

Het PROVADA Eindgebruikersdebat 2011



De markt versus de gebruiker

Het PROVADA Eindgebruikersdebat wordt de laatste jaren georganiseerd door CoreNet Global Benelux en AT Osborne. Met Kees Rezelman, vicevoorzitter van CoreNet Global Benelux en Business Manager Huisvesting en Vastgoed bij AT Osborne, kijken we terug op twee jaar Eindgebruikersdebat en blikken we vooruit naar het komende debat op dinsdag 7 juni 2011. 'Waar ik trots op ben, is dat naast de markt alle vier de sectoren zijn vertegenwoordigd door prominente directeuren en beslissers uit het vastgoed en facility management.'

TEKST: WIM KOOYMAN

Wat is het doel van het Eindgebruikersdebat?

Rezelman: 'We hebben twee doelen. Het eerste is de eindgebruikers van verschillende sectoren, zoals het bedrijfsleven, de zorg, het onderwijs en de overheid, met elkaar laten discussiëren. En het tweede doel is

om de beslissers van de eindgebruikers op de gebieden Vastgoed en Facility Management in contact te brengen met de markt.'

Bedoel je niet de markt in contact brengen met de eindgebruiker?

Rezelman: 'Ja, dat ook, maar nadruk-

kelijk niet vanuit een oogpunt van acquisitie en 'handeldrijven', maar vooral op basis van de inhoud. De eerste twee jaar waren er vrijwel alleen vastgoed- en facilityprofessionals vanuit de eindgebruiker die met elkaar in debat gingen. Je zag het ook aan de onderwerpen. Dit

jaar hebben we ook vier prominente bestuurders vanuit de markt als debatleider.'

Voor diegenen die nimmer een Eindgebruikersdebat hebben meege-maakt, wat gebeurt er op 7 juni?

Rezelman: 'Eigenlijk begint het debat al voor 7 juni, want er moet door de deelnemers een keuze worden gemaakt aan welke drie debatten men wenst deel te nemen. Je kunt je oriënteren in Facility Management Magazine, waarin een overzicht met de meeste stellingen staat afgedrukt. De meest actuele informatie staat op de websites van FMM en de PROVADA. Eerst worden

naslagwerk van het Eindgebruikersdebat 2009 typeerde Flip Verwaaijen, voorzitter van CoreNet Global Bencelux, zijn collegae als volgt: 'Al jaren blijkt het heel moeilijk om eindgebruikers goed met elkaar te laten communiceren. Ze zijn vooral naar binnen gericht, bezig met hun sores van alledag. De tijd voor reflectie staat bij hen onder druk. CoreNet, als kennisnetwerkorganisatie, brengt onderwerpen voor het voetlicht die eindgebruikers kunnen helpen in deze barre tijden. Partijen uit het hoger onderwijs, de gezondheidszorg en het bedrijfsleven die ogenschijnlijk niets met elkaar te maken hebben, blijken dan toch

Ik las in een artikel over het Eindgebruikersdebat dat Flip Kerkhoven, algemeen directeur van de PROVADA, veel belang hecht aan de eindgebruiker op zijn beurs. Waar blijkt dat uit?

Rezelman: 'De huidige directie steekt inderdaad veel energie in het 'binnenhalen' van de eindgebruiker. Ze stellen bijvoorbeeld gratis toegangskaarten ter beschikking aan de 'relevante' eindgebruikers, die deelnemen aan het Eindgebruikersdebat. Ook maken ze veel publiciteit voor het debat. Ik constateer dat niet alleen de PROVADA, maar de gehele vastgoedmarkt eindelijk de eindgebruiker gaat ontdekken. Dat werd ook wel tijd, en misschien is het voor sommigen te laat. Want het is een vak om de eindgebruiker goed te leren kennen, en vanuit zijn primaire proces de huisvestingsbehoefte te bepalen en daar vervolgens passende gebouwen voor te ontwikkelen.'

Maar waarom komen er zo weinig eindgebruikers op de PROVADA?

Rezelman: 'In de drie jaar tijd dat AT Osborne debatten en bijeenkomsten op de PROVADA organiseert voor en met eindgebruikers is er duidelijk een toenemende belangstelling ontstaan voor een dagje RAI. Vorig jaar zei een directeur Vastgoed van een grote zorginstelling na afloop van zijn bezoek aan de PROVADA tegen me: 'Het viel me niet tegen, die PROVADA. Ik dacht dat ik als ik eenmaal binnen was zou worden 'besprongen' door flitsende makelaars met glimmende schoenen en te populaire projectontwikkelaars. Er was gelukkig meer inhoud dan ik had verwacht.' Uit de reacties van onze relaties maak ik op dat het Eindgebruikersdebat voor 2011 de hoofdreden is om te komen, maar dat ze dan toch ook op die dag met een aantal partijen of collegae afspreken.'

Laten we een stap maken naar de inhoud. Wat is je van de eerste twee debatjaren het meest bijgebleven?

Rezelman: 'In het eerste jaar was er in de debatten veel aandacht voor de crisis en mogelijkheden voor de eindgebruiker bij het gewijzigde evenwicht tussen huurder en verhuurder. Toen waren er ook al stel-

Dit debat voegt echt iets toe aan al die andere debatten over de 'stenen'

om 15.00 uur de debatleiders voorgesteld aan het publiek en daarna vindt het eerste statafeldebat plaats om 15.30 uur. Aan achttien tafels wordt gediscussieerd op basis van de stelling van de debatleider. Na een halfuur wordt er gewisseld per tafel, en ook na een uur. Het gaat best snel, die anderhalf uur, is de ervaring van de afgelopen jaren. Nadat de achttien studenten de discussies kort hebben samengevat, start de Eindgebruikersborrel.'

Waarom organiseert CoreNet het Eindgebruikersdebat?

Rezelman: 'De eerste jaren van de PROVADA werd er een paneldiscussie met enkele eindgebruikers uit het bedrijfsleven georganiseerd. Niet zo boeiend, was de algemene opinie. Ik heb toen het initiatief genomen om vijftien vastgoedprofessionals van eindgebruikers te vragen om met vijftien onderwerpen te komen waarover gediscussieerd kon worden. Een veel actiever debat, was mijn idee. Vanuit mijn rol als huisvestings- en vastgoedadviseur bij vele eindgebruikers koos ik dat eerste jaar vooral voor opdrachtgevers van ons bureau, want dat leek lekker makkelijk. Het viel echter enigszins tegen om vijftien drukbezette eindverantwoordelijke vastgoedbazen op één middag op de PROVADA te krijgen. In het voorwoord van het

heel veel gemeen te hebben. Voorheen werd eerder gekeken naar wat ons onderscheidde, terwijl CoreNet nu juist laat zien wat ons bindt. Dat zie ik als één van de belangrijkste opdrachten van ons netwerk: het naar binnen gericht zijn van de branches moeten we doorbreken.'

Waarom eigenlijk dit debat op de PROVADA, want dit is toch vooral een vastgoedfeest?

Rezelman: 'Of het een feest is, waag ik dit jaar te betwijfelen, maar het is inderdaad waar dat vooral de aanbidders domineren op de PROVADA.' Rezelman toont de site van de PROVADA en leest voor: 'De PROVADA, hét jaarlijkse ontmoetingspunt van de vastgoedbranche, vindt plaats in de Amsterdam RAI. Gedurende de drie beursdagen treffen ontwikkelaars, beleggers, consultants, financiers, eindgebruikers en gemeenten elkaar in een professionele omgeving om plannen, ideeën en visies met elkaar te delen.' Interessant is dat het woord eindgebruiker er in 2009 nog niet bij stond. Op dezelfde website staat dat er in 2010 ongeveer 200 eindgebruikers op de PROVADA zijn geweest. Rezelman glundert en constateert dat dit aantal ongeveer overeenkomt met het aantal deelnemers aan het Eindgebruikersdebat. Dit debat voegt echt iets toe aan al die andere debatten over de 'stenen'.

lingen over duurzaamheid, zoals 'Duurzaamheid is een kwestie van fatsoen'. Bij managers van het maatschappelijk vastgoed stond vooral de rol van vastgoed in het onderwijs en campusontwikkeling centraal. In de zorg waren de thema's 'Hoe krijg ik mijn businesscase rond' en 'Hoe krijg ik mijn financiering voor nieuwe huisvesting rond' geregeld favoriet.

In 2010 zagen we weer andere onderwerpen, zoals de invoering van Het Nieuwe Werken en alle aspecten van een succesvolle implementatie, de geringe belangstelling van de markt voor het gemeenschappelijk vastgoed, maar vooral de kloof in kennis (en belangstelling) tussen de aanbieders van vastgoed en de eindgebruiker. Ook waren de eigen rol van de corporate real estate manager zelf en zijn toegevoegde waarde onderwerp van discussie.'

Leg eens uit waarom AT Osborne een dergelijk debat organiseert. Is het alleen om de PR?

Rezelman veert op en tekent vier cirkels, met vier redenen. 'Het belangrijkste is dat we als bestuur van CoreNet Global Benelux waar maken wat we onze leden beloven, namelijk het organiseren van bijeenkomsten met interessante onderwerpen en boeiende mensen, en dat alles op een leuke locatie. Aan deze drie criteria moeten de bijeenkomsten van CoreNet namelijk voldoen en dat is bij het Eindgebruikersdebat dik in orde. Mijn tweede reden is dat ik merk dat eindgebruikers uit verschillende sectoren elkaar nauwelijks tegenkomen en dus kennen, en dat ik een soort datingbureau voor ze ben. Ik word enthousiast als een directeur van een museum me vertelt dat hij op het Eindgebruikersdebat in contact is gekomen met een ziekenhuisdirecteur en dat zij spraken over financieringsvraagstukken en

vervolgafspraken met elkaar maakten. Een derde reden is mijn persoonlijke drive om iets te doen voor de gehele sector, omdat ik me daar thuis in voel, de laatste twintig jaar veel ervaring heb opgedaan bij vele tientallen eindgebruikers in allerlei sectoren, en daar meer mee wil doen dan alleen de volgende klanten adviseren. Zo geniet ik ook van mijn gastdocentschappen aan verschillende masteropleidingen in vastgoed, of van het af en toe dagvoorzitter zijn op een vastgoedcongres. Uiteraard is het ook belangrijk voor AT Osborne, want ook wij moeten blijven werken aan onze naamsbekendheid en daarom steken we

'Ik ben een soort datingbureau voor eindgebruikers uit verschillende sectoren'

met plezier tijd en geld in het organiseren van het Eindgebruikersdebat.'

Wat brengt het Eindgebruikersdebat 2011?

Rezelman: 'In ieder geval prachtige stellingen. Dit jaar is de spanning tussen de verschillende spelers in de vastgoedwereld goed voelbaar. Omdat ik dit jaar voor het eerst ook de 'markt' de gelegenheid geef om het debat aan te zwengelen, heb ik de bestuurders van de brancheverenigingen benaderd. En dat is gelukt: Hans Copier, voorzitter van IVBN, Nicole Maarsen, bestuurslid NEPROM, en Henk Bol, vicevoorzitter Bouwend Nederland, in het publieke domein niet zo bekend, maar een enthousiaste debatleider. Iedereen vond een gaatje in zijn of haar drukke agenda. Waar ik trots op ben, is dat naast de markt alle vier de sectoren zijn vertegenwoordigd door prominente directeuren en beslis-sers uit het vastgoed en facility management.'

Ik lees scherpe stellingen op de site van de PROVADA, maar veel nuance in de onderliggende interviews.

Waarom is daarvoor gekozen?

Rezelman: 'Ja, dat heb je goed gezien. Het is een bewuste keuze om de stellingen lekker ongenueanceerd hard neer te zetten. Een bestuurslid van de NEPROM die stelt 'dat de eindgebruiker niet wil betalen voor kwaliteit', of Martin Slaager die stelt 'dat de markt geen raad weet met gebiedsontwikkeling', dat is lef hebben. De onderbouwing van hun stellingen bevat meer nuance-ring en overwegingen. Dat is goed en zo komen we ook verder.'

Klopt het dat er voor het debat op de websites van Facility Management Magazine en Real Estate Magazine al kan worden gediscussieerd op basis van de stellingen?

Rezelman: 'De beide redacties hebben inderdaad dit initiatief genomen. En naast de sites is er tevens een Group op LinkedIn aangemaakt, en ook die is al actief. Het aardige daarvan is dat er ook op stellingen van 2010 reacties worden gegeven.'

Tot slot: Wat missen de thuisblijvers?

Rezelman neemt zijn tijd en zegt dan: 'Ik geef liever aan wat volgens mij de vijf redenen zijn om wel te komen:

- U kunt deelnemen aan mooie debatten op basis van prikkelende stellingen,
- U heeft gratis toegang tot de PROVADA; voor eindgebruikers stelt de PROVADA gratis toegangskaarten ter beschikking,
- U ontmoet 200-250 collega eindgebruikers en relevante vertegenwoordigers van marktpartijen,
- U kunt napraten op de Eindgebruikersborrel na afloop van het Eindgebruikersdebat,
- U ontvangt enkele weken na het debat een mooi naslagwerk, genaamd Reflectie.'

Ook interessant

Het Eindgebruikersdebat biedt een podium voor de eindgebruiker binnen de vastgoedwereld, want de vastgoedwereld leeft bij de gratie van de eindgebruiker. Daarom moeten eindgebruikers uit verschillende sectoren elkaar ontmoeten en van elkaar leren. Een verslag van het Eindgebruikersdebat 2010.

Ga naar www.fmm.nl/magazine05-2011

FMM.NL

REAGEREN?
fmm@weka.nl