat het een gevarieerd gebouw vindt



Multifunctionele gebouwen worden als gevarieerder ervaren. 84,6% van de respondenten van multifunctionele gebouwen is het eens met de bovengenoemde stelling, tegenover 71,8% van de monofunctionele gebouwen. Het percentage dat het oneens met de stelling is, ligt bij monofunctionele gebouwen 10,3% hoger.

Figuur 5.11 Aantal mensen dat het een overzichtelijk gebouw vindt



Monofunctionele gebouwen worden als iets overzichtelijker ervaren. Het percentage respondenten dat het eens is met deze stelling ligt bij monofunctionele gebouwen iets hoger (7,7%).

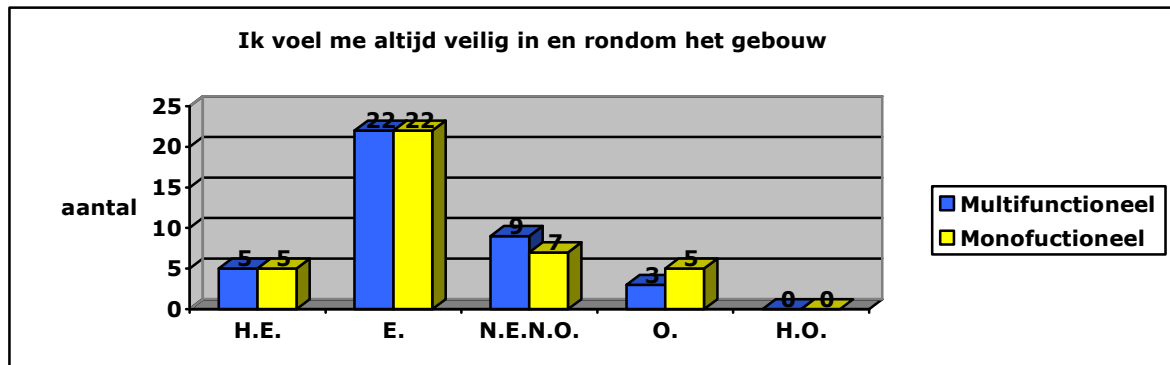
Samengevat kan worden dat diverse auteurs als voordelen van multifunctionaliteit meer levendigheid, hogere attractiviteit en minder verveling noemden. In dit onderzoek wordt dit samengevat als een hogere belevingswaarde. Coeterier (1982) en Steffen en Van der Voordt (1978) gaven verschillende indicatoren waarmee een hogere belevingswaarde gemeten kan worden. Uit de diepte-interviews bleek al dat de gebruikers van multifunctionele gebouwen inderdaad als meer divers zijn aan te merken. De kans dat een positief woord in gedachten komt bij mensen die denken aan een multifunctioneel gebouw is groter dan wanneer mensen denken aan een monofunctioneel gebouw. Qua attractiviteit geven respondenten van multifunctionele gebouwen een hoger rapportcijfer dan respondenten van monofunctionele gebouwen. Een hoger percentage respondenten van monofunctionele gebouwen voelt zich thuis in het gebouw, ervaart het gebouw als drukker, voelt zich meer verbonden met andere gebruikers, verveelt zich minder en ervaart het gebouw als overzichtelijker. Daarentegen vindt een hoger percentage respondenten van multifunctionele gebouwen het gebouw sfeervol, gezellig en gevarieerd. Kortom, een overtuigend bewijs voor het feit dat multifunctionele gebouwen een hogere belevingswaarde hebben, is in dit onderzoek niet gevonden.

Veiligheid

Hoewel het veiligheidsgevoel tijdens de diepte-interviews al aan bod is gekomen, is hierop ook in de vragenlijst ingegaan. Er zijn twee vragen gesteld met betrekking tot veiligheid, daarop wordt nu eerst ingegaan.

Het merendeel, en precies evenveel respondenten van zowel multifunctionele gebouwen als monofunctionele gebouwen voelt zich veilig in en rondom het gebouw (69,3%). Bij multifunctionele gebouwen is het percentage dat 'niet eens, niet oneens' antwoordde op de stelling net iets hoger, bij monofunctionele gebouwen is het percentage 'oneens' iets hoger (zie figuur 5.12).

Figuur 5.12 Aantal mensen dat zich veilig voelt in en rondom het gebouw



Op de vraag of men wel eens daadwerkelijk in een onveilige situatie terecht is gekomen, antwoordden bij monofunctionele gebouwen drie mensen met 'Ja', bij multifunctionele gebouwen was dit één persoon minder. Kortom, overtuigend bewijs dat mensen zich daadwerkelijk veiliger voelen in en rondom multifunctionele gebouwen is in dit onderzoek niet gevonden en dit komt overeen met de resultaten van de diepte-interviews.

Klachten

Het mengen van functies kan de kans op klachten verhogen. Het merendeel van de respondenten van zowel multifunctionele gebouwen als monofunctionele gebouwen heeft wel een aspect dat hij/zij aan het gebouw wil veranderen of een andersoortige klacht. In de vragenlijst (zie bijlage 5) zijn dit de vragen 13 en 16. Dit varieert van betere klimaatsbeheersing tot plantjes in de vensterbank. Relevant voor dit onderzoek is echter of er klachten zijn die samenhangen met multifunctionaliteit, dan wel monofunctionaliteit. Bij een monofunctioneel gebouw zou een verandering kunnen zijn dat er meer functies in het gebouw gehuisvest moeten worden. Slechts drie van de 39 respondenten van monofunctionele gebouwen gaven uit zichzelf aan dat zij wel bepaalde functies extra in het gebouw willen hebben, bijvoorbeeld een gezellige bar, een loungegedeelte of een sportvoorziening. Bij één monofunctioneel gebouw hadden twee respondenten klachten over geluidsoverlast, de doorgangen, het functioneren van de receptie en de hoeveelheid vergaderruimten. Klachten van respondenten van multifunctionele gebouwen die betrekking hebben op het feit dat er meerdere functies in het gebouw zijn, zijn omvangrijker. Negen respondenten hebben klachten die toe geschreven worden aan het feit dat het een multifunctioneel gebouw is. Hierbij moet opgemerkt worden dat de respondenten niet gestuurd zijn in een bepaalde richting. De vraag werd gesteld welke klachten er zijn/wat er veranderd moet worden en niet welke klachten komen door multifunctionaliteit. Klachten die genoemd werden, zijn inclusie van één functie, geen goed functionerende alarminstallatie tussen functies, geen aparte ingang van de parkeergarage voor bewoners, de laad- en losingang van de bedrijven te dicht bij de bewonersentree (2x), geluidsoverlast van andere functies en (de ingang van) een bepaalde functie valt in het niet (3x).

Ten slotte werd nog gevraagd of respondenten positieve en negatieve gevoelens met het ondervraagde gebouw associëren. Bij zowel multifunctionele als monofunctionele gebouwen lag het percentage mensen dat positieve gevoelens met de gebouwen associëren op 87,2%. De woorden/zinnen die genoemd zijn, zijn vergelijkbaar met de positieve woorden/zinnetjes in vraag één en worden daarom

niet verder behandeld. Noemenswaardig is wel dat in totaal zes respondenten van multifunctionele gebouwen aangaven dat zij het positief vinden dat er meerdere functies in het gebouw zijn. Woorden/zinnen als 'gezamenlijk', 'alles onder één dak', 'veel voor zowel jong als oud' worden hier genoemd.

33,3% van de respondenten van multifunctionele gebouwen associeert negatieve gevoelens met het gebouw, bij monofunctionele gebouwen ligt dit percentage op 41%. De woorden/zinnen die genoemd zijn, zijn wederom te vergelijken met de antwoorden op vraag 1, maar ook met de antwoorden op vraag 13 en 16 (zie bijlage 5). Er worden amper antwoorden gegeven die direct betrekking hebben op multifunctionaliteit, dan wel monofunctionaliteit. Hierop wordt daarom ook niet verder ingegaan.

Geconcludeerd kan worden dat multifunctionaliteit leidt tot meer gebouwgebonden klachten dan monofunctionaliteit. Klachten als geluidsoverlast en een niet optimaal functionerende receptie komen echter ook bij monofunctionele gebouwen voor, maar in mindere mate. Wederom komt dit overeen met de resultaten van de diepte-interviews.

5.4 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de meerkosten en meeropbrengsten van gerealiseerde gebouwen uiteengezet. Een completere conclusie volgt in hoofdstuk 6. Nu volgen eerst kort de belangrijkste bevindingen uit dit hoofdstuk. Proceskosten bij multifunctionele gebouwen nemen vaak toe ten opzichte van gelijkende monofunctionele gebouwen. Er zijn meerdere eindgebruikers betrokken of met één partij moeten intensievere overlegmomenten belegd worden, waardoor verschillende actoren kostenverhogend werken door onder andere meer overleg en coördinatie. Daarbij valt te denken aan de architect, de geluidsadviseur en de installateur. In geen geval heeft het overleg over de financiering van de gemeenschappelijke ruimten, tot een vertraging van het proces geleid. De wijziging van het bestemmingsplan daarentegen heeft in twee casussen tot een ervaren vertraging geleid, in twee andere gevallen waar er naar gevraagd is, was er ook een wijziging nodig, maar werd deze niet als vertragend ervaren doordat andere aspecten meer vertragend werkten. Verschillende functies brengen verschillende wet- en regelgeving mee, waar uiteraard rekening mee moet worden gehouden. In paragraaf 5.1 bleek dat dit één keer tot een vertraging heeft geleid. Op het Quality Centre na zijn in alle casussen, waar er naar gevraagd is, extra bouwkosten gemaakt door multifunctionaliteit. Extra isolatie, meerdere ingangen en verschillende stramienmaten zijn onder andere oorzaken van additionele bouwkosten. Wel moet benadrukt worden dat wanneer alle functies monofunctioneel gevestigd zouden zijn, de bouw- en stichtingskosten in dit laatste geval enorm toenemen. In een multifunctioneel gebouw worden in ieder geval het dak, de fundering, de vloeren en de wanden gedeeld. In zes van de acht gevallen waar er naar gevraagd is (inclusief de enquête) bleek multifunctionaliteit extra klachten te veroorzaken. Geluidsoverlast tussen functies, de situering van laad- en losingangen nabij andersoortige ingangen, inclusie van functies, het op de achtergrond raken van een functie, insluipende bezoekers vanaf andere functies en het delen van de parkeergarage-entree zijn klachten die genoemd worden. Bij monofunctionele gebouwen zijn echter ook bepaalde klachten naar voren gekomen, waaronder geluidsoverlast.

In alle gevallen hadden partijen die op dat moment bij het proces betrokken waren, minimaal enige invloed op bijvoorbeeld het ontwerp. In dit hoofdstuk is gebleken dat in vier van de zes gevallen waar er naar gevraagd werd, tussen functies ook daadwerkelijk wordt samengewerkt na oplevering. De belevingswaarde en het veiligheidsgevoel van gebruikers van multifunctionele gebouwen is niet hoger dan die van monofunctionele gebouwen. Daarentegen zijn de benuttingmogelijkheden van multifunctionele gebouwen wel hoger. Zouden alle functies binnen een multifunctioneel gebouw

monofunctioneel gevestigd zijn, dan is bij een multifunctioneel gebouw in alle gevallen sprake van een kosten- en ruimtebesparing. Toegangswegen en/of parkeerplaatsen worden vaak gedeeld. In drie onderzochte gevallen in dit hoofdstuk worden binnen het gebouw echt ruimten gedeeld, in drie andere gevallen niet.

6. Conclusie

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: wat zijn de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen? In dit onderzoek zijn meerkosten en meeropbrengsten meegenomen die nog niet (voldoende) onderbouwd zijn, maar waarvan onderbouwing wel mogelijk is. In de theorie worden ook voor- en nadelen genoemd van multifunctionaliteit die nog moeilijker tot niet te onderbouwen zijn en waarvan de relevantie een vraagteken blijft. Voorbeelden hiervan zijn ‘sociale integratie’, ‘zelfredzaamheid’ en ‘vitaliteit’.

Bij het proces voordat tot de realisatie van het gebouw kan worden overgegaan, zijn bij multifunctionele gebouwen bijna altijd meer partijen betrokken; er zijn namelijk meer eindgebruikers. Dit zorgt voor hogere kosten door onder andere meerdere overlegmomenten, terugkoppelingen, veranderingen in het ontwerp en coördinatie (in dit onderzoek ‘proceskosten’ genoemd). Ook kan het voorkomen dat één partij meerdere functies vertegenwoordigt, dit resulteert weer tot intensievere overlegmomenten met die ene partij. Processen worden hierdoor duurder en vaak ook langer ten opzichte van processen bij een even groot monofunctioneel gebouw. Zowel de (plan)ontwikkelaar, architect en installateur zorgen voor kostenverhogingen. Wat niet onderschat moet worden en een toevoeging kan zijn aan de theorie, zijn de extra kosten die constructeurs, kostendeskundigen en bouwfysisch adviseurs maken. De hypothese dat bij multifunctionele gebouwen de proceskosten hoger zijn dan bij gelijkende monofunctionele gebouwen, kan kortom worden aanvaard.

Ruimten moeten duidelijk gedefinieerd worden. Hier is uitgezocht of de tijd voordat met de bouw kan worden begonnen langer is door overleg wie voor de kosten van gemeenschappelijke/openbare ruimten verantwoordelijk is. Een bewijs voor deze bewering is in geen van de onderzochte casussen gevonden. Wel moet er tijd geïnvesteerd worden om een verdeelsleutel te berekenen van gemeenschappelijke/openbare ruimten. Dit is echter bij een monofunctioneel gebouw met meerdere gebruikers niet minder waar. Bij een goed onderbouwd rekenmodel gaan betrokkenen doorgaans snel akkoord en levert het overleg en de toelichting op het model geen vertraging op voordat met de bouw kan worden begonnen ten opzichte van een proces bij een monofunctioneel gebouw. Dat ruimten gedefinieerd moeten worden, spreekt voor zich. Dat dit echt tot een noemenswaardige tijdstoename leidt, is in dit onderzoek niet bewezen.

In drie casussen is de wijziging van het bestemmingsplan als vertragend ervaren (zie figuur 6.1). In veel gevallen is de tijd die met de wijziging gemoeid gaat, maatgevend voor de rest van het proces en wordt het door de respondenten niet als vertragend ervaren, terwijl door de wijziging wel later met de bouw kan/kon worden aangevangen. Figuur 6.1 kan daarom enigszins vertekenend zijn.

Figuur 6.1 Concluderend overzicht betreffende vertragende bestemmingsplannen

| | Bestemmingsplan wijzigen? | Wijziging als vertragend ervaren? |
|--|---------------------------|--------------------------------------|
| Enquête hoofdstuk 3 | Wel: 6x Niet: 2x | Wel: 1x Niet: 1x Nog niet bekend: 4x |
| Enquête hoofdstuk 4 | Wel: 1x Niet: 6x | Wel: 0x Niet: 1x |
| De zes gebouwen waarbij dit tevens is behandeld | Wel: 5x Niet: 1x | Wel: 2x Niet: 2x Nog niet bekend: 1x |

Een wijziging van het bestemmingsplan kan uiteraard bij een monofunctioneel gebouw ook voorkomen. Hoe minder flexibel het bestemmingsplan, des te groter de kans echter is dat bij een multifunctioneel gebouw het bestemmingsplan gewijzigd moet worden. In dit onderzoek zijn

overigens geen gebouwen meegenomen die niet gerealiseerd zijn vanwege belemmerende bestemmingsplannen en of verdere regelgeving, Nozeman (2008) noemde bijvoorbeeld al Ter Plekke. Deze projecten zijn niet meegenomen omdat in de Nieuwe WRO het één en ander zal veranderen met betrekking tot bestemmingsplannen. De data die nu verkregen zouden worden, zouden daarom al snel achterhaald zijn. Naast het bestemmingsplan moet er rekening worden gehouden met andere regelgeving. Door de verschillende functies worden er verschillende regels/normen gesteld onder andere omtrent de hoeveelheid parkeerplaatsen, de temperatuurbeheersing, de ventilatie en het milieu. In de enquête kwam slechts twee keer naar voren dat dit tot een vertraging heeft geleid voordat met de bouw kon worden begonnen. Daarnaast moet de installateur extra tijd besteden om de gedeelde installaties op elkaar af te stemmen doordat verschillende functies verschillende normen stellen. De hypothese omtrent vertragende bestemmingsplannen wordt daarom aanvaard. Van vertragende andere regelgeving is vaak geen sprake.

De bouwkosten en stichtingskosten van een multifunctioneel gebouw zijn niet hoger dan wanneer alle functies van het multifunctionele gebouw monofunctioneel gevestigd zouden zijn. In een multifunctioneel gebouw is er namelijk in veel gevallen in ieder geval al sprake van gezamenlijk gebruik van de fundering, het dak, de vloeren en de wanden. Wel zijn de bouwkosten vaak hoger in vergelijking met een even groot monofunctioneel gebouw; in dit onderzoek in zes van de zeven gevallen. Redenen hiervoor zijn onder andere verschillende stramienmaten tussen verticaal gerealiseerde functies, meer isolatie, meerdere ingangen, het omleggen van leidingen, maar ook hele specifieke extra kosten zoals een negatieve gevel : oppervlakte verhouding. In een monofunctioneel gebouw kunnen overigens ook veel extra voorzieningen tegen geluidsoverlast worden getroffen. De hypothese dat bouwkosten van multifunctionele gebouwen hoger zijn dan bij een gelijkend monofunctioneel gebouw kan worden bevestigd. Zouden alle functies in het multifunctionele gebouw monofunctioneel gevestigd zijn, dan gaat de hypothese niet op. Kortom, het referentiekader is hier doorslaggevend.

Het aantal klachten door multifunctionaliteit neemt wel toe. Geluidsoverlast tussen functies, de situering van laad- en losingangen nabij andersoortige ingangen, inclusie van functies, het op de achtergrond raken van een functie, insluipende bezoekers vanaf andere functies en het delen van de parkeergarage-entree zijn klachten die genoemd zijn. Dit betekent echter niet dat bepaalde klachten bij monofunctionele gebouwen niet voorkomen. Ook hier kan geluidsoverlast het geval zijn en kunnen er klachten zijn over het feit dat er maar één functie in het gebouw is. De hypothese dat multifunctionaliteit meer gebouwgebonden klachten veroorzaakt dan monofunctionaliteit kan echter wel worden bevestigd.

Tijdens het proces voordat tot de bouw kan worden overgegaan, kunnen in alle gevallen de partijen die op dat moment betrokken zijn wel minimaal enige invloed uitoefenen op bijvoorbeeld het ontwerp (hier 'procesopbrengsten' genoemd). Bij monofunctionele gebouwen is dit overigens niet minder waar. Bij multifunctionele gebouwen is samenwerking tussen de functies na oplevering niet per se het geval. Bij de casussen het Maagjesbolwerk, het Raadhuispark en Fortuna/Overkapel zijn er meerdere functies in het gebouw gehuisvest omdat het financieel niet rendabel is andere functies dan wonen monofunctioneel te huisvesten op deze plek. Daarom worden woningen boven die andere functies gerealiseerd. Samenwerking tussen functies na oplevering is in dit soort gevallen nauwelijks van toepassing. In vier onderzochte casussen was er wel duidelijk sprake van samenwerking en in twee gevallen is het nog onbekend of de functies nauw zullen samenwerken. Voorbeelden van samenwerking zijn: het delen van klusjesmannen; één functie aanspreekpunt laten zijn bij ongewenste gebeurtenissen; het delen van ruimten en de receptie; een telefooncentrale en het doorsturen van

kinderen/patiënten naar andere functies. Een bewijs voor de hypothese dat het proces tussen betrokkenen bij multifunctionele gebouwen van meerwaarde is, is in dit onderzoek wel gevonden.

De belevingswaarde van zowel multifunctionele als monofunctionele gebouwen is getoetst door middel van een vragenlijst. Aan de hand van de indicatoren attractiviteit, verveling en levendigheid kan niet geconcludeerd worden dat bij multifunctionele gebouwen de belevingswaarde hoger is dan bij monofunctionele gebouwen. De hypothese dat de belevingswaarde van gebruikers bij multifunctionele gebouwen hoger is dan bij monofunctionele gebouwen, wordt daarom verworpen.

Wat de auteurs Rowley (1998) en Wiegand (1973) precies met duurzaamheid bedoelen, is niet helemaal duidelijk. In dit onderzoek is gekeken naar betere benuttingmogelijkheden van de gebouwen en de parkeerplaatsen. 'Multifunctionele gebouwen (en de parkeerplaatsen er om heen) worden beter benut dan (die van) monofunctionele gebouwen', is de hypothese die meegenomen is in dit onderzoek. Uit dit onderzoek is gebleken dat multifunctionele gebouwen over het algemeen langer per dag en meerdere dagen in de week en het jaar benut worden. Daarbij moet aangemerkt worden dat het uiteraard sterk afhankelijk is welke gebouwen met elkaar worden vergeleken. De kans dat een multifunctioneel gebouw en de parkeerplaatsen er om heen beter benut worden, is echter groter en daarom wordt de bovengenoemde hypothese wel bevestigd.

'Mensen in en rondom multifunctionele gebouwen voelen zich veiliger dan mensen in en rondom monofunctionele gebouwen' is een hypothese die meegenomen is in dit onderzoek. Bewijs voor deze hypothese is echter niet gevonden. Doordat meerdere functies in een multifunctioneel gebouw gevestigd zijn, zouden mensen zich 's avonds veiliger kunnen voelen. Meerdere functies in één gebouw kan echter ook zorgen voor onveilige situaties, een goed voorbeeld hiervan is de grotere kans op indringers (vanuit andere functies). De hypothese omtrent dit onderwerp wordt daarom niet bevestigd.

De laatste hypothese die meegenomen is in dit onderzoek is dat in een multifunctioneel gebouw sprake is van een besparing van ruimte en kosten door het gezamenlijk gebruik van gemeenschappelijke ruimten. Bij monofunctionele gebouwen is er geen sprake van gemeenschappelijke ruimte en daarom is dit aspect lastig te vergelijken met multifunctionele gebouwen. Wordt het vergeleken met de openbare ruimten en verkeersruimten van een monofunctioneel gebouw van dezelfde grootte, dan is van deze ruimte- en kostenbesparing bij multifunctionele gebouwen eigenlijk geen sprake. Zouden alle functies van het multifunctionele gebouw echter monofunctioneel gevestigd zijn, dan is bij een multifunctioneel gebouw in veel gevallen wel sprake van ruimte- en kostenbesparing. Bij alle negen onderzochte gebouwen over dit onderwerp is minimaal sprake van het delen van toegangswegen en/of parkeerplaatsen. In vier gevallen deelden de functies echt ruimten binnen het gebouw. De hypothese wordt daarom in dit onderzoek wel bevestigd.

Kortom: multifunctionele gebouwen zijn in veel gevallen essentieel omdat het anders voor (bepaalde) instellingen niet haalbaar is op die plek nieuwe huisvesting te betrekken. Echte meeropbrengsten worden gegenereerd als functies nauw samenwerken na de oplevering en ruimten gaan delen. De kans op hogere proces- en bouwkosten, belemmerende regelgeving en meer klachten is dan wel groter dan bij een even groot monofunctioneel gebouw. Daar komt bij dat hogere belevingswaarde en veiligheidsgevoel bij multifunctionele gebouwen niet overschat moet worden.

7. Aanbevelingen

De eerste paragraaf gaat specifiek in op de aanbevelingen met betrekking tot de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen. In de daaropvolgende paragraaf staan de aanbevelingen met betrekking tot vervolgonderzoek.

7.1 Aanbevelingen met betrekking tot de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen

De aanbevelingen die hieronder geformuleerd worden, gelden niet voor alle multifunctionele gebouwen. Ze zijn namelijk afhankelijk van het soort functies die er in zullen komen. Over de situering van functies binnen het gebouw worden meerdere aanbevelingen aangereikt die soms tegenstrijdig zijn, afhankelijk van de situatie geniet de ene aanbeveling de voorkeur boven de andere. Preferenties worden daarom niet gegeven.

- 1) Hogere proceskosten worden bij multifunctionele gebouwen eenmaal gemaakt en kunnen niet tot nul gereduceerd worden. Wel kunnen deze geminimaliseerd worden door een externe partij in te schakelen die onder andere het overleg tussen partijen soepel laat verlopen en een verdeelsleutel genereert over de financiering van gemeenschappelijke ruimten.
- 2) Er dient op tijd stil gestaan te worden bij het beheermodel van het gebouw. Zijn er bijvoorbeeld 's avonds twee functies operationeel in het gebouw waarbij een beheerder aanwezig moet zijn, dan dient ervoor gezorgd te worden dat deze functies waar mogelijk de ingang delen of naast elkaar gesitueerd worden, zodat er niet twee beheerders aanwezig hoeven te zijn op dat moment van de dag.
- 3) Er dient voor gezorgd te worden dat gemeenschappelijke ruimten zoveel mogelijk door één beheerorganisatie beheerd worden, wanneer dit niet mogelijk is, moet er optimale communicatie tussen de beheerders zijn.
- 4) De voorkeur gaat er naar uit de verdeelsleutel van de kosten van gemeenschappelijke ruimten te baseren op het aantal vierkante meters voor de gebruiker exclusief bestemde ruimte en niet op de mate van gebruik en het aantal werkzame personen bij het bedrijf/instelling. De laatste twee gegeven opties brengen namelijk het nadeel mee dat het aantal werkzame personen vaak wisselt en dat het vraagt om veel administratieve inspanningen.
- 5) Extra bouwkosten worden vaak gemaakt om klachten te voorkomen. Hierop moet in het begintraject dan ook niet bezuinigd worden omdat latere ingrepen vaak nog kostenintensiever zijn. Dat kan worden bereikt door de meest ‘bijtende’ functies het verst van elkaar af te situeren binnen het gebouw. Hiermee worden ook functies met zeer uiteenlopende stramienmaten bedoeld; extra bouwkosten kunnen hierdoor gereduceerd worden.
- 6) Klachten kunnen op diverse manieren voorkomen worden. Aanbevelingen die aangereikt worden, zijn: de ingangen waar nodig van verschillende functies (ver van elkaar) scheiden; bij parkeergarages bewoners van er boven gerealiseerde appartementen van een eigen ingang voorzien; afspraken tussen gebruikers maken over uiteenlopende aspecten, zoals volume en tijdsduur van muziek; bijtende functies ver van elkaar situeren; niet de gebruiker van één functie toegang geven tot het hele pand; het scheiden van verkeersstromen tussen verschillende leeftijdscategorieën; een duidelijke onderbouwing van de verdeelsleutel bij de kosten van gemeenschappelijke ruimten; bewoners en gebruikers voldoende inspraak geven en

functies die daar om vragen niet onopvallend situeren. Een deel van deze aanbevelingen kan ook het veiligheidsgevoel verhogen.

- 7) Door middel van een goede procesmanager dient gezorgd te worden voor maximale samenwerking na oplevering. Tijdens het proces, voordat tot de planvorming van een gebouw wordt overgegaan, moet eerst gekeken worden of verschillende functies na de oplevering meerwaarde van elkaar kunnen ervaren. Is er samenwerking mogelijk en hoe moet déze eruit komen te zien? Door middel van simpele afspraken over bijvoorbeeld begin- en sluitingstijden van scholen kunnen al kosten bespaard worden wat betreft het aantal parkeerplaatsen. Simpele afspraken die voor, tijdens of net na de bouw van een gebouw gemaakt worden, kunnen zodoende een behoorlijke meerwaarde opleveren. Voorbeelden zijn het delen van een klusjesman, het delen en afstemmen van (vergader)ruimten, één gebruiker als eerste aanspreekpunt laten gelden bij ongewenste gebeurtenissen en het gezamenlijk inzamelen van post en afval. Functies die van elkaar gebruik kunnen maken, kunnen naast elkaar gesitueerd worden.
- 8) Het enige dat over de belevingswaarde benadrukt wordt, is dat dit argument niet klakkeloos door allerlei instanties en auteurs moet worden overgenomen. Hetzelfde geldt voor het veiligheidsgevoel. Het kan nader onderzocht worden, op andere schaalniveaus.
- 9) De benutting van een gebouw kan bevorderd worden door zoveel mogelijk functies te huisvesten die op verschillende dagdelen in gebruik zijn. Zo kunnen zij gebruik maken van elkaars ruimten, waardoor ook weer een kosten- en ruimtebesparing op zal treden. Ruimten die overdag gebruikt worden, moeten daarom geschikt gemaakt worden voor functies die 's avonds gebruik maken van het gebouw.
- 10) In veel gevallen, maar nog niet altijd, wordt berekend hoeveel vierkante meter ruimte functies binnen het gebouw kunnen delen. Zodoende kan een ruimte- en kostenbesparing gerealiseerd worden. Ook bij parkeerplaatsen met een dubbelfunctie kan gestreept worden.

7.2 Aanbevelingen met betrekking tot vervolg onderzoek

- 1) Hier is gekeken naar de meerkosten en meeropbrengsten op gebouwniveau. Wat ook interessant is om te onderzoeken, is welke meerkosten en meeropbrengsten bepaalde multifunctionele gebouwen voor de buurt of de wijk hebben. Bij het 'Timorplein' loopt hier overigens momenteel al een onderzoek naar. Daarnaast kan een deel van de in dit onderzoek meegenomen hypothesen, na kleine aanpassingen, op een hoger schaalniveau worden toegepast. Hiermee wordt het niveau van het bouwblok, de buurt of de wijk bedoeld. Hierbij zijn mogelijk een aantal risico's. Hoe hoger het schaalniveau, hoe groter de verschillen zijn binnen het gebied zelf. Misschien is het gebied in meerdere perioden opgeleverd of om andere redenen heel verschillend, waardoor over één gebied door één persoon verschillende meningen kunnen bestaan. Daarnaast zijn bouw- en stichtingskosten van (oudere delen van) het gebied misschien moeilijk te achterhalen en zal een vergelijkbaar gebied lastig te vinden zijn.
- 2) In dit onderzoek zijn veel verschillende soorten multifunctionele gebouwen meegenomen. Het onderzoek is wat dit betreft zeer breed. Een aanzet voor het onderzoeken van meerkosten en meeropbrengsten is gegeven. Het is interessant per soort er nog dieper op in te gaan. Over zorgdienstencentra, maatschappelijk vastgoed, brede scholen en wonen boven winkels zouden bijvoorbeeld nog aparte onderzoeken gedaan kunnen worden. Er kunnen ongetwijfeld nog meerdere soorten kosten en opbrengsten gevonden worden. Is het transporteren van koude en

warme lucht tussen functies bijvoorbeeld een meeropbrengst of is dit niet rendabel? Tijdens dit soort onderzoeken hoeft niet alleen gekeken te worden naar de meerkosten en meeropbrengsten, maar ook wat per soort het beste beheermodel is. Door verrichte werkzaamheden bij de stageverlenende instantie bleek bijvoorbeeld dat met name corporaties zoekende zijn naar modellen hoe de multifunctionele gebouwen te beheren (huismeester? VVE? Of toch anders?) en de kosten per gebruiker te berekenen voor gemeenschappelijke ruimten. In dit onderzoek is al aangegeven dat dit het best gedaan kan worden op basis van het aantal vierkante meter voor de gebruiker exclusief bestemde ruimte, hiermee is echter dit onderzoek nog niet voltooid; naar het beheermodel kan nog meer onderzoek verricht worden.

- 3) In de toekomst is het relevant te onderzoeken of de nieuwe WRO invloed heeft op de trajecttijd van zowel multifunctionele als monofunctionele projecten voordat tot de realisatiefase kan worden overgegaan.
- 4) Over de waardeontwikkeling van multifunctionele gebouwen is nog weinig bekend en zal over een aantal jaren een onderwerp kunnen zijn voor vervolgonderzoek. De exploitatiekosten en exploitatieopbrengsten komen dan in nog bredere zin aan bod.

Literatuurlijst

- BAARDA, D.B., M.P.M. DE GOEDE (2001) *Basisboek Methoden en Technieken*. 3^e druk. Groningen: Stenfert Kroese
- BICKMAN, L. e.a. (1998) Applied research design: A practical approach. In: L. BICKMAN & D.J. ROG, eds. *Handbook of applied social research methods*. Thousand oaks: Sage, 5-37
- BREAKWELL, G.M. (1995) Interviewing. In: G.M. Breakwell, S. Hammond and C. Fife-Schaw (Eds.), *Research Methods in Psychology*. Londen: Sage
- BUIT, J. (1974) *De gewenste spatiëring van het voorzieningsapparaat*. Amsterdam: Geografisch en Planologisch Instituut van de Vrije Universiteit
- COETERIER J.F. (1982) *Levendigheid in binnensteden; de betekenis van de omgeving*. Wageningen: Rijksinstituut voor onderzoek in de bos- en landschapsbouw 'De Dorschkamp'
- COUPLAND, A. (1997) *Reclaiming the city, Mixed use development*. Londen: E & FN Spon
- DEJONGHE, C. e.a. (2003) Anders omgaan met bedrijfsruimte in Gent. *Ruimte & Planning*, 23 (1), 11-27.
- DE KLERK, L.A. (1980) *Op zoek naar de ideale stad*. Deventer: Van Loghum Slaterus
- DEN DRAAK, J. en R. VERHOEFF (1997) *Stedelijke voorzieningen: Dynamiek en dilemma's van planning en draagvlak*. Utrecht: Uitgeverij Jan van Arkel
- DE WILDE, T.S. (2007) *Rail Estate, Multiple use of space and infrastructure*. Utrecht: Movares
- HANDLEY, C. (2002) *Validity and reliability in research* [online]. Baltimore. Beschikbaar op: http://www.natco1.org/research/files/Validity-ReliabilityResearchArticle_000.pdf [bezoekt op 25 april 2008]
- HARTS, J.J. e.a. (1999) *Meervoudig stedelijk ruimtegebruik: Methode en analyse*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB
- HORNBY, A.S. (2000) *Oxford advanced learner's dictionary of current English*, 6e druk, Oxford: Oxford University Press
- HOSPERS J., R.M.P. VAN LOCHEM (2003) Jane Jacobs: leven voor de stadseconomie. *ESB*, 4398, 134-135.
- IVBN/STEC GROEP (2005) *Vastgoedmarkt en vergrijzing*. Voorburg: IVBN
- LONGHURST, R. (2003) Semi-structures interviews and focus groups. In: N.J. Clifford & G. Valentine (Eds.), *Key methods in geography*. Londen: Sage
- LOUW E. (2004) *Funciemenging wonen en werken*. Rijswijk: Quantas
- MEIJERING, L. (2006) *Making a place of their own: Rural intentional communities in Northwest Europe*. Enschede: Ipskamp.
- MINISTERIES VAN VROM, LNV, V EN W EN EZ (2006) *De Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling*. Den Haag: Ministeries van VROM, LNV, V en W en EZ.

- NIZW (2003) *En nu de gymmen aan: Stappen naar een modern voorzieningenniveau in de gemeente Olst - Wijhe*. Olst: NIZW en de gemeente Olst-Wijhe
- NOZEMAN, E.F. (2008) *Handboek Projectontwikkeling*. Voorburg: Neprom
- ROWLEY, A. (1998) *Planning mixed-used development: issues and practice*. Londen: Royal Institution of Chartered Surveyors
- SMIT, F. (1975) Fabrikanten, de smaakmakers van de stedebouw. *Wonen TA/BK*, nr. 5, 10.
- STEFFEN, C., VAN DER VOORDT, D.J.M. (1978) *Belevingsonderzoek stedelijk milieu; methoden en technieken*. Delft: Centrum Voor Architectuuronderzoek
- STICHTING PROJECTONTWIKKELINGSBUREAU (1976) *Project*. Utrecht: Amro-Westland
- STICHTING VOOR BELEGGINGS- EN VASTGOEDKUNDE (1993) Multifunctionele hoogbouw. Kansen en knelpunten vanuit de optiek van marktpartijen. Onderzoeksrapport Universiteit Amsterdam
- STIJNENBOSCH M.H. (2004) Veranderende samenleving vereist andere kijk op vastgoed. *Property Research Quarterly*, 2004, 3, 57-61.
- TAVERNE, E., I. VISSER (1993) *Stedebouw: De geschiedenis van de stad in de Nederlanden van 1500 tot heden*. Nijmegen: Uitgeverij SUN
- URBAN LANDUSE INSTITUTE (1987) *Mixed-use development handbook*. Washington D.C.
- VAN DER CAMMEN, H., L.A. DE KLERK (2003) *Ruimtelijke ordening: van grachtengordel tot Vinex-wijk*. Utrecht: Het Spectrum
- VAN TIJEN, W. (1961) Discussie-avond A. et A. ingeleid dor ir. W. van Tijen. *Tijdschrift Forum*, 1960/61, p. 312-325
- VERLAAK, M. (2007) *Multifunctionele gebouwen: nut of noodzaak?* Masterthesis MSRE. Amsterdam: ASRE.
- VERSCHUREN, P., H. DOOREWAARD (2005) *Het ontwerpen van een onderzoek*. 2^e druk. Utrecht: Uitgeverij LEMMA BV.
- VROM-RAAD (2006) *Werklandschappen: een regionale strategie voor bedrijventerreinen*. Den Haag: VROM-raad
- WIEGAND, J. (1973) *Funktionsmischung; zur Planung gemischter Gebiete als Beitrag zur Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten*. Teufen: Verlag Arthur Niggli
- WITTEBROOD, K. T. VAN DIJK (2007) *Aandacht voor de wijk; effecten van herstructurering op de effecten van leefbaarheid en veiligheid*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau
- YIN, R.K. (1998) *The abridged version of case study research: Design and method*. Londen: Sage

BIJLAGEN

Bijlage 1. Lijst geënuquêteerden en de gebouwen + functies

In deze bijlage volgt de lijst met geënuquêteerden en de gebouwen. De eerste negen gebouwen zijn nog niet gerealiseerd, de daaropvolgende zijn wel gerealiseerd. De functies (in het gebouw) zijn omschreven door de respondenten zelf.

| | |
|--|---|
| <p>Gebouw: Ambiance Functies in het gebouw: wonen, winkelen Plaats: Maastricht Gerealiseerd: nee Geënuquêteerde: S. Fieten Functie geënuquêteerde: opdrachtgever, ontwikkelaar Enquête verstuurd naar: Berginvest, postbus 63, 7920 AB, Zuidwolde</p> | <p>Gebouw: Kulturhus IJselmuiden Functies in het gebouw: basisschool, kinderdagverblijf, speltheek, buurthuis, muziekschool, gezondheidscentrum, woningen Plaats: IJselmuiden Gerealiseerd: nee Geënuquêteerde: J. Blokland Functie geënuquêteerde: architect Enquête verstuurd naar: De FAME Groep, Postbus 5121, 6802 EC, Arnhem</p> |
| <p>Gebouw: MFA Borgele Functies in het gebouw: winkels, zorgdiensten, horeca, woningen (voor zorginstellingen) Plaats: Deventer Gerealiseerd: nee Geënuquêteerde: P. Vermeulen Functie geënuquêteerde: manager planontwikkeling Enquête verstuurd naar: De FAME Groep, postbus 40, 7920 AA, Zuidwolde</p> | <p>Gebouw: MFA Bovensmilde Functies in het gebouw: buurtfuncties, sport, werk Plaats: Bovensmilde Gerealiseerd: nee Geënuquêteerde: J. Blokland Functie geënuquêteerde: architect Enquête verstuurd naar: De FAME Groep, Postbus 5121, 6802 EC, Arnhem</p> |
| <p>Gebouw: MFA Heerde-Oost Functies in het gebouw: onderwijs, soc.-cult. activiteiten, sport, bibliotheek Plaats: Heerde Gerealiseerd: nee Geënuquêteerde: P. van der Berg Functie geënuquêteerde: projectcoördinator, manager Enquête verstuurd naar: Triada, postbus 56, 8180 AB, Heerde</p> | <p>Gebouw: MFA Heerde-Oost Functies in het gebouw: onderwijs, soc.-cult. activiteiten, sport, bibliotheek Plaats: Heerde Gerealiseerd: nee Geënuquêteerde: B. Vulker Functie geënuquêteerde: procesmanager Enquête verstuurd naar: De FAME Groep, postbus 674, 8000 AR, Zwolle</p> |
| <p>Gebouw: MFA Onstwedde Functies in het gebouw: onderwijs en sport Plaats: Onstwedde Gerealiseerd: nee Geënuquêteerde: J. Roeland Functie geënuquêteerde: facilitair directeur Enquête verstuurd naar: Ubbo Emmius, postbus 137, 9500 AC, Stadskanaal</p> | <p>Gebouw: Moordrecht Functies in het gebouw: ontmoetingscentrum, kapper, pedicure, tandarts, fitness Plaats: Capelle aan de IJsel Gerealiseerd: nee Geënuquêteerde: J. Beckers Functie geënuquêteerde: haalbaarheidsonderzoeker Enquête verstuurd naar: SGBB, postbus 153, 2130 AD, Hoofddorp</p> |
| <p>Gebouw: Princenhof Functies in het gebouw: woningen en bibliotheek Plaats: Hoogeveen Gerealiseerd: nee Geënuquêteerde: Bottema Functie geënuquêteerde: projectmanager Enquête verstuurd naar: Actium, postbus 121, 9400 AC, Assen</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>Gebouw: De Gent Functies in het gebouw: verenigingen, kinderdagverblijf, orthopedisch, bloedprikken, ontmoeten Plaats: Genderingen Gerealiseerd: ja Geënuquêteerde: F. Jansen Functie geënuquêteerde: beheerder Enquête verstuurd naar: Wonion, Boterstraat 2, 7051 DA, Varsseveld</p> | <p>Gebouw: De Gerven Functies in het gebouw: wonen, winkelen Plaats: Putten Gerealiseerd: ja Geënuquêteerde: S. Fieten Functie geënuquêteerde: opdrachtgever, ontwikkelaar Enquête verstuurd naar: Berginvest, postbus 63, 7920 PA, Zuidwolde</p> |
| <p>Gebouw: De Kamers Functies in het gebouw: cultuur, welzijn, werkdagen bedrijven (Huis van cultuur & ontmoeting) Plaats: Amersfoort Gerealiseerd: ja Geënuquêteerde: J. van Oord Functie geënuquêteerde: initiatiefnemer Enquête verstuurd naar: Wezeperberg 8, postbus 2685, 3800 GE, Amersfoort</p> | <p>Gebouw: Kulturhus Olst Functies in het gebouw: zie volgende tabelcel Plaats: Olst Gerealiseerd: ja Geënuquêteerde: B. Vulker Functie geënuquêteerde: bouwteampartier namens een bouwbedrijf Enquête verstuurd naar: De FAME Groep, postbus 674, 8000 AR, Zwolle</p> |
| <p>Gebouw: Kulturhus Olst Functies in het gebouw: horeca, wereldwinkel, VVV, bibliotheek, publieksbalie van gemeente, politiebureau, welzijn ouderen, werkplaats verstandelijk gehandicapten, kantoren, ROC , diverse informele ruimten ten behoeve van verenigingen Plaats: Olst Gerealiseerd: ja Geënuquêteerde: A. Huisman Functie geënuquêteerde: directeur stichting cultuurconcept Olst-Wijhe. Verantwoordelijk voor de exploitatie en beheer Enquête verstuurd naar: Stichting Kulturhus Olst-Wijhe, Jan Schamhartstraat 5, 8121 CM, Olst</p> | <p>Gebouw: MFA De Brink Functies in het gebouw: kinderopvang, peuterspeelzaal, speltheek, jeugdsoos, VVV, kantoorruimte, historische vereniging, trouwzaal, vergaderruimte, ruimte voor diverse verenigingen Plaats: Sleen Gerealiseerd: ja Geënuquêteerde: H. Jansen Functie geënuquêteerde: secretariaat Enquête verstuurd naar: De Brink, De Brink 1, 7841 CE, Sleen</p> |
| <p>Gebouw: Vensterschool Hoogkerk Functies in het gebouw: kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, onderwijs, bewonersorganisatie, kind/jongerenwerk, maatschappelijk werk, sport, soc.-cult. activiteiten Plaats: Hoogkerk Gerealiseerd: ja Geënuquêteerde: F. de Jager Functie geënuquêteerde: facilitair manager Vensterschool Enquête verstuurd naar: Vensterschool Hoogkerk, Zuiderweg 70, 9744 AP, Groningen</p> | <p>Gebouw: Vensterschool Koorenspoor Functies in het gebouw: kinderopvang, peuterspeelzaal, basisschool, ontmoetingsruimten, kantoorruimten Plaats: Groningen Gerealiseerd: ja Geënuquêteerde: N. Stutterheim Functie geënuquêteerde: locatiemanager Enquête verstuurd naar: Vensterschool Koorenspoor, Molukkenstraat 1-3, 9715 NR, Groningen</p> |

Bijlage 2. Enquête onder diverse betrokkenen

Geachte heer/mevrouw.....,

Om mijn afstudeeropdracht, die ik doe in het kader van de opleiding 'Vastgoedkunde' aan de Rijksuniversiteit Groningen, tot een goed einde te brengen, stuur ik u, zoals aangekondigd, een korte enquête die gaat over de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen.

De enquête gaat over ideeën die in verschillende boeken genoemd worden over multifunctionele gebouwen. Ik wil daarbij testen of u dezelfde ideeën/ervaringen hebt over het gebouw waarover u deze enquête invult. In dit geval vraag ik gegevens over '.....'. De meeste vragen zijn kort met ja/nee te beantwoorden (kruis het juiste vakje aan), bij een enkele vraag wordt een korte uitleg gevraagd. Bij eventueel ruimte tekort kunt u op de achterkant van de pagina schrijven met een verwijzing naar het vraagnummer. Bij niet ingevulde vragen ga ik er van uit dat u het antwoord niet weet en ook niet in staat bent deze te achterhalen. Omdat het een enquête is die naar verschillende 'soorten' betrokkenen gaat, kan dit voorkomen.

Met een 'multifunctioneel gebouw' wordt, in het kort, een gebouw bedoeld waarin meerdere functies gehuisvest zijn, te denken valt aan wonen, winkels, werken, leisure/pleisure en maatschappelijke voorzieningen. Een gebouw met appartementen boven winkels is bijvoorbeeld een multifunctioneel gebouw. Alleen een appartementencomplex is een voorbeeld van een 'monofunctioneel gebouw'. Hier zit namelijk maar één functie in.

Bij een groot deel van de vragen staat een '*', streep daarbij door wat niet van toepassing is.

U kunt na het invullen van de enquête deze in de toegevoegde (kleinere) retour envelop doen en terugsturen naar het bedrijf waar ik de afstudeeropdracht doe, dit is de FAME Groep, afdeling planontwikkeling (Zuidwolde, Drenthe).

Wilt u de resultaten van mijn onderzoek via de email doorgestuurd krijgen? (kruis dit hier aan)

ja, emailadres.....

nee

Hartelijk bedankt voor uw tijd, ik waardeer dit enorm.

Arno Hoogeveen

(voor vragen: FAME Groep: 0528-229700; of mobiel: 06-42712583. Email: a.j.hoogeveen@student.rug.nl)

Onderzoek naar de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen

1. Wat zijn/waren* uw werkzaamheden met betrekking tot het gebouw?
2. Welke functies zijn/worden* in het gebouw gehuisvest?
3. Is/was* er een wijziging van het bestemmingsplan nodig omdat het een multifunctioneel gebouw is in plaats van een monofunctioneel gebouw?

ja, ervaren vertraging +/-weken nee

4. Tegen welke verdere extra regelgeving is/werd* aangelopen tijdens het ontwikkelen van het multifunctionele gebouw; waarvan u verwacht dat er niet tegen aan zou worden lopen als het een vergelijkend monofunctioneel gebouw was met alleen de functie wonen, werken, winkels, leisure of maatschappelijke voorzieningen?

Regelgeving:

Vertraging daardoor: +/-.....weken

5. Zijn/waren* er verder bezwaren door het feit dat het een multifunctioneel gebouw is? Welke?

6. Kunt u een schatting maken van het aantal overlegavonden die er zijn geweest/zullen zijn* met verschillende eindgebruikers totdat er overeenstemming is/was* bereikt over het ontwerp, hoeveel uren zijn hier ongeveer ingestoken en hoeveel partijen (eindgebruikers) waren betrokken?

Uren:

Aantal partijen:

7. Hadden/hebben* de eindgebruikers ook daadwerkelijk invloed (gehad) op het eindresultaat tijdens eventuele overlegavonden?

ja nee

8. Tijdens eventuele overlegavonden richt(te) men zich voornamelijk op de korte termijn.

helemaal mee eens mee eens mee oneens helemaal mee oneens

9. Is/was* het lastig een verdeelsleutel vast te stellen over wie de gemeenschappelijke ruimten financiert? (korte toelichting)

ja nee

Uitleg:

10. Lagen/licgen* naar uw inzicht de architectkosten hoger door het feit dat het een multifunctioneel gebouw is? (moest de architect bijvoorbeeld extra gesprekken voeren met gebruikers om te komen tot een ontwerp?)

ja, +/-.....% van de stichtingskosten nee

11. Verwacht/heeft u* meer klachten van gebruikers door het feit dat het een multifunctioneel gebouw is? (Doordat functies bijvoorbeeld niet samen gaan → wonen boven een muziekschool zou bijvoorbeeld tot problemen kunnen leiden)

ja nee

Evt. uitleg (soort klachten):

12. Hoeveel mensen zijn/zullen* er per dagdeel ongeveer gemiddeld in het gebouw (zijn)?

Werktijd: 's Avonds: 's Nachts:

13. Verwacht u/ is er* meer levendigheid door het feit dat het een multifunctioneel gebouw is in plaats van een vergelijkend monofunctioneel gebouw in de buurt met alleen de functie wonen, werken, winkels, leisure/pleisure of maatschappelijke voorzieningen?

ja nee

14. Hoeveel uren per dag is het gebouw in gebruik/gaat het gebruikt worden* en hoeveel dagen?

Uren:

Dagen:

15. Verwacht/ervaart* u over het algemeen dat gebruikers in en rondom het gebouw zich veiliger voelen doordat er meerdere functies in het gebouw zijn en daardoor waarschijnlijk langer op de dag intensiever gebruikt wordt?

ja nee

16. Verwacht / ervaart* u dat gebruikers van het gebouw zich minder snel vervelen doordat meerdere functies in het gebouw gehuisvest zijn?

ja nee

17. Verwacht u / is het zo* dat de installatiekosten hoger liggen tov. een vergelijkend monofunctioneel gebouw? (hoeveel/leg uit)

Installatiekosten:

18. Verwacht/ ervaart* u over het algemeen dat gebruikers het gebouw attractiever vinden doordat het een multifunctioneel gebouw is in plaats van een vergelijkend monofunctioneel gebouw in de buurt met alleen de functie wonen, werken, winkels, leisure of maatschappelijke voorzieningen?

ja nee

Bijlage 3. Lijst met geïnterviewden

In deze bijlage volgt de lijst met geïnterviewden over diverse multifunctionele en monofunctionele gebouwen.

| |
|---|
| <p>Datum: 26 mei 2008 Geïnterviewden: Peter Vermeulen (senior planontwikkelaar, de FAME Groep) en Rogier Bosch (junior planontwikkelaar, de FAME Groep) Gebouw: 't Klooster te Elst (nog niet gerealiseerd)</p> |
| <p>Datum: 30 mei 2008 Geïnterviewde: Nico Nijenhuis (coördinator brede scholen Hoogeveen) Gebouw: Zuiderbreedte te Hoogeveen (gerealiseerd/belevingsonderzoek)</p> |
| <p>Datum: 30 mei 2008 Geïnterviewde: Alex Werkman (directeur basisschool Het Mozaïek) Gebouw: Het Mozaïek te Hollandscheveld (gerealiseerd/belevingsonderzoek)</p> |
| <p>Datum: 3 juni 2008 Geïnterviewde: Alexander Wenker (projectontwikkelaar, Van Wijnen Noord B.V.) Gebouw: Raadhuispark te Wolvega (gerealiseerd)</p> |
| <p>Datum: 5 juni 2008 Geïnterviewde: Martijn Reukers (beheerder, Rebo Vastgoed Deventer) en Leo Hoveling (eigenaar van het gebouw namens Fortis Vastgoed) Gebouw: Maagjesbolwerk te Zwolle (gerealiseerd/belevingsonderzoek)</p> |
| <p>Datum: 6 juni 2008 Geïnterviewde: Erwin van Leeuwen (directeur planontwikkeling, FAME Groep Zuidwolde) Gebouw: Blughut te Oldeberkoop ((nog) niet gerealiseerd))</p> |
| <p>Datum: 10 juni 2008 Geïnterviewde: Marieke Bosch (facility manager Achmea) en Ben van Bruggen (manager bouwzaken Achmea) Gebouw: Achmea-gebouw te Zwolle (gerealiseerd/belevingsonderzoek)</p> |
| <p>Datum: 11 juni 2008 Geïnterviewde: Sanne Vos (Mitros) en Erik Leisink (Schaal 11) Algemeen verhaal over het beheer van multifunctionele gebouwen</p> |
| <p>Datum: 12 juni 2008 Geïnterviewde: Johan Blokland (architect, FAME Groep Arnhem) Gebouw: 't Klooster te Elst (nog niet gerealiseerd)</p> |
| <p>Datum: 18 juni 2008 Geïnterviewde: Arturo Calviño Alonso (projectontwikkelaar, Pebem Vastgoed Almelo) Gebouw: Quality Centre te Almere (gerealiseerd) Gebouw: Centra Plaza te Lelystad (gerealiseerd)</p> |
| <p>Datum: 24 juni 2008 Geïnterviewde: Maurits Lans (assistent manager, Stayokay Hostel Vondelpark) Gebouw: Stayokay Vondelpark te Amsterdam (gerealiseerd/belevingsonderzoek)</p> |
| <p>Datum: 25 juni 2008 Geïnterviewde: Rob de Ruyter (locatiemanager bedrijven & onroerend goed, Ymere Ontwikkeling) Gebouw: Timorplein te Amsterdam (gerealiseerd/belevingsonderzoek)</p> |
| <p>Datum: 1 juli 2008 Geïnterviewden: Hans Regelink en Hugo Nijhof (beiden werkzaam als ontwikkelaar voor AM Nieuwegein) Gebouw: Appartementencomplex Fortuna/winkelcentrum Overkapel te Utrecht (nog niet gerealiseerd)</p> |

Bijlage 4. De diepte-interview vragen

Globaal zijn tijdens de diepte-interviews de volgende vragen aan bod gekomen. De vragen waren een houvast. Op veel onderwerpen is dieper ingegaan dan deze bijlage doet vermoeden. Benadrukt wordt dat niet tijdens ieder diepte-interview alle hieronder genoemde vragen aan bod zijn gekomen, afhankelijk van de functie van de geïnterviewde.

Algemeen

- 1) Kunt u uzelf kort introduceren?
- 2) Wat zijn/waren uw werkzaamheden met betrekking tot dit gebouw?
- 3) Kunt u algemene data geven over het gebouw (architect, opdrachtgever, oplevering, grootte, enz.)?

Proceskosten

- 4) Welke fasen werden onderscheiden voordat tot de bouw werd overgegaan?
- 5) A) Welke partijen waren bij het proces betrokken voordat het gebouw gerealiseerd werd?
B) Geef per partij (niet de eindgebruikers, maar de architect/constructeur/installateur enz.) aan hoeveel uren/kosten deze extra heeft gemaakt door multifunctionaliteit.
C) Waardoor werden per partij die extra uren/kosten veroorzaakt?
- 6) Hoeveel overlegmomenten zijn er met eindgebruikers/opdrachtgevers geweest?
- 7) A) Hoeveel jaren duurde het vanaf het eerste overleg tot het begin van de bouw?
B) Zou dit korter zijn geweest wanneer het een monofunctioneel gebouw was geweest?
- 8) A) Is het proces voordat tot de bouw kon worden overgegaan door de hoeveelheid partijen/functies vertraagd tov. een proces bij een monofunctioneel gebouw?
B) Hoeveel is het proces ongeveer vertraagd?
- 9) Was het proces voordat tot de bouw kon worden overgegaan naar uw inzien complex en ingewikkeld? (leg uit)

Overleg gemeenschappelijke ruimten

- 10) A) Is er veel tijd besteed aan het overleg wie de huur/het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten financiert (verdeelsleutel)?
B) Op basis waarvan is de verdeelsleutel berekend?
C) Is het proces voordat tot de realisatiefase kon worden overgegaan door het overleg/de berekeningen vertraagd? Zo ja, hoeveel?

Bestemmingsplan/procedures

- 11) A) Was er een wijziging van het bestemmingsplan nodig?
B) Zo ja, tot hoeveel weken ervaren vertraging heeft dit geleid?
- 12) A) Waren er bezwaren?
B) Zo ja, welke bezwaren?
- 13) A) Moesten er verdere procedures doorlopen worden?
B) Zo ja, hoeveel weken hierdoor vertraagd?
- 14) A) Met welke verdere regelgeving moest rekening worden gehouden?
B) Hoeveel weken hierdoor vertraagd?

Bouwkosten

- 15) Lagen de bouwkosten hoger omdat het een multifunctioneel gebouw is? (Denk aan extra isolatie, meer ingangen, dubbele wanden, installatiekosten, verschillende stramienmaten enz.).
- 16) Is er (verder) nog iets aan gedaan om de klachten te minimaliseren, waardoor de bouwkosten hoger werden?

Klachten

- 17) Hoeveel officiële klachten van gebruikers komen gemiddeld per jaar bij u binnen?

18) Welke klachten komen binnen?

19) Zou het aantal minder zijn, denkt u, als het geen multifunctioneel maar een monofunctioneel gebouw was (of vice versa)?

Procesopbrengsten

20) Welke invloed hebben de verschillende partijen op het plan gehad voordat met de bouw werd begonnen? Hiermee bedoel ik niet de ontwikkelaars, maar de opdrachtgevers/eindgebruikers van het gebouw.

21) A) Heeft het proces er toe geleid dat de gebruikers later meer zijn gaan samenwerken? (leg uit)

B) Wie waren er echt gebaat bij latere samenwerking en wie wilde alleen een nieuw onderkomen?

Belevingswaarde

22) Zijn de gebruikers van het gebouw te omschrijven als divers?

A) Leeftijd?

B) Geslacht?

C) Nationaliteit?

23) A) Is er hangjeugd rondom het gebouw?

B) Hoe vaak en hoeveel mensen?

Benuttingmogelijkheden

24) A) Hoelang is het gebouw per dag in gebruik?

B) Hoeveel dagen per week/jaar?

25) Worden de parkeerplaatsen alleen door gebruikers van het gebouw gebruikt?

26) Wat is de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen per dagdeel (weekend/week)?

Veiligheid

27) A) Zijn er wel eens opmerkingen bij u binnengekomen van mensen die zich niet veilig voelen in of rondom het gebouw?

B) Waardoor werden deze opmerkingen veroorzaakt?

28) A) Is er binnen dit gebouw wel eens aangifte gedaan?

B) Zo ja, hoe vaak?

C) Was deze aangifte ook gedaan als het een multifunctioneel dan wel monofunctioneel gebouw was?

Kosten- en ruimtebesparing door gezamenlijk gebruik gemeenschappelijke ruimten

29) A) Is er sprake van ruimtebesparing doordat er gezamenlijk gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke ruimten (+ eventueel ontsluitingswegen)? (ik bedoel dat wanneer alles monofunctioneel gevestigd zou zijn, hoeveel extra ruimte had je dan nodig?)

B) Hoeveel vierkante meter wordt er ongeveer bespaard?

30) A) Is er sprake van kostenbesparing doordat er gezamenlijk gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke ruimten?

B) Hoeveel euro wordt er ongeveer bespaard?

Divers

31) Heeft u verder nog toevoegingen die van belang kunnen zijn voor mijn onderzoek?

Bijlage 5. Korte vragenlijst onder de gebruikers van de gebouwen

Belevingsonderzoek multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen

Voor mijn opleiding 'Vastgoedkunde' aan de Rijksuniversiteit Groningen doe ik een onderzoek naar de meeropbrengsten en meerkosten van multifunctionele ten opzichte van monofunctionele gebouwen. Hierbij een korte vragenlijst naar voornamelijk door u toegekende waarden over het gebouw '...'.

1) Welke vier woorden komen in uw gedachten als u denkt aan het gebouw?

- a)..... b).....
- c)..... d).....

2) Ik geef het gebouw qua attractiviteit het volgende rapportcijfer (van 0 tot 10):

3) Ik voel me thuis in dit gebouw

Helemaal eens Mee eens Niet eens Geens Geens
Helemaal oneens

4) Het is een sfeervol gebouw

Helemaal eens Mee eens Niet eens Geens Geens
Helemaal oneens

5) Het gebouw straalt gezelligheid uit

Helemaal eens Mee eens Niet eens/on Geens Geens
Helemaal oneens

6) Het is vaak druk in en rondom het gebouw

Helemaal eens Mee eens Niet eens/ Geens Geens
Helemaal oneens

7) Ik voel mij verbonden met andere gebruikers van dit gebouw

Helemaal eens Mee eens Niet eens/ Geens Geens
Helemaal oneens

8) Ik verveel me wel eens als ik in het gebouw ben

Helemaal eens Mee eens Niet eens/ Geens Geens
Helemaal oneens

9) Ik vind het een gevarieerd gebouw

Helemaal eens Mee eens Niet eens/ Geens Geens
Helemaal oneens

10) Ik vind het een overzichtelijk gebouw

Helemaal eens
Helemaal oneens

Mee eens

Niet eens/oneens

Mee oneens

11) Ik voel me altijd veilig in en rondom het gebouw

Helemaal ee
Helemaal oneens

Mee **s**

Niet eens/ **eens**

M **oneens**

12) Bent u in dit gebouw wel eens in een onveilige situatie terecht gekomen?

Ja **Nee**

Zo ja, wilt u deze omschrijven?

13) Zijn er aspecten die u aan het gebouw wilt veranderen?

Ja **Nee**

Zo ja, welke en waarom?

14) Associeert u positieve gevoelens met dit gebouw?

Ja **Nee**

Zo ja, welke?

15) Associeert u negatieve gevoelens met dit gebouw?

Ja **Nee**

Zo ja, welke?

16) Heeft u klachten over het gebouw?

Ja **Nee**

Zo ja, welke?

Hartelijk bedankt voor uw tijd!

Arno Hoogeveen

Bijlage 6. In dit onderzoek meegenomen (nog) niet gerealiseerde gebouwen

De drie omschreven casussen in deze bijlage zijn meegenomen in dit onderzoek (hoofdstuk 4). Met verschillende betrokken actoren bij deze gebouwen zijn diepte-interviews gevoerd. In deze bijlage volgt algemene informatie over de gebouwen.

Case 4.1 't Klooster te Elst (gemeente Overbetuwe)

Nabij het station te Elst wordt 't Klooster gerealiseerd. Het project 't Klooster bevindt zich in de overgang van de haalbaarheidsfase naar de planvormingfase. De eerste ontwerpen zijn gemaakt en aangepast. Hiermee is het grootste deel van het proces voor de planontwikkelaars achter de rug en kan deze door een diepte-interview met de heren Vermeulen en Bosch geanalyseerd worden. De opdrachtgevers zijn SGBB (Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden) en ZZG (Zorggroep Gelderland). Het concept van 't Klooster is uitgedacht door beide opdrachtgevers. Verder waren naast FAME Planontwikkeling tot nu toe de volgende partijen bij het proces betrokken: een gemeente, een kinderdagverblijf en een apotheek

Het plan is om in totaal circa 190 appartementen (gemiddeld circa 95 m² gebruiksvloeroppervlak (GBO)) winkels, een grand café, een kinderdagverblijf en verdere commerciële dienstverlening (samen 2492 m² BVO) in het gebouw te huisvesten. Tevens komt er een ondergrondse parkeergarage. De appartementen zijn onderverdeeld in PG-woningen (woningen voor Psycho Geriatrische patiënten), sociale huurwoningen en koopwoningen.

Om een goed overzicht te krijgen is ook een interview gehouden met Johan Blokland. Hij is de architect van het gebouw en heeft inzicht kunnen verschaffen in de meerkosten die architecten maken doordat het een multifunctioneel gebouw is.

Case 4.2 Blughut te Oldeberkoop (gemeente Ooststellingwerf)

Als (nog) niet gerealiseerd multifunctioneel gebouw is de 'Blughut' te Oldeberkoop een interessant project. Het haalbaarheidsonderzoek voor dit gebouw is in december 2007 afgerond en de keuze uit de varianten is inmiddels genomen. Momenteel is de huidige Blughut een multifunctioneel centrum waarin een activiteiten organiserende stichting zit en een peuterspeelzaal. Het plan was de Blughut om te bouwen ten behoeve van woningbouw, dit in de vorm van een gebouw met een statige uitstraling. Op een deel van het sportveld naast de huidige basisschool 'De Tjongeling' werd het plan geopperd een nieuw multifunctioneel gebouw te realiseren. Allereerst wilde men onder andere onderwijs, kinderopvang, sociaal-cultureel werk, sport, pleisure, horeca, kantoren en diverse balies in het gebouw huisvesten.

In het begin waren veertien partijen bij het proces betrokken (exclusief de opdrachtgevers, de gemeente Ooststellingwerf en woonstichting Actium). Dit waren diverse (sport)verenigingen, een school, diverse stichtingen en een bibliotheek.

Uit het haalbaarheidsonderzoek bleek dat het project op de meest gewenste manier niet rendabel was. Vandaar dat voorlopig gekozen is voor een minimale variant, waarin het hele plan is uitgekleeft. Veel partijen konden het financieel niet opbrengen een nieuw gebouw te betrekken. Voorstel is nu de functies in de huidige Blughut over te plaatsen naar de bestaande sporthal, deze zal daarvoor uitgebreid dienen te worden met een multifunctioneel bouwblokje ernaast. Ook zullen er misschien woningen worden gerealiseerd.

Dit gebouw is meegenomen in het onderzoek, omdat nog niet duidelijk is of het plan doorgaat. De gemeente dient financieel en planmatig hulp te verlenen en het is de vraag of dit gaat gebeuren. In veel gevallen is dit een struikelblok bij dit soort multifunctionele gebouwen.

Een interview is gehouden met Erwin van Leeuwen, hij is directeur planontwikkeling bij FAME en nauw betrokken geweest bij het haalbaarheidsonderzoek. Haalbaarheid in fysieke zin, haalbaarheid omtrent het feit dat de partijen samen wilden werken en haalbaarheid in economische zin was de doelstelling.

Case 4.3 Appartementencomplex Fortuna/winkelcentrum Overkapel te Utrecht-Overvecht

Boven op en deels naast het nieuwe winkelcentrum Overkapel in Utrecht-Overvecht ontwikkelt AM 84 koopappartementen. Het gebouw wordt gevestigd aan de Fortunadreef. De appartementen variëren van 66 m²

tot 106 m² GBO en hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 10.000 m². Redema is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het winkelcentrum, dat een oppervlakte heeft van circa 4.000 m². Het winkelcentrum is verkocht aan een belegger. In dit geval zijn er twee opdrachtgevers die nauw moe(s)ten samenwerken. Inmiddels is het gebouw in aanbouw en wordt in fasen opgeleverd. Een interview is gehouden met Hans Regelink en Hugo Nijhof. Regelink is stafdirecteur bij AM en kostendeskundige. Tevens houdt hij zich bezig met project risico analyses. Nijhof is ontwikkelingsmanager bij AM, bij dit project deed hij de acquisitie tot en met de VO/DO-fase.

Bijlage 7. De in dit onderzoek meegenomen gerealiseerde gebouwen

De negen omschreven casussen in deze bijlage zijn meegenomen in hoofdstuk 5. Algemene informatie over de gebouwen wordt gegeven. Met verschillende actoren die betrokken zijn/waren bij deze gebouwen, zijn diepte-interviews gevoerd. Bij de casussen 5.4 tot en met 5.6 zijn tevens observaties gedaan en belevingsonderzoeken gehouden.

Case 5.1 Raadhuispark te Wolvega (gemeente Weststellingwerf)

In het centrum van Wolvega is eind 2006 het appartementencomplex Raadhuisplein opgeleverd. In totaal bestaat het complex uit 44 appartementen, waarvan 28 koopwoningen en zestien huurwoningen. De appartementen, die gevestigd zijn op de eerste, tweede en derde verdieping, hebben een gemiddelde GBO van 90 m². Op de begane grond zijn een bibliotheek en een supermarkt gehuisvest. In totaal beschikken deze beide functies gezamenlijk over 3.200 m² BVO. De initiatiefnemers voor dit project zijn Van Wijnen Projectontwikkeling Noord en Woonbedrijf de Stellingwerfen. Een interview is gehouden met Alexander Wenker van Van Wijnen Noord B.V.. Wenker was de projectontwikkelaar van het gebouw en verantwoordelijk voor de (financiële) haalbaarheid.

Case 5.2 Centra Plaza te Lelystad

Centra Plaza is gevestigd aan de Plaats, deze straat bevindt zich aan de noordkant van Lelystad. Het gebouw is medio 2003 opgeleverd. Er zijn meerdere functies in het gebouw gehuisvest die allemaal vallen onder leisure/pleisure en maatschappelijke voorzieningen. Er is onder andere een fitnessruimte, massageruimte, oefenruimte, aerobicruimte en een bar. Verder worden er verschillende diensten met betrekking tot de gezondheid aangeboden. Het gebouw is 2.436 m² BVO en ontwikkeld op basis van turn-key. De Companen (nu Onis Vastgoed, Pebem Vastgoed is hier een onderdeel van) was destijds de ontwikkelaar en Medigym de afnemer van het grootste deel van het gebouw en daarmee als het ware de ‘opdrachtgever’. Uiteindelijk is het gebouw verkocht aan een belegger. Een interview is gehouden met Arturo Calviño Alonso, hij was namens Pebem Vastgoed (plan)ontwikkelaar en is bezig geweest met de uitwerking en uitvoering van dit project.

Case 5.3 Quality Centre te Almere

Quality Centre is gevestigd aan de Transistorstraat, gelegen op het bedrijvenpark Gooise Poort aan de zuidkant van Almere. Het gebouw is eind 2006 opgeleverd. In het gebouw zijn onder andere een restaurant, een kinderdagverblijf, een businessclub, kantoorruimten, vergaderzalen en commerciële ruimten gehuisvest. Het gebouw bevat 2.549 m² BVO en is net als Centra Plaza ontwikkeld op basis van turn-key. In dit geval was Quality de ‘opdrachtgever’ en Onis de ontwikkelaar. Uiteindelijk is het gebouw verkocht aan een belegger. Er is een interview gehouden met Arturo Calviño Alonso die hier dezelfde werkzaamheden heeft verricht als bij het vorige besproken gebouw.

Case 5.4a

Brede school Zuiderbreedte te Hoogeveen

In de wijk Hoogeveen-Zuid is sinds september 2006 de Zuiderbreedte in gebruik. Opdrachtgever was de gemeente Hoogeveen. In deze brede school zijn de volgende instanties gehuisvest: PCBS De Sprong, OBS Het Spectrum (basisscholen), Peuterspeelzaal 't Köppeltie, Stichting Kinderopvang Hoogeveen (naschoolse opvang), een bibliotheek, Stichting Welzijnswerk (vroeg- en voorschoolse educatie, verlengde schooldag, maatschappelijk werk) ICARE (consultatiebureau, wijkverpleegkundige) ROC

Case 5.4b

Basisschool Het Mozaïek te Hollandscheveld

Aan Hoogeveen-Zuid is het dorp Hollandscheveld nagenoeg vastgegroeid. Aan de oostkant van dit dorp wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld, waarvan het grootste deel inmiddels is opgeleverd. In deze wijk heeft PCBS Het Mozaïek haar hoofdvestiging. De opdrachtgevers waren de gemeente Hoogeveen en Het Mozaïek. Net als de Zuiderbreedte is het gebouw sinds kort in gebruik (maart, 2008). Het is een monofunctioneel gebouw met alleen een onderwijsfunctie. In totaal heeft het gebouw een BVO

| | |
|---|--|
| <p>Alfacollege (volwasseneneducatie). In totaal heeft het gebouw een BVO van 4.750 m². Met Nico Nijenhuis is een interview gehouden, hij is inhoudelijk coördinator brede scholen en werkzaam voor de Stichting Brede Scholen. Hij gaat onder andere over het beheer van het gebouw.</p> | <p>van 1.600 m², wat kleiner is dan die van de Zuiderbreedte. Toch zijn de gebouwen goed met elkaar te vergelijken, daarover hieronder meer. Met Alex Werkman is een interview gehouden, hij is directeur van Het Mozaïek en was nauw bij het bouwproces betrokken.</p> |
|  |  |
| <p>De Zuiderbreedte is groter dan Het Mozaïek; 4.750 m² om 1.600 m² BVO. De Zuiderbreedte heeft echter 900 m² gemeenschappelijke ruimte en wordt gebruikt door ongeveer 600 mensen, Het Mozaïek wordt gebruikt door ongeveer 300 mensen. Toch heeft Het Mozaïek circa 700 m² van dit soort 'gemeenschappelijke' ruimten. Onder gemeenschappelijke ruimten worden in dit geval ruimten verstaan die voor iedereen toegankelijk zijn binnen het gebouw, zoals de gangen, keukens, aula, enzovoorts. Klaslokalen vallen hier bijvoorbeeld niet onder. Hoewel Het Mozaïek een monofunctioneel gebouw is, wordt voor het gemak toch gesproken over gemeenschappelijke ruimte. Ondanks het feit dat Het Mozaïek een BVO heeft dat ongeveer een derde bedraagt van het BVO van de Zuiderbreedte, is er voor gekozen de gebouwen met elkaar te vergelijken. Hiervoor zijn meerdere redenen te benoemen. Naast het feit dat het in beide gevallen een school betreft, is de omgeving van beide scholen vrijwel gelijk. Hoogveen-Zuid en Hollandscheveld zijn nagenoeg aan elkaar vastgegroeid. In zowel Hoogveen-Zuid als Hollandscheveld zijn huizen die dateren uit verschillende periodes. Beide scholen zijn slechts 1,5 jaar na elkaar in gebruik genomen. Omdat bij het vergelijken van deze gebouwen voornamelijk de door gebruikers toegekende belevingswaarde centraal stond, is het noemenswaardig dat deze in beide gebouwen beïnvloed werd door het feit dat de klimaatsbeheersing niet onder controle is. Verder is basisschool Het Mozaïek ongeveer even groot als het gemiddelde van de andere twee basisscholen, die beiden binnen het gebouw gevestigd zijn in een aparte vleugel. Ondanks de verschillen in grootte zijn hierboven dus meerdere redenen benoemd om beide gebouwen toch met elkaar te vergelijken. Tevens is ieder gebouw uniek, waardoor een precieze gelijkenis altijd een utopie is.</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>Case 5.5a Timorplein, Indische Buurt, stadsdeel Zeeburg te Amsterdam Het gebouw Timorplein is gevestigd aan een gelijknamig plein. Medio 2007 is het gebouw na een verbouwing opgeleverd. Historie is duidelijk terug te vinden in dit gebouw. Dit geldt overigens ook voor het Stayokay Vondelpark, waarmee het vergeleken wordt. In het Timorplein zijn verschillende functies gehuisvest: een bar/restaurant, vergaderzalen, een podium en een bioscoop (deze functies vallen onder</p> | <p>Case 5.5b Stayokay Vondelpark, stadsdeel Oud-Zuid te Amsterdam Aan het zandpad te Amsterdam is een ander Stayokay hostel gevestigd. Het gebouw bevat wel meerdere functies, maar deze zijn absoluut afhankelijk van het hostel. Het gebouw, waarvan NJHC Beheer de eigenaar is, bevat een bar, vergaderzaal en een restaurant. Deze vallen echter onder dezelfde organisatie van het Stayokay. Eén van de randvoorwaarden voor multifunctionaliteit die gesteld</p> |
|---|--|

Studio-K), een 'digitaal trapveld' van 'Cybersoek', kleinschalige bedrijfsruimten, IIRE (instituut voor onderzoek en educatie) en een Stayokay hostel. Er zijn drie eigenaren in het gebouw. De functies opereren merendeels onafhankelijk van elkaar. Het gebouw is 12.000 m² BVO.

Met Rob de Ruyter is een interview gehouden, hij is namens Ymere de beheerder van het gebouw en heeft nauwe contacten met de andere eigenaren. Ymere is eigenaar van het gedeelte waar Cybersoek, Studio-K en de bedrijfsruimten in gevestigd zijn. Omdat het om een renovatie- in plaats van een nieuwbouwproject ging, zijn de uitkomsten deels uitgewerkt in box 1.



is in dit onderzoek, is het onafhankelijk functioneren van de verschillende functies. Dit is hier absoluut niet het geval. Het restaurant en de bar zijn bijvoorbeeld alleen geopend voor gasten. Ook de vergaderzaal wordt voornamelijk gebruikt door het personeel van het hostel/restaurant en functioneert niet op zichzelf. In dit onderzoek kan het Stayokay dus als een monofunctioneel gebouw worden aangemerkt.

Het gebouw, dat qua oppervlakte ongeveer de helft is van het Timorplein, bestaat uit drie aparte segmenten, allen gebouwd in een andere tijdperiode en uitgedacht door verschillende architecten. Het Timorplein had ook verschillende architecten.

Met Maurits Lans is een interview gehouden, hij is assistent manager van Stayokay Vondelpark.



Case 5.6a

Maagjesbolwerk (Zwolle, centrum)

Het Maagjesbolwerk is een multifunctioneel gebouw gevestigd aan de rand van het centrum van Zwolle, namelijk aan de Jufferenwal. De ontwikkeling van het gebouw had heel wat voeten in aarde; hiervoor kan 'Het Handboek Projectontwikkeling' van Nozeman, pagina 57, geraadpleegd worden. Het gebouw is in 2003 opgeleverd. De opdrachtgever was destijds Amstelland Ontwikkeling Vastgoed (nu AM wonen). In totaal bestaat het gebouw uit 6.500 m² winkelruimte (2/3 in beslag door Mediamarkt, 1/3 door lokale detaillisten), 66 koopappartementen, 1.800 m² kantoorruimte en horecaruimte. Tevens zijn er 500 parkeerplaatsen aanwezig. Een interview is gehouden met Martijn Reukers en Leo Hoveling. Reukers is werkzaam voor Rebo Vastgoed, het bedrijf dat over het beheer van het Maagjesbolwerk gaat. Het planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en serviceonderhoud zijn de hoofdwerkzaamheden van

Case 5.6b

Achmea-gebouw (Zwolle, centrum)

Het Achmea-gebouw is, net als het Maagjesbolwerk, aan de rand van het centrum van Zwolle gevestigd, aan de Burgemeester Roelenweg. Het gebouw is in 2007 opgeleverd. De opdrachtgever was Groene Land Achmea Zwolle, nadat het eerste initiatief genomen was door houdstermaatschappij Riezebeek en DLH Ontwikkeling. Het is een monofunctioneel gebouw met alleen de functie werken. In totaal heeft het gebouw, exclusief parkeergelegenheid, een oppervlakte van 19.000 m² BVO en is daarmee goed te vergelijken met het Maagjesbolwerk. Ook qua locatie zijn de gebouwen te vergelijken. Tevens vormt de functie werken een belangrijk onderdeel van het Maagjesbolwerk. Een interview is gevoerd met Marieke Bosch. Bosch is facilitair manager bij Achmea in Zwolle. Haar werkzaamheden bestaan onder andere uit het contact met de gebruikers, de inrichting van het gebouw en de klachtenafhandeling.

Rebo Vastgoed. Hoveling werkt voor Fortis, de eigenaar van het gebouw.



Tevens is een gesprek gevoerd met Ben van Bruggen. Hij is manager bouwzaken binnen Achmea en was betrokken bij de bouw. Deze bevindingen zijn deels in de hoofdttekst verwerkt en deels in Box 2.

