



## Maatschappelijk Vastgoed als Businesscase

20 april 2012  
Ger van der Zanden

# Agenda

## Verdiene met duurzame casco's

- Geschiedenis van de bouw
- Multifunctioneel bouwen
- Aanbevelingen
- Vragen

# Relatie MFA's en vloeren?

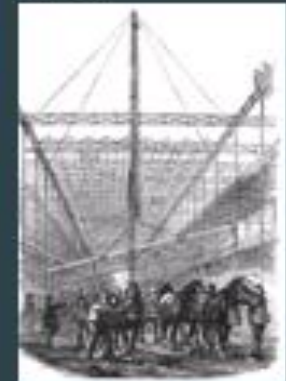
## Functies van een vloer

- Dragen van verticale belasting
- Onderdeel hoofddraagconstructie, schijfwerking
- Juridische,- akoestische en brandwerende scheiding
- Herbergen installaties
- Thermisch comfort verzorgen

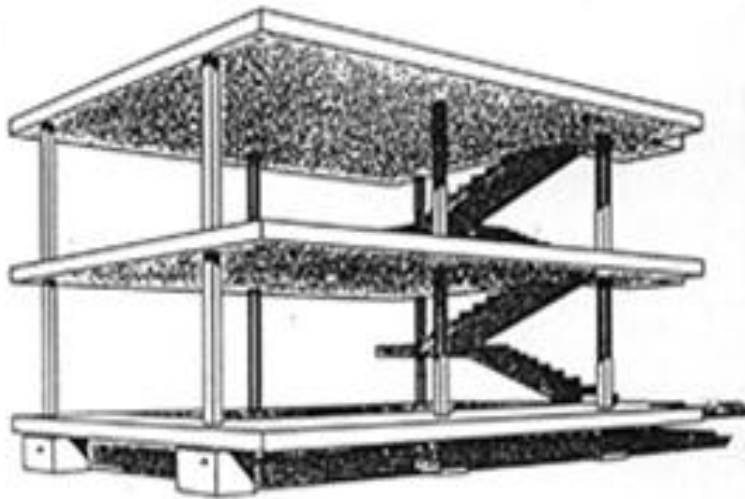
# Wereldtentoonstelling - 1851



Crystal Palace  
1851



# Dominohuis - 1914

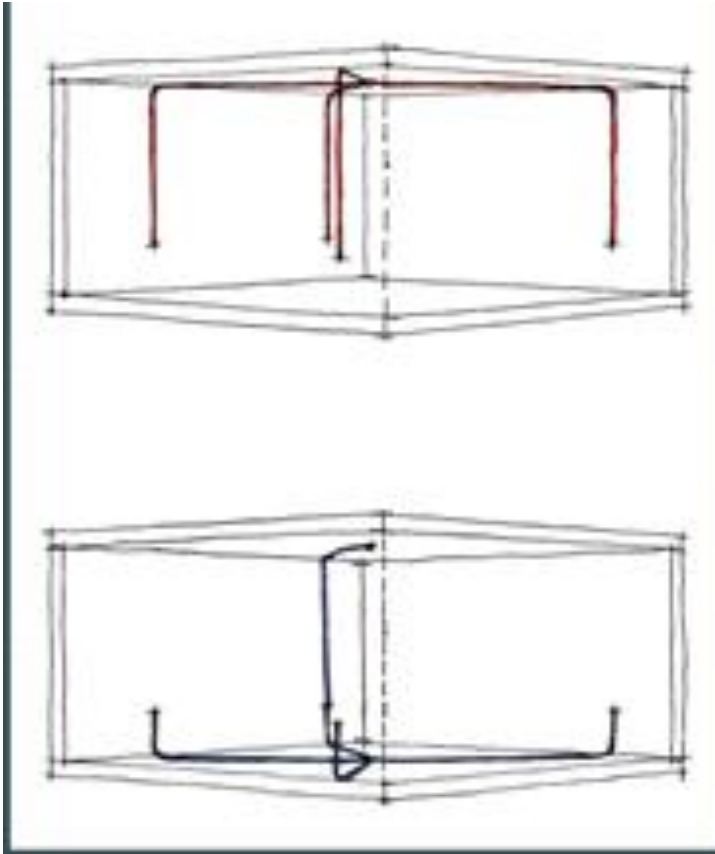


PROJETÉ PAR LE COMITÉ DES MAÎTRES D'ŒUVRE  
DE LA SOCIÉTÉ ANONYME DES MAÎTRES D'ŒUVRE  
DE LA SOCIÉTÉ ANONYME DES MAÎTRES D'ŒUVRE



*Le Corbusier*

# Waar komen de leidingen?



# Centre Pompidou?









# Agenda

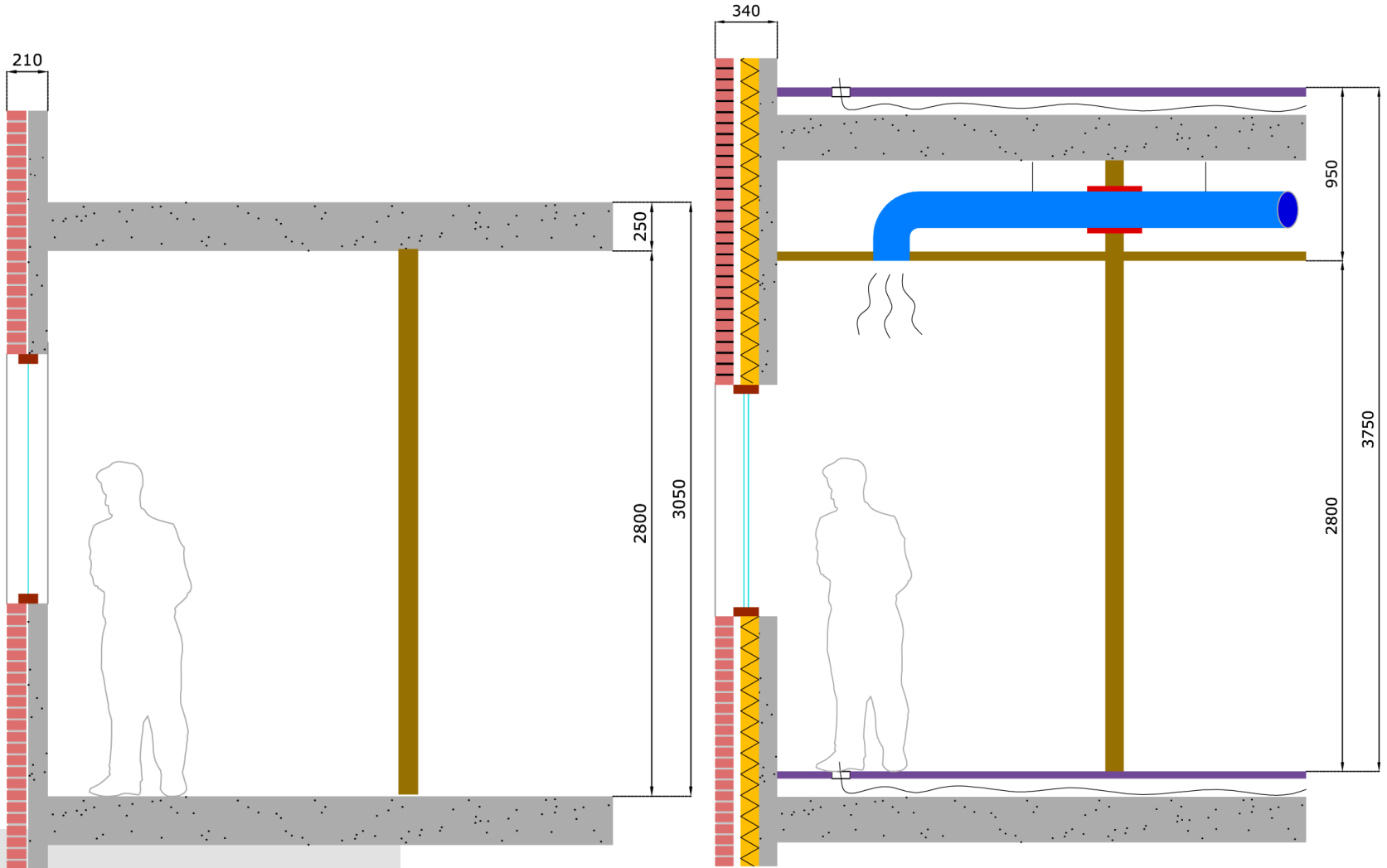
## Verdiene met duurzame casco's

- Geschiedenis van de bouw
- Multifunctioneel bouwen
- Aanbevelingen
- Vragen

# Herbergen installaties



# Toename Bouwvolume >20%



## Herbergen installaties - Slimmer ?

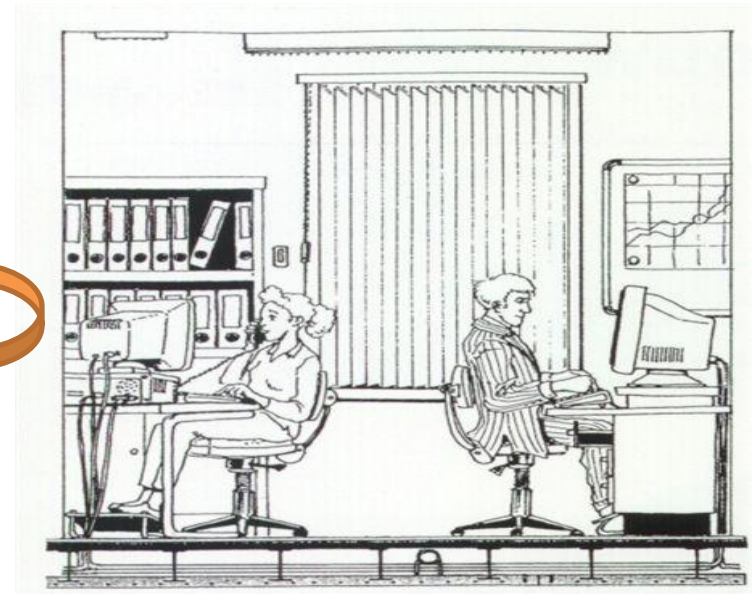
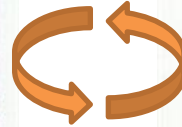
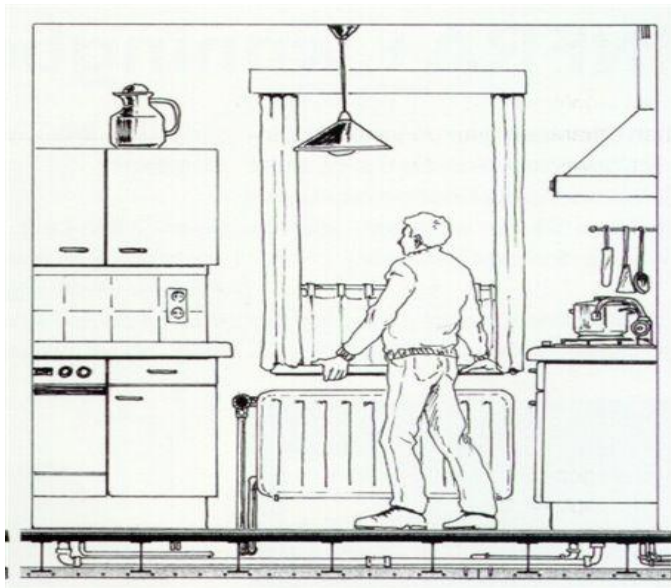




## De laatste keer 'bereikbaar'



# Wonen of Werken? Herbestemming?



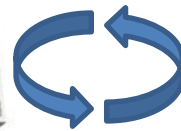


# Betaalbare huisvesting 'op maat'

Aanpasbaarheid Gebruiksoppervlak

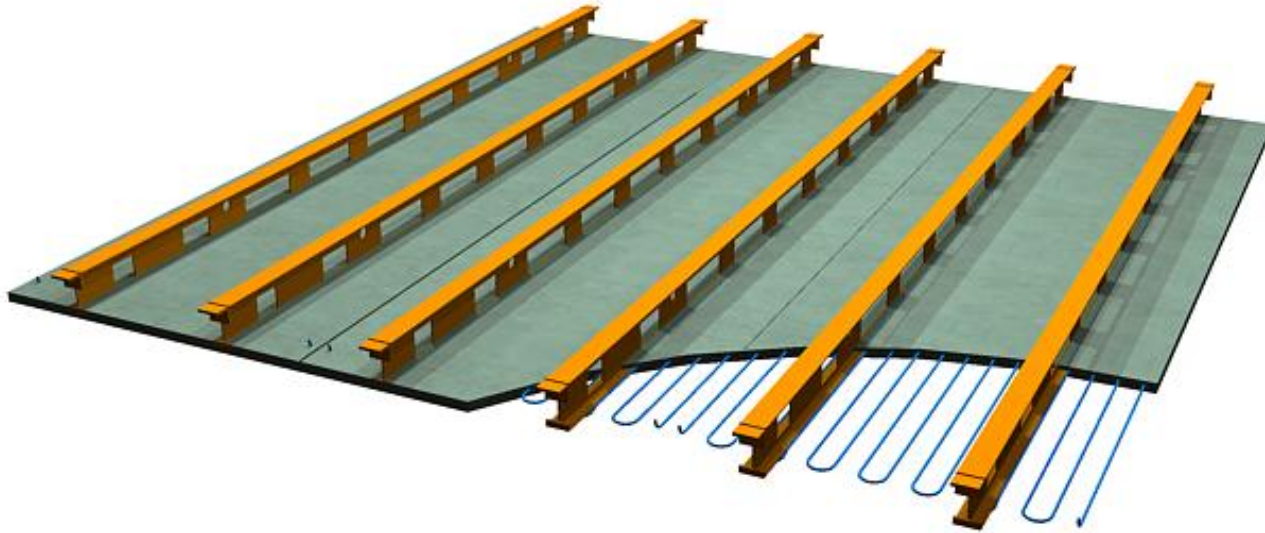


45 M<sup>2</sup>



135 M<sup>2</sup>

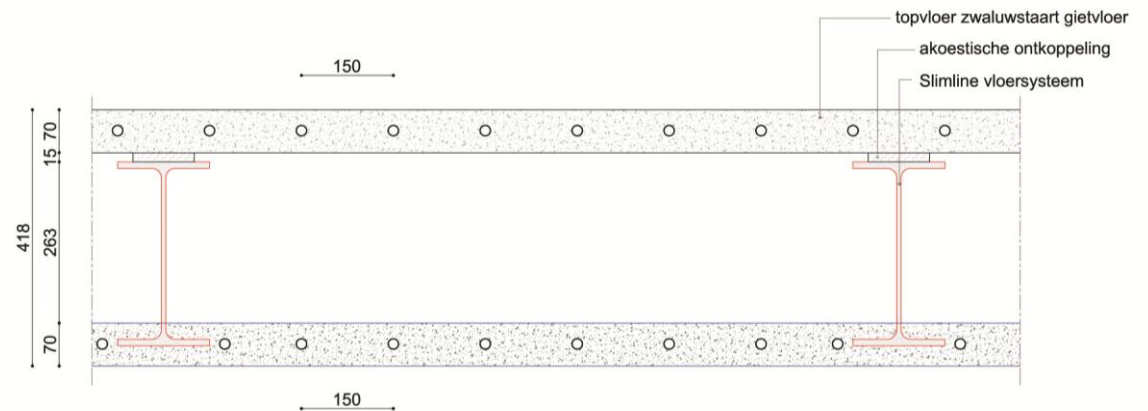
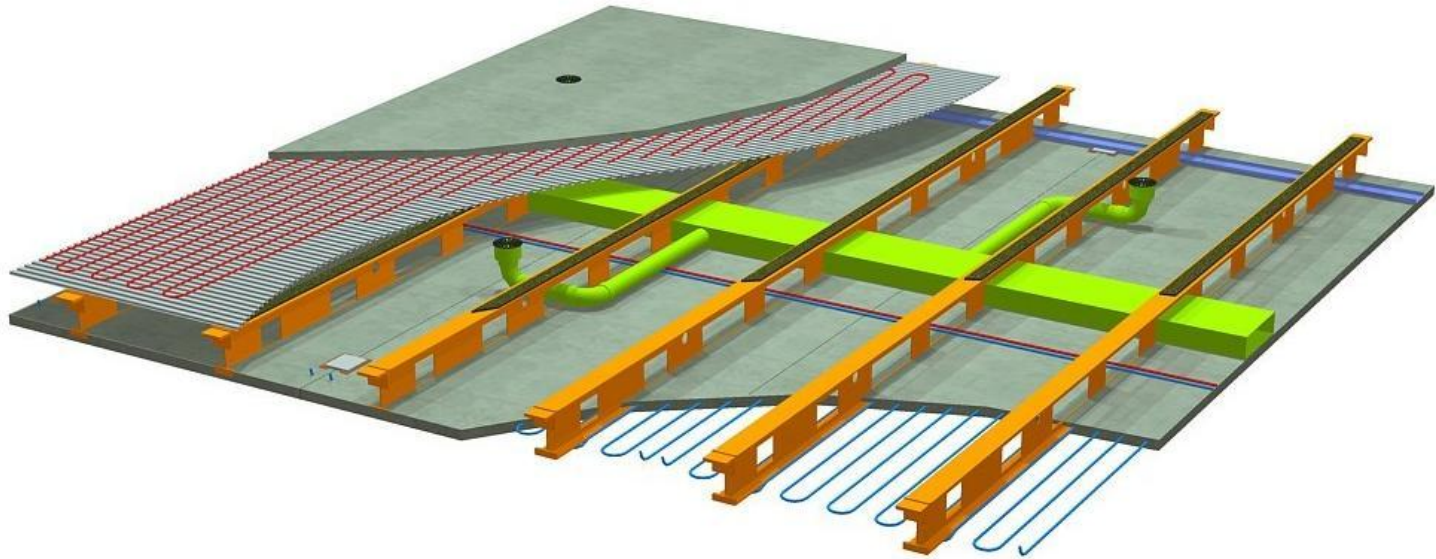
# De Slimline Oplossing



- Betonschil 70 mm
- Toepassing op dragende gevels of skeletstructuur ook 'herbestemming'

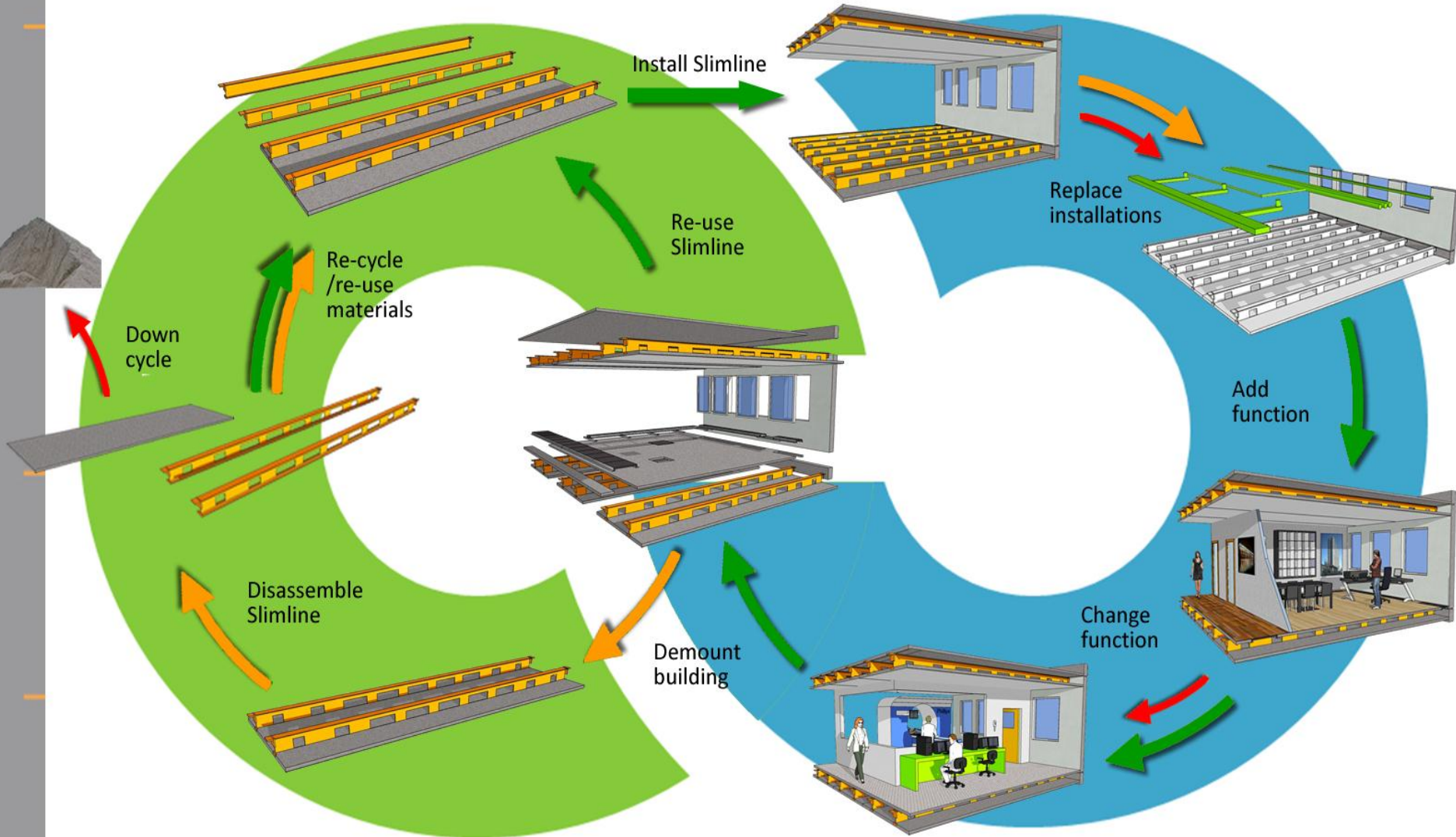


# Thermisch comfort





Sustainability vision Slimline Buildings: combine Cradle to Cradle with CO<sub>2</sub> reduction



Re-use



Re-cycle



Down-cycle / waste disposal

# Agenda

## Verdiene met duurzame casco's

- Geschiedenis van de bouw
- Multifunctioneel bouwen
- Aanbevelingen
- Vragen

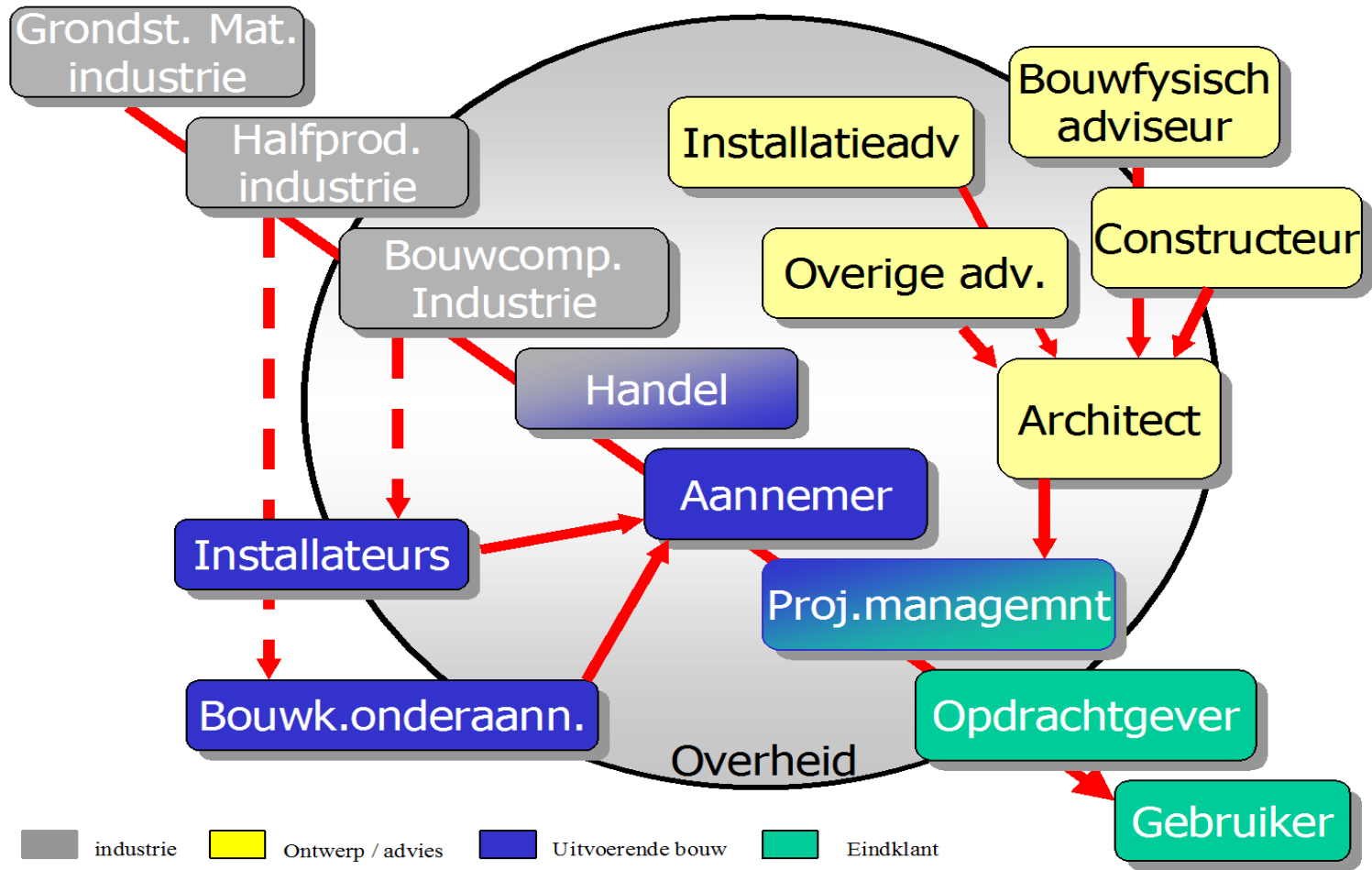
## Investeringsen vs. Exploitatie

- Gebouw < **10%** van de exploitatiebegroting; gebouw kan een efficiënt gebruik faciliteren (= andere 90%)
- Gebruikers en organisaties zijn dynamisch
- **Waarom bouwen we zo inflexibel?**
- Gebouwen gaan in 20-40 jaar 4-6 keer over de kop
- **Waarom focussen we op bouwkosten in plaats van op exploitatiekosten?**





# Partijen betrokken bij de bouw



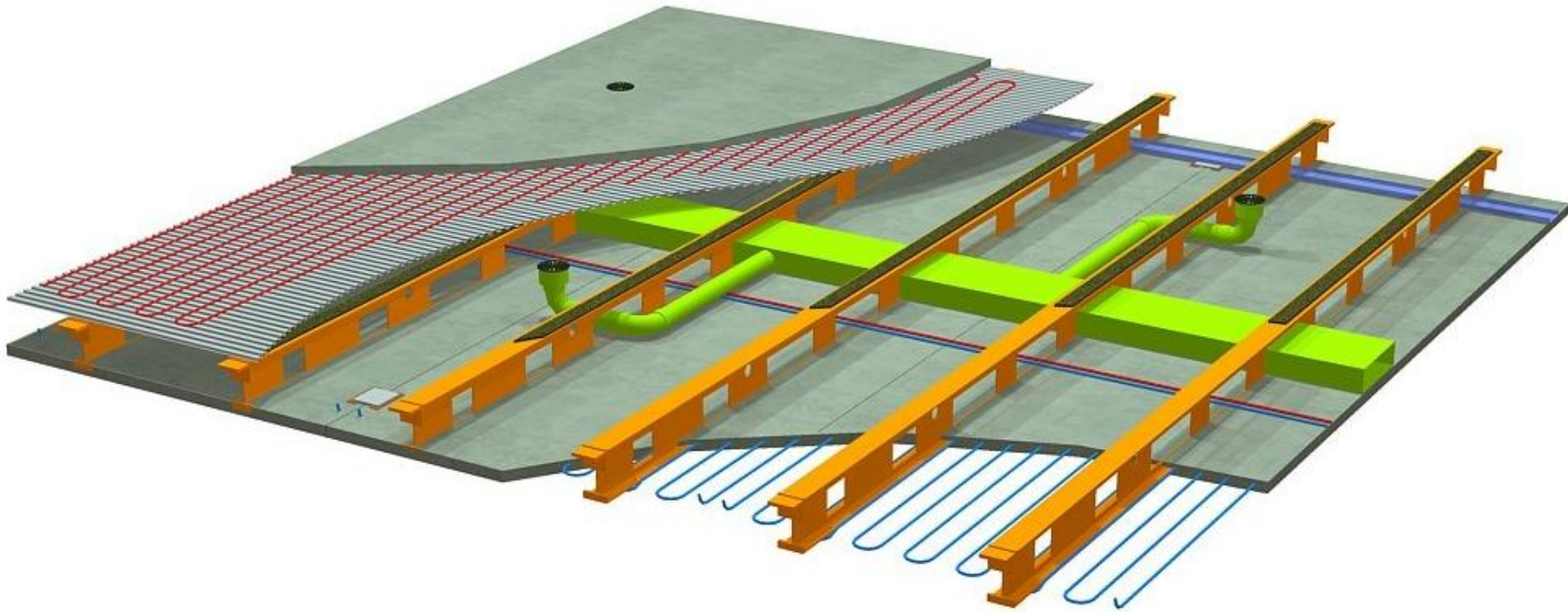
# Aanbevelingen

- Investeringsbeslissing incl. exploitatiekosten beoordelen
  - Ontwerpopgave baseren op 'multi-functioneel' en variabel ruimtegebruik
  - Adviseurs selecteren op 'integrale visie' en 'resultaatverplichting'
- of
- Design & Construct eventueel ook Maintain & Finance
  - Gebruik kennis toeleverende industrie – kan in 'vrijblijvende dialoog'

# Maatschappelijk Vastgoed

Effect	+/-	Waarom
Exploitatieperiode / restwaarde	+	Casco kan steeds hergebruikt worden
Rendementseis / risico	+	Geen afschrijving op draagstructuur
Programma-efficiency	+	Aanpassingen blijven mogelijk
Grondkosten	+	Dubbel grondgebruik mogelijk
Bouwkosten	+	Lagere bouwkosten
Kosten fysieke instandhouding	+	Aanpassing eenvoudig
Kosten aanpassing markt	+	Aanpassing eenvoudig
Kosten exploitatie	+	Lager energieverbruik en aanpasbaar
Opbrengst verhuur / zalenverhuur	+	“Fit for use”
Opbrengst anders	+	Lagere maatschappelijke impact (voorkomen sloop)

Dank voor uw aandacht!



**Slimline Buildings BV**

Westplein 6

3016 BM Rotterdam

T +31 (0) 10 742 08 88

E [info@slimlinebuildings.com](mailto:info@slimlinebuildings.com)

W [www.slimlinebuildings.com](http://www.slimlinebuildings.com)



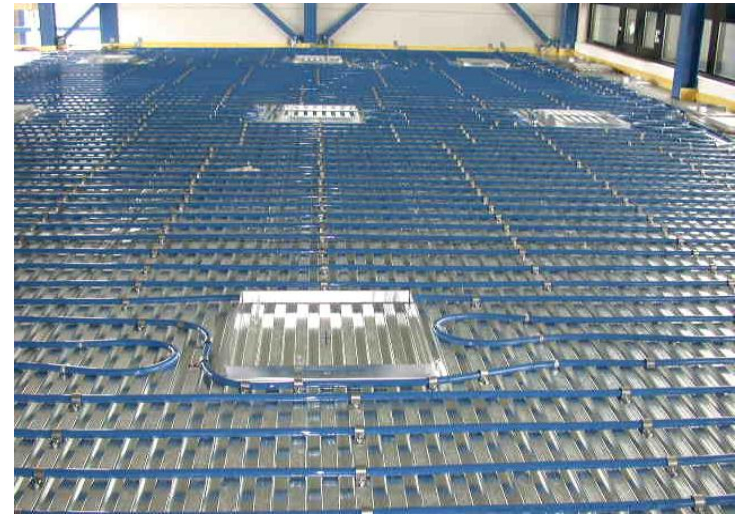
# SLIMLINE®

---

## BUILDINGS

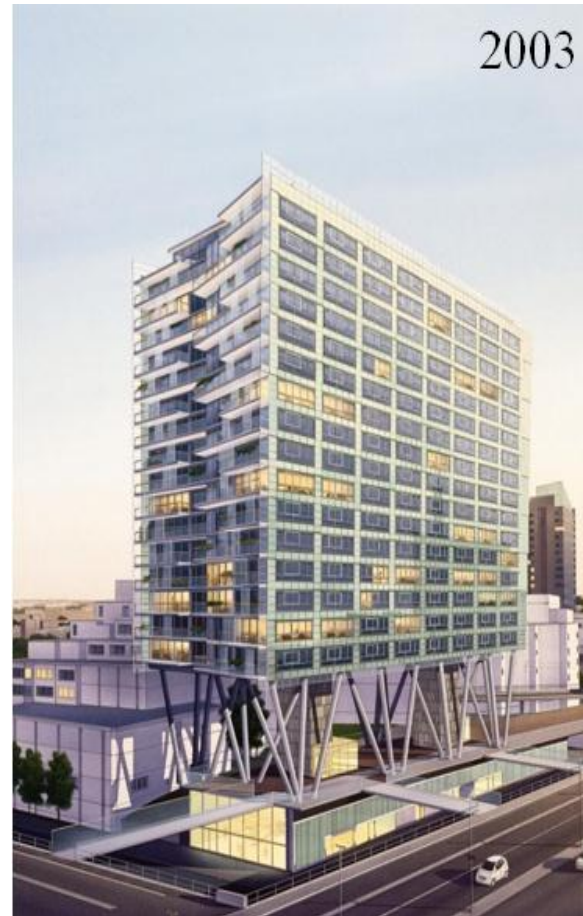
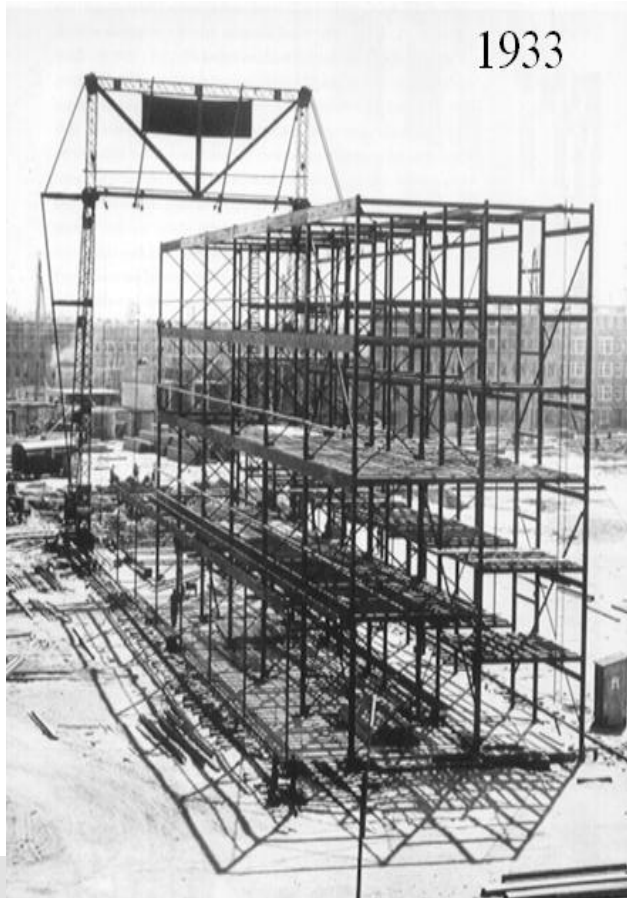
Backup Slides

## Topvloer met 'Flex Zones'

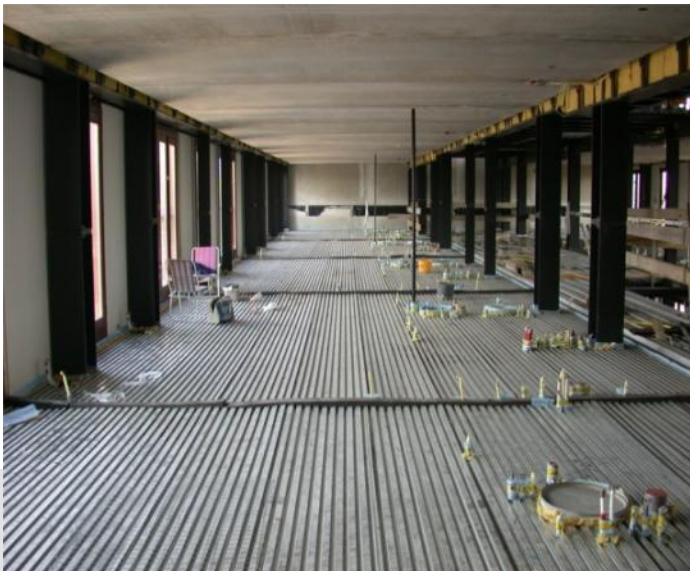




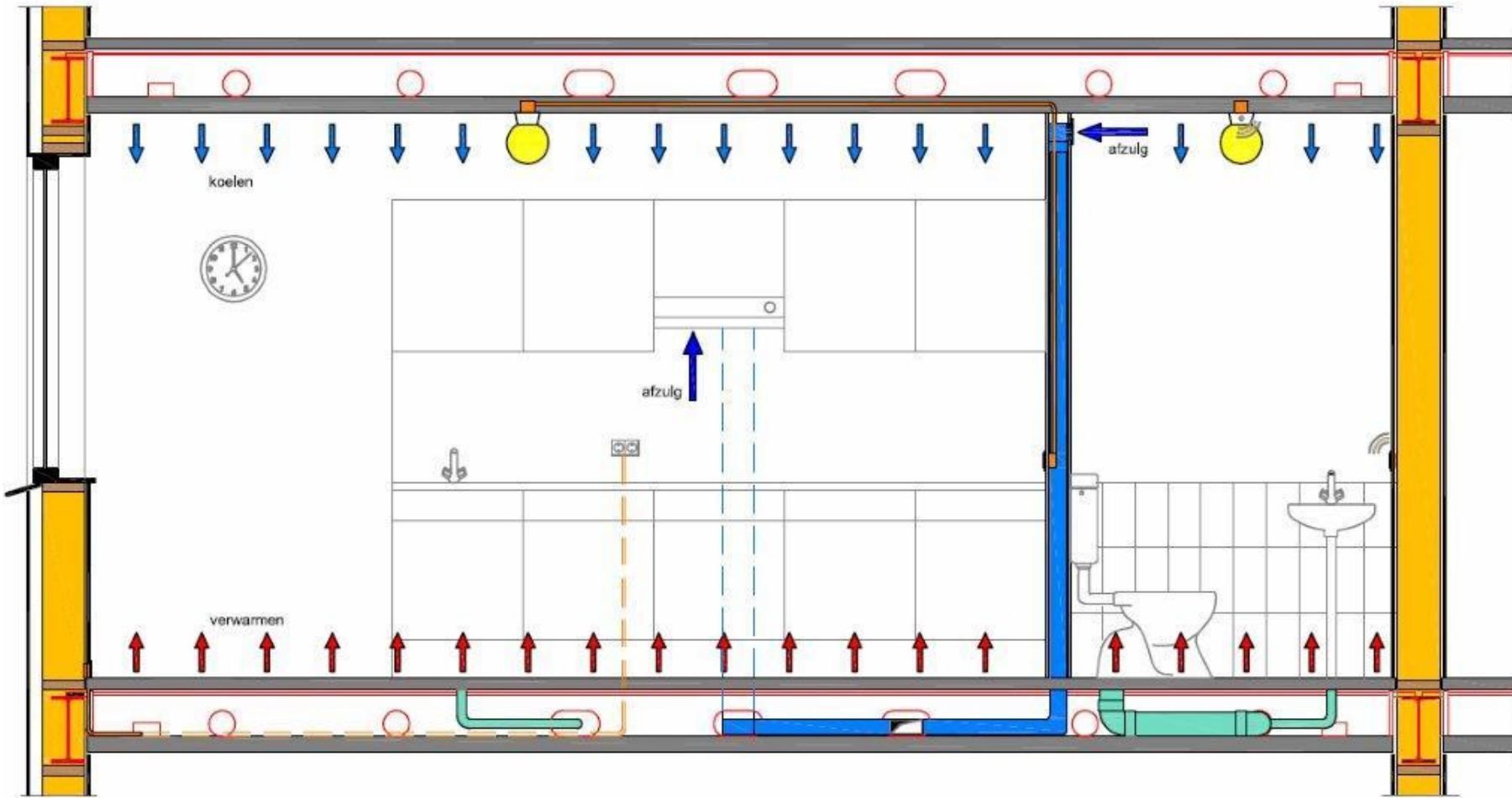
# Project La F n tre



# Project Het Funen



# Optimale integratie van installaties





# Project Central Post Rotterdam



# Voordelen Slimline

## Ontwerp

Lichter & Slanker  
Ontwerpvrijheid

## Bouw

Korter bouwproces  
Installatie-integratie

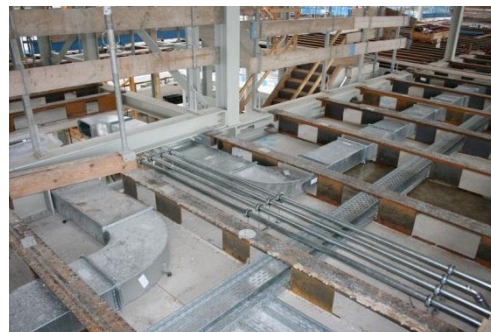
## Exploitatie

Comfortabel Binnenklimaat  
Energiezuinig

## Toekomst

Optimale Aanpasbaarheid  
Cradle to Cradle

- Korter bouwproces door snel en droog bouwen
- Prefab aanlevering zorgt voor logistieke voordelen
- Gemakkelijke integratie van installaties *in* de vloer
- Blijvende bereikbaarheid installaties met Flex Zones
- Bouwdeelactivering





# Slimline voor Wonen

- Aanpasbare indeling met variabele oppervlakten
- Klimaatbeheersing met minimaal energieverbruik
- Klaar voor veranderende behoefte aan installaties



3 x 45 m<sup>2</sup>



1 x 45 m<sup>2</sup> + 1 x 90 m<sup>2</sup>



1 x 135 m<sup>2</sup>

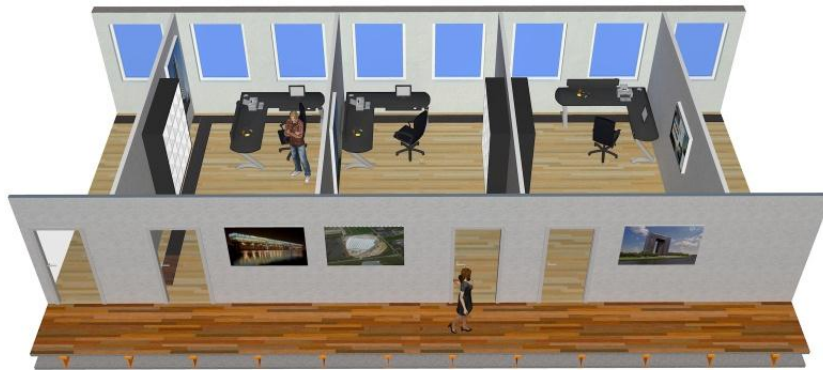
Woon-Zorg Complexen

Appartementen

Studentenhuysvesting

# Slimline voor Werken

- Reductie van de verdiepingshoogte
- Snellere montage, kortere bouwtijd
- Comfortabel binnenklimaat met lage exploitatiekosten



Kantoren  
Ziekenhuizen

# Slimline voor Multifunctionele Gebouwen

- Aanpasbare indeling met variabele oppervlakten
- Comfortabel koelen en verwarmen
- Functiewijziging



**Woon-Werk Complexen**

**Woon-Zorg Complexen**

**Hotels**

# Duurzaam bouwen

- Energiezuinig door bouwdeelactivering
- In lijn met Cradle to Cradle gedachtengoed
- Bewezen gunstige bijdrage aan duurzaamheidsscore
- Reducties in materiaalgebruik & gewicht



Nieuwbouw

Bestaande Fundering