



Delft University of Technology

## Evaluatie van gebouwprestaties

van der Voordt, DJM

### Publication date

2005

### Document Version

Final published version

### Published in

Real Estate Magazine

### Citation (APA)

van der Voordt, DJM. (2005). Evaluatie van gebouwprestaties. *Real Estate Magazine*, 8(43), 54-55.

### Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).  
Please check the document version above.

### Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

### Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.  
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

*Theo van der Voordt*

## EVALUATIE VAN GEBOUWPRESTATIES

*'This book turns difficulties in opportunities' (Francis Duffy)*

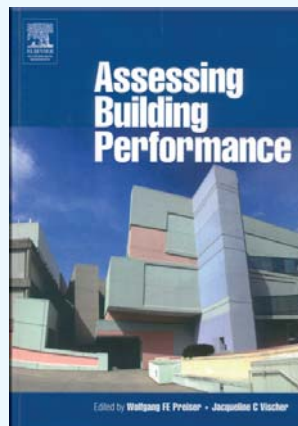
*Zorg voor systematische evaluatie van het strategisch plan, programma, ontwerp, uitvoering en gerealiseerd gebouw.*

*Alleen dan ontstaat optimale kwaliteit en kennisopbouw.*

*Aldus de strekking van het nieuwste boek van Preiser en Vischer over Building Performance Evaluation.*

*Een internationaal overzicht van doel en aanpak in zes fasen van het bouwproces.*

In 1988 publiceerde prof. Wolfgang Preiser zijn klassieker over Post-Occupancy Evaluation, afgekort POE. In dit boek pleiten Preiser en zijn co-auteurs Rabinowitz en White ervoor om standaard budget te reserveren voor evaluatie van gebouwen in de gebruiksfase. Voldoet het gebouw aan de verwachtingen van de opdrachtgever, de gebruikers en de architect? Wat functioneert goed? Zijn er missers? Wat kunnen we hiervan leren, projectspecifiek – als onderlegger voor een verbeterplan – of generiek, als bijdrage aan theorievorming, huisvestingsbeleid, normen en richtlijnen. In datzelfde jaar komt Preiser de betekenis van POE toelichten aan de TU Delft, op het tiende congres van de International Association for People-Environment Studies (IAPS). Preiser's enthousiasme voor onderzoeksmatig ontwerpen en beheren van gebouwen is anno 2005 nog onverminderd groot, getuige zijn rol als trekker van een nieuw boek over Assessing Building Performance. Building Performance Evaluation, afgekort BPE, wordt hierin gedefinieerd als het systematisch vergelijken van de feitelijke bouwprestaties met expliciet geformuleerde criteria voor de gewenste of verwachte prestaties. De scope van BPE is breder dan die van POE. Naast gebruiks- en belevingswaarde krijgen kosten, duurzaamheid, technische aspecten en procesfactoren eveneens veel aandacht. Bovendien heeft BPE betrekking op alle fasen in het bouwproces en niet alleen op de gebruiksfase. Samen met Jacqueline Vischer – onder meer auteur van Environmental Quality in Offices (1989), Workspace Strategies (1996) en Space Meets Status (2005) – heeft hij dertig experts uit Europa, Noord- en Zuid-Amerika, Australië en Azië bereid gevonden om hun kennis te delen over doel, impact, methoden en resultaten van evaluatie van



Assessing Building Performance  
 Edited by Wolfgang FE Preiser  
 en Jacqueline C Vischer.  
 Uitgever: Elsevier. ISBN 0-7506-6174-7. Prijs: £ 35  
<http://books.elsevier.com>

gebouwprestaties. Dit heeft een mooi boek opgeleverd, onderverdeeld in vier delen: 1) een bespreking van de ontwikkeling van gebouwevaluaties door de jaren heen plus een conceptueel model dat verschillende vormen van evaluatie positioneert in de vastgoedcyclus; 2) uitwerking van zes vormen van onderzoek, gekoppeld aan zes fasen in het bouwproces: behoeftenonderzoek, review van het programma van eisen, ontwerpevaluatie, onderzoek naar de uitvoering en oplevering; gebouwevaluatie in de gebruiksfase; onderzoek ten behoeve van aanpassing en herontwikkeling; 3) casestudies naar (duurzame) kantoorhuisvesting in Amerika, Brazilië, Japan, Israël, Duitsland en Nederland; 4) reflectie op de bevindingen en een blik op de toekomst.

### **Ambitieux**

Het boek zet hoog in. Het wil een innovatief antwoord geven op faalfactoren in het ontwikkelen en

beheren van gebouwen. In haar epiloog concludeert Vischer dat de huidige vastgoedcyclus gekenmerkt wordt door fragmentatie. De vele disciplines nemen hun beslissingen tamelijk los van elkaar. Kosten en tijd domineren boven kwaliteit en zorgvuldigheid. Besparen op investeringskosten krijgt meer aandacht dan de invloed van ontwerpkeuzes op de performance van de organisatie en negatieve effecten van kostenreductie op de exploitatielasten. Er wordt niet goed omgegaan met conflicterende eisen. De meeste actoren zijn zich onvoldoende bewust van de behoeften en voorkeuren van de dagelijkse gebruikers. Gevolg: inflexibele en weinig comfortabele gebouwen, onvoldoende ecologisch doorzacht en kostbaar in onderhoud en beheer. De auteurs pleiten daarom voor betere besluitvorming, lees: rationeel en onderbouwd met onderzoeksresultaten, sequentieel én cyclisch, gedurende alle fasen van het bouwproces. Gevolg: betere prestaties van gebouwen, positieve effecten op gezondheid, veiligheid en welzijn, grotere tevredenheid bij de gebruikers, hogere arbeidsproductiviteit, minder 'reparaties' om negatieve gevolgen van foute beslissingen weg te nemen en lagere kosten. Gelukkig worden deze pretentieuze uitspraken – consistent met de inzet van het boek – met onderzoek onderbouwd. Met name in het deel *Case studies* worden concrete onderzoeken en onderzoeksresultaten besproken. Dat BPE ondanks de voordelen moeizaam van de grond komt, wijten de auteurs aan de tijd en het geld dat er mee gemoeid is, de angst voor aansprakelijkheid bij gebleken knelpunten en de druk van de waan van de dag. Voordat een project is afgrond, is men alweer druk bezig met het volgende project.

### Standaardevaluatiemethodiek nog ver weg

Het boek van Preiser en Vischer geeft een uitstekend overzicht van uiteenlopende vormen van evaluatieonderzoek gedurende de gehele vastgoedcyclus. Het is goed geschreven en geeft heldere definities. De hand van de redacteurs, kruisverwijzingen en het ophangen van alle hoofdstukken aan het BPE-procesmodel zorgen voor samenhang en consistentie. Het boek maakt de

lezer bewust van nut en noodzaak van evaluatie en *evidence based design*, nieuwe onderzoeksmethoden zoals *workplace mapping*, digitale databases, *key performance indicators* en relevante kwaliteitsaspecten. Toch heeft het boek op twee fronten kansen gemist. Het boek is de vrucht van het International Building Performance Evaluation consortium (IBPE), dat Preiser in 1995 heeft opgericht. Veel van de huidige auteurs hebben elkaar op meerdere congressen ontmoet om methoden en resultaten van onderzoek uit te wisselen. Onderliggend doel was het ontwikkelen van een universele Building Performance Evaluation Toolkit. Dit is niet echt gelukt. Weliswaar bevat de Appendix een aantal checklists en vragenlijsten uit verschillende landen, maar een sterktezwakteanalyse of zoektocht naar de grootste gemene deler heeft niet plaatsgevonden. In haar hoofdstuk over kantoorevaluatie beschrijft Rotraut Walden hoe zij de oorspronkelijke BPE-vragenlijst van Preiser uit 1988 heeft uitgebreid met de psychologische items over efficiency, privacy en thermisch comfort uit haar eigen Koblenz questionnaire. Een plenaire discussie over het resultaat of afspraken om deze nieuwe vragenlijst tot standaard te verheffen – al dan niet in aangepaste vorm – is echter nimmer tot de congresagenda doorgedrongen. De IBPE-groep heeft wél iets in gang gezet. Het besef van het nut van standaard *tools* is duidelijk toegenomen. Een van de hoofdstukken beschrijft de pogingen van de Facilities Performance Evaluation working group om de evaluatiemethoden van zes grote Amerikaanse staten beter op elkaar af te stemmen. Een tweede gemiste kans is om meer concrete lessen en aanbevelingen voor ontwerpers en vastgoedbeheerders uit de breed aanwezige expertise te destilleren. De stap van onderzoek en *better understanding* naar planning, ontwerp en beheer blijft onderbelicht. Wanneer de auteurs uitgedaagd zouden zijn om hun hoofdstuk af te sluiten met concrete *lessons learned*, zou een aardige basis zijn gelegd voor internationaal bruikbare aandachtspunten voor het programmeren, ontwerpen en beheren van gebouwen. Waarschijnlijk beseft Preiser dit zelf als geen ander. Ik kijk daarom nu al uit naar zijn volgende boek!



*Theo van der Voordt is als universitair hoofddocent werkzaam bij de afdeling Real Estate & Housing van de Faculteit Bouwkunde TU Delft. Hij is tevens senior onderzoeker bij het Delftse kenniscentrum Center for People and Buildings. E-mail D.J.M.vanderVoordt@bk.tudelft.nl*