

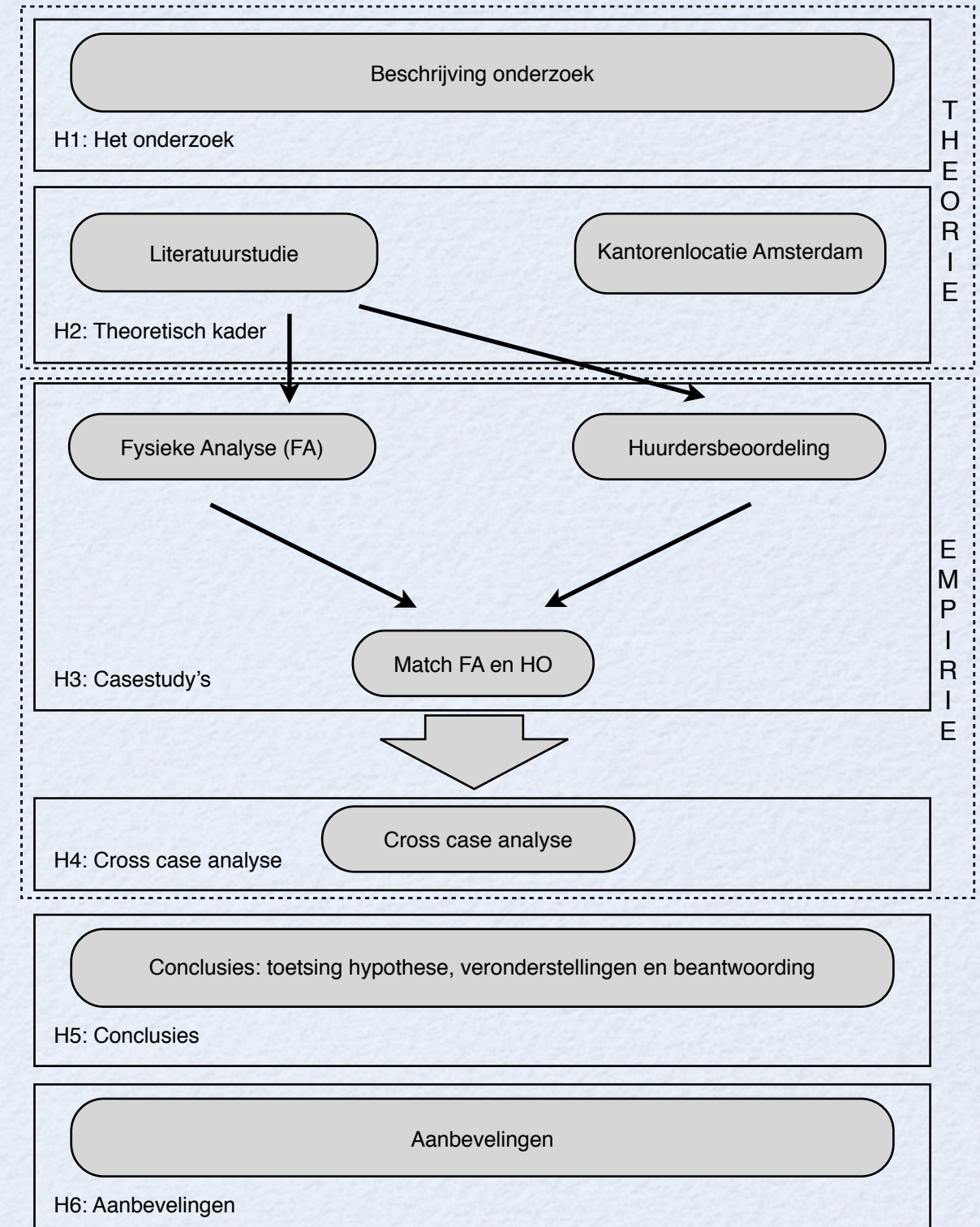
*verlenging van de functionele levensduur
van nieuwe kantoren*

Michaël Gan

P5 presentatie | 10 april 2014

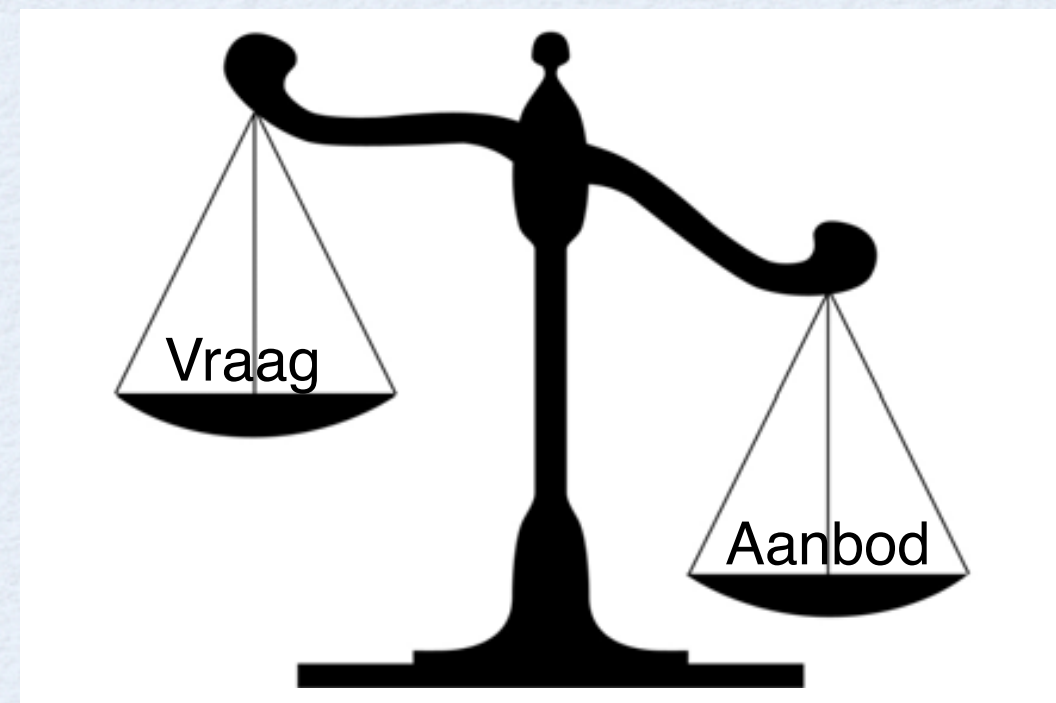
inhoud

- probleem
- doel
- onderzoeksvragen
- literatuurstudie
- hypothese
- Amsterdamse kantorenmarkt
- kantorenlocatie World Fashion Centre
- opbouw casestudy's
- overzicht cases
- cases
- cross case analyse
- toets hypothese
- conclusies
- aanbevelingen



probleemstelling

Het kantorenaanbod voldoet niet meer aan de veranderende eisen en wensen van de gebruikers, waardoor de onbalans tussen vraag en aanbod dreigt te stijgen.



doel van het onderzoek

Dit onderzoek is voornemens inzichtelijk te maken welke fysieke gebouweigenschappen vanuit gebruikersperspectief een bijdrage zouden kunnen leveren aan een verlenging van de functionele levensduur van nieuwe kantoren.

Kan de functionele levensduur van nieuwe kantoren worden verlengd door toepassing van bepaalde gebouweigenschappen?

onderzoeksvragen: deelvragen

Kan de functionele levensduur van nieuwe kantoren worden verlengd door toepassing van bepaalde gebouweigenschappen?

- Wat wordt verstaan onder de functionele levensduur van een kantoorgebouw?

onderzoeksvragen: deelvragen

Kan de functionele levensduur van nieuwe kantoren worden verlengd door toepassing van bepaalde gebouweigenschappen?

- Wat wordt verstaan onder de functionele levensduur van een kantoorgebouw?
- Welke fysieke gebouwenmerken zijn van belang voor de functionele levensduur van een kantoorgebouw?

onderzoeksvragen: deelvragen

Kan de functionele levensduur van nieuwe kantoren worden verlengd door toepassing van specifieke gebouweigenschappen?

- Wat wordt verstaan onder de functionele levensduur van een kantoorgebouw?
- Welke fysieke gebouwenkenmerken zijn van belang voor de functionele levensduur van een kantoorgebouw?
- Op welke manier kunnen de onderzochte fysieke gebouweigenschappen een bijdrage leveren aan de functionele levensduur van een kantoorgebouw?

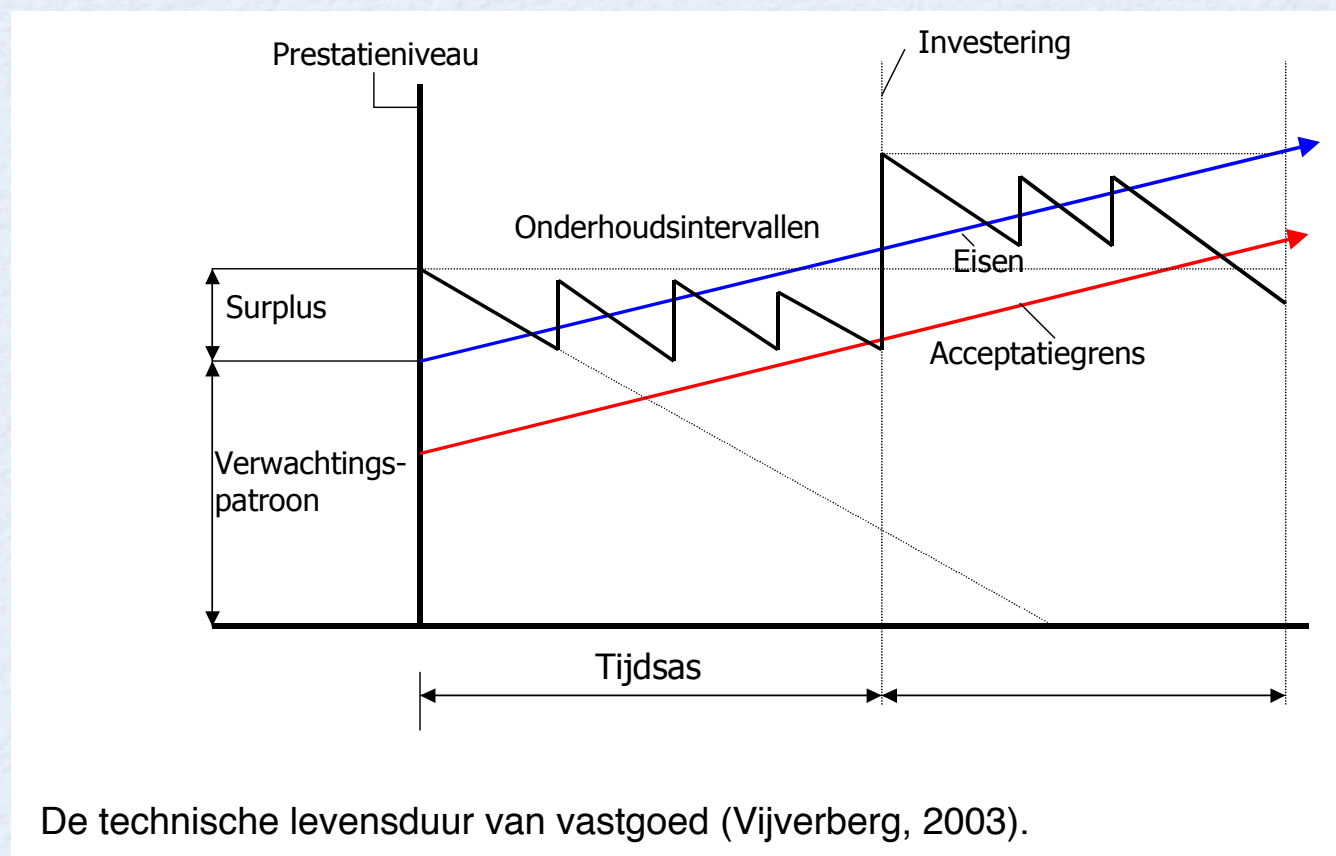
literatuurstudie

- drie verschillende levensduren

technische levensduur

economische levensduur

functionele levensduur



technische levensduur is de periode waarin het gebouw de technische en bouwphysiche prestaties kan leveren voor het gebruik daarvan

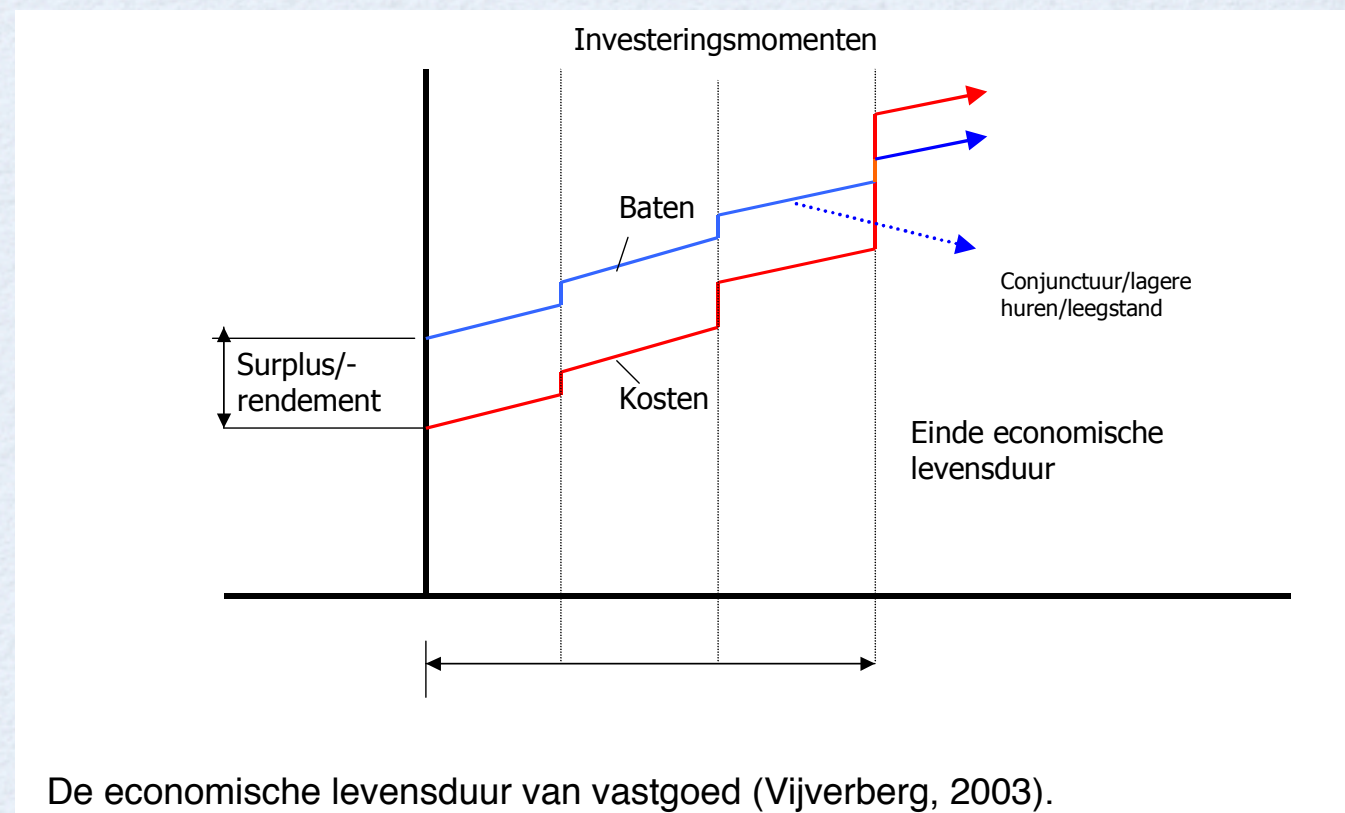
literatuurstudie

- drie verschillende levensduren

technische levensduur

economische levensduur

functionele levensduur



economische levensduur is de periode waarin de baten van het gebouw voor de eigenaar hoger zijn dan de lasten

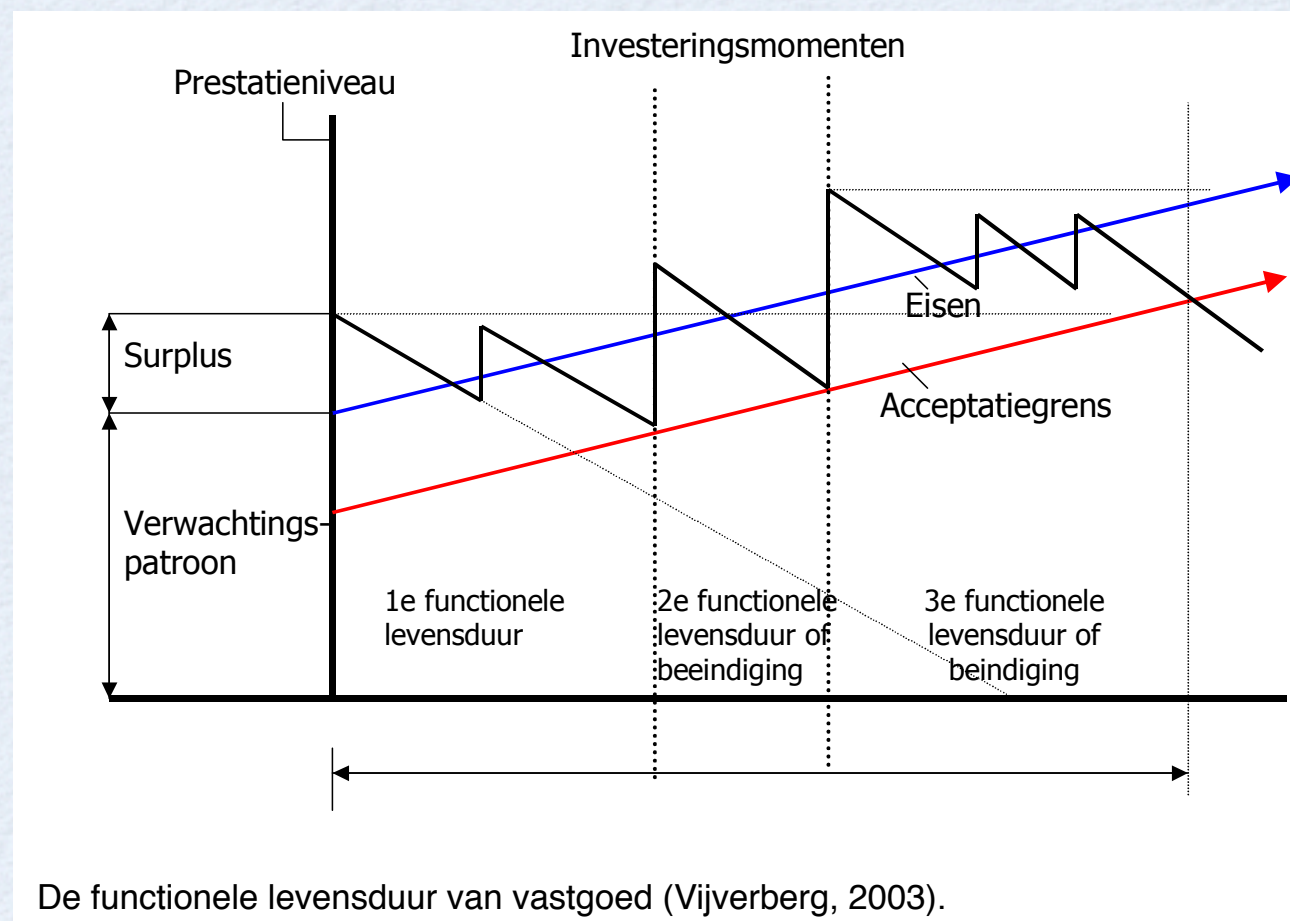
literatuurstudie

- drie verschillende levensduren

technische levensduur

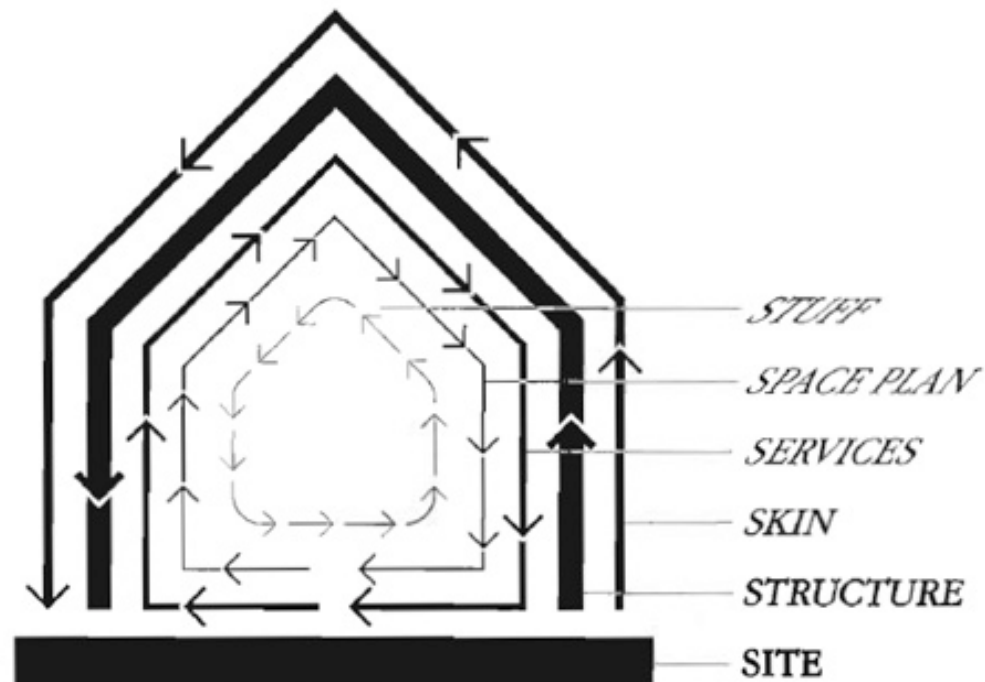
economische levensduur

functionele levensduur



functionele levensduur is de periode waarin het gebouw voldoet aan alle gestelde functionele eisen en wensen van de gebruiker

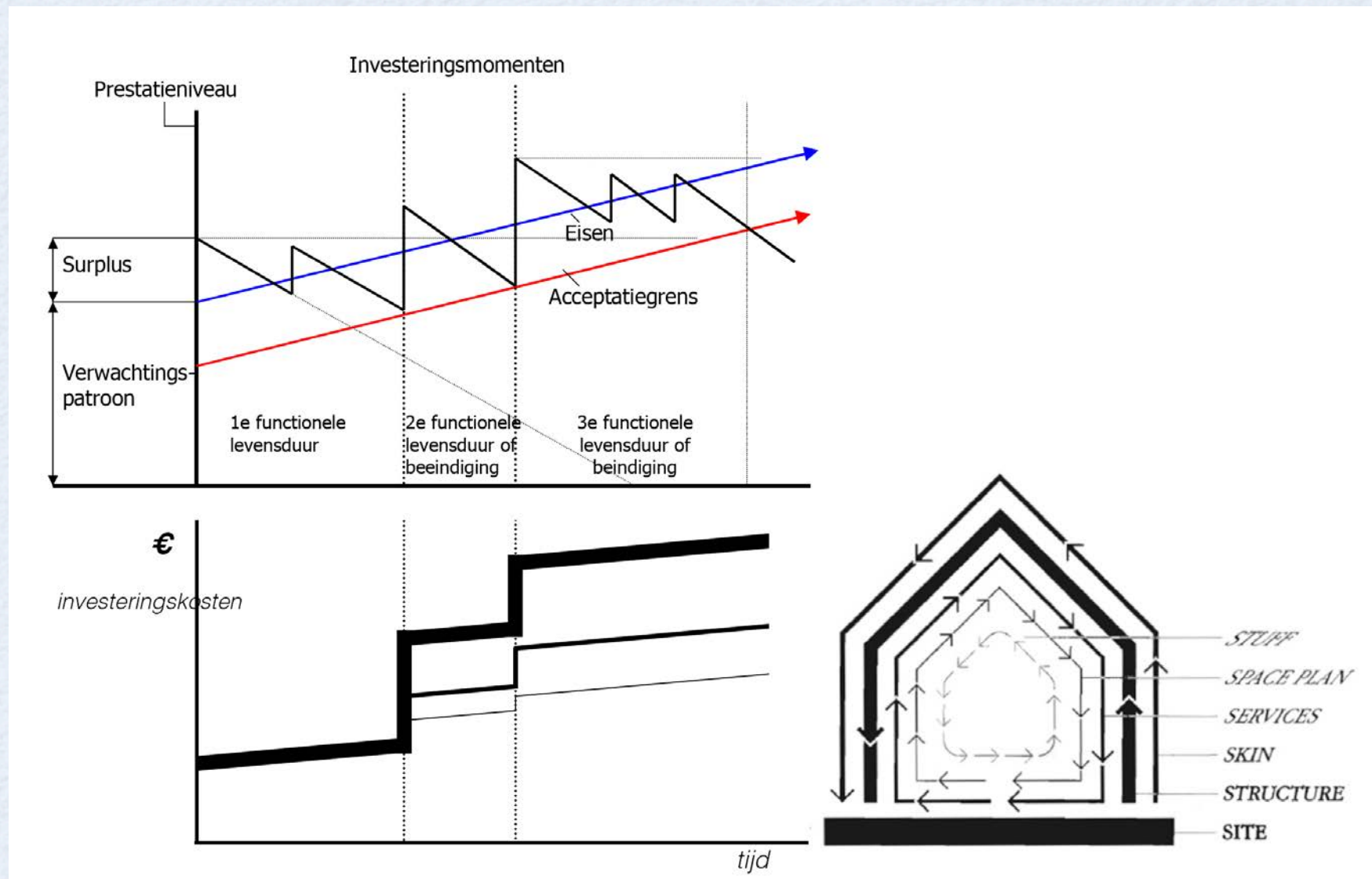
literatuurstudie



Shearing layers of change: because of the different rates of change of its components, a building is always tearing itself apart. Verschillende lagen door Brand beschreven.

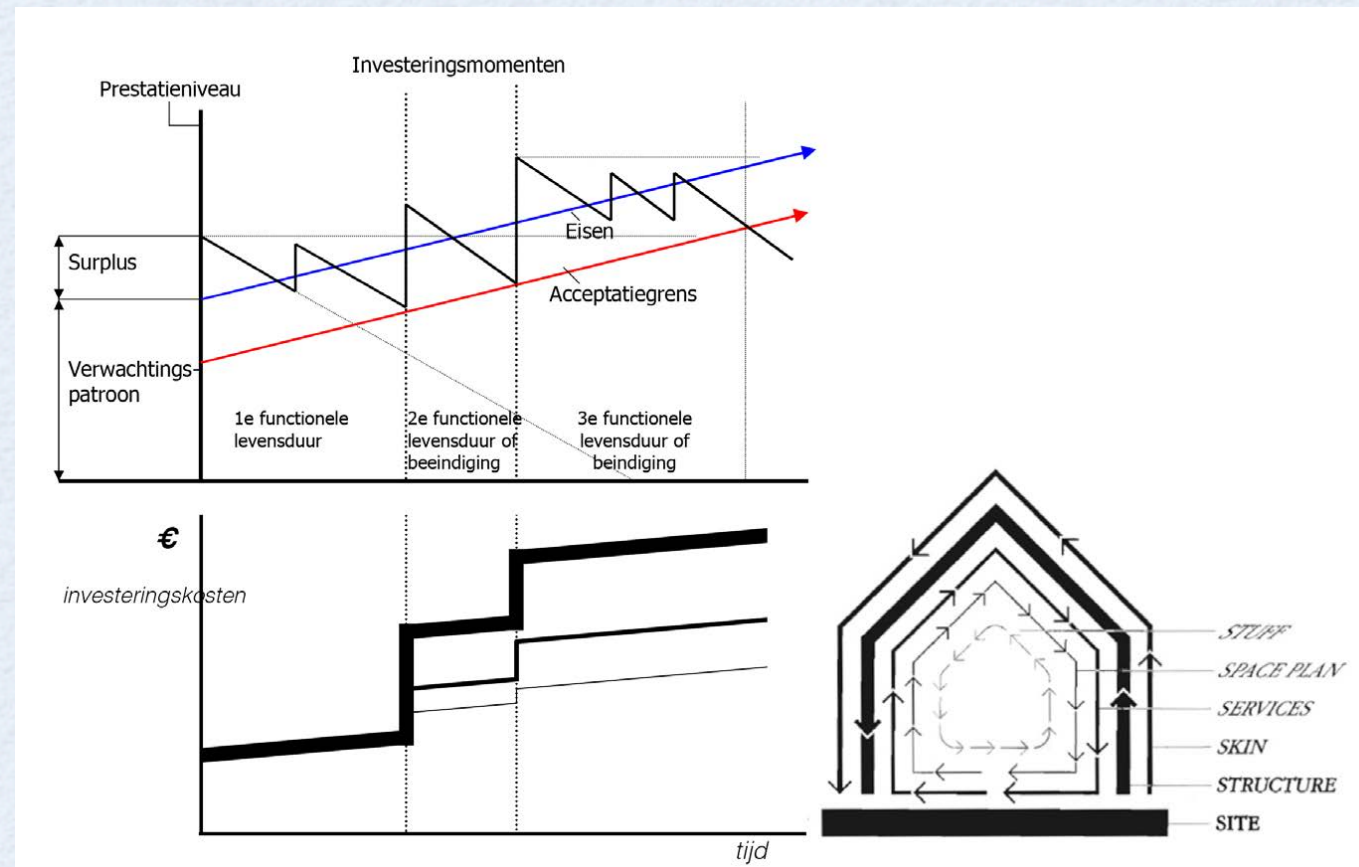
- een gebouw heeft verschillende lagen (Duffy)
 - het gebouw verscheurt zichzelf (Brand, 1994)
 - elke laag heeft zijn eigen karakteristieken
 - een gebouw heeft dus verschillende levensduren

literatuurstudie



- als een gebouweigenschap moeilijker is aan te passen wordt de investering om te bewerken hoger (Brand, 1994)

hypothese



Een functionele mismatch in een moeilijk aanpasbare gebouwlaag zou de functionele levensduur van een gebouw meer kunnen beïnvloeden dan een functionele mismatch in een medium of makkelijk aanpasbare gebouwlaag.

literatuurstudie

Gebouweigenschap	6-sen structuur	Mate van flexibiliteit
Parkeergelegenheid	Site/structure	Moeilijk aan te passen
Vorm	Structure	Moeilijk aan te passen
Plattegrondindeling	Structure	Moeilijk aan te passen
Grootte	Structure	Moeilijk aan te passen
Bouwhoogte verdieping	Structure	Moeilijk aan te passen
Interieur - grootte entree	Structure	Moeilijk aan te passen
Routing (liften en trappen)	Structure	Moeilijk aan te passen
Uiterlijk - herkenbaarheid gebouw	Skin/structure	Medium aan te passen
Uiterlijk - herkenbaarheid entree	Skin/structure	Medium aan te passen
Uiterlijk - materiaalgebruik	Skin	Medium aan te passen
Comfort - daglicht	Skin	Medium aan te passen
Comfort - type zonwering	Skin	Medium aan te passen
Comfort - operationele ramen	Skin	Medium aan te passen
Comfort - klimaatbeheersing	Services	Medium aan te passen
Faciliteiten	Services	Medium aan te passen
Interieur - materiaalgebruik	Spaceplan	Makkelijk aan te passen
Interieur - afwerking	Spaceplan	Makkelijk aan te passen

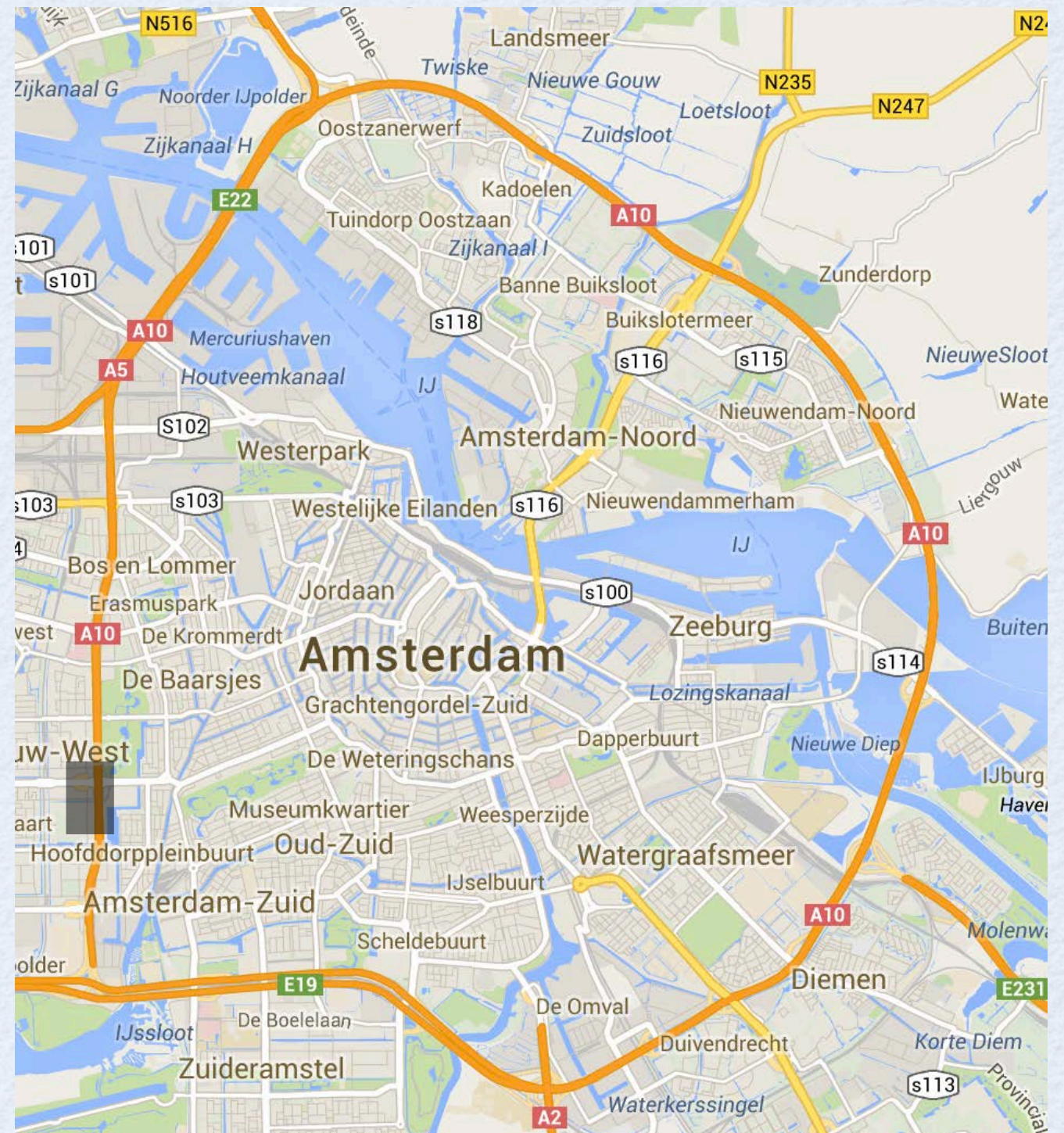
- als een gebouweigenschap moeilijker is aan te passen wordt de investering om te bewerken hoger (Brand, 1994)

Amsterdamsse kantorenmarkt



- Één van de grootste kantorenmarkt in Nederland
- 17,3% kantorenleegstand; 15,7% is het landelijk gemiddelde (DTZ,2014)

kantorenlocatie World Fashion Centre

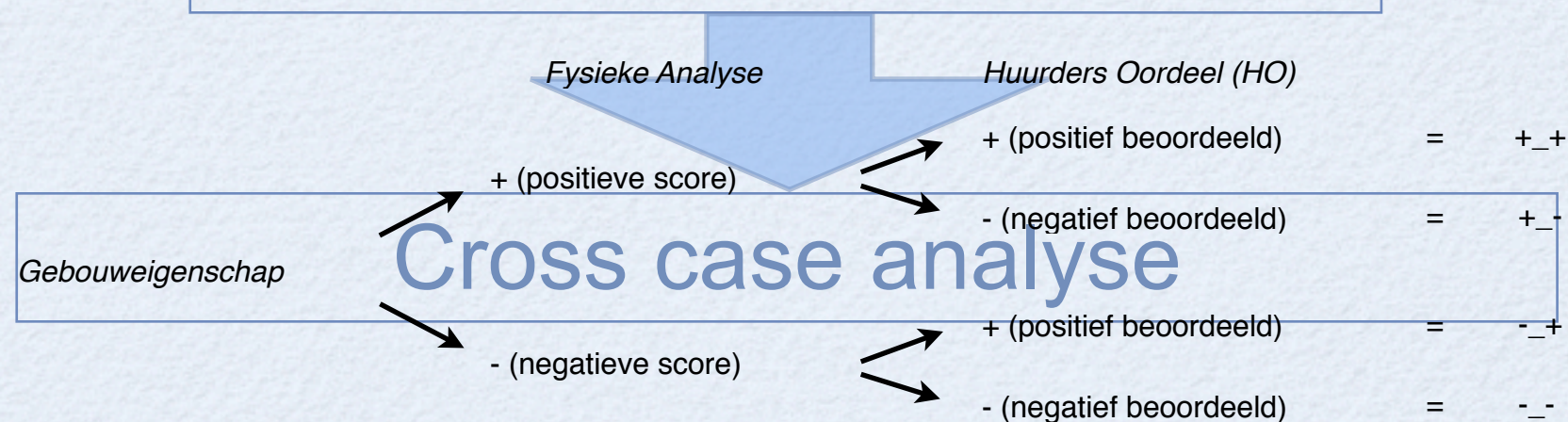


opbouw casestudy's

Fysieke analyse (FA)

Huurdersbeoordeling (HO)

Match FA en HO



overzicht cases



overzicht cases

<i>Gebouwnaam</i>	<i>Bouwjaar</i>	<i>Leeftijd</i>	<i>Aant. Verdiep</i>	<i>VVO in m²</i>	<i>Aanbod</i>	<i>Leegst. niveau</i>	<i>Vershil Ams gem.</i>	<i>Vraag Huurprijs</i>	<i>Vershil gemid. HP</i>
Ringpark	1967	46	11	19000	2500	13%	4%	€ 150	€ 35
Trivium	1999	14	8/4	8347	5142	62%	-45%	€ 160	€ 45
Queen Towers Wilhelminatoren	2000	13	14	10000	2747	27%	-10%	€ 175	€ 60
Queen Towers Julianatoren	2000	13	14	10000	0	0%	17%	€ 145	€ 30
Queen Towers Beatrixtoren	2000	13	10	7000	0	0%	17%	€ 145	€ 30
Koningshof	1964	49	4	12500	6815	55%	-38%	€ 125	€ 10
Berghaus Plaza	1964	49	4/6	20985	3487	17%	0%	€ 165	€ 50
Fashion House	1971	42	4	5127	2725	53%	-36%	€ 140	€ 25
Modrôme	1964	49	3	5267	2123	40%	-23%	€ 125	€ 10
Prinsenhof	2000	13	8	8781	3288	37%	-20%	€ 175	€ 60

overzicht cases



Ringpark



Bouwjaar | 1967

Oppervlakte | 19.000 m²

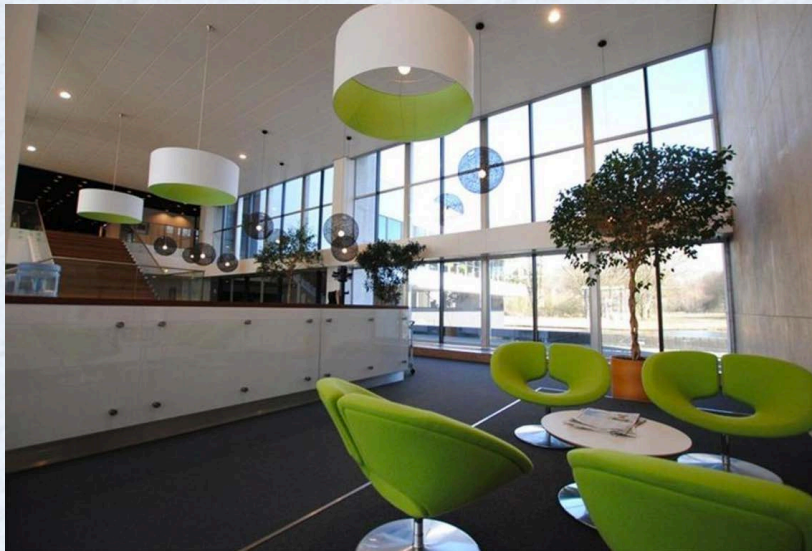
Huidige aanbod | ca. 2500 m²

Leegstandsniveau | 13%

Aantal gesproken huurders | 2

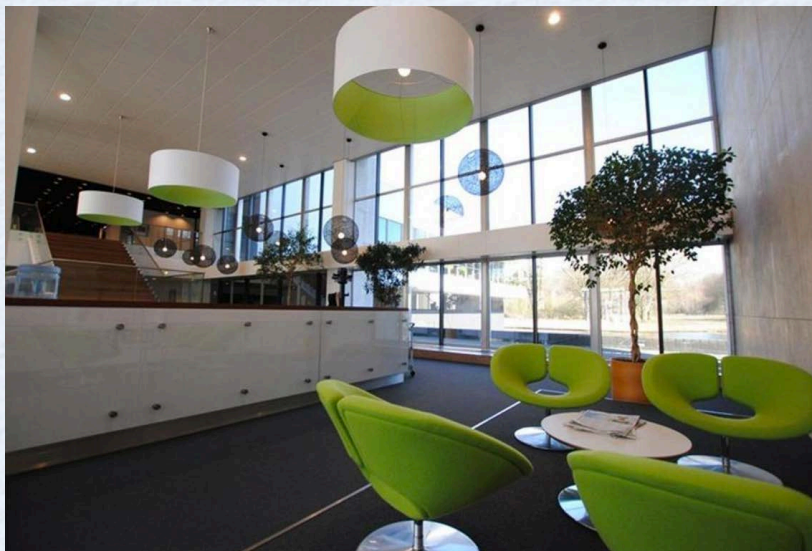


Ringpark fysieke analyse



Gebouweigenschap	Indicator	FA	Verklaring
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	228
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	2 geschakelde langgerekte blokken
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	Ja
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	Gevelstramien 2,7m
	Stramien > 8m	-	10,8m
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	bouwhoogte 3,45/ vrije hoogte 3
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+	Dubbelhoog 6,80m
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	+	Ja
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	Ja
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	2 stijgpunten
	Aantal liften > 3	+	4 liften
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	Hoogwaardig: Natuurstenen gevel met reflecterende raamstroken
	Technische staat	+	Goed
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	Nee
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	Ja
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	logisch
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	goed; 50-70%;28%
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	Ja binnen, huurder zonreflecterende isolerende ramen
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	-	Nee
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	Volledige airco
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	Aanwezig
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	+	Aanwezig
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	Aanwezig
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	hout icm tapijt vloerbedekking
Interieur - afwerking	Technische staat	+	Goed

Ringpark huurdersbeoordeling



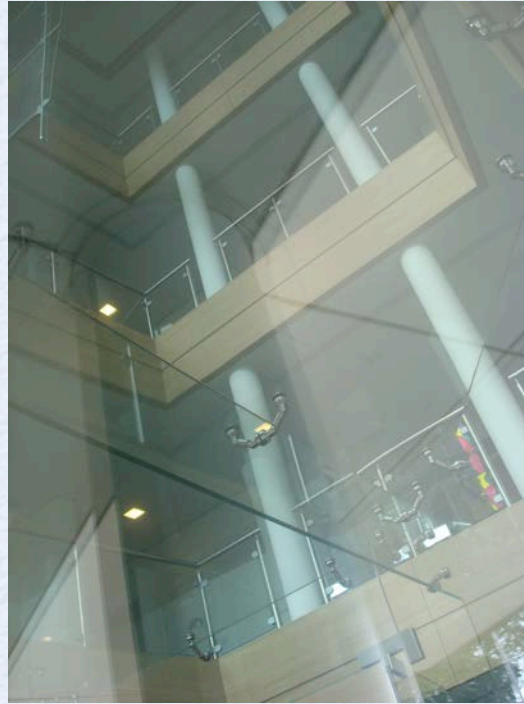
Gebouweigenschap	Indicator	Metro	NSL Arch.	HO
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	/	/	/
Vorm	Bijzonder opvallend project	/	/	/
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	/	/	/
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	/	/	/
	Stramien > 8m	/	/	/
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	/	/	/
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+	/	+
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	+	/	+
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	/	+
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	/	/	/
	Aantal liften > 3	/	/	/
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	/
	Technische staat	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	/	/	/
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	/	/	/
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	/	/	/
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	/	/	/
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	/	-	-
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	/	-	-
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	/	+
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	/	/	/
	Aanwezigheid verdieping-pantry	/	/	/
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	/
Interieur - afwerking	Technische staat	/	/	/

Ringpark match



Gebouweigenschap	Indicator	FA	HO	Match vraag en aanbod
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	/	
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	/	
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	/	
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	/	
	Stramien > 8m	-	/	
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	/	
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	/	
	Aantal liften > 3	+	/	
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	/	
	Technische staat	+	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	/	
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	/	
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	/	
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	-	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	-	De negatieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	+	/	
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	/	
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	/	
Interieur - afwerking	Technische staat	+	/	

Trivium



Bouwjaar | 1999

Oppervlakte | 8.347 m²

Huidige aanbod | ca. 5142 m²

Leegstandsniveau | 62%

Aantal gesproken huurders | 3



Trivium fysieke analyse



Gebouweigenschap	Indicator	FA	Verklaring
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	151
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	hoog blok met lage vleugel
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	Ja
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	++	Gevelstramien 1,8m
	Stramien > 8m	+	Stramien 1,8m
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	bouwhoogte 3,4m/ vrije hoogte 2,8m
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+ en -	4 verdiepingen hoog/std verdieping hoogte
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	+ en -	Ja en nee
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+ en -	Ja en nee
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	2 stijgpunten
	Aantal liften > 3	-	2 liften en 2 liften
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	+	Standaard: Gemetselde gevel, lichte kleur, in contrast met donkere aluminium prefab delen
	Technische staat	+	Goed
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	Nee
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	Ja
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	Alle 3 logisch
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	goed; 30-50%; 16%
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	Ja binnen, lamellen zonreflecterende ramen
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	Ja
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	Mechanische ventilatie met topkoeling
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+ en -	Wel en niet aanwezig
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	Niet aanwezig
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	Aanwezig
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	++ en +	Houten vloer met glas wanden en standaard bekleding
Interieur - afwerking	Technische staat	+	Goed

Trivium huurdersbeoordeling



Gebouweigenschap	Indicator	Oordeel Dell	Oordeel Aromedia	Oordeel huurder A	HO
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	/	/	/	/
Vorm	Bijzonder opvallend project	/	/	/	/
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	/	/	/	/
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	/	/	/	/
	Stramien > 8m	/	/	/	/
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	/	/	/	/
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	/	/	-	-
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	/	/	-	-
	Ruimtelijkheid - glasgevel	/	/	-	-
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer	/	/	/	/
	Aantal liften > 3	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	-	-
	Technische staat	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	/	/	-	-
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	/	/	/	/
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	/	/	/	/
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	/	/	/	/
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	/	/	/	/
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	/	/	/	/
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	/	/	-	-
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	/	/	/	/
	Aanwezigheid verdieping-pantry	/	/	/	/
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	-	-
Interieur - afwerking	Technische staat	/	/	/	/

Trivium match



Gebouweigenschap	Indicator	FA	HO	Match vraag en aanbod
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	/	
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	/	
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	/	
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	++	/	
	Stramien > 8m	+	/	
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	/	
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	+ en -	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	+ en -	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+ en -	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer	+	/	
	Aantal liften > 3	-	/	
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
	Technische staat	+	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	/	
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	/	
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	/	
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+ en -	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	/	
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	/	
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++ en +	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Interieur - afwerking	Technische staat	+	/	

Koningshof



Bouwjaar | 1964
Oppervlakte | 12.500 m²
Huidige aanbod | 6.815 m²
Leegstandsniveau | 55%
Aantal gesproken huurders | 3



Koningshof fysieke analyse



Gebouweigenschap	Indicator	FA	Verklaring
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	Aanname 100
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	laag blok
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	-	Beperkt indeelbaar
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	Gevelstramien 1,75m
	Stramien > 8m	+	Stramien 5,25m
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	bouwhoogte 3,4m/ vrije hoogte 2,8m
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	- en -	Beiden std verdiepinghoogte
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	- en -	Beiden geen vides
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+ en +	Beiden glasgevel
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer	+	2 stijpunten
	Aantal liften > 3	+	3 liften aanwezig
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	Hoogwaardig: gemetselde gevel op een natuurstenen plint en opvallend dak
	Technische staat	+	Goed
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	Nee
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	-	Nee
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	Alle 2 logisch
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	goed; 50-70%; 43%
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	ja, buiten, zonneschermen, zonwerende ramen
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	-	Nee
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	Mechanische ventilatie met topkoeling
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+ en -	Wel en niet aanwezig
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	Niet aanwezig
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	Aanwezig
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	++ en -	Lichte natuurstenen vloer en standaard vloerbedekking
Interieur - afwerking	Technische staat	+ en -	Goed en slecht

Koningshof huurdersbeoordeling



Gebouweigenschap	Indicator	Tigra	Metro	Uythaak archi	HO
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	/	/	+	+
Vorm	Bijzonder opvallend project	/	/	/	/
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	-	/	-	-
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	-	/	-	-
	Stramien > 8m	-	/	-	-
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	/	/	/	/
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	/	/	/	/
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	/	/	/	/
	Ruimtelijkheid - glasgevel	/	/	/	/
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	/	/	/	/
	Aantal liften > 3	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	/	/
	Technische staat	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	/	/	/	/
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	/	/	/	/
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	/	/	/	/
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	/	/	/	/
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	/	/	/	/
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	/	/	/	/
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	-	/	/	-
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	/	+	+	+
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	/	/	/	/
	Aanwezigheid verdieping-pantry	/	/	/	/
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	/	/	/	/
Interieur - afwerking	Technische staat	/	/	/	/

Koningshof match



Gebouweigenschap	Indicator	FA	HO	Match vraag en aanbod
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
Vorm	Bijzonder opvallend project	-	/	
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	-	-	De negatieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
	Stramien > 8m	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	/	
Interieur - grootte entree	Hoogte entree minimaal hoger dan std verdieping	- en -	/	
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	- en -	/	
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+ en +	/	
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer	+	/	
	Aantal liften > 3	+	/	
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	/	
	Technische staat	+	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	-	/	
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	-	/	
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	/	
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	/	
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	/	
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	-	/	
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	-	De positieve score van de analyse <i>verschilt</i> met de ervaringen van de huurders
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+ en -	+	De positieve score van de analyse komt overeen met de ervaringen van de huurders
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	-	/	
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	/	
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++ en -	/	
Interieur - afwerking	Technische staat	+ en -	/	

cross case analyse

Gebouweigenschap	Indicator	Juliana	Beatrix	Ringpark	Berghaus	Wilhelmina	Prinsenhof	Modrôme	Fashion House	Koningshof	Trivium
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Vorm	Bijzonder opvallend project	+	+	-	-	+	-	-	-	-	-
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	+	+	-	+	+	-	-	-	+
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	++	++	+	+	++	++	+	+	+	++
	Stramien > 8m	+	+	-	-	+	+	+	+	+	+
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Interieur - grootte entree	Hoogte entree min. hoger dan std verdieping	+	+	+	-/-/-	+	+	-	-	- en -	+ en -
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-	-	+	-/-/-	-	-	-	-	- en -	+ en -
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	+	+	+/+/+	+	+	+	+	+ en +	+ en -
Routing	Aanwezige stijgpunten 2 of meer	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Aantal liften > 3	+	+	+	+	+	+	-	-	+	-
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	++	++	+	++	++	-	+	++	+
	Technische staat	++	++	+	-	++	++	+	++	+	+
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	+	+	-	-	+	-	-	-	-	-
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	+	+	-	+	-	-	-	-	+
Uiterlijk - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	+	-	+	+	+	+	+	-	+
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	+	+	+/+/+	+	+	-	-	+ en -	+ en -
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	+	+	+	-	+	-	-	-	-	-
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	++	++	++	+++/>++	++	++	-	++	++ en -	++ en +
Interieur - afwerking	Technische staat	+	+	+	+/+/+	+	+	-	+	+ en -	+
Leegstandsniveau		0%	0%	13%	17%	27%	37%	40%	53%	55%	62%

cross case analyse

Gebouwspecificatie	Indicator	Juliana	Beatrix	Ringpark	Berghaus	Wilhelmina	Prinsenhof	Modrôme	Fashion House	Koningshof	Trivium
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Vorm	Bijzonder opvallend project	+	+	-	-	+	-	-	-	-	-
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar	+	+	+	-	+	+	-	-	-	+
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m	++	++	+	+	++	++	+	+	+	++
	Stramien > 8m	+	+	-	-	+	+	+	+	+	+
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Interieur - grootte entree	Hoogte entree min. hoger dan std verdieping	+	+	+	-/-/-	+	+	-	-	- en -	+ en -
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides	-	-	+	-/-/-	-	-	-	-	- en -	+ en -
	Ruimtelijkheid - glasgevel	+	+	+	+/+/>+	+	+	+	+	+ en +	+ en -
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Aantal liften > 3	+	+	+	+	+	+	-	-	+	-
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober	++	++	++	+	++	++	-	+	++	+
	Technische staat	++	++	+	-	++	++	+	++	+	+
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur	+	+	-	-	+	-	-	-	-	-
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen	+	+	+	-	+	-	-	-	-	+
Uiterlijk - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid	+	+	-	+	+	+	+	+	-	+
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie	+	+	+	+/>+	+	+	-	-	+ en -	+ en -
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant	+	+	+	-	+	-	-	-	-	-
	Aanwezigheid verdieping-pantry	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober	++	++	++	++/>++/>++	++	++	-	++	++ en -	++ en +
Interieur - afwerking	Technische staat	+	+	+	+/>+	+	+	-	+	+ en -	+
Leegstandsniveau		0%	0%	13%	17%	27%	37%	40%	53%	55%	62%

cross case analyse

Gebouweigenschap	Indicator	Juliana (n=0)	Beatrix (n=0)	Ringpark (n=3)	Berghaus (n=6)	Wilhelmina (n=4)	Prinsen hof (n=3)	Modrôme (n=6)	Fashion House (n=3)	Konings hof (n=4)	Trivium (n=3)
Parkeergelegenheid	1 parkeerplek per 125 m2 VVO				++ (1)			++ (1)		++ (1)	
Vorm	Bijzonder opvallend project					++ (2)					
Plattegrondindeling	Vrij indeelbaar							-- (1)		-- (2)	
	Gevelstramien 1,8m; veelvoud 0,6 en/of < 3,6 m; geen veelvoud 0,6m en/of >3,6m										
	Stramien > 8m										
Vrije hoogte verdieping	Hoger dan 2,6m										
Interieur - grootte entree	Hoogte entree min. hoger dan std verdieping			++ (1)		++ (2)					-- (1)
	Ruimtelijkheid - gebruik van vides			++ (1)							-- (1)
	Ruimtelijkheid - glasgevel			++ (1)		++ (2)					-- (1)
Routing	Aanwezige stijpunten 2 of meer										
	Aantal liften > 3										
Uiterlijke verschijning - materiaal gebruik	Hoogwaardig - standaard of sober					++ (2)			++ (3)		
	Technische staat				-- (3)				++ (3)		
Uiterlijke verschijning - herkenbaarheid gebouw	Opvallende architectuur					++ (2)					-- (1)
	Zichtbaar vanaf ontsluitingswegen					++ (2)					
Uiterlijk - herkenbaarheid entree	Logische locatie in het gebouw										
Comfort - daglicht	Voldoende natuurlijk licht							++ (2)			
Comfort - type zonwering	Aanwezigheid										
Comfort - operationele ramen	Aanwezigheid			-- (1)	++ (1)						
Comfort - klimaatbeheersing	Klimaatinstallatie										
Faciliteiten	Aanwezigheid gezamenlijke receptie			++ (1)	++ (2)	++ (2)		-- (2)		++ (2)	-- (1)
	Aanwezigheid bedrijfsrestaurant										
	Aanwezigheid verdieping-pantry										
Interieur - materiaalgebruik	Hoogwaardig, standaard of sober				++ 2	++ (2)					
Interieur - afwerking	Technische staat							-- (2)			
Leegstandsniveau		0%	0%	13%	17%	27%	37%	40%	53%	55%	62%

cross case analyse

Uit cross case analyse blijkt dat:

- Gebouwen met functionele mismatches in moeilijk aanpasbare gebouwlaag hebben hoger leegstands niveau (groter leegstandsrisico)
 - Functionele mismatches in medium en makkelijk aanpasbare gebouwlaag minder invloed hebben op leegstands niveau
 - Hoge investeringskosten en lange doorlooptijd zorgen voor uitblijven mutaties > continue mismatch (veel aandacht initiatieffase noodzakelijk)
 - Niet alle leegstand toe te schrijven valt aan slechte kwaliteit van gebouwen, ook marktomstandigheden en relatie huurder-verhuurder van belang
 - Goed uitgevoerd onderhoud fundamenteel is
- ▶ Uit de resultaten van cross case analyse bestaat het sterke vermoeden dat gebouweigenschappen in moeilijk aanpasbare bouwlaag grotere invloed hebben op functionele levensduur

toets hypothese

Een functionele mismatch in een moeilijk aanpasbare gebouwlaag zou de functionele levensduur van een gebouw meer kunnen beïnvloeden dan een functionele mismatch in een medium of makkelijk aanpasbare gebouwlaag.

Valt niet eenduidig aan te nemen op basis van de gevonden resultaten

conclusie

Kan de functionele levensduur van nieuwe kantoren worden verlengd door toepassing van specifieke gebouweigenschappen?

Ja dat is mogelijk, maar de toepassing van specifieke gebouweigenschappen dienen zoveel mogelijk te zorgen voor positieve scores in alle aanpasbare gebouwlagen om de de lengte van de functionele levensduur positief te kunnen beïnvloeden

De verlenging van de functionele levensduur is echter niet terug te leiden naar één specifieke gebouweigenschap

aanbevelingen

- De geschiedenis en verloop van de gebouwen had veel diepgaander kunnen zijn als partijen hadden meegewerkt aan een transparante informatieverstrekking
- Locatiekenmerken en organisatiekenmerken spelen bij een verhuizing ook mee, daar moet ook rekening mee worden gehouden, de resultaten in dit onderzoek hebben enkel betrekking op deze Amsterdamse kantorenlocatie
- Vervolgonderzoek:
 - ➔ huurders gesprekken uitbreiden
 - ➔ analyse-tool verbeteren
 - ➔ relatief kleine dataset verruimen
 - ➔ onderzoek naar optimale dimensies van de in dit onderzoek gebruikte gebouweigenschappen

*verlenging van de functionele levensduur binnen
nieuwe kantoren*

**Geen garantie op succes.....
wel een vergrote kans van de concurrentiepositie!**