



Prachtlocaties

Logica van cultuur op de structuur van kantorenlocaties



Corenet 21 januari 2010

Caroline de Vos

Vraagstelling

Op welke manier kunnen vastgoedprofessionals sturing geven aan het complexe ontwikkelingsproces van kantorenlocaties, zodat de kantorenlocaties kunnen voldoen aan de kwalitatieve ambitie, de cultuurvraag, van organisaties?

“We bouwen een Europa volgens de oude filosofie van het sociaal regelsysteem, dat nog zou passen bij Napoleon, terwijl de vraag is naar communicatieve zelfsturing”

(Cornelis 1998, p.69)



Doelstelling

Het ontwikkelen van een (digitaal) beslissingsondersteunend instrument om binnen het complexe ontwikkelingsproces van kantorenlocaties te sturen.

Het sturen gaat zich vooral richten op de relatie tussen de kwalitatieve ambitie van de organisatie(s) en de structuur van kantorenlocaties.

Dit ter verbetering van de afstemming van kantorenlocaties op de cultuur van de gebruikers.

Met als doel een groepsoptimale uitkomst te bereiken, waardoor **“Prachtlocaties”** zullen ontstaan.

Ontwikkeling instrumenten

Office Real Estate Indicator (OREI)

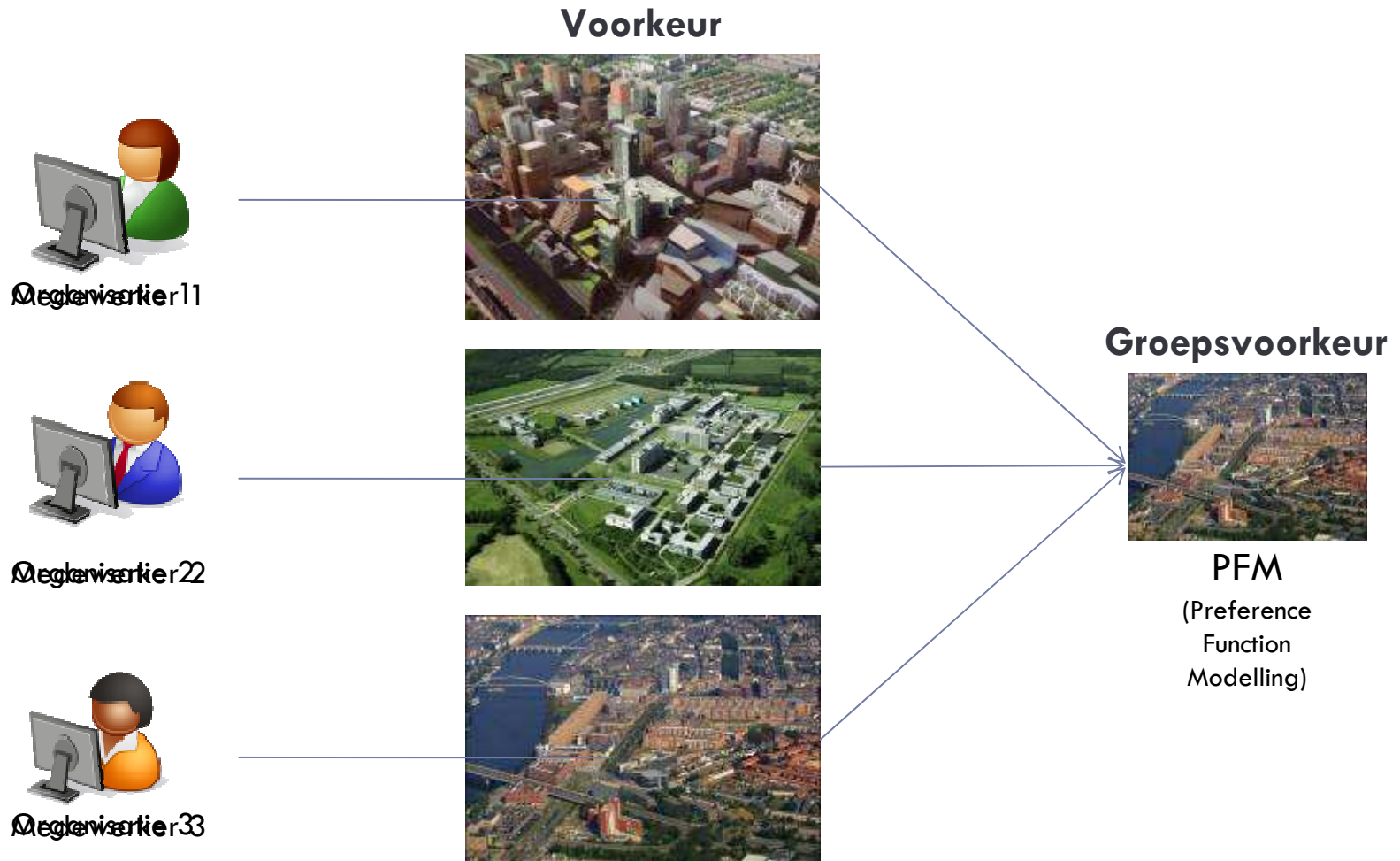
- ▶ Het in kaart brengen van de kwalitatieve ambitie binnen uw organisatie of binnen meerdere organisaties

Office Decision Room (ODR)

- ▶ Handvatten bieden bij het sturen op de relatie tussen de kwalitatieve ambitie van de organisatie en de structuur van de kantorenlocatie om te komen tot een groepsoptimale oplossing die leidt tot een “Prachtlocatie”!



Concept Office Real Estate Indicator (OREI)



Aangeven voorkeuren

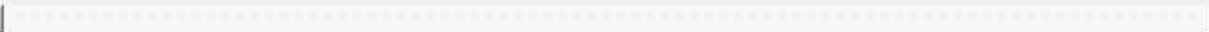


- FSI
- Groen
- Water**
- Verharding
- Hooqbouw
- Funcies
- Parkeren

*Klik op de foto die u het meest waardeert.
Deze krijgt de waarde 100*



0



100

Afsluiten

Aangeven voorkeuren

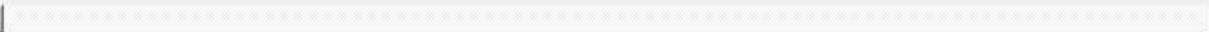


- FSI
- Groen
- Water**
- Verharding
- Hooqbouw
- Funcies
- Parkeren

*Klik op de foto die u het meest waardeert.
Deze krijgt de waarde 100*



0



100

Afsluiten

Aangeven voorkeuren

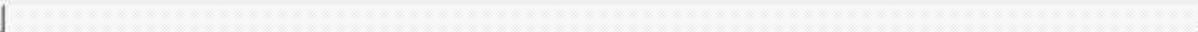


- FSI
- Groen
- Water**
- Verharding
- Hoogbouw
- Functies
- Parkeren

*Klik op de foto die u het minst waardeert.
Deze krijgt de waarde 0*



0



100

Afsluiten



- FSI
- Groen
- Water
- Verharding
- Hoogbouw
- Funcies
- Parkeren

*Geef met de schuifbalk aan hoe u de overige foto's waardeert op een schaal van 0 tot 100
Verplaats eerst het schuifje en klik vervolgens op de foto.*



0

100

Afsluiten



- FSI
- Groen
- Water
- Verharding
- Hooqbouw
- Funcies
- Parkeren

*Geef met de schuifbalk aan hoe u de overige foto's waardeert op een schaal van 0 tot 100
Verplaats eerst het schuifje en klik vervolgens op de foto.*



77



100

Afsluiten

Aangeven voorkeuren



- FSI
- Groen
- Water
- Verharding
- Hooqbouw
- Funcies
- Parkeren

*Geef met de schuifbalk aan hoe u de overige foto's waardeert op een schaal van 0 tot 100
Verplaats eerst het schuifje en klik vervolgens op de foto.*



77



100



Afsluiten

Aangeven voorkeuren



- FSI
- Groen
- Water
- Verharding
- Hoogbouw
- Funcies
- Parkeren

*Geef met de schuifbalk aan hoe u de overige foto's waardeert op een schaal van 0 tot 100
Verplaats eerst het schuifje en klik vervolgens op de foto.*



77



100

Afsluiten



- FSI
- Groen
- Water
- Verharding
- Hoogbouw
- Funcities
- Parkeren

*Geef met de schuifbalk aan hoe u de overige foto's waardeert op een schaal van 0 tot 100
Verplaats eerst het schuifje en klik vervolgens op de foto.*



41



100

Afsluiten



- FSI
- Groen
- Water
- Verharding
- Hoogbouw
- Funcities
- Parkeren

*Geef met de schuifbalk aan hoe u de overige foto's waardeert op een schaal van 0 tot 100
Verplaats eerst het schuifje en klik vervolgens op de foto.*



41



100

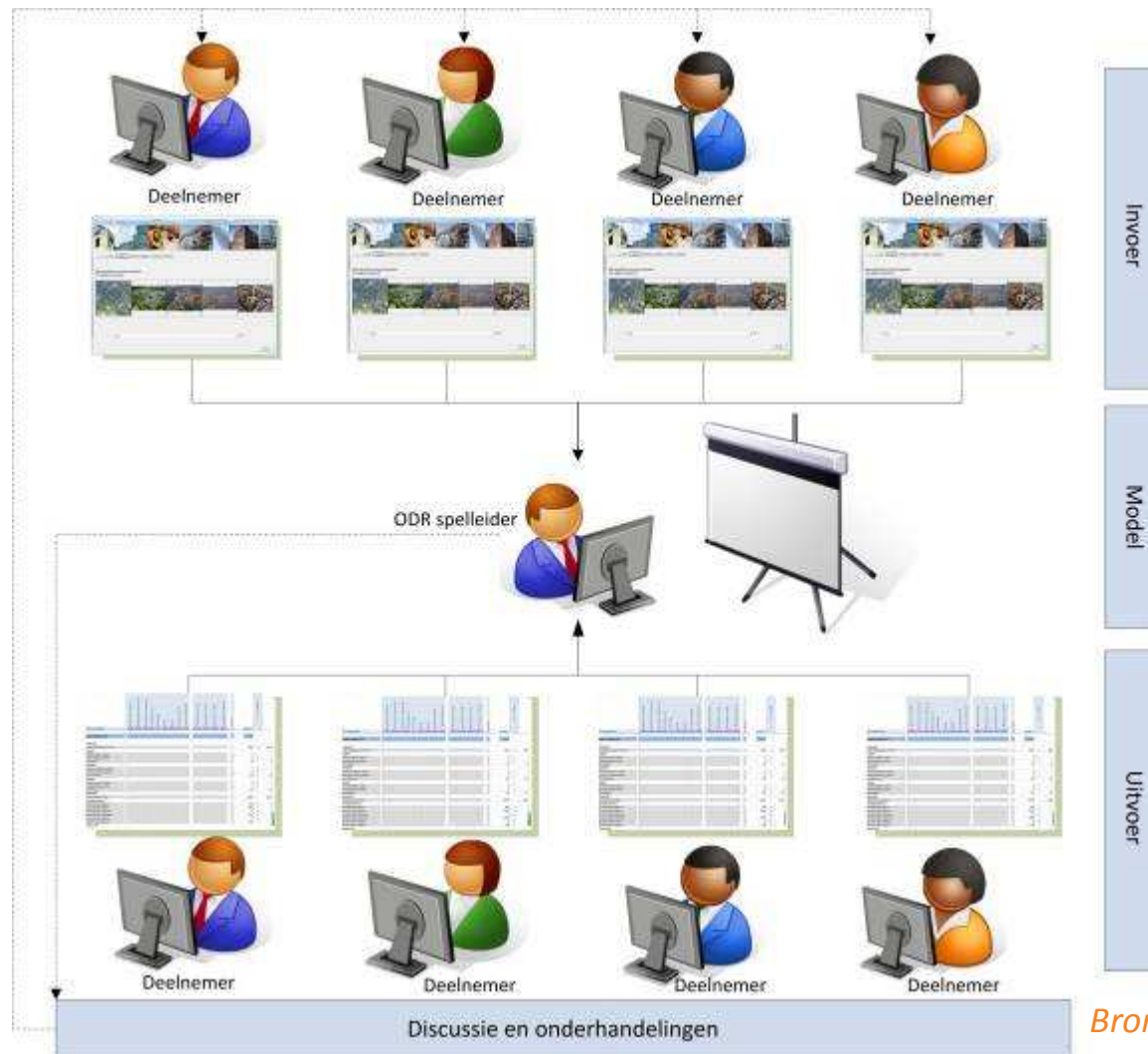
Afsluiten

Evaluatie modeltest OREI

- ▶ Bruikbaar binnen 1 organisatie om de kwalitatieve ambitie vast te stellen
- ▶ Bruikbaar tijdens ontwikkelingsopgaven om de kwalitatieve ambitie van meerdere organisaties in beeld te brengen



Concept Office Decision Room (ODR)



Bron: Loon 2007

Office Decision Room (ODR)

Voorkeur voor kwalitatief beeld



Kwantitatieve set van bouwkundige variabelen

| Bouwkundige variabelen | Verhouding |
|-----------------------------|------------|
| Floor Space Index | 1,5 |
| Open Space Ratio | 0,3 |
| Groen t.o.v. grondoppervlak | 40% |
| Water t.o.v. grondoppervlak | 10% |



Evaluatie modeltest ODR

- ▶ Prototype is door professionals enthousiast ontvangen
- ▶ Tijdens de modeltest werd de juiste discussie gevoerd
- ▶ Uitgelezen instrument om de communicatieve zelfsturing bij besluitvorming te ondersteunen



Conclusie

De **OREI** is het instrument dat uw organisatie helpt de gewenste kwalitatieve ambitie in beeld te brengen, waardoor u beter in staat bent om te sturen op kwaliteit passend bij uw organisatie

Met de **ODR** kunnen de vastgoedprofessionals en organisaties sturing geven aan het complexe ontwikkelingsproces, zodat de kantorenlocatie kan voldoen aan de kwalitatieve ambitie van organisaties.

Stelling

Gebruikers laten nauwelijks iets van zich horen; dat de vastgoedwereld ze uitbuiten is hun eigen schuld.

Aanbieders van kantoren sturen niet (voldoende) op de kwalitatieve ambities van organisaties, dat moeten de organisaties zelf doen. Onderzoek dient zich te richten op instrumenten die organisaties hierbij ondersteunen.





Vragen?

Caroline de Vos

Tel: 06-12969097

Mail: cvs@tg.nl



Twynstra Gudde
Adviseurs en managers