



Betere communicatie over vastgoedprestaties. EEN NIEUW TIJDPERK

Volledige tekst van de video Real Estate Norm (REN) - 1992

<https://youtu.be/kcYl4bKw0pI>

Kantoren, voor de zakelijke dienstverlening, voor bedrijven en organisaties, voor de overheid. Vele miljoenen vierkante meters waarin gewerkt en geleefd wordt.

Het zijn gebouwen met duidelijke verschillen in uiterlijk, stijl en omvang. Met verschillen ten aanzien van de locatie, de bouwkundige indeling. Een enorme diversiteit en toch zien we hier nergens borden met te huur of te koop. Het zijn dus allemaal kantoren die met hun eigen karakter hun mogelijkheden en beperkingen direct aansluiten bij de behoeften van de huurders en de kopers.

Maar hoe bepalen we die behoeften? Hoe komen we nu te weten aan welke kwaliteitseisen het aanbod moet voldoen om goed in te kunnen spelen op de vraag van de gebruiker? De meest directe marketingmethode hiervoor is de kwaliteit van vraag en aanbod te definiëren, te profileren en dan te vergelijken. Door het kwaliteitsprofiel van de vraag te vergelijken met het kwaliteitsprofiel van het aanbod, kunnen de juiste producten aan de juiste doelgroep geleverd worden.

In de bouw- en vastgoedmarkt was een betrouwbare beoordelingsmethode voor de kwaliteit van kantoorlocaties en –gebouwen tot dusver niet voorhanden.

Met de Real Estate Norm, kortweg REN genaamd, is daar nu verandering in gekomen. De REN geeft u een meetmethode om gedetailleerd een kwaliteitsprofiel samen te stellen van een gebouw en haar locatie. Een profiel waarmee u kunt adviseren, beoordelen en segmenteren. Maar vooral een profiel waarmee u kunt communiceren.

Een kantoor kan beoordeeld worden op tal van aspecten die in REN gerangschikt zijn van macro naar micro niveau. Bij het bepalen van deze aspecten is uitgegaan van een natuurlijke benaderingswijze van een gebouw. Er wordt eerst naar de omgeving gekeken met aspecten op het gebied van representativiteit, bereikbaarheid en de winkel- en woonvoorzieningen. De volgende stap is het perceel met aspecten als zichtbaarheid, parkeergelegenheden, terreininrichting en de veiligheid. Dan wordt het gebouw in zijn algemeenheid bekeken met aspecten als de bouwkundige flexibiliteit, hoofdentree, transportmogelijkheden, multimedievoorzieningen, energie en beveiliging. Bekijken we het gebouw op de werkplek dan komen de aspecten voor het binnenmilieu aan de orde zoals het thermisch comfort, licht, lucht, akoestiek en bediening. En tot slot de facilitaire ruimten zoals het sanitair, het restaurant en de technische ruimten.

In totaal bestaat het REN-profiel uit 139 hoofd- en deelaspecten, 40 voor locatie en 99 voor gebouw plus vele aandachtspunten. Kijken we naar de deelaspecten, dan zien we dat elk deelaspect een bandbreedte kent van vijf kwaliteitsniveaus of prestaties. Zijn van de deelaspecten de kwaliteitsniveaus bepaald dan ontstaat er een betrouwbaar profiel van het gebouw en haar locatie. En of dit kwaliteitsprofiel nu goed of slecht is, tsja daar geeft REN uiteraard geen antwoord op, u bepaalt immers zelf uw norm. Alleen u weet welke kwaliteitsniveaus binnen uw situatie essentieel en functioneel zijn. Door uw vraag te vergelijken met het aanbodprofiel kunt u zelf beoordelen welke aspecten te kort schieten of overdadig zijn. Belangrijk is dat u met REN nu over een beoordelingsmethode beschikt waarmee u een bewuste keuze kunt maken over de kwaliteit van kantoren en locaties. Daarnaast betekent REN een universele taal tussen gebruikers, beleggers en eigenaren, tussen professionals en bouwers, kortom tussen iedereen die betrokken is binnen processen binnen de bouw- en vastgoedmarkt.

Enkele voorbeelden uit de praktijk. Een karakteristiek pand in een prachtige omgeving. Een monument in het hart van de stad. De eigenaar, weliswaar tevreden over de vele aspecten zit met een probleem ten aanzien van de omvang. Het gebouw wordt snel te klein. Aan de hand van de wensen is



een ruimtelijk programma van eisen samengesteld. Bovendien wordt er bepaald tegen welk tarief er gekocht of gehuurd mag worden en binnen welke termijn het nieuwe kantoor beschikbaar moet zijn. Besloten wordt een bestand pan te huren. Om uit het aanbod de kwaliteit te kunnen beoordelen wordt er in nauw overleg met een adviseur een vraagprofiel samengesteld. Het ruime aanbod van kantoren kan nu door middel van het REN-profiel snel en effecten vergeleken worden met de vraag. De overgang is zo al in een korte periode te realiseren.

Een braak terrein. Werk voor de projectontwikkelaar. Onderzoek heeft uitgewezen dat deze locatie uiterst geschikt is voor de zakelijke dienstverlening. Aan de hand van concrete plannen heeft de projectontwikkelaar een REN-profiel samengesteld om de kwaliteit aan te geven van de bouwen kantoren. Heeft hij eenmaal de financiële haalbaarheid bepaald dan kan hij het programma van eisen samenstellen. De architect heeft de plannen en het kwaliteitsprofiel vertaald in een concreet ontwerp. De tekeningen evenals de maquette zijn klaar.

De volgende fase is de belegger. Deze heeft aan de hand van REN zijn portefeuille geanalyseerd en weet nu precies aan welke kwaliteitsniveaus nieuwe investeringen moeten voldoen. Zij hebben de markt gesegmenteerd en zijn nu bewust op zoek naar een kantorenkwaliteit voor een specifieke doelgroep. De belegger gaat mee in de plannen van de projectontwikkelaar mits deze zijn plannen aanpast aan het gewenste kwaliteitsprofiel. De eisen neemt de projectontwikkelaar mee in de verdere ontwikkeling van de plannen. Evenals de architect die zo nodig zijn tekeningen kan aanpassen.

U begrijpt de voorbeelden zijn simpel gesteld. De essentie is nu echter dat iedere marktpartij door middel van een eenduidig kwaliteitsprofiel dezelfde taal spreekt. Interpretatieverschillen over de kwaliteit kunnen eenvoudig vermeden worden.

REN geeft u een algemeen maar toch volledig beeld van de kwaliteit van een gebouw. Nu zult u zich afvragen in hoeverre u de REN zelf kunt toepassen en vanaf welk moment het noodzakelijk wordt om een REN-adviseur in te schakelen. Het antwoord hierop zal veelal afhangen van uw kennis en ervaring op het gebied van de bouw en vastgoed. Laten we REN als meetmethode eens vergelijken met een driehoek. In de eerste instantie kunt u zelf met behulp van REN de kwaliteit van het gebouw en de locatie op hoofdlijnen inventariseren en beoordelen. Het betreft dan de top van de driehoek. Na het beoordelen op hoofdlijnen kunt u een stap verder gaan en het kwaliteitsprofiel uitwerken tot een totale REN-beoordeling, ofwel de gehele driehoek. Op dat moment kunt u een REN-adviseur inschakelen. Zeker wanneer het tijdsaspect een rol speelt en u op efficiënte wijze gebruikt wilt maken van de ervaring en specialistische kennis van de adviseur. Of wanneer de onafhankelijkheid in het geding is. Of wanneer u naast het profiel ook een professioneel advies verwacht.

In de REN zijn aspecten verwerkt die het mogelijk maken integraal naar de kwaliteit te kijken. Bijvoorbeeld op het gebied van het binnenmilieu. De milieuaspecten zijn nu direct in relatie te brengen met de andere kwaliteitsaspecten van het gebouw. Voor een meer gedetailleerde analyse van het binnenmilieu is het echter raadzaam een gespecialiseerd installatiebureau in te schakelen zoals Technical Management. Voor dit adviesbureau is het REN-profiel zelfs het uitgangspunt geweest voor het vervaardigen van een eigen specialistische REN. Een Ren weliswaar in de stijl en taal als de algemene REN maar nu volledig gericht op de problematiek van het binnenmilieu.

Het is slechts een voorbeeld om aan te geven welke uitbreidingsmogelijkheden REN in de diepte heeft. Maar ook in de breedte kunnen er REN-profielen worden samengesteld voor speciale kantoorlocaties en gebouwen, zoals voor winkels, woningen, bedrijfsgebouwen en overheidsgebouwen zoals scholen en ziekenhuizen.

REN is voortgekomen vanuit de behoefte van de bouw en vastgoedmarkt naar een concreet en helder communicatiemiddel. Na de succesvolle introductie in november 1991 hebben de initiatiefnemers



REN ter verbetering voorgelegd aan de bouw- en vastgoedbranche. Uit 50 brancheorganisaties namen zo'n honderd mensen zitting in 9 werkgroepen. In deze werkgroepen is intensief gewerkt om de REN aspecten verder te ontwikkelen. Aan te passen of nieuwe aspecten te introduceren. Het resultaat van de gezamenlijke inspanning, de tweede fundamenteel verbeterde versie van de REN.

Op 12 november 1992 werd tijdens een minisymposium het eerste exemplaar officieel overhandigd aan minister Alders. De overheid en dan met name de Rijksgebouwendienst is vanaf het begin nauw betrokken geweest bij het samenstellen van de tweede versie van REN. De invloed van Nederlands grootste huisvester wordt dan ook van groot belang geacht voor de verdere ontwikkeling van REN. Hoe ziet de overheid zelf de toekomstmogelijkheden van REN?

Mr. F.W.R. Evers, Directeur Generaal Rijksgebouwendienst

“Goed als u vraagt naar de toekomst van de REN, dan moet ik zeggen dat er een gouden toekomst voor de REN kan zijn mits er voldoende middelen zijn om het instrument leefbaar te houden en ook levend te houden dat betekent dat er voortdurend moet worden aangepast aan de nieuwe ontwikkelingen. Er moet dus geld zijn en we zullen proboren als Rgd daar onze bijdrage aan te leveren en ik hoop ook breder de overheid, maar wat ik nog belangrijker vind is dat de REN moet open zijn. Het moet een open organisatie zijn die in staat is om een breed draagvlak te creëren voor een transparante beoordeling van onroerend goed. Dat betekent dus samenwerken met andere organisaties, samenwerken met een stichting Bouwresearch, samenwerken meteen Raad voor Onroerende Zaken. Het moet een instrument zijn niet van enkele in de markt maar het moet het instrument zijn van allen in de markt. Dat is een opgave voor de komende periode. Dat is niet makkelijk. Niet iedereen is vanaf het begin positief geweest maar ik denk dat het u en ons allemaal zal lukken om er een buitengewoon nuttig instrument van te maken.”

REN staat gedrukt in ene handig boekwerkje. Voor de duidelijkheid zijn de aspecten rijkelijk voorzien van visuele hulpmiddelen zoals tekeningen en foto's. In de nabije toekomst zijn er ook andere gebruiksvormen reëel denkbaar zoals de CDI. REN is tenslotte een nieuwe methode om te communiceren en daar horen dan ook de modernste gebruiksvormen bij.”

Drs. C.M.L.G Titulaer, Chriet Titulaer Producties

“De REN-norm is een communicatiemiddel. Met die norm wil je namelijk iets zeggen over de kwaliteit en ook over de eigenschappen van een gebouw. Dat communicatiemiddel moet je communiceren en dat kan met traditionele media, bijvoorbeeld in de vorm van een boek en dat is in eerste instantie ook gebeurd. Het kan ook met moderne media en dan ga je al gauw praten over multimediale presentaties. Dat zijn presentaties waarbij niet alleen woorden maar ook grafieken, kleuren beelden zelfs bewegende kleuren beelden, muziek et cetera gebruikt kunnen worden. Een goed voorbeeld van een multimediapresentatie is de interactieve compact disc of CDI. En dat is dan ook een soort aanbeveling. Je zou die REN norm zo spoedig mogelijk in de vorm van een CDI moeten presenteren. En op die manier kun je ook per gebouw de eigenschappen gaan invullen. Maar je kunt een stapje verder gaan. Je kunt ook denken aan virtuele realiteit of virtual reality zoals het meestal wordt genoemd. Dan kun je namelijk al in een gebouw rondlopen in jou beleving terwijl het gebouw nog niet gebouwd is. En in die virtual reality komen er fascinerende mogelijkheden. Je kunt wijzigingen aanbrengen in het gebouw, als het ware de REN-norm beïnvloeden en zien wat dat voor effect heeft op het gebouw. En je kunt zelfs een stoel oppakken en die elders neerzetten. En op den duur zal virtual reality ons exact dezelfde mogelijkheden bieden die de werkelijkheid nu biedt. We kunnen dan het gebouw gaan gebruiken terwijl het nog niet is gebouwd. Dat is het uiteindelijke doel wat we hopen te bereiken met de virtual reality.”

Een dynamisch communicatiemiddel en meetmethode als REN moet blijven reageren op veranderingen in de omgeving. Om er voor te zorgen dat REN verder ontwikkeld en verbeterd wordt is de stichting REN Nederland opgericht. Tot haar taken behoort ook het ontwikkelen van een



opleidingsinstituut. Zowel de gebruiker als de professional kunnen hier leren hoe ze met REN om moeten gaan.

REN een meetmethode voor het adviseren en beoordelen de kantoorlocaties en gebouwen. Een meetmethode waarbij u zelf uw eigen norm bepaalt. En heeft u dat gevoel nu ook na de eerste kennismaking met REN, dat gevoel van hé vreemd dat zijn meetmethode er in de bouw- en vastgoedmarkt nog niet eerder was? Zoiets logisch en vanzelfsprekendst eigenlijk. Een meetmethode voor een betere communicatie. RENT U MEE VOOR VRAAG EN AANBOD?

Aftiteling

In 1992 hebben circa 110 vertegenwoordigers uit 50 overheids-, profit- en non-profit organisaties binnen de vastgoedbranche het concept ingrijpend getoetst en verfijnt.

De Stichting REN Nederland bedankt allen voor hun bijdrage.

Special dank aan:
Mr. F.W.R. Evers
Directeur Generaal
Rijksgebouwendienst

Technical Management
Amersfoort

Beelden Virtual Reality
Chriet Titulaer Producties/NASA

Deze publicaties tot stand gekomen met financiële ondersteuning in het kader van EXPIDEMO, een stimuleringsprogramma van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) en het ministerie van VROM.

Stichting REN Nederland is een initiatief van
Zadelhoff Makelaars, projectmanagement organisatie Starke Diekstra, Jones Lang Wootten B.V.
internationale onroerend goed adviseurs.