VASTGOED JOURNAAL

BRiQ real estate | ‘Beweeg mee met de veranderende markten’

29-04-2020 09:27



Na de coronacrisis gaan we minder vaak naar kantoor, zo verwacht Pieter Bas Koevermans van BRiQ real estate. “Bedrijven kunnen waarschijnlijk met minder meters per werknemer toe. Of zullen vaker kiezen voor een meer flexibele inrichting, maar het klassieke kantoor zal voorbestaan.” Minder automobiliteit kan vervolgens helpen om het leefklimaat in zijn Rotterdam te verbeteren.

“We moeten geen dinosaurus willen zijn, maar meebewegen met de veranderde markten''

Koevermans beschrijft Rotterdam als een geweldige stad die de afgelopen tien jaar een enorme inhaalslag heeft gemaakt. “We moeten geen dinosaurus willen zijn, maar meebewegen met de veranderde markten. De energie in de stad is geweldig.” Of de uitbraak van de coronacrisis en groeiende onzekerheid in de vastgoedmarkt van grote invloed zullen zijn op het tempo van verandering, durft hij nog niet te zeggen. “Niemand weet nog wat de gevolgen van de pandemie zullen zijn. Sommige economen voorspellen de diepste recessie ooit; andere experts verwachten dat het land na relatief korte tijd weer zal opkrabbelen. Rotterdam kent een enorme veerkracht.”

VASTGOED JOURNAAL



Transformaties

Hij hoopt wel dat de mindset van mensen door deze crisis zal veranderen. En dat de verschillende vastgoedmarkten elkaar onverminderd blijven beïnvloeden. “De afgelopen jaren hebben we al gezien dat verouderd kantorenvastgoed uit de markt is gehaald om transformatie naar woningen of ander vastgoed mogelijk te maken. De kantorenleegstand is daardoor gestabiliseerd. Die verandering moet worden voortgezet.”

Koevermans voorziet een ‘nieuwe balans tussen elkaar zien en spreken’. “De noodstop die we de afgelopen weken hebben gemaakt, zal er voor zorgen dat onze toekomstige werkplekken veranderen. Videovergaderen blijkt namelijk efficiënt. Je hoeft niet altijd naar kantoor of naar een afspraak om informatie uit te wisselen. Natuurlijk, mensen zullen elkaar willen zien, maar dat besef zal van grote invloed zijn op de kantorenmarkt. Het is afhankelijk van de beperkende maatregelen vanwege de virusuitbraak, maar bedrijven kunnen waarschijnlijk met minder meters per werknemer toe. Of zullen vaker kiezen voor een meer flexibele inrichting.”

VASTGOED JOURNAAL



Beter leefklimaat

Hij hoopt ook op minder verkeersbewegingen en daardoor een beter leefklimaat. “Als mensen minder vaak de auto pakken, als werknemers dus niet elke dag in de file gaan staan, dan wordt het schoner en stiller in de stad en zal het leefklimaat sterk verbeteren.” Afnemende automobiliteit is voor hem geen nieuwe trend. “Jongere generaties zitten niet allemaal te wachten op die eigen auto van de zaak. Dat zie ik ook bij onze eigen werknemers. Ze wonen relatief vaker dichtbij en komen per openbaar vervoer of op de fiets naar de zaak. Dat raakt de markt. Kantoorgebouwen met weinig of geen parkeerplekken zijn vandaag ook goed verhuurbaar, maar tien jaar geleden was dat ondenkbaar.”

''Collectieve woongebouwen bieden steeds meer en betere voorzieningen''

Verdwijnt het klassieke kantoor? “Er komen steeds meer flex-kantoorconcepten, maar de aanbieders daarvan zijn kwetsbaar als de vraag, zoals nu bij de coronacrisis, ineens wegvalt. Of andersom. Huurders zijn kwetsbaar als de vraag groot is. En ik geloof ook niet dat het klassieke kantoor ooit zal verdwijnen. Allemaal thuiswerken en alleen nog digitaal communiceren is onvoldoende productief, maar mensen hoeven niet in een strak stramien veertig uur per week bij elkaar te zijn. Meer flexibiliteit in persoonlijke werkomstandigheden kan bovendien de levensvreugde vergroten en bijdragen aan een betere gezondheid.”

VASTGOED JOURNAAL

Aantrekkelijke lounges

Wat vraagt dat van het woningaanbod? “We moeten nu niet allemaal woningen met extra werkkamers bouwen, maar appartementencomplexen zullen veranderen. Dat zien we al in de Verenigde Staten. Collectieve woongebouwen bieden steeds meer en betere voorzieningen, zoals een aantrekkelijke lounge waar mensen goed kunnen werken. Zoals het ook belangrijk is, dat we gebouwen maken met een goede fietsenstalling.”



Pieter Bas Koevermans is als oprichter van BRiQ real estate gepokt en gemazeld in de Rotterdamse vastgoedwereld. Voor hem is zelfstandig ondernemen het leukst. Hij koestert de identiteit en de autonome groei van zijn bedrijf. Al in 2006 richtte hij BRiQ bedrijfshuisvesting op. Daarvoor was hij bijna negen jaar werkzaam bij Parc Makelaars.

Het kantoor van Koevermans is verder actief in de logistieke sector. De coronacrisis leidt volgens hem tot dubbele signalen. Online winkels doen goede zaken en hebben dus meer ruimte nodig. Hij ziet ook extra vraag ontstaan naar (tijdelijke) opslagruimte vanwege de nog doorlopende inkoop van materialen en afnemende verkopen. “Elke neergang kent zijn winnaars. Opslagbedrijven kennen een tekort aan ruimte, maar dat is geen goed teken. Dat betekent dat de keten ergens is verstoord.” Ook is hij somber over de retailmarkt. “Voor plaatselijke ondernemers met een uniek aanbod en een goede band met hun klanten zie ik wel toekomst. Grote traditionele winkelketens zijn minder kansrijk. Wij zijn betrokken bij de herontwikkeling van het pand van Hudson’s Bay. Daar is sprake van een omgekeerde transformatie: van retail naar kantoren, omdat in Rotterdam op korte termijn sprake zal zijn van een tekort aan grote kantoorvloeren.”

VASTGOED JOURNAAL

BRiQ Real Estate

BRiQ is vanaf 2006 actief op de vastgoedmarkt; waarvan vanaf 2012 vijf jaar als het aangesloten kantoor van Colliers International. In 2017 is het bedrijf onder de oorspronkelijke naam teruggekeerd. BRiQ is met name actief op gebied van bedrijfsmatig vastgoed en woningbeleggingsportefeuilles. BRiQ biedt met ruim twintig medewerkers vanuit kantoren in Rotterdam en Den Haag strategisch advies en begeleiding bij aan- en verhuur, beleggingen, asset management, taxaties en research & consulting.

Redactie