

# Trendbreuk in ontwikkeling van vastgoed

*Martin Stijnenbosch*

# Leven in een interessante tijd

- Financiële crisis sinds juni 2008
  - Val van Lehman Brothers
  - 465 miljard garantstelling (77% BNP 2012)
  - 1.007.191.000.000
- Economische crisis
  - Triple recessie: nog nooit vertoond
- Vastgoedbubbel
  - 1 miljoen woningen onder water
  - Enorme afwaarderingen commercieel vastgoed

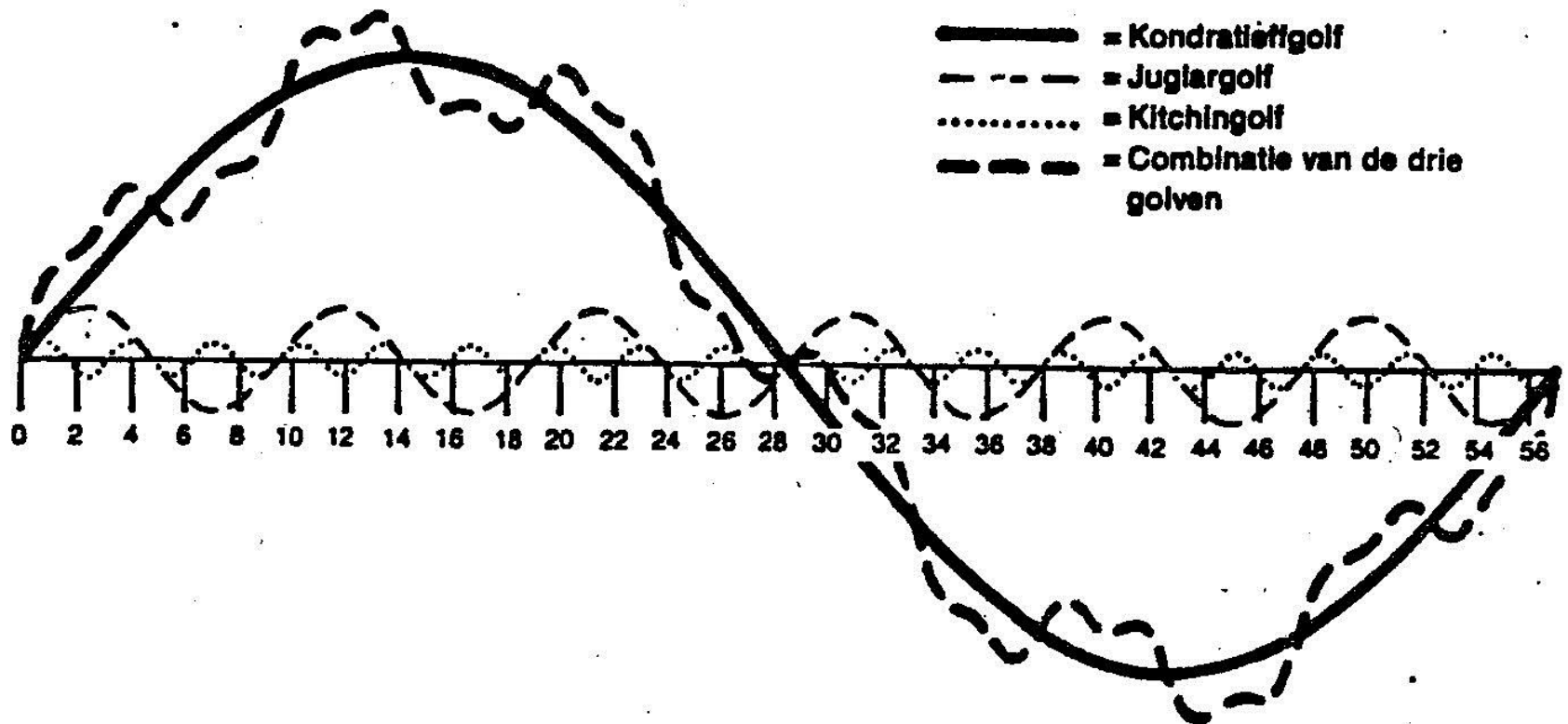
# Sluipende omwenteling

- Structurele veranderingen in:
  - Economie
  - Maatschappij
  - Ruimtelijke ordening
  - Vastgoedmarkt
- Gevolgen voor:
  - Projectontwikkeling in de toekomst

## .....in economie

- Nieuwe vijfde Kondratieff cyclus begonnen
  - begonnen in 1990
  - duurt tot ongeveer 2040
  - voorspoed met haperingen
- Nieuwe dragers: computer, ICT, Internet, biotechnologie, nieuwe materialen, nanotechnologie, nieuwe energiebronnen, kabel/satelliet

# LANGE CONJUNCTUURGOLF VAN KONDRATIEFF

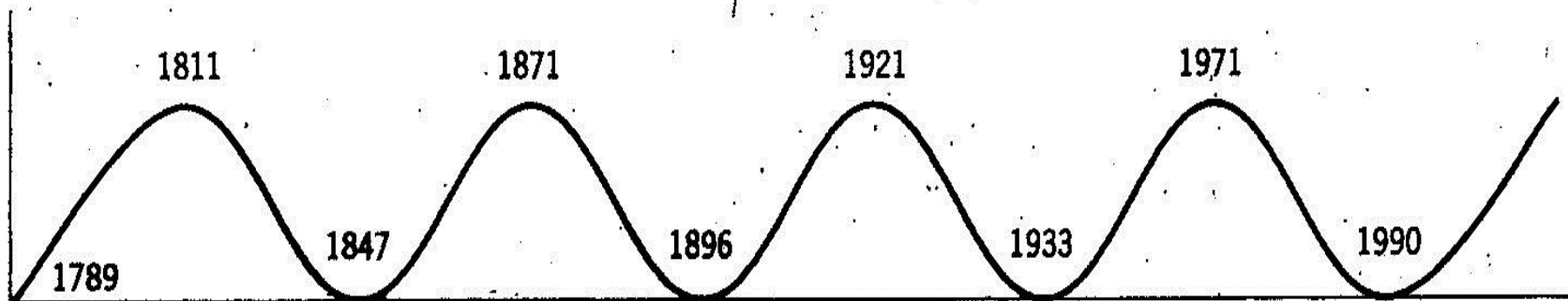


*De combinatie van Kondratieff-, Juglar- en Kitchinggolven volgens Schumpeter.*

# KONDRATIEFFCYCLUS

## De lange conjunctuurgolf van Kondratieff in geschematiseerde vorm

De lange golf, 1789-2020



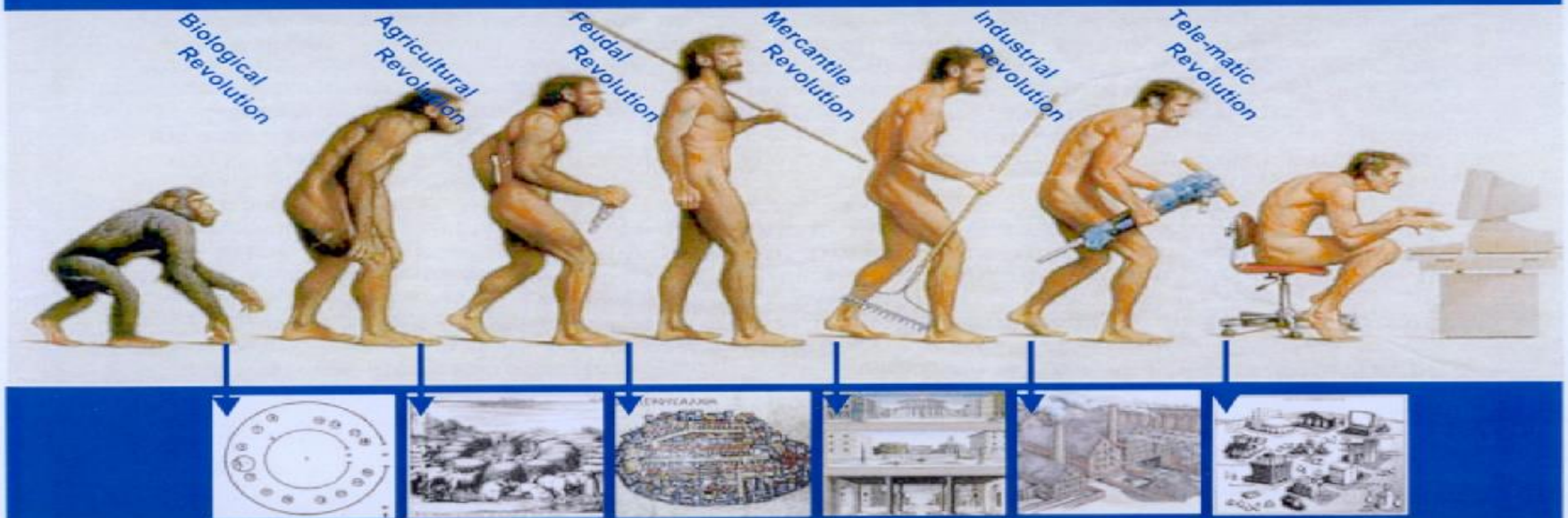
NRC Handelsblad 230503 / Bron: Why Yesterday Tells of Tomorrow

# .....in economie

- Nieuwe economische orde; continue druk tot vernieuwing; dynamiek
- Internet eerste massamedium waar iedereen toegang toe heeft, kent geen baas, geen directie en nauwelijks een gezagsstructuur
- Emancipatie vrouw; tweeverdieners; dagindeling wordt 'leitmotiv'
- Individualisering, verlies ideologie;
- Opkomst ZZP-ers; van werknemerschap naar ondernemerschap;
- Terugtrekkende overheid; einde verzorgingsstaat

.....in economie

## Trends through centuries



Urban Evolution



# .....in maatschappij

- Veranderende economie, strijd islam-christendom en veranderend milieu zijn megatrends (Bakas);
- Terugtrekkende overheid, einde verzorgingsstaat;
- Demografische trends (vergrijzing, daling bevolking, immigratie(?));
- Veiligheidsdenken (gated communities) + groepen willen bij elkaar zitten

# ....in ruimtelijke structuur

- nog niet aangepast; wel eerste tendensen zichtbaar; bv. brede school;
- brandpunt worden de knooppunten in het sociale verkeer (school, supermarkt, concentratie bedrijvigheid e.a.)
- in principe kan alles overal; ruimtelijke structuur wordt opener
- flexibilisering van werk; kleinschalige meer gespreide kantoren
- menselijke maat centraler;

# ....in ruimtelijke structuur

- Van een synchrone samenleving
  - Fulltime werken, vaste tijden, kostwinners, beperkte mobiliteit etc.
- Naar een desynchrone samenleving
  - Individualisering, complexiteit, agendacultuur, just-in-time labor, etc

# ....in ruimtelijke structuur

- Werken in een 'netwerkruimte' met een sturing vanuit een 'gebiedsruimte' = huidige uitdaging voor planologen
- Gebouwde omgeving uit synchrone samenleving past niet meer in desynchrone samenleving
  - Clustering gemengde activiteiten;
  - Multifunctioneel ruimtegebruik;
  - (sociale) knooppunten.

# MEERVOUDIGE DIMENSIE

	<b>OUDE STAD</b>	<b>NETWERK STAD</b>	<b>TELE STAD</b>
<b>RUIMTE</b>	Plek	Netwerk	Cyber- space
<b>TIJD</b>	lange duur	korte duur	tijdloos

# VERANDERENDE STAD

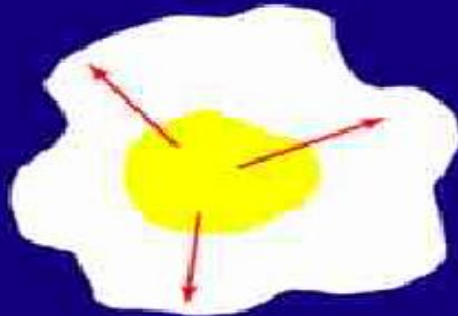
## Trends door de eeuwen heen

*boiled*



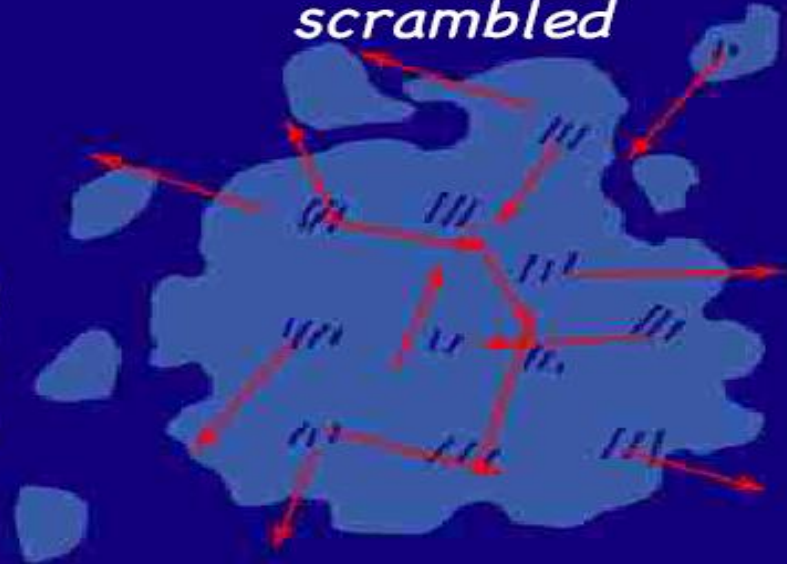
*Ancient*

*fried*



*17th-19th century*

*scrambled*



*20th century*

# Nieuwe jassen nodig

- **‘Nieuwe jassen’ voor ‘nieuwe levens’**
  - Gebouwde omgeving is ontstaan in synchrone samenleving
  - Zo ook tijdregimes en andere ‘regels’
  - “It’s a man’s, a man’s, a man’s world” [James Brown, ’66]
  - Oude jassen zorgen voor knelpunten: stress, gezondheidsproblemen, inactiviteit
- **Eerste aanpassingen komen er aan**
  - Kleinschalige ontwikkelingen;
  - Geen vast eindbeeld;
  - Flexibele wet- en regelgeving.

# .....in ruimtelijke structuur

- **Overaanbod in commerciële ruimten!!**
- kantoorruimte (vvo)
  - aanbod 2013: 7.932.000 m<sup>2</sup>
  - opname 2012: 1.180.000 m<sup>2</sup>
  - voorraad 2013: 49.129.000 m<sup>2</sup>
- winkelruimte (wvo)
  - aanbod 2013: 2.964.000 m<sup>2</sup>
  - opname 2012: 550.000 m<sup>2</sup>
  - voorraad 2013: 27.813.000 m<sup>2</sup>
- bedrijfsruimte
  - aanbod 2013: 9.274.000 m<sup>2</sup>
  - opname 2012: 2.760.000 m<sup>2</sup>
  - voorraad 2013: 52.316 hectare



# Moeilijke uitgangssituatie

- Vrijwel geen groei
  - Economische groei:
    - 2011 + 1,0% 2012 - 0,9%
    - 2013 - 0,5% 2014 + 1,0%
  - Overheidstekort
    - 2011 - 4,5% 2012 - 4,0%
    - 2013 - 3,3% 2014 -3,4%
  - Werkloosheid \* 1.000 personen
    - 2011 389 2012 470
    - 2013 560 2015 575
  - Koopkracht
    - 2011 - 1,0% 2012 - 2,5%
    - 2013 - 1,25% 2014 + 0,75%



## Gevolg andere manier van werken in vastgoed

- Makelen: meer advies
- Beleggen: nieuwe diensten
- Bouwen: kosten omlaag
- Ontwikkelaars: meer op maat

# Trends ontwikkelaar

- Herontwikkeling i.p.v. ontwikkelen
- Komst van veel kleine zeer goede ontwikkelaars voor niches versus megaontwikkelaars;
- Lang termijn commitment bij gebiedsontwikkeling
- Tijdelijk bouwen
- Conceptmatig ontwikkelen i.p.v. marktconform
- Zowel woningen als BOG

# Trends overheid

- Concentreren op regiefunctie;
- Noodzaak van opnieuw definiëren van rol;
- Intrede van one-issue partijen en a-politieke leiders;
- Discussie centraal en decentraal blijft;
- Brussel en de eigen regio belangrijker dan Den Haag
- Bij bouwen moet overheid steeds meer op de markt vertrouwen.

# Hoe nu verder ?

- Oplossingen van toen > problemen vandaag
  - Huidige concepten belemmeren het denken
  - Marktonderzoek > creatie > innovatie
  - Focus op waardecreatie
-

Wat doet veld?



# Conceptontwikkeling

Combinatie van waardefactoren die voor bepaalde doelgroep optimale waarde levert

Bedrijven/mensen bepalen zelf wat kwaliteit is ...

... publieke rol beperkt tot recht en orde.

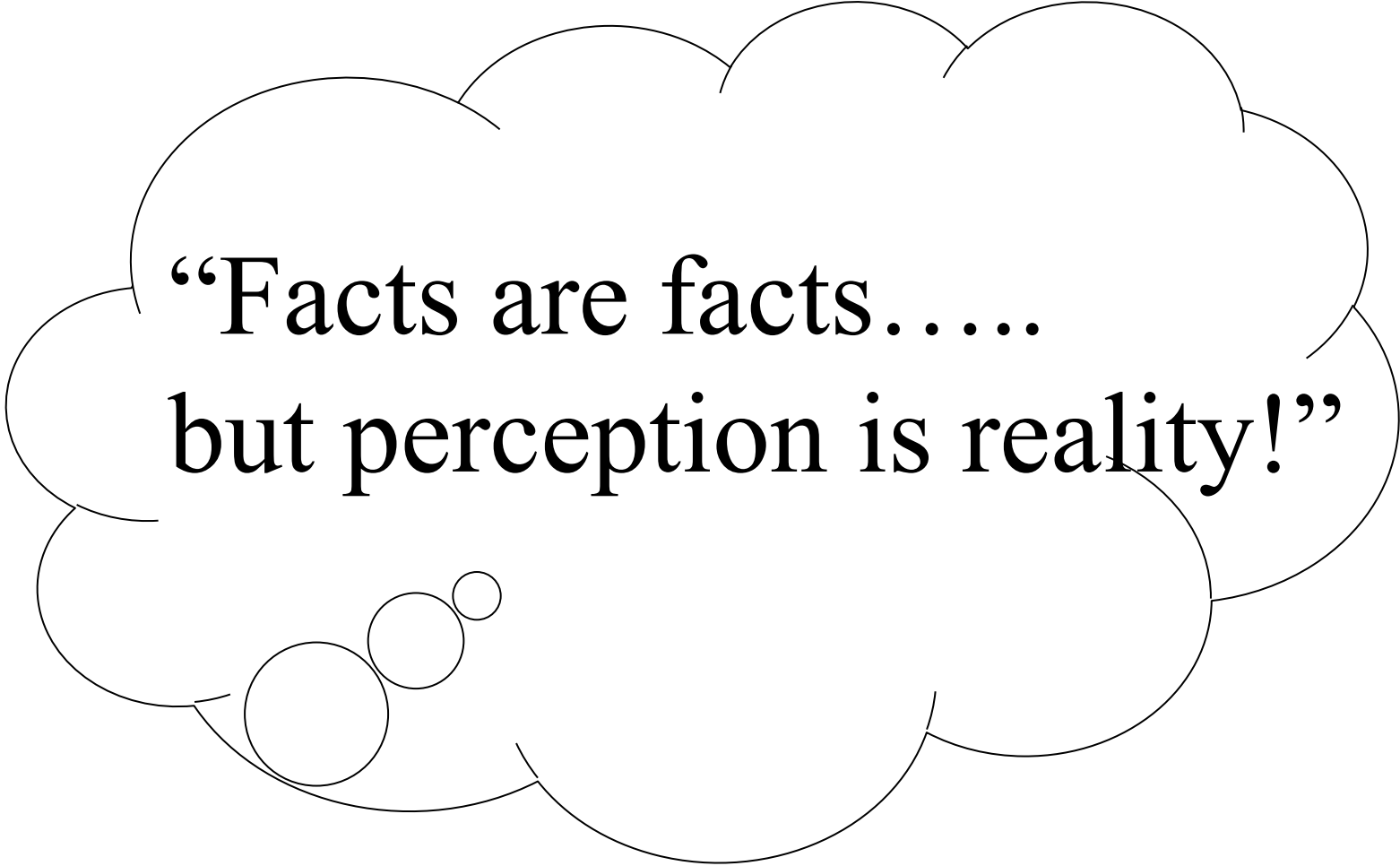
---



# Conclusie

- ‘Elton John kijk op vastgoed’
  - zet eens een andere bril op: licht vastgoed door vanuit de beleving, wensen/mogelijkheden van gebruikers;
  - betrek direct betrokken gebruikers bij de ontwikkeling

# Albert Einstein



“Facts are facts.....  
but perception is reality!”