VASTGOED JOURNAAL

Voorwoord Special Vastgoedbeslissers

02-03-2021 09:16

Voor het eerst publiceert Vastgoedjournaal de Special Vastgoedbeslissers. Wij gingen in gesprek met vooraanstaande partijen uit de sector om meer te weten te komen over hun visie op de markt, waar de kansen liggen maar ook de uitdagingen. Dit levert 15 bijzondere interviews op die een inkijkje geven in de manier van werken, denken en doen van deze kopstukken uit de sector.

Managing director Hans Peter Fris van Fris Real People gaat in zijn interview in op het geheim van al meer dan honderd jaar succesvol ondernemen. “Uiteindelijk gaat het niet om het pand, maar om de klant. Ik zeg vaak: van pand naar klant. Mijn stip op de horizon is het meest klantgerichte vastgoedbedrijf van Nederland worden. Die focus zorgt er voor dat je op een bepaalde manier niet alleen naar de makelaardij kijkt, maar ook naar beheer. Waarbij je je klanten beschouwt als hotelgasten.”

Woningbouw

Zo vertelt CEO Harry van Zandwijk van Jan Snel Group over de opkomst en doorbraak van modulair bouwen. Waar ziet Van Zandwijk de komende jaren nog uitdagingen en kansen voor de modulaire bouw? “De grootste uitdaging zit in de woningbouwopgave. Wij, en ook andere modulaire bouwers, staan in de startblokken. Maar om de versnelling echt in te kunnen zetten, moet de overheid ook meewerken. Voornamelijk het afgeven van vergunningen kost nog te veel tijd.” En Van Zandwijk heeft alle hoop voor de toekomst: “Over 20 jaar wordt 80% van het vastgoed modulair gebouwd en wordt alles door drones neergezet. Maar nog steeds met oog voor het groen en het milieu.”

Wat is de toekomst van de vrije sectorhuurmarkt? Jaap van der Bijl, CEO Altera Vastgoed prijst zich gelukkig met een woningfonds met overwegend middeldure huurwoningen. “Hoge koopprijzen zorgen voor een stabiele vraag naar betaalbare huurwoningen. Bovendien houden we in ons land een woningtekort. Het doel om voor 2030 één miljoen nieuwe woningen te bouwen is goed maar ambitieus waar wij een deel aan zullen bijdragen.”

Robert Kuiper, Edwin Rosenbrand en Rudi van Wechem van Frisia Makelaars gaan in hun interview in op de uitdagingen van de Haagse woningmarkt, zoals de stikstofproblematiek, de coronacrisis en de invloed ervan op de nieuwbouwplannen. “De grond is duur, de bouwkosten zijn hoog, dus is het lastig om een heel grote woning neer te zetten. Want het moet nog betaalbaar zijn ook.” Wat is het antwoord op al deze uitdagingen?

Kantorenmarkt

COO Boudewijn Ruitenburg van Edge gaat in zijn interview in op de gezonde werkomgeving en de invloed van corona op de vastgoedmarkt. Naast de veranderende vraag, zullen bedrijven en organisaties zich vaker afvragen of zij nog wel over een passende werkomgeving beschikken. Hoe groot dat effect zal zijn is nog onduidelijk, maar het gaat volgens hem niet alleen om het volume. ”Als het in de kantooromgeving minder gaat om vaste werkplekken, maar meer om het faciliteren van de ontmoeting dan ontstaat er een vraag naar een meer loungeachtige omgeving. Een clubhuis, een thuis.” Hoe ziet hij de toekomst voor zich? “De scheiding tussen wonen en werken vervaagt. Wij willen daarom vaker gemengde woon-werkcomplexen maken, maar wel op de juiste plek.”

Dezelfde ontwikkeling ziet venture builder Entweder. “We zien gelukkig steeds vaker dat de scheidslijn tussen die twee levens minder hard wordt. Werkgevers investeren veel meer dan vroeger in de kwaliteit van de workspace, ook omdat je er goede mensen mee aantrekt.” Ze vatten het als volgt samen: “De pandemie is een katalysator voor verandering gebleken. Door het verplichte thuiswerken is er veel nagedacht over de ideale werkplek. Het oude kantoor is dat niet meer, maar alleen thuiswerken ook niet. Die ontwikkeling in denken, daar spinnen wij garen bij.”

Vastgoedfinanciering en juridische obstakels
In de huidige markt komen er ook een aantal praktische zaken kijken. Zo vormt de coronacrisis voor (financiële) vastgoedbeslissers een goede aanleiding om na te gaan of het vastgoed nog wel voor de juiste waarde op de fiscale balans staat. Het vastgoedteam van HVK Stevens gaat in hun in artikel in op de belangrijke aspecten.

De opkomst van nieuwe ontwikkelingen zoals smart buildings brengen ook nieuwe juridische vraagstukken met zich mee. Het team van Poelmann van den Broek advocaten gaat in op de belangrijkste juridische punten die komen kijken bij de ontwikkeling en exploitatie van slimme gebouwen.

Arnold van Hengstum, CCO van Nestr vertelt over het belang van transparantie bij vastgoedfinanciering. "We bieden snel duidelijkheid en zo gaan er geen kostbare dagen verloren in het financieringsproces terwijl je op een antwoord wacht." Daarbij is automatiseren belangrijk, maar blijft vastgoedfinancieren nog altijd mensenwerk, vindt Van Hengstum. Hoe ziet hij de toekomst? "Nestr blijft innoveren om het verschil te maken. We zetten in op snelheid, transparantie en voorspelbaarheid, maar ook verbeteren we ons bestaand aanbod."

Ivo Knottnerus, CEO van RNHB, gaat in op de huidige markt en waar de kansen liggen voor vastgoedbeleggers. “Wij zien”, licht Knottnerus toe, “steeds meer ondernemende, vastgoedbeleggers, op zoek gaan naar een blauwe oceaan voor waardevast en rendabel vastgoed. Daarmee willen ze op een creatieve manier, een sterke portefeuille opbouwen, in een markt waar minder sprake is van overbiedingen.” En hij geeft antwoord op de vraag: hoe kom ik aan een goede belegging in een markt waarin veel beleggers op zoek zijn naar vastgoed rendement?

Innovatie en verduurzaming
Innovatie zit niet alleen in de gebouwen, maar ook in de techniek. Daarom bedachten Alexander Visser en Maurice Isendoorn van vastgoed.app een manier om vastgoedbeheer en -onderhoud nog inzichtelijker te maken. Hiermee kunnen vastgoedbezitters en -beslissers alle informatie rond hun vastgoed real-time onder één knop hebben. Hoe de app precies werkt en wat ze er mee willen bereiken lees je in hun interview.

Verduurzaming gaat een steeds grotere rol spelen bij vastgoedbeslissingen. Dat zien partijen zoals vastgoedbeheerder Yield Plus, Schneider Electric en TPEX International ook. Met de komst van kantoorlabel C en het toenemende belang van verduurzaming is duurzaam en slim vastgoedbeheer doorslaggevend, vertelt Yield Plus. “De rol van vastgoedbeheerder moet niet worden onderschat. Wij zijn misschien niet de uiteindelijke beslisser, maar wel de verbinder. Daarom zijn wij de uitgelezen partij om hierin te adviseren en de schakel te zijn tussen eigenaar en huurders om samen de duurzaamheidsdoelen te bereiken.”

Ook Schneider Electric en TPEX International zien het belang van verduurzaming toenemen en zijn daarom onlangs een samenwerking begonnen: “Door deze samenwerking beginnen vastgoedeigenaren te begrijpen hoe de puzzel in elkaar steekt. Met alleen een slimme meter heb je nog geen slim gebouw. Eén van de meest vervuilende CO2-producerende onderdelen zijn gebouwen. Als we daar iets mee kunnen doen wat én voor de gebruikers interessant is én voor de eigenaren beter presteert en aan de regelgeving voldoet dan is dat toch geweldig?”

Drees & Sommer ziet zichzelf ook als verbindende schakel tussen partijen, zeker tijdens de realisatiefase van een bouwproject waarin veel partijen met uiteenlopende belangen naast én met elkaar werken. André Leeuwis, één van de managing directors van Drees & Sommer Netherlands, vertelt over het belang van goed construction management en over de kracht van het samen ondernemen.

En tot slot aan het woord Mark Rijnberk & Axel Hendriks van Beelen. Zij vertellen over de rol van duurzaamheid

en het hoogwaardig hergebruiken van materialen. In 1992 begon het bedrijf als sloopbedrijf en is het op alle vlakken hard gegroeid en het speelt nu, ruim 28 jaar later, een aanzienlijke rol binnen de bouw- en vastgoedsector. Wat is de toegevoegde waarde van goede afvalverwerking?

Kortom, een brede selectie aan partijen met hun eigen bijzondere visie. Hopelijk zullen deze verhalen u informeren maar ook inspireren.

Kimberly Camu
Redacteur Vastgoedjournaal

Kimberly Camu