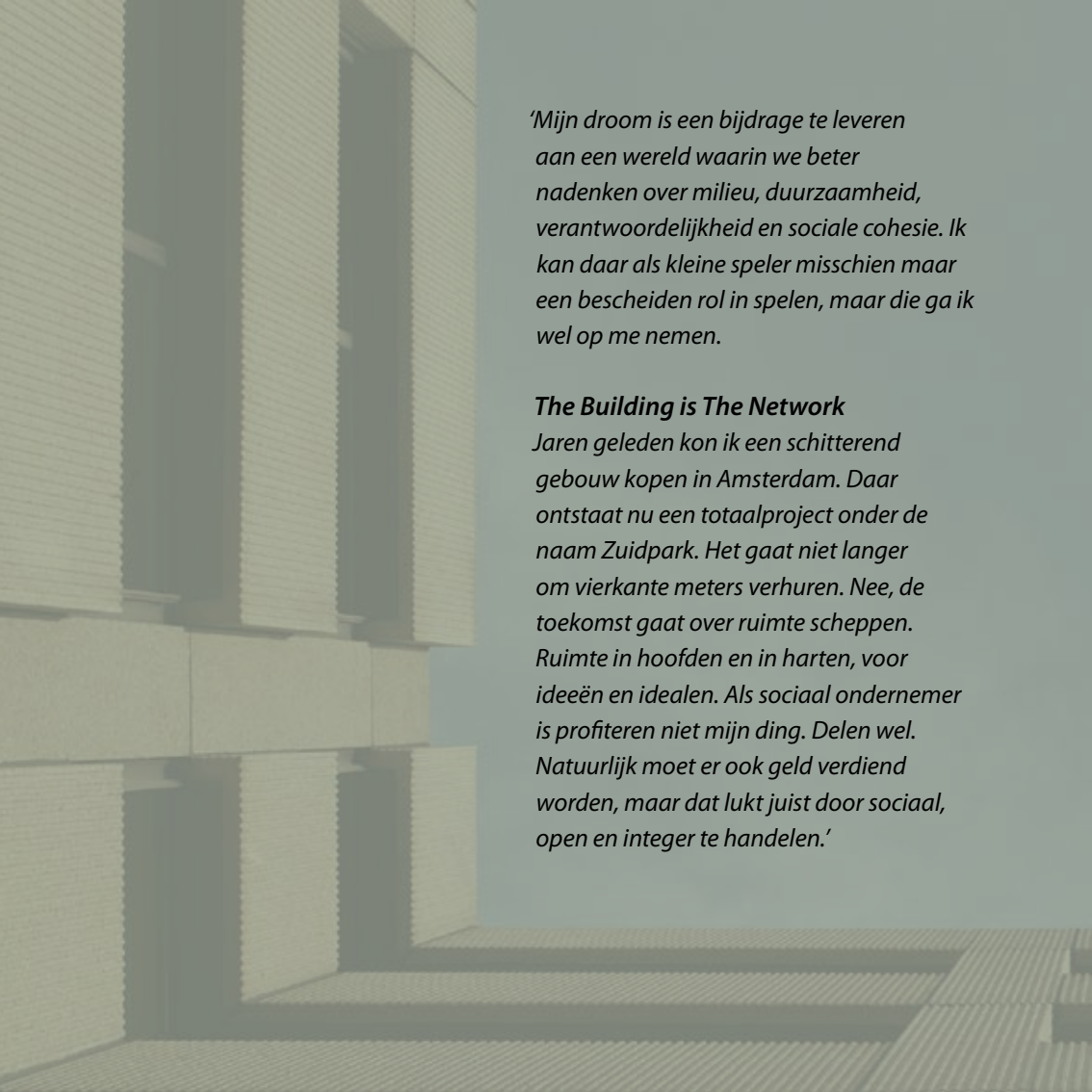


**THE  
BUILDING  
IS THE  
NETWORK** ©

UIDPA



*'Mijn droom is een bijdrage te leveren aan een wereld waarin we beter nadenken over milieu, duurzaamheid, verantwoordelijkheid en sociale cohesie. Ik kan daar als kleine speler misschien maar een bescheiden rol in spelen, maar die ga ik wel op me nemen.'*

***The Building is The Network***

*Jaren geleden kon ik een schitterend gebouw kopen in Amsterdam. Daar ontstaat nu een totaalproject onder de naam Zuidpark. Het gaat niet langer om vierkante meters verhuren. Nee, de toekomst gaat over ruimte scheppen. Ruimte in hoofden en in harten, voor ideeën en idealen. Als sociaal ondernemer is profiteren niet mijn ding. Delen wel. Natuurlijk moet er ook geld verdiend worden, maar dat lukt juist door sociaal, open en integer te handelen.'*



# ACHT BOUWSTENEN VOOR HET NIEUWE DENKEN DOOR JAN HUIJBREGTS, EIGENAAR ZUIDPARK

AMSTERDAM, FEBRUARI 2012



## **ONTWIKKELING: HET NIEUWE WERKEN**


Het nieuwe werken is ontmoeten. Werken kunnen mensen overal, onafhankelijk van tijd en eigenlijk op alle plaatsen waar ze middels wifi kunnen inloggen op het eigen bedrijfsnetwerk. Voor hun werk hoeven kenniswerkers de files niet meer in. Moderne bedrijfshuisvesting moet daarom primair een ontmoetingsplaats worden in plaats van louter werkplek.





## ***Bouwsteen: Het andere kantoor***

*Jan: 'Een kantoor is veel meer dan een werkplek. Het is een wereld waar alles mogelijk is. Het nieuwe werken dat ik propageer heeft te maken met inspiratie, delen, ruimte scheppen, lucht. Met gezondheid, beter eten, lekkerder ruiken. In mijn gebouwen wordt genoten. Waarom? Omdat ik synergie creëer tussen energie en inspiratie via inrichting, beleving, natuur en ideeën. Werken kun je thuis ook, dus je moet het aantrekkelijk maken om naar kantoor te komen. Dan pas wordt het resultaat veel meer dan de som der delen.'*



## ONTWIKKELING: OVERVLOED

De vastgoedsector, zeker in de verhuur, is vastgelopen. Alleen al rond Amsterdam staat meer dan 2 miljoen m<sup>2</sup> leeg. De overvloed verscherpt de concurrentiestrijd en dwingt marktpartijen de 'bodem op te zoeken' om hun panden bewoond te krijgen. De sector staat voor de grote uitdaging de neerwaartse spiraal om te draaien. Structurele veranderingen lijken onontkoombaar, inclusief ingrijpende maatregelen zoals afwaardering op boekwaardes.



## **Bouwsteen: Gastvrijheid**

*Jan: 'Niemand kan de consequenties van leegstand en van een economische crisis ontlopen. Met een scherpe prijs probeer ik op een A-locatie de vastgelopen markt weer aan de praat te krijgen. We kunnen als sector vast blijven houden aan topprijzen, maar daar tekent de huurder niet meer voor. Je kunt beter nu het verlies nemen, dan koppig vasthouden aan de oude waarde. Het complex Zuidpark zit bijna helemaal vol. De bewoners zijn tevreden. Het is cruciaal dat een huurder blij moet zijn met zijn omgeving. Het gaat niet meer alleen om de factuur maar ook om het goede gevoel van de mensen die de ruimten bewonen. Als je er als verhuurder zo instaat, is mijn ervaring, krijg je er veel voor terug.'*

## ONTWIKKELING: VERBINDEN

Werken en samenwerken ondergaan drastische veranderingen. Mensen benutten iedere mogelijkheid om continue bereikbaar te zijn en geïnformeerd te worden. Steeds krachtiger technologie vervaagt tijd en afstand. Het nieuwe werken impliceert een grotere flexibiliteit bij mensen om hun eigen tijd in te delen. Waar dat nodig is, kan men 24/7 online zijn en met anderen waar ook ter wereld samenwerken. Tussen al die connectiviteit en virtuele realiteit blijft de behoefte bestaan aan interpersoonlijk contact. Mensen willen met elkaar van gedachten wisselen of inspiratie opdoen. Ook in de wereld van morgen wil iedereen ergens bij horen en een bijdrage blijven leveren die zichtbaar en voelbaar telt.





## Bouwsteen: Co-working community

*Jan: 'Sociale "Stay connected" media zijn niet meer weg te denken. De drang er bij te willen horen, te delen wat je weet en te willen weten wat er speelt, is misschien wel een reactie op het individualisme dat de periode kenmerkt die voorafging aan het crisisjaar 2008. De nieuwe werkers die verleid moeten worden in onze gebouwen te werken vinden het erg belangrijk om verbonden te zijn. Als ondernemer heb ik mezelf de vraag gesteld hoe we vastgoed kunnen transformeren tot een onmisbaar element van een goed functionerend integraal sociaal netwerk. Ik denk dat een co-working community dit mogelijk kan maken. Met goede voorzieningen van espressobar en fitness tot lounge en state of the art conferentie-faciliteiten, die op ieder gewenst moment en 24/7/365 ter beschikking staan. Maar ook, en vooral, door mensen in de community te helpen nieuwe verbindingen te leggen met collega's, nieuwe business partners, klanten, enzovoorts.'*

## ONTWIKKELING: CRISIS

De crisis is aan de hand en laat onmiskenbaar diepe sporen na. Banken hebben het erg moeilijk en hebben minder mogelijkheden om geld te injecteren in nieuwe economische activiteiten. Consumenten zijn voorzichtig. Het gebrek aan zekerheid zet de huizenmarkt op slot. Veel ondernemers, groot en klein, moeten harder vechten dan ooit voor hun voortbestaan en leven van week tot week. De focus op de korte termijn is begrijpelijk. En toch is de crisis ook een kwestie van perceptie, en afhankelijk van een pessimistisch of optimistisch wereldbeeld van de kijker. Elke crisis schept ook kansen om cruciale veranderingen door te voeren waarmee het maatschappelijk bestel wordt klaargestoomd voor de toekomst.

## ***Bouwsteen: Anticyclisch handelen***


*Jan: 'Het leven is een continu veranderingsproces. Natuurlijk, het is voor veel mensen en organisaties op dit moment vooral zaak de korte termijn door te komen. Juist dan, als de druk het grootst is, moet je creatief blijven en je nek durven uitsteken. De afgelopen jaren hebben we op Zuidpark heus ook tegenslag gehad. En toch zijn we tegen de economische stroom in gaan verduurzamen en in gaan zetten op het nieuwe werken. De risico's zijn genomen vanuit de overtuiging dat er alleen groei mogelijk is in zware tijden als je tegen de gevestigde denkwijze in durft te gaan. Geloof in je visie en ambitie. Ga voor je passie. Val aan en vecht! Dat is nu belangrijker dan ooit.'*



# 5

## **ONTWIKKELING: CULTUUROMSLAG**

De bouw- en vastgoedwereld is complex en moeilijk te doorgronden, zeker voor mensen buiten de sector. Er zijn zaken gebeurd die niet door de beugel konden. Er werd makkelijk en veel geld verdiend, zonder dat duidelijk was waar al die meerwaarde nu vandaan kwam. De reputatie van de sector heeft grote opoffers gekregen. En de sector is onder het gewicht van de economische crisis vastgelopen. Een cultuuromslag in denken en handelen is nodig om het vertrouwen van de samenleving terug te winnen.



## **Bouwsteen: Zaaien, schoffelen, oogsten**

*Jan: 'Ik geloof in eerst zaaien, schoffelen en dan pas oogsten om vervolgens weer te kunnen zaaien. In de wereld van projectontwikkelaars lopen mensen rond die mooie bomen kappen om snel hout te kunnen verkopen zonder de consequenties daarvan te willen zien of accepteren. Het gaat voor mij niet om snel geld verdienen. En al helemaal niet als dat ten koste gaat van onwetende mensen of van onze natuur. Volgens mij moet de sector de zaak weer in balans zien te krijgen. Daar wil ik graag aan bijdragen. De overheid kan natuurlijk een nieuwe moraal opleggen. Veel krachtiger is zelfregulering. Ik hecht daarom veel waarde aan instituten als RICS en ik hoop dat de sector nog meer gaat doen aan transparantie en kennisdeling.'*



## **ONTWIKKELING: MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK**

De projectontwikkeling van de toekomst gaat uit van duurzaamheid in al zijn facetten. Alleen dan krijgt het structureel voldoende maatschappelijk draagvlak. Economisch, ecologisch en emotioneel. Vastgoedontwikkelaars moeten zich bewust zijn van de impact van vastgoed. Er mag aan projectontwikkeling worden verdiend, natuurlijk. Maar veel meer dan in de afgelopen decennia is dat alleen mogelijk als projecten op lange termijn relevant zijn, interessant blijven, met verantwoorde materialen zijn gebouwd en deugen.

## ***Bouwsteen: Duurzaam***

*Jan: 'Duurzaam bouwen omvat veel, maar vooral dat de CO<sub>2</sub> uitstoot drastisch omlaag gaat. De CO<sub>2</sub> footprint van een gebouw bestaat voor zo'n 70% uit de bouw en het slopen na gemiddeld dertig jaar. Verwarming, airconditioning, afval, het zorgt alles bij elkaar voor ruim 30% van de CO<sub>2</sub> belasting. Door niet te slopen, beperk je de emissies pas echt drastisch. Daar kunnen driedubbele ramen niet tegenop. En nieuwbouw in de meeste gevallen ook niet. We moeten dus anders omgaan met bestaande gebouwen. Zuidpark bewijst dat we gebouwen die we tot voor kort zouden slopen succesvol een nieuw leven kunnen geven. Het staat gelukkig niet op zichzelf, op veel plaatsen in Nederland vinden soortgelijke projecten plaats. Dat is positief en we moeten de kennis die we daarover opdoen gaan bundelen en nog veel actiever delen. Zuidpark wordt daarom ook thuisbasis van een instituut dat kennis moet ontwikkelen, bundelen en delen over het duurzaam herontwikkelen van zakelijk vastgoed.'*

# 7

## **ONTWIKKELING: INVESTEREN**

De problemen in de wereld en de economische crisis zijn niet het gevolg van het falen van de vrije markt. Het zijn veeleer de mensen en organisaties die door hebzucht gedreven de kansen misbruiken die de vrije markt ze biedt. De tijd van alleen oogsten, zonder te willen zaaien of schoffelen is voorbij.



The background image shows the interior of a building during renovation. A large, textured concrete pillar is in the foreground. To the left, there are exposed pipes and ductwork. In the background, there are windows and a dark door. The overall atmosphere is industrial and raw.

## **Bouwsteen: Herontwikkelings- proces**

*Jan: 'Ik heb de duurzame verbouwing van mijn B-level pand aan de A-10 uit eigen zak betaald. Eerst daden, dan pas woorden, dat was de gedachte. Duurzaam betekent dat je een gebouw niet in dertig jaar hoeft af te schrijven. Kijk maar naar de grachtenhuizen in Amsterdam: driehonderd jaar oud of meer, en nog steeds gebruikt en nog steeds waardevast. Grachtenpanden zijn Unesco erfgoed, dus die blijven nog wel een paar eeuwen staan. Vind ik prachtig. Het denken dat hierachter schuilgaat, moeten we vertalen naar de zakelijke vastgoedmarkt. Wie heeft bedacht dat een gebouw van 30 jaar zijn waarde heeft verloren en rijp is voor sloop? Succesvolle herontwikkelingen van New York tot Londen... en jawel, Zuidpark in Amsterdam, laten het tegendeel zien. Als we deze achterhaalde opvatting loslaten, hebben de zogenaamd oude gebouwen direct weer toekomst.'*

## ONTWIKKELING: INTEGRITEIT

De (sociale) economie wordt gehinderd door het idee van mensen dat ze elkaar niet meer kunnen vertrouwen. Vertrouwen hebben in iets betekent ook dat je het respecteert. En dat vergt integriteit, de basis van alles. Integriteit impliceert dat mensen zaken voorstellen zoals ze werkelijk zijn. Dat er openheid is en transparantie. Dat achterdocht en argwaan achterwege blijven. Maatschappelijke organisaties, consumenten, overheden; op alle niveaus neemt de druk toe om met gebruikmaking van de best beschikbare technologie openheid en transparantie na te streven.

A gallery space with a bright orange wall. On the wall, there is a grid of small photographs. The ceiling is dark with exposed pipes and track lighting. The floor is a light, neutral color.

## Bouwsteen: Sociaal ondernemerschap

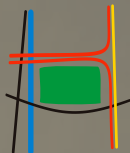
*Jan: 'We kunnen er veel over zeggen, maar integriteit moet natuurlijk spreken uit onze attitude en onze daden.*

*De term 'sociaal ondernemerschap' vat het voor mij goed samen. Ook in de vastgoedsector is behoefte aan een nieuw business model waarin facetten als duurzaamheid, sociale relevantie en maatschappelijke verantwoordelijkheid samenkomen zonder dat we uit het oog verliezen dat er ook geld moet worden verdiend. Toekomstvast ondernemerschap betekent in de vastgoedsector dat we laten zien wat we met een gebouw, met leegstand, kunnen doen in het belang van het milieu, de motivatie van werkende mensen en zakelijk succes. Openheid is daarbij cruciaal. Niet alleen over zaken als beheer, energie of onderhoudsdiensten, maar ook ten behoeve van inspirerende en waardevolle nieuwe verbindingen tussen mensen die samen een gebouw bewonen.*

*The Building is The Network. Daar gaan wij voor. Met sociale programma's en faciliteiten als een auditorium en espressobar aan de binnenkant. En door slim gebruikt te maken van de buitenkant. Want ook door vruchtdragende bomen te planten op het dak, helpen we mensen energie te vinden en creativiteit te ontplooiën. Planten en nog eens planten. Of noem het zaaien, schoffelen en dan pas oogsten.'*

# ZUIDPARK

Stay connected



DEZE PUBLICATIE IS GEMAAKT IN OPDRACHT VAN ZUIDPARK BV. VOOR HET GEHEEL OF GEDEELTELIJK OVERNEMEN OF BEWERKEN VAN DE INHOUD IS TOESTEMMING NODIG VAN ZUIDPARK B.V. IN VRIJWEL ALLE GEVALLEN ZAL DEZE TOESTEMMING GRAAG WORDEN VERLEEND. VOOR MEER INFORMATIE KAN CONTACT WORDEN GEZOCHT MET [CONTACT@ZUIDPARK.NL](mailto:CONTACT@ZUIDPARK.NL).

CONCEPT EN TEKST: PILGRIMS, ROTTERDAM  
FOTOGRAFIE: HANS MORREN, ERMELO  
VORMGEVING: BALYON, ZOETERWOUDE  
DRUKWERK: MEDIACENTER, ROTTERDAM

© ZUIDPARK BV 2012