

GEBOUWINDICATOREN



ONTWERPEISEN

De toekomstwaarde van een gebouw wordt mede bepaald door de mate waarin een gebouw flexibel kan meebewegen met de veranderende eisen van haar gebruikers. Een aanpasbaar gebouw blijft zo goed mogelijk in gebruik, nu én in de toekomst.

De flexibiliteitsscan van 'Toekomstwaarde van gebouwen' geeft inzicht in de mate van adaptiviteit van een gebouw of in de eisen die u aan een nieuw gebouw(ontwerp) moet stellen om te voorzien in de gewenste flexibele bouw of losmaakbaarheid.

In dit document vindt u een totaal overzicht van alle gebouwindicatoren zoals toegepast in de flexibiliteitsscan. De indicatoren zijn gebaseerd op de indicatorenlijst uit de rapportage 'Gebouwen met Toekomstwaarde' (TU Delft en Brink).

De indicatoren zijn gecategoriseerd in de verschillende shearing layers. Per indicator is aangegeven wanneer een slecht, matig, goed of best score behaald kan worden. Daarnaast is aangegeven aan welk type flexibiliteit de indicator bijdraagt en is omschreven waarom deze indicator van belang is.

Niet alle gebouwindicatoren zijn toepasbaar op elk type flexibiliteit, hierdoor is het mogelijk dat in dit overzicht meer gebouwindicatoren zichtbaar zijn dan zichtbaar worden in de rapportage in de flexibiliteitsscan.





Omgeving & Perceel

De omgeving vormt de geografische setting van het gebouw. Het perceel is de wettelijk gedefinieerde oppervlakte van de grond(en) waarop het gebouw staat. Elk perceel heeft een eigen nummer bij het Kadaster. Omgeving en perceel kennen een veel langere levensduur dan het gebouw dat op deze locatie staat.

Levensduur: eeuwig

Nr.	Indicator thema	Indicator vraag	Toelichting bij vraag	Slecht	Matig	Goed	Best	Toelichting
1.1	Voorzieningen algemeen	Hoeveel voorzieningen zijn er binnen een straal van 500 meter (circa 5 minuten lopen) van het gebouw?	Denk aan voorzieningen zoals horeca, ontspanning-, sport- en recreatiemogelijkheden, winkels voor dagelijkse levensbehoeften, basisonderwijs en kinderopvang.	Weinig, het voorzieningenniveau is vergelijkbaar met dat in een buitengebied.	Voldoende, het voorzieningenniveau is vergelijkbaar met dat in een dorp.	Ruim voldoende, het voorzieningenniveau is vergelijkbaar met dat in een stad.	Veel, het voorzieningenniveau is vergelijkbaar met dat in een binnenstad.	Idealiter bevindt het gebouw zich op een plek met ruim voldoende tot veel voorzieningen zoals horeca, ontspanning-, sport- en recreatiemogelijkheden, winkels voor dagelijkse levensbehoeften, basisonderwijs en kinderopvang. Dit is vergelijkbaar met het voorzieningenniveau in een stad of de binnenstad. Hoe hoger het voorzieningenniveau, des te aantrekkelijker de locatie en het gebouw zijn voor de meest voorkomende gebruiksfuncties (zoals wonen en kantoor). Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
1.2	Nabijheid Openbaar vervoer	Wat is de afstand tot de dichtstbijzijnde halte van het openbaar vervoer?		Treinstation intercity meer dan 2000 meter; of treinstation en/of metrohalte meer dan 1500 meter; of bus- en/of tramhalte meer dan 1000 meter.	Treinstation intercity tussen 1500 en 2000 meter; of treinstation en/of metrohalte tussen 1000 en 1500 meter; of bus- en/of tramhalte tussen 500 en 1000 meter.	Treinstation intercity tussen 500 en 1500 meter; of treinstation en/of metrohalte tussen 500 - 1000 meter; of bus- en/of tramhalte minder dan 500 meter.	Treinstation intercity minder dan 500 meter; of Treinstation en/of metrohalte op minder dan 500 meter.	Idealiter is de afstand tot een Intercity treinstation minder dan 1500 meter; of de afstand tot een treinstation/metrohalte minder dan 1000 meter; of de afstand tot een bus- en/of tramhalte minder dan 500 meter. Hoe dichterbij het openbaar vervoer is, des te aantrekkelijker de locatie en het gebouw zijn voor de meest voorkomende gebruiksfuncties (wonen en kantoor). De nabijheid van een treinstation voor Intercities wordt daarbij het meest gewaardeerd omdat Intercities middellange tot lange afstanden afleggen en daarmee de locatie voor het grootste aantal mensen (ook vanaf grote afstanden) goed bereikbaar is. Daarnaast zijn op een treinstation voor Intercities vaak ook veel andere vormen van openbaar vervoer (zoals bus-, tram en metro) beschikbaar. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
1.3	Bereikbaarheid auto	Wat is de gemiddelde reistijd in minuten tijdens de spits tot de dichtstbijzijnde hoofdverkeersader (A-weg of N-weg)?		Minder dan 30 minuten.	Tussen 15 en 30 minuten.	Tussen 5 en 15 minuten.	Minder dan 5 minuten.	Bij voorkeur is de gemiddelde reistijd in minuten tijdens de spits tot de dichtstbijzijnde hoofdverkeersader (A-weg of N-weg) minder dan 15 minuten. Hoe korter de gemiddelde reistijd in minuten tijdens de spits tot de dichtstbijzijnde hoofdverkeersader (A-weg of N-weg), des te aantrekkelijker de locatie en het gebouw zijn voor de meest voorkomende gebruiksfuncties (wonen en kantoor). Het is daarbij van belang om naar de reistijd tijdens spits te kijken, aangezien de reistijden tijdens spits aanzienlijk kunnen oplopen en dit een negatief effect heeft op de aantrekkelijkheid van de locatie. Daarnaast is het van belang te kijken naar de afstand tot hoofdverkeersaders omdat zij het snelst toegang geven tot het brede netwerk aan de diverse autowegen. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
1.4	Energievoorzieningen	Zijn er energievoorzieningen in de omgeving die duurzaam energiegebruik in het gebouw faciliteren?	Duurzame energievoorzieningen zijn bijvoorbeeld stadsverwarming, bio-energie, warmtenetten, aardwarmte of een smart grid.	Nee, er zijn geen duurzame energievoorzieningen in de omgeving waarop het gebouw kan aansluiten.	Ja, er zijn duurzame energievoorzieningen in de omgeving maar op zodanige afstand dat aansluiten op het gebouw zeer complex is.	Ja, er zijn duurzame energievoorzieningen in de omgeving waarop het gebouw met enige inspanning kan aansluiten.	Ja, er zijn duurzame energievoorzieningen in de omgeving waarop het gebouw eenvoudig kan aansluiten.	Het is wenselijk dat het gebouw zich eenvoudig of met enige inspanning kan aansluiten op duurzame energievoorzieningen in de omgeving. Door het gebouw aan te sluiten op duurzame energievoorzieningen zoals stadsverwarming, bio-energie, warmtenetten, aardwarmte of een smart-grid, kan het energieverbruik worden teruggedrongen. Op deze manier kan het gebouw voldoen aan (toekomstige) eisen op het gebied van duurzaamheid. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
1.5	Lucht, Geluid en Wind	Is er sprake van belemmerende omgevingsfactoren zoals luchtverontreiniging, geluidshinder en/of windhinder in de directe omgeving van het gebouw?	Denk aan de nabijheid van een drukke weg, luide omgeving, afstand tot vervuilende industrie, luchthaven en/of landbouw. Bekijk voor meer informatie atlasleefomgeving.nl van het RIVM.	Er is zo goed als permanent sprake van een belemmerende vorm van luchtverontreiniging, geluidshinder en/of windhinder.	Er is regelmatig sprake van een belemmerende vorm van luchtverontreiniging, geluidshinder en/of windhinder.	Er is nauwelijks sprake van een belemmerende vorm van luchtverontreiniging, geluidshinder en/of windhinder.	Er is incidenteel sprake van een belemmerende vorm van luchtverontreiniging, geluidshinder en/of windhinder.	Idealiter is er nauwelijks of alleen incidenteel sprake van belemmerende omgevingsfactoren zoals luchtverontreiniging, geluidshinder en/of windhinder in de directe omgeving van het gebouw. Hoe minder overlast er is van belemmerende omgevingsfactoren, des te aantrekkelijker de locatie en het gebouw zijn voor verschillende gebruiksfuncties. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.

Nr.	Indicator thema	Indicator vraag	Toelichting bij vraag	Slecht	Matig	Goed	Best	Toelichting
1.6	Openbare veiligheid	In welke mate zijn de volgende invloedsfactoren (1. sporen van vandalisme, 2. graffiti op gevels gebouwen, 3. zwerfvuil of 4. randgroepen) aanwezig binnen een straal van 200 meter?		Vier invloedsfactoren aanwezig.	Drie invloedsfactoren aanwezig.	Twee of één invloedsfactor(en) aanwezig.	Geen invloedsfactoren aanwezig.	Het is wenselijk dat er maximaal twee invloedsfactoren van openbare onveiligheid, zoals sporen van vandalisme, graffiti op gevels gebouwen, zwerfvuil of randgroepen, aanwezig zijn binnen een straal van 200 meter van het gebouw. Hoe minder overlast er is van invloedsfactoren van openbare onveiligheid, des te aantrekkelijker de locatie en het gebouw zijn voor verschillende gebruiksfuncties. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
1.7	Parkeren auto	Wat is de afstand tot parkeervoorzieningen (bestaand of te realiseren)?		Meer dan 500 meter.	100 - 500 meter.	Minder dan 100 meter.	Parkeervoorzieningen op eigen terrein.	Bij voorkeur is de afstand tot parkeervoorzieningen minder dan 100 meter of zijn er parkeervoorzieningen op eigen terrein aanwezig. Door de parkeervoorzieningen voor auto's dicht bij het gebouw te plaatsen, neemt de bereikbaarheid van de locatie toe en zijn de locatie en het gebouw aantrekkelijker voor verschillende gebruiksfuncties. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
1.8	Parkeren fiets	Wat is de beschikbaarheid van parkeervoorzieningen voor fietsen (bestaand of te realiseren)?		Geen voorzieningen voor fietsen.	Vrij toegankelijke fietsenstalling.	Afgesloten en overdekte fietsenstalling.	Fietsenstalling in een afgesloten binnenruimte.	Bij voorkeur is er een afsluitbare fietsenstalling aanwezig die overdekt is of in een binnenruimte ligt. Door de parkeervoorzieningen voor fietsen dicht bij het gebouw te plaatsen, neemt de bereikbaarheid van de locatie toe en zijn de locatie en het gebouw aantrekkelijker voor verschillende gebruiksfuncties. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
1.9	Uitbreiding binnen perceel	Kan binnen perceelgrenzen worden uitgebreid, bijvoorbeeld voor meer parkeeroppervlak of bebouwd oppervlak?		Binnen de perceelgrenzen kan niet worden uitgebreid.	Op 10% van het huidige perceel kunnen functies zoals parkeren of bebouwing worden toegevoegd.	Op 50% van het huidige perceel kunnen functies zoals parkeren of bebouwing worden toegevoegd.	Op meer dan 50% van het huidige perceel kunnen functies zoals parkeren of bebouwing worden toegevoegd.	Het is wenselijk dat op meer dan 50% van het huidige perceel kan worden uitgebreid (ten behoeve van bijvoorbeeld functies zoals parkeren of bebouwing). Hoe meer er binnen de perceelgrenzen kan worden uitgebreid, des te eenvoudiger aan veranderende gebruikseisen kan worden voldaan. Deze indicator draagt bij aan uitbreidingsflexibiliteit.
1.10	Uitbreiding buiten perceel	Kan buiten perceelgrenzen worden uitgebreid, bijvoorbeeld voor meer parkeeroppervlak of bebouwd oppervlak?		Buiten de perceelgrenzen kan niet worden uitgebreid.	Uitbreiding buiten de perceelgrenzen is mogelijk tot 10% van het huidige perceel.	Uitbreiding buiten de perceelgrenzen is mogelijk tot 50% van het huidige perceel.	Uitbreiding buiten de perceelgrenzen is mogelijk voor meer dan 50% van het huidige perceel.	Bij voorkeur is uitbreiding buiten de perceelgrenzen mogelijk voor 50% of meer van het huidige perceel. Hoe meer er buiten de perceelgrenzen kan worden uitgebreid, des te eenvoudiger aan veranderende gebruikseisen kan worden voldaan. Deze indicator draagt bij aan uitbreidingsflexibiliteit.
1.11	Multifunctionele gebouw/gebruikersunit	Kan het gebouw of kunnen de gebruikersunits in de huidige situatie, zonder aanpassingen, meerdere functies huisvesten, zoals wonen, zorg, kantoren en commerciële functies?	Met behulp van visualisatie verschil tussen vraag A10 (gebouw) en A11 (gebruikersunit) aantonen.	Eén functie (geschikt voor kantoren, wonen óf zorg).	Twee functies.	Drie functies.	Meer dan drie functies (zowel geschikt voor wonen, kantoren, zorg en commerciële functies).	Het is wenselijk dat het gebouw of de gebruikersunits multifunctioneel zijn en drie of meer functies kunnen huisvesten (zoals wonen, zorg, kantoren en commerciële functies). Hoe meer functies het gebouw kan huisvesten, des te beter het gebouw kan worden heringedeeld en/of getransformeerd. Hierdoor kan aan veranderende eisen worden tegemoet gekomen. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
1.12	Uitbreidbaarheid locatievoorzieningen	In hoeverre kan de locatie worden aangepast op uitgebreidere wensen van de individuele gebruiker?	Denk hierbij aan wensen ten aanzien van parkeren, groen, et cetera.	Individuele voorzieningen op locatie kunnen niet worden uitgebreid.	Uitbreiding is mogelijk voor minder dan 10%.	Uitbreiding is mogelijk voor 10 tot 50%.	Uitbreiding is mogelijk voor meer dan 50%.	Idealiter is uitbreiding op locatie (ten behoeve van bijvoorbeeld parkeren en groen) mogelijk voor meer dan 50%. Hoe meer uitbreiding op locatie mogelijk is, des te eenvoudiger aan veranderende gebruikseisen kan worden voldaan. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit en uitbreidingsflexibiliteit.
1.13	Afstootbaar (deel van het) perceel	Kan (een deel van) het perceel, inclusief het bebouwde deel, worden afgestoten?		Nee, er kan geen deel van het perceel worden afgestoten.	10 tot 30% van het perceel kan worden afgestoten.	30 tot 50% van het perceel kan worden afgestoten.	Meer dan 50% van het perceel kan worden afgestoten.	Het is wenselijk dat (een deel van) het perceel, inclusief het bebouwde deel, voor meer dan 30% kan worden afgestoten. Wanneer een groter deel van het perceel zelfstandig kan worden afgestoten, neemt de afstootbaarheid van de locatie toe. Deze indicator draagt bij aan afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.



Constructie

De constructie is het dragende deel van een gebouw of bouwwerk, zoals de fundering en dragende kolommen of wanden.

Levensduur: 30 tot 300 jaar

Nr.	Indicator thema	Indicator vraag	Toelichting bij vraag	Slecht	Matig	Goed	Best	Toelichting
2.1	Beschikbaar vloeroppervlak gebouw	Hoe groot is het beschikbaar vloeroppervlak van het gebouw (in vierkante meter)?	De hergebruiksmogelijkheden van een gebouw worden groter als het beschikbaar vloeroppervlak niet té klein of té groot is.	Minder dan 200 vierkante meter of meer dan 20.000 vierkante meter.	Tussen 200 en 500 vierkante meter of tussen 10.000 en 20.000 vierkante meter.	Tussen 500 en 1.000 vierkante meter of tussen 5.000 en 10.000 vierkante meter.	Tussen 1.000 en 5.000 vierkante meter.	Bij voorkeur is het beschikbare vloeroppervlak van het gebouw tussen de 500 en 10.000 vierkante meter. Door het beschikbaar vloeroppervlak van het gebouw niet té klein en niet té groot te maken, nemen de hergebruiksmogelijkheden van het gebouw toe. Op deze manier kunnen diverse gebruikers worden gehuisvest en kan tegemoet worden gekomen aan veranderende eisen met betrekking tot de inrichting en kwaliteit van het gebouw. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
2.2	Beschikbaar vloeroppervlak verdiepingen	Hoe groot is het gemiddelde vloeroppervlak per verdieping (in vierkante meter)?	Hoe groter het gemiddelde vloeroppervlak per verdieping, des te meer verschillende gebruikers kunnen worden gehuisvest. Ook kan beter worden tegemoet gekomen aan veranderende eisen met betrekking tot het wijzigen van de inrichting en de kwaliteit van het gebouw. Daarnaast zijn delen van het gebouw makkelijker afstootbaar.	Minder dan 50 vierkante meter of meer dan 10.000 vierkante meter.	Tussen 50 en 200 vierkante meter of tussen 5.000 en 10.000 vierkante meter.	Tussen 200 en 500 vierkante meter of tussen 2.000 en 5.000 vierkante meter.	Tussen 500 en 2.000 vierkante meter.	Bij voorkeur is het gemiddelde beschikbare vloeroppervlak per verdieping tussen de 200 en 5000 vierkante meter. Door het gemiddeld vloeroppervlak per verdieping niet té klein en niet té groot te maken, nemen de hergebruiksmogelijkheden van het gebouw toe. Op deze manier kunnen diverse gebruikers worden gehuisvest en kan tegemoet worden gekomen aan veranderende eisen met betrekking tot de inrichting en kwaliteit van het gebouw. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
2.3	Vrije verdiepingshoogte	Hoe groot is de gemiddelde vrije verdiepingshoogte van begane grond, kelder en verdieping?	Het betreft de afmeting van bovenkant constructieve vloer tot onderkant constructieve vloer (inclusief verlaagd plafond en/of verhoogde vloer).	Minder dan 2.60 meter (bouwbesluit).	Tussen 2.60 meter en 3.00 meter.	Tussen 3.00 meter en 3.40 meter.	Meer dan 3.40 meter.	Bij voorkeur is de gemiddelde vrije verdiepingshoogte minimaal drie meter. In het bouwbesluit is wettelijk vastgelegd dat de vrije verdiepingshoogte van een slaapkamer, woonkamer en keuken in een nieuwe woning 2,6 meter moet zijn. Bij kantoren is het daarbovenop wenselijk extra ruimte te hebben om een verlaagd plafond of verhoogde vloer te kunnen maken waar installaties in kunnen worden weggewerkt. Door de gemiddelde vrije verdiepingshoogte groter te maken, kan beter aan de toekomstige eisen van (diverse) gebruikers voldaan worden en neemt het adaptief vermogen van het gebouw toe. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
2.4	Constructietype	Welke bouwwijze en thermische massa heeft de constructie?		Lichte skeletbouw, zowel wanden als vloeren. Lage thermische massa.	Deels skeletbouw, deels massieve bouwdelen. Bijvoorbeeld massieve wanden en lichte balkvloeren. Beperkte thermische massa.	Zware kolomligger skeletbouw of dragende wanden met holle vloeren (bijvoorbeeld kanaalplaatvloer). Redelijke thermische massa.	Zware wand-vloer skeletbouw of dragende wanden met massieve vloeren. Hoge thermische massa.	Het is wenselijk dat de bouwwijze zware kolomligger skeletbouw of dragende wanden met holle vloeren betreft (bijvoorbeeld kanaalplaatvloer); ofwel zware wand-vloer skeletbouw of dragende wanden met massieve vloeren. Bij voorkeur is de thermische massa van de constructie daarbij redelijk tot hoog (meer dan 500 kg/m ²). Hoe zwaarder de constructie, des te makkelijker gebouwdelen op een later moment aan het gebouw kunnen worden toegevoegd (bijvoorbeeld door optopping) ofwel andere gebruiksfuncties in het gebouw kunnen worden gehuisvest, die een zwaardere vloerbelasting hebben. Let wel: bij een tijdelijk gebouw kan het juist wenselijk zijn een lichte constructie te hebben, waardoor de constructie ook eenvoudig kan worden gedemonteerd. Hoe groter de thermische massa, des te makkelijker met weinig energie tot een goed binnenklimaat kan worden gekomen. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.

Nr.	Indicator thema	Indicator vraag	Toelichting bij vraag	Slecht	Matig	Goed	Best	Toelichting
2.5	Maatsystemen (MC)	In hoeverre is het stramien van de constructie van het gebouw uitgelegd op een modulair maatsysteem?	Met een modulair maatsysteem bedoelen we het gebruik van de normen voor Modulaire Coördinatie (10-20-30 cm raster en veelvouden daarvan). Het gebruik van een modulair maatsysteem bevordert de eenvoudige toepassing van projectongebonden, demontabele en verplaatsbare bouwcomponenten.	Niet	Minder dan 50%	Tussen 50 en 90%	Meer dan 90%	Idealiter is meer dan 50% van het stramien van de constructie uitgelegd op een modulair maatsysteem. Met een modulair maatsysteem bedoelen we het gebruik van de normen voor Modulaire Coördinatie (10-20-30 cm raster en veelvouden daarvan). Het gebruik van een modulair maatsysteem bevordert de eenvoudige toepassing van projectongebonden, demontabele en verplaatsbare bouwcomponenten. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
2.6	Positionering leidingzones en schachten	Zijn de leidingzones en verticale leidingschachten op centraal en/of lokaal unitniveau gepositioneerd?		Alleen op centraal niveau.	Op centraal niveau en incidenteel op unitniveau.	Op centraalniveau en beperkt op unitniveau.	Zowel op centraal- als volledig op unitniveau.	Bij voorkeur zijn de leidingzones en verticale leidingschachten op centraal niveau én beperkt tot volledig op unitniveau gepositioneerd. Door de leidingzones en de verticale leidingschachten zowel op centraal niveau als op unitniveau te positioneren, kan het gebouw eenvoudiger worden verkaveld of heringedeeld. Wonen en woonzorg eisen een hogere dichtheid van verticaal transport (aanvoer/afvoer water, elektra en lucht) dan kantoren. Kantoren vereisen meer liften dan wonen/woonzorg. Woonzorg vereist afwijkende maten van liftschachten voor brancard-liften. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
2.7	Positionering obstakels draagstructuur	In hoeverre werken onderdelen van de draagstructuur belemmerend voor de herindeelbaarheid?	Denk hierbij bijvoorbeeld aan een dragende kolom die in het midden van de ruimte staat.	De herindeelbaarheid wordt volledig bepaald door moeilijk of niet te verwijderen dragende obstakels.	De herindeelbaarheid wordt gedeeltelijk bepaald door moeilijk of niet te verwijderen dragende obstakels.	De herindeelbaarheid wordt beperkt bepaald door moeilijk of niet te verwijderen dragende obstakels.	De herindeelbaarheid wordt niet belemmerd door moeilijk of niet te verwijderen obstakels.	Het is wenselijk dat de herindeelbaarheid van het gebouw niet wordt beperkt (of niet wordt bepaald) door moeilijk of niet te verwijderen dragende obstakels. Door de onderdelen van de draagconstructie van het gebouw strategisch te plaatsen, neemt de herindeelbaarheid van het gebouw toe. Gebruiksunits kunnen hierdoor makkelijker worden verplaatst of uitgebreid zonder dat een niet te verwijderen bouwelement in het midden van de ruimte staat. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit en uitbreidingsflexibiliteit.
2.8	Indelingsflexibiliteit van de gebouworganisatie (inrichting verkeersruimte)	In hoeverre leent de bestaande basisindeling van het gebouw zich voor flexibiliteit in het gebruik of het aanpassen (afsluiten of samenvoegen) van bouwdelen?	De basisindeling kenmerkt zich door 'vaste' onderdelen van een gebouw, zoals: (gebouw)ontsluiting, trappenhuizen, liftkernen, schachten, verkeersruimten en sanitaire ruimtes. Deze vraag is gericht op het dagelijks gebruik van het gebouw: nooduitgangen en vluchtwegen behoren hier niet toe. Met flexibiliteit van gebruik wordt bedoeld in hoeverre de basisindeling zich leent voor anders of meervoudig gebruik. Met de aanpasbaarheid wordt bedoeld hoe ingrijpend een aanpassing van de basisindeling is om de flexibiliteit van het gebruik te vergroten.	Flexibiliteit in gebruik is er niet of nauwelijks.	Flexibiliteit in gebruik en aanpasbaarheid van de basisindeling is er redelijk.	Flexibiliteit in gebruik en de aanpasbaarheid van de basisindeling is goed.	Flexibiliteit in gebruik en de aanpasbaarheid van de basisindeling is best.	Het is wenselijk dat de basisindeling van het gebouw zich goed of uitstekend leent voor flexibiliteit in gebruik en het aanpassen van bouwdelen (De basisindeling kenmerkt zich door 'vaste' onderdelen van een gebouw, zoals: (gebouw)ontsluiting, trappenhuizen, liftkernen, schachten, verkeersruimten en sanitaire ruimtes). De gebruiksunits hebben een eigen entree en sanitaire voorzieningen. Hoe beter de gekozen gebouwontsluiting zich leent voor onafhankelijk gebruik door verschillende gebruikersgroepen, des te makkelijker het gebouw kan worden verkaveld of heringedeeld. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit, uitbreidingsflexibiliteit en afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.
2.9	Overdimensionering constructie	In hoeverre is de constructie overgedimensioneerd waardoor het gebruik(soppervlak) kan worden uitgebreid?		De dimensionering van de constructie is toegerust op het huidige gebruik en gebruiksoppervlak van het gebouw. Bij uitbreidingen zal de huidige fundering en draagconstructie moeten worden verzwaard.	De dimensionering van de constructie is toegerust op het huidige gebruik en gebruiksoppervlak van het gebouw. Lichte uitbreidingen zijn mogelijk. Bij zware uitbreidingen zal de huidige fundering en draagconstructie moeten worden verzwaard.	De constructie van het gebouw is dusdanig gedimensioneerd waardoor middelzware uitbreidingen wél leiden tot plaatselijke versterking van de bestaande constructie, maar niet tot een verzwaring van de bestaande fundering.	De constructie van het gebouw is overgedimensioneerd waardoor uitbreidingen niet leiden tot een ingrijpende verzwaring van de bestaande fundering of bestaande draagconstructie.	Idealiter is de constructie van het gebouw dusdanig gedimensioneerd dat middelzware uitbreidingen met of zonder plaatselijke versterking van de bestaande constructie kunnen worden gerealiseerd en niet tot een verzwaring van de bestaande fundering leiden. Door met de constructie rekening te houden met toekomstige uitbreidingen, neemt het adaptieve vermogen van het gebouw toe. Uitbreidingen betreffen bijvoorbeeld het gebruiksoppervlak, toevoeging van zonnepanelen of intensivering van gebruik door een wijziging van functie. Deze indicator draagt bij aan uitbreidingsflexibiliteit.

Nr.	Indicator thema	Indicator vraag	Toelichting bij vraag	Slecht	Matig	Goed	Best	Toelichting
2.10	Verticale uitwisselbaarheid verdiepingen	In hoeverre is er sprake van identieke verdiepingen, zodat ze op gelijke wijze (voor gelijksoortige functies) zijn in te delen en in te richten?		Geen of minder dan 20% van de verdiepingen zijn identiek.	20 tot 50% van de verdiepingen is identiek.	50 tot 90% van de verdiepingen is identiek.	Alle verdiepingen zijn identiek.	Idealiter zijn meer dan 50% van de verdiepingen in het gebouw identiek. Door de verdiepingen verticaal uitwisselbaar te maken, kunnen ze op gelijke wijze voor gelijksoortige functies worden ingericht. Hierdoor wordt het herindelen en verkavelen van het gebouw makkelijker. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit en afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.
2.11	Verplaatsing gebouwontsluiting	In hoeverre is het mogelijk de horizontale gebouwontsluiting te verplaatsen of een nieuwe toe te voegen?		Het is niet mogelijk om de gebouwontsluiting te verplaatsen en/of toe te voegen.	De gebouwontsluiting kan in beperkte mate in één richting worden verplaatst.	De gebouwontsluiting kan in beperkte mate in meer richtingen verplaatst worden.	De gebouwontsluiting kan op eenvoudige wijze in meerdere richtingen worden verplaatst of er kunnen meerdere nieuwe worden toegevoegd.	Bij voorkeur kan de gebouwontsluiting relatief eenvoudig in meerdere richtingen worden verplaatst. Idealiter kunnen ook meerdere nieuwe ontsluitingen worden toegevoegd. Hoe makkelijker de horizontale gebouwontsluiting kan worden verplaatst, des te beter kan worden tegemoetgekomen aan veranderende eisen met betrekking tot faciliteiten en voorzieningen. Deze indicator draagt bij aan uitbreidingsflexibiliteit.
2.12	Afstootbaar deel van gebouw – horizontaal en verticaal	Kan een deel van het gebouw, horizontaal en/of verticaal, worden afgestoten?	Bijvoorbeeld door verhuur of sloop van een hele vleugel of een of meer verdiepingen.	Nee	10 tot 30% van het gebouw kan worden afgestoten.	30 tot 50% van het gebouw kan worden afgestoten.	Meer dan 50% van het gebouw kan worden afgestoten.	Bij voorkeur kan het gebouw voor meer dan 30% horizontaal en/of verticaal worden afgestoten. Wanneer een groter deel van het gebouw zelfstandig kan worden afgestoten (een vleugel of bouwblok), neemt de afstootbaarheid van (een deel van) het gebouw toe. Deze indicator draagt bij aan afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.
2.13	Demontabiliteit en herbruikbaarheid casco	In hoeverre zijn onderdelen van het casco demontabel en herbruikbaar?	De hergebruiksmogelijkheden van een gebouw worden groter als het beschikbaar vloeroppervlak niet té klein of té groot is.	Elementen van het casco zijn alleen met ingrijpende en/of kostbare middelen demontabel en niet of nauwelijks herbruikbaar.	Een klein deel van het casco is relatief eenvoudig demontabel en herbruikbaar. Voor de overige onderdelen van het casco zijn ingrijpende maatregelen of middelen nodig.	Een groot deel van het casco is relatief eenvoudig demontabel en herbruikbaar. Voor de overige onderdelen van het casco zijn ingrijpende maatregelen of middelen nodig.	Vrijwel het gehele casco is relatief eenvoudig demontabel en grotendeels herbruikbaar.	Idealiter is een groot deel van het gehele casco relatief eenvoudig demontabel en herbruikbaar. Hoe eenvoudiger het casco kan worden gedemonteerd en op andere plekken worden gebruikt, des te makkelijker het is het gebouw of een gebouwdeel opnieuw in te delen, uit te breiden of af te stoten. Deze indicator draagt bij aan afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.



Gebouwschil

De gebouwschil bestaat uit alle buitenoppervlakten van het gebouw, zoals het dak en de gevel.

Levensduur: 20 jaar

Nr.	Indicator thema	Indicator vraag	Toelichting bij vraag	Slecht	Matig	Goed	Best	Toelichting
3.1	Daglicht	Is er in het gebouw voldoende daglicht aanwezig ten behoeve van verblijfsfuncties (wonen en werken)?		Weinig daglichttoetreding, in minder dan 50% van de verblijfsruimtes.	Voldoende daglichttoetreding, in 50-70% van de verblijfsruimtes.	Ruim voldoende daglichttoetreding, in 70-90% van de verblijfsruimtes.	Veel daglichttoetreding, in alle verblijfsruimtes.	Bij voorkeur is er ruim tot veel daglichttoetreding in minimaal 70% van de verblijfsruimten. Het gebouw dient te voldoen aan de daglichttoetredingseisen, waarbij ruim voldoende of veel daglichttoetreding verplicht is. Daglichttoetreding in de verblijfsruimten heeft bovendien een positieve invloed op de gemoedstoestand van de gebruiker. Hoe vaker/meer daglicht in verblijfsruimten aanwezig is, des te beter tegemoet kan worden gekomen aan veranderende eisen met betrekking tot de inrichting en kwaliteit van het gebouw. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
3.2	Zichtbaarheid van gebouwentree en gebruiker	Is de entree van het gebouw duidelijk herkenbaar en in hoeverre kunnen gebruikers hun identiteit op de buitenkant van het gebouw aanbrengen?		De gebouwentree is moeilijk te herkennen. Er is geen mogelijkheid om de eigen identiteit van gebruikers aan de buitenkant van het gebouw zichtbaar te maken.	De gebouwentree is moeilijk te herkennen. Er zijn beperkte mogelijkheden om de eigen identiteit van gebruikers aan de buitenkant van het gebouw zichtbaar te maken.	De gebouwentree is duidelijk te herkennen. Er zijn beperkte mogelijkheden om de eigen identiteit van gebruikers aan de buitenkant van het gebouw zichtbaar te maken.	De gebouwentree is duidelijk te herkennen. Iedere gebruiker kan zijn eigen identiteit op de buitenkant van het gebouw aanbrengen.	Het is wenselijk dat de entree van het gebouw duidelijk herkenbaar is en gebruikers beperkt tot nadrukkelijk hun identiteit zichtbaar kunnen maken aan de buitenkant van het gebouw. Door de entree van het gebouw herkenbaar te maken, neemt de herbestedingskwaliteit voor functiewijzigingen toe. Mogelijkheden voor het aanbrengen van identiteit aan de gevel van het gebouw zorgen ervoor dat er sneller kan worden voldaan aan individuele voorzieningswensen op unitniveau. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
3.3	Isolatie van de gevel	Wat is de kwaliteit van de thermische en akoestische isolatie van de gevel?		De gevelisolatie voldoet niet (meer) aan de huidige eisen voor kantoren.	De gevelisolatie voldoet aan de huidige eisen voor kantoren.	De gevelisolatie voldoet aan de huidige eisen voor wonen/zorg.	De gevelisolatie voldoet aan de huidige eisen voor wonen/zorg, inclusief 30% extra boven de huidige norm.	Het is wenselijk dat de kwaliteit van de thermische en akoestische isolatie van de gevel voldoet aan de huidige eisen voor wonen/zorg. Idealiter is de kwaliteit 30% boven de huidige norm. Hoe beter de isolatie van de gevel, des te eenvoudiger een wijziging in de functie van het gebouw kan worden doorgevoerd. Door te anticiperen op toekomstige verhogingen van de eisen, voldoet het gebouw ook in de toekomst nog aan de prestatienormen. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit.
3.4	Te openen ramen	Hoeveel ramen per gevelstramien/beukmaat zijn te openen?	Voor de functie wonen is natuurlijke ventilatie vereist. Daarom is het van belang te weten of de ramen in het gebouw te openen zijn. Het aantal te openen ramen per gevelstramien/beukmaat geeft een indicatie van hoe de te openen ramen over het hele pand verdeeld zijn.	Per gevelstramien/beukmaat zijn er geen ramen te openen.	Per gevelstramien/beukmaat zijn er een beperkt aantal ramen te openen.	Per gevelstramien/beukmaat zijn er redelijk veel ramen te openen.	Per gevelstramien/beukmaat zijn bijna alle ramen te openen.	Bij voorkeur kunnen per gevelstramien/beukmaat redelijk veel tot bijna alle ramen open. Het aantal te openen ramen per gevelstramien/beukmaat geeft een indicatie van hoe de te openen ramen over het hele pand zijn verdeeld. Hoe meer ramen per gevelstramien te openen zijn, des te eenvoudiger functiewijziging mogelijk is. Bij een functiewijziging veranderen de eisen van inrichting en kwaliteit van het gebouw en kan natuurlijke ventilatie worden vereist waarvoor te openen ramen nodig zijn (zoals voor de functie wonen). Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit, uitbreidingsflexibiliteit en afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.

Nr.	Indicator thema	Indicator vraag	Toelichting bij vraag	Slecht	Matig	Goed	Best	Toelichting
3.5	Mogelijkheid buitenruimte aan de gevel	In hoeverre kunnen balkons of andere buitenruimten worden aangebracht aan de gevel?		Niet mogelijk zonder zeer ingrijpende bouwkundige verbouwingen of vanwege monumentenstatus.	Beperkt mogelijk met ingrijpende verbouwingen.	Beperkt mogelijk met eenvoudige bouwkundige verbouwingen.	Goed mogelijk.	Idealiter is het aanbrengen van balkons of andere buitenruimten aan de gevel mogelijk zonder additionele verbouwende werkzaamheden aan de constructie, óf door middel van een eenvoudige bouwkundige verbouwing. Hoe makkelijker balkons of andere buitenruimte aan de gevel kunnen worden aangebracht, des te beter toekomstige functiewijzigingen kunnen worden gefaciliteerd en de veranderende eisen met betrekking tot de inrichting en kwaliteit van het gebouw worden gerealiseerd. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit en uitbreidingsflexibiliteit.
3.6	Demontabiliteit en herbruikbaarheid gevelonderdelen	In hoeverre zijn gevelonderdelen demontabel en herbruikbaar?		Gevelonderdelen zijn alleen met ingrijpende en/of kostbare middelen demontabel en niet of nauwelijks herbruikbaar.	Een klein deel van de gevel is relatief eenvoudig demontabel en herbruikbaar. Voor het overige deel van de gevel zijn ingrijpende maatregelen of middelen nodig.	Een groot deel van de gevel is relatief eenvoudig demontabel en herbruikbaar. Voor het overige deel van de gevel zijn ingrijpende maatregelen of middelen nodig.	Vrijwel de gehele gevel is relatief eenvoudig demontabel en grotendeels herbruikbaar.	Het is wenselijk dat een groot deel tot vrijwel de gehele gevel demontabel en grotendeels herbruikbaar is. Hoe eenvoudiger de gevel kan worden gedemonteerd en op andere plekken kan worden gebruikt, des te makkelijker het is het gebouw of een gebouwdeel opnieuw in te delen, uit te breiden of af te stoten. Deze indicator draagt bij aan uitbreidingsflexibiliteit, afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.



Installaties

De installaties zijn alle werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties, zoals roltrappen, liften, communicatiebedrading, elektrische bedrading en HVAC (verwarming, ventilatie en airconditioning). Het gaat om alle systemen voor opwekking, distributie en afgifte. Let op: installatieschachten bevinden zich vaak op de laag constructie.

Levensduur: 7 tot 15 jaar

Nr.	Indicator thema	Indicator vraag	Toelichting bij vraag	Slecht	Matig	Goed	Best	Toelichting
4.1	Installatieconcept	Welk type (klimaat)installatieconcept is opgenomen in het gebouw?		Het gebouw heeft een verouderd installatieconcept waarbij inefficiënt gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen.	Het gebouw heeft een traditioneel installatieconcept waarbij efficiënt gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen.	Het gebouw heeft een hybride installatieconcept waarbij fossiele brandstof slechts voor piekbelastingen wordt aangesproken.	Het gebouw heeft een modern en duurzaam installatieconcept met nauwelijks verbruik van fossiele brandstoffen.	Het is wenselijk dat het gebouw een hybride of een modern en duurzaam installatieconcept heeft, waarbij het verbruik van fossiele brandstoffen wordt beperkt. Daarbij is het comfort idealiter hoog en is er goede flexibiliteit om installaties op ruimteniveau in te regelen en/of uit te breiden. Een duurzaam installatieconcept draagt bij aan de duurzame doelstellingen van hedendaagse organisaties in de gebouwde omgeving. De flexibiliteit om installaties op ruimteniveau te regelen, maakt het gebouw aantrekkelijker voor verschillende gebruikers en gebruikersfuncties. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
4.2	Meet- en regeltechniek beveiligingsinstallatie	Vindt de meet- en regeltechniek van de beveiligingsinstallatie zowel op gebouwniveau (centraal) als unitniveau (lokaal) plaats?		Alleen op centraal gebouwniveau.	Op centraal gebouwniveau en incidenteel op unitniveau.	Op centraal gebouwniveau en beperkt op unitniveau.	Zowel op centraal gebouwniveau als volledig op unitniveau.	Bij voorkeur vindt de meet- en regeltechniek van de beveiligingsinstallaties plaats op gebouwniveau (centraal) én volledig op unitniveau (lokaal). Door de meet- en regeltechniek van de beveiligingsinstallaties op zowel gebouwniveau als op unitniveau te regelen, kan beter aan individuele gebruikerswensen worden voldaan. Deze indicator draagt bij aan uitbreidingsflexibiliteit.
4.3	Meet- en regeltechniek	In hoeverre is de meet- en regeltechniek van de klimaatinstallaties flexibel te bedienen?		Minimaal	Matig	Goed	Best	Het is wenselijk dat de meet- en regeltechniek van de klimaatinstallaties in het gebouw goed of uitstekend flexibel te bedienen zijn. Hoe flexibeler de meet- en regeltechniek te bedienen is, des te meer mogelijkheden er zijn om te voldoen aan individuele voorzieningswensen. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit en afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.
4.4	Locatie van de voedende voorzieningen	Waar bevinden zich de voedende/centrale voorzieningen voor warmte en/of koeling?		Op één centrale locatie in het gebouw.	Op meerdere plaatsen in het gebouw.	Zowel centraal als lokaal in het gebouw.	Buiten het gebouw op wijk- of stadsniveau (bijvoorbeeld stadsverwarming).	Bij voorkeur bevinden de voedende/centrale voorzieningen voor warmte en/of koeling zich zowel centraal als lokaal in het gebouw. Idealiter worden deze voorzieningen buiten het gebouw gerealiseerd. Hoe decentraler de voedende voorzieningen zijn geplaatst, des te groter de verkavelbaarheid en herindeelbaarheid van een gebouw. Door de voedende voorzieningen buiten het gebouw te realiseren (bijvoorbeeld door middel van stadsverwarming) verbeteren de verkavelbaarheid, herindeelbaarheid, afstootbaarheid, uitbreidbaarheid en de mogelijkheden om voorzieningen en installaties te wijzigen of intensiever te gebruiken. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit.
4.5	Aansluitpunten installaties	In hoeverre leent de opzet van de aansluitpunten voor de installaties zich voor flexibiliteit en uitbreiding?		Minimaal	Matig	Goed	Best	Het is wenselijk dat de opzet van de aansluitpunten voor de installaties zich goed of uitstekend leent voor uitbreiding en flexibiliteit. Bij voorkeur lopen leidingwerk en bekabeling vanaf een centrale technische ruimte via een voor onderhoud bereikbare leidingschacht naar een lokale technische ruimte of verdeler per verdieping of vleugel. Via kabelgoten (opbouw) kunnen de ruimten dan worden voorzien van aansluitpunten. Flexibiliteit en uitbreiding vinden grotendeels plaats bij de verdeler, aangevuld met extra kabelgoten. Hoe beter de leidingschachten bereikbaar zijn en hoe groter de capaciteit van kabelgoten is, des te eenvoudiger de installaties kunnen worden aangepast aan veranderende eisen. Deze indicator draagt bij aan uitbreidingsflexibiliteit.
4.6	Overdimensionering capaciteit installaties en distributie	Is de capaciteit (voedende voorzieningen) en de distributie (leidingwerk, schachten en kanalen) van de (E, W, ICT) installaties overgedimensioneerd?		Niet overgedimensioneerd.	Beperkt overgedimensioneerd.	Redelijk overgedimensioneerd.	Ruim overgedimensioneerd.	Idealiter zijn de capaciteit (voedende voorzieningen) en de distributie (leidingwerk, schachten en kanalen) van de (E, W, ICT) installaties redelijk tot ruim overgedimensioneerd. Door de capaciteit (voedende voorzieningen) en de distributie (leidingwerk, schachten en kanalen) van de (E, W, ICT) installaties te overdimensioneren, neemt de uitbreidbaarheid van het gebouw toe. Deze indicator draagt bij aan uitbreidingsflexibiliteit.

Nr.	Indicator thema	Indicator vraag	Toelichting bij vraag	Slecht	Matig	Goed	Best	Toelichting
4.7	Herbruikbaarheid bouwkundige voorzieningen installatie	In hoeverre zijn bouwkundige voorzieningen ten behoeve van installaties (zoals installatieschachten en installatieruimtes) herbruikbaar?		Deze zijn niet of nauwelijks herbruikbaar.	Een klein deel van de bouwkundige voorzieningen is herbruikbaar.	Een groot deel van de bouwkundige voorzieningen is herbruikbaar.	Deze zijn volledig herbruikbaar.	Idealiter zijn de bouwkundige voorzieningen ten behoeve van de installaties van het gebouw voor een groot deel tot volledig herbruikbaar. Door de bouwkundige voorzieningen van het gebouw herbruikbaar te maken, neemt de negatieve milieu-impact van het gebouw bij verbouwing of sloop af. Het hoogwaardig herbruikbaar maken van delen van het gebouw draagt bij aan het maken van een meer circulair gebouw. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
4.8	Demontabiliteit en herbruikbaarheid installaties	In hoeverre zijn installatieonderdelen demontabel en herbruikbaar?	Met installatieonderdelen bedoelen we bijvoorbeeld installatieleidingen en - kanalen.	Installatieonderdelen zijn alleen met ingrijpende en/of kostbare middelen demontabel en niet of nauwelijks herbruikbaar.	Een klein deel van de installatieonderdelen zijn relatief eenvoudig demontabel en herbruikbaar. Voor de overige installatieonderdelen zijn ingrijpende maatregelen of middelen nodig.	Een groot deel van de installatieonderdelen zijn relatief eenvoudig demontabel en herbruikbaar. Voor de overige installatieonderdelen zijn ingrijpende maatregelen of middelen nodig.	Vrijwel alle installatieonderdelen zijn relatief eenvoudig demontabel en grotendeels herbruikbaar.	Bij voorkeur zijn een groot deel tot vrijwel alle installatieonderdelen relatief eenvoudig demontabel en grotendeels herbruikbaar. Hoe eenvoudiger installatieonderdelen kunnen worden gedemonteerd en op andere plekken kunnen worden gebruikt, des te makkelijker het is het gebouw of een gebouwdeel opnieuw in te delen, uit te breiden of af te stoten. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.



Inbouwpakket

het inbouwpakket beslaat de inrichting van een gebouw, bijvoorbeeld wanden, plafonds, vloerbekledingen en inboedel.

Levensduur: 1 tot 20 jaar

Nr.	Indicator thema	Indicator vraag	Toelichting bij vraag	Slecht	Matig	Goed	Best	Toelichting
5.1	Beperkend materiaalgebruik	Welk bouw- of renovatiejaar heeft het gebouw?	Onder een renovatie wordt verstaan dat een aparte vergunning voor het werk nodig is geweest, waarbij de voor die tijd geldende nieuwbouweisen van toepassing waren. Het bouw- of renovatiejaar van het gebouw is bepalend voor de destijds van kracht zijnde regelgeving (bouwbesluit 1992, 2003, 2012) en daarmee de bijbehorende toepassing van wat we nu als schadelijke materialen en toepassingen aanmerken. Denk hierbij aan aanwezigheid van asbestvezels, formaldehyde, loden leidingwerk, dood leidingwerk (legionellagevaar), brandveiligheidstoepassingen.	Voor 1993	Tussen 1993-2002	Tussen 2003-2012	Vanaf 2012	Idealiter ligt het bouw- of renovatiejaar van het gebouw tussen 2003 en het heden. Hoe recenter het bouw- of renovatiejaar van het gebouw, des te beter het gebouw voldoet aan de hedendaagse wet- en regelgeving. Op deze manier is de kans groter dat functionele wijzigingen of aanpassingen in het gebouw kunnen worden gemaakt zonder dat er grote aanpassingen aan het gebouw voor nodig zijn. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
5.2	Drempelvrije toegang	In hoeverre is de entree van het gebouw c.q. de gebruikersunits makkelijk toegankelijk of toegankelijk te maken voor minder validen?		Niet, er zijn geen drempelvrije entrees aanwezig en deze zijn ook niet makkelijk te maken.	Matig, er is bij de hoofdingang een drempelvrije entree aanwezig of makkelijk te maken. Bij de gebruikersunits is dit niet het geval.	Goed, er zijn meerdere drempelvrije entrees aanwezig, waaronder bij de hoofdingang.	Uitstekend, alle gebouw- en unitentrees zijn drempelvrij.	Bij voorkeur zijn er meerdere drempelvrije gebouw- en unitentrees (waaronder die bij de hoofdingang). Idealiter zijn er uitsluitend drempelvrije entrees. Door de entrees in het gebouw drempelvrij te maken, nemen de mogelijkheden om te voldoen aan de individuele voorzieningswensen toe. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.
5.3	Zelfstandigheid gebruikseenheid	Hoeveel voorzieningen voor zelfstandig gebruik (zoals pantry, meterkast, installaties, sanitair, kitchenette) zijn in de gebruikseenheid aanwezig?		Er zijn geen voorzieningen aanwezig.	Er zijn één tot twee voorzieningen aanwezig.	Er zijn drie tot vier voorzieningen aanwezig.	Er zijn meer dan vier voorzieningen aanwezig.	Het is wenselijk dat er meer dan drie voorzieningen voor zelfstandig gebruik (zoals pantry, meterkast, installaties, sanitair, kitchenette) aanwezig zijn in de gebruikseenheid. Door voorzieningen voor zelfstandig gebruik te implementeren in de gebruikseenheden, kan de unit beter zelfstandig functioneren. Op deze manier kan worden tegemoetgekomen aan veranderende eisen door wijziging van de inrichting en kwaliteit van het gebouw. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit, uitbreidingsflexibiliteit en afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.
5.4	Gedeelde voorzieningen	Hoeveel voorzieningen voor gedeeld gebruik (zoals gezamenlijke entreebalie, algemene vergaderruimtes, toiletten, kantine) zijn in het gebouw aanwezig?		Er zijn geen gedeelde voorzieningen aanwezig.	Er zijn één tot twee gedeelde voorzieningen aanwezig.	Er zijn drie tot vier gedeelde voorzieningen aanwezig.	Er zijn meer dan vier gedeelde voorzieningen aanwezig.	Bij voorkeur zijn er drie of meer voorzieningen voor gedeeld gebruik (zoals gezamenlijke entreebalie, algemene vergaderruimtes, toiletten, kantine) aanwezig in het gebouw. Door voorzieningen voor gedeeld gebruik te implementeren in het gebouw, wordt het gebouw aantrekkelijker voor diverse gebruikers. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit, uitbreidingsflexibiliteit en afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.

Nr.	Indicator thema	Indicator vraag	Toelichting bij vraag	Slecht	Matig	Goed	Best	Toelichting
5.5	Eigen unitentree/ontvangstruimte	In hoeverre is een eigen entree en/of ontvangstruimte op gebruiksniveau mogelijk?		Er zijn op unitniveau geen mogelijkheden voor een eigen entree of ontvangstruimte.	Minder dan 10% van de units heeft de mogelijkheid voor een eigen entree en/of ontvangstruimte.	50% van de units heeft de mogelijkheid voor een eigen entree en/of ontvangstruimte.	Iedere gebruikersunit heeft de mogelijkheid voor een eigen entree en ontvangstruimte.	Idealiter heeft meer dan 50% van de gebruikersunits in het gebouw de mogelijkheid voor een eigen entree of ontvangstruimte. Naarmate er meer mogelijkheden zijn voor een individuele entree en/of ontvangstruimte op unitniveau, neemt de mogelijkheid om te voldoen aan de individuele kwalitatieve gebruikerswensen op unitniveau toe. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit, uitbreidingsflexibiliteit en afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.
5.6	Afstootbaar deel van de gebruikersunit	Kan een deel van de gebruikersunit worden afgestoten en opnieuw aan derden worden verhuurd?		Nee, er kan geen deel van de unit worden afgestoten.	Afstoting van een deel van een unit is beperkt mogelijk voor enkele units in het gebouw.	Afstoting van een deel van een unit is alleen mogelijk bij een algemene herverkaveling van alle/meerdere units.	Het individueel afstoten van een deel van een unit is eenvoudig te realiseren, zonder dat andere units daar hinder van ondervinden.	Bij voorkeur is afstoting van een deel van een gebruikersunit in ieder geval mogelijk bij een algemene herverkaveling van alle/meerdere units. Idealiter is het individueel afstoten van een deel van een unit eenvoudig te realiseren, zonder dat andere units daar hinder van ondervinden. Hoe eenvoudiger een deel van de gebruikersunit kan worden afgestoten, des te makkelijker dit deel van de gebruikersunit opnieuw aan een andere gebruiker kan worden verhuurd. Deze indicator draagt bij aan afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.
5.7	Afstootbaar deel van de unit	Kan een deel van de gebruikersunit worden afgestoten?		Nee, er kan geen deel van de unit worden afgestoten.	Afstoting van een deel van een unit is beperkt mogelijk voor enkele units in het gebouw.	Afstoting van een deel van een unit is alleen mogelijk bij een algemene herverkaveling van alle/meerdere units.	Het individueel afstoten van een deel van een unit is eenvoudig te realiseren, zonder dat andere units daar hinder van ondervinden.	Bij voorkeur is afstoting van een deel van een gebruikersunit in ieder geval mogelijk bij een algemene herverkaveling van alle/meerdere units. Idealiter is het individueel afstoten van een deel van een unit eenvoudig te realiseren, zonder dat andere units daar hinder van ondervinden. Hoe eenvoudiger een deel van de gebruikersunit kan worden afgestoten, des te makkelijker dit deel van de gebruikersunit opnieuw aan een gebruiker met zijn individuele gebruikswensen kan worden verhuurd. Deze indicator draagt bij aan afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.
5.8	Unitontsluiting	Hoe makkelijk kan de gebruikersunit worden ontsloten wanneer de vloerindeling wijzigt?		Unit is slechts aan één zijde voor een beperkt deel te ontsluiten.	Unit is aan één zijde op meerdere posities te ontsluiten.	Unit is aan twee zijden te ontsluiten.	Unit is aan meer dan twee zijden op meerdere posities te ontsluiten.	Bij voorkeur is de gebruikersunit op twee of meer zijden en op meerdere posities te ontsluiten. Hoe makkelijker het is de gebruikersunit via meerdere zijden te ontsluiten, des te eenvoudiger de unit kan worden ontsloten als de vloerindeling wijzigt (bij herindeling). Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit en afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.
5.9	Verplaatsing unitontsluiting	In hoeverre is het mogelijk de horizontale unitontsluiting te verplaatsen?		Het is niet mogelijk om de horizontale ontsluiting te verplaatsen.	De horizontale ontsluiting kan in beperkte mate in één richting worden verplaatst.	De horizontale ontsluiting kan in beperkte mate in meer richtingen worden verplaatst.	De horizontale ontsluiting kan op eenvoudige wijze in meerdere richtingen worden verplaatst.	Bij voorkeur kan de horizontale ontsluiting relatief eenvoudig in meerdere richtingen worden verplaatst. Wanneer de horizontale ontsluiting van units verplaatsbaar is, blijven zij goed bereikbaar bij herindeling door wijziging in gebruikerswensen. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit, uitbreidingsflexibiliteit en afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.
5.10	Grootte gebruikersunit	Hoe groot is de oppervlakte van de kleinste functionele gebruikersunit in het gebouw?	De gebruiksmogelijkheden van een gebruikersunit worden groter als het vloeroppervlak niet té klein of té groot is.	Minder dan 20 m ² of meer dan 150 m ²	Ongeveer 150 m ² (gemiddeld voor werkruimten en woonunits)	Ongeveer 50 m ² (gemiddeld voor kantoor- en single woonunits)	Ongeveer 35 m ² (gemiddeld voor zorgunits)	Idealiter is de grootte van de kleinste functionele gebruikersunit tussen de 50 vierkante meter (gemiddeld voor kantoor- en single woonunits) en 35 vierkante meter (gemiddeld voor zorgunits). Hoe kleiner de kleinste verhuurbare functionele unit (korrelgrootte), des te flexibeler het gebruik van het gebouw en des te diverser de te huisvesten functies in het gebouw. Let wel: het vloeroppervlak moet niet té klein zijn. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit en afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.
5.11	Overdimensionering ruimte/oppervlak	Is het gebouw of zijn de gebruikersunits overgedimensioneerd m.b.t. vereiste ruimte c.q. het beschikbaar vloeroppervlak?		Nee	10-30% overgedimensioneerd.	30-50% overgedimensioneerd.	Meer dan 50% overgedimensioneerd.	Bij voorkeur zijn het gebouw of de gebruikersunits voor meer dan 30% overgedimensioneerd. Naarmate de ruimte/het vloeroppervlak van een unit overgedimensioneerd is (bijvoorbeeld door middel van een zoneringsstelsel met margeruimten), neemt de herindeelbaarheid van de unit toe. Door het gebouw of de gebruikersunits te overdimensioneren, kan daarnaast ook eenvoudiger aan veranderende vraag naar vloeroppervlak worden voldaan. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit, uitbreidingsflexibiliteit en afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.
5.12	Overdimensionering capaciteit installaties	Is de capaciteit van de installaties overgedimensioneerd? Denk hierbij aan elektra, data, klimaatinstallaties en watervoorzieningen.		Nee	Voldoende capaciteit (10-30%)	Genoeg capaciteit (30-50%)	Veel capaciteit (meer dan 50%)	Bij voorkeur is de capaciteit van de installaties genoeg tot veel (meer dan 30%) overgedimensioneerd. Naarmate de capaciteit van de installaties meer is overgedimensioneerd, neemt de uitbreidbaarheid voor toekomstige functies en functiewijzigingen toe. Deze indicator draagt bij aan uitbreidingsflexibiliteit.
5.13	Verplaatsbaarheid en uitwisselbaarheid (in)bouwcomponenten	In hoeverre zijn onderdelen van het (in)bouwpakket zoals wanden, deuren, plafonds en verlichting verplaatsbaar en uitwisselbaar?		De (in)bouwcomponenten zijn alleen met ingrijpende en/of kostbare middelen verplaatsbaar en nauwelijks uitwisselbaar.	Minder dan 30% van de (in)bouwcomponenten zijn relatief eenvoudig verplaatsbaar en uitwisselbaar. Voor de overige (in)bouwcomponenten zijn ingrijpende maatregelen of middelen nodig.	30 tot 70% van de (in)bouwcomponenten zijn relatief eenvoudig verplaatsbaar en uitwisselbaar. Voor de overige (in)bouwcomponenten zijn ingrijpende maatregelen of middelen nodig.	Meer dan 70% van de (in)bouwcomponenten zijn relatief eenvoudig verplaatsbaar en uitwisselbaar.	Het is wenselijk dat meer dan 30% van de (in)bouwcomponenten relatief eenvoudig verplaatsbaar en uitwisselbaar zijn. Hoe groter de verplaatsbaarheid en uitwisselbaarheid van (in)bouwcomponenten is, hoe beter kan worden tegemoetgekomen aan veranderende eisen met betrekking tot de faciliteiten en voorzieningen, en des te makkelijker de korrelgrootte van een gebouw kan worden gewijzigd. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit, uitbreidingsflexibiliteit en afstootflexibiliteit & losmaakbaarheid.

Nr.	Indicator thema	Indicator vraag	Toelichting bij vraag	Slecht	Matig	Goed	Best	Toelichting
5.14	Verplaatsbaarheid units	In hoeverre zijn de units in het gebouw verplaatsbaar naar een andere locatie in het gebouw?		Niet verplaatsbaar.	Alleen (in zijn geheel) verplaatsbaar met zeer ingrijpende (kosten)consequenties.	Redelijk verplaatsbaar, de units zijn opgebouwd uit demontabele 3D-modules/componenten.	Goed verplaatsbaar, de units zijn opgebouwd uit demontabele 2D- of 3D-elementen die over de weg kunnen worden getransporteerd.	Bij voorkeur zijn de units in het gebouw redelijk tot goed verplaatsbaar naar andere locaties in het gebouw. Door de units van demontabele en herbruikbare elementen te maken, kunnen ze eenvoudiger worden verplaatst naar een andere locatie in het gebouw. Deze indicator draagt bij aan indelingsflexibiliteit.
5.15	Demontabiliteit en herbruikbaarheid inbouwcomponenten	In hoeverre zijn inbouwcomponenten demontabel en herbruikbaar?	Denk hierbij bijvoorbeeld aan plafonds, scheidingswanden, vloerbedekking, databekabeling, patchkast, binnen zonwering of pantry.	Componenten zijn niet of nauwelijks demontabel.	Een klein deel van de componenten is demontabel en beperkt herbruikbaar.	Een groot deel van de componenten is demontabel en herbruikbaar.	Alle componenten zijn nagenoeg volledig demontabel en grotendeels herbruikbaar.	Het is wenselijk dat een groot deel tot alle inbouwcomponenten demontabel en herbruikbaar zijn. Door de inbouwcomponenten demontabel en herbruikbaar te maken, kunnen de units makkelijker en beter worden aangepast. Dit biedt mogelijkheden om te voldoen aan individuele kwalitatieve gebruikerswensen en voorzieningen op unitniveau. Deze indicator draagt bij aan alle vormen van flexibiliteit.