

Vastgoed markt vraagt om nieuwe benadering



WERKEN VERANDERT, VERANDERT DE HUIS-VESTINGSMARKT MEE?

De wereld verandert. Ons leven - werk en privé - ziet er steeds weer anders uit.

Een maatschappelijk verantwoorde onderneming wil in deze context een eerlijk product leveren. Hierdoor veranderen ook de wensen ten aanzien van werkruimte. Energieneutraliteit is daar een van.

Continue verandering vraagt om een nieuwe insteek. Meer flexibiliteit en adaptief vermogen. De ondernemer moet continue denken over zijn meerwaarde, voor zijn klanten, zijn medewerkers, zijn investeerders en zijn partners. Als huurder zoekt hij werkruimte die daarbij aansluit.

Visie 2020

De manier waarop je werkt wordt een persoonlijke keuze en kan variëren van 9 tot 5 op een vaste kantoorplek met een vast contract tot werken met wie, voor wie, wanneer en waar je maar wilt.

Ieder heeft de vrijheid om een werkplek en een werkwijze te kiezen waar hij of zij zich prettig bij voelt. Hierbij spelen imago, beleving, inspiratie en de uitstraling van het pand een steeds belangrijker rol.

De nieuwe onderneming / huurder heeft deze wensen vertaald in een nieuwe huurvraag. Een huurvraag,

Ook de verhuurder moet over deze zaken na- en meedenken. De verhuurder kan aan zijn propositie in de markt werken en een AXE-effect creëren voor zijn vastgoed. Volgens ons hangt de waarde van een pand in de toekomst vooral af van de 'verhuurbaarheid':

- De energieprestatie en de mate waarin exploitatie onafhankelijk is van de ontwikkelingen op de energiemarkt;
- De mate van flexibiliteit en adaptief vermogen: het vermogen zich aan te passen aan de wensen van de huurder en deze te verrassen;
- De uitstraling in de omgeving.

De wensen en mogelijkheden zullen niet overal dezelfde zijn. Bedrijven die voorop lopen zoeken dynamiek, afwisseling en willen de laatste snufjes. Andere bedrijven hebben hier minder behoefte aan. Wat maakt iemand trots dat hij voor een bedrijf of op een locatie werkt? Diversiteit is gewenst.

De tijd van blauwdrukken ligt daarmee achter ons. We moeten zoeken naar strategieën en instrumenten die rekening houden met dynamiek en diversiteit van de value- en business case.

waarin performancecriteria ten aanzien van bovengenoemde aspecten zijn verwerkt.

Werkruimtes bevinden zich dan ook in gebouwen die deze nieuwe huurvraag te faciliteren: flexibel, comfortabel, energie-neutraal, duurzaam en dus representatief. Voorbereid op de toekomst!

De waarde van een kantoorpand wordt niet meer getaxeerd in de enge betekenis van het woord, het gaat niet langer over de klassieke vierkante-meter-prijs. Het nieuwe taxeren gaat over de verhuurbaarheid, de mate waarin het pand aansluit bij het werken van de toekomst en bij de daaruit voortvloeiende huurvraag.

TALK OF THE DAY

- ◆ Change is Constant
- ◆ Joining Objectives
- ◆ Samenwerken is nodig
- ◆ Wie is de huurder?
- ◆ Hoe ziet het nieuwe werken 3.0 eruit?



IN DIT NUMMER:

<i>De Wereld Verandert</i>	2
<i>Traditie en transitie</i>	2
<i>Team biedt aanpak</i>	3
<i>Samenwerken loont</i>	3
<i>IT'er doet het 's nachts</i>	3
<i>Ons team</i>	4
<i>Het klankbord</i>	5

De wereld verandert continue. Change is Constant!



KANTOOR IMPRESSIE 1920

HENRI FORD: "Ik

BEN GEEN

PAARDENFOKKER

GEWORDEN"

Henri Ford zei eens: 'Als ik mensen had gevraagd wat ze wilden, hadden ze een sneller paard gezegd. Dan was ik nu fokker van Arabische volbloeden geweest, geen autofabrikant.'

Zo is het ook met het werken. Enkele jaren geleden had niemand voorzien dat we nu allemaal een tablet op tafel zouden zetten bij vergaderingen, dat je bij binnenkomst op kantoor het bureau pakt wat jou op dat moment het meeste aanstaat. Werken verandert. Maar hoe, wanneer en wat past bij een bedrijf en zijn medewerkers?

Dit geldt dus ook voor huisvesting. Hoe benutten we de ruimte? Werken we van 9 tot 5 of 24/7. Is het slim om met de verhuurder te praten over een energiezuinig

kantoor, of kunnen we nu al samen al discussie aangaan over de route naar een energieneutraal kantoor. En hoe faseren we dat, hoe ziet die gezamenlijke routekaart er uit.

Dit zijn de vragen, die wij als expert team, vanuit onze kennis en ervaring op dit gebied samen met bij huurders, verhuurders, bouwbedrijven en de andere partners, gaan beantwoorden. Ook veranderingen in de ruimte zijn nodig. Zijn de lift, de deuren etc. groot genoeg om eenvoudig te kunnen veranderen? Oude ziekenhuizen moeten zich aanpassen aan de obese patient.

Technische ontwikkelingen gaan razendsnel. Energielabels lopen al weer uit de pas voor ze goed en wel ingevoerd zijn, de A+++ koelkast staat al in de winkel. Slimme combinaties van functies worden bedacht. In een fitness ruimte kan energie opgewekt worden om de verlichting te laten branden. Een computer kan als verwarming dienen, een zwembad als warmtebuffer.

Wie gaat hier in de toekomst in investeren? De banken, vastgoedfondsen of zijn kantoren over enkele jaren van de crowd? Koopt een bedrijf zelf zijn pand of is het generationaliseerd? Misschien kan een bedrijf de aanpassingen financieren uit tweede geldstromen, zoals een galerie in de ontvangsthof of reclame op de gevel.

Traditie zit van binnen, transitie komt van buiten?

De grote kantelingen in onze maatschappij blijken over het algemeen van buiten de bestaande markten en ketens te komen.

Aanbieders van nieuwe oplossingen en methoden, bijvoorbeeld op gebied van communicatie, mobiliteit, en natuurlijk voor de energievoorziening zorgen voor de omslag in een markt.

Bestaande conservatieve partijen zijn onge-lofelijk goed in wat ze nu doen, maar vergeten soms dat het ook anders kan. Zij worden ingehaald door nieuwkomers en dwarsdenkers.

Ook in de vastgoed markt is er kans dat bestaande partijen ingehaald worden. De beleggingsportefeuille van 'groene investeerders' groeit fors. Er is aanbod van kapitaal en steeds meer bedrijven willen zich in een duurzaam kantoor vestigen.

WHATSAPP GOOIT

BUSINESS MODEL

VOOR MOBIELE

TELEFONIE

AANBIEDERS OM

Expertteam biedt aanpak voor kantoor vol energie

Het startpunt van het vraagstuk is de huurder. Maar wie is dat, wat wil hij of zij, wat is zijn of haar value case?

Wie is de huurder? Is dat de directie, de RvC, het hoofdkantoor, de HR- of facility manager of is het juist de medewerker. Volgens ons hebben zij allemaal reden om zich druk te maken over het werken, de werkplek, de huisvesting, kosten, baten en het imago. We zoeken een goede representatie van de huurder.

We laten huurders de modernste kantoren zien en de ontwikkelingen op het gebied van werken, energiebesparing en duurzame energie-opwekking, uitstraling en rol in de maatschappij. Hoe kijken zij tegen de continue veranderingen aan, hoe willen ze daarmee omgaan? Wat betekent dat voor de relatie met de verhuurder en andere partijen?

We stellen vragen zonder aannames en zoeken naar de vraag achter de vraag. Vervolgens vertalen we de wensen naar een routekaart die door huurder en verhuurder gezamenlijk afgelopen kan worden. Daarbij houden wij er rekening mee dat een éézijdige value case géén value case is. Wij

nemen ook de belangen van de verhuurder mee en gaan op zoek naar de gezamenlijke value case.

Hoe gaan de huurder en verhuurder, maar ook andere stakeholders met elkaar samenwerken? We hebben een klankbord met het scala aan stakeholders die geraakt worden: investeerders, vastgoedbeheerders, eigenaren, verhuurders. Hoe kijken zij hier tegen aan? Met die partijen gaan we op zoek naar nieuwe vormen van samenwerken.

Wie pakt welke rol, kunnen partijen elkaar vinden, is er input van derden nodig om up to date te blijven? Vanuit de samenwerking komen de concrete deliverables voort om de nieuwe manier van werken te faciliteren voor alle partijen.

We gaan Henri Ford voorbij. De 'zwarte vierkante meter' van Ford wordt 'werken in de kleur die de klant wil'. **Werken vol Energie!**

"WHAT JOBS WILL ROBOTS TAKE"

NEARLY HALF OF AMERICAN JOBS TODAY COULD BE AUTOMATED IN "A DECADE OR TWO," ACCORDING TO NEW RESEARCH. THE QUESTION IS: WHICH HALF?

(BRON: WWW. THEATLANTIC.COM)

IT'ers doen het 's nachts

Nachtwerk slecht voor je? Niet volgens sommige IT'ers. Geen betere tijd dan de nacht om door te werken en creatief te zijn, vinden ze.

Yves Goeleven (34) is consultant bij Caggemini en daarnaast zelfstandige. 'Ik werk vijf, zes keer per week 's avonds, van tien uur 's avonds tot rond één uur 's nachts. Ik ken veel mensen die dat doen.

De rust op dat moment is onbetaalbaar. Als je vier uur gefocust kan doorwerken, krijg je evenveel gedaan als anders in een hele week.'

(bron: Intermediair)

Day 1: Ethics



Duurzame huisvesting begint met duurzame samenwerking

De noodzaak voor flexibiliteit en adaptiviteit van bedrijven aangaande huisvesting wordt steeds groter.

Het inspringen op nieuwe behoeften vereist partnerschap met betreffende stakeholders.

"Partijen zullen elkaar moeten vinden wat betreft de doelstellingen voor een gebouw en de financiering hiervan", zo geeft het

expertteam Werken vol Energie aan.

Het samenbrengen van doelen, Joining Objectives, is een randvoorwaarde om een stap verder te komen.

"Voor alle partijen moet er een goede business case liggen, anders gaat er niets gebeuren."

Contactpersoon
Ronald Dijkgraaf

Telefoon: 06 24912146
E-mail: rjdijkgraaf@hotmail.com

**BEZOEK ONZE PITCH
WERKEN VOL ENERGIE
OP YOUTUBE**

[WERKEN VOL ENERGIE](#)

Het team

Traditie zit van binnen, transitie komt van buiten. Ons team bestaat uit een samenwerkingsverband van transitie-experts 'van buiten' én 'van binnen' die de nieuwe huurdersvraag en de daaraan gekoppelde oplossingen elk vanuit hun eigen invalshoek benaderen.

Deze kerngroep wordt ondersteund door een uitgebreide klankbordgroep 'van binnen', met professionals uit de bouw-, vastgoed- en kantorenmarkt.

De kernteamleden

Ronald Dijkgraaf is adviseur en projectmanager energietransities en verandermanager.

De beschikbaarheid van energie heeft veel invloed op onze welvaart. Het is de drijvende kracht, maar ook een veroorzaker van grote problemen. De oplossingen en uitdagingen liggen in de techniek, maar ook in wat mensen beweegt en hoe we ons organiseren. Dit maakt de energietransitie in al zijn facetten interessant voor mij. Als ervaren adviseur en projectmanager in de energietransitie en liberalisering tracht ik bij te dragen aan de omslag naar een duurzame energievoorziening.

Jan Willem Kanters is econometrist, scenario-denker en transitie-analist.

Naast 16 jaar ervaring in ontwikkeling, ontwerp, consultancy en management van slimme software, specialiseert hij zich sinds 2011 in nieuwe businessmodellen en transitie-analyse rond duurzame energie, circulaire economie en grondstoffenschaarste. In de samenwerking met Joining Objectives, onder andere betrokken bij de uitwerking van SparkQ, een Quickscan en routekaart voor integrale verduurzaming van sportparken, bedrijventerreinen en verzamelgebouwen.

Michel Osseweijer is business innovatie consultant bij GreenBirdz.

Snelle ontwikkelingen in technologie en ICT maken nieuwe wijzen van organiseren mogelijk. Veel organisaties zoeken naar nieuwe wegen. Michel inspireert en helpt klanten innovaties te zoeken, te vinden en te implementeren. Het ontwikkelen van een nieuw duurzaam kantoorconcept is een enorme uitdaging omdat juist in kantoren nieuwe wijzen van organiseren zullen ontstaan.

Mabel Maurick is een gedreven huisvestingsadviseur.

Zij adviseert de woningmarkt, utiliteit en retail, is strategisch partner voor grote beursgenoteerde vastgoed partijen, een omdenker, motivator en verbinder. Ruim 25 jaar ervaring als ondernemer, met altijd de focus gericht op de behoefte van de klant. Revitalisaties en transformaties van bestaande gebouwen worden gecombineerd met het inhuiszen en faciliteren van nieuwe gebruikers. Complexe haalbaarheidsstudies en rendementsberekeningen, directievoering over renovaties, schrijven van bestekken en maken van bestektekeningen is maar een selectie uit haar dagelijkse praktijk.

Ward Mouwen is architect en stedenbouwkundig ontwerper van toekomstbestendige gebouwen

en stedelijke gebieden. In onze gebouwe omgeving speelt energie een zeer belangrijke rol waardoor het noodzakelijk is om slim en efficiënt om te gaan met onze energiebronnen en waar mogelijk lokaal duurzame energie op te wekken. De sleutel tot een geslaagde energietransitie bij gebouwen zit in de integrale benadering van de aanpak. Het gebouw zelf, de directe omgeving, financiële en juridische mogelijkheden en -last but not least- de gebruiker, spelen elk hun rol in de oplossing.

Job Swens is adviseur energiebesparing en duurzame energie bij J-OB.

We hebben geen energieprobleem. Duurzame bronnen dekken onze energievraag ruimschoots. Van de zon alleen al ontvangt de aarde 9.000 maal onze totale energiebehoefte. Het probleem zit bij de transitie naar deze bronnen. Job houdt zich sinds 1994 met dit probleem bezig. Daarbij richt hij zich steeds op het wegnemen van de knelpunten. Door middel van pilot projecten doorbreekt hij impasses op het gebied van wet- en regelgeving, techniek en maatschappelijke acceptatie.

De klankbordgroep

Om opschaling van de toepassing van de ontwikkelde aanpak kansrijk te maken krijgt het expert team ondersteuning van een klankbordgroep van vernieuwende stakeholders uit de utiliteit en retail: investeerders, vastgoedbeheerders, eigenaren, verhuurders en huurders. Zij zullen regelmatig de visie, aanpak en modellen, die het expertteam ontwikkelt, toetsen aan de haalbaarheid en toepasbaarheid binnen hun eigen organisaties.

Deze klankbordgroep bestaat op dit moment uit:

Lara Muller	Head of Corporate Social Responsibility bij Corio
Dominique van Elsacker	Manager “Het Nieuwe Kantoor” bij NSI
Niels van Dijk	Directeur van Total Solutions
Menno de la Vienne (onder voorbehoud)	Directeur van Utrecht Investment Agency
Khing Go	Manager Business Development bij INNAX
Remko Zuidema	Chairman Briqs Foundation