

'Gebruik is bepalend voor vastgoedwaarde'

28-04-2014 11:32

"Commercieel vastgoed wordt meestal gezien als een financieel beleggingsproduct met een bepaalde risico-rendement verhouding. Deze manier van kijken heeft gezorgd voor een eenzijdige benadering en een verstoorde vastgoedmarkt. Het niet-commerciële vastgoed maakt een veel groter deel uit van de vastgoedvoorraad en stelt het belang van de eindgebruiker voorop", aldus Hans de Jonge tijdens de aftrap van de module Verdienen van de NRP Academie op 4 maart.

"Vastzittend in het oude systeem zijn we bezig alles te waarderen langs de lat van commercieel vastgoed, terwijl we weten dat de gebruiksmogelijkheden van gebouwen de waarde bepalen. Het is lastig het oude systeem van ons af te schudden, maar het is noodzakelijk om die opgave aan te pakken."

Prof. Hans de Jonge (TU Delft Real Estate & Housing) schudde de zaal met cursisten van de NRP Academie wakker met zijn lezing over verdienen met renovatie en transformatie van bestaand vastgoed. "Het is een illusie om te denken dat transformatie start met de gedachte: dit is een leuk pand met veel mogelijkheden en wat zullen we ermee doen. Markt en locatie zijn bepalend voor de mogelijkheid tot transformatie. Een groot deel van de waarde wordt mede door emotie, door dierbaarheid, bepaald. Als mensen zich hechten aan de gebouwde omgeving zullen ze bereid zijn meer offers te brengen om die in stand te houden".

Urgentie

De Jonge illustreert dit aan de hand van de gebeurtenissen met het gebouw van de Faculteit Bouwkunde. Na de brand is een reeds aan Fortis verkocht pand (oude hoofdzetel van TU Delft) teruggekocht en negen maanden later was het in gebruik als tijdelijke oplossing. Het was kleiner dan het oorspronkelijke gebouw en de urgentie maakte het mogelijk dat iedereen met minder ruimte genoegen nam.

Icoon van het echte nieuwe bouwen

"Ondertussen is iedereen verliefd geworden op dit gebouw, een soort oude Amerikaanse auto die 1 op 4 loopt met de problemen die erbij horen. De dierbaarheid zorgt ervoor dat nu in de verduurzaming van dit pand wordt geïnvesteerd", aldus De Jonge. Hij tekent daarbij aan dat minister Plasterk destijds €25 miljoen beschikbaar had gesteld voor de nieuwbouw van een architectonisch icoon, maar dat BK city juist een icoon is van het echte nieuwe bouwen, namelijk hergebruik met verduurzaming.

Waar zit de uitdaging?

Op de wereldschaal zijn de economische en de vastgoedproblemen van Nederland maar zeer relatief, al is de kanteling wel in aantocht. De Jonge: "Het is goed te kijken naar de wereldeconomie, omdat daar de basis ligt voor onze economie en de opgave waar wij voor staan. Je kunt er veel theorieën op na lezen, maar één ding is duidelijk: we zitten nu in een transitiefase, van een industrie gedreven naar een idee gedreven creatieve diensteneconomie, waar bezit en gebruik meer ontkoppeld zijn dan we tot nog toe gewend zijn. De oude systemen functioneren niet meer, zowel economisch als sociaal. De drijvende krachten zijn gelegen aan de vraagzijde, maar die is niet eenduidig. Mensen geven andere invullingen aan wonen, werken en recreëren en het vastgoed moet daar ruimte aan bieden."

Gebruikswaarde opsporen

"Wat zijn de gebruikspatronen van mensen? Moeten we iets met de gebouwde omgeving oplossen of op een

andere wijze. Het is goed daarbij te kijken naar functionele, technische en economische levensduur van vastgoed. De nieuwe sociale systemen vragen een ander gebruik van de ruimte en wij zitten nu in die transitiefase. Meer dan ooit moeten we waarde toevoegen voor de klant door risico's te beheersen, de vastgoedwaarde te verhogen, de footprint en de kosten te reduceren (TCO, LCC). Noodzakelijk is om de organisatorische, juridisch financiële en technische flexibiliteit te verhogen om veranderingen op te vangen, de samenwerking te bevorderen, de cultuur ondersteunen en innovatie stimuleren. We moeten mensen accommoderen in bestaand vastgoed en ons realiseren dat vastgoed een dienst is. Als we waarde weten toe te voegen aan de processen van onze klant, wordt automatisch vastgoedwaarde gegenereerd", aldus De Jonge.

De NRP Academie is in co-creatie tot stand gekomen door de partners van NRP, TU Delft, Nyenrode en Hogeschool Utrecht. Zie voor informatie en aanmelden www.nrpacademie.nl.

Door: Josine Crone, NRP, www.nrplatform.nl