

Duurzame transformatie: uitdaging en oplossingsrichtingen

@brinkgroep 

De uitdaging



Urbanisation



Poverty



Energy



Infectious Diseases



Population /
Demography



Water



Climate Change



Biodiversity



Food Security

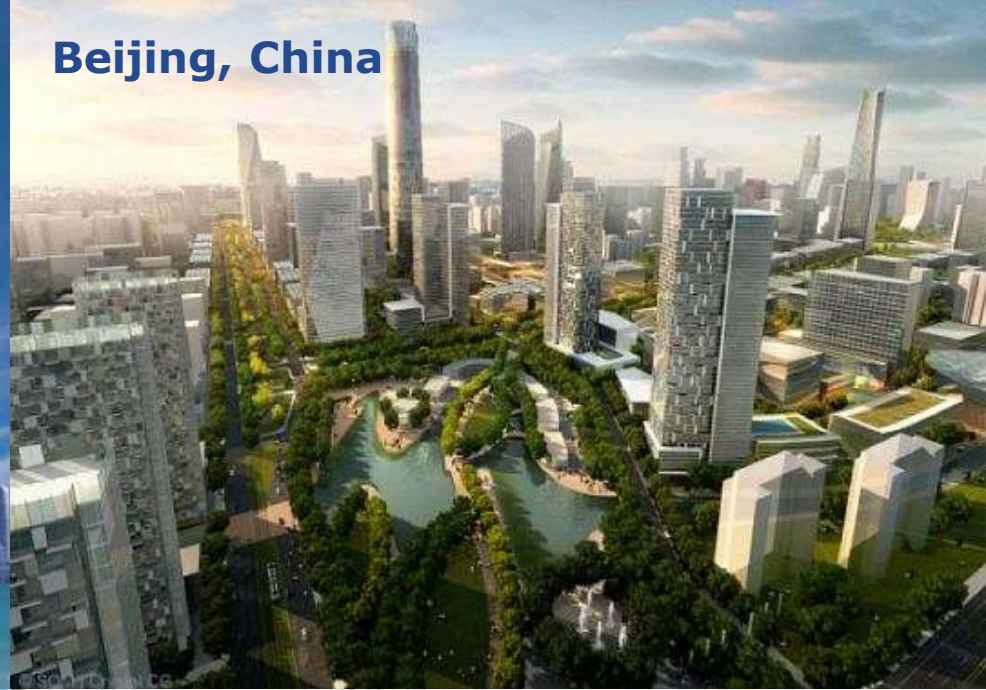
Source: "The perfect storm theory" Professor Sir John Beddington, (2009) Chief Scientific Advisor UK Government



Bogota, Colombia



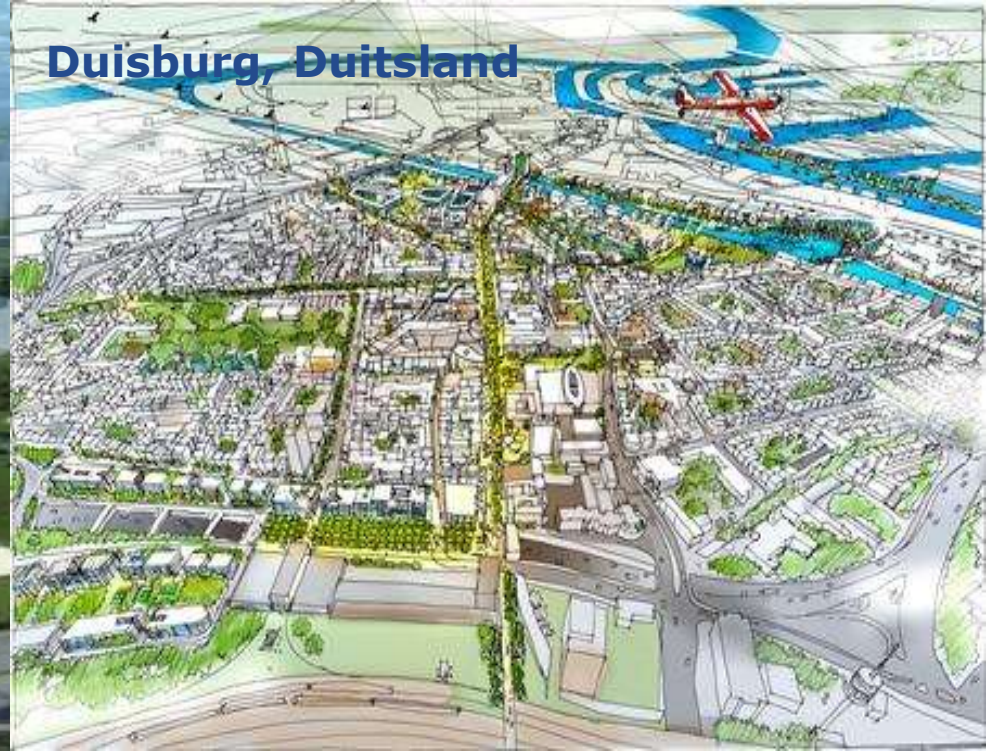
Beijing, China



Wuhan, China



Duisburg, Duitsland



the **GREAT RESET**

HOW NEW WAYS OF LIVING AND WORKING
DRIVE POST-CRASH PROSPERITY



RICHARD FLORIDA

BESTSELLING AUTHOR OF *The Rise of the Creative Class*

Shift from industrial service economy to an
idea-driven, creative service economy:

- key: facilitating talent development
- upgrading service jobs
- new education systems
- new social system: mobility and flexibility
- new infrastructure
- other use of space (networks)
- new use patterns:
(ownership > use)
- other ways of planning: local, bottom up, networks



NL opgave

Inhoud



Duurzaamheid



Waardecreatie



NL opgave

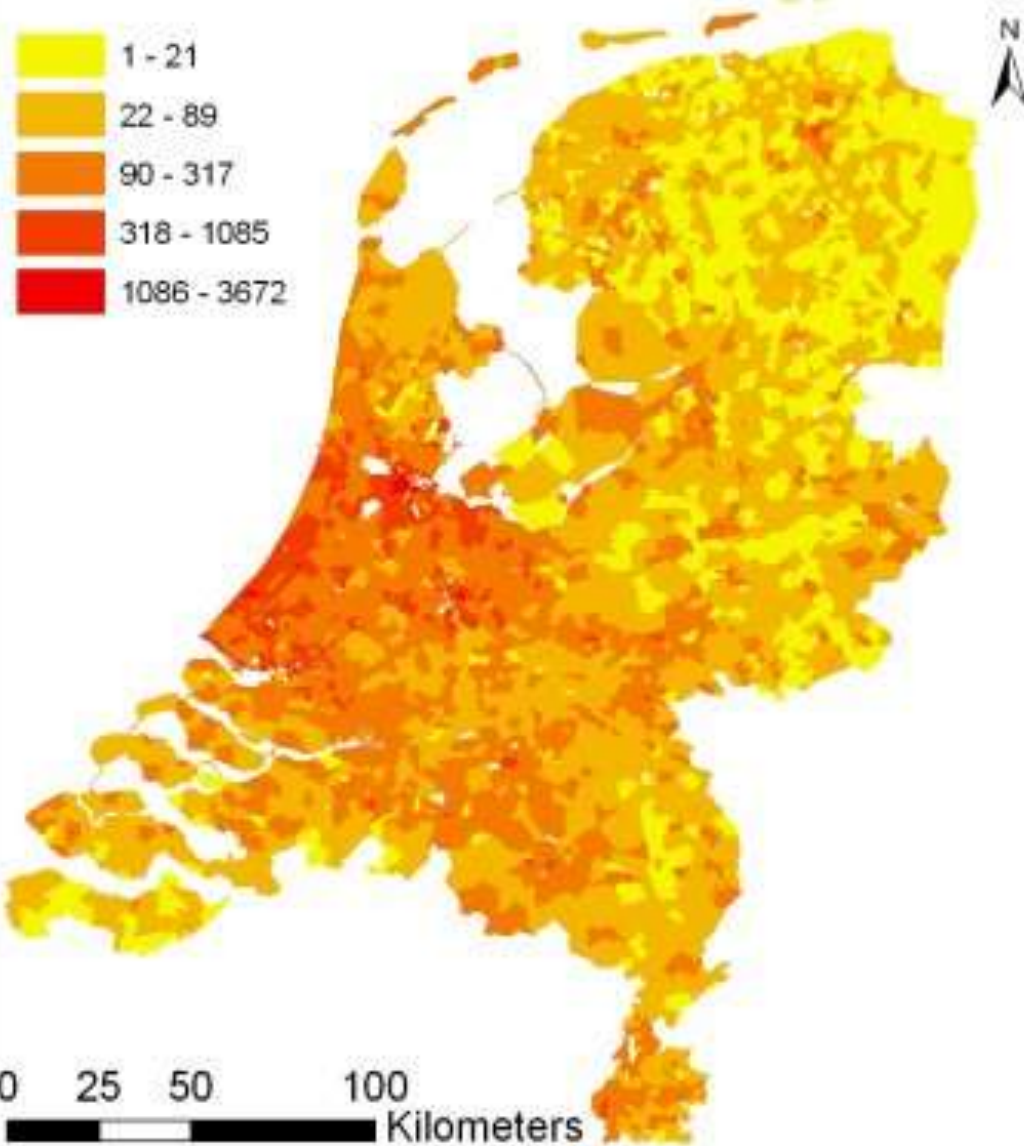


NL opgave

- mismatch in vraag en aanbod
- accommoderen van de toekomstige vraag in de bestaande voorraad
- verduurzaming van de voorraad
- transformatie en sloop
- adaptieve nieuwbouw
- ontkoppeling bezit en gebruik
- nieuwe financieringsmechanismen
 - van:** vastgoed als financieel product
 - naar:** vastgoed als gebruiksgoed
- procesinnovatie



Avg. land rent (Euro/m2) on 4-digit zipcode level



Leegstand kantoren/krimp gemeenten

Gemeenten met hoge
kantorenleegstand



Krimp gemeenten



Transformatie kantoren-wonen

Gemeenten met hoge kantorenleegstand



Groei gemeenten

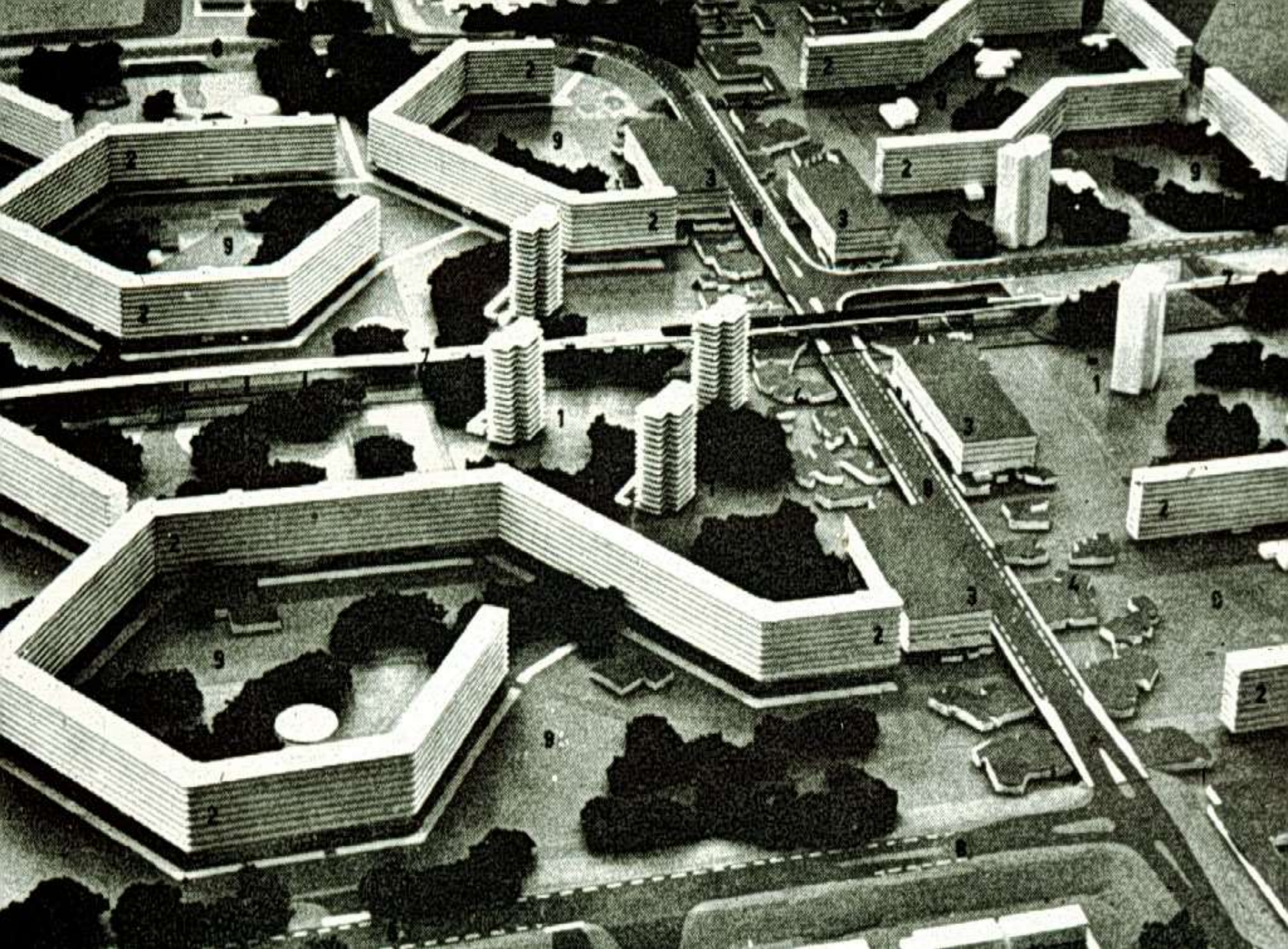


Leegstand winkels



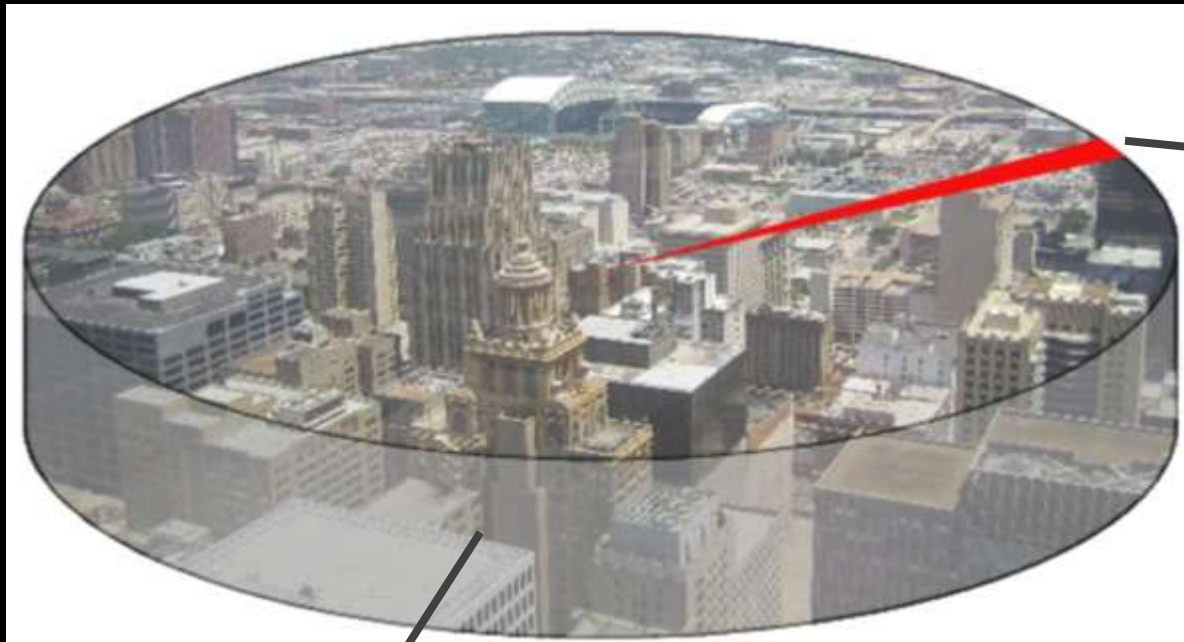








Dynamiek van de voorraad



1% nieuwe
toevoeging

bestaande voorraad

**We stoppen 80% van onze
inspanning in de
vervanging van 1% van de
voorraad per jaar.**

**De aandacht voor de
bestaande voorraad moet
drastisch vergroot worden.**

**De kern van de NL
bouwopgave in de
komende decennia bestaat
uit het accommoderen van
de toekomstige
huisvestingsbehoefte in de
bestaande voorraad.**

Transformatie: drijfveren en belemmeringen

Structurele leegstand	Aantrekkelijke vraag?
Emotionele waarde, identiteit, cultuur-historische waarde	Doorsnee gebouw, oud, versleten, geen emotionele waarde; gezichtsverlies
Duurzaam bouwen: minder materiaal, sloopafval, transport	Duurzame nieuwbouw
Kortere ontwikkeltijd	Complex bouwproces; onvoorziene factoren
Tekort aan goede bouwlocaties	Sloop biedt eveneens kansen
Financieel: lage aanschafkosten	Financieel: hoge boekwaarde, hoge transformatiekosten, laag rendement, minder grondopbrengsten





AFTER



RDM Campus



Pensioenfondsen maken transformatie mogelijk

- 132 vrije sector
huurappartementen
- 38 koopappartementen
- 13.230 m²
Universiteit Leiden
- 1300 m² commercieel



Dit project wordt gerealiseerd door:

syntrus | achmea
real estate & finance

heijmans

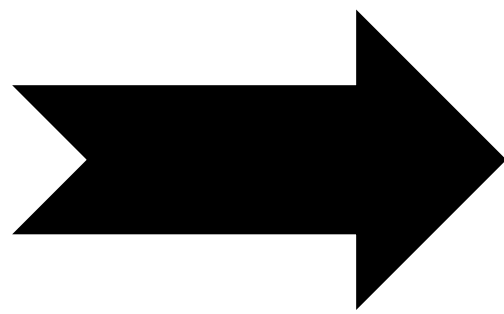


Rabobank Pensioenfonds



**Bedrijfspensioenfonds
voor de Landbouw**

**De grootste blokkade voor
duurzame transformatie
ligt in het klassieke
financiële denken.**

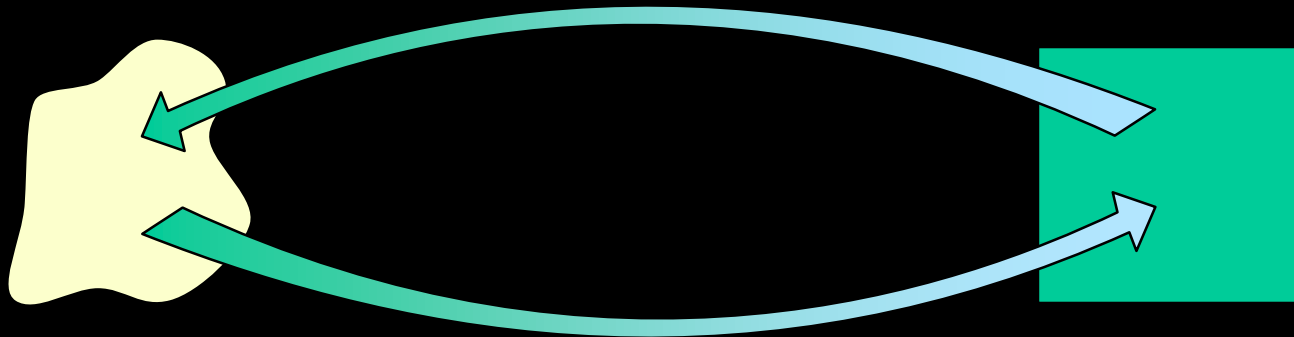




Omgaan met spanning

organisatie

gebouw(en)



org-flex

- openingstijden
- nieuwe werken

jufi-flex

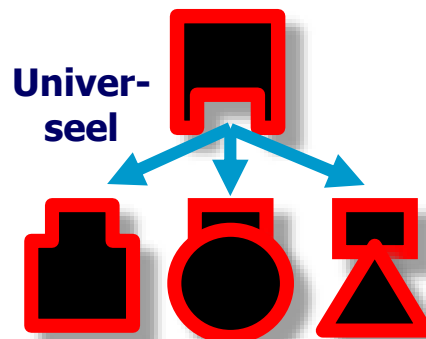
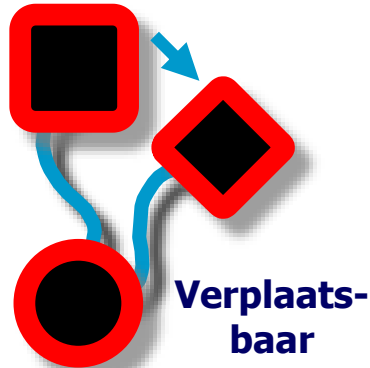
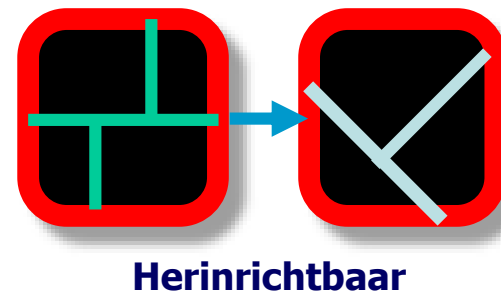
- eigendom / lease /
- contract opties
- financiële
arrangementen

tech-flex

- uitbreidbaarheid
- aanpasbaarheid
- capacity to change (CTC)

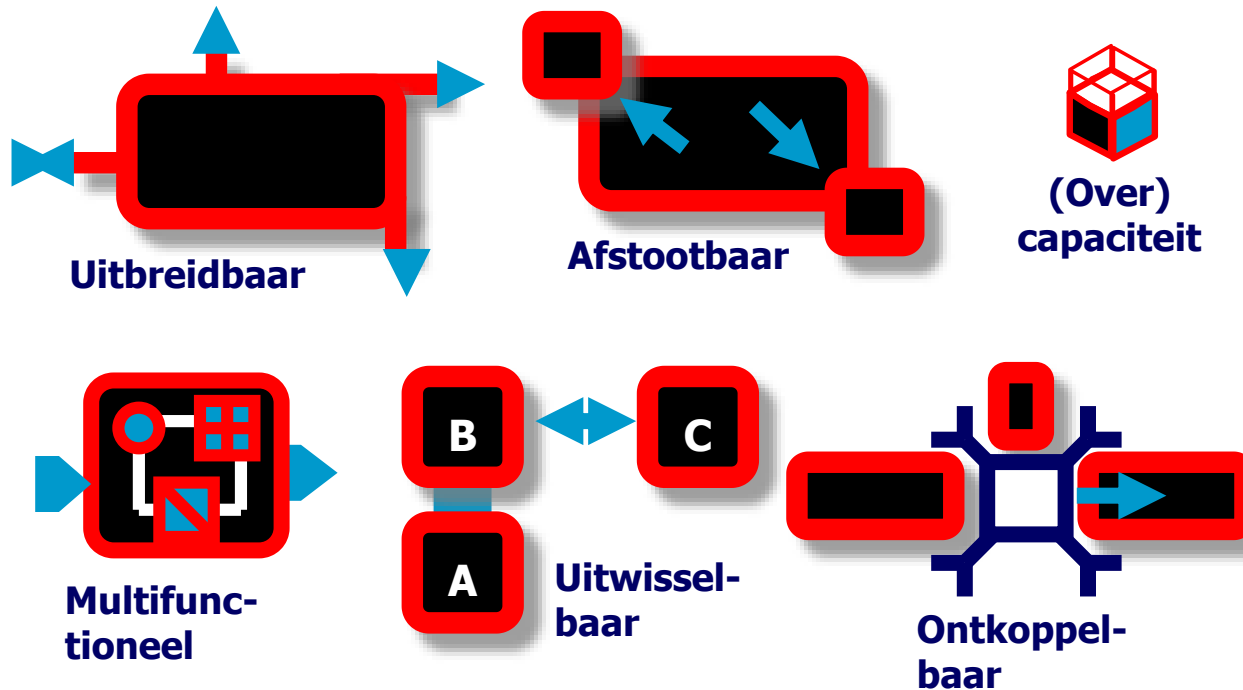


**DEMONSTRATIE
PROJECT** 
INDUSTRIEEL FLEXIBEL
EN DEMONTABEL BOUWEN



Adaptieve gebouwen ('producten') overeenkomstig de veranderende gebruikersvraag





Adaptieve gebouwen ('producten') overeenkomstig de veranderende gebruikersvraag



(Over)capaciteit

- Flexibiliteit door uitbreidbaarheid of overcapaciteit
- Gevels met extra aansluitmogelijkheden binnenwanden
- Draagconstructie met overcapaciteit voor uitbreidingen (optoppen)





Duurzaamheid

Duurzaamheid / verduurzamen

- belegger / eigenaar
- investeringsbeslissingen op basis van kasstromen en return on investment (ROI)

"Duurzame gebouwen renderen beter..."



Duurzaamheid / verduurzamen



- rendement afhankelijk van combinatie van factoren
- duurzame gebouwen zijn vaak nieuwere panden op betere locaties
- causaal verband lastig aan te tonen
- duurzaamheid als voorwaarde

Markt

Locatie

Pand



Creating transparency in the sustainability performance of the global real estate sector.

Explore the 2014 GRESB SURVEY

Investor Members



Survey Participants



Institutional Capital

\$ 5.5 Trillion
Total Property Value \$2.1 Trillion

GRESB Global average scores (2011-2014)



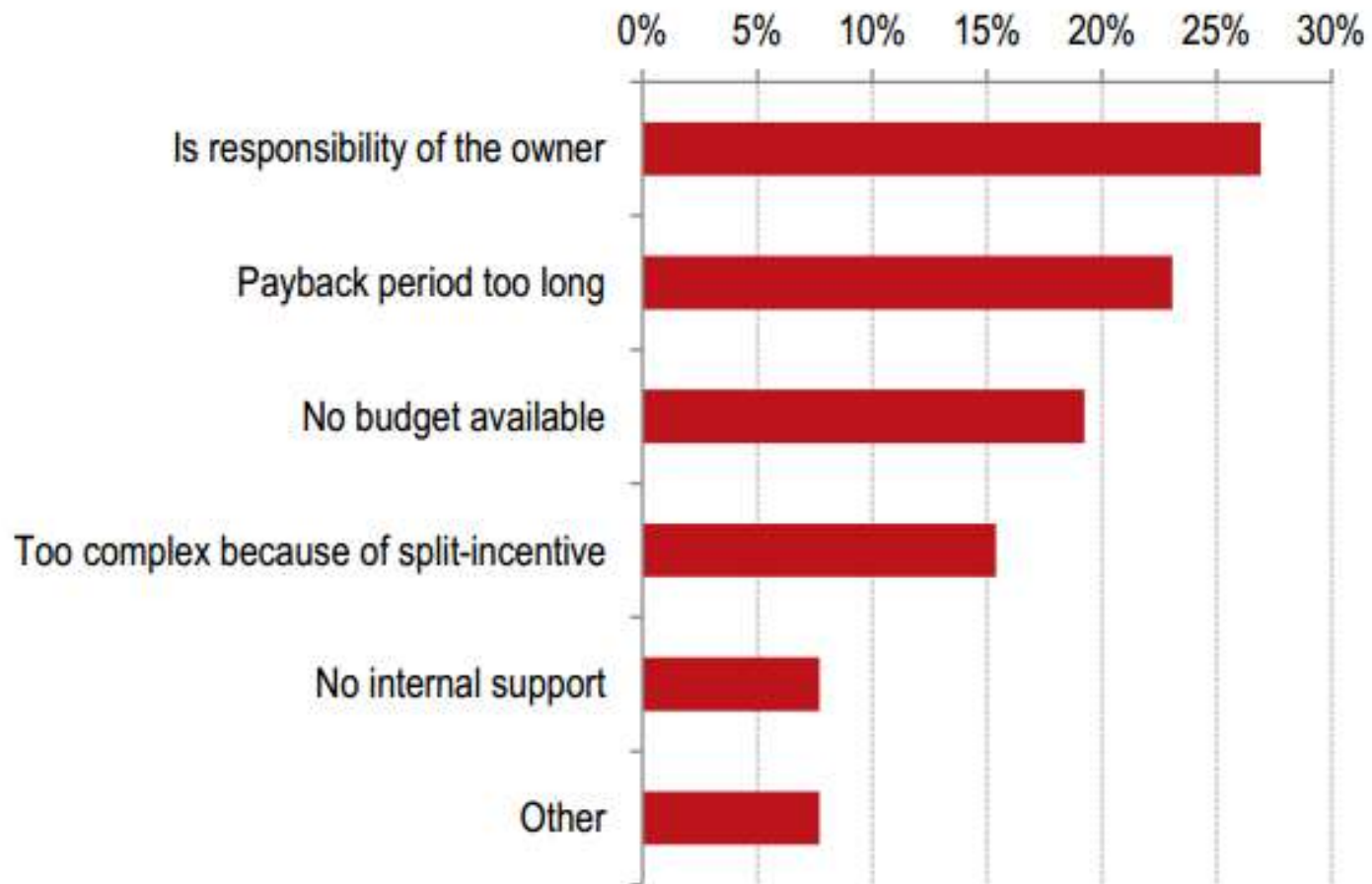
Duurzaamheid / verduurzamen

- huurders / gebruikers

"De meerderheid van de respondenten geeft de voorkeur aan het verduurzamen van de huidige huisvestingslocatie (60%)." JLL, 2013

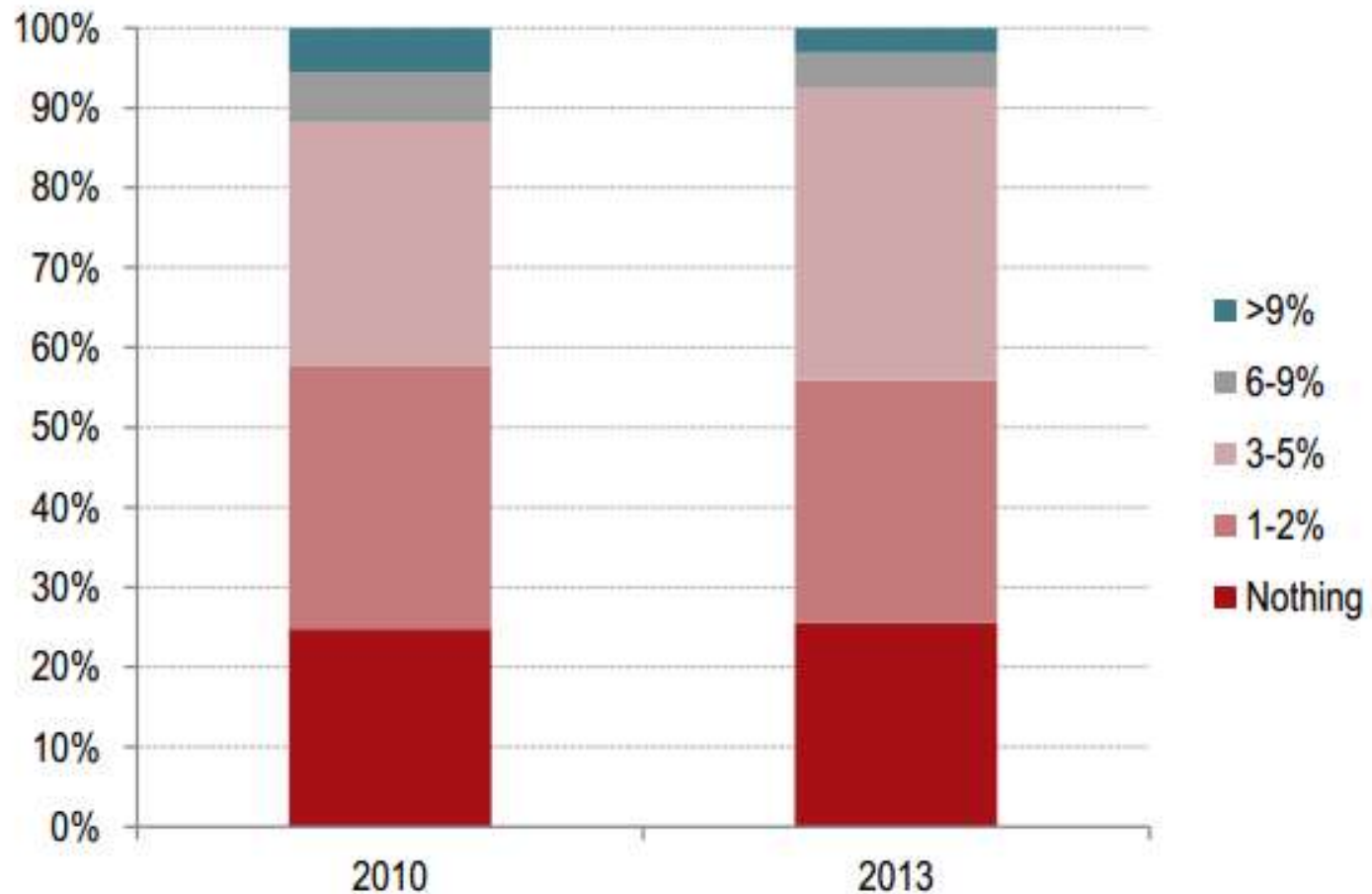


Wat houdt ons tegen?



Source: Jones Lang LaSalle, 2013

Figure 5: How much extra rent are you prepared to pay to improve sustainability?

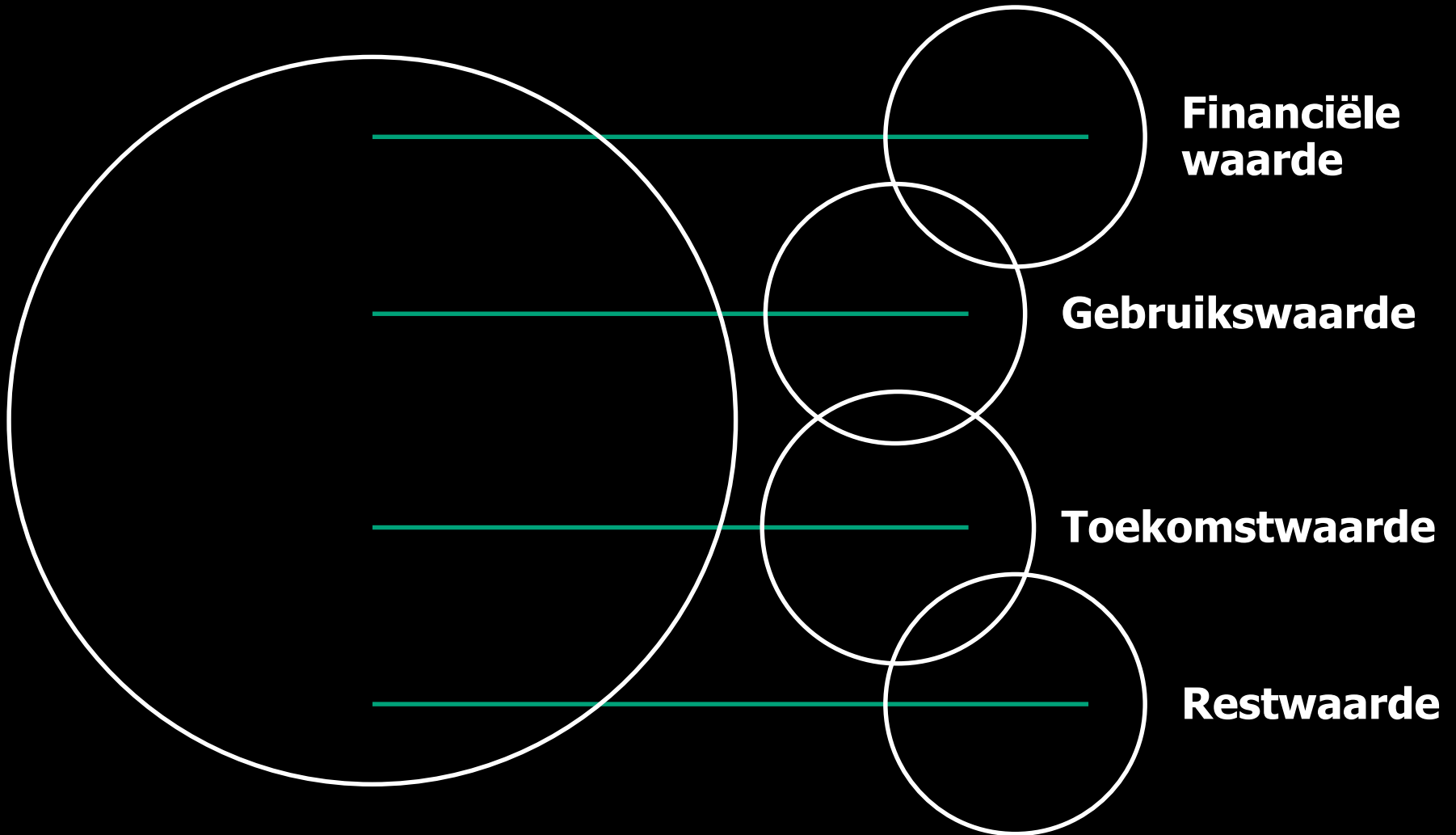


Source: Jones Lang LaSalle, 2013

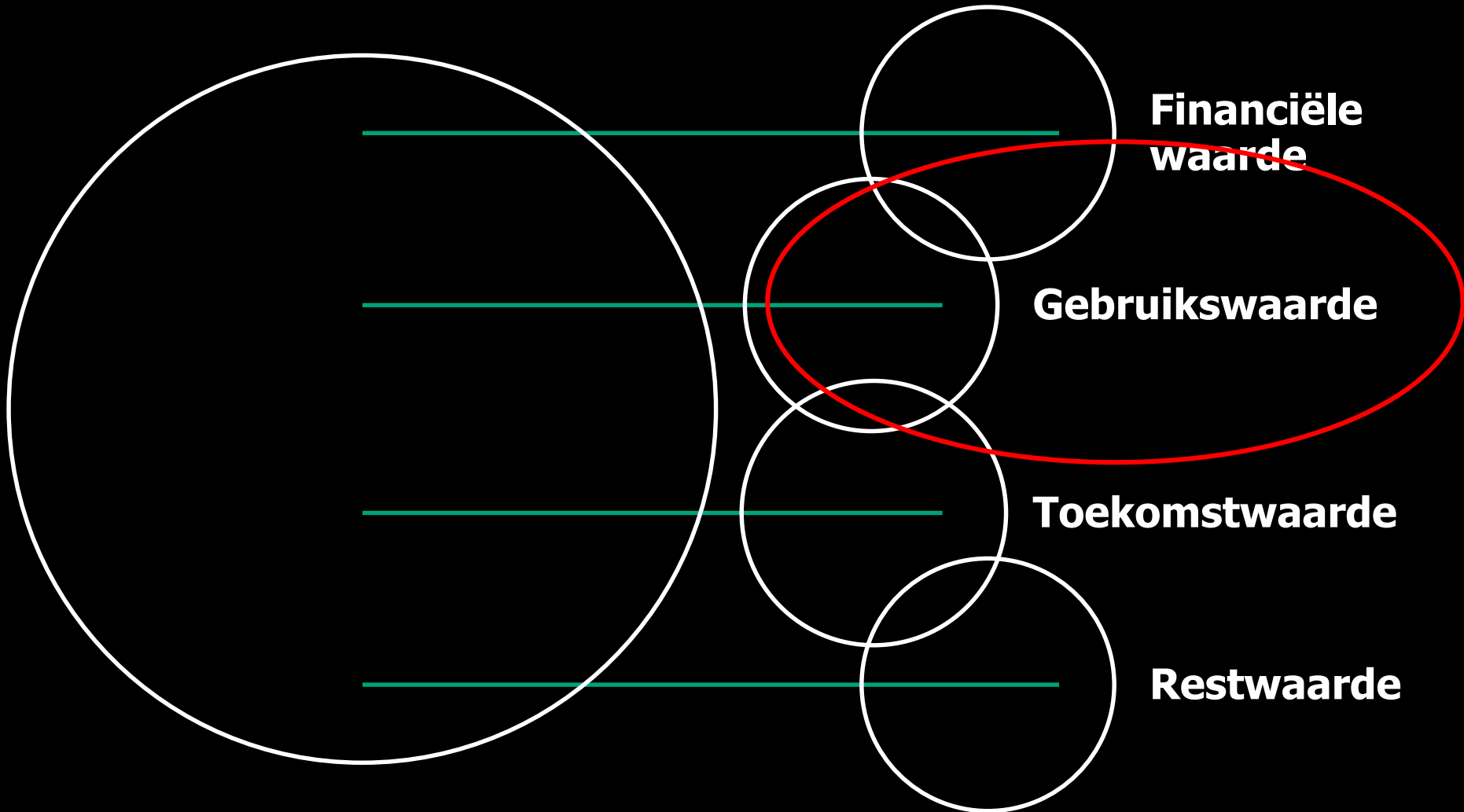


Waardecreatie

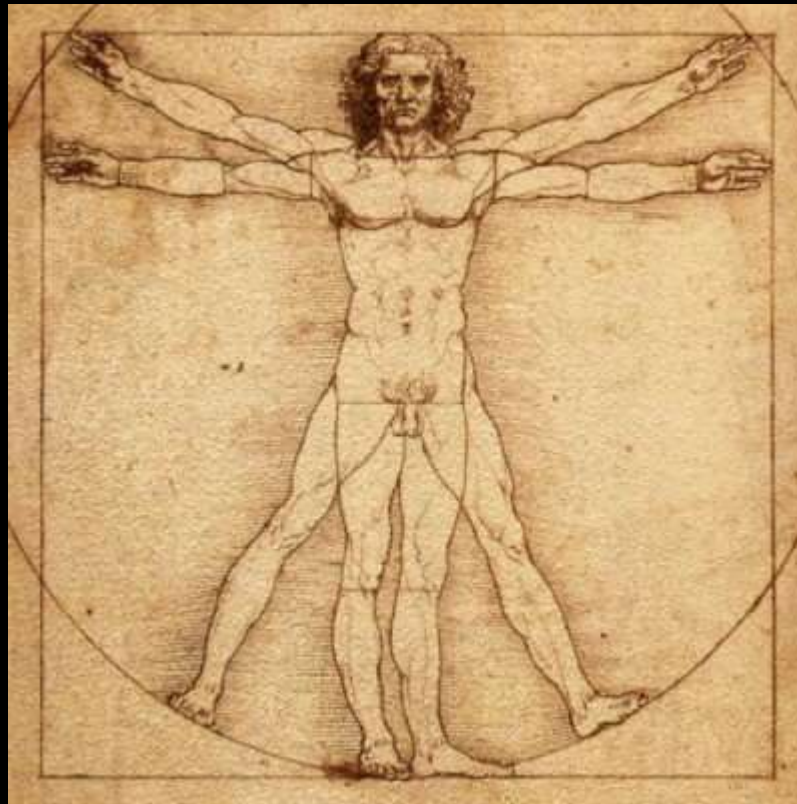
Waardecreatie



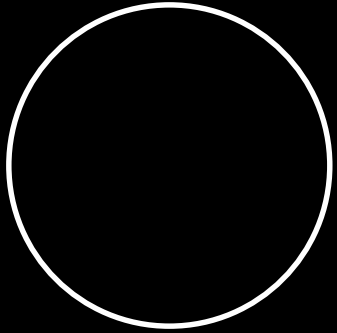
Waardecreatie



Mens als maatstaf: gebruik bepaalt waarde



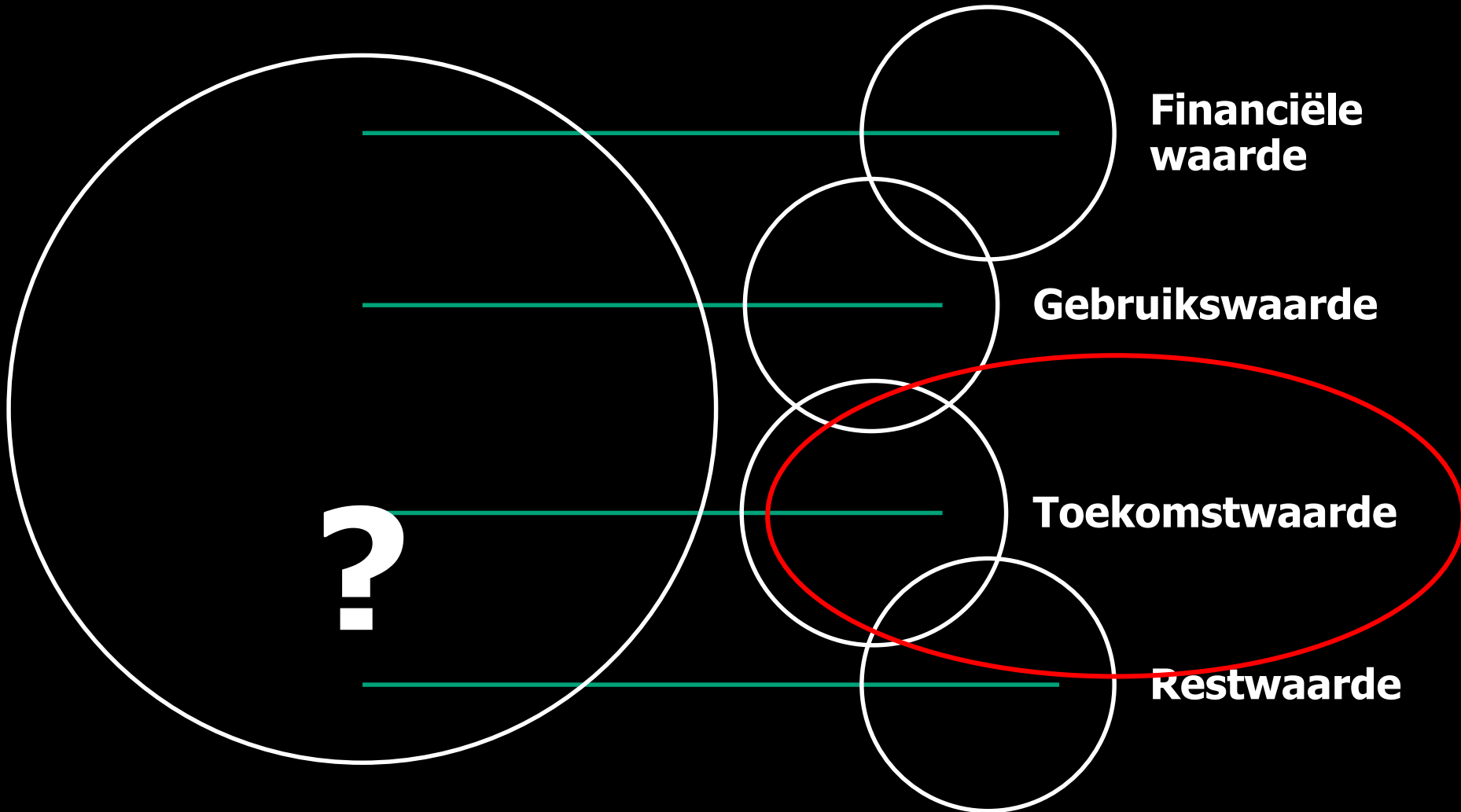
Waardecreatie



Gebruikswaarde

Toegevoegde waarde voor het primaire proces van de gebruiker

Waardecreatie



Verkavelbaar

Collectief/individueel
Centraal/decentraal
Ontkoppelbaar
Zoneerbaar
Modulair

Aanpasbaar

Afbreekbaar
Herschikbaar
Verplaatsbaar
Uitwisselbaar
Veranderbaar
Vervormbaar

Uitbreidbaar

(Over)Capaciteit
(Over)Dimensionering
Verbindingloos

Multifunctioneel

Intelligent/Automatisch
Universeel
Geïntegreerd



Dierbaar is duurzaam.

- Nieuwe verdienmodellen
- Van huur naar gebruiksvergoeding → pay as you use



- Hospitality: gebouweigenaar als hotelier en kantoorgebruikers als gasten
- Verdienmodel o.b.v. tevredenheid gasten
- Meeverdienen bij goed hostmanship
- Upside & downside → prikkel op juiste plek
- Aanbod van arrangementen

FORUM OFFICE

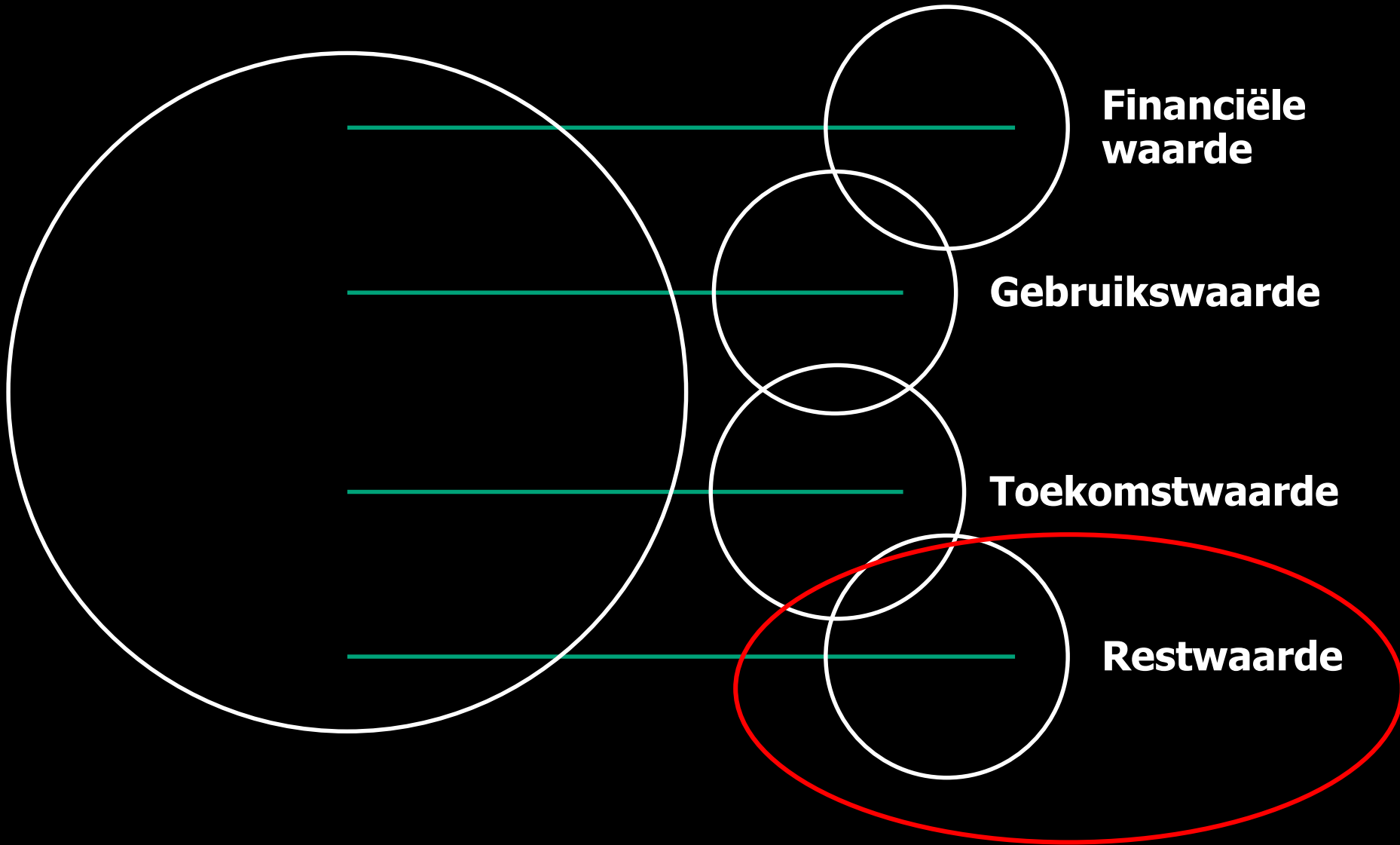


Regus
Work your way

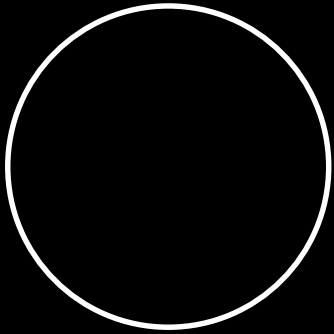
powered by
Vebego **Yask** **Hago**
Next

THE OFFICE OPERATORS

Waardecreatie



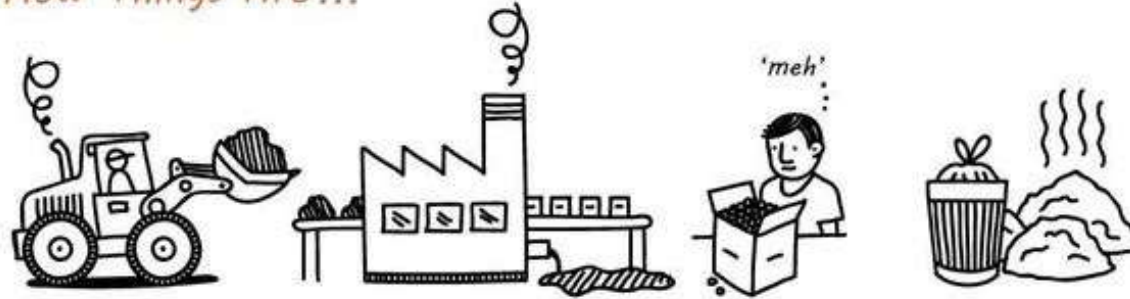
Waardecreatie



Restwaarde

- waardetoevoeging door demontage en recycling

How Things Are...



TAKE → **MAKE** → **USE** → **WASTE**

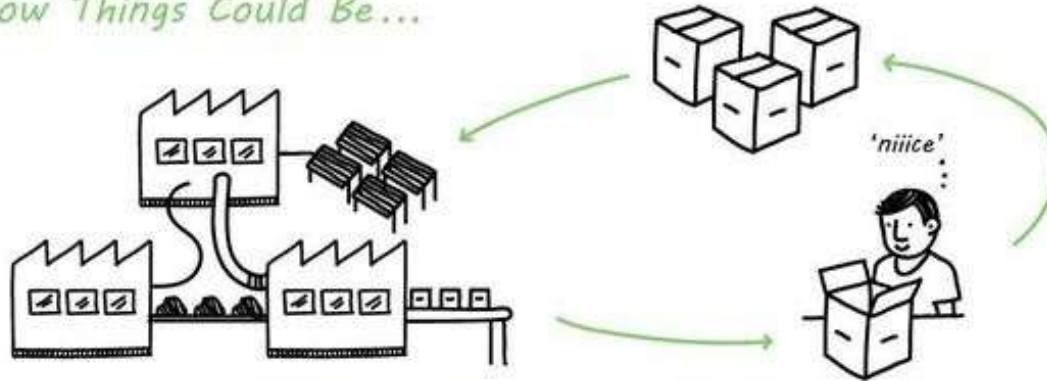
scarce, costly materials
energy intensive
unsustainable

energy intensive
expensive waste

planned obsolescence
excessive packaging
cheap

resources lost
value lost
pollution

How Things Could Be...



MAKE & REMAKE

materials flow back into production
zero-waste ecosystem of factories
waste is food
renewable energy sources

USE & RETURN

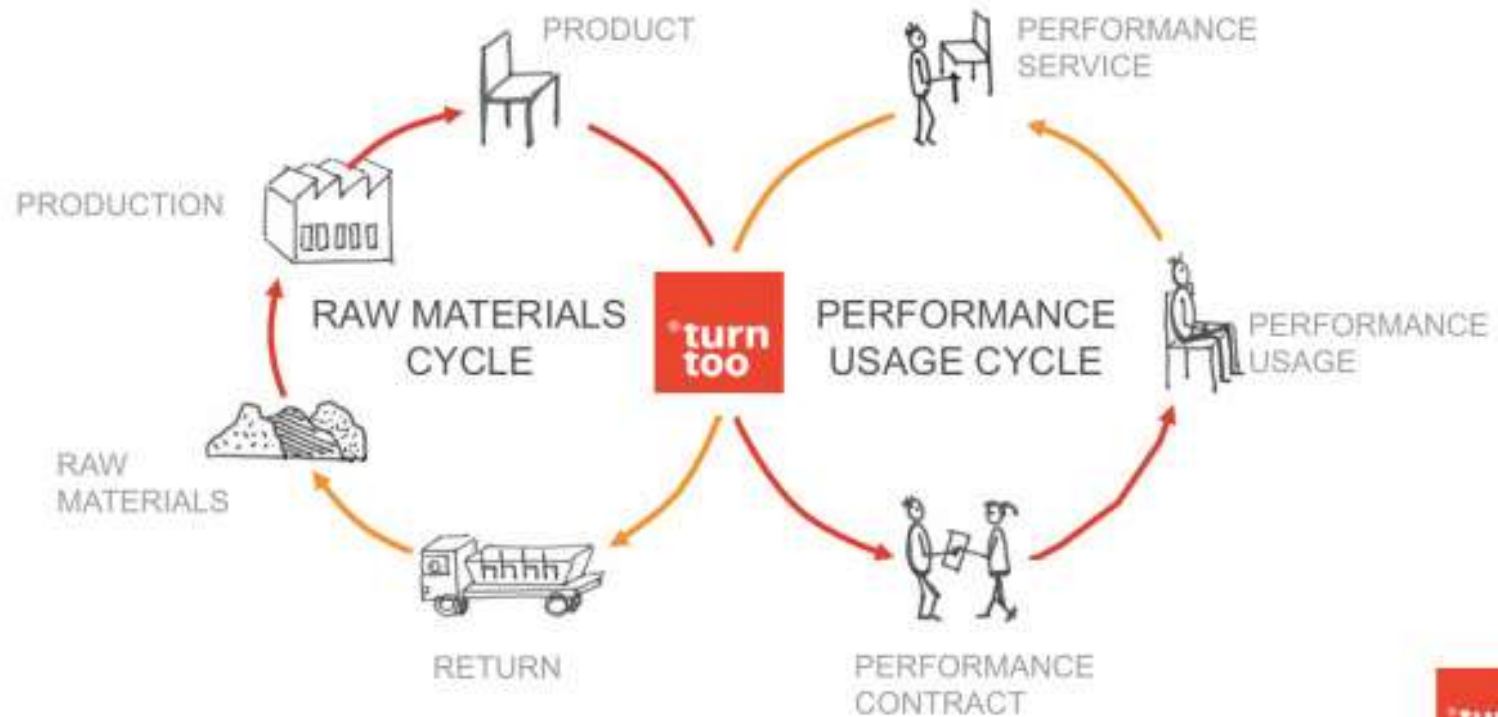
performance-based products
service > ownership
resources returned to system
value captured

A horizontal timeline from 2010 to 2100 in 10-year increments. Above the timeline, icons represent the population structure: a single person (2010), a person with a cane (2020), a person with a cane and a child (2030), a person with a cane and two children (2040), a family of four (2050), a person with a cane (2060), a person with a cane and a child (2070), a family of four (2080), a family of four (2090), and a person with a cane (2100).





Grundstoffendepot



Waardecreatie



ECONOMIE

DE MEESTE MENSEN

VINDEN DELEN

DE MOEILIJKSTE

BEREKENING

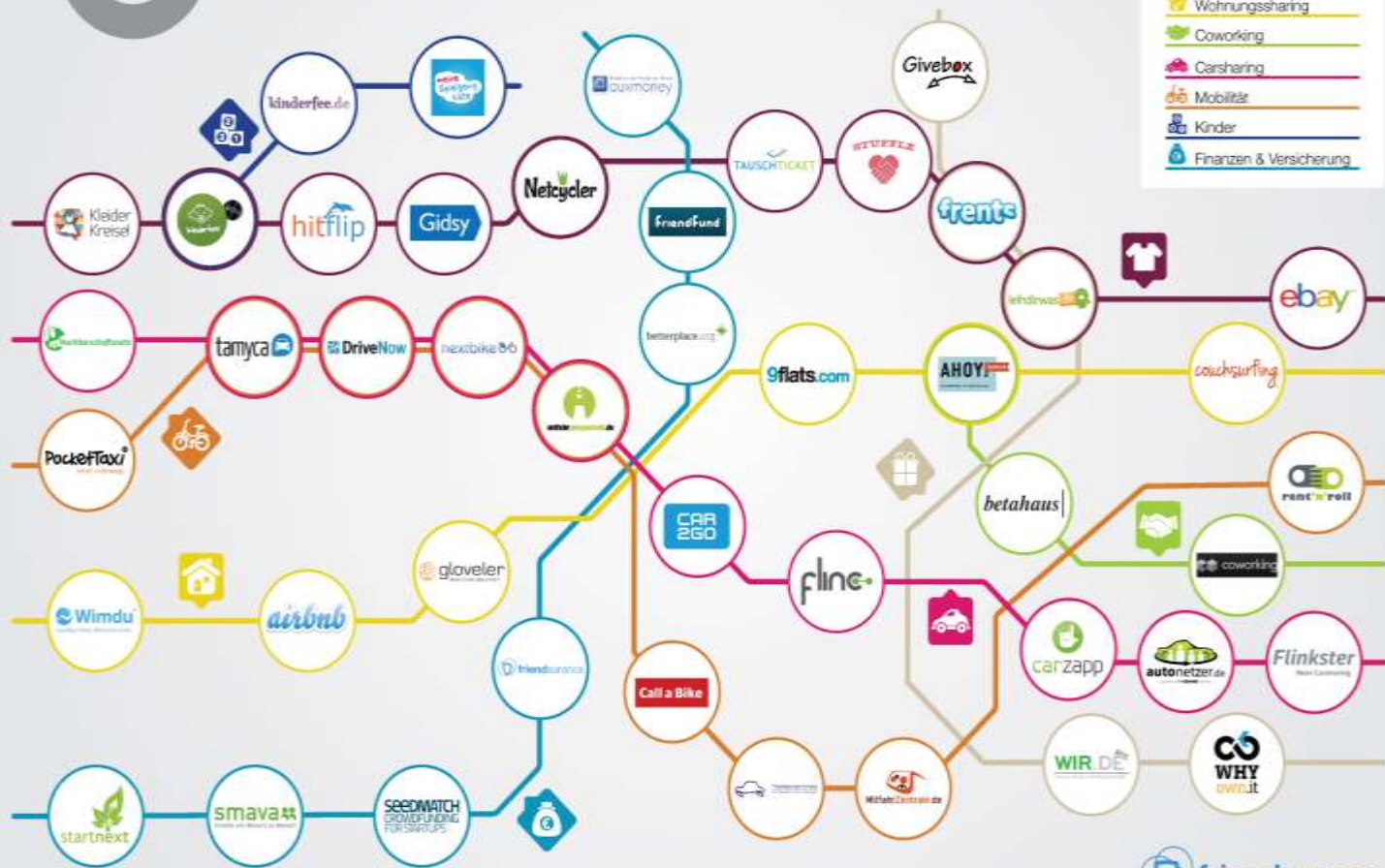
Loesje

Waarde toevoegen

1. risico's beheersen
2. vastgoedwaarde verhogen
3. footprint reduceren
4. kosten reduceren
5. flexibiliteit verhogen
6. gebruikerstevredenheid verhogen
7. gebruiksactiviteiten ondersteunen
8. ruimtelijke kwaliteit verbeteren
9. imago versterken
10. cultuur ondersteunen
11. innovatie stimuleren
12. samenwerking bevorderen

SHAREECONOMY

Die deutsche Shareconomy Landschaft



Legende

- Verleihen & Verschenken
- Tauschbörse
- Wohnungssharing
- Coworking
- Carsharing
- Mobilität
- Kinder
- Finanzen & Versicherung







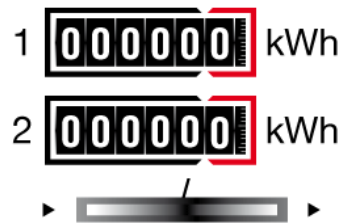
Hurenvanburen

Huur en verhuur spullen en diensten in je eigen buurt



STR OOM VERS NELL ING

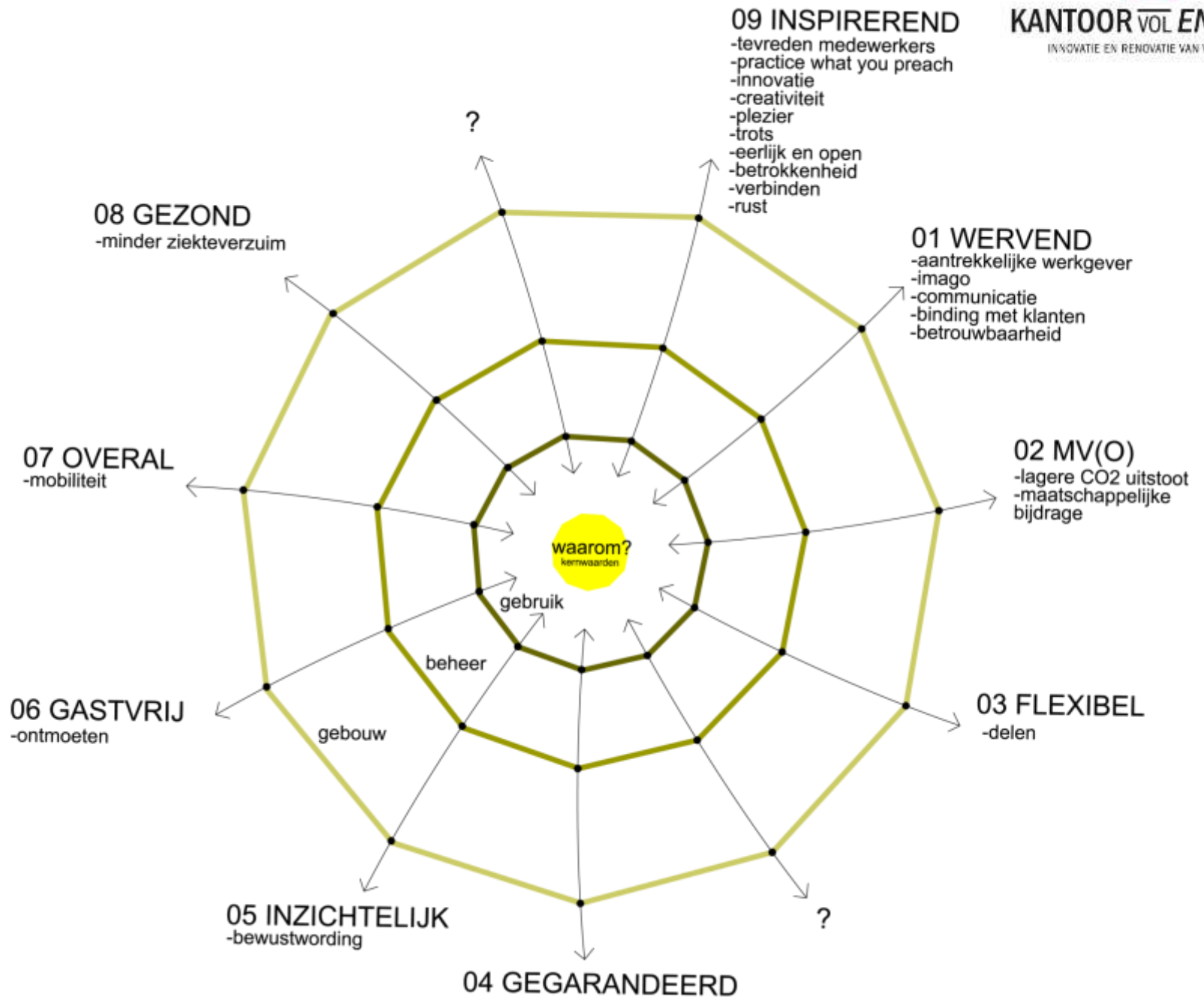
Deal De Stroomversnelling:
111.000 huurwoningen naar energienota=0





KANTOOR ^{VOOR} *ENERGIE*

INNOVATIE EN RENOVATIE VAN VASTGOED



Waardedrijver

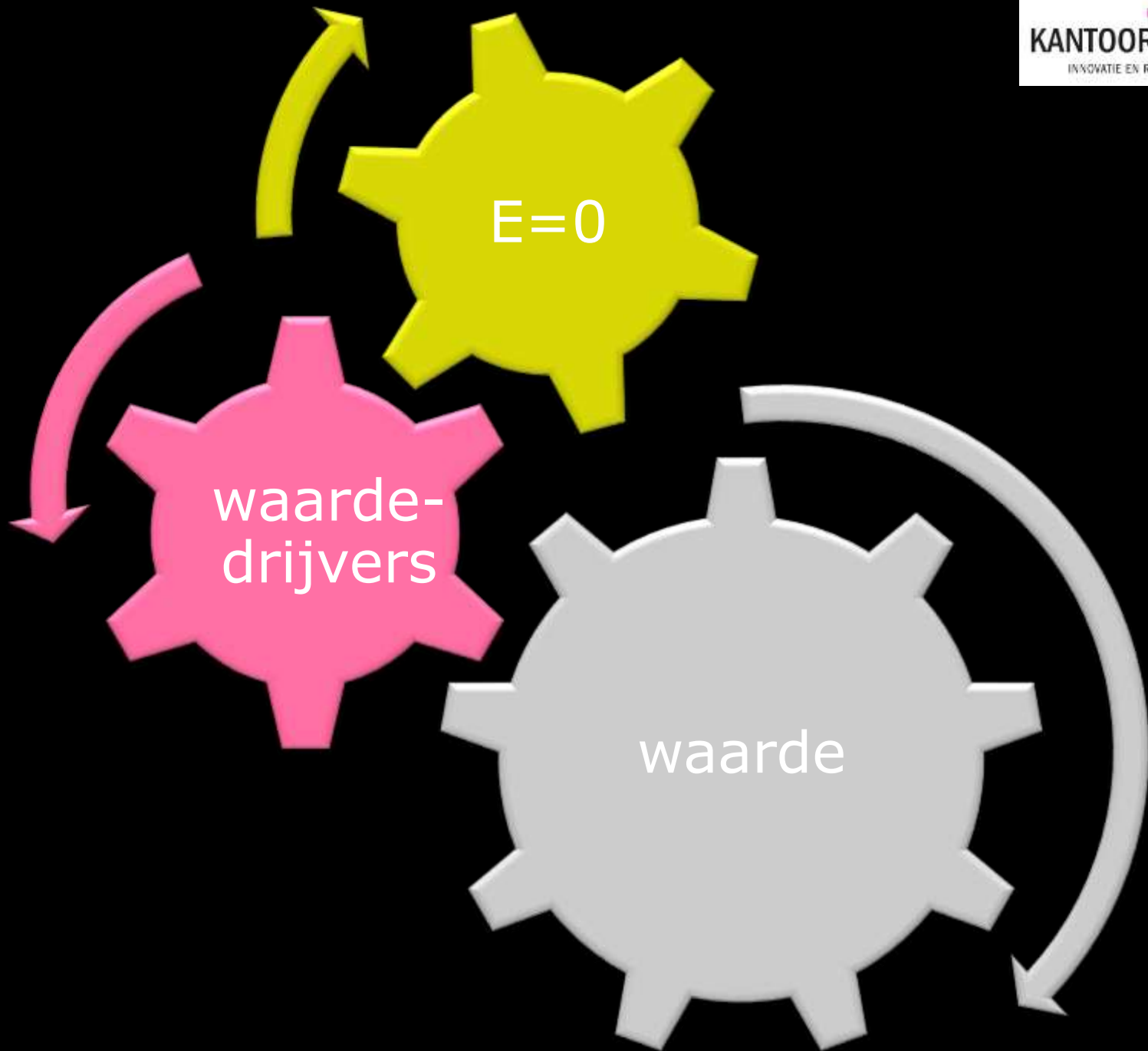
- Gezond
- Wervend
- MV(O)
- Flexibel
- Inzichtelijk
- Inspirerend
- Gastvrij
- Gegarandeerd

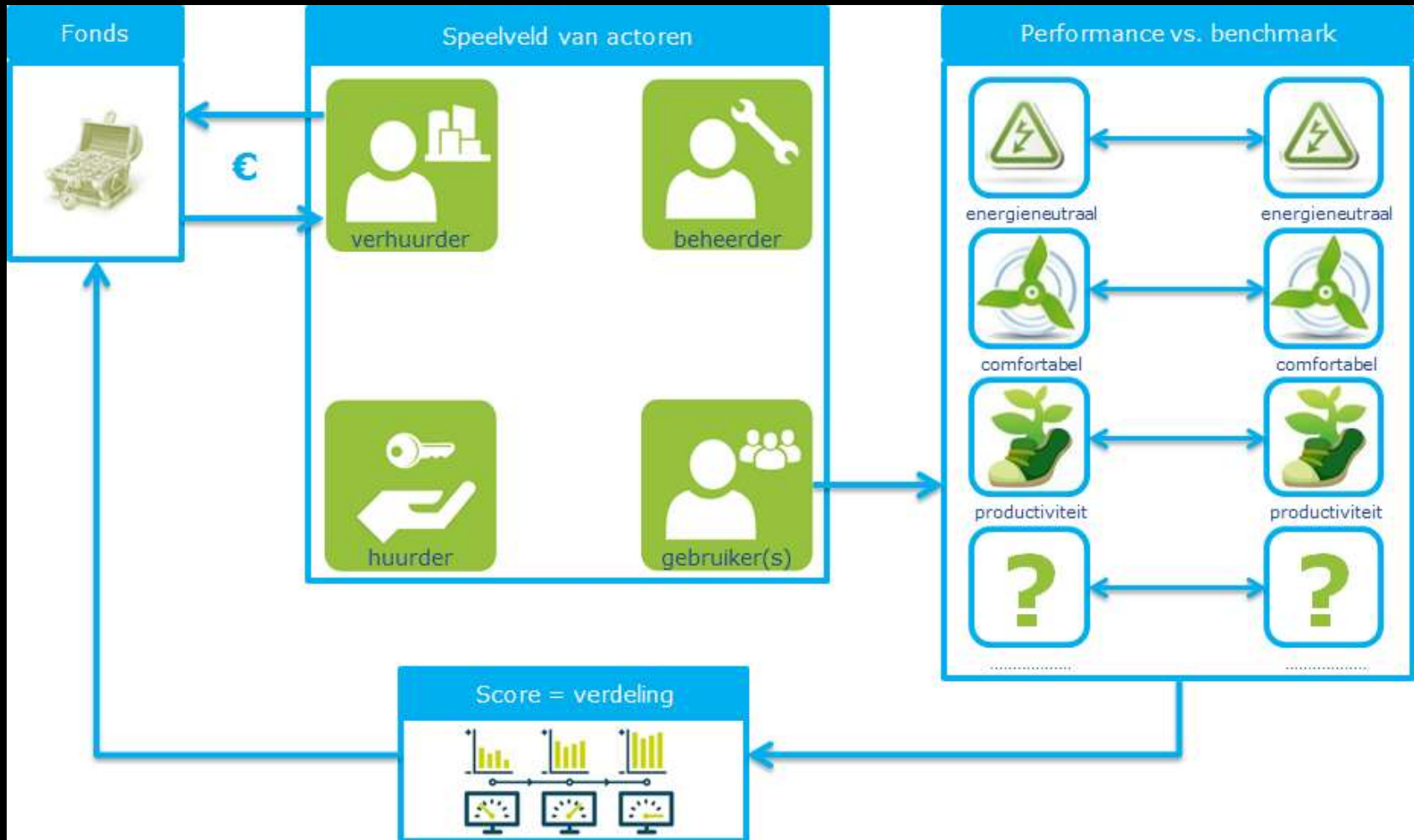
Baathouder?

- HRM
- Facilitair
- Marketing/HRM
- CSR
- Facilitair
- Facilitair
- HRM
- Facilitair

Indicator

- ZV/premies
- HV
- MK/Werving
- CO2 footprint
- E-besp door gedrag
- Tevreden mw





**WAAROM
MOEILIJK DOEN
ALS
HET SAMEN KAN**

Loesje

Keten = één bedrijf

- ontschotten (waardeketen)
- denken en handelen als één organisatie
- 'extended enterprise'
- keten *extern*, maar ook *intern*
- zakelijke doelen en belangen
- projectongebonden samenwerking > leren

Heel veel goede voorbeelden...!

- De Stroomversnelling: 111.000 huurwoningen naar energienota=0
- Kantoren vol Energie
- ketenintegratieprogramma's
- heel veel innovaties in projecten
- Vernieuwing Bouw
- Bouwcampus
- Opdrachtgeversforum
- Etc. ...

#HetNieuweBouwen

- levering totaalproduct
- gezonde en flexibele producten
- zelfvoorzienende gebouwde omgeving
- product zonder opleverpunten
- garantie bij 1 partij
- productieproces conceptueel, industrieel en efficient
- duurzaamheid en circulariteit als uitgangspunt
- bundeling rekening en risico
- social return
- transparante ICT oplossingen
- uitdagende contractvormen/financieringsconstructies

Opdrachtgeverschap

- goed opdrachtgeverschap is essentieel voor goede bouw- en projectcultuur
- opdrachtgeverschap verder professionaliseren
- in deze marktomstandigheden neiging terug te vallen (inkopen op laagste prijs, 'uitknijpen')
- uitlokking strategisch gedrag
- afdelingen inkoop

Opdrachtgeverschap

- opdrachtgevers maken het verschil
- professionalisering opdrachtgeverschap
- Opdrachtgeversforum
- Leerstoel Publiek Opdrachtgeverschap
- opdrachtnemers > ...?

Conclusie



NL opgave



Duurzaamheid



Waardecreatie



Info:

h.de.jonge@brinkgroep.nl

h.dejonge@tudelft.nl