



Veranderend speelveld

vastgoed

- Kenmerken vastgoed
 - grondgebonden
 - lange levensduur en dus lange terugverdientijd
 - beleggingsvorm
 - nodig om in de toekomst te kijken
 - belangrijk voor kwaliteit leven

visie Cor Zadelhoff

- Wat ik zo interessant vind van onroerend goed is, dat het zo'n invloed heeft op je prestaties en op je levensgenot. Het is ongelooflijk belangrijk hoe je woont en waar je werkt...

leven in een interessante tijd

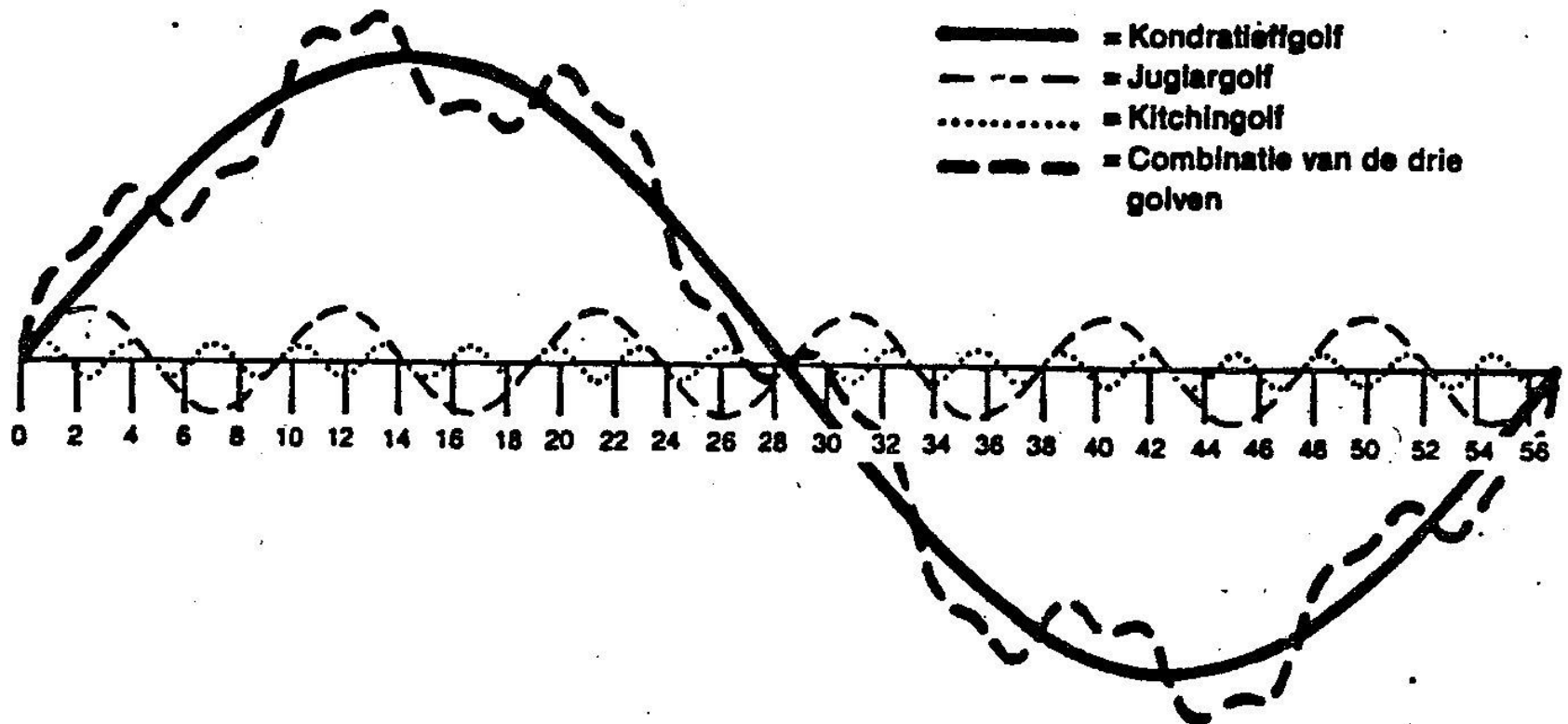
- financiële crisis sinds juni 2008
- economische crisis
- vastgoedbubbel
 - enorme afwaarderingen op vastgoed
 - 1,25 miljoen woningen onder water

sluipende omwenteling

- structurele veranderingen
 - in economie
 - in maatschappij
 - in de ruimtelijke ordening

- grote gevolgen voor
 - vastgoedmarkt
 - projectontwikkeling

lange conjunctuurgolf van Kondratieff



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

nieuwe Kondratieff cyclus

	4de Kondratieff	5de Kondratieff
nieuwe dragers	staal chemie olie, plastic	computer, ICT biotechnologie nanotechnologie
nieuwe vervoerders	auto elektriciteit	internet kabel, satelliet

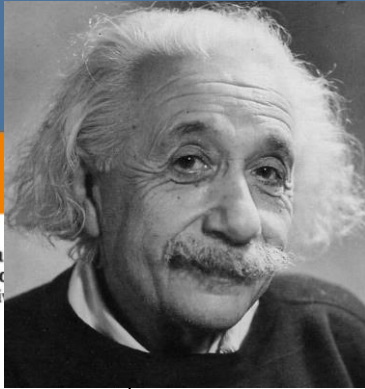
overaanbod commerciële ruimten

	aanbod 2014 <small>*1.000 m²</small>	opname 2013 <small>*1.000 m²</small>	voorraad 2014 <small>*1.000 m²</small>
kantoor	8.322	1.052	49.384
winkel	2.964	550	27.813
bedrijfs- ruimte	9.533	2.369	52.600 ha.

moeilijk vertrekpunt

	2012	2013	2014
economische groei	- 1,2%	-1,25%	+ 0,5%
overheids-tekort	- 4,1%	- 3,0%	-3,9 %
werkloosheid <small>* 1.000</small>	468	615	670
koopkracht	- 2,5%	- 1,25%	+ 0%

Albert Einstein



“We can’t solve problems by using the same kind of thinking we used when we created them”

wat doet het veld?



fundamentele veranderingen

- van gebouw naar plek, ontmoetingsruimte
- van hiërarchie naar netwerk
- van groot naar klein
- van top/down naar bottom/up
- van permanent naar tijdelijk
- et cetera

drietal onderwerpen

- organische ontwikkeling
- schaalverkleining
- waardecreatie

organische ontwikkeling

	integrale gebieds- ontwikkeling	organische gebieds- ontwikkeling
ruimtelijke neerslag	in één keer	gespreid
schaal	grootschalig	kleinschalig
proces	projectmatig	open eind
plan	eindbeeld	strategisch
ontwikkelaar	groot, professioneel	klein, particulier
rol gemeente	actief, risicodragend	faciliterend
ontwikkeling en beheer	volgtijdelijk	door elkaar

organische ontwikkeling



sleutelwoorden

- spontaan
- flexibel
- bottom-up met actieve burgers
- niet gepland
- kleinschalig

Gevolg: geheel ander plannings-
proces met andere inbreng actoren

organische ontwikkeling

- antwoord vinden op vragen als:
 - hoe ontwikkelt deze ontwikkeling zich?
 - welke partijen op welke manier betrokken
 - is sturing mogelijk?
 - succes- en faalfactoren?

schaalverkleining: woningmarkt



- ander uitgangspunt woningmarkt
 - niet meer met winst doorverkocht;
 - minder doorstroming, minder verhuizingen
 - van beleggingsobject naar woongenot
- andere benadering noodzakelijk
 - op- bij en aanbouwen vrij
 - duurzaam en innovatief
 - actief betrokken bewoners

wonen wordt weer een werkwoord

schaalverkleining zorg

- ontwikkelingen:

- nabijheid van zorg blijft belangrijk
- trend naar specialisatie
- vraaggerichte zorg; consument kritischer
- ict ontwikkelingen zoals e-health en gezondheid 2.0
- kosten vastgoed verrekenen in zorg
- verschuiving naar eerste lijn

schaalverkleining zorg

- grote gevolgen voor zorgvastgoed
 - normatieve huisvestingscomponent
 - zorgvastgoed moet multifunctioneel zijn
 - huren naast eigendom
 - flexibiliteit in nieuwbouw
 - schillenmethode ziekenhuis
 - specifiek deel: hot floor en de fabriek
 - courant deel: hotel- en kantoorfunctie

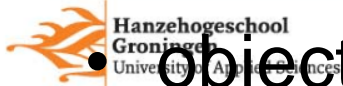
schaalverkleining ziekenhuiszorg

- antwoord vinden op vragen als:
 - welke gevolgen hebben de genoemde ontwikkelingen voor het vastgoed?
 - waar vindt welke zorg plaats?
 - hoe ziet het zorgvastgoed er dan uit?
 - welke gevolgen heeft dit voor Noordoost Groningen?

waardebegrippen

- waarde: belang gehecht aan vastgoed; subjectief; de gebruiker staat centraal
- prijs: betaald bedrag; objectief; pand centraal; historisch bepaald;
- waardebepaling gevolgen gaswinning: object (de prijs van de panden via transacties en in referentiegebieden) centraal; de gebruiker moet centraal staan

waardecreatie



- Objectieve waarde versus subjectieve waarde
 - 60% verklaard uit kenmerken woning en woonomgeving; 40% is dus subjectief
- waardeverlies gemeengoed geworden
 - acceptatie nodig voor herontwikkeling
- upcycling van bestaande gebouwen vergt
 - functievrije gebouwen
 - flexibiliteit
 - tijdelijkheid
 - creativiteit

waardecreatie

- antwoord vinden op vragen als:
 - welke gevolgen hebben de genoemde ontwikkelingen voor het bestaande vastgoed?
 - hoe vindt de waardering en taxaties van panden plaats?
 - waar is de kans op afboeking en dus de kans herontwikkeling het grootst?
 - welke gevolgen hebben de aardbevingen op het vastgoed in Noordoost Groningen?

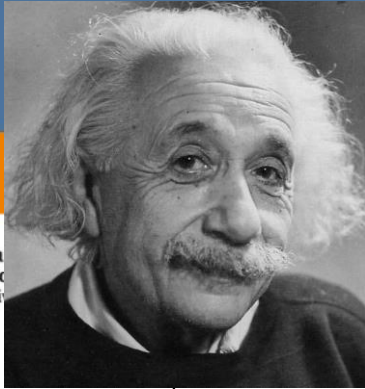
oplossing in het onderwijs

opleiden van vernieuwende vastgoed-professionals, die innovatieve antwoorden kunnen vinden op nog niet bestaande vragen.

oplossing in het kennisveld


multidisciplinair werken in het Kenniscentrum Noorderruimte biedt de mogelijkheden om tot innovatieve en creatieve antwoorden te komen voor het vastgoed.

Albert Einstein



“Logica brengt je van A naar B.....
maar verbeelding brengt je overal!”

Erasmus



“Wie durft te dwalen.....
vindt nieuwe wegen!”

zo gezegd,
zo gedaan



**Hanzehogeschool
Groningen**
University of Applied Sciences