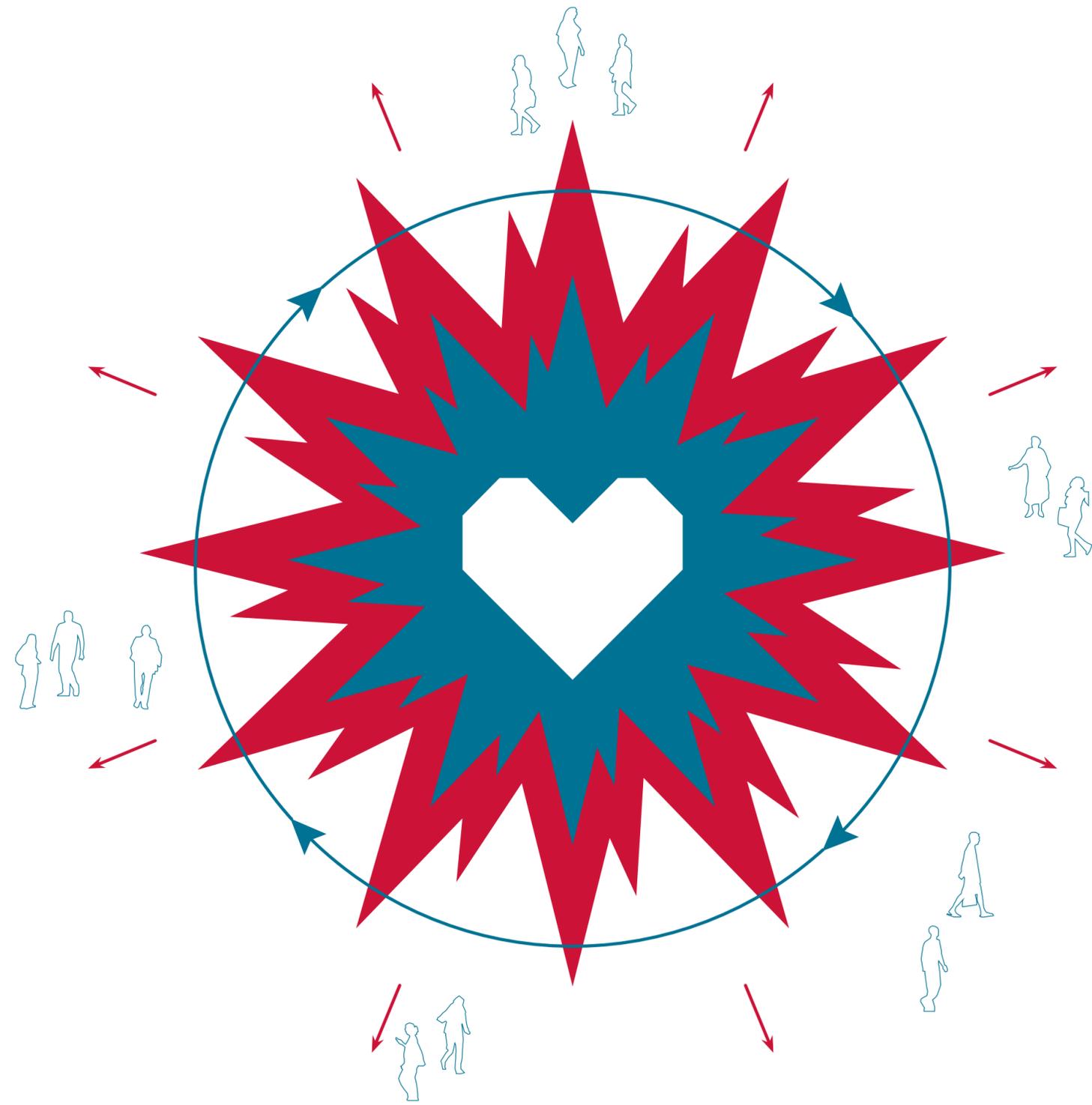


Impact first development

Lena van der Wal

Impact first development

Lena van der Wal
Marcella Wong

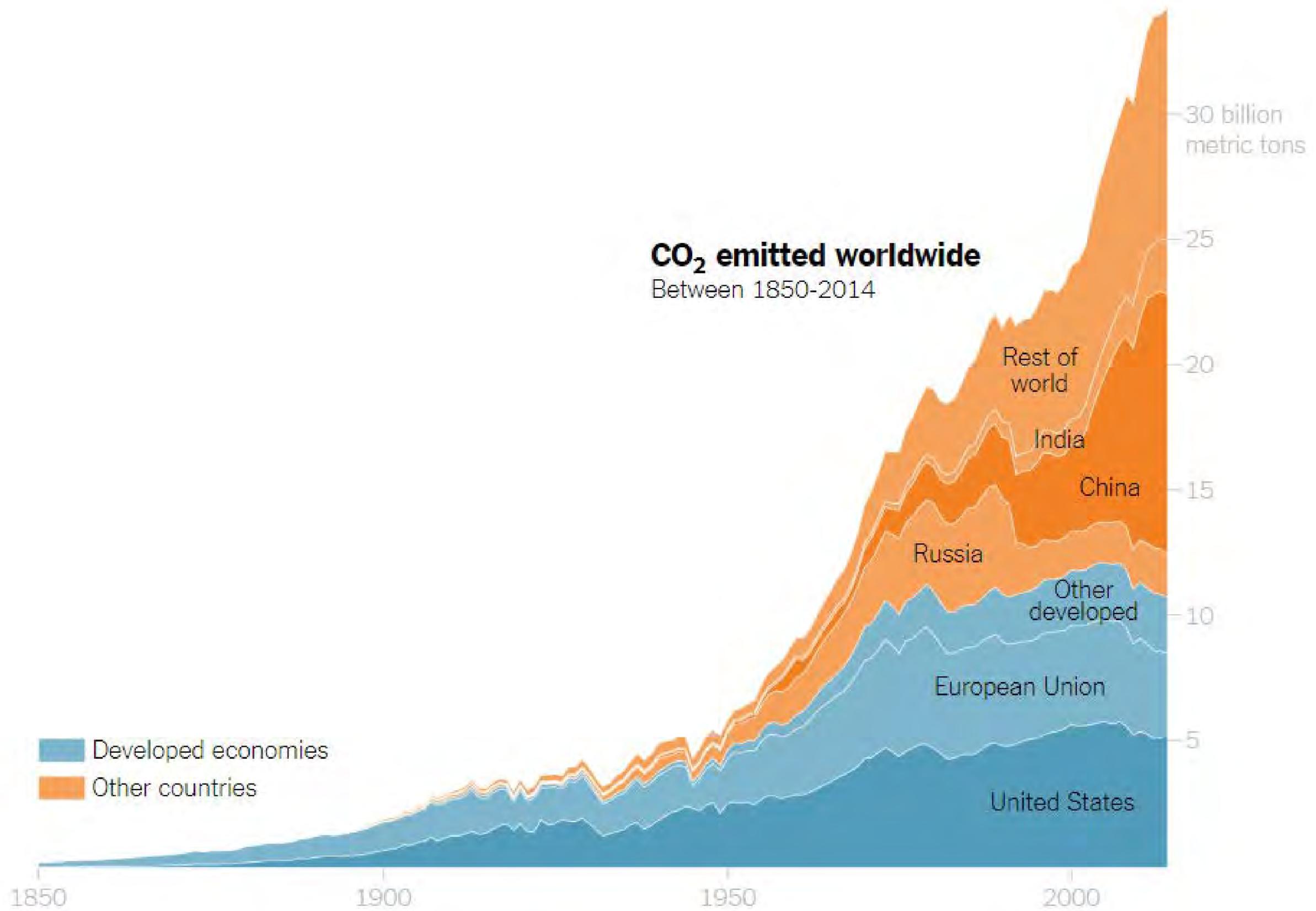


The economy was *not*
invented to make money.

The economy was created to
add value to the collective.

But a ***short-term focus*** on
wealth maximisation...

...has led to many ***negative***
social and environmental ***impacts***.











TOO
HOT

HOW
C

THE POOR
WILL BE HIT
FIRST &
HARDEST



Although recently
environmental sustainability
gets attention (in business).



Also in the *built environment*.

Social sustainability
is often ***forgotten.***

(Eizenberg & Jabareen, 2017)

Especially in the
built environment.

(Van Honschoten, 2020; Buskens & Heurkens, 2016; Dempsey et al., 2011)

As example
gentrification

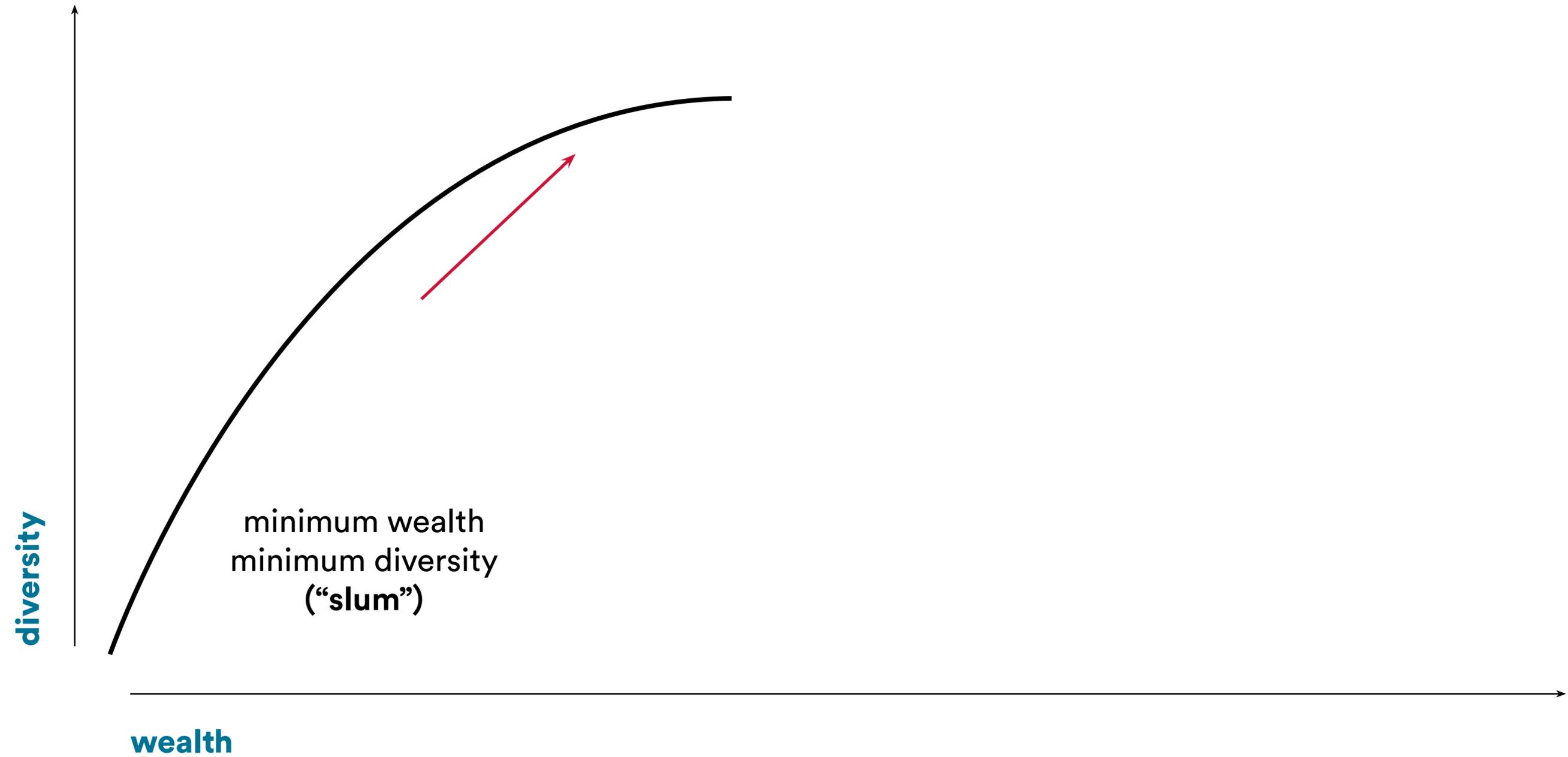
In the built environment
gentrification is a major source of
negative social impacts.

(Atkinson, 2002; Atkinson & Bridge, 2005; Chong, 2017) & many more

TWEEBOS IS EEN
VOORBEELDBUURT
WIJ LEVEN!

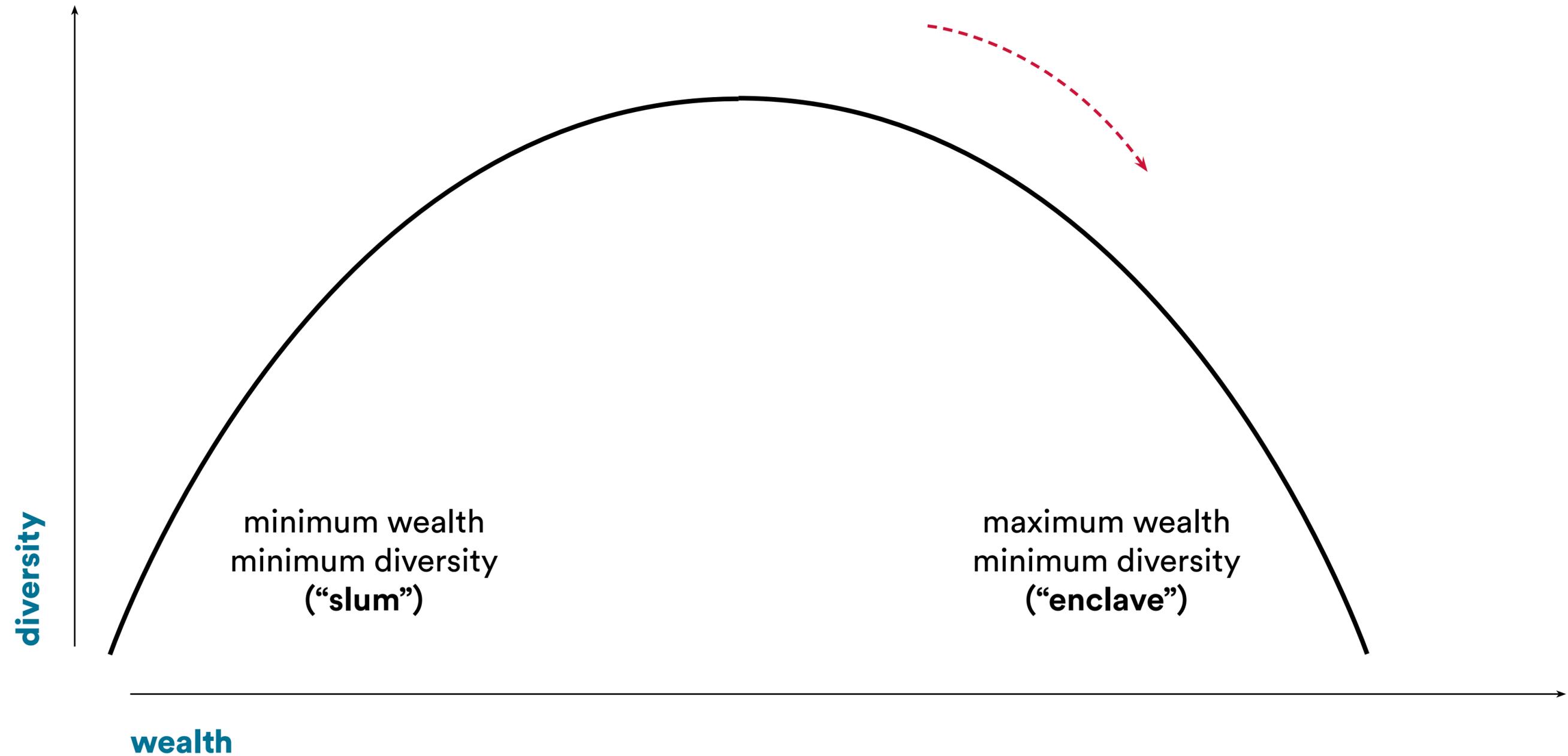


Short-term effect of gentrification



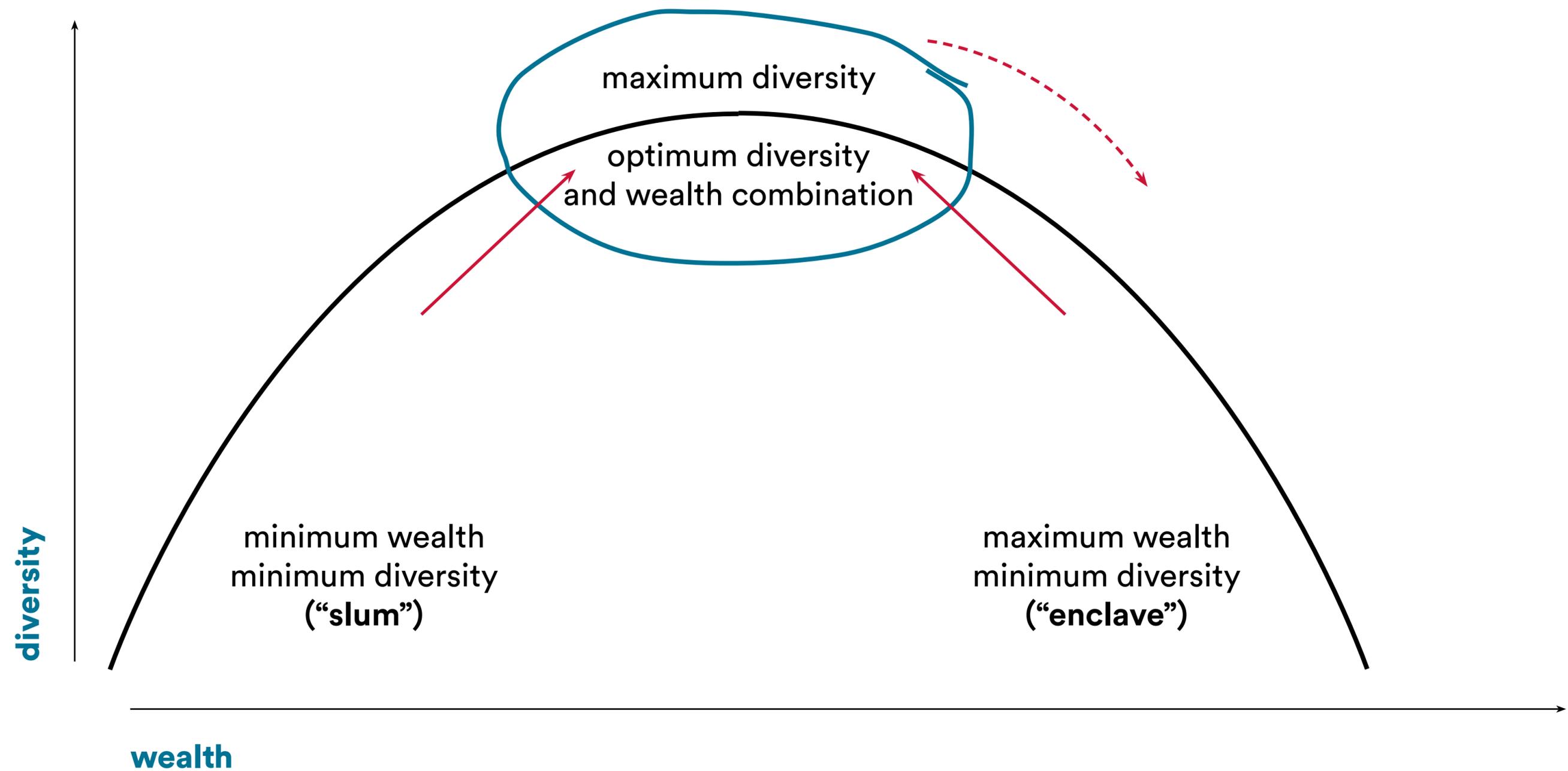
(Mehaffy, 2019, p. 28)

Long-term effect of gentrification



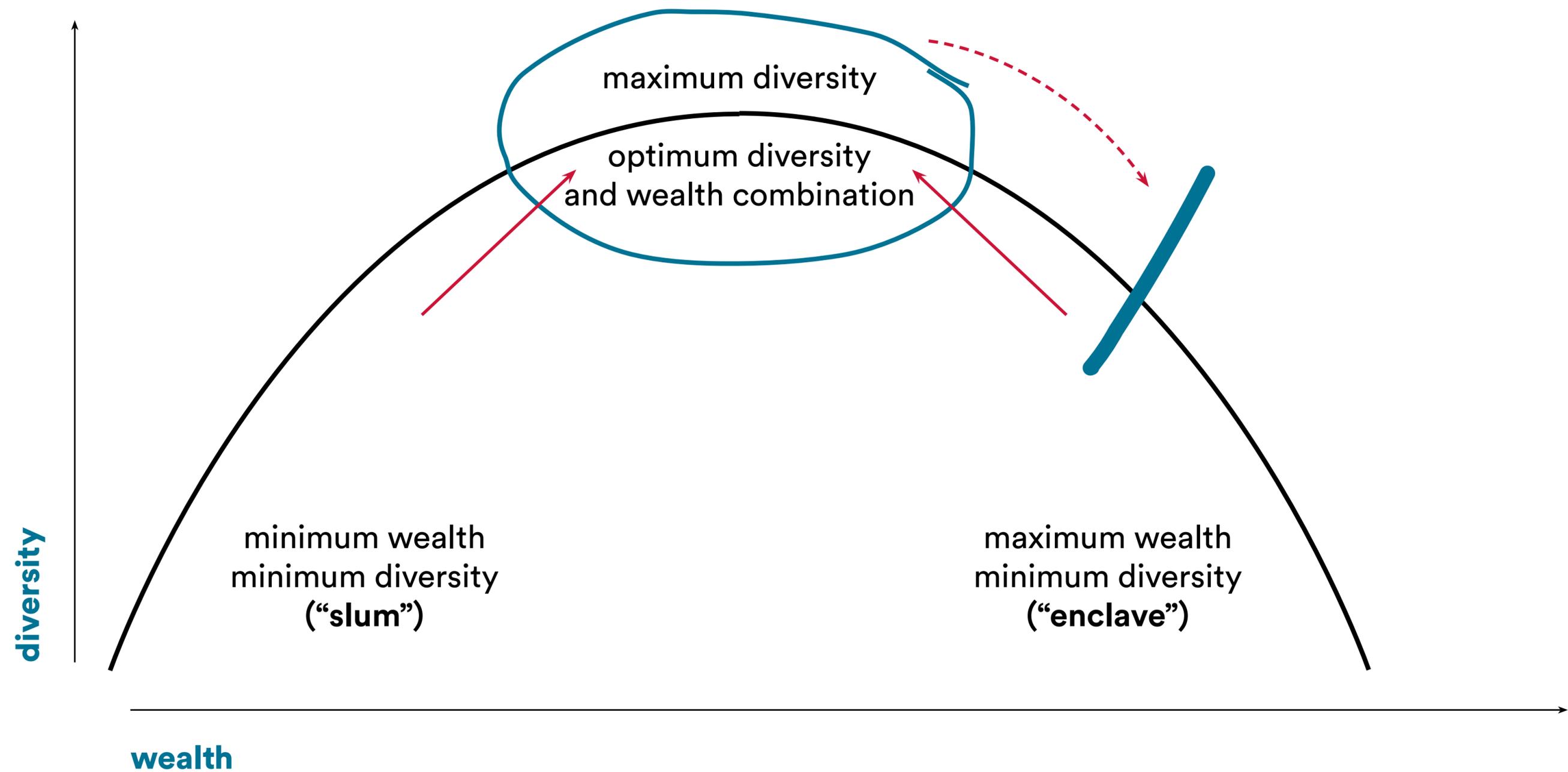
(Mehaffy, 2019, p. 28)

Jacob's Curve



(Mehaffy, 2019, p. 28)

Jacob's Curve



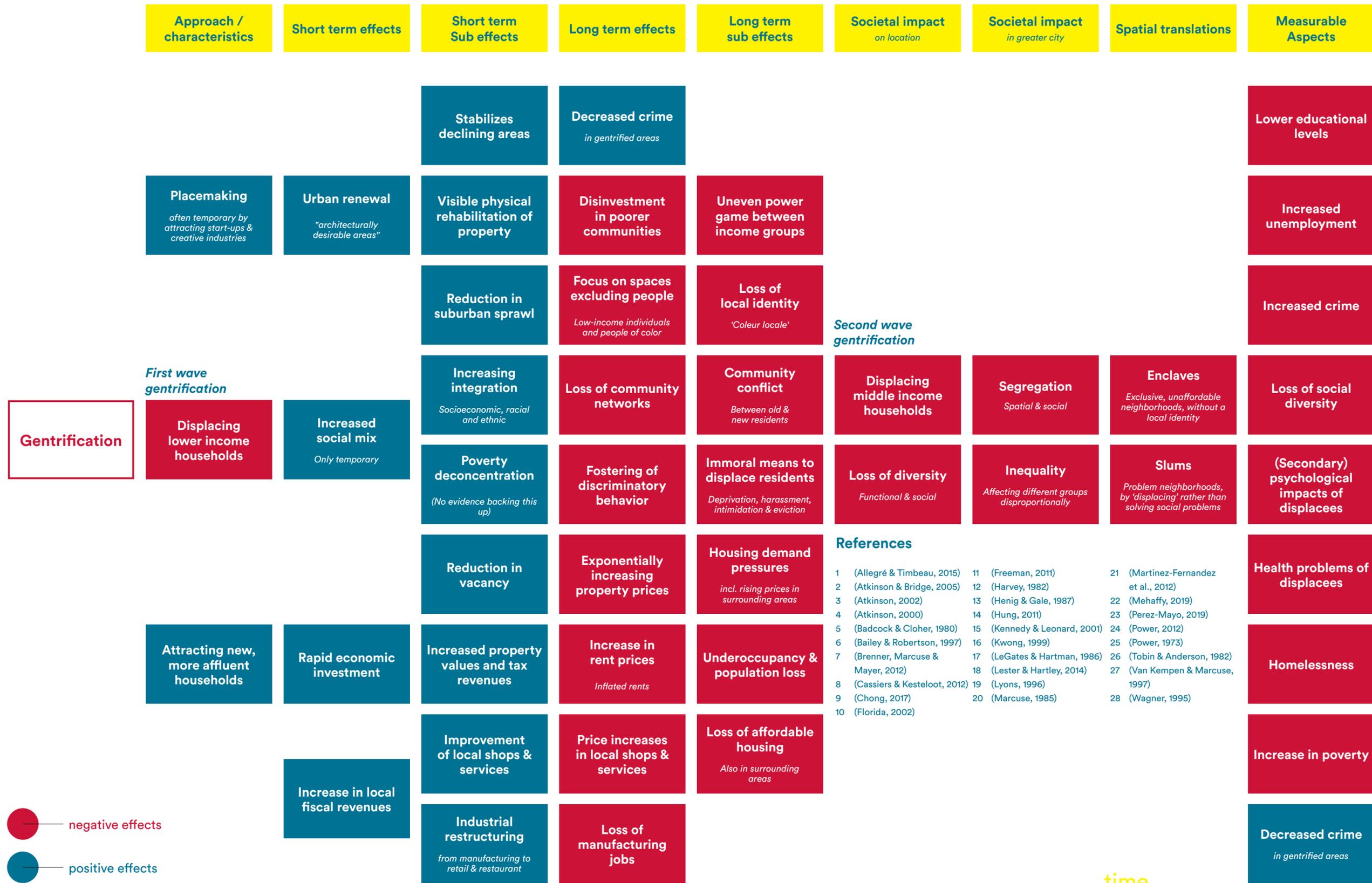
(Mehaffy, 2019, p. 28)

A woman with glasses and a distressed expression holds a large, hand-drawn sign. The sign has a blue border and white background with the text "Now that the neighborhood is nice, why do I have to move?" written in colorful, block letters. The words "nice" and "move" are underlined. The woman is wearing a black jacket and glasses. In the background, other people are visible, some looking downcast. To the left, a person is pushing a stroller covered with a blue blanket featuring cartoon characters like Mickey Mouse and Minnie Mouse. The setting appears to be an outdoor public housing area with a fence and buildings in the background.

Now that the
neighborhood is
nice, why do I
have to move?

“Research evidence *overwhelmingly* leads to the conclusion that ***gentrification has a negative impact*** on the neighbourhoods it affects.”

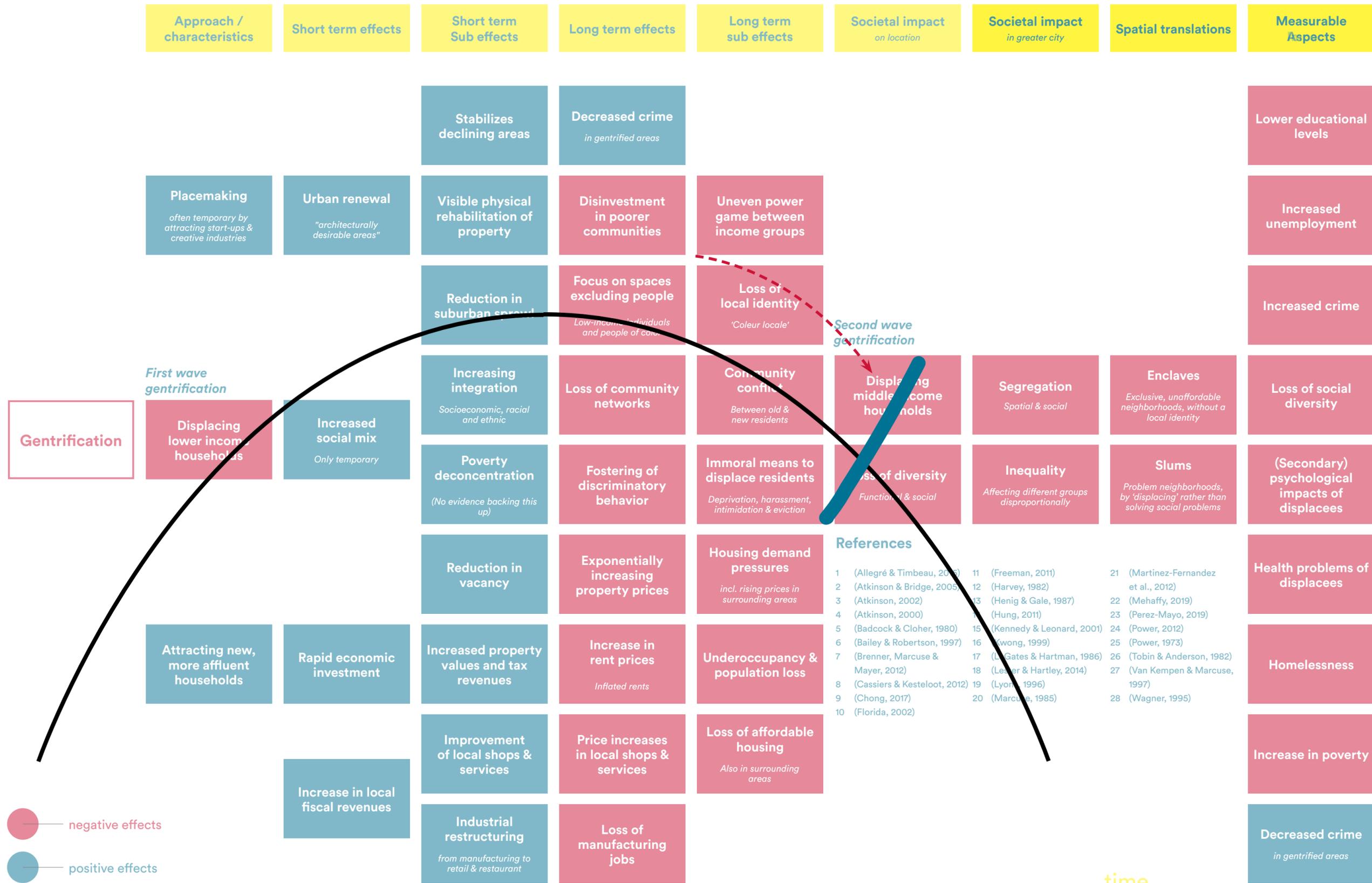
(Atkinson, 2002, p. 16)



● negative effects
● positive effects

time







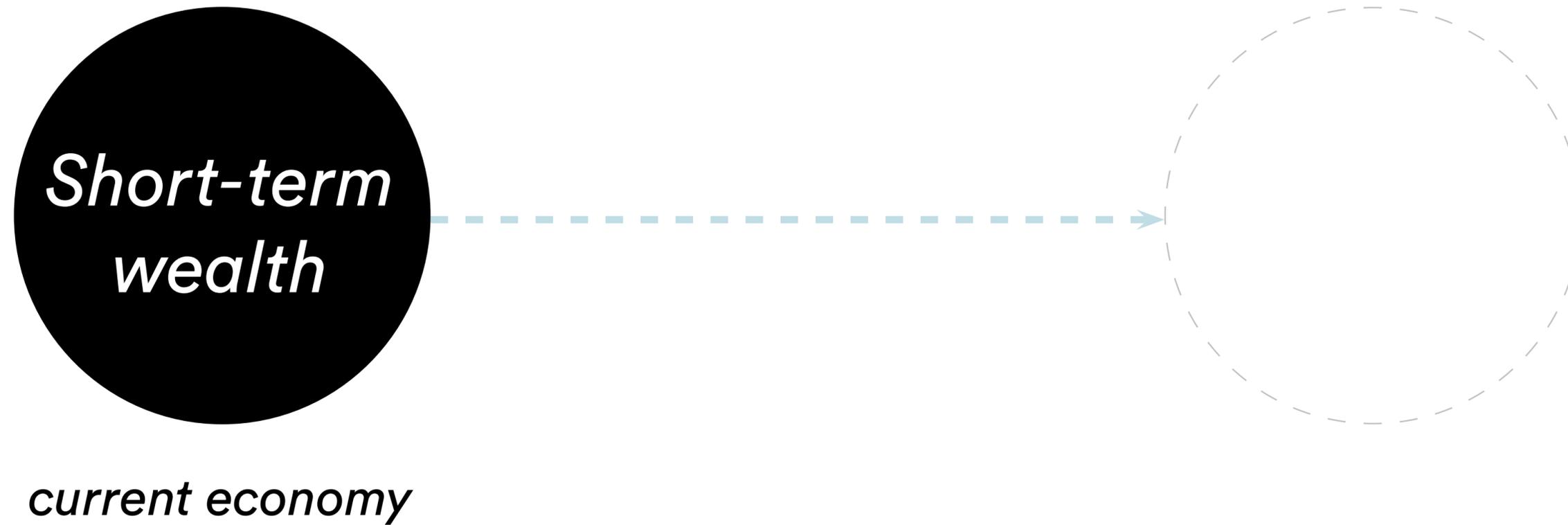
Yet until now, in the Netherlands
gentrification is often used as a
state-led ***urban renewal strategy.***

(Van der Graaf & Veldboer, 2009)

For example, in the city's vision for Rotterdam 2030 '***gentrification***' has been ***mentioned positively 32 times.***

(Gemeente Rotterdam, 2007)

For a *fair and affordable*
built environment



*How can we move from an economy focused on **short-term wealth maximisation***



*...towards an
economy for **long-term positive societal impact?***

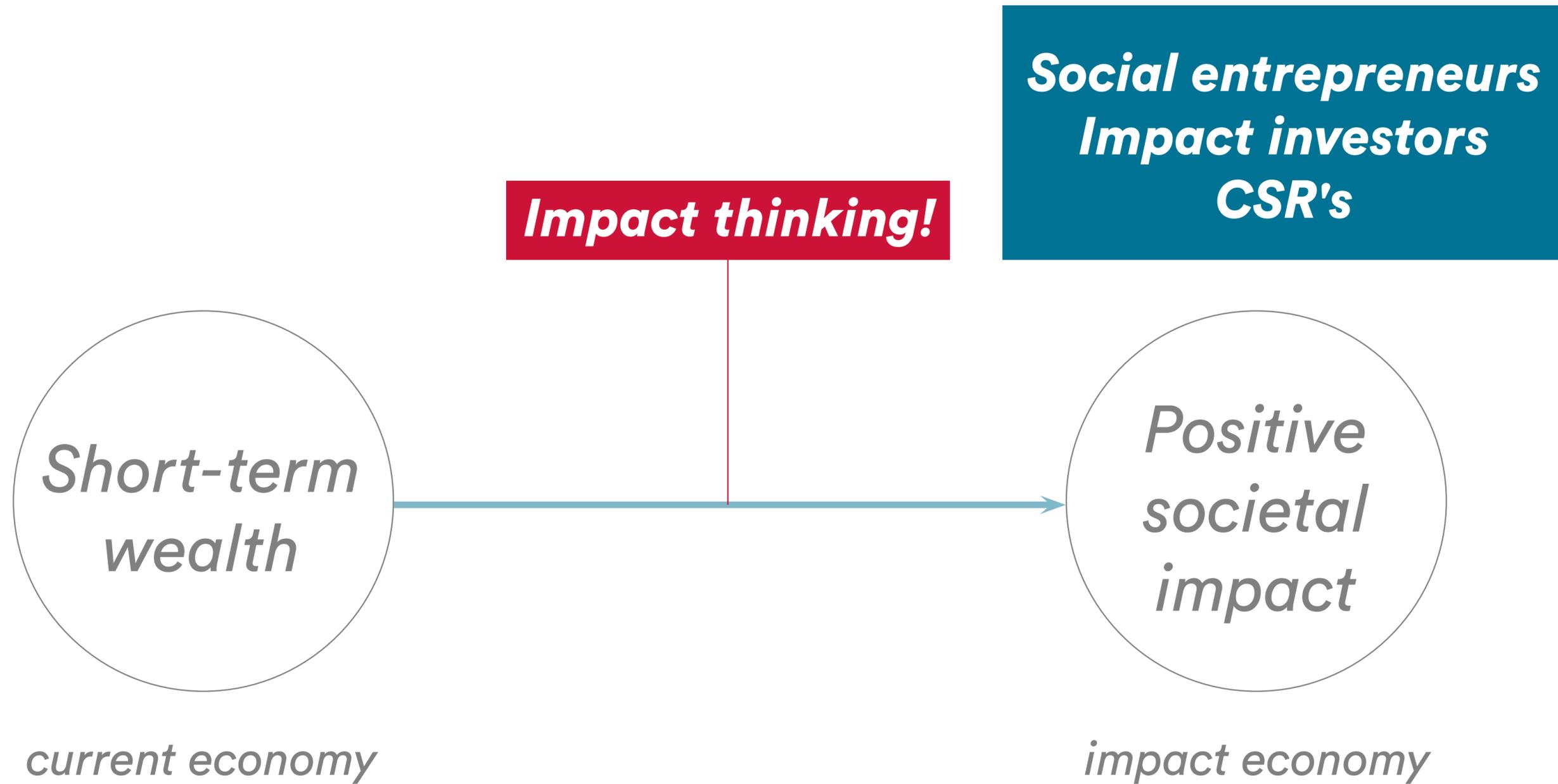


1 | Theory

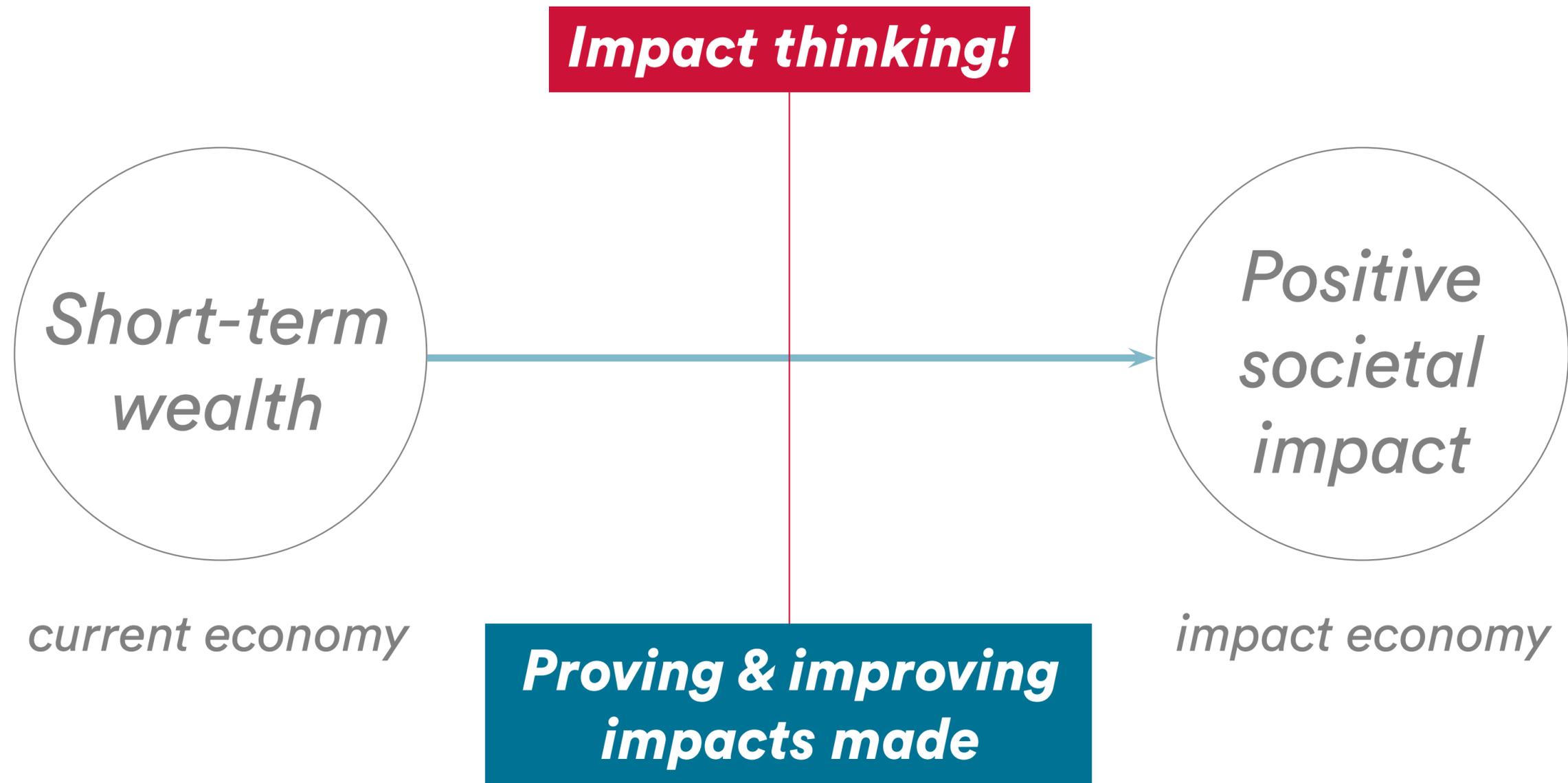
Impact Thinking

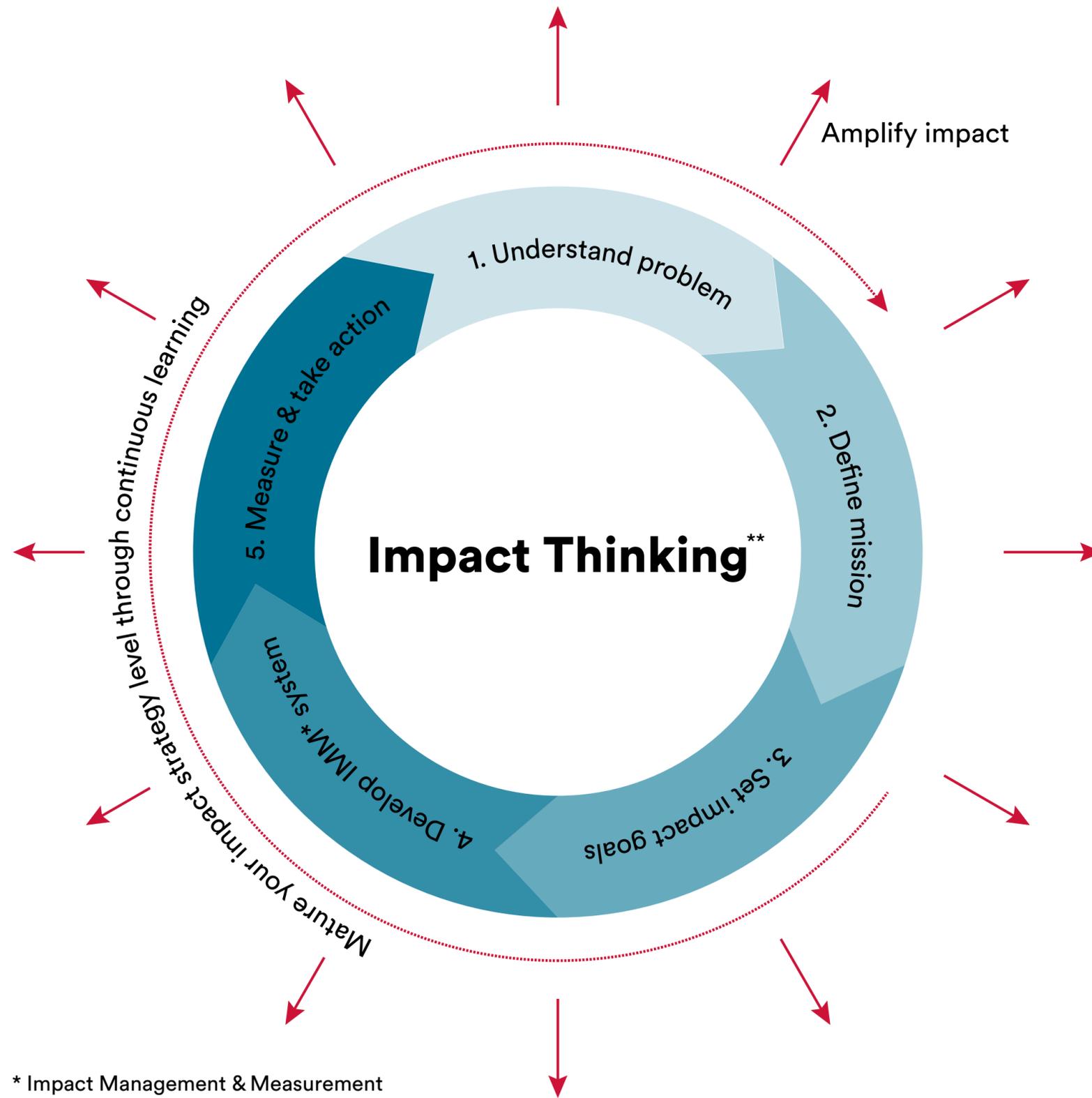


New way of thinking



Impact thinking actors





* Impact Management & Measurement
 ** Engage stakeholders throughout

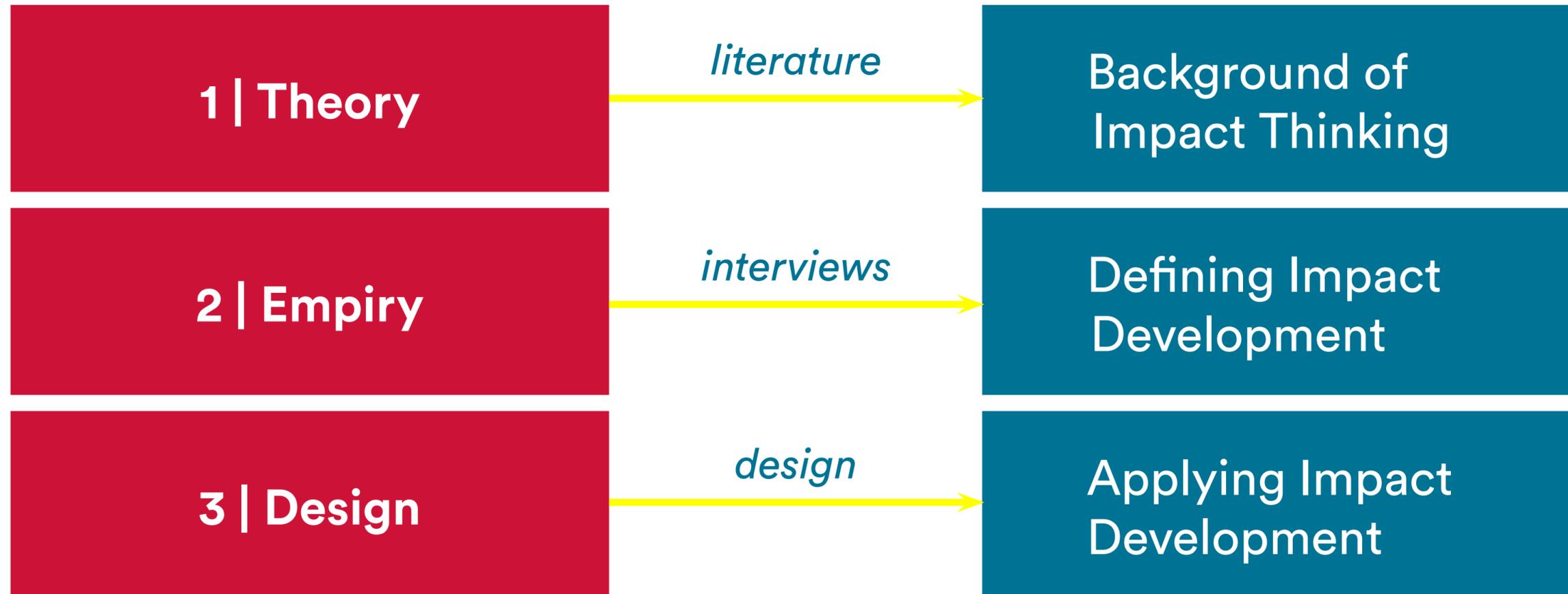
based on (Epstein & Yuthas, 2017)

*"(Urban) development is characterized by many social and environmental challenges, yet from the perspective of private developing parties, who are responsible for a **substantial** part of (urban) development, there seems to be **no clear strategy towards creating positive societal impacts** and a general **lack of knowledge about the impacts currently being created.**"*

(75% in the Netherlands)

Problem statement

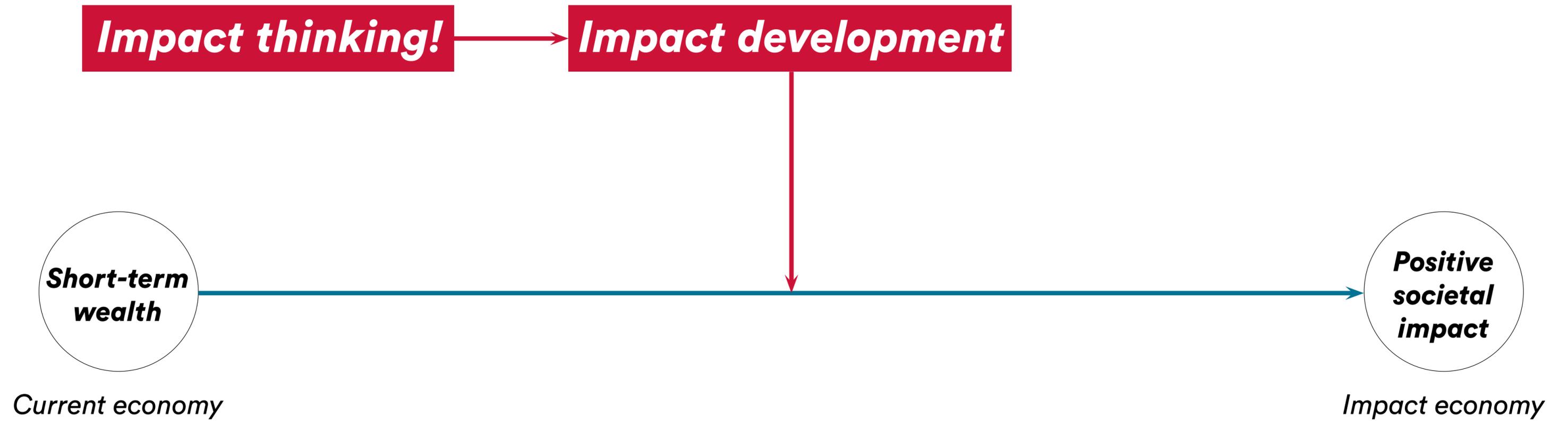
*How to **implement impact thinking**
in (urban) development from the
perspective of the social entrepreneurial
(urban) developer?*



2 | Empiry

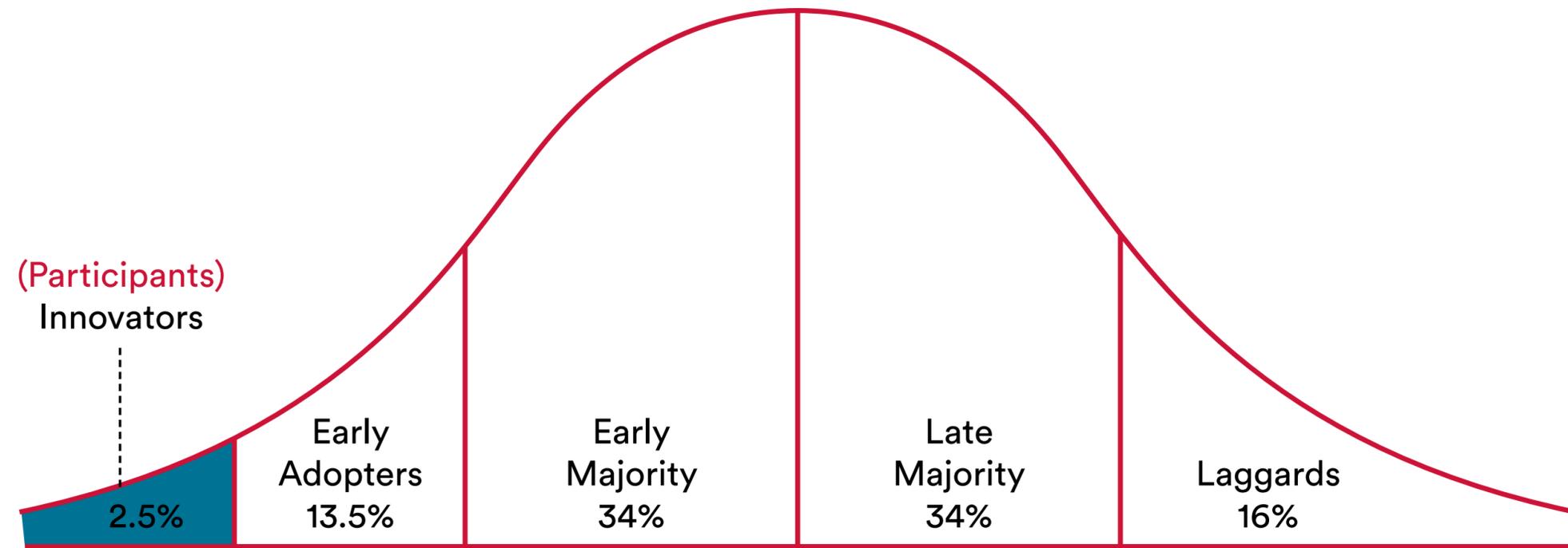
***Defining
Impact
Development***

Impact thinking in
development
= ***impact development!***



#	Date	Interviewee	Profession	Category
1	Feb-27	Frans Soeterbroek	Director, de Ruimtemaker	UD
2	Feb-28	Thomas van Leeuwen	Director & Partner, D/Dock	ID
3	Feb-29	Michel Scholte	Founder & Director, Impact Institute	IE
4	Mar-5	Chantal Robbe	Senior Advisor Urban Development, Stadkwadraat	UD
5	Mar-19	Jurgen Hoogendoorn	Policy Maker / Advisor, Gemeente Amsterdam	UD
6	Mar-20	Piet Klop	Impact Investor, PGGM	II
7	Mar-24	Niel Slob	Founder & CEO, RE:BORN	ID
8	Mar-25 Apr-1 Apr-6	Hans Karssenbergh	Founder & CEO, STIPO	II ID UD
9	Mar-26	Evert-Jan Roelofsen	Process Manager, Kerckebosch Zeist	ID
10	Apr-1	Karin van Dijk	Impact Investor, ASN Bank	II
11	Apr-3	Sarriel Taus	Founder & CEO, Social Impact Real Estate	ID
12	May-1	Andrea Palmer	Impact Investor, Triodos Bank	II
13	May-1	Bart van Veenendaal	Senior Project Developer, STEBRU	ID
14	May-7	Mark Sutherland	Urban Developer, Gemeente Rotterdam	UD
15	May-12 May-28	Mariya Tsvetkova	Impact Investor, Fore Partnership, UK	II ID
16	May-12	Nena Rood	Development Manager, EDGE Technologies	ID

-  Urban Development Expert
-  (proposed) Impact Developer
-  Impact Expert
-  Impact Investor
-  Stakeholder Wielewaal



(Rogers, 2010, p. 8)

Wereldvastgoedverbeteraar

Hoe kan vastgoed bijdragen aan de transitie naar een sociaal duurzame samenleving? Het lijkt een ijslige vraag. Veel mensen denken bij projectontwikkelaars niet direct aan wereldverbeteraars. Maar daar wordt op steeds meer plekken in de wereld anders over gedacht. Om te beginnen in Amsterdam en Zweden.

door TESSA JONG



Het vernieuwde concept heet *Impact Development*. Dit is projectontwikkeling met de intentie om positieve en meetbare impact te hebben op mens en natuur. Uitgebeeld in een haalbaar financieel model. 'Bij deze nieuwe vorm van projectontwikkeling moet de samenwerking tussen gebruikers en beleggers optimaal zijn om tot het beste en meest duurzame plan te komen', zegt Thomas van Leeuwen, partner-director van ontwerp- en ontwikkelbureau D'DOCK. Hij ziet een wereldwijde, positieve trend op de vastgoedmarkt.

Van Leeuwen is opgeleid als bouwkundig ingenieur in Delft en was tot 2012 werkzaam bij ING Real Estate (nu CBRE Global Investors). ING



Real Estate was met 100 miljard euro in vorig besef het grootste vastgoedbedrijf ter wereld. Daar merkte hij dat de directe toentertijd vrijwel volledig stoude op financieel rendement. Dat was voor hem een keerpunt in zijn carrière. 'Ik kwam tot de conclusie dat enkel sturen op Excel sheets niets voor mij is. Ik haal veel voldoening uit de mogelijkheid iets positiefs bij te dragen aan de wereld, hoe klein de bijdrage dan ook kan zijn. Natuurlijk is het financieel rendement ook belangrijk, maar dat heeft niet de primair intentie te zijn.'

Slim gebruik

Volgens Van Leeuwen zit een groot deel van de vastgoedindustrie vastgevroren in traditionele verhuurmodellen. 'De businesscases zijn tientallen jaren hetzelfde gebleven, terwijl ze vaak niet meer aansluiten bij de huidige wensen en keuzen. Veel vastgoedbeleggers zijn in ziele op drie simpele zaken: zoveel mogelijk verhuurbare vierkante meters, een zo hoog mogelijke huurprijs per vierkante meter en een zo lang mogelijke huurperiode. Dat begrip ik wil omkeren. Sterker nog: het behoud van een wel een extra

lijkt dit toe: 'Zo zie je dat het delen van voorzieningen veel meer geaccepteerd wordt dan vroeger. Als je dat principe goed uitwerkt, kan dat kosten drukken en opbrengsten verhogen. Een voorbeeld: een kantoor wordt gebruikt van 9 tot 5 of iets langer. Als een onderverhuurder het autorisatie van dat kantoor kan gebruiken voor symposiums, dat is er toch alleen maar voordeel voor alle partijen!', stelt Van Leeuwen.

Impact Investment

Het vak projectontwikkeling is helaas vervuld in de publieke opinie door wat er de afgelopen tientallen jaren verkocht is gedaan. 'De meeste mensen denken bij de term "projectontwikkelaar" toch aan mensen in pakken die bomen kappen en vierkante meters meten en rekenen om leuke gebouwen neer te zetten om hun zakken te vullen. Terwijl projectontwikkeling juist heel goed kan worden ingezet als middel om een sociaal maatschappelijk of ecologisch probleem te helpen oplossen.'

Van Leeuwen sluit daarmee met zijn bedrijf aan op de wereldwijde trend van *Impact Investing*. Volgens

specifieke doel om sociaal en ecologisch rendement te halen, zonder daarbij het financieel rendement uit het oog te verliezen. Zo is er een beleggingsfonds in Engeland waarbij investering voor daklozen inmiddels 6 procent rendement oplevert. 'Natuurlijk zullen veel mensen reageren met "hoe kun je nou geld verdienen met daklozeninvestering!",' gaat Van Leeuwen beslagen verder. 'Maar dat maakt het nou juist interessant, want soms komen de inkomsten uit onverwachte hoek. In het geval van deze daklozeninvesting was dat bijvoorbeeld omdat de huurders veel beter voor hun eigen woning bleken te zorgen dan reguliere huurders, wat de onderhoudskosten sterk reduceert.'

Vastgoed als oplossing

Ook de grote multinationals zijn zich er steeds meer van bewust dat ze ook een maatschappelijke rol te vervullen hebben. Zo was een van de conclusies tijdens het laatste World Economic Forum in Davos dat het klassieke kapitalisme tegen zijn grenzen is opgelopen. Impact Development gaat volgens van Leeuwen een stap verder. 'We vragen ons af hoe we met vastgoed

commercieels te willen bouwen en gaandeweg een beetje maatschappelijk of ecologisch verantwoord te ondernemen.'

Twee pilot projecten

Een voorbeeld van Impact Development is een gepland project in het Amsterdamse stadsdeel Geuzenveld. Het grootste probleem in deze wijk is dat maar liefst 40 procent van de bewoners laaggeletterd is. 'We werken hierbij samen met prof. dr. Peter van Gool van de Universiteit van Amsterdam en de Amsterdam School of Real Estate. 120 studenten gaan ons helpen door onderzoek te doen naar hoe we laaggeletterdheid kunnen oplossen met projectontwikkeling. Als het ook maar enigzins mogelijk is, gaan wij die uitdaging graag aan.'

Een tweede pilotproject loopt momenteel in Zweden. Daar is D'DOCK in samenwerking met een Zweeds team van beleggers en adviseurs bezig met een stedenbouwkundig project in een oud havengebied. Van Leeuwen: 'De basis van het project is het aanpakken van een groot sociaal maatschappelijk vraagstuk, samen-

'Iets positiefs bijdragen geeft mij heel veel voldoening.'

dragen aan een oplossing om die kloof te dichten en vervolgens het gebied ook op financieel vlak succesvol te ontwikkelen.'

Sociaal duurzame samenleving

'Vrijwel al onze projecten zijn geloppeld aan de samenleving, gemeenschappen en duurzaamheid. Dat geeft mij en ons team veel voldoening', vertelt hij het slot. 'Mijn ultieme droom is dat opdrachtgevers naar ons toekomen met de vraag: "Help ons dit maatschappelijke of ecologische probleem op te lossen, met een goed financieel rendement." Dit klinkt misschien als te mooi om waar te zijn. En in alle eerlijkheid, het zal ons ook niet in alle gevallen lukken. Maar er is maar één manier om te kijken of het lukt, en dat is door het simpelweg te doen.'

© PETER JONG



Investeer mee in een eerlijke stad

Investeer mee



RE:BORN



DIERBAAR



GEZOND



DYNAMISCH

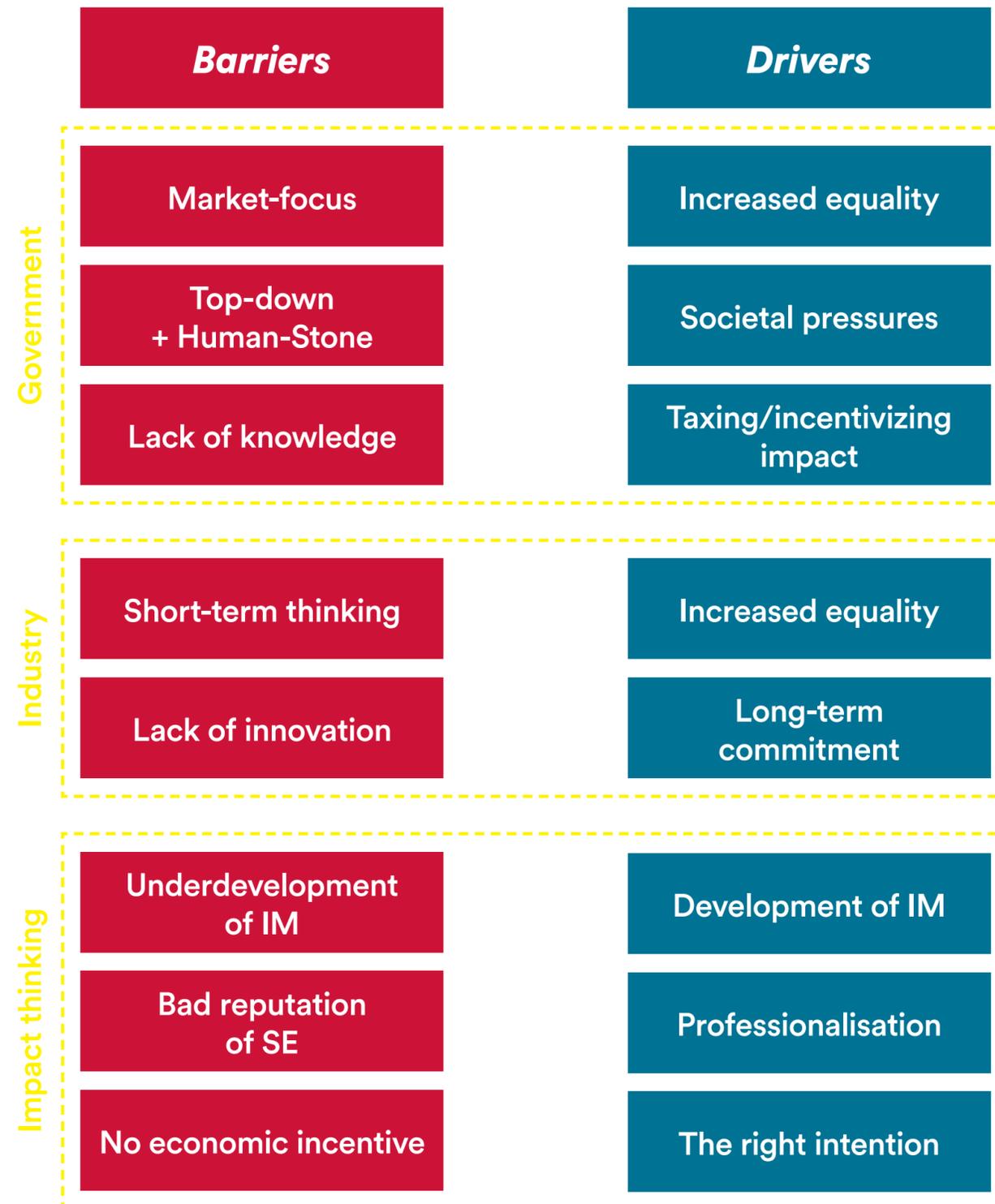


CIRCULAIR



INTERACTIEF

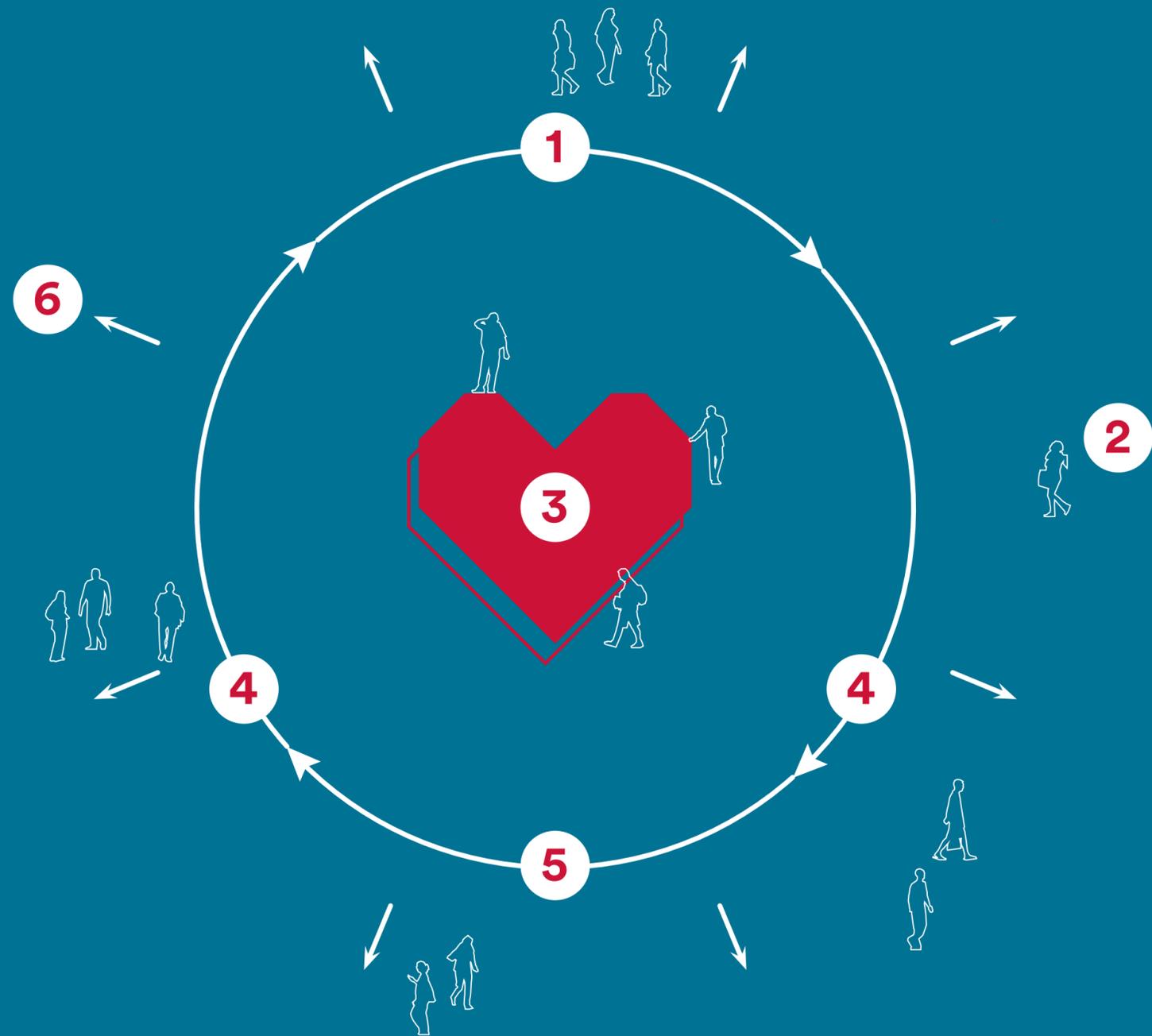
DYNAMISCH
JURIDISCH EN TECHNISCH ADAPTIEF

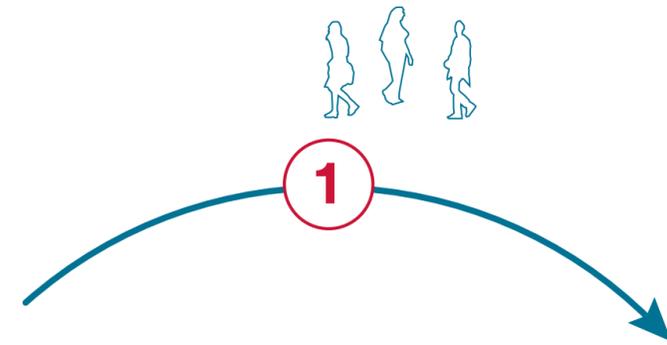


No Guideline or Handbook

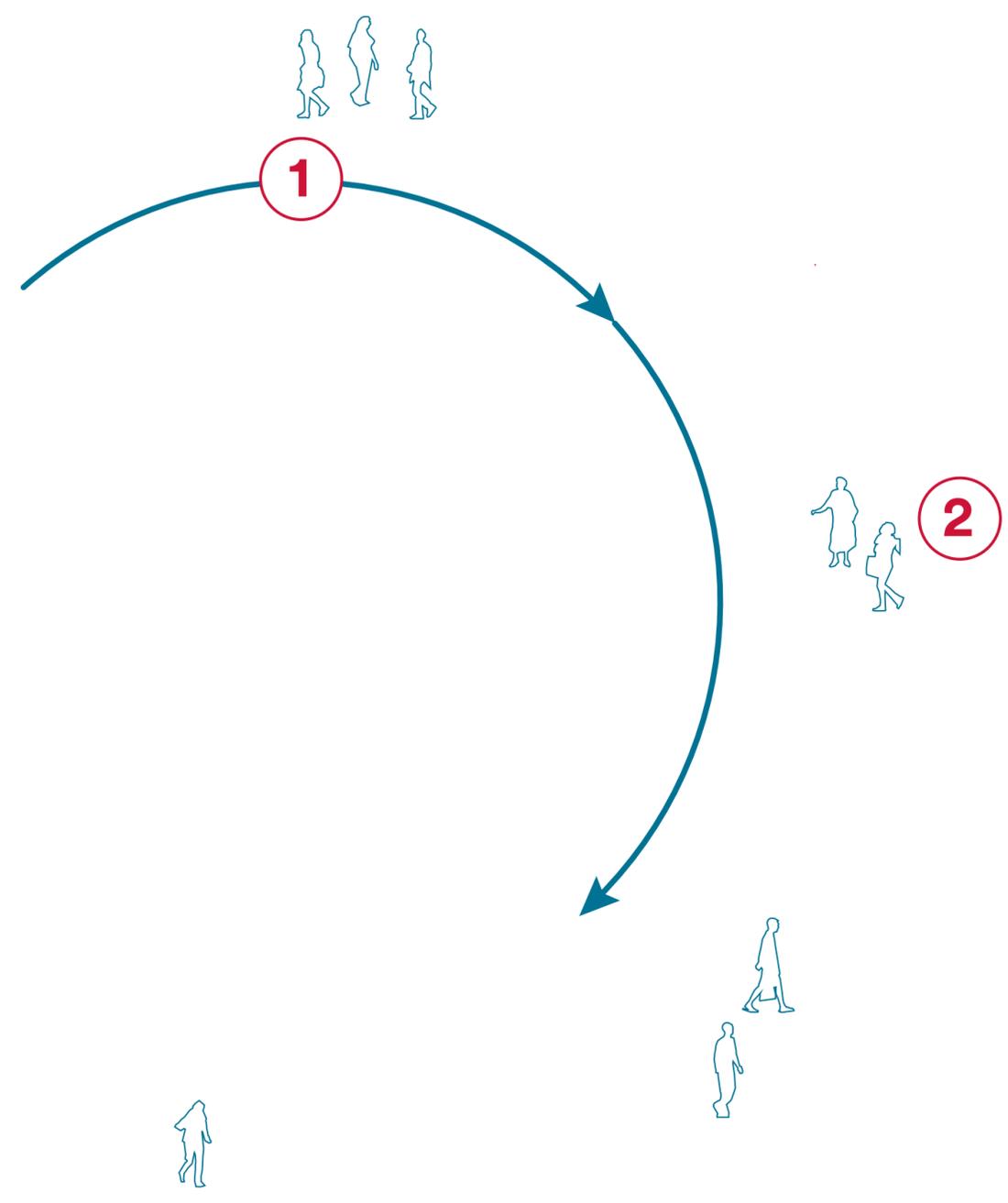
Impact developments require using common sense

6 principles for
Impact Development

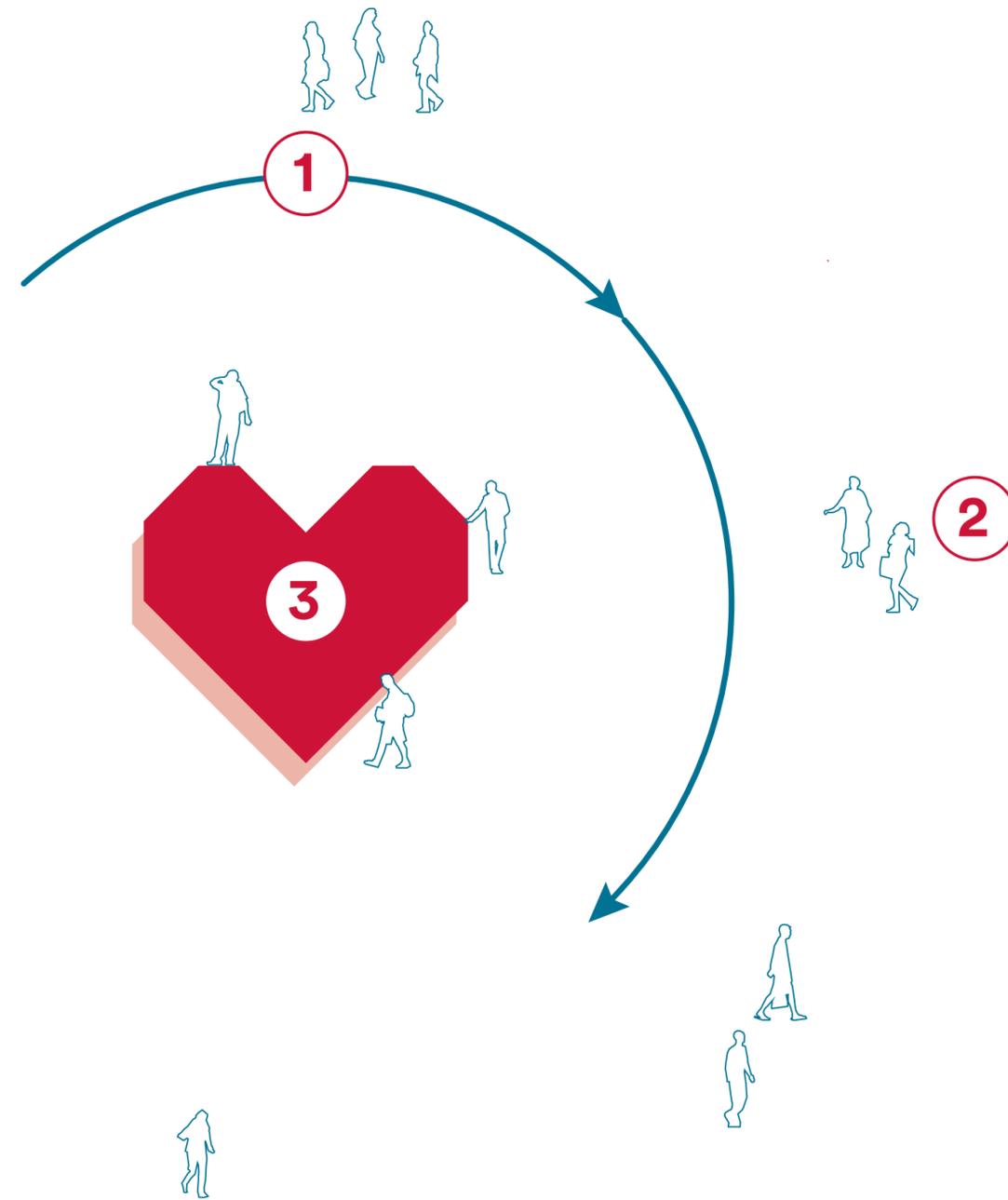




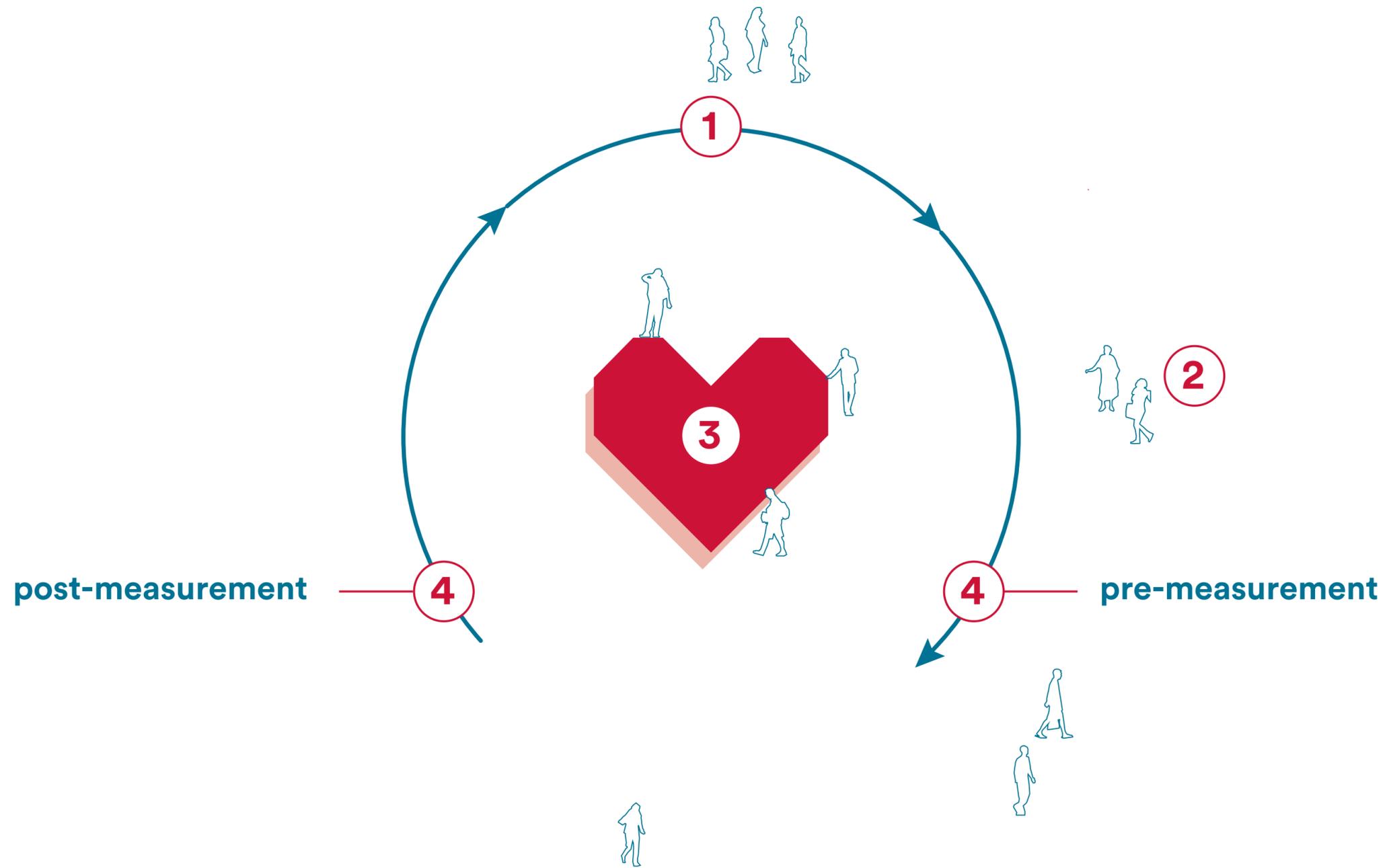
1. Understand the problem/project



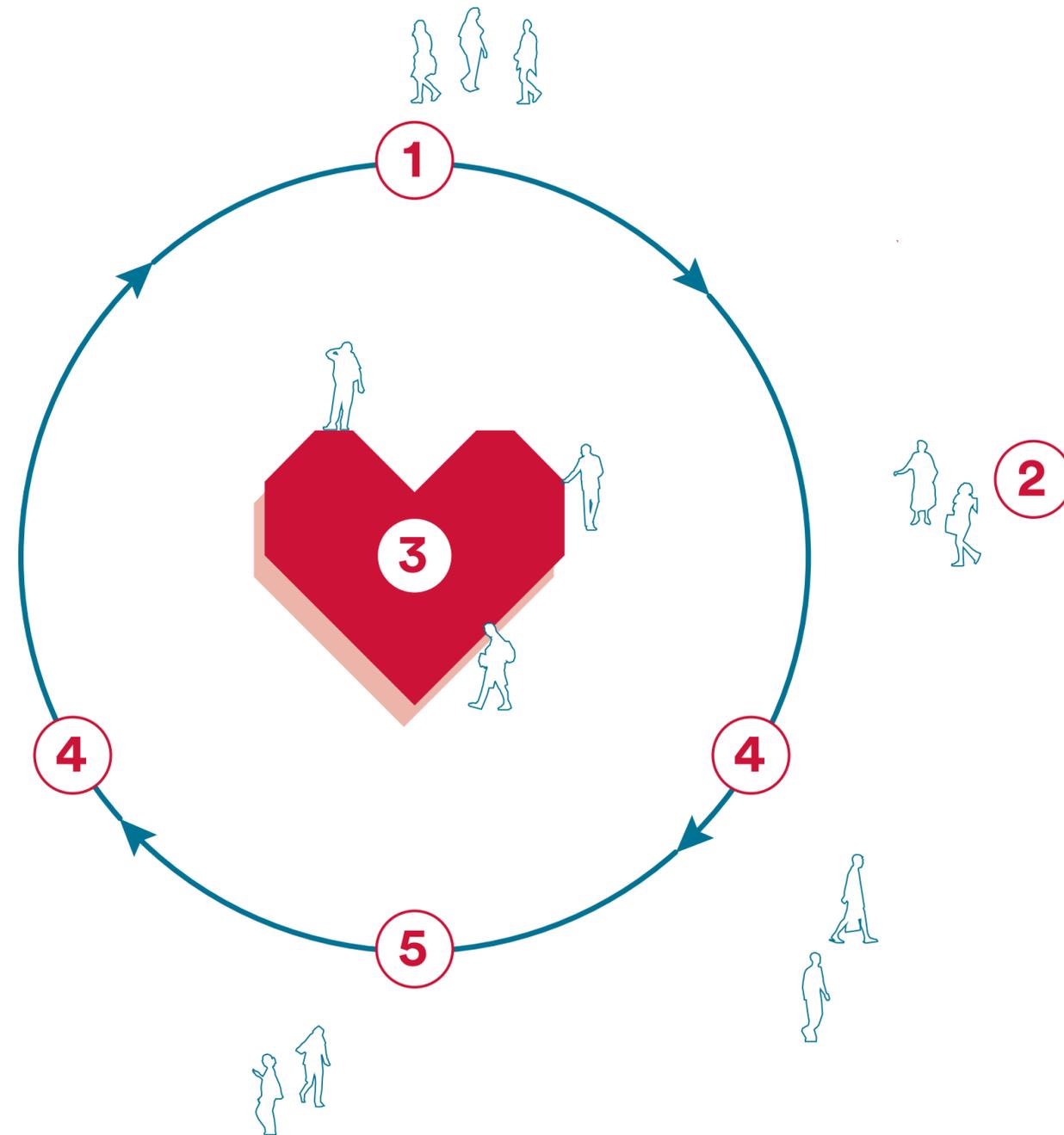
2. Listen to the people



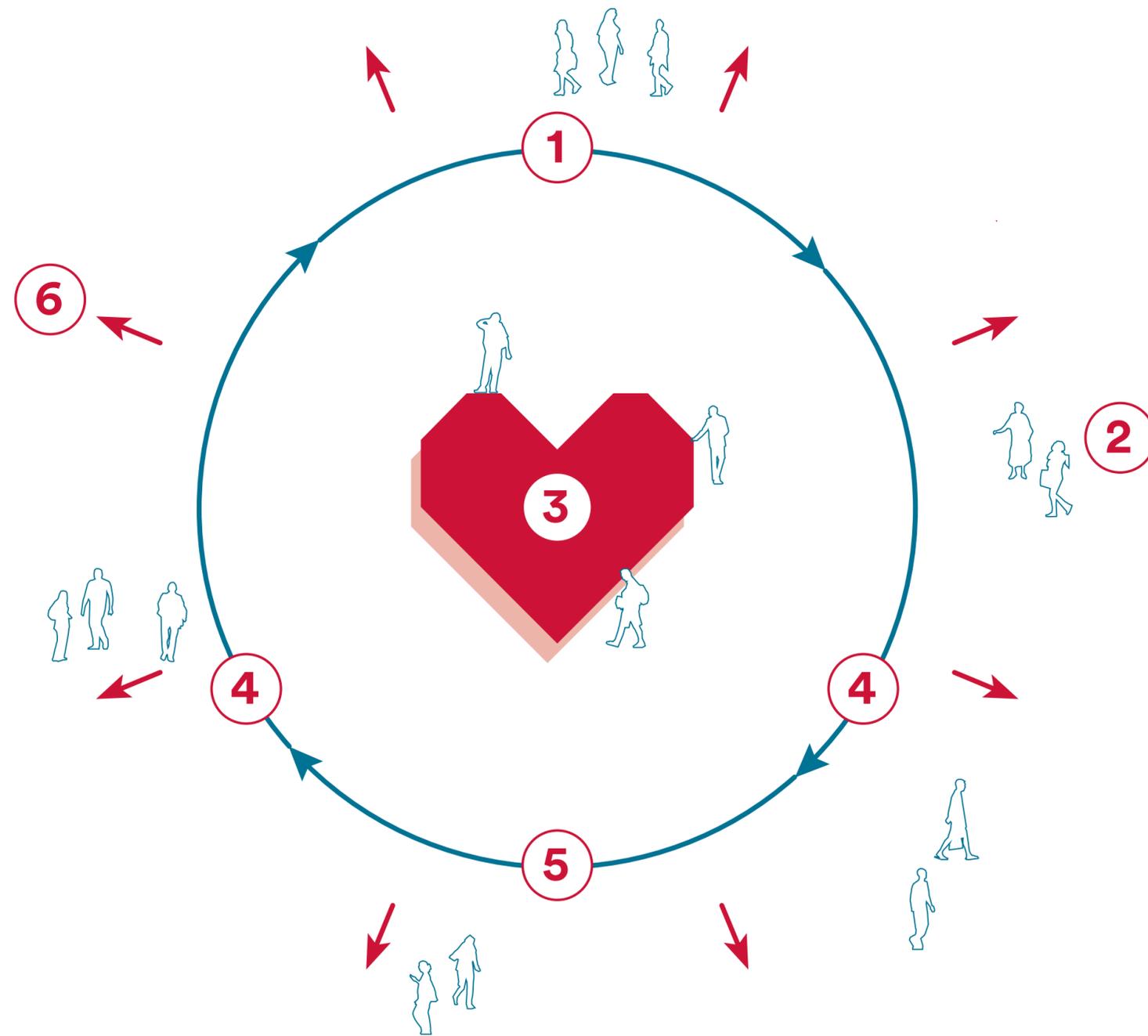
3. Impact first!



4. Measure & adjust



5. Rethink ways of working



6. Pay it forward!

**Principle 1. Understand the
problem / project**

Principle 1: Understand the problem/project





GEUZENVELD, AMSTERDAM

Sociale doelstelling: Verlagen laaggeletterdheid
Ecologische doelstelling: Functioneel groen verbeteren
Financiële doelstelling: Omzetgerelateerde huur

Principle 2. Listen to the people

Principle 2: Listen... truly involve all people



Be humble

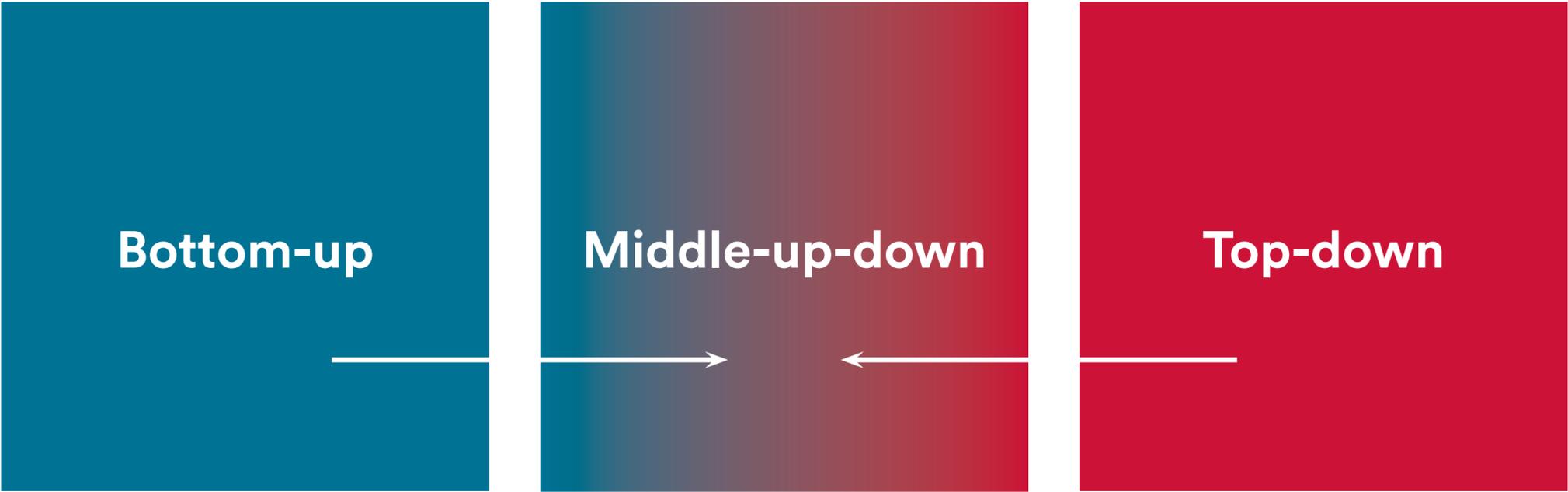
You don't know what's best

Involve & learn from all stakeholders

Participate & co-create

Be gentle & fair

Everyone should benefit from the development



— H. Karssenber, personal communication, April 6, 2020

Principle 3. **Impact first**

Principle 3: Impact first!



“De verandering zit in mensen zelf [...]. Dus wat ik de afgelopen 1,5 à 2 jaar probeer te doen, is de bedrijfsvoering zó te maken dat dit werkt. Dat zit hem dus in: wat doe je met elkaar als bedrijf, wat eet je tijdens de lunch (vegetarisch), wat voor activiteiten doe je met elkaar? Zodat je juist daar ook de impact in maakt, waardoor je een besef krijgt bij de mensen in hun hoofd, zodat zij ook automatisch in hun projecten op een andere manier gaan handelen. Uiteindelijk zit het erin dat je de mensen zo beïnvloedt dat ze daar uiteindelijk zelf mee aan de gang gaan, want dan gaat het vanzelf.”

Principle 4. **Measure & adjust**

Principle 4: Measure and Adjust

Be aware of impacts made

- Analyze the 'nul' situation
- Compare the impacts of alternatives

Formulate Theory of Change

- Choose the right metrics
(1-3, preferably industry standards, SDGs)

Practice what you preach

Find partners with the same intention

*“Door je te verdiepen in het gebied of het probleem, ontdek je vrij snel – nee, niet vrij snel, dat kost je wel wat energie – waar ligt nou de kern van het probleem? Dan ga je op dat specifieke probleem, ga je nadenken van **wat is hier nou een meetbaar element in?** En als dat er nog niet is, kun je natuurlijk **pre- en post-measurement doen.**”*

**Principle 5. Rethink ways of
working**

Principle 5: Rethink ways of working

Long-term, win-win & adaptive

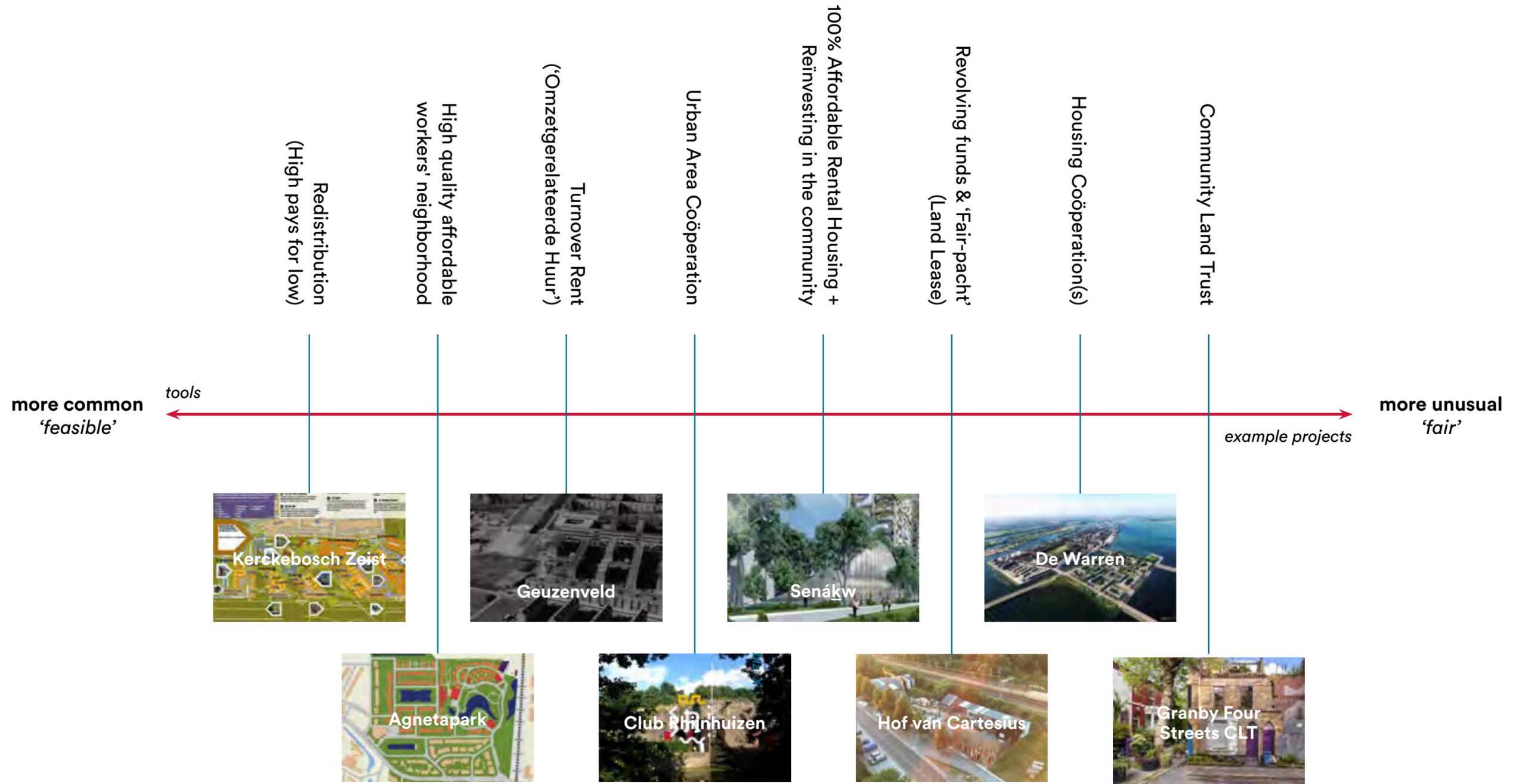
Rethink the business case

Create win-win, monetarize impacts, commit long-term

Rethink the process

Rethink the design

Allow for continuous learning



Principle 6. **Pay it forward**

Principle 6: Pay it forward



Demand impact from partners

Reinvest in change elsewhere

Inspire your industry

Through stewardship & sharing lessons learned

*"(Real estate) development with the **intention** of having positive, **measurable** impact on people and/or planet, embedded in a **healthy business model**"*

— T. van Leeuwen, personal communication, February 28, 2020

Development as a means
to create impact,
not as a goal itself.

Senákw

Social goal: high-density inner-city affordable housing for a vulnerable community

Environmental goal: sustainable construction, high quality green spaces, almost car-free

Financial goal: help Indian community thrive for centuries to come





HEILIGE
BOONTJES
ONVERGETELIJKE KOFFIE



HEILIGE
BOONTJES
ONVERGETELIJKE KOFFIE

Heilige Boontjes

Social goal: give opportunities to ex-prisoners and other disadvantaged people

Financial goal: do so in a financially independent way

3 | Design

Applying Impact Development

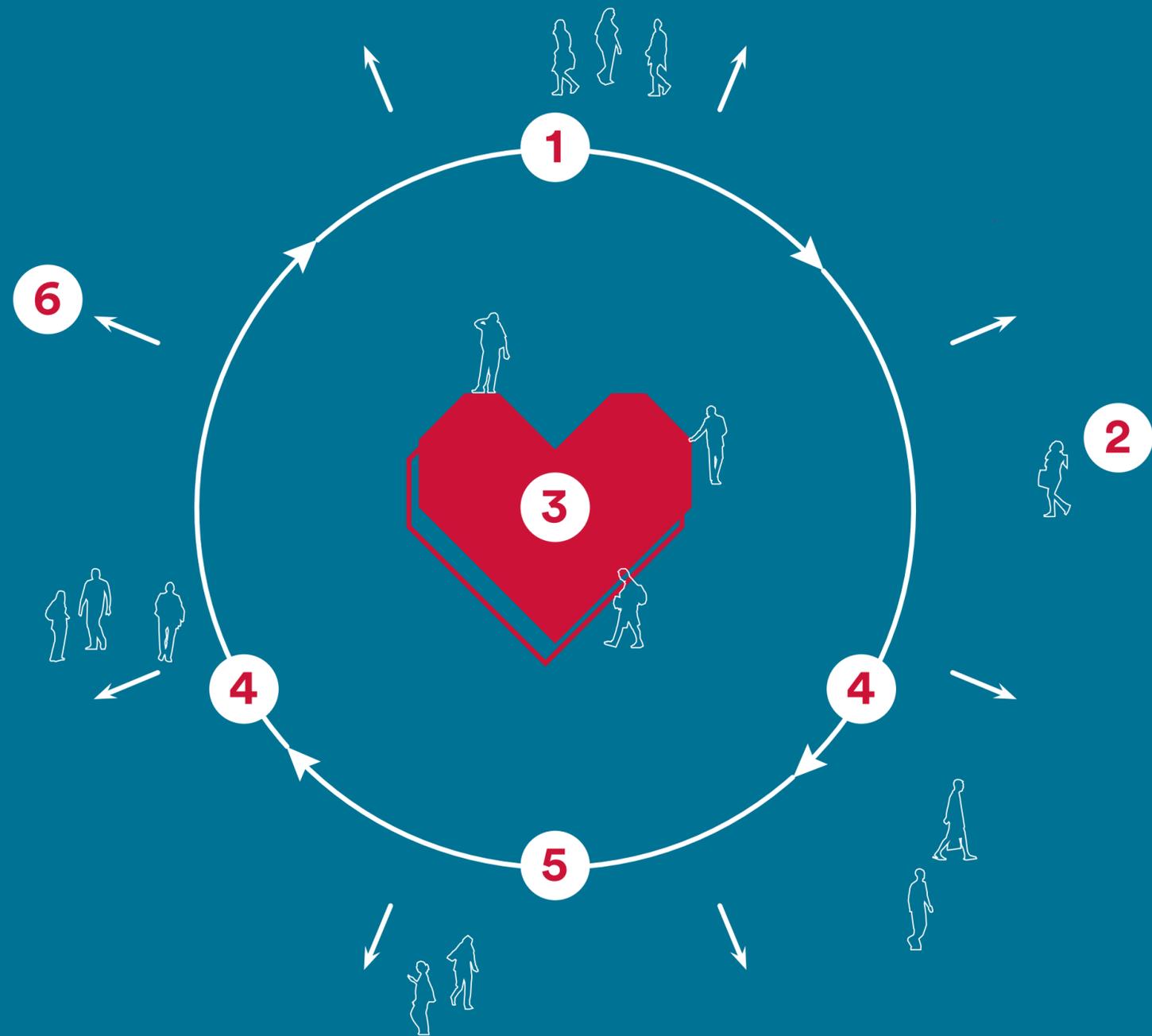
**To apply this
knowledge**

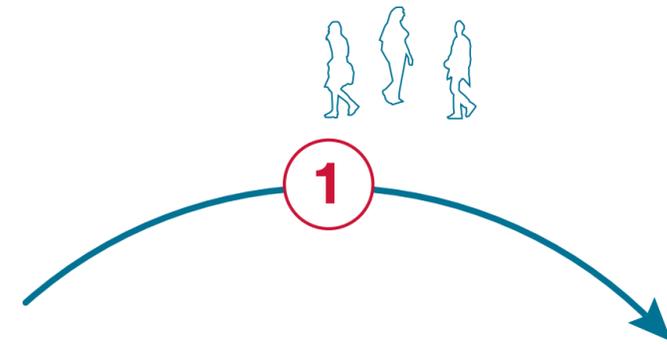
***On the case
of Wielewaal***

Lena
Development

Marcella
Architecture

An *impact first* development
that is *designed to last*.





1. Understand the problem/project

By public transport till centre: 45 min
By car till centre: 17 min

Centrum

Kop van Zuid

Katendrecht

Waalhaven

Vreewijk

Zuiderpark

Wielewaal





Semi-permanent



Garden city

Photo by Roland Huguenin



Typical house

Photo by Joke Schot



Social cohesion

Photo by Joke Schot



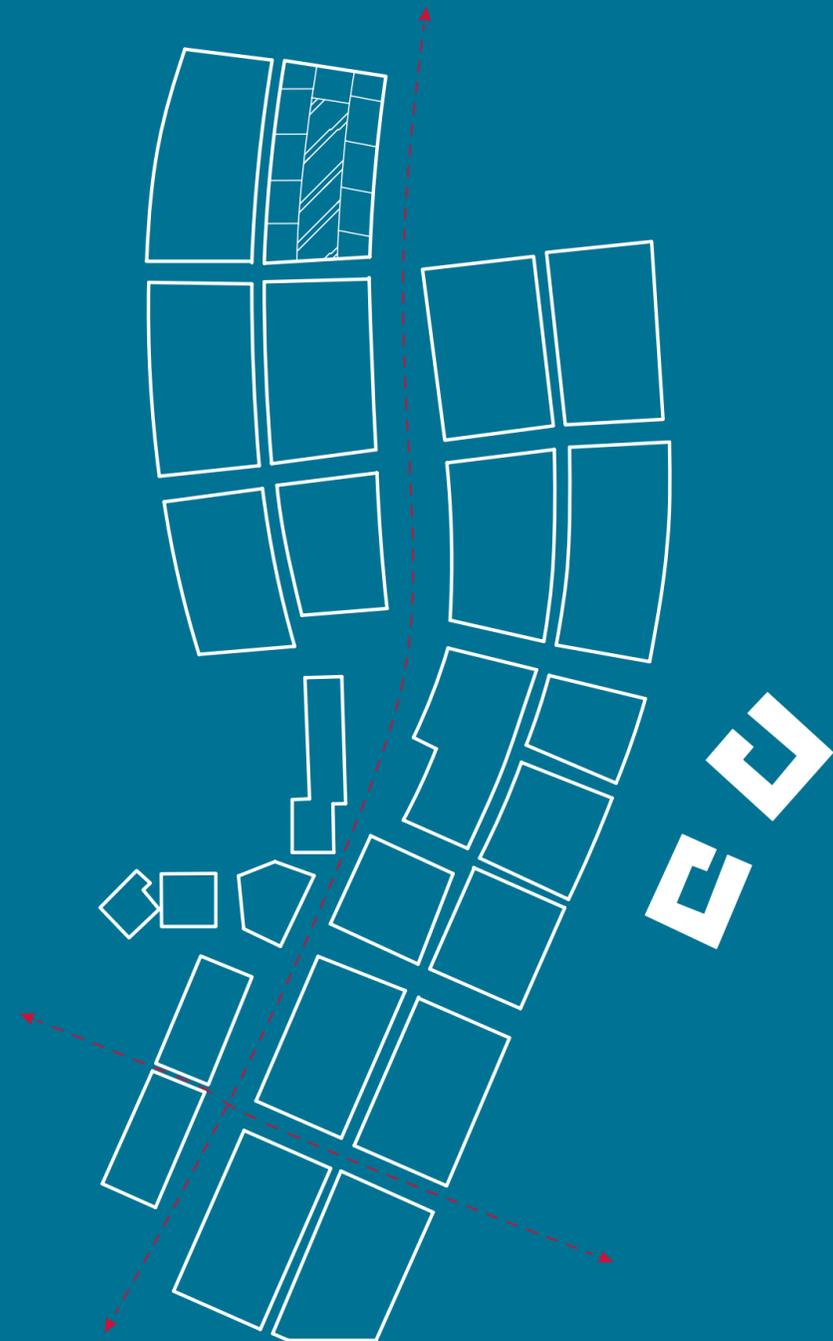
Life-long resident of Wielewaal

Photo by Joke Schot

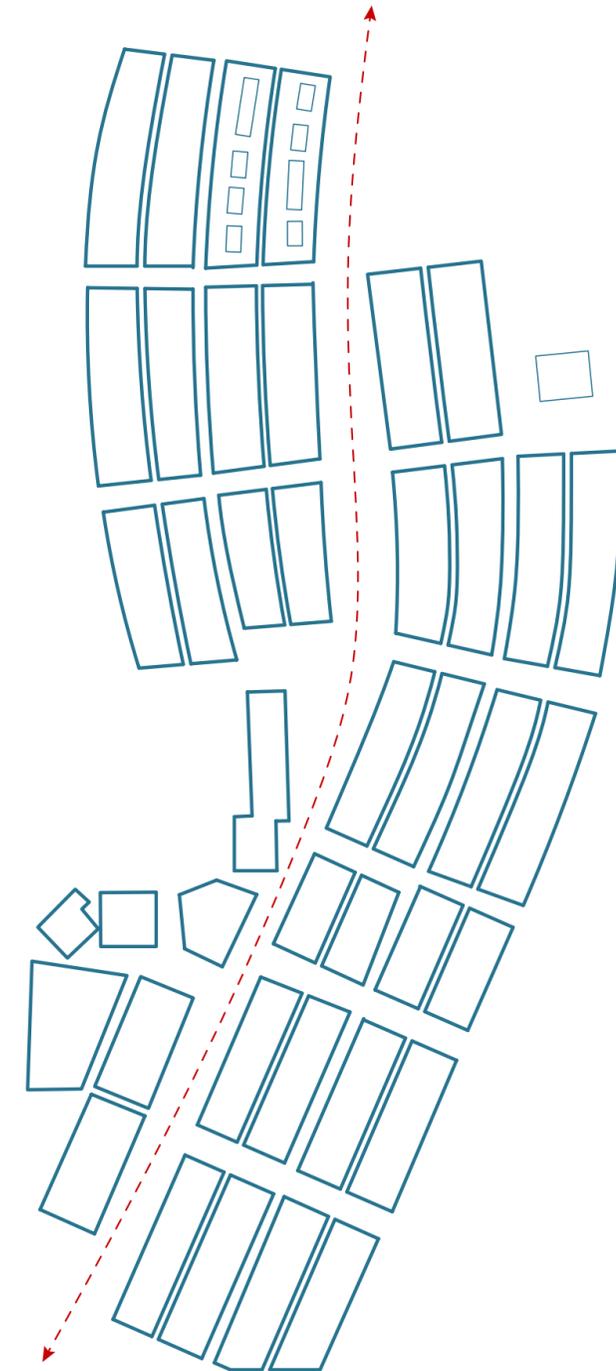


Demolition and displacement

Photo by Joke Schot

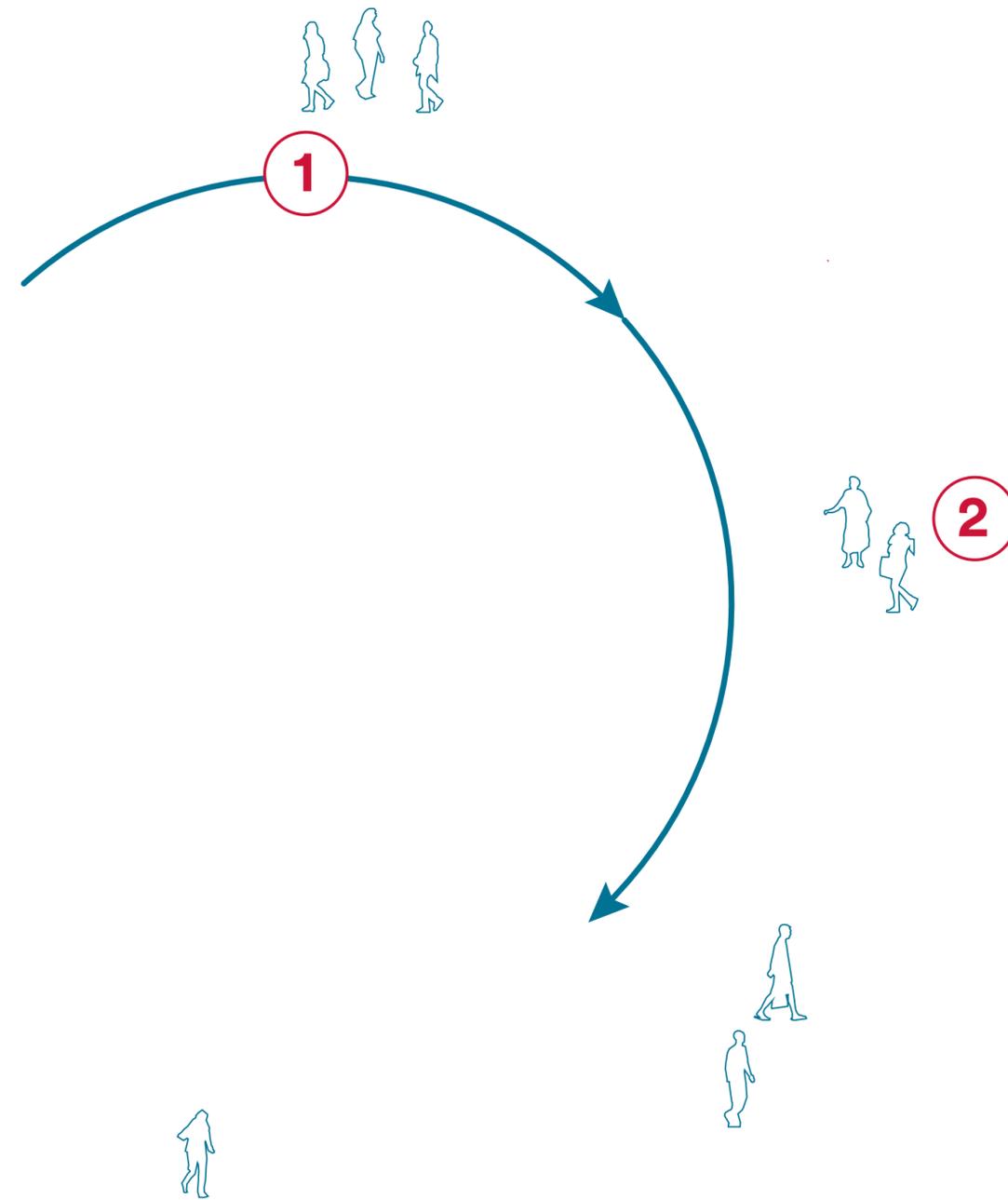


New plan



Existing plan





2. Listen to the people



Two opposing plans, but what about the people?



Woningtype A1

Woonoppervlak

90 m² (8,70 x 7,50 m)

Begane grond

Woonkamer met open keuken 32 m², slaapkamer 15 m², toilet, doucheruimte

Verdieping

Slaapkamers: 12 m² en 10 m², 2e badkamer

Berging

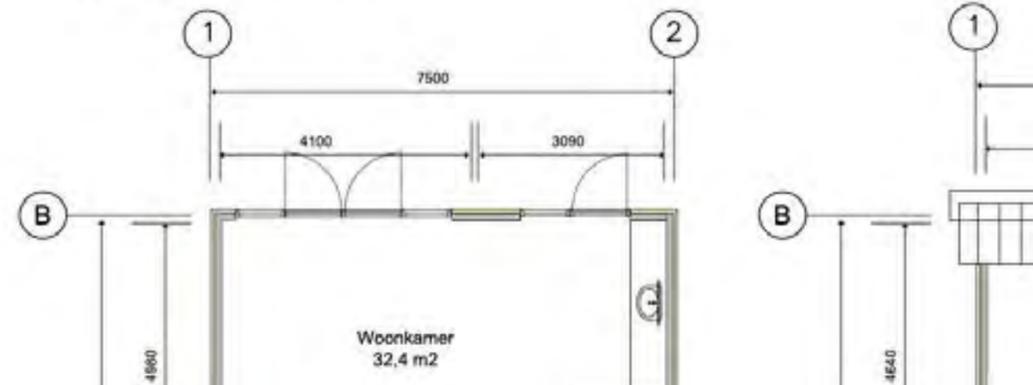
Binnen 5 m², buiten 5 m²

Energievoorziening

Vloerverwarming en radiatoren via warmtepomp, zonnepanelen

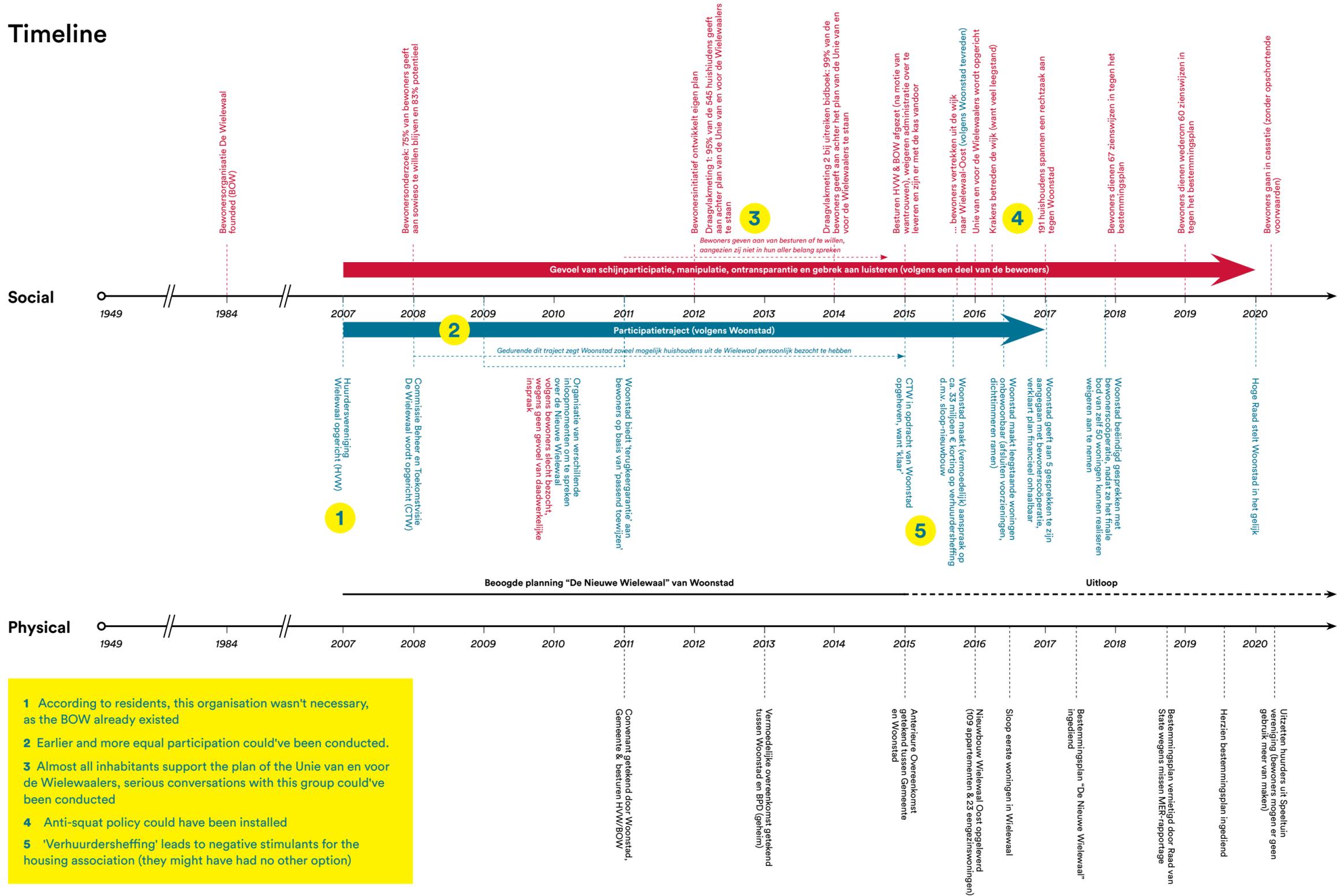
Energielabel

A++ 0 op de meter (Nom)



Timeline

Figure 5.23. Timeline of the redevelopment process of Wielewaal (own illustration) as based on interviews & Tijdlijn Wielewaal, based on 500 documents, requested through – WOB (Wet Openbaarheid van Bestuur) (Unie van en voor de Wielewaalers, 2020)



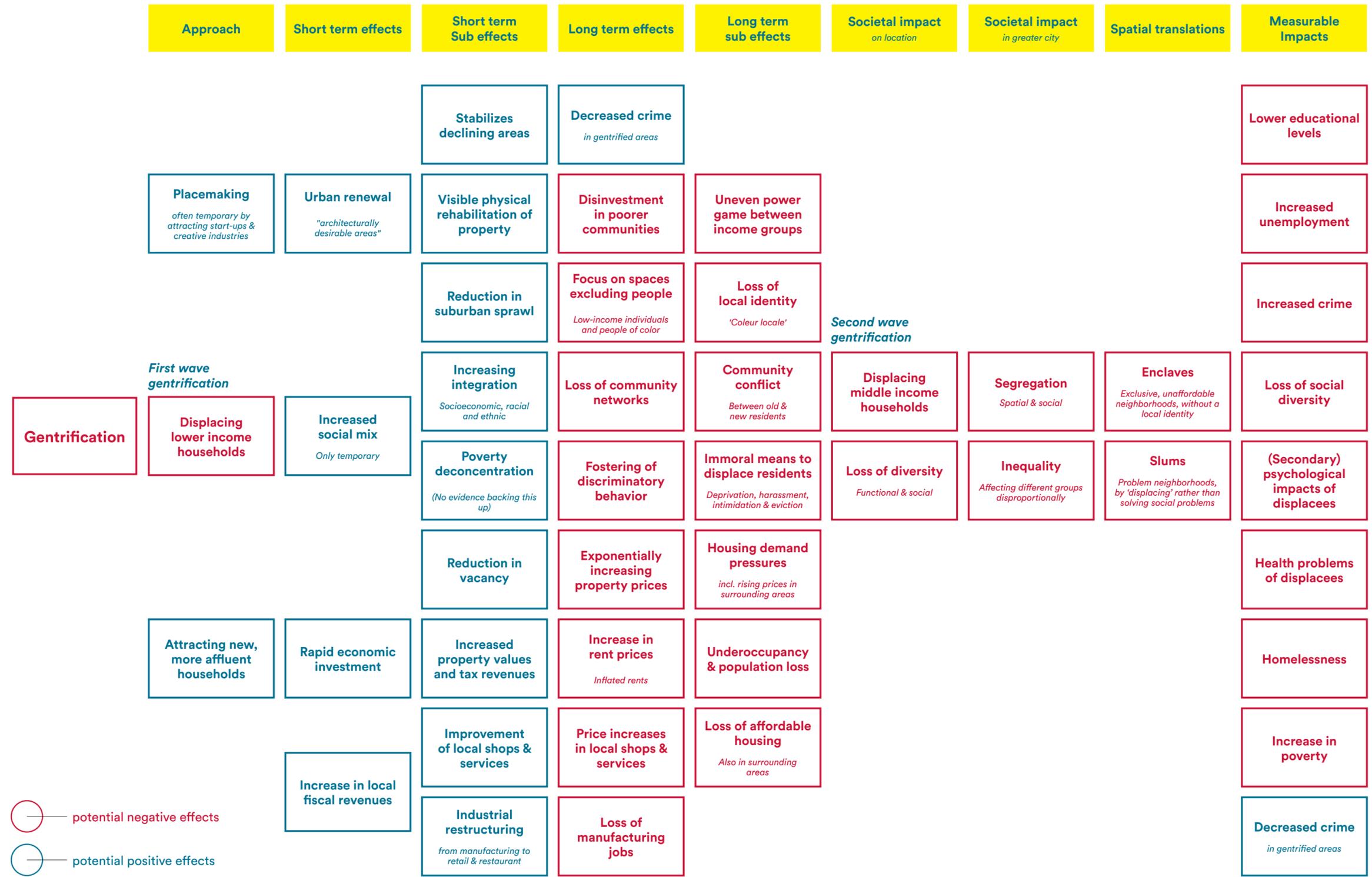
Brigittastraat



*Wielewaal residents voicing
their opinion and experience*

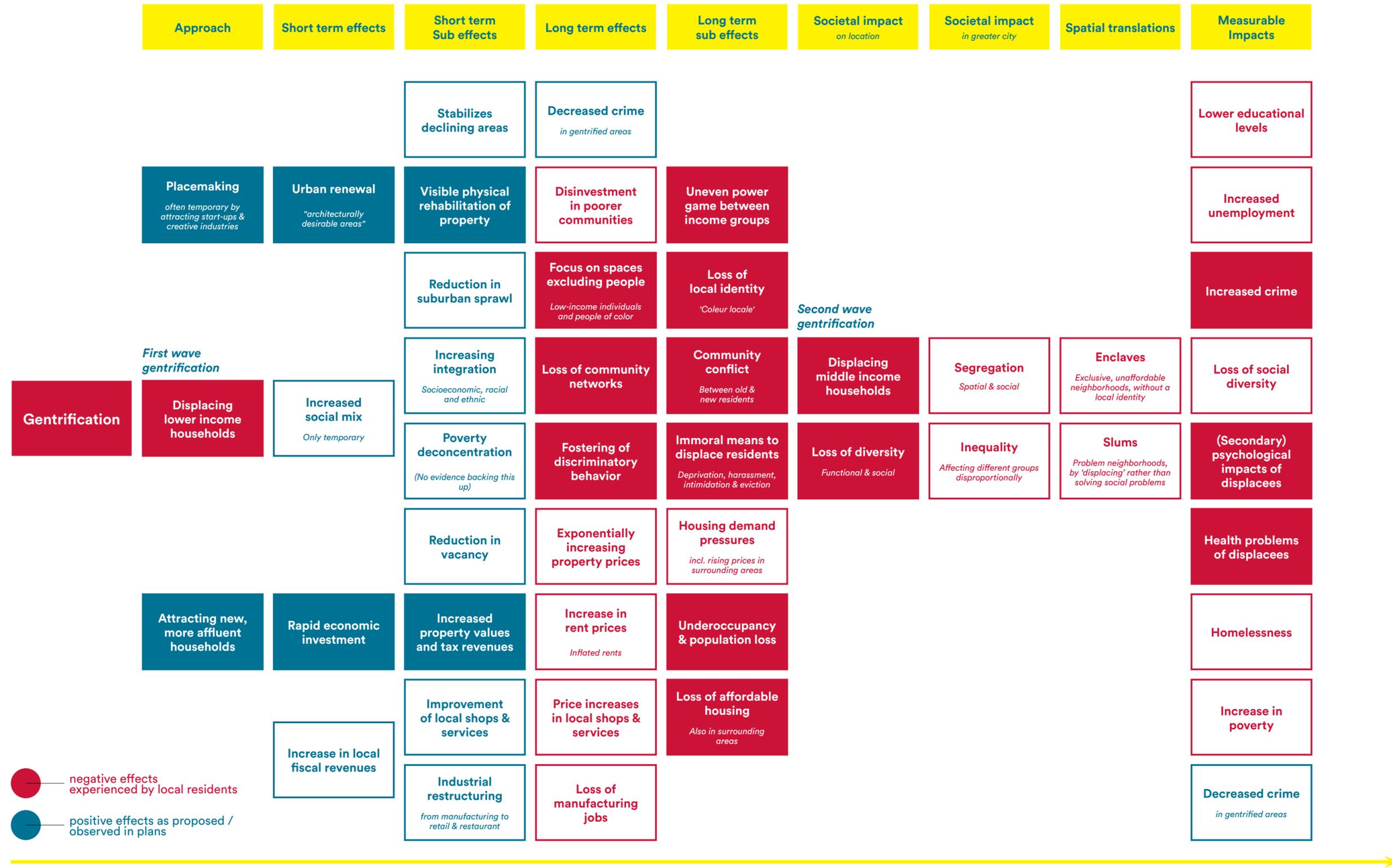


***Yet the displacement
continues nevertheless***



○ potential negative effects
○ potential positive effects

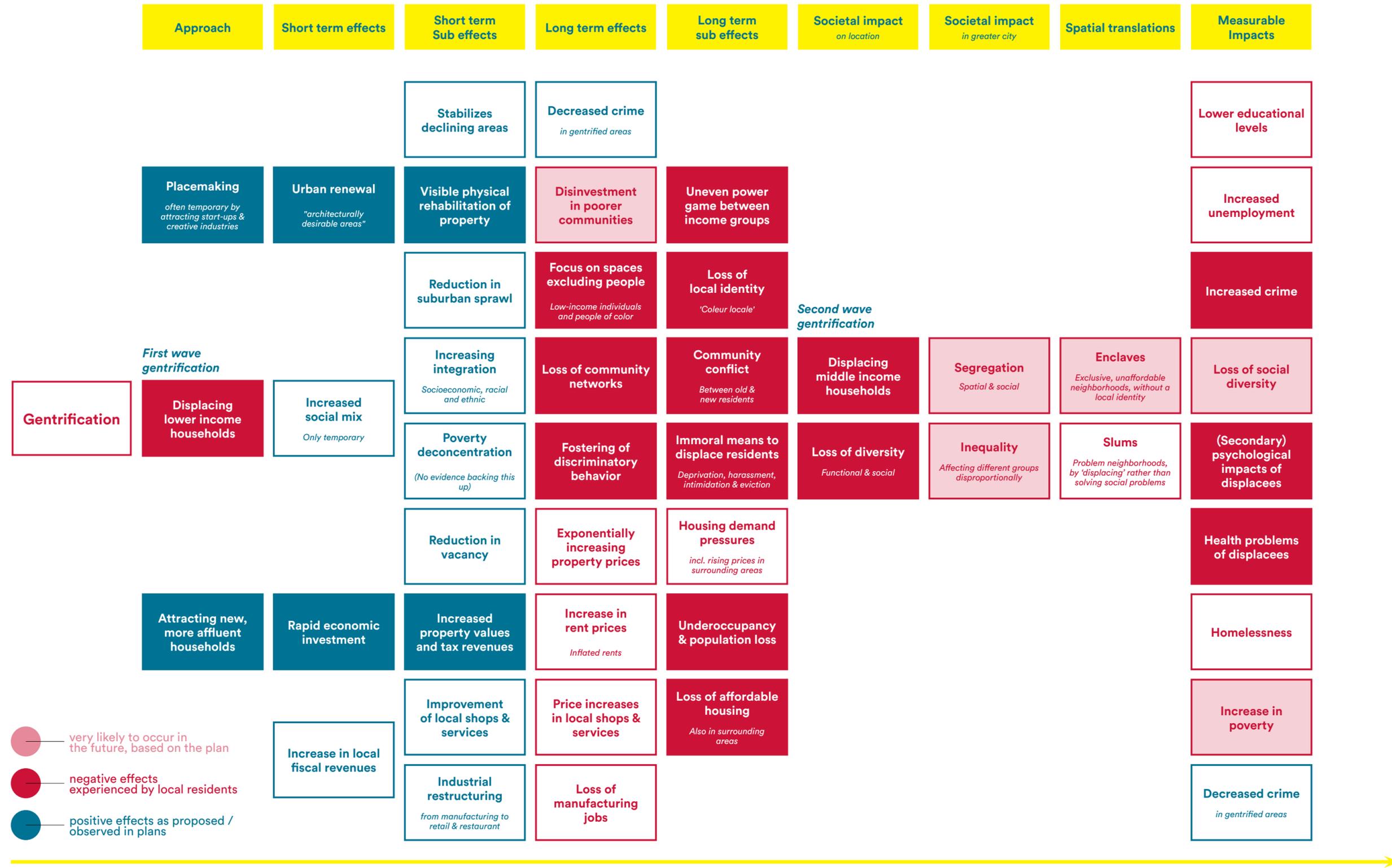




● negative effects experienced by local residents

● positive effects as proposed / observed in plans

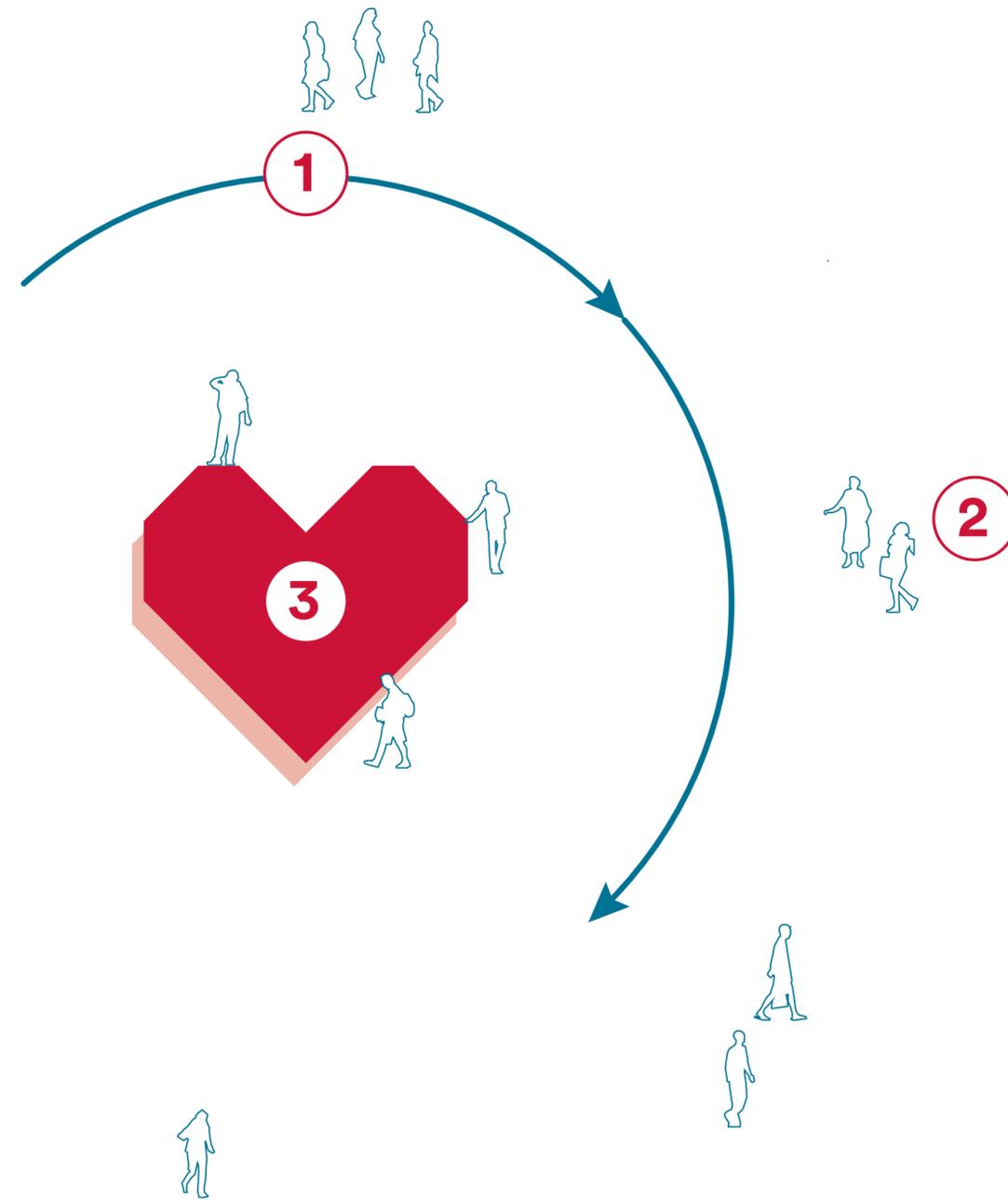
time



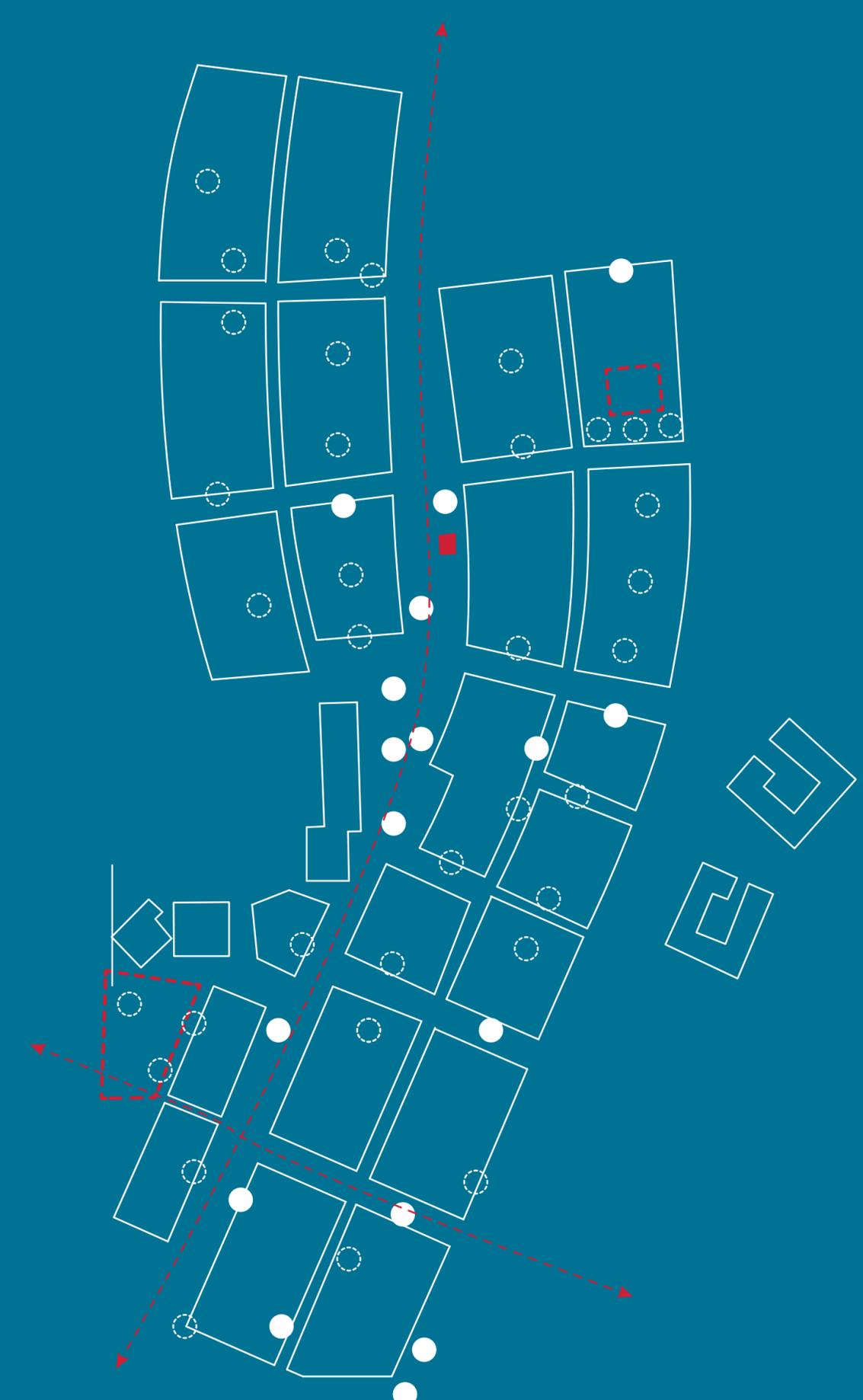
- very likely to occur in the future, based on the plan
- negative effects experienced by local residents
- positive effects as proposed / observed in plans

time

**Gentrification is happening
right now in Wielewaal**

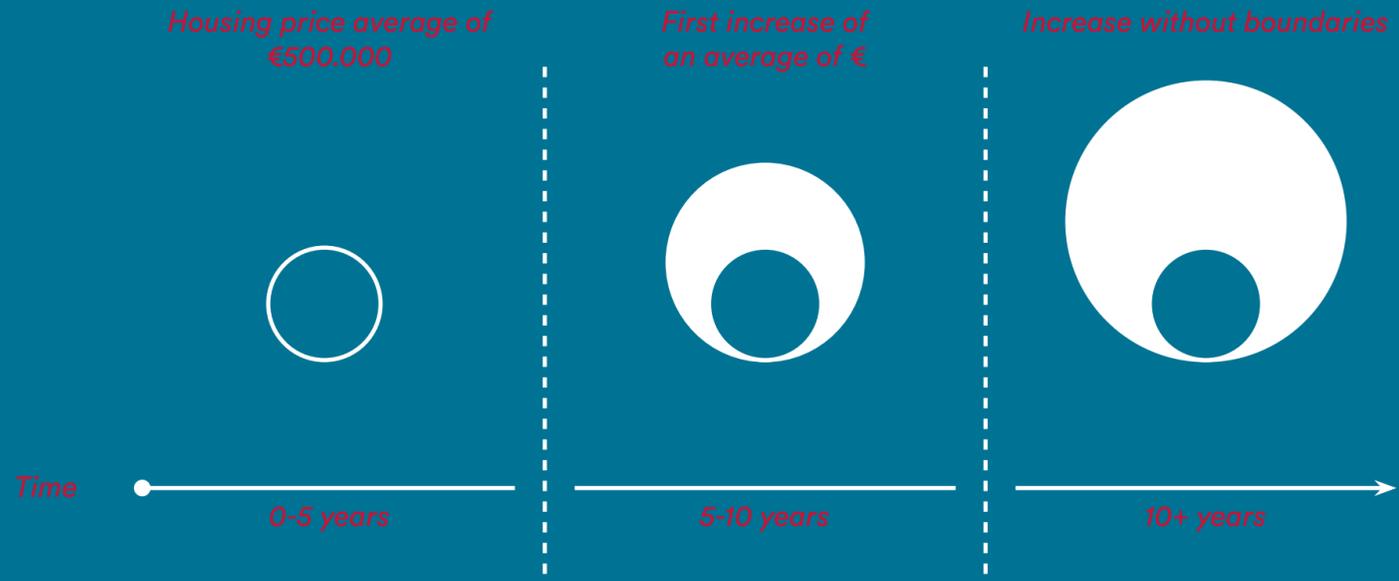


3. Impact first!



- 50.** Households returning to original Wielewaal
- 678.** New households to be added
- 132.** Households returning right next to Wielewaal
- 363.** Households displaced
- 211.** Monumental trees cut
- +25%** Public pavement for extra parking spaces
- 1** Temporary community centre / information point
- 1** Digital community website, replacing physical centre
- 1** Sports centre, to be demolished for housing
- 1** Community centre, to be demolished for soil investigation: without any further plans

Current impact by BPD

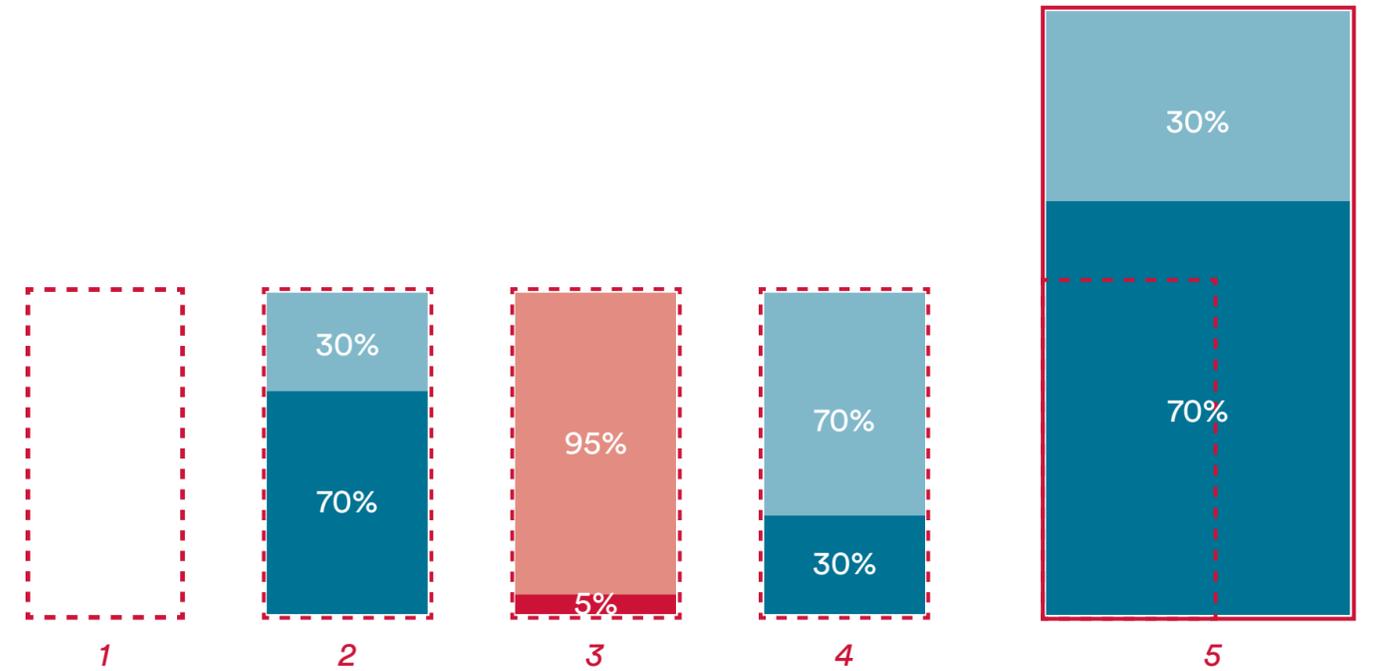


€300.000 Start price (social buy, according to BPD)

€500.000 Average house price

€600.000 Higher segment housing (225 units)

Plan BPD



1 Available footprint

2 Promise of 30% social, 70% middle

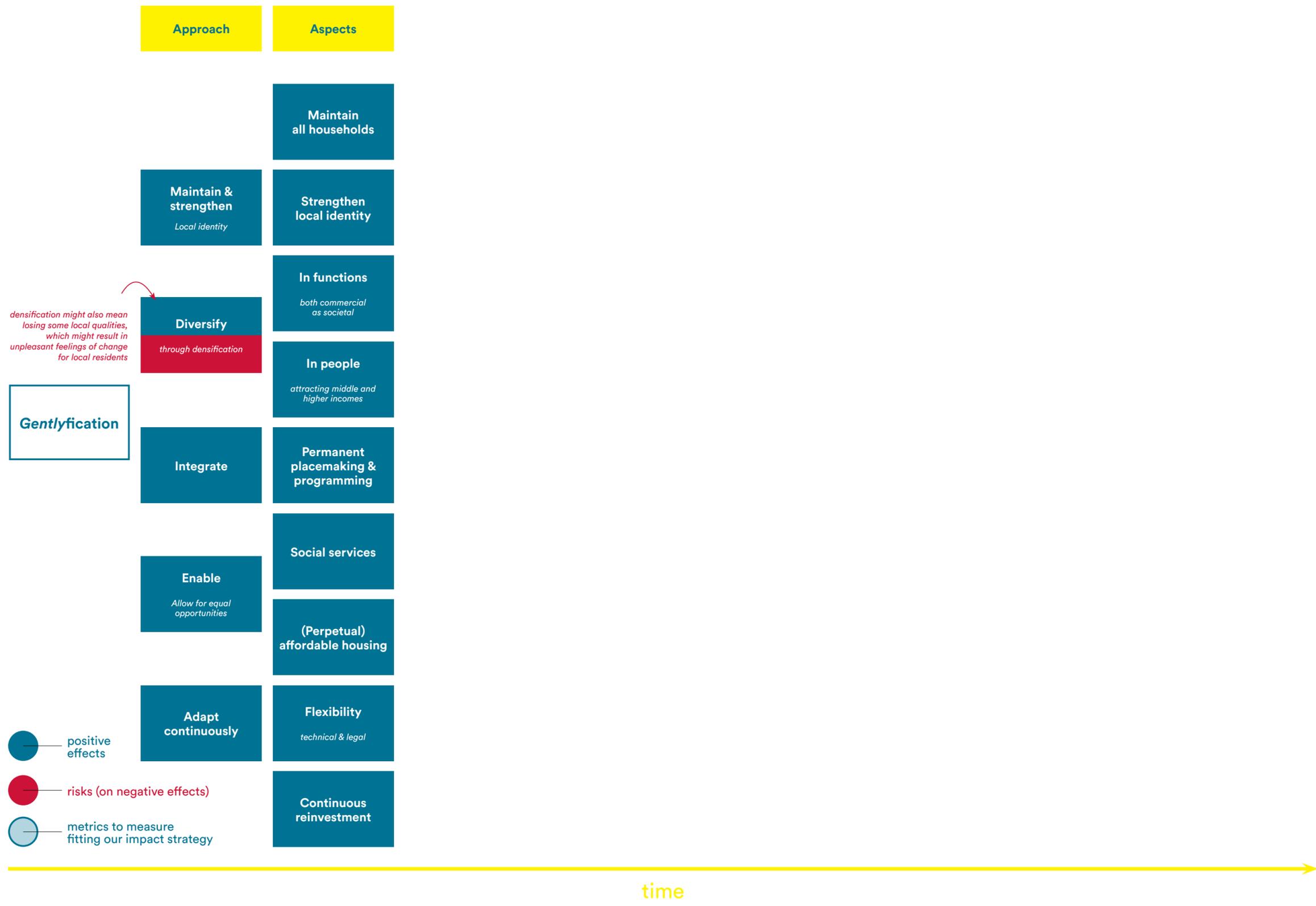
3 Return guarantee towards current Wielewaal residents

4 Expected ratio of income (70% social, 30% middle if all residents return)

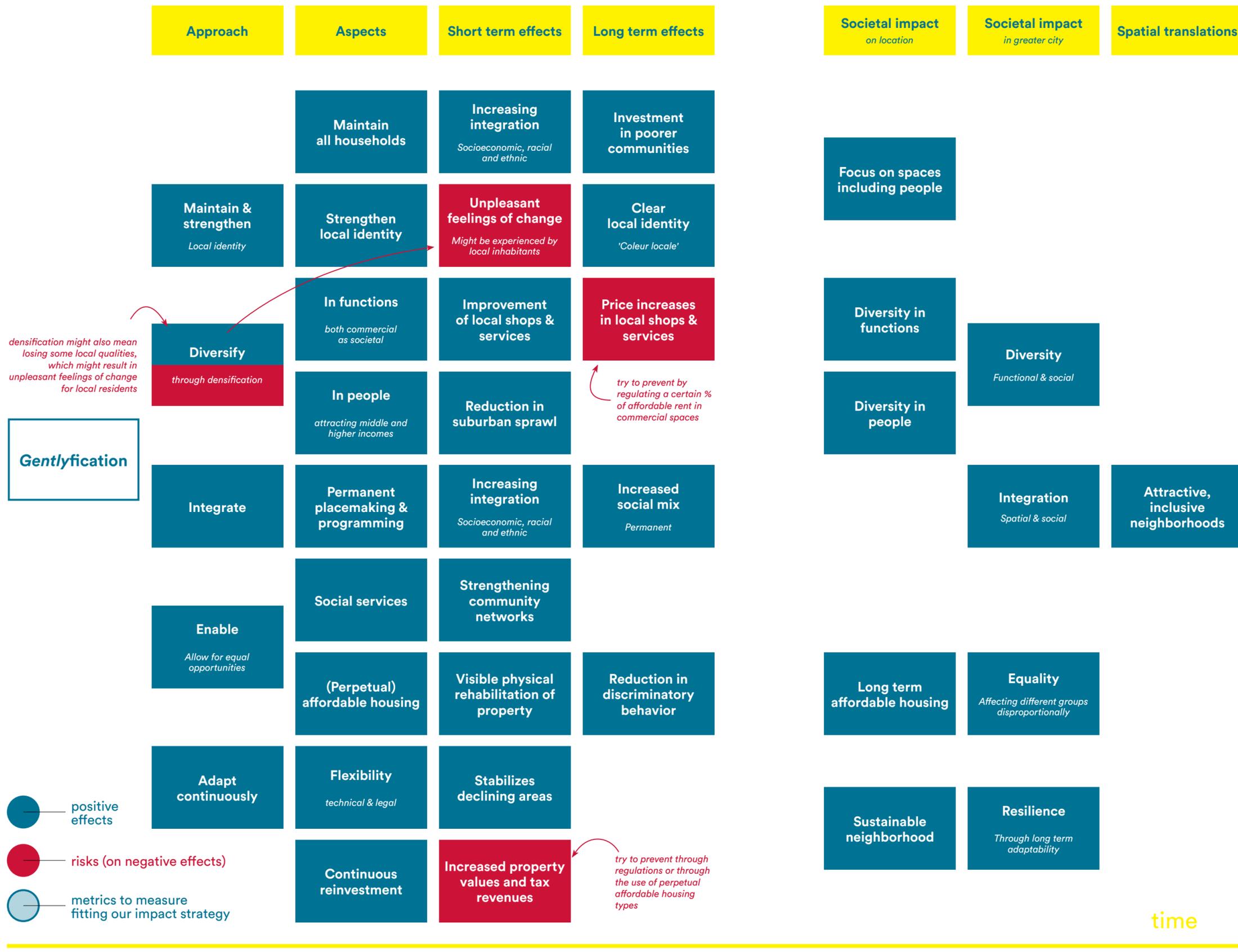
5 Footprint needed to fulfill all ambitions, densification = 2,4

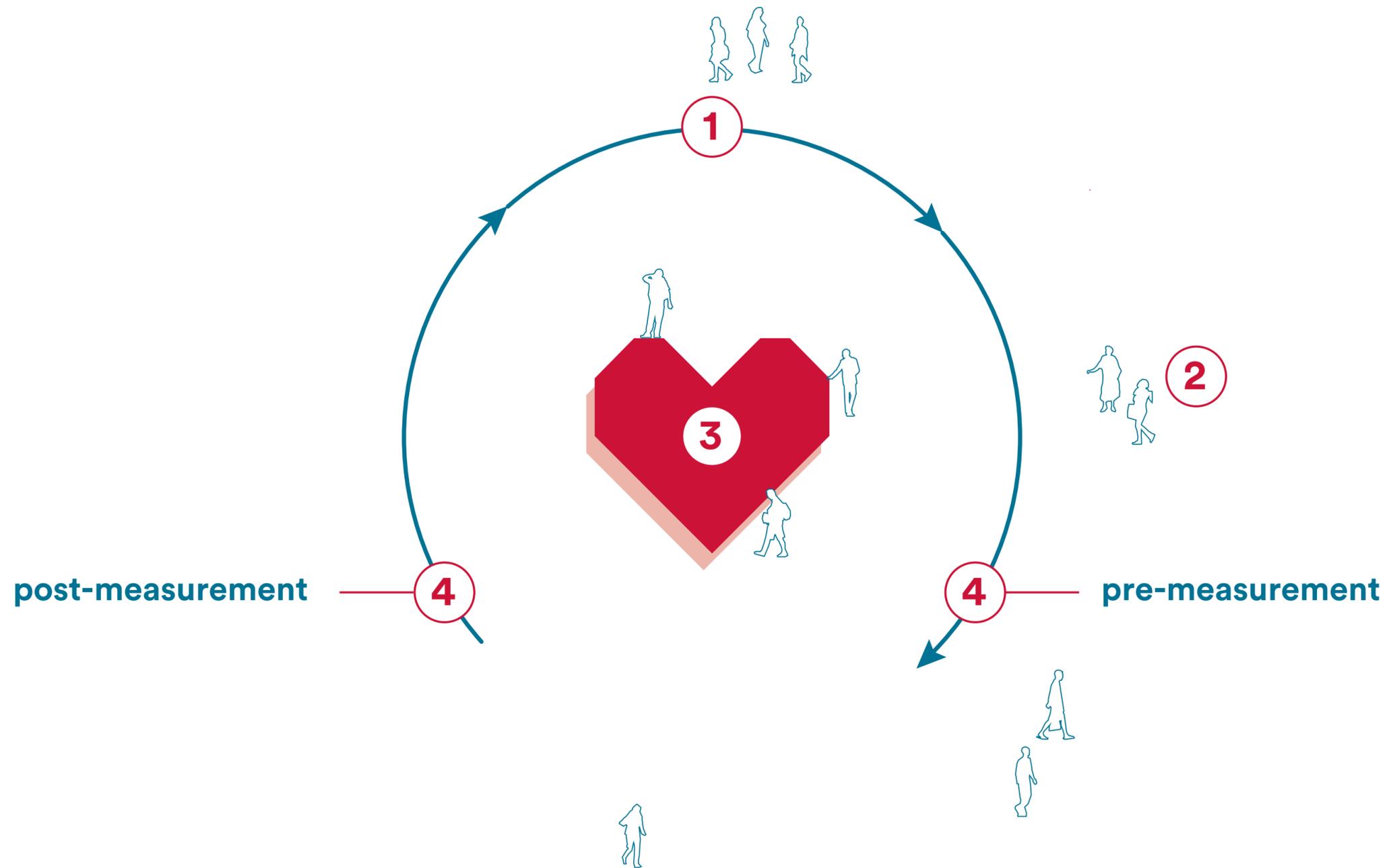
Plan Union

From gentrification to *gentlyfication*

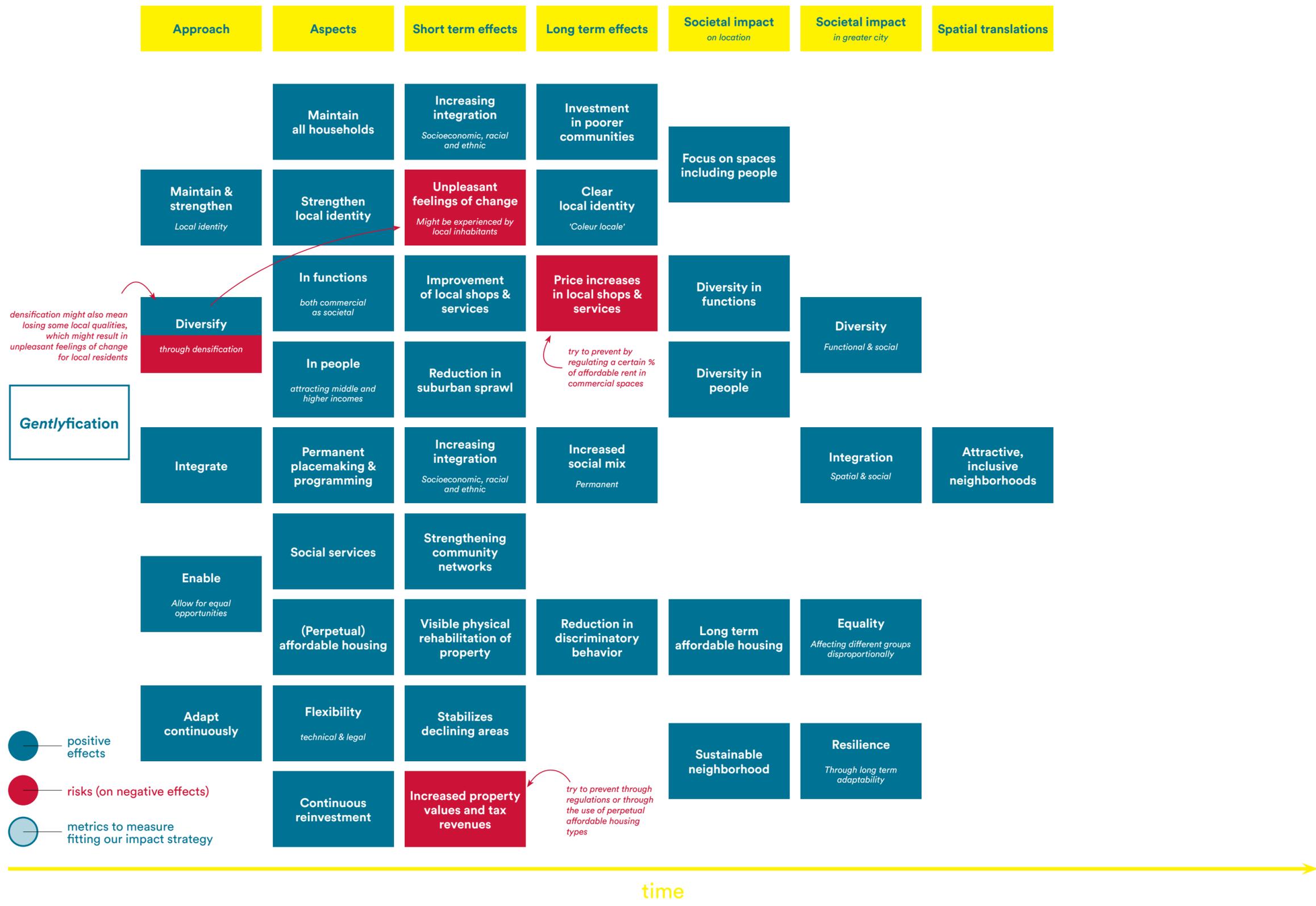


- positive effects
- risks (on negative effects)
- metrics to measure fitting our impact strategy

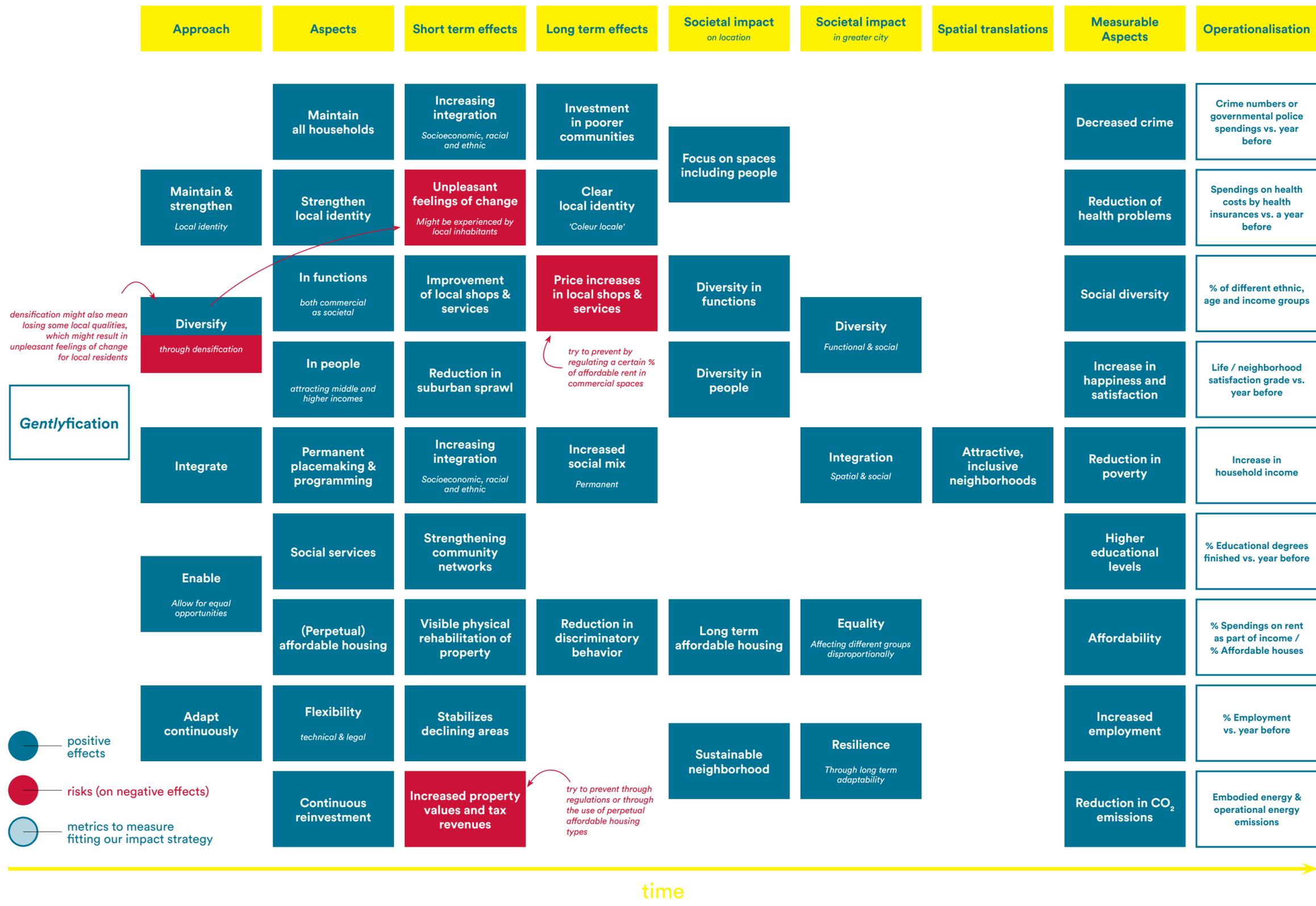




4. Measure & adjust

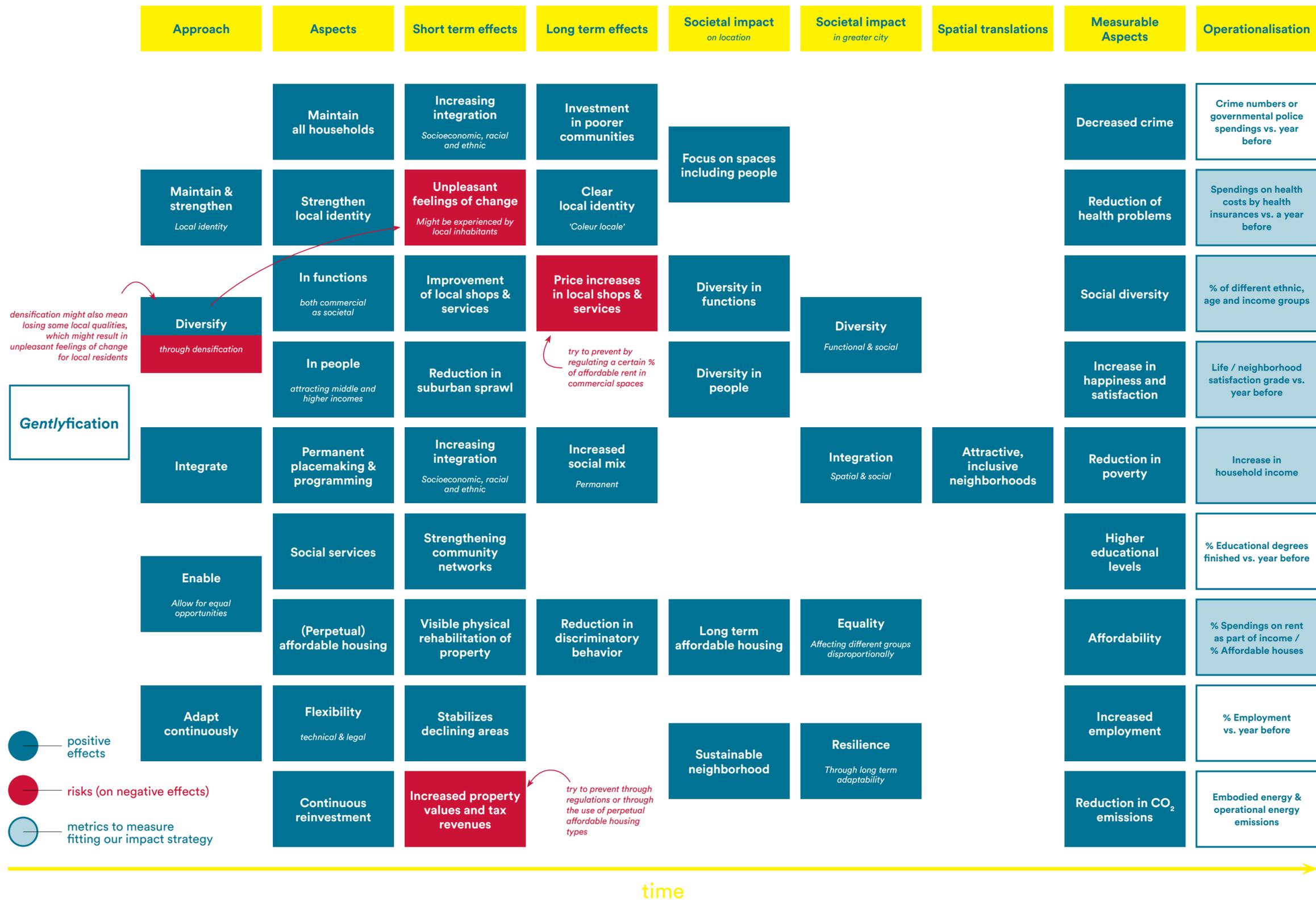


- positive effects
- risks (on negative effects)
- metrics to measure fitting our impact strategy

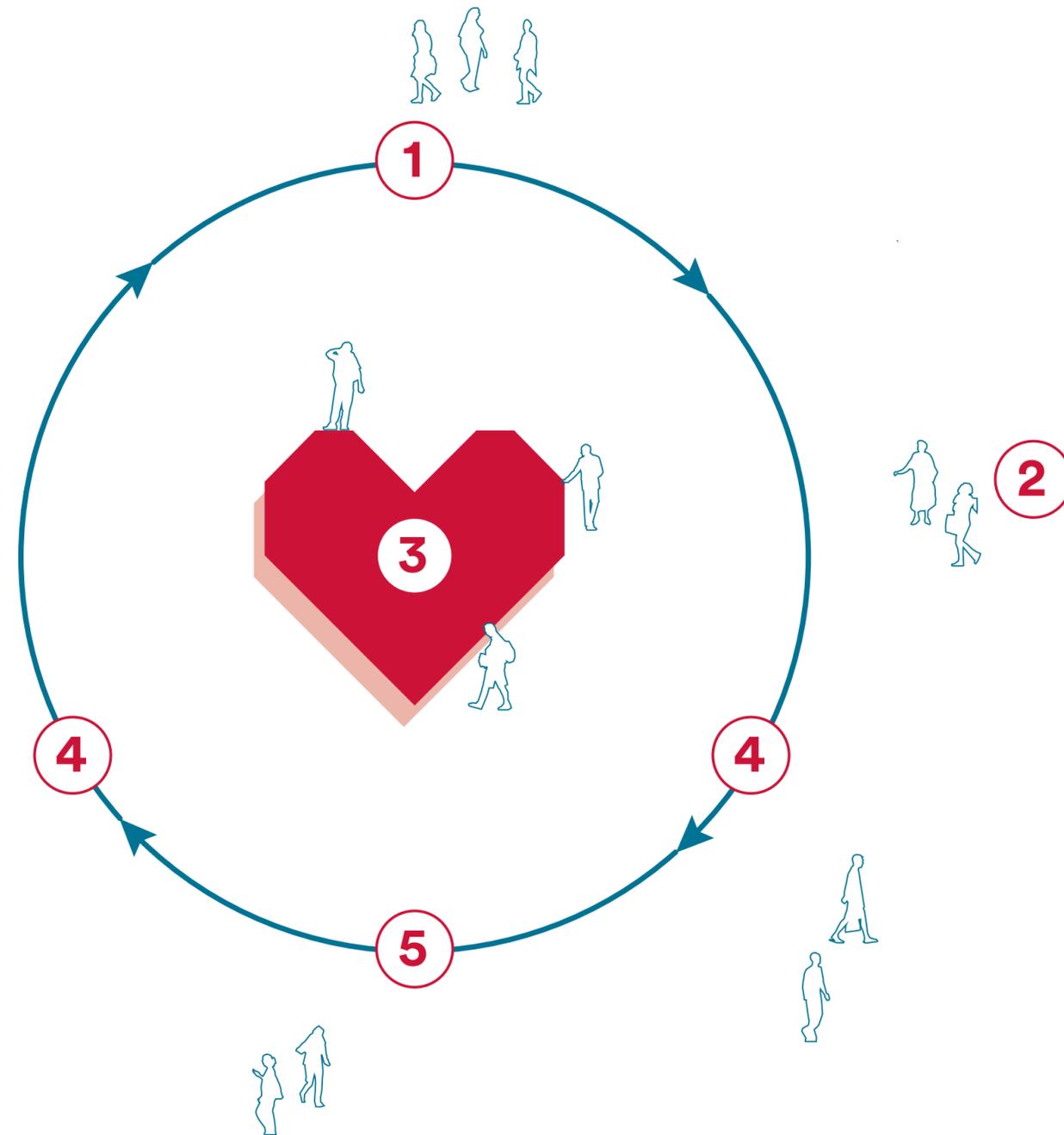


densification might also mean losing some local qualities, which might result in unpleasant feelings of change for local residents

- positive effects
- risks (on negative effects)
- metrics to measure fitting our impact strategy

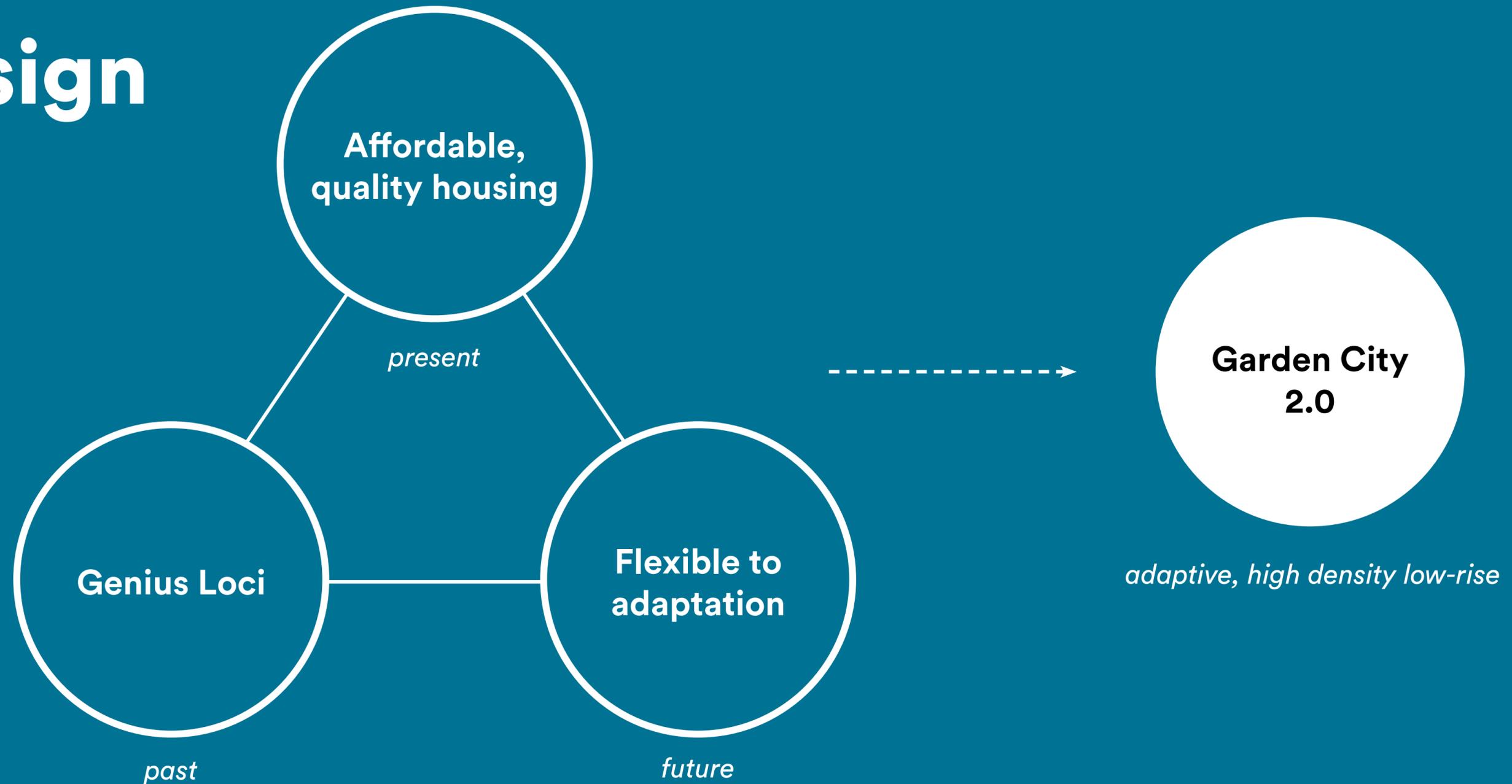


- positive effects
- risks (on negative effects)
- metrics to measure fitting our impact strategy



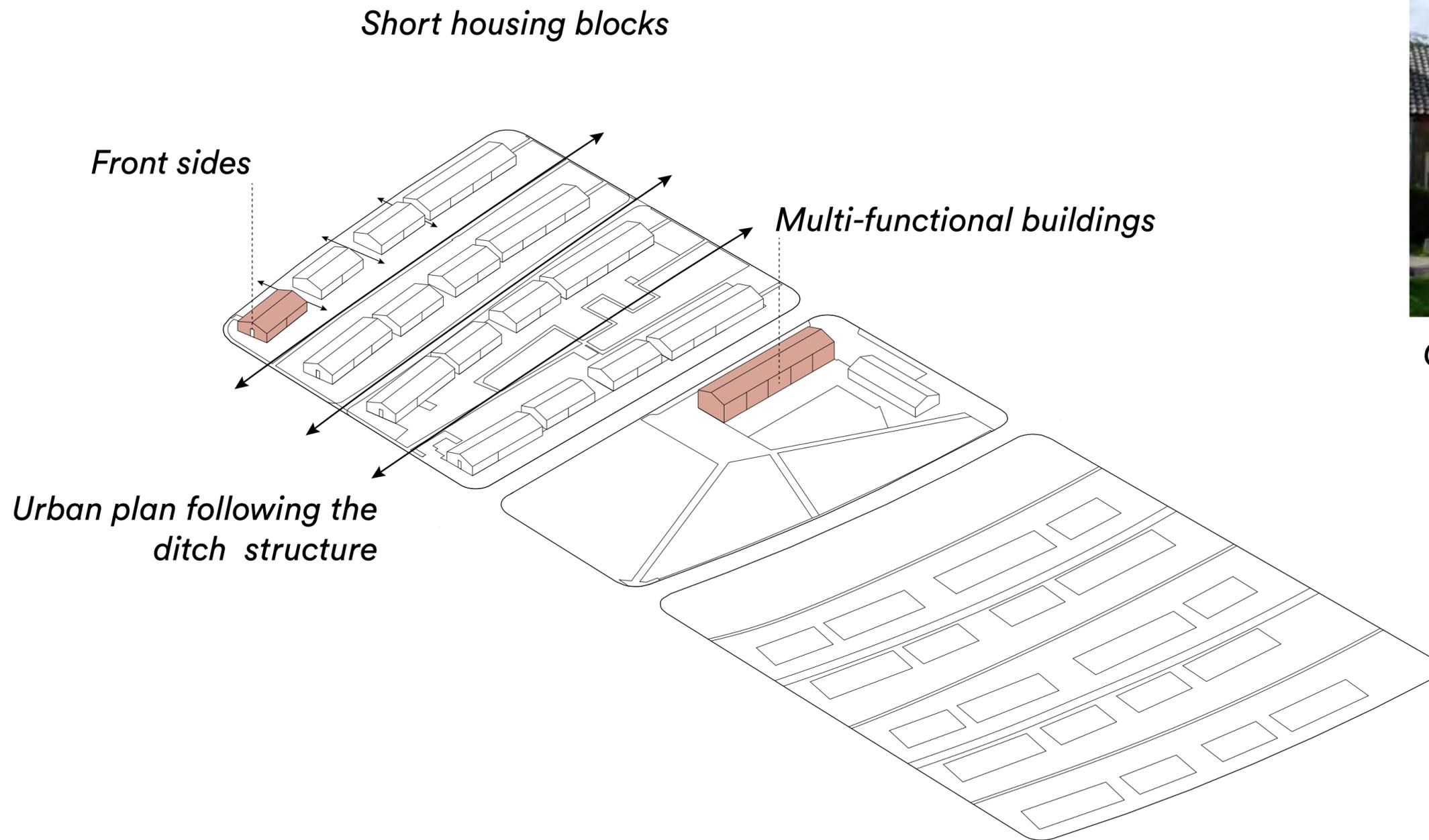
5. Rethink ways of working

Rethink design



*Taking **qualities of the past**,
combining with **knowledge of today**,
leaving space for the **insights of tomorrow**.*

*for an impactful design that can
adapt to the needs of people*



Community centre providing and enabling opportunities for the neighbourhood

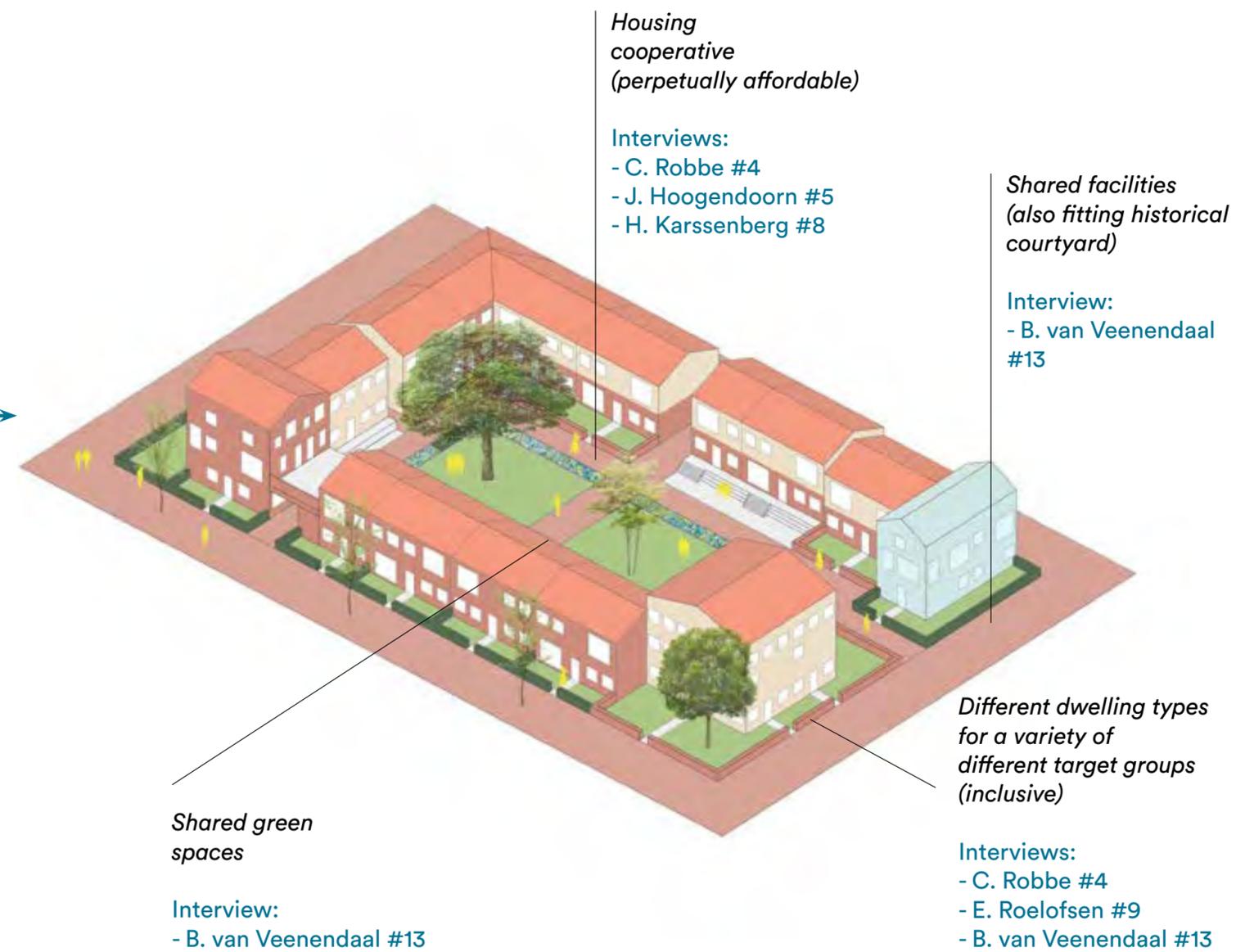
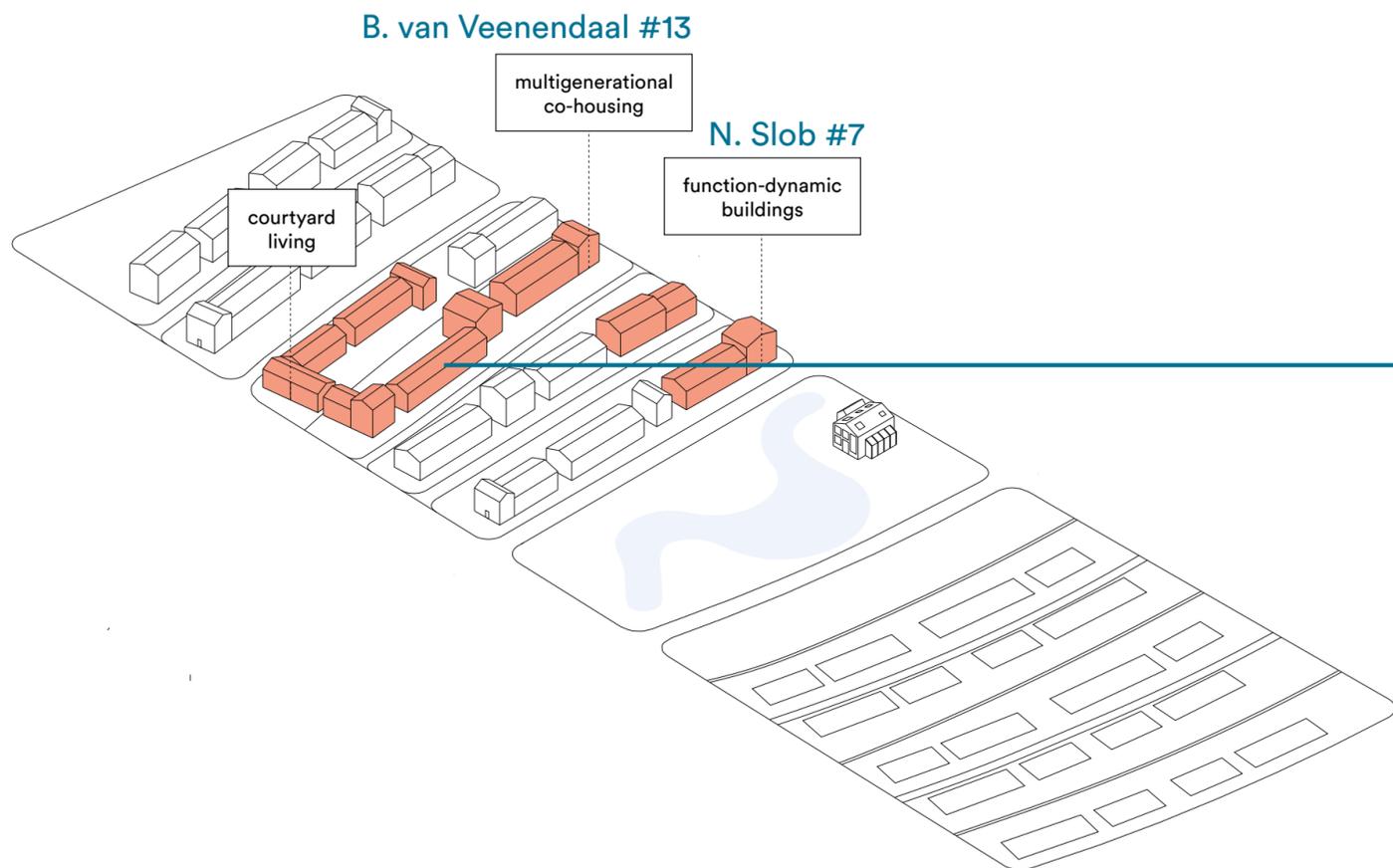


Free to adapt and customisable architectural elements

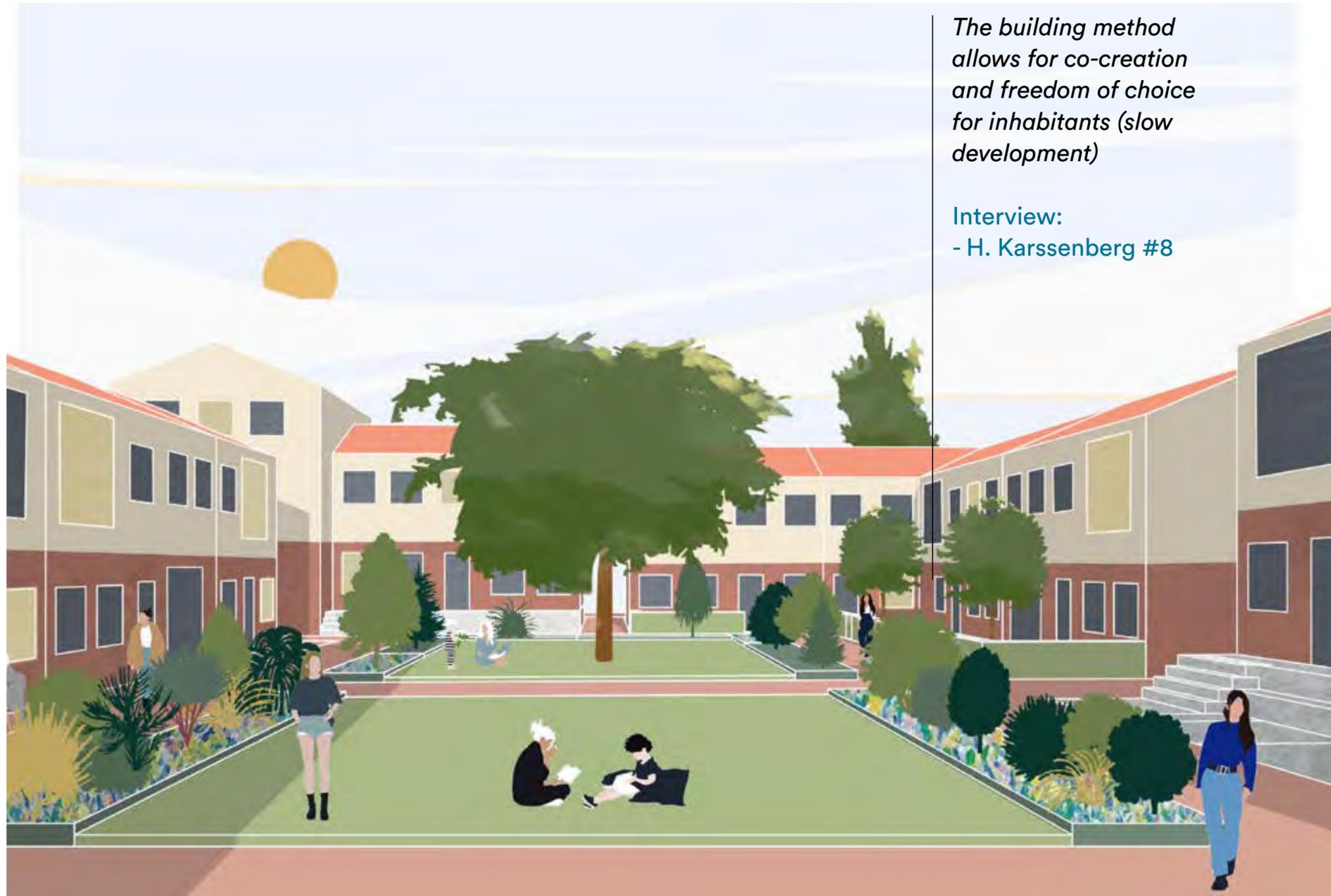
Qualities of the past



New alterations in urban plan

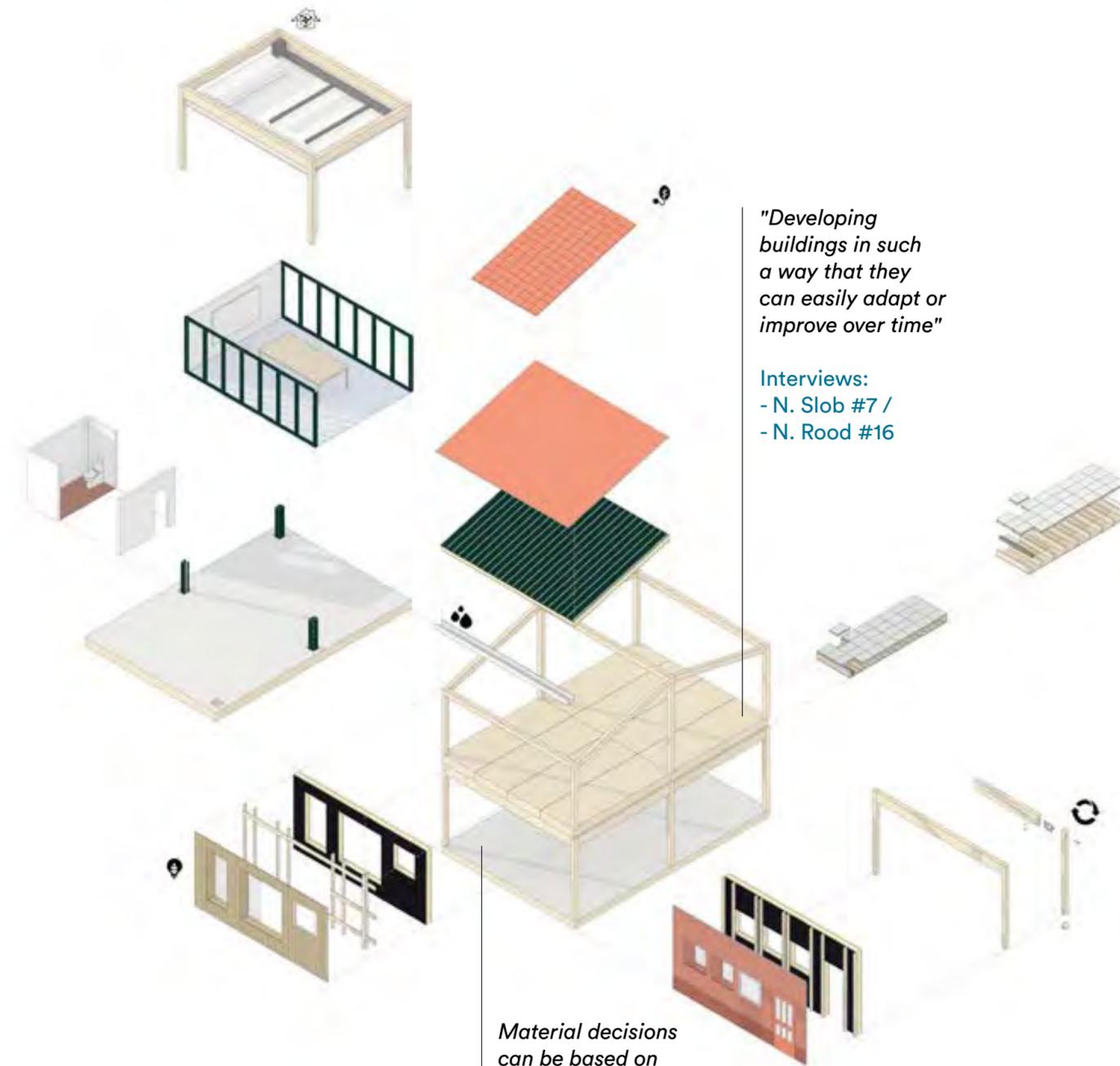


With knowledge of today



Translated into the architecture

**Made possible by
technology, leaving space for
the insights of tomorrow**

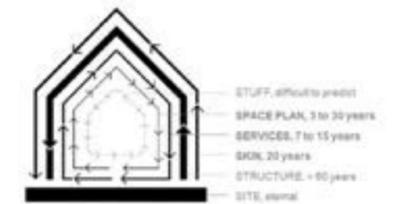


"Developing buildings in such a way that they can easily adapt or improve over time"

Interviews:
- N. Slob #7 /
- N. Rood #16

Material decisions can be based on impact (embodied & operational energy)

Interviews:
- K. van Dijk #10



Rethink business case



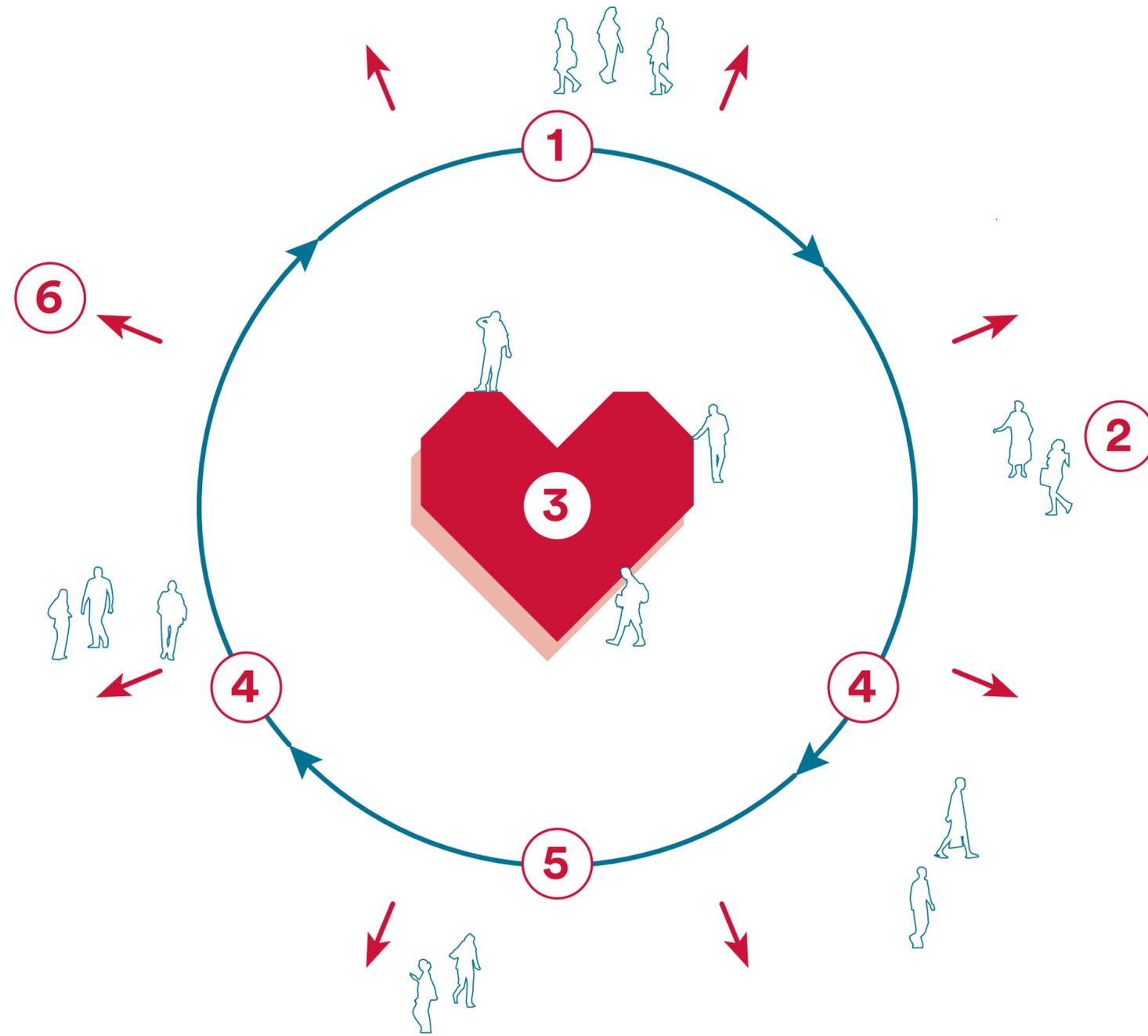
Rethink process

Slower & smaller

- *Develop organically*

Gentle & fair

- *Maintain all residents*
- *Involve residents earlier and equally (transparent & open)*
- *Co-create (freedom of choice)*
- *Gentle rehousing strategy*
- *Balance interests: middle-up down*



6. Pay it forward!

Demand change

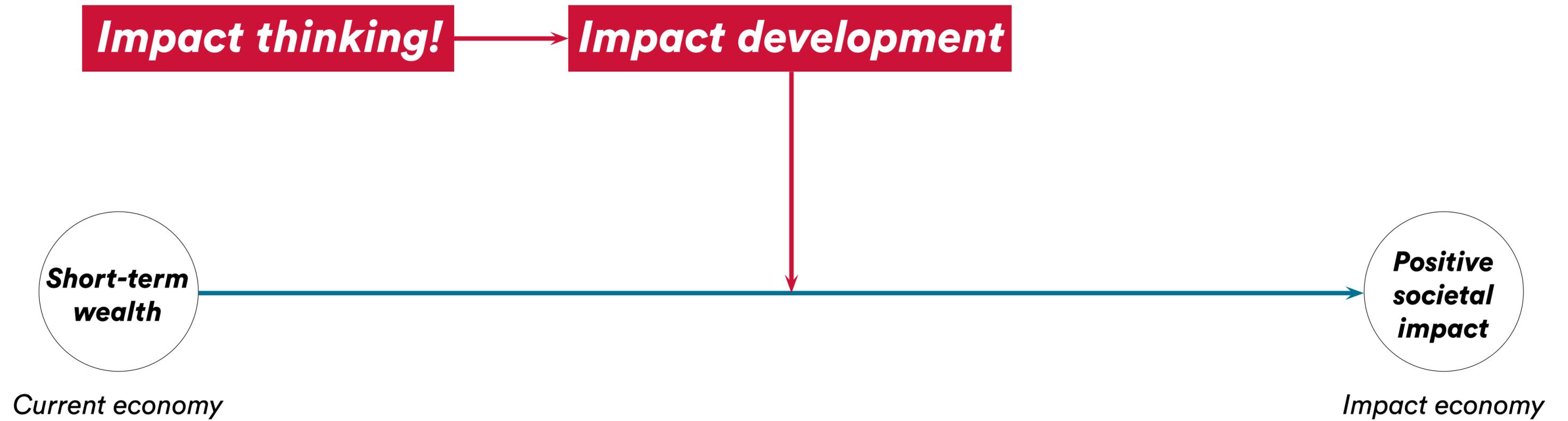
- Hire local, unemployed people (*contractor*)
- Open for community in off hours (*commercial tenants*)
- Neighborhood benefits agreement (*developer*)

Reinvest

- Urban area cooperatives
- Stay involved as investor & reinvest profits elsewhere

Inspire sector

- Continuously measure impacts
- Communicate lessons learned



0.

**Short-term wealth
maximalisation**

Chosen problem

1.

Impact thinking!

Based on theory

2.

Impact development

Based on empiry

3.

Application

*On the case of
Wielewaal*

Summary graduation



For a *fair* and *sustainable*
built environment

*In which **qualities of the past,**
with **knowledge of today,**
leave space for the **insights of tomorrow.***

***An impact first development
that is designed to last.***

To conclude

*How to **implement impact thinking**
in (urban) development from the
perspective of the social entrepreneurial
(urban) developer?*

**Impact thinking in real estate
requires involvement
from *multiple actors***

Developers have to be **proactive**

It is possible, just do it!

**The government has to create
the *right conditions* for
impact thinking to thrive**

Tax & incentivize impacts
Stimulate & challenge (impact) developers

Thank you!

