

DUURZAAMHEID EN KWALITEIT BEPERKEN JUIST HET INVESTERINGS- RISICO

Met **Delta Development** loopt **Coert Zachariasse**, ceo en 2e generatie in het familiebedrijf, al jaren voorop in de markt op het gebied van circulariteit en verduurzaming. Vanuit de holistische Cradle-to-Cradle filosofie ontwikkelt het bedrijf onder meer energiepositieve warehouses, die er ook nog eens spectaculair uitzien. Nieuw is de verbreding van pure projectontwikkeling naar het asset- en investmentmanagement. Bovendien wordt de beweging gemaakt naar het transformeren van bestaand vastgoed. Coert Zachariasse: 'Vanuit onze 20-jarige ervaring met circulair ontwikkelen kunnen we nu ook oude gebouwen helemaal Paris Proof maken.'



In 2001 nam Coert Zachariasse het bedrijf over van zijn vader, die het in de 80’er jaren had opgericht. Zachariasse: ‘Bij zo’n stap trek je in eerste instantie de jas van je vader aan. Het duurt natuurlijk even voordat je het bedrijf leidt op de manier die bij jou past. Bij mij viel dat kwartje in 2003, toen we betrokken werden bij de herontwikkeling van de Fokker Vliegtuigfabriek op Schiphol-Oost. Daar leerde ik Bill McDonough kennen, Amerikaans architect en mede-grondlegger van de Cradle-to-cradle filosofie. Een enorm gedreven en inspirerende man. Dat hele idee van circulariteit, van veel meer kijken naar de natuur en naar herbruikbaarheid van materialen, daar kwam ik dus al vroeg mee in aanraking.’

WAARDECREATIE

Het zou een beslissende ontmoeting worden en Coert Zachariasse een duidelijke focus geven in de wending van het bedrijf. In eerste instantie zat de grootste uitdaging nog niet eens in de techniek zelf, maar in de financiën. Zachariasse: ‘Voor al onze ontwikkelingen is circulariteit de leidraad geworden. Dat was zeker een innovatie, niet eens in de materialen zelf, maar vooral in de nieuwe manier om dingen in elkaar te zetten. Dat is wennen, maar niet per se ingewikkeld. De uitdaging lag echt in het economische aspect. Want hoe ga je in een financiële wereld, die puur vanuit de spreadsheet wordt gedreven, de vertaling maken naar waarde-gedreven ontwikkelen? Inmiddels zie je dat dat meer vanzelfsprekender aan het worden is, omdat men ziet dat de risico’s van niet-duurzaam bouwen steeds groter worden. Vastgoed is een lange termijn-product. En de wereld begint nu snel zijn grenzen te naderen, qua klimaat, qua bevolking. Dus als jij nu niet toekomstbestendig bouwt, mag je over vijf of tien jaar nog een keer flink aan de bak. Uiteindelijk is investeren een kwestie van rendement en risico. Ik geloof sterk dat het juist duurzaamheid en kwaliteit zijn die investeringsrisico’s beperken.

‘DE LANGETERMIJN-
WAARDE EN BREDERE
WAARDECREATIE WORDEN
STEEDS BELANGRIJKER
VOOR VEEL PARTIJEN’

Soms kost dat wat meer, maar er zijn inmiddels steeds meer investeerders die dit echt als vereisten meenemen. De lange termijnwaarde en de bredere waardecreatie worden steeds belangrijker voor veel partijen.’

TOTALE PLAATJE

Met zijn financieel-commerciële achtergrond verbaast Coert Zachariasse zich nog steeds over het gebrek aan integratie in de bouwketen. ‘Daardoor maken we zo weinig gebruik van elkaars kennis. De innovatie zit vaak bij de toeleveranciers, maar die betrekken we nauwelijks in het voortraject bij ontwerpprocessen. Dat alles leidt tot suboptimale processen en te hoge faalkosten. En de kwaliteit wordt er niet beter van.’ Een uitdaging waar hij graag zijn tanden in zet. ‘De vraag is voor mij, hoe kunnen we nou op een slimmere manier vanuit de productie zaken optimaliseren, zodat de kosten beheersbaarder worden? Een mooi voorbeeld is de staalbouw. Wij doen veel met Circulairstaal, een staalfabricagebedrijf uit Barneveld. Je ziet dat staalconstructies vaak traditioneel worden geoptimaliseerd vanuit gewicht. Daarmee krijg je soms heel veel verschillende profielen. Maar als je de constructie juist opbouwt vanuit de meest voorkomende profielen, die ook gemakkelijker te produceren zijn, dan gebruik je misschien iets meer staal, maar de totale kosten gaan enorm omlaag. De herbruikbaarheid van die staalconstructie is bovendien vele malen groter. Weet je, soms willen we allemaal steeds het wiel opnieuw uitvinden. Terwijl ik denk, jongens, laten we elkaars kennis gebruiken en kijken hoe we het in het totale plaatje beter kunnen maken.’

MATERIALENBANK

Samenwerking vanuit vertrouwen hoort daarbij. ‘Heb respect voor elkaars kennis en kunde en zorg dat iedereen gewoon een goede boterham kan verdienen. Wij werken vaak in bouwteams, met



‘LATEN WE ELKAARS
KENNIS GEBRUIKEN
EN HET TOTALE
PLAATJE BETER
MAKEN’

COERT ZACHARIASSE

eigenaar en CEO DELTA
DEVELOPMENT

WAT ZIJN DE DRIE KERNWAARDEN WAAR
HET DC VAN DE TOEKOMST AAN MOET
VOLDOEN?

- 1. Productieve en gezonde werkplek
- 2. Energyhub (zelfvoorzienend van energie) biedt volledige laadinfrastructuur voor vracht- en personenauto's
- 3. Mooi, duurzaam en circulair ontworpen

WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE

INNOVATIES VOOR EEN WERKELIJK
DUURZAME LOGISTIEKSECTOR VAN DE
TOEKOMST?

Energietransitie voor transport,
multimodaal geoptimaliseerd (weg,
water, lucht en rail), data gedreven en
geautomatiseerd

WAT IS DAAR VOOR NODIG VAN DE
BETROKKEN PARTIJEN?

Samenwerking en transparantie en het
beter verdelen van de waarde-creatie in
de hele keten

HOE GEEF JE ZELF VORM AAN
DUURZAAMHEID?

Meer dan 20 jaar focus op Cradle-
2-Cradle filosofie en na elk project
evalueren wij wat een volgende
keer verbeterd moet en kan worden.
Duurzaamheidsmaatregelen
verbinden aan huidige
modellen en risicobeheersing.
Samenwerkingspartners contacten die
ook met duurzame materialen werken
en lerende partnerships te creëren, dus
informatie uitdelen

SCHAALVERGROTING WORDT STEEDS
BELANGRIJKER, HOE KUNNEN WE DAT
OPLOSSEN? GAAN WE DE HOOGTE IN?

Eerder in de vorm van warehouse
automatisering i.p.v. meerlaagse
distributiecentra bouwen
HOE BELANGRIJK IS HERONTWIKKELING
VOOR DE SECTOR OM TE KUNNEN
GROEIEN?

Hoge prioriteit. Er is maatschappelijke
tegenstand voor bouwen in of nabij
woonwijken. Dus er moet goed gekeken
worden hoe met de beschikbare ruimten
om te gaan

WELKE LEVENSLES HEB JE GELEERD EN
VAN WIE:

Ik geef nooit op (van oom) / Vertrouwen
geven om het te krijgen (uit de praktijk)
/ Kijk naar wat je kunt verliezen (Dick
Wessels)

WAT WIL JIJ MENSEN MEE GEVEN:
Je kunt meer dan je denkt
WAT WAS VOOR JOU EEN BESLISSEND
MOMENT IN JE LEVEN:

De ontmoeting met Bill McDonough en
de samenwerking met hem

WELKE WAARDEN WIL JE UITSTRALEN:
Eerlijkheid, openheid, respect, mensen
in de waarde laten, ik probeer mensen
te behandelen, zoals ik ook zelf behan-
deld wil worden. En optimisme; morgen
is beter dan vandaag

WAT MAAKT JOU NIEUWSGIERIG:
Ik kan in alles bewondering vinden



‘OOK BELEGGERS ZIEN
DAT DE RISICO’S VAN
NIET-DUURZAAM BOUWEN
STEEDS GROTER WORDEN’

en interesse. Ik wil weten hoe dingen werken
WAAR KOM JIJ ‘S OCHTENDS JE BED VOOR UIT:

Voor mijn personal trainer (niet altijd even fijn). Voor werk en voor de muziek (gitaar)

HOE GA JIJ OM MET UITDAGINGEN:
Kijken naar het licht aan het eind van de tunnel en niet opgeven

WAT MOTIVEERT JOU:
Positivisme. Ik ga graag met mensen om met een positieve houding en de wil om het verschil te maken

WAT IS JE DIEPSTE DRIJFVEER:
Nieuwsgierigheid

WAT WIL JIJ BIJDAGEN:
Zorg en liefde voor mijn naasten

WAAR SPREEK JE AF MET VRIENDEN:
Bij de Chinees in Vlaardingen

WELKE VITAMINES SLIK JE DAGELIJKS:
Vitamine C
WAAR KOM JE TOT RUST:
In de natuur

WAT IS JE FAVORIETE UITWAAI-PLEK:
Bergen (wandelen / skiën), Zee (duiken)
HOE COMBINEER JIJ HART EN VERSTAND:

Door de dingen te blijven doen die ik leuk vind
HOE BEWAAR JIJ DE BALANS TUSSEN HOOFD EN GEVOEL:

Door af en toe afstand te nemen van de situatie en reizen
WELKE BEZIELING ERVAAR JE IN JE WERK EN JE LEVEN:

Verwondering hoe de wereld werkt. Nieuwsgierigheid en de wil om nieuwe dingen te leren

HOE KOM JIJ TOT JEZELF NA EEN DRUKKE WERKWEEK:
Gitaarspelen

HOEVEEL UUR SPORT JE PER WEEK:
5 Uur per week

HOE BLIJF JIJ TROUW AAN JEZELF:
Door goede balans te houden tussen werk en privé en tijd voor (zelf)reflectie. En vertrouwen op mijn eigen gevoel en

dit gevoel volgen
HOE GA JE OM MET ERGERNISSEN:
Loslaten of oplossen
HOE KRIJG JIJ ZAKEN IN BEWEGING:

Door enthousiasme, visie en overtuiging
WAT ZOU JE NOG EEN KEER OVER WILLEN DOEN:

Ik heb geen spijt van alle dingen die ik gedaan heb. Alles heeft mij gemaakt tot wie ik nu ben. Ook de tegenslagen in het leven

DURF JIJ GROOT TE DROMEN:
Ja, ik blijf altijd dromen over wat ik kan doen (en worden) in de toekomst

IN WELKE STAD ZOU JE GRAAG WILLEN WONEN:
Noordwijkerhout (dorp)

NAAR WELKE PODCAST LUISTER JE GRAAG:
Ik luister niet vaak naar podcasts

WELK BOEK LEES JE NU:
Orbital van Samantha Harvey

‘DISTRIBUTIECENTRA ZIJN
DE MATERIALENBANKEN
VAN DE TOEKOMST’

vaste partners. Waar we gewoon een budget geven waarvoor we de hoogste kwaliteit willen krijgen. Door de vraag anders te stellen, krijg je een heel ander proces. Als je partijen alleen maar afknijpt zijn ze ook niet bereid om eens een keer het risico van innovatie te nemen.’ Een aantal jaar geleden is in het bedrijf de keuze gemaakt om van allround naar het logistiek en industrieel vastgoed over te gaan. De grote groei van e-commerce hield daar verband mee, maar ook het feit dat juist die markt op het gebied van circulariteit en duurzaamheid nog relatief onderontwikkeld was, aldus Zachariasse.

‘Terwijl dit gaat om gebouwen die technisch redelijk simpel zijn en zich uitermate goed lenen voor een modulaire en circulaire aanpak. Bovendien staan ze in de wei en zijn ze bij verlies van functie weer gemakkelijk uit elkaar te halen. Het zijn de materialenbanken van de toekomst want er gaat natuurlijk heel veel meters aan materiaal in.’

ENERGYHUBS

Daarnaast worden er naast robotisering juist steeds meer value-added, hoogwaardige banen gecreëerd in de huidige warehouses, wat vraagt om kwalitatieve werkplekken. Zachariasse: ‘Bovendien speelt de elektrificatie van vrachtwagens. De hele energiehuishouding gaat een belangrijke rol spelen; warehouses worden daarmee energyhubs, die zelf energie opwekken en leveren aan zichzelf en de omgeving. Ook is er een grote vernieuwings- en vervangingsvraag. Herontwikkeling is dus echt iets waar wij als ontwikkelaar op inzetten. Daarbij nemen we ook nadrukkelijk het design mee, de uitstraling van dit soort gebouwen, daar zit momenteel een grote maatschappelijke gevoeligheid. Vanuit onze brede kennis waarbij we gepokt en gemazeld zijn in alle vormen van verduurzaming, zijn wij bij uitstek geschikt om deze opgave op te pakken. Dat alles motiveert onze keuze voor logistiek als ontwikkelaar.’

PARIS PROOF PORTEFEUILLE

Daarnaast is er uitbreiden van Delta Development naar Delta Investment Management. Coert Zachariasse: ‘Zo komen we in een positie om de gehele keten van het vastgoed te kunnen beheersen. Dus ook de mogelijkheid om langer bij onze panden te blijven en daarmee het asset management

uit te voeren. Daarmee hou je ook de relatie met de huurder langer en ervaar je wat de gevolgen zijn van je eigen ontwerpkeuzes. Daar leren we weer van. We kijken heel nadrukkelijk naar de bestaande omgeving om met name bestaande gebouwen te kopen en die weer herpositioneren: de energievraag naar beneden te krijgen en zelfs energie-producerend te maken. We geven het gebouw een upgrade met een hele lage CO₂-footprint. Zo maken we uiteindelijk een hele portefeuille van Paris Proof-gebouwen en kunnen daarmee ook onze investeerders een breder palet aan duurzaam rendement laten zien, in Nederland en in Duitsland en als het aan ons ligt ook daarbuiten. Met een bestaande huurstroom worden bij renovatie de risico’s net wat overzichtelijker, waarmee we ook weer een ander type kapitaal kunnen aantrekken, die het net iets minder ruig wil. Bovendien, doordat de bestaande voorraad 99% procent van de bebouwde omgeving omvat kunnen we veel meters maken en sneller groeien dan bij nieuwbouw.’

FLOW

Hoewel circulariteit inmiddels meer mainstream is geworden, ziet Coert Zachariasse veel goedbedoelde initiatieven die uiteindelijk maar weinig zoden aan de dijk zetten. ‘We moeten uitkijken dat we niet een soort Hansje Brinkers worden: je stopt één vinger in de dijk en dan stroomt het er ergens anders weer uit. Dus altijd kijken: wat stop ik in mijn product? Kan ik het uit elkaar halen? Kan het veilig terug naar de natuur? Of kunnen we het op een goede manier recycleren? Daarbij horen ook duurzame energie en de sociale component, maar ook zaken als water, schone lucht en biodiversiteit. Wat is de onderhoudskwaliteit? Duurzaamheid is dus uiteindelijk een holistisch geheel, een heel breed afwegingskader. Momenteel zie je dat de overheid en de financiële markten alles langs de CO₂-lat leggen. Terwijl, als je in de flow van circulariteit kijkt, waar materialen en producten door hergebruik een veel langere levensduur hebben, dan is dat een veel betere manier om de CO₂-footprint van je gebouwen aan te pakken. Het probleem zit aan de voorkant. Vergelijk het met een elektrische auto: hij kan wel emissieloos rijden, maar om hem te maken heb je heel wat materialen nodig. Je houdt jezelf voor de gek als je niet kijkt naar waar de pijn zit in de gehele keten.’