

Vastgoed na de crisis

# MEER KWALITEIT OP MINDER VIERKANTE METERS

*De financiële crisis heeft een enorme impact op corporate vastgoed. Maar wie denkt dat de crisis alleen leidt tot oplopende leegstand en stilstaande bouwkransen, heeft het mis. Achter de schermen bereidt de sector zich intensief voor op de wereld na de recessie. Zo blijkt dat de crisis een impuls geeft aan invoering van het Nieuwe Werken. Daarnaast krijgt het thema duurzaamheid voet aan de grond omdat het kan leiden tot lagere exploitatielasten. Duurzaamheid is tegelijk een aanjager van investeringen in de bestaande voorraad. Tot slot is de financiële crisis de aandrijving voor portfoliomanagement en een optimale aansluiting tussen gebouw, gebruikers en gebruikspatronen.*

*Monique Arkesteijn en Kees Rezelman*

In 2009 organiseerde CoreNet Global het Provada Eindgebruikersdebat in Amsterdam en de Europese CoreNet Summit in Brussel. De deelnemende vastgoedprofessionals waren eensgezind: de wereld na de crisis wordt getypeerd door kostenbesparingen met een focus op kwaliteit. Meer kwaliteit, minder vierkante meters en meer aandacht voor de eindgebruiker.

## **De crisis: een triple-UUU**

Steeds vaker klinken er optimistische geluiden over het einde van de crisis. Maar is dat wel terecht? Norbert Walter, chief economist van de Deutsche Bank, waarschuwt voor te vroeg juichen. Volgens hem is de crisis er één met meerdere dalen: geen V- of W-vorm maar een triple-UUU. De centrale banken hebben snel gereageerd. Daardoor zijn de rente en de inflatie beperkt gebleven en is de uitval van systeembanken voorkomen, constateert Walter, maar de effectiviteit van deze maatregelen is op termijn beperkt. Met overheidssubsidies is in Europa de werkgelegenheid kunstmatig hoog gehouden.

## DE HEGEMONIE VAN GROTE INVESTEERDERS LIJKT GEBROKEN

De bedrijven hebben mede daarom, anders dan in de VS, nog geen grootschalige kostenbesparingen doorgevoerd. En als overheden en centrale banken hun stimuleringsmaatregelen stoppen omdat deze op termijn niet meer

betaalbaar zullen zijn, komt de economie voor de derde keer in een dal, voorspelt Walter. Hij verwacht de derde U in 2010. Investeringen in vastgoed zullen voorlopig dus nog worden ingekleurd door de crisis. Daarbij zal veel afhangen van beslissingen van de Europese Centrale Bank over de rentetarieven, denkt Walter. Gaat die omhoog, wat hij overigens niet verwacht, dan is dat goed voor internationaal opererende bedrijven. Blijft de rente laag, dan is dat eerder goed voor landelijk opererende bedrijven, waaronder lokale bedrijven in de vastgoedsector.

## **De eindgebruiker is weer in beeld**

Vastgoed is in de loop der tijd verworden tot een financieel product, waarbij internationale spelers de lokale investeerders uit de markt hebben gedrukt. Dat patroon lijkt door de financiële crisis te zijn

gekeerd. Marktpartijen en grote beleggers die snel te krijgen gouden bergen beloofden, zijn angstig stil geworden. Carsten Brzeski, chief economist ING Brussel, laat zien dat de huurprijzen van commercieel onroerend goed in Europa met 15 procent zijn verlaagd. Volgens hem is een verdere daling waarschijnlijk naarmate er meer faillissementen komen. Een toenemende hoge leegstand en druk op de huurprijzen zullen leiden tot verdere prijscorrecties. In dit veranderende speelveld krijgen lokale investeerders en gebruikers een kans. Trees Raas, directeur Vastgoed van Hogeschool INHolland, verwacht dat onderwijsinstellingen meer kansen krijgen om in de stad te bouwen op de plekken waar anders alleen banken en verzekeringsmaatschappijen locaties wisten te verwerven. De programma's en budgetten van onderwijsinstellingen zijn niet zo conjunctuurgevoelig en doorstaan de crisis, zegt Raas: 'Dat geeft nieuwe kansen aan gemeenten en aan marktpartijen met grondposities in stedelijke centra. Zij kunnen plannen herzien en schuifruimte realiseren. En zodra er ruimte is, kunnen onderwijsinstellingen bouwen. Zo biedt de financiële crisis een onverwachte kans om het hoger onderwijs echt naar het hart van de stad te brengen.'

Nu de hegemonie van de grote investeerders lijkt te zijn gebroken, krijgen ook de eindgebruikers meer te zeggen. Carsten Brezski geeft aan dat het heronderhandelen van contracten gewoon geworden is: 'Alles is onderhandelbaar. Een goede huurder is namelijk goud waard.' Laurens Naraina van PriceWaterhouseCoopers adviseert eindgebruikers om de zwakke plekken van de verhuurder te kennen: 'Heeft de verhuurder een kostenfocus of een huurfocus? Bij de eerste is huurverlaging een optie, bij de tweede zijn gratis inbouwpakketten en rentevrije periodes bespreekbaar.' De financiële crisis dwingt beleggers en ontwikkelaars om overstag te gaan, stelt Jeroen Heunen, manager Real Estate van vervoersmaatschappij Connexion: 'Beleggers die concurrerend willen zijn, moeten met eindgebruikers aan tafel gaan. Samen moeten zij werken aan een portfolio die beantwoordt aan de wisselende behoefte

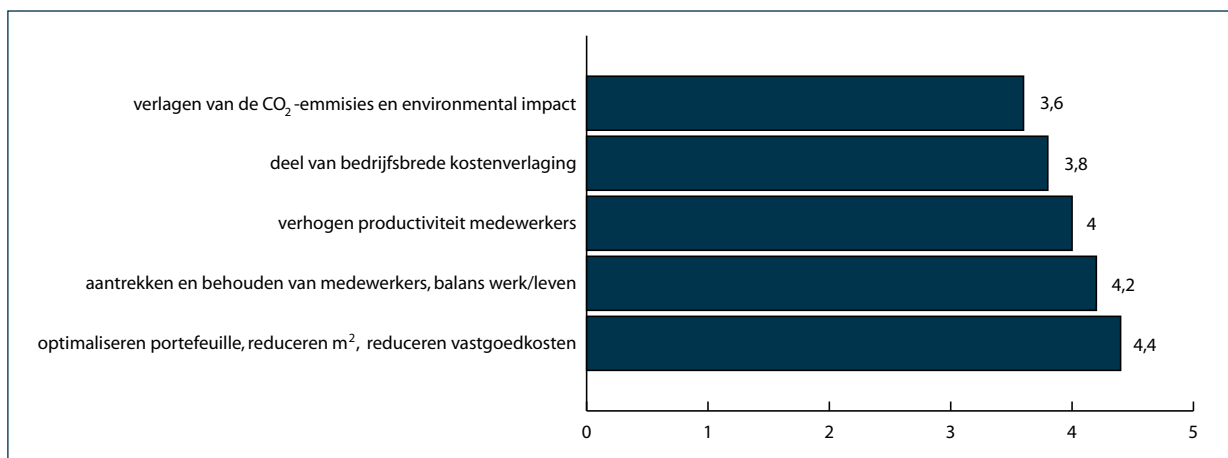


*CoreNet Summit. Deelnemers aan de Europese CoreNet Summit in Brussel wijzen op de kansen die de financiële crisis voor de vastgoedwereld oplevert. Zij zien in de crisis vooral een stimulans voor het Nieuwe Werken, duurzaamheid en optimalisatie van portfoliomanagement.*

aan huisvesting van de eindgebruiker. Wie morgen ook wil meetellen, moet creativiteit aan de dag leggen: meer flexibiliteit in kantoorconcepten, meer flexibiliteit in contractvormen en vooral meer flexibiliteit op portfolioniveau. De crisis biedt eindgebruikers een ultieme kans om die samenwerking af te dwingen.'

### Het Nieuwe Werken

Vastgoedmanagers zijn op allerlei manieren aan het zoeken naar kostenreducties. Terwijl bedrijfsbreed wordt gekeken naar besparingen door het reduceren van het aantal medewerkers, het verhogen van de productiviteit van medewerkers en het bevroeren van de externe inhuur, kijken vastgoedmanagers vooral naar mogelijkheden om de portefeuille te optimaliseren. Opmerkelijk is dat zij ook zoeken naar kwaliteitsverhoging. Een kwalitatief hoogwaardige werkomgeving helpt bij het behouden en aantrekken van goede medewerkers en het verhogen van de arbeidsproductiviteit. (Zie ook Figuur 1)



Tabel 1. Het belang van maatregelen (5 is maximaal).

De crisis leidt in dit verband ook tot een groeiend draagvlak voor het Nieuwe Werken, onder meer met flexibele werkplekconcepten en het bevorderen van thuiswerken. Katherine Randolph, director Unified Communications van Microsoft Corporation, heeft er onderzoek naar gedaan. Van de 60 bedrijven die een enquête hebben ingevuld, hebben er 55 een vorm van nieuw werken ingevoerd. Drie op de vier bedrijven geven aan dat de financiële crisis het draagvlak voor het Nieuwe Werken heeft vergroot. En daarbij gaat het niet om kleine, incidentele projecten: in meer dan de helft van de gevallen heeft minstens 40 procent van het personeel ermee te maken. 'Het Nieuwe Werken wordt standaard', concludeert Randolph. Het Nieuwe Werken geeft een organisatie meer veerkracht bij wisselingen in de markt, zowel krimp als groei, zegt René van der Burgt, director Facility Management van het Center of Competence van Philips Real Estate. Hij oordeelt echter genuanceerd over de kansen die de crisis daarbij biedt. Volgens hem geeft die soms rugwind en soms tegenwind: 'De ideale huisvestingsoplossing moet per situatie met het lokale management en met IT- en HR-specialisten nauwkeurig op maat worden gesneden. Dat staat los van de crisis en verdient altijd aandacht.' De crisis geeft in ieder geval wel kansen aan vastgoedmanagers om hun toegevoegde waarde te laten zien, zegt Jan Bessels, vastgoedmanager van Siemens Nederland: 'Door de crisis hebben rationalisatie en kostenbesparing bij iedereen de hoogste prioriteit gekregen. Meer dan ooit beseft men de noodzaak om een scherpe prognose van de huisvestingsbehoefte te maken, de ruimte efficiënt te benutten en uniforme werkplekconcepten te gebruiken.' De vastgoedmanager kan volgens Bessels een cruciale rol spelen door enerzijds aan de interne klanten besparingsmogelijkheden voor te stellen en anderzijds de leegstand die hierdoor in de vastgoedportefeuille ontstaat, op te lossen.

### Meer focus op duurzaamheid

Katherine Randolph van Microsoft Corporation laat zien dat het verlagen van de CO<sub>2</sub>-emissies voor vastgoedmanagers een van de vijf belangrijkste maatregelen is om kosten te beperken. Daarmee legt de crisis meer focus op duurzaamheid. De gebouwde stedelijke omgeving is verantwoordelijk voor 40 procent van alle CO<sub>2</sub>-emissies. Ernie Shelton, director Energy Services and Consulting - EMEA bij Johnson Controls, stelt dat het alleen al daarom onvermijdelijk is om duurzaamheid mee te nemen in besluitvorming over vastgoed. Hij benadrukt het belang van groene renovaties bij bestaande gebouwen en presenteert als voorbeeld het project 'groen' Empire State Building met als doel een CO<sub>2</sub>-reductie van 38 procent en een besparing van 4,4 miljoen dollar op de jaarlijkse energiekosten. Tweederde van de besparing wordt behaald met gebouwgebonden maatregelen en eenderde met maatregelen die bij individuele gebruikers worden getroffen. Nick Gibbins, associate director Upstream Sustainability Services, Jones Lang LaSalle legt uit dat het succes van het project erin



*Eindgebruikersdebat. Volgens vastgoedmanagers die deelnamen aan het Provada Eindgebruikersdebat dwingt de financiële crisis beleggers en ontwikkelaars om met eindgebruikers om tafel gaan en in overleg te werken aan een portfolio die beantwoordt aan de wisselende behoefte aan huisvesting van de eindgebruiker.*

ligt, dat duurzame programma's een concurrentievoordeel kunnen geven: 'Terwijl de exploitatiekosten dalen, wordt een betere werkomgeving voor de gebruiker gerealiseerd. Daardoor verbetert het imago van het gebouw en stijgt de vastgoedwaarde.' Gibbins benadrukt daarbij het belang van de timing: 'Alle renovaties zijn gedaan in de vervangingscyclus van de gebouwonderdelen, waardoor de haalbaarheid van de maatregelen enorm toeneemt.'

Ook TNT laat zien dat het investeren in duurzame gebouwen lonend is. De crisis doet daar niets aan af. 'Wie integraal rekent, kan zien dat energiebesparende technieken uiteindelijk tot lagere exploitatiekosten leiden', zegt Flip Verwaaijen, managing director TNT Real Estate. TNT wil 70.000 vierkante meter CO<sub>2</sub>-neutrale kantoorgebouwen realiseren. Daarvoor wil TNT het gehele aspect 'huisvesting' (financiering, bouw, onderhoud, restauratieve dienst, beveiliging) mogelijk onderbrengen bij één partij. TNT heeft hiervoor een consortium opgericht waarin belangen bij elkaar zijn gebracht en waarin de partijen uitgaan van de total cost of ownership. De energiekosten zijn in de huurprijs verdisconteerd en voor een lange periode gefixeerd. Als het gehele project is uitgerold, bespaart TNT

jaarlijks miljoenen euro's aan huisvestingskosten. Maar los daarvan is duurzaamheid 'een kwestie van fatsoen', aldus Verwaaijen.

### Optimaliseren van portfoliomanagement

De bloemenveiling Flora Holland wordt voor het eerst in haar veertigjarige bestaan geconfronteerd met krimp in omzet en in ruimte. De organisatie benut de periode van neergang om de huisvestingsstrategie tegen het licht te houden en de ontwikkelingen op langere termijn te beoordelen, zegt Alex Limburg, manager Facility Management van de bloemenveiling: 'Wat zijn de consequenties van andere logistieke systemen zoals robotisering en mechanisatie? Hoe kan meer flexibiliteit worden ingebouwd? De financiële crisis is een rimpeling. Een goede huisvestingsstrategie vangt die rimpeling op en kijkt tegelijk breder en verder.' Limburg geeft daarmee aan dat de crisis het niet alleen noodzakelijk maakt om binnen het portfoliomanagement te zoeken naar efficiëntiewinst, maar dat daarvoor nu ook de gelegenheid is. Portfoliomanagement kan worden ondersteund met het zogenoemde Building Information Management (BIM). Michael Jansen, president Screampoint en een van de ontwikkelaars van BIM-systemen legt uit dat het systeem werkt op basis van vijf dimensies. De eerste drie definiëren de ruimte, de vierde de tijd en de vijfde data. BIM modelleert elektronisch wat er op elke tijd, op elke plaats in het gebouw gebeurt en presenteert deze data visueel. Onder de noemer 'meten is weten' geeft BIM handvatten om de exploitatiekosten van gebouwen te verlagen.

'Trendwatcher' Philip Ross, CEO van de Cordless Group, kijkt verder vooruit en presenteert de mogelijkheden van Building Neurological Systems (BNS). Deze systemen maken gebruik van sensoren die personen en ruimtes in het gebouw permanent volgen. Hierdoor is het mogelijk real time-gebruik en prestatie van het gebouw en haar voorzieningen weer te geven, zodat een optimaal ruimtegebruik mogelijk is. Ross geeft een kijkje in de toekomst. Twee collega's die via telefoon of e-mail regelmatig contact hebben, zijn gelijktijdig in



*Kees Rezelman (kre@atosborne) werkt als business manager Organisatie en Huisvestingsadvies bij AT Osborne. Hij is tevens vicevoorzitter CoreNet Benelux. Monique Arkesteijn (m.b.arkesteijn@tudelft.nl) is universitair docent bij Real Estate en Housing bij de TU Delft. Zij is tevens lid van het bestuur van CoreNet Benelux. CoreNet Global is een netwerk van vastgoedprofessionals dat is gericht op kennis delen en kennis uitbreiden in de sector.*

hetzelfde gebouw, maar weten dat niet van elkaar. Het systeem weet dat wel en 'kijkt' in de agenda's van beide collega's en vindt een overlappend halfuur waarin de twee geen overige afspraken hebben. De vastgoedmanager reserveert een ruimte en oppert per sms aan beiden de mogelijkheid van een meeting. Ross: 'Het real time-inzicht in vastgoed geeft de vastgoedmanager de mogelijkheid om de vastgoedprestatie te maximaleren.'

### Een onomkeerbare trendbreuk?

Hoe de crisis ook zal verlopen, het herstel zal zeker nog enkele jaren duren. In de tussentijd drijft de crisis de zoektocht naar kostenbesparingen en die gaan hand in hand met verbetering van de organisatieprestatie. Vastgoedprofessionals bevestigen dat de crisis een stimulans is voor het Nieuwe Werken, duurzaamheid en optimalisatie van portfoliomanagement. Het gevolg is, dat de kwantitatieve vraag naar vastgoed afneemt, terwijl de vraag naar kwaliteit toeneemt. De crisis geeft andere partijen nieuwe kansen op de vastgoedmarkt. De grote internationale beleggingsmaatschappijen schakelen noodgedwongen een tandje terug. Nu zijn het lokale investeerders en maatschappelijke organisaties die het beeld bepalen. Daarnaast hebben eindgebruikers het meer voor het zeggen. En zij geven aan meer flexibiliteit te willen, het Nieuwe Werken te willen invoeren en duurzaamheid te willen stimuleren. Daarmee is de cirkel rond. Het is niet ondenkbaar dat de crisis tot een onomkeerbare trendbreuk in de vastgoedwereld leidt.

CoreNet Global heeft 7.000 leden die samen het management van meer dan 1.200 miljard dollar vastgoedwaarde vertegenwoordigen met gebouwen over de hele wereld. CoreNet Benelux telt meer dan 100 leden die hun bedrijf vertegenwoordigen. Zie verder <http://benelux.corenetglobal.org>.

#### Bron

Dit artikel is gebaseerd op inbreng van deelnemers aan het Provada Eindgebruikersdebat (17 juni 2009, Amsterdam) en de Europese CoreNet Summit (21 en 22 september 2009, Brussel). Het Eindgebruikersdebat werd georganiseerd door AT Osborne en CoreNet Global Benelux. Sprekers waren onder andere Jeroen Heunen (Connexion Holding), Trees Raas (Hogeschool INHolland), Alex Limburg (Coöperatieve Bloemenveiling FloraHolland), Flip Verwaaijen (TNT Real Estate) en Jan Bessels (Siemens Nederland). Een uitgebreid verslag van het debat is verkrijgbaar bij AT Osborne. De Europese CoreNet Summit had als titel 'Positioning for the turnaround and beyond' en werd georganiseerd door CoreNet Global. Sprekers waren onder andere Norbert Walter (Deutsche Bank), Carsten Brzeski (ING Brussels), Laurens Narraina (PriceWaterhouseCoopers), Jeremy Stretch (Rabobank), Katherine Randolph (Microsoft Corporation), Ernie Shelton (Johnson Controls), Nick Gibbins (Jones Lang LaSalle), Michael Jansen (Screampoint) en Philip Ross (Cordless Group).