

RE:BORN

Impact Report



RE:BORN

WALDEN



BEFORE

Bestemming
Kantoor
Gebruik
Kantoor
Oppervlakte bruto
2.998 m²
Oppervlakte gebruik
2.543 m²



AFTER

Bestemming
Functievrij*
Eerste gebruik
Logies (shortstay)
Oppervlakte bruto
3.573 m²
Oppervlakte gebruik
2.375 m²

Walden

Waldeck Pymontkade
866 t/m 873c
Den Haag

Ontwikkelaar
RE:BORN CV B.V.

Architecten

Architekten combinatie
Bos Hofman B.V.

Aannemer

Meerbouw

Huurder

BizStay

Financier

Rabobank

Bestemming

Wonen, maatschappelijk,
logies, werken

Perceel oppervlakte

758 m²

WALDEN

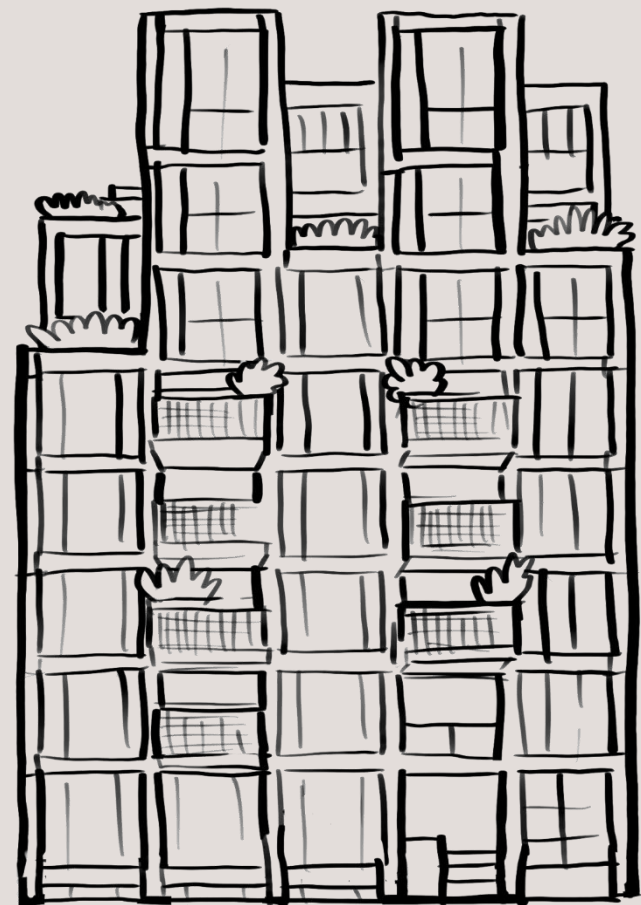
In 2018 kwam RE:BORN in aanraking met een verouderd kantoorgebouw zonder identiteit in het Zeeheldenkwartier in Den Haag, dat in het verleden dienst deed als ambassade en kantoor voor de gemeente Den Haag. Het gebouw is in de zomervakantie van 2018 aangekocht en gedurende COVID in 2020 is gestart met

de bouw. Uiteindelijk is het in mei 2022 opgeleverd volledig volgens onze dynamische, dierbare en duurzame idealen. De eerste 15 jaar wordt het functievrije gebouw met haar 30 appartementen, kantoorruimte & fitnessruimte geëxploiteerd door huurder Bizstay.

Impact Report Walden

WE VERGELIJKEN TWEE SCENARIO'S:

1. Walden is volledig nieuw gebouwd door een traditionele ontwikkelaar volgens het destijds geldende bouwbesluit.
2. De daadwerkelijke situatie - Walden is duurzaam herontwikkeld door RE:BORN met behoud van de draagconstructieve elementen en een functievrije indeling.



S-laag	SCENARIO 1 Traditioneel (bouwbesluit)	SCENARIO 2 RE:BORN
Structure	Dragende betonnen wanden, nieuwe betonvloeren.	Hergebruik betonnen kolommen, toevoegen stalen kolommen, hergebruik liftkern, hergebruik vloeren t/m 5e verdieping, hergebruik fundering. Hergebruik trap.
Skin	Dragend binnenspouwblad van kalkzandsteen, glaswol isolatie, baksteenmetselwerk, buitenspouwblad.	HSB buitenwand met pleisterwerk, aluminium zetwerk of aluminium gecoat profiel.
Space Plan	Binnenwanden: gipsblokken.	Binnenwanden: Gipskarton systeemwanden.
Services	Centraal systeem, HR ketel, zonnepanelen	Decentraal systeem, PVT panelen.



Dynamisch

Gemakkelijk aan te passen aan verandering. Onze gebouwen zijn zowel juridisch als technisch adaptief.



Dierbaar

Om van te houden en te behandelen met respect. Onze gebouwen zijn plekken met betekenis.



Duurzaam

Goed voor onze planeet. Onze gebouwen zijn circulair, energieneutraal en natuurinclusief.

3D missie

Emotionele Impact

Gebouwen in verbinding met de stad die inspelen op de huidige en toekomstige sociaal maatschappelijke behoeften.

3E impact

Economische Impact

Gebouwen met een nihil leegstandsrisico, lagere transformatiekosten, een bredere afzetmarkt en een hogere beleggingswaarde.

Ecologische Impact

Gebouwen met een lage CO₂ footprint, minder materiaal-, energie- en waterverbruik en bovendien een hogere biodiversiteit.

Emotioneel



Behoefte



Uitstraling



Kwaliteit



Gezondheid



Economisch



Investeringskosten



Exploitatiekosten



Transformatiekosten



Vastgoedwaarde



Ecologisch



Materiaal



Energie



Water



Natuur



Impact Partners

Onze impactmetingen worden gedaan door onze samenwerkingspartners met specialistische kennis van het emotioneel (Springco), ecologisch (Metabolic) & economisch (Alba Concepts & Envalue) domein.

Deze 3E impact wordt vertaald naar zowel de impact op de SDG (Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties) als de ESG criteria (Environmental, Social en Governance).



ESG
ENVIRONMENTAL,
SOCIAL & GOVERNANCE

Emotioneel

- Goede gezondheid en welzijn
- Ongelijkheid verminderen
- Duurzame steden en gemeenschappen

- ESRS S1**
Own workforce
- ESRS S2**
Workers in the value chain
- ESRS S3**
Affected Communities
- ESRS S4**
Consumers and end users

Economisch

- Waardig werk en economische groei
- Industrie, innovatie en infrastructuur
- Partnerschap om de doelen te bereiken

- ESRS G1**
Business Conduct
- ESRS 1**
General Requirements
- ESRS 2**
General Disclosures

Ecologisch

- Betaalbare en duurzame energie
- Verantwoorde consumptie en productie
- Klimaatactie
- Leven op het land

- ESRS E1**
Climate Change
- ESRS E2**
Pollution
- ESRS E3**
Water and marine resources
- ESRS E4**
Biodiversity and ecosystems
- ESRS E5**
Resource use and circular economy

De Sustainable Development Goals (SDG's), zijn zeventien doelen om van de wereld een betere plek te maken in 2030. In 2015 hebben alle 193 landen die lid zijn van de Verenigde Naties (VN) de doelen aangenomen. Hiernaast is weergegeven op welke doelen wij per E-domein inspelen.

ESG staat voor Environment (het milieu), Social (de mens en maatschappij) en Governance (behoorlijk bestuur). Het zijn de drie belangrijkste criteria als het gaat om het meten van duurzaamheid en vormt hierdoor de basis van duurzaam en verantwoord beleggen. Europese richtlijnen hiervoor zijn vastgelegd in de SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) & CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Deze zijn vastgelegd door de Europese Commissie in de ESRS (European Sustainability Reporting Standards) als standaarden voor duurzaamheidsverslaglegging.



Perspectief vanaf de Waldeck Pyrmontkade



De lobby met de Ficus Lyrata

Emotionele impact



ESG
ESRS S1
ESRS S2
ESRS S3
ESRS S4



Behoefte

'Walden geeft indirect 40 woningen terug voor sociale en middeldure huur en speelt daarnaast met 30 appartementen direct in op de shortstay behoefte die ook de woningmarkt ontlast.'

Zorg	Algemeen	Geen tekort
	Woonzorg	Groot tekort
Hotel Short Stay	€	Geen tekort of overschot
	€€	Groot tekort
	€€€	Licht tekort
	€€€€	Licht overschot
	€€€€€	Groot overschot
Wonen	Sociale huur < € 800	Geen tekort of overschot
	Middel huur € 800 - € 1100	Groot tekort
	Dure huur: laag € 1100 - € 1400	Groot overschot
	Dure huur: hoog > € 1400	Groot overschot
Werken	Geen tekort of overschot	

Door functievrijheid kunnen we inspelen op de huidige behoefte én op de toekomstige behoefte: wonen, werken, verblijven of zorg.



Uitstraling



Nominatie Gebouw van het jaar 2023



4,8/5 OPENBARE REVIEWSCORE BIZSTAY, WALDEN

2.998 m² verouderd, deels leegstaand kantoor heeft een nieuwe bestemming gekregen.

- Mooie en moderne uitstraling, gevoel van nieuwbouw.
- Aansluiting bij het straatbeeld door een overgang te vormen tussen verschillende stijlen.

Nickie S. 5/5 11 maanden geleden op Google

'Zeer mooie appartementen, met alle voorzieningen. Zeer centraal, met een tram aan de overkant van de weg.'



Kwaliteit

Pete T. 5/5 10 maanden geleden op Google

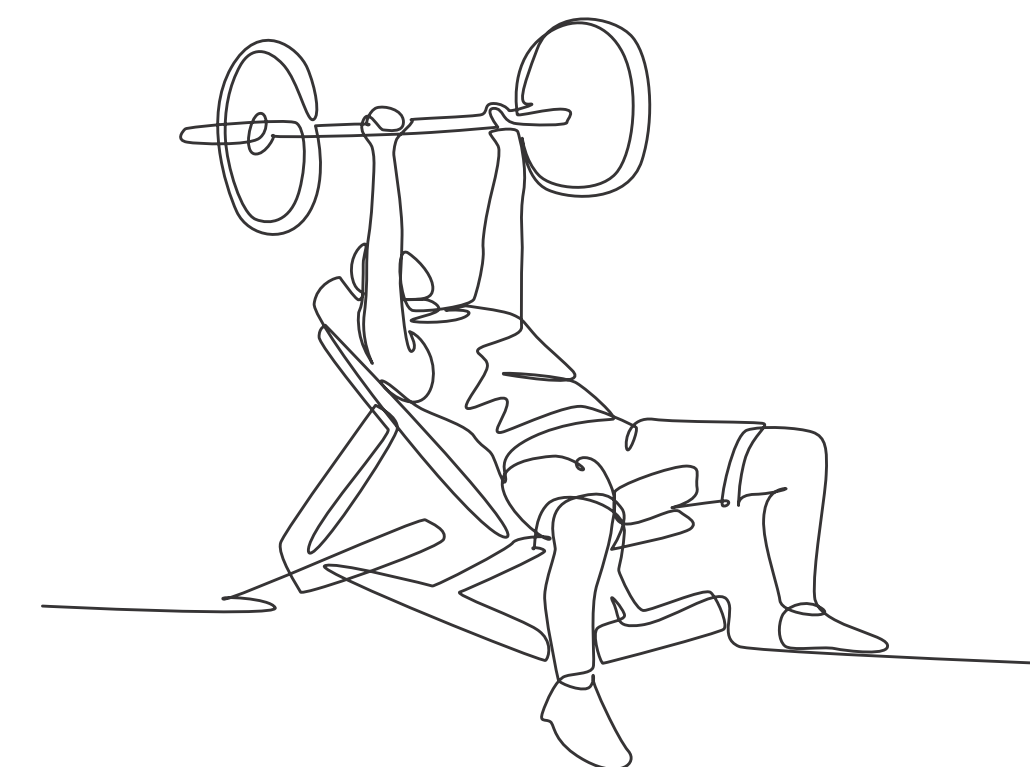
'Schone, goed ingerichte kamers. Vriendelijke en behulpzame service en geweldige locatie.'

- Grote raampartijen zorgen voor een ruimtelijke beleving en mooi uitzicht.
- Ruime kamers met een luxe materialisering
- Werkplek / vergaderruimte beschikbaar (vooral prettig bij gezinnen)
- Prettig indeling en plekken voor sociale interactie.



Gezondheid

- Goede geluidsisolatie, geen overlast ondanks drukke Pymontkade.
- Voorzieningen om te sporten met de fitnessruimte.
- Elke woning heeft een eigen buitenruimte.



Verbeterpunten

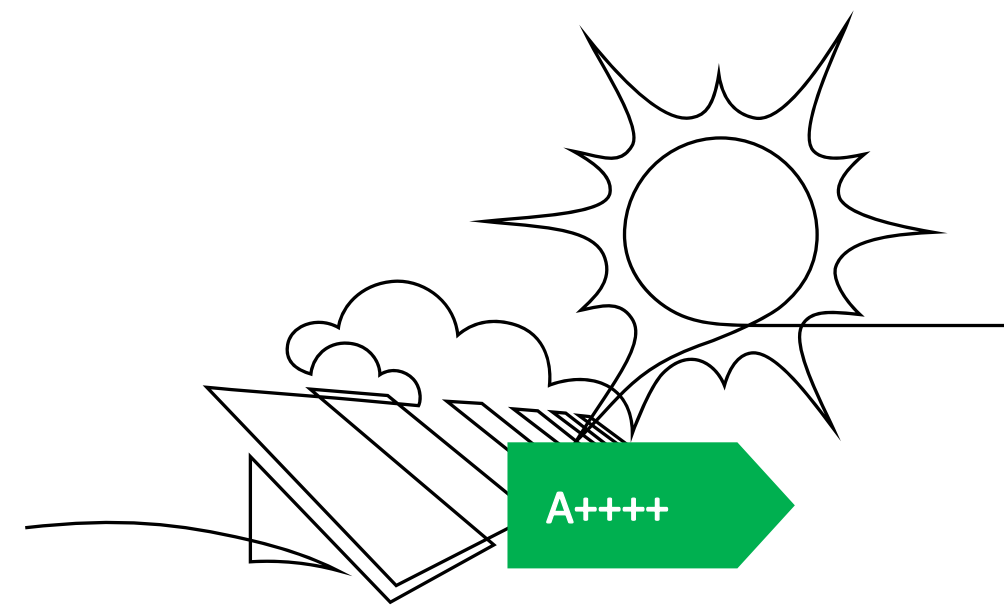
- Door grote ramen ook op de lagere verdiepingen zijn gordijnen noodzakelijk voor privacy. Klachten zijn er echter niet of nauwelijks.
- Door de grote ramen is het binnen sneller warm waardoor eerder verfrissing gewenst is. Kan wel heel prettig opengezet worden.





De gym in het souterrain

Ecologische impact



ESG
ESRS E1
ESRS E2
ESRS E3
ESRS E4
ESRS E5

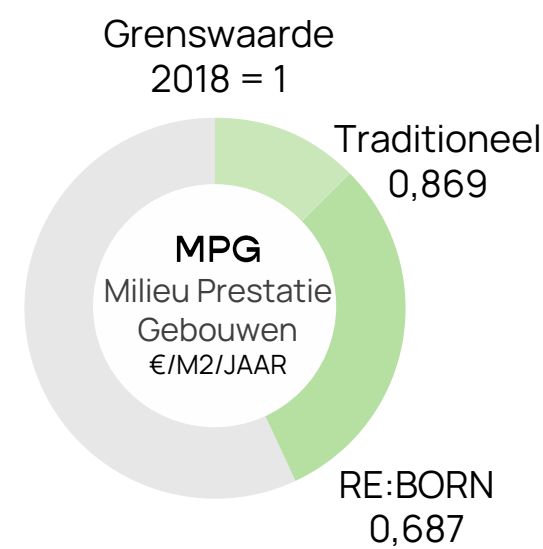
Materiaal

Materiaalgebonden emissies [kg CO ₂ -eq]	
1. Traditionele bouw	1.314.857
2. Gebouwd door RE:BORN	800.403
Impact reductie	514.454

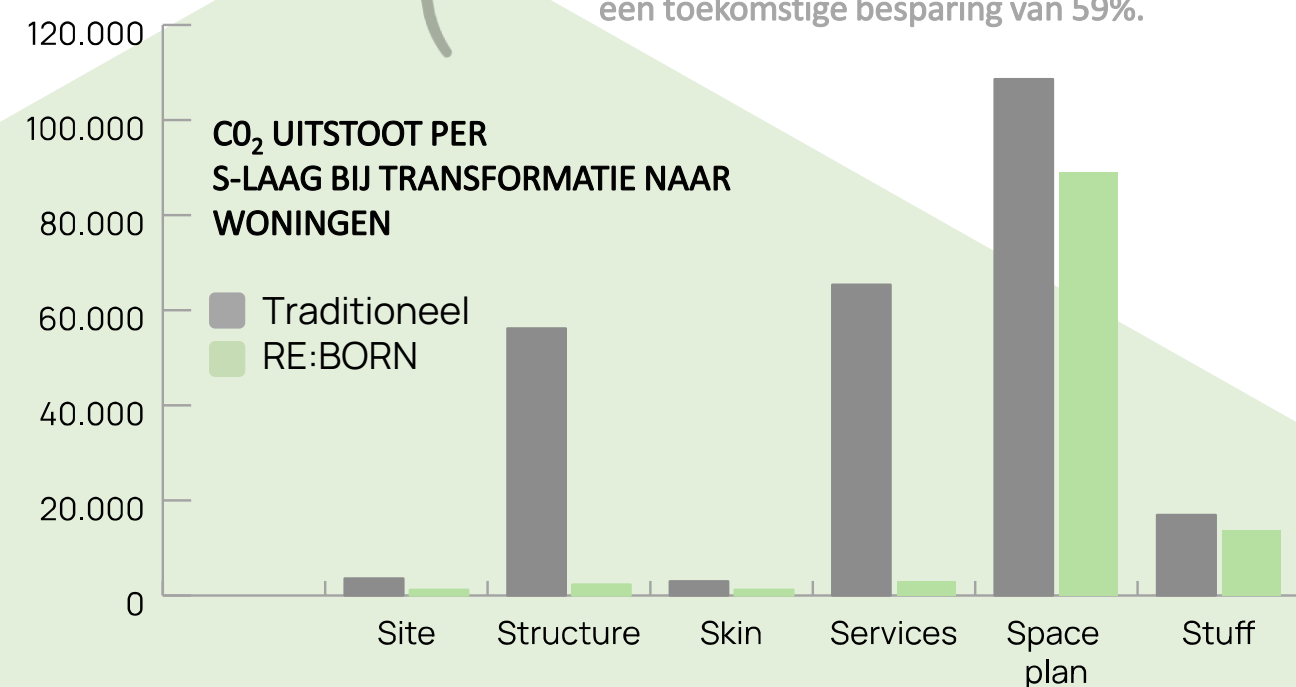
Komt voornamelijk door hergebruik constructie

40%
CO₂ reductie

23%
MPG reductie



Bij een toekomstige transformatie naar wonen blijft 97% van het materiaal behouden. T.o.v. traditioneel is dit een CO₂ reductie van 150.195 kg. Wat neerkomt op een toekomstige besparing van 59%.



Energie

Walden Maandelijks Verbruik [kWh]	Markt-gemiddelde [kWh]	Best practices [kWh]
13.374	22.061	18.643

Walden Maandelijks Verbruik [kWh]	Opwekking elektriciteit [kWh]	Percentage opwekking van gebruik
13.374	1.748	13,1%

Klein dakoppervlak

Gemiddeld 3.918 kg CO₂ uitstoot per maand = 6 huishoudens

Het energieverbruik van Walden lag in het eerste verbruiksjaar bijna 40% onder het marktgemiddelde en bijna 30% onder de best practices.

	RE:BORN (kWh/m ² per jaar)	NIEUWBOUW EIS (kWh/m ² per jaar)
BENG-1 Energiebehoefte	67,94	<= 100
BENG-2 Primair Fossiel Energieverbruik	35,57	<=130
BENG-3 Aandeel hernieuwbare energie	50,4%	>=40%

Walden voldoet ruim aan de BENG nieuwbouweisen

Water

70% onder het markt-gemiddelde ligt het water-verbruik van Walden.

Drinkwaterverbruik liter/gastnacht		
Walden	Markt-gemiddelde	Best practice
64	220	23



Verbeterpunten

- Nieuw toegevoegd staal is een zeer milieubelastend product.
- Er zit relatief weinig biobased materiaal in Walden.
- Biodiversiteit speelt een kleine rol in het gebouw.
- Waterbesparende toiletten en douches inbrengen.
- Toepassen ander grijswatersysteem + opslag regenwater voor bewateren daktuinen.

	Traditioneel	RE:BORN	Impact	Referentiekader nieuwbouw
Verantwoorde herkomst	7%	16%	+ 9%	3 - 5%
Building Circularity Index (BCI)	38%	45%	+ 7%	35 - 40%
Losmaakbaarheids Index (LI)	41%	54%	+ 13%	40 - 45%

Walden is een voorloper op het gebied van verantwoorde herkomst materialen, circulariteit en levenscyclus denken. Het scoort ruim boven de referentiekaders van nieuwbouw.

Natuur

Om het gebouw te vergroenen zijn groene daktuinen toegevoegd nabij de dakterrassen.

Dit in samenwerking met een stadsecoloog waarbij gebruik is gemaakt van lokale beplanting.



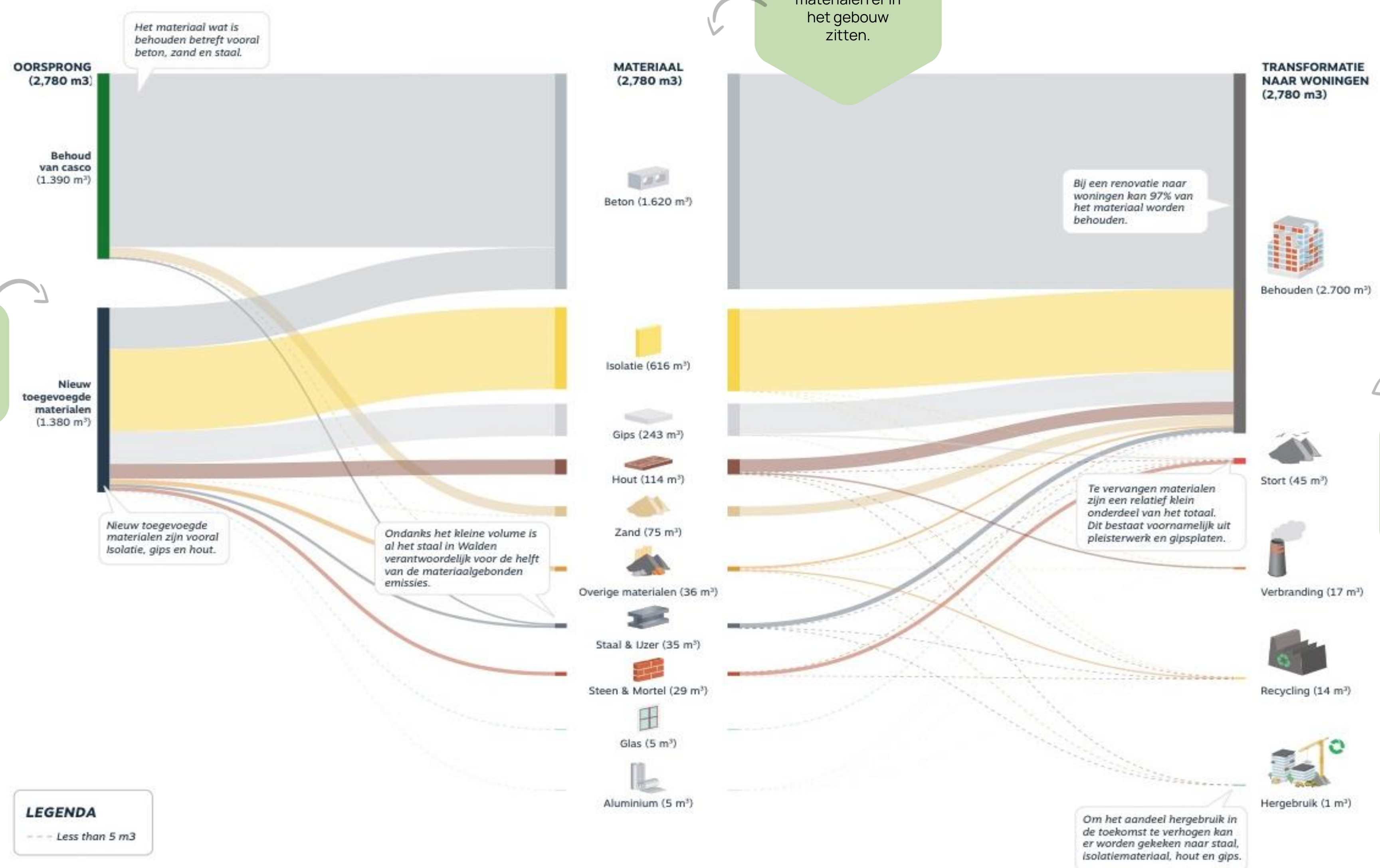
52m²
groendak

Ecologische impact

LINKS
Laat zien waar het materiaal vandaan komt.

MIDDEN
Laat zien welke materialen er in het gebouw zitten.

RECHTS
Laat zien waar het materiaal naar toe gaat bij mogelijke transformatie naar wonen in de toekomst.



‘Bij transformatie naar wonen kan 97% van het materiaal worden behouden’





ESG
ESRS G1
ESRS 1
ESRS 2

Investeringskosten

Financiën (excl. BTW)	Traditioneel	RE:BORN	Impact
Investeringskosten*	7,10 mio	6,96 mio	- 2%
Structure	2,40 mio	1,33 mio	- 45%
Skin	1,40 mio	2,20 mio	+ 57%
Services	1,80 mio	1,88 mio	+ 4%
Spaceplan	1,50 mio	1,56 mio	+ 4%

* Verschil in rente / financieringskosten tussen traditioneel en RE:BORN zijn niet meegenomen.

Structure
forse besparing door hergebruik bestaand

Skin
hoge meerinvestering gevel met hogere eisen en balkons voor verblijven, wonen, werken en zorg

Services
lichte meerinvestering door decentrale installaties

Spaceplan
lichte meerinvestering door demontabiliteit



Exploitatiekosten

Hoge besparing door goede schil en duurzaam installatie-concept met pvt panelen

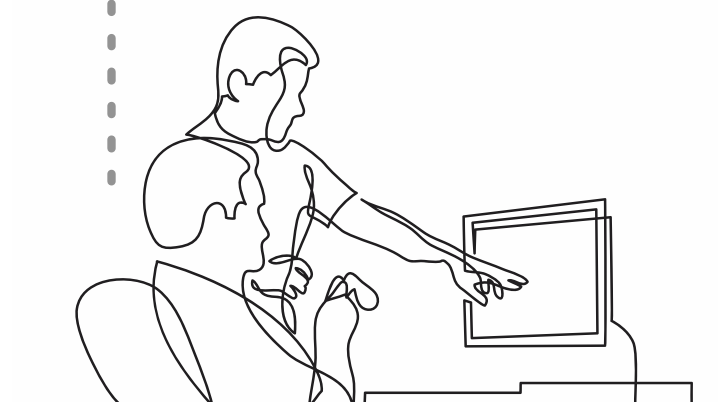
Financiën (excl. BTW)	Traditioneel	RE:BORN	Impact
Onderhoudskosten	gelijk	gelijk	0%
Energiekosten	€ 105.900	€ 64.200	- 40%

iets meer onderhoud decentrale installaties, iets minder onderhoud materialisatie.

Transformatiekosten

Financiën (excl. BTW)	Traditioneel	RE:BORN	Impact
Transformatie naar wonen	2,13 mio	0,97 mio	- 54%
Structure	0,23 mio	0,10 mio	- 57%
Skin	0,24 mio	0 mio	- 100%
Services	1,05 mio	0,56 mio	- 47%
Spaceplan	0,61 mio	0,31 mio	- 49%

Financiën (excl. BTW)	Traditioneel	RE:BORN	Impact
Transformatie naar kantoren	7,86 mio	3,06 mio	- 61%
Structure	2,64 mio	0,10 mio	0%
Skin	1,33 mio	0 mio	- 100%
Services	3,19 mio	2,26 mio	- 29%
Spaceplan	0,70 mio	0,70 mio	0%



Toekomst

ESG score wordt momenteel nog niet meegenomen in de waardering. Envalue verzamelt op dit moment ESG-data en koppelt dit aan transacties. Ze verwachten op termijn correlaties kunnen gaan herkennen en hiermee dus ook de impact van ESG aan de waarde van vastgoed kunnen gaan koppelen

Vastgoedwaarde

Bestemming	Traditioneel logies	RE:BORN logies	RE:BORN functievrije
Markt-waarde (prijspeil 2023)	11 mio k.k.	12,6 mio k.k.	14,35 mio k.k.

30% hogere marktwaarde t.o.v. traditioneel o.b.v. RICS

Hogere waardering door:
Binnenstedelijke locatie geschikt voor functievrij, bouwtechnisch flexibel, wettelijk toegestaan in bestemmingsplan, Energielabel A++++

Bovenstaande pijlers hebben allen een positieve impact op verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van het object. Dit komt tot uiting in een relatief scherp rendement ten opzichte van referentie objecten.

TAXATIE SUMMIT

Walden was een pilot casus bij de Nationale Taxatiebattle met indicaties tussen de 14 en 19 mio k.k.



Impactresultaten Walden



30 appartementen voor short, mid & longstay

40 woningen indirect voor sociaal & middelduur



2.998 m² verouderd kantoor een nieuwe bestemming

BNA nominatie gebouw van het jaar 2023



4,8/5,0 Google openbare Reviewscore

2-4 kamerappartementen voor een brede doelgroep



80 m² aan fitnessruimte om te kunnen sporten

150 m² aan kantoorruimte om te kunnen werken



Emotionele Impact

Economische Impact

Ecologische Impact



514.454 kg CO₂ reductie t.o.v. traditioneel = 40%

59% CO₂ reductie bij toekomstige transformatie naar wonen



40% lager energieverbruik dan het marktgemiddelde

BENG ruim onder de nieuwbouweisen



70% lager waterverbruik dan het marktgemiddelde

64 liter drinkwaterverbruik per gastnacht



52 m² aan ecologisch groendak nabij de dakterrassen

1 Ficus Lyrata in de vide van de lobby die symbool staat voor het gebouw



70% besparing constructie kosten door hergebruik

2% lagere investeringskosten t.o.v. traditioneel



40% lagere energiekosten t.o.v. traditioneel

= gelijk aan onderhoudskosten t.o.v. traditioneel



54% lagere transformatiekosten naar wonen = 1,16 mio

61% lagere transformatiekosten naar kantoren = 4,8 mio



14-19 miljoen als range van de marktwaarde bij de Nationale Taxatiebattle

>30% hogere marktwaarde t.o.v. traditioneel o.b.v. RICS

RE:BORN

