

Ruimtelijke opgaven vragen om slimme ketenaanpak

Nederland staat voor een ongekende ruimtelijke puzzel. Woningbouw, energietransitie, defensie, natuurontwikkeling en infrastructuur strijden om dezelfde schaarse vierkante meters – die doorgaans al bestemd, bewoond of in gebruik zijn. Daarnaast stapelen eisen zich op, waaronder rondom duurzaamheidsnormen, netcongestie, een krappe arbeidsmarkt en verouderd vastgoed dat toekomstbestendig moet worden. Opdrachtgevers zien dat een traditionele aanpak, waarbij disciplines los van elkaar samenwerken, niet langer houdbaar is.

De opgaven vragen simpelweg om een andere manier van samenwerken: integraal, vroegtijdig en ketenbreed. Advies- en ingenieursbureau Movares draagt hieraan bij. Ontstaan uit de bundeling van zestien bureaus, is het sinds anderhalf jaar uitgegroeid tot een brede, integrale speler op het gebied van ruimte, gebouwen, energie, rail en infrastructuur. Drie sleutelfiguren geven een kijkje in de keuken van het bedrijf: CEO Barbara Visser, directeur Desirée Uitzetter van de marktunit Ruimte en Jeroen Schinkel, afdelingsmanager Strategie en Concepten binnen de marktunit Gebouw.

Maatschappelijke meerwaarde

“De puzzel wordt steeds ingewikkelder”, stelt Uitzetter. “En het aantal stukjes wordt alleen maar groter”, vult Schinkel aan. Uitzetter vervolgt: “Zelfs drinkwaterbedrijven waarschuwen dat ze straks niet meer kunnen leveren. Al die zaken komen samen en vragen om een integrale samenwerkingsaanpak. Dat doe je niet in je eentje.”

Movares combineert strategisch advies met technische uitvoering en procesbegeleiding. “We zijn niet alleen een kennispartner”, benadrukt Visser, “maar helpen ook om het daadwerkelijk voor elkaar te krijgen met maakbare en schaalbare oplossingen. Van daaruit ontwikkelen we een ketenaanpak die sneller, beter en duurzamer is – met lagere faalkosten in de hele keten. Dit noemen we maximale maatschappelijke meerwaarde.”

Van gebieds- tot gebouwniveau

Die integrale benadering werkt op meerdere schaalniveaus. Op strategisch niveau denkt het bureau mee over beleid en portfoliostrategieën. Op gebiedsniveau begeleidt Uitzetter transitie voor gemeenten, ontwikkelaars en gebruikers. “Cruciaal is een goed begrip van de belangen van betrokken partijen. Hoe breng je die samen? Hoe zorg je dat de ontwikkeling haalbaar en uitvoerbaar



Toekomst van het stationsgebied Eindhoven. Bron: Movares · Team V · KCAP

wordt? We brengen niet alleen technische expertise, maar ook organisatiekennis mee.”

Op gebouwniveau vertaalt Schinkel ambities naar concrete ontwerpkeuzes. Zijn team ontwikkelt parametrische modellen die variabelen digitaal combineren: een thermische schil, binnenklimaat, energiestromen, kosten en materiaalhergebruik. “We kunnen heel vroeg beoordelen of de puzzelstukjes op de juiste plek vallen. Als we een parameter veranderen, zien we direct het effect op de rest. Zo stapelen we maatregelen totdat we op de gewenste ambities uitkomen.”

Waarde op korte en lange termijn

Die parametrische aanpak geldt zowel voor nieuwbouw als bestaand vastgoed. Schinkel: “We modelleren een bestaand gebouw digitaal, analyseren alle energiestromen en draaien aan knoppen. Vastgoedeigenaren snappen dat het vermogen om een project te beïnvloeden aan de voorkant het grootst is. Daarom is het belangrijk om snel alle puzzelstukjes in beeld te krijgen.”

Naast standaardisatie en digitalisering om tot versnelling te komen, hanteert Movares een lifecycle-benadering die verder kijkt dan de bouwfase alleen. “Hoe ontwerp je iets zodanig, dat het ook over dertig jaar nog kosteneffectief is in beheer- en onderhoudskosten? Financiële duurzaamheid is onderdeel van onze filosofie om op de korte en lange termijn maatschappelijke waarde te creëren”, zegt Visser.

Uitzetter beaamt dat maatschappelijke

waarde en rendement geen tegengestelde belangen hoeven te zijn. “Als je de complexiteit aan de voorkant adresseert en keuzes aanbiedt, verlaag je de faalkosten voor iedereen: de opdrachtgever, bouwverzorger en uiteindelijk ook voor onszelf.”

Integraal ontwikkelen

Visser ziet kansen in AI om de arbeidsmarktcrapte te compenseren en schaarse capaciteit slimmer in te zetten. Daarnaast is een nieuwe kijk op opdrachtgeverschap nodig. “Als we de maatschappelijke opgaven willen oplossen, moeten we opschalen en versnellen. Dat gaat nu te traag. Leg het probleem voor en daag de markt uit om met oplossingen te komen.”

Als voorbeeld noemt ze de vastgoedopgave van defensie: ongeveer elfduizend gebouwen, veelal uit de jaren vijftig, moeten worden verduurzaamd en uitgebreid. “Vraag niet alleen een renovatie uit”, stelt Visser. “Maar vooral ook hoe een gebied binnen een kort tijdsbestek integraal ontwikkeld kan worden, inclusief gebouwen, energie en bereikbaarheid. Dan prikkel je alle betrokken partijen om vanuit de hele keten na te denken en opgaven slim te combineren.”

Schinkel ziet dat gemeenten hun ambities steeds hoger leggen op het gebied van materialisatie, energie en CO₂-reductie. “Dat daagt ons uit om anders te denken. En andersom hebben wij de methodiek en de kennis om die ambities waar te maken.” Uitzetter stelt tot besluit: “Je hoeft niet alles zelf te weten. Maar zorg dat je elkaars slimheid benut, en laat ons helpen om dit te organiseren.”



Barbara Visser,
CEO, Movares



Desirée Uitzetter,
Directeur marktunit Ruimte, Movares



Jeroen Schinkel,
Afdelingsmanager Strategie en Concepten,
Movares