

THE ARCHITECT AS BUSINESS CONSULTANT



Vastgoedsociëteit VGME
Assendelft 21-04-2016

Ir. René P.M. Stevens MBA
Algemeen Directeur
ATELIER V real estate B.V.



www.atelierv.nl
The Architect as Business Consultant

Powered by: ATELIER V, 12016

Klein is fijn?!



Legbatterij
kantoorwerker

Vrije uitloop
kantoorwerker

www.atelierv.nl
The Architect as Business Consultant

Powered by: ATELIER V, 12016

Op maat is fijn?!

Klein is fijn...



Werkplek voortdurend in de groei?

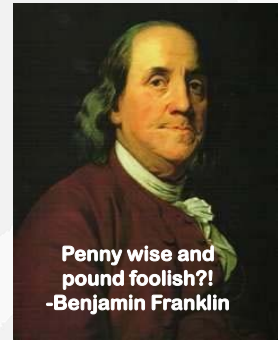
of meegroeien...

www.atelierv.nl
The Architect as Business Consultant

Powered by: ATELIER V, 12016

Meer collega's op
een kleinere ruimte,
welke gevolgen heeft
dat voor efficiëntie,
gezondheid en
werksfeer?

Wegen deze mogelijke
kosten op tegen de
verlaagde huur voor de
werkgever?



Penny wise and
pound foolish?!
-Benjamin Franklin

www.atelierv.nl
The Architect as Business Consultant

Powered by: ATELIER V, 12016

Realisme en idealisme =
business spiritualiteit.
(Prof. Dr. Paul de Blot S.J.)

Klein is fijn!?

Anticiperen op
toekomst?

Omgevingskwaliteit =
concurrentiekracht en
leefbaarheid.

Kosten
Reductie?

Waarde
creatie?

Machine (materieel) vs
mens (geestelijk).

Ratio vs emotie.

Leefbare werkomgeving die
functioneren mens fysiek en
virtueel ondersteunt.

Inspirerende werkomgeving
die energie geeft.

'Outer environment' gebouw en
'Inner environment' mens zijn een geheel.

www.atelierv.nl
The Architect as Business Consultant

Powered by: ATELIER V, 12016

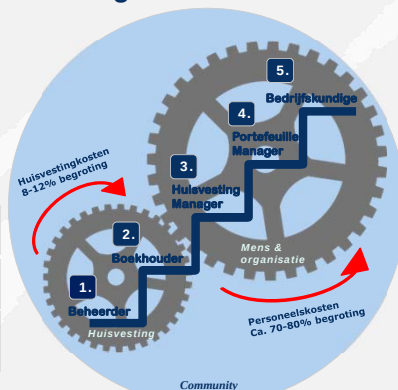
Waar ligt de focus?

STAKEHOLDERS:
1. **Beheerder** Heeft het
gebouw de gewenste
technische staat?
2. **Beheerder** Draaien we
een rendabele exploitatie?
3. **Beheerder** Kan
ik in dit gebouw goede
service verlenen plus het
gebouw exploiteren?
4. **Beheerder** Is het
gebouw ook voor andere
doeleinden te gebruiken?
5. **Beheerder** Voldoet
het gebouw aan de visie en
missie?

Community, de gemeenschap
waarin het gebouw, de
organisatie en de medewerkers
geïntegreerd zijn.

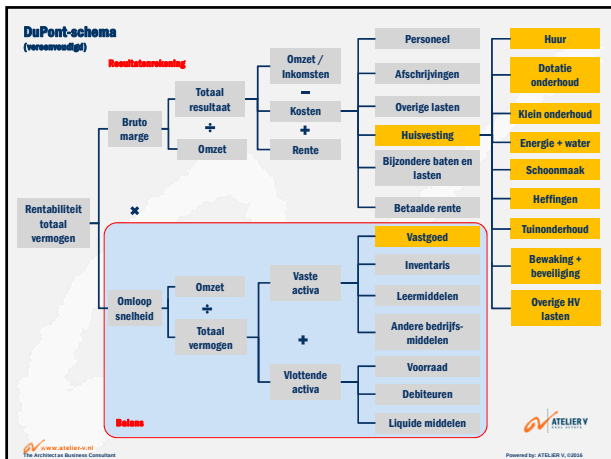
Mens & organisatie, heeft
betrekking op de mensen en de
organisatie die in het gebouw
leven, werken en/of verblijven.

Huisvesting, heeft betrekking
op de technische staat van het
gebouw plus het gebruik van
de ruimte (exploitatie,
beheer en onderhoud).



www.atelierv.nl
The Architect as Business Consultant

Powered by: ATELIER V, 12016

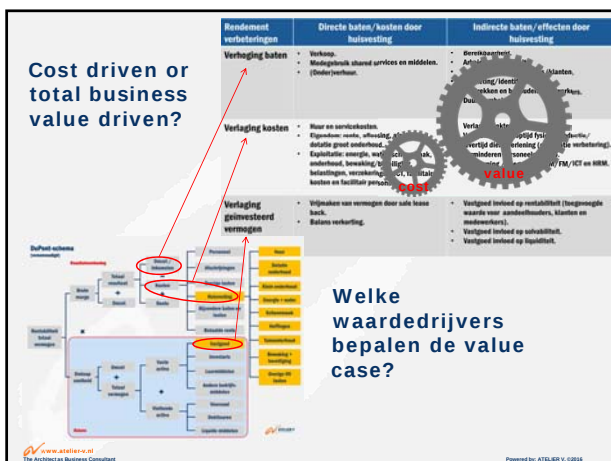


Eerst de Baten dan de Kosten...

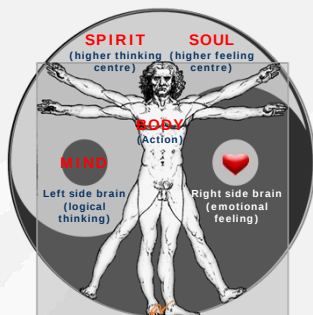
Rendement verbeteringen	Directe baten/kosten door huisvesting	Indirecte baten/effekten door huisvesting
Verhoging baten	- Verkoop. - Medegebruik shared services en middelen. (Onder)verhuur.	- Bereikbaarheid. - Arbeidsproductiviteit. - Tevredenheid medewerkers/kanten. - Marketing/identiteit. - Aantrekken en behouden medewerkers. - Duurzaamheid.
Verlaging kosten	- Huur en servicekosten. - Eigendom: rente, aflossing, afschrijving, dotatie groot onderhoud. - Exploitatie: energie, water, schoonmaak, onderhoud, bewaking/beveiliging, belastingen, verzekeringen, ICT, facilitaire kosten en facilitair personeel.	- Verlagen ziekteverzuim. - Versnellen doorlooptijd fysieke productie/leverijd dienstverlening (efficiëntie verbetering). - Verminderen personeelsverloop. - Afstemming /integratie CREM/FM/ICT en HRM.
Verlaging geïnvesteerd vermogen	- Vrijmaken van vermogen door sale lease back. - Balans verkorting.	- Vastgoed invloed op rentabiliteit (toegevoegde waarde voor aandeelhouders, klanten en medewerkers). - Vastgoed invloed op solvabiliteit. - Vastgoed invloed op liquiditeit.

ATELIER V

Powered by: ATELIER V, 12016



Holistische bedrijfskunde



Follow your heart but also use your mind.

Thinking vs Feeling?



Rationeel:
Geordende staat

Emotioneel:
Natuurlijke staat

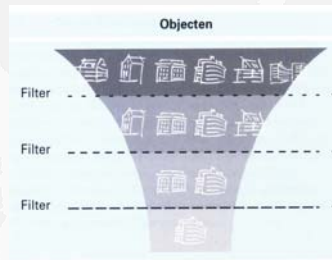
Selectie proces

Grove selectiecriteria:

1. Juiste locatie
2. Groot genoeg
3. Op tijd beschikbaar
4. Betaalbaar

Fijnere selectiecriteria:

5. Bereikbaarheid
6. Parkeren
7. Flexibiliteit



www.atelier.nl
The Architectural Business Consultant

Powered by: ATLEDER V. 1.0014

Selectie proces

Kleding

Huisvesting

Rationeel

- Beschermend
- Functioneel

Emotioneel

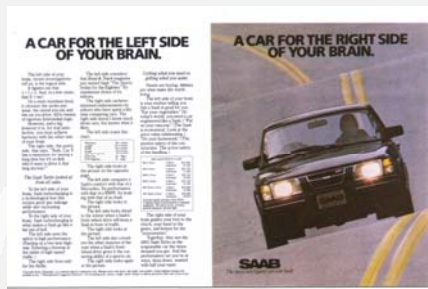
- Ergens bij horen
- Verfraaiing / imago
- Identiteit uitdrukken
- Goed voelen.



www.atelier.nl
The Architectural Business Consultant

Powered by: ATLEDER V. 1.0014

Ratio of emotie?



Rationeel:
Wat presteert het?

Emotioneel:
Wat doet het met jou?

www.atelier.nl
The Architectural Business Consultant

Powered by: ATLEDER V. 1.0014

Identiteit: 1. Verfraaiing en jezelf zijn



Kledingcodes
Exactitudes,
Rotterdam,
Arie Versluis & Ellie
Uyttenbroek

www.atelier.nl
The Architectural Business Consultant

Powered by: ATLEDER V. 1.0014

Identiteit: 2. Bij de groep horen



Kledingcodes
Exactitudes,
Rotterdam,
Arie Versluis & Ellie
Uyttenbroek

www.atelier.nl
The Architectural Business Consultant

Powered by: ATLEDER V. 1.0014

Kleding als 'tweede huid'



Kledingcodes
Exactitudes,
Rotterdam,
Arie Versluis & Ellie
Uyttenbroek

www.atelier.nl
The Architectural Business Consultant

Powered by: ATLEDER V. 1.0014

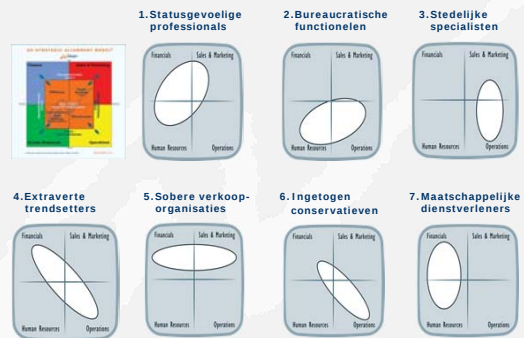
Office Styles



www.atelier-v.nl
The Architectural Business Consultant

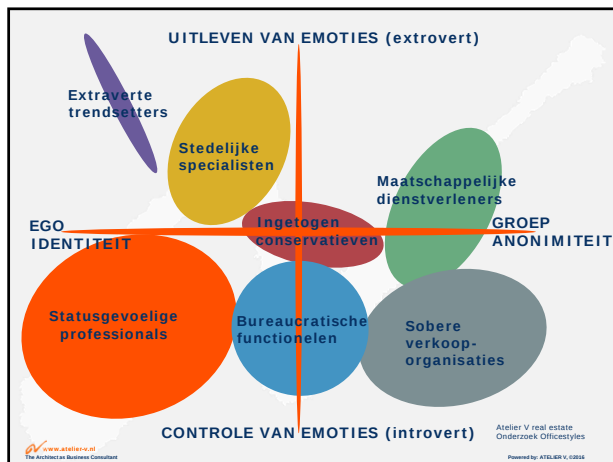
Powered by: ATTELIER V, 12014

Kantoor organisatie segmenten



www.atelier-v.nl
The Architectural Business Consultant

Powered by: ATTELIER V, 12014



www.atelier-v.nl
The Architectural Business Consultant

Atelier V real estate
Onderzoek Officestyles

Powered by: ATTELIER V, 12014

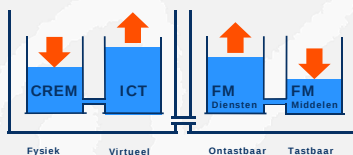
Een organisatie is een samenwerkingsverband van MENSEN.



www.atelier-v.nl
The Architectural Business Consultant

Powered by: ATTELIER V, 12014

Huisvesting, ICT, Diensten en Middelen zijn communicerende vaten



CREM, ICT, FM-diensten en FM-middelen vormen de wortels die de medewerkers voeden om hun werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

www.atelier-v.nl
The Architectural Business Consultant

Powered by: ATTELIER V, 12014

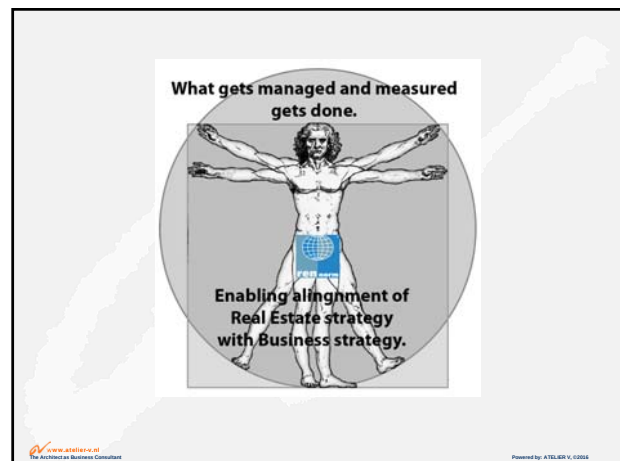
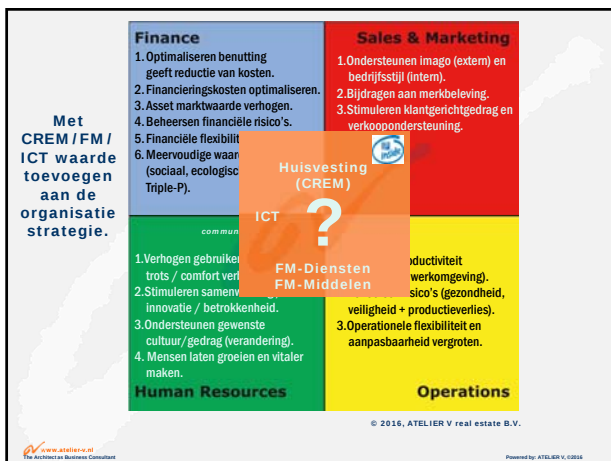
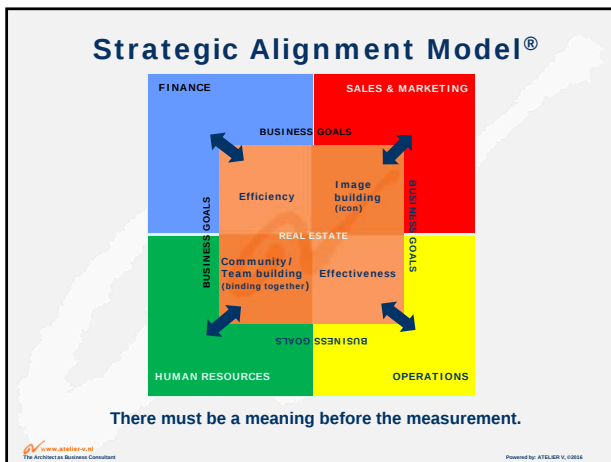
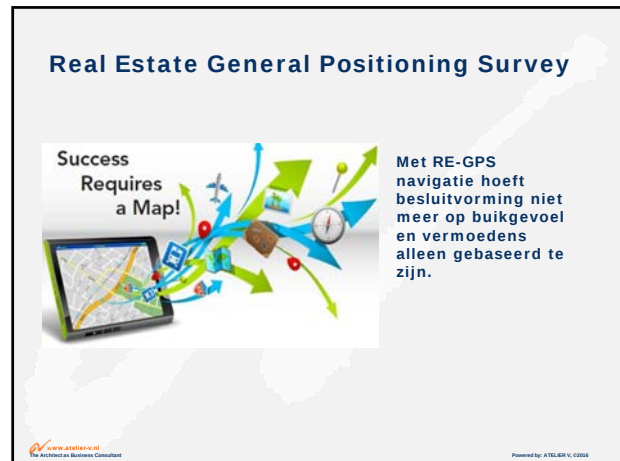
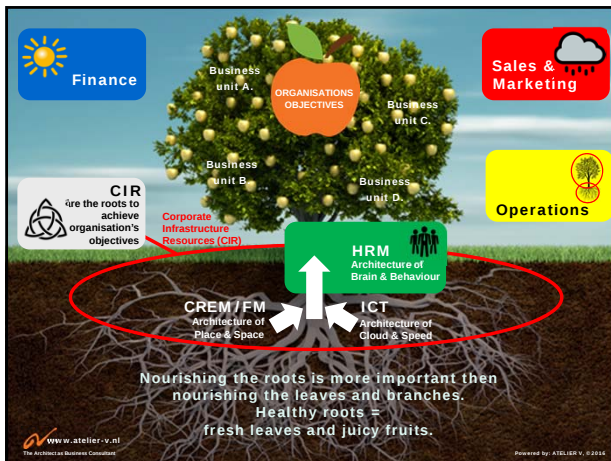
Integratie

Alleen bij de juiste combinatie gaat het slot open om waarde te creëren voor de organisatie...



www.atelier-v.nl
The Architectural Business Consultant

Powered by: ATTELIER V, 12014



‘Huisvestingsknoppen’

Facilitaire voorzieningen (NEN-EN 15221)

HUIJVESTING	DIENTEN	MIDDELEN	ICT
• Terreinen • Gebouwen • (Werk)plekken • Inrichtingsconcepten	• Schoonmaak • Beveiliging • Catering • Onderhoud • Verhuizing • Archief • Personeelvervoer • Receptie/hospitality	• Meubilair • Wagenpark	• Internet/Wifi • Telefonie • Intranet

GEBRUIKSAFSPRAKEN

- Gebruikstijden
- Stil in bibliotheek

FINANCIEEL ECONOMISCH

- Eigendomsvormen of financieringsconstructies en exploitatiekosten.

www.atelier.nl
The Architect as Business Consultant

Powered by: ATTELIER V. 1.0004

Prestatie indicatoren (FETE-analyse)

HUIJVESTING		
Prestatieveld	Niveau	Prestatie-indicatoren
Functionele prestaties	Gebied Gebouw Werkplek	Bereikbaarheid, gebruik, flexibiliteit e.d. NEN 8021
Esthetische prestaties	Gebied Gebouw Werkplek	Beeld, architectuur, representativiteit e.d.
Technische prestaties	Gebied Gebouw Werkplek	Veiligheid, staat van onderhoud, duurzaamheid e.d. REN 2.0
Economische prestatie	Gebied Gebouw Werkplek	Investerings-/ exploitatiekosten, waarden, risico's e.d.

Al deze prestaties / kenmerken / 'kwaliteiten' bepalen mede of een organisatie optimaal kan presteren.

www.atelier.nl
The Architect as Business Consultant

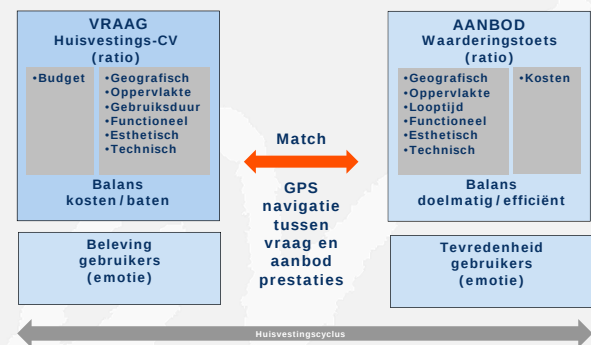
Powered by: ATTELIER V. 1.0004

Real Estate GPS assessment

Huisvesting			Diensten			Middelen			ICT		
Prestatieveld (PV)	Niveau (N)	Prestatie-indicatoren (PI)	PV	N	PI	PV	N	PI	PV	N	PI
Functioneel	Gebied Gebouw Werkplek	NEN 8021									
Esthetisch	Gebied Gebouw Werkplek										
Technisch	Gebied Gebouw Werkplek										
Economisch	Gebied Gebouw Werkplek	Euro's									

www.atelier.nl
The Architect as Business Consultant

Powered by: ATTELIER V. 1.0004



www.atelier.nl
The Architect as Business Consultant

Powered by: ATTELIER V. 1.0004

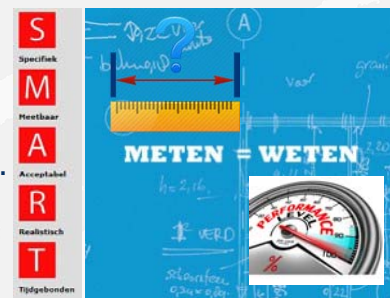
Zurich building performance measurement tool
First draft gross list measurement rules

Measurement rules	Measurement rules	Measurement rules	Measurement rules	Measurement rules
1. Amenities in the neighbourhood	2.1. Number of amenities within 1,000 m (approx. 10 min. walking)	3. Amenities	4.1. Percentage of current built capacity on site	5. Amenities
2. Toilet	2.2. Number of toilets (male and female) per m² of GFA	4.2. Toilet	4.2.1. Toilet	5.1. Amenities
3. Reception	3.1. Operating hours staffed desk	4.3. Reception	4.3.1. Reception	5.2. Amenities
4. Restaurant facilities	4.4. Potential for on-site services	4.4. Restaurant facilities	4.4.1. Restaurant facilities	5.3. Amenities
5. Catering/foodservice	5.1. On-site services	4.5. Catering/foodservice	4.5.1. Catering/foodservice	5.4. Amenities
6. Working/learning service points	6.1. Number of service points	4.6. Working/learning service points	4.6.1. Working/learning service points	5.5. Amenities
7. Space/fitout	7.1. Service facilities	4.7. Space/fitout	4.7.1. Space/fitout	5.6. Amenities
8. Storage/lockers	8.1. Storage facilities	4.8. Storage/lockers	4.8.1. Storage/lockers	5.7. Amenities
9. Printer services	9.1. Type of multi-functional devices	4.9. Printer services	4.9.1. Printer services	5.8. Amenities
10. Mail services	10.1. Type of mail services	4.10. Mail services	4.10.1. Mail services	5.9. Amenities
11. Archiving / storage space	11.1. Storage space and facilities on site	4.11. Archiving / storage space	4.11.1. Archiving / storage space	5.10. Amenities
12. Light/shadow and air-conditioning services	12.1. Archiving solutions	4.12. Light/shadow and air-conditioning services	4.12.1. Light/shadow and air-conditioning services	5.11. Amenities
13. Meeting/conference rooms	13.1. Number and size	4.13. Meeting/conference rooms	4.13.1. Meeting/conference rooms	5.12. Amenities
14. Flexibility/Adaptability	14.1. Percentage of current built capacity on site	4.14. Flexibility/Adaptability	4.14.1. Flexibility/Adaptability	5.13. Amenities
15. Expansion potential on site	15.1. Total area	4.15. Expansion potential on site	4.15.1. Expansion potential on site	5.14. Amenities
16. Possibilities to adjust floor space to units	16.1. Total area of influence factors	4.16. Possibilities to adjust floor space to units	4.16.1. Possibilities to adjust floor space to units	5.15. Amenities
17. Adaptability per flexible grid	17.1. Extent that country specific space target is exceeded	4.17. Adaptability per flexible grid	4.17.1. Adaptability per flexible grid	5.16. Amenities
18. Space efficiency	18.1. Extent that country specific space target is exceeded	4.18. Space efficiency	4.18.1. Space efficiency	5.17. Amenities
19. Independence of use	19.1. Inner view of influence factors	4.19. Independence of use	4.19.1. Independence of use	5.18. Amenities
20. Sustainable office concept	20.1. Type of office work space	4.20. Sustainable office concept	4.20.1. Sustainable office concept	5.19. Amenities
21. Space before/after design principles	21.1. Provision of work spaces	4.21. Space before/after design principles	4.21.1. Space before/after design principles	5.20. Amenities
22. Floor work factor	22.1. Desk per head ratio	4.22. Floor work factor	4.22.1. Floor work factor	5.21. Amenities
23. Power collaboration	23.1. Internal circulation routes	4.23. Power collaboration	4.23.1. Power collaboration	5.22. Amenities
24. Collaboration by new technology	24.1. Level of utilization of new technology	4.24. Collaboration by new technology	4.24.1. Collaboration by new technology	5.23. Amenities
25. Work settings (flexi-work and flexi)	25.1. Possibilities to relocate other people	4.25. Work settings (flexi-work and flexi)	4.25.1. Work settings (flexi-work and flexi)	5.24. Amenities
26. Power center	26.1. Provision of power points	4.26. Power center	4.26.1. Provision of power points	5.25. Amenities
27. Monitoring space planning	27.1. Staff present on site	4.27. Monitoring space planning	4.27.1. Monitoring space planning	5.26. Amenities
28. Storage and floor loading	28.1. Total building capacity in m²/m²	4.28. Storage and floor loading	4.28.1. Storage and floor loading	5.27. Amenities
29. Ventilation - Floor to ceiling height (ventilation)	29.1. Measuring height between 2 floors including construction	4.29. Ventilation - Floor to ceiling height (ventilation)	4.29.1. Measuring height between 2 floors including construction	5.28. Amenities

www.atelier.nl
The Architect as Business Consultant

Powered by: ATTELIER V. 1.0004

Als je
maatwerk
wilt leveren
moet je
eerst de
maat nemen.



If you can't measure,
you can't manage.

www.atelier.nl
The Architect as Business Consultant

Powered by: ATTELIER V. 1.0004

Links

-  @AtelierVre
-  <http://www.facebook.com/AtelierVrealestate>
-  <http://nl.linkedin.com/in/renestevens>
-  @rpmstevens
-  <http://www.slideshare.net/renestevens>
-  <http://www.officestyles.nl>
-  <http://www.atelier-v.nl>

© 2016 Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot deze presentatie berusten bij ATELIER V. Niets uit deze presentatie mag worden veeveelvoudigd of openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van ATELIER V.

Powered by: ATELIER V. ©2016