

Colliers CEO Dirk Bakker: 'Vastgoed draait om mensen, niet om stenen'

14-07-2021 14:30

"Voor het eerst sinds een jaar heb ik weer een pak aan", is het eerste wat Colliers CEO Dirk Bakker zegt. Een paar uur na dit interview zal hij aan het voltallige Colliers-personeel de plannen voor de komende jaren presenteren. "Het is tijd om naar de toekomst te kijken en met volle kracht vooruit te gaan."

(Geef Dirk Bakker een reactie op dit interview via LinkedIn, [dat kan via deze link](#))

Het is bij Colliers al duidelijk merkbaar dat de activiteiten op de vastgoedmarkt weer toenemen. In veel sectoren zal er sprake zijn van een leven vóór en een leven ná corona. "De focus zal vanaf nu, nog meer dan eerst, worden verlegd naar toekomstbestendig gebruik", zegt Bakker.

Duurzaamheidstransitie versnellen

Kijkend naar kantoren dan staat het thema 'duurzaamheid' al jaren prominent bovenaan. Bakker heeft het met Colliers tot zijn missie gemaakt om de duurzaamheidstransitie te helpen versnellen. "Wanneer je wilt verduurzamen moet je van sommige dingen op kantoor afscheid nemen", zegt Bakker. Hij vindt dat Colliers een voorbeeldfunctie heeft. Er is daarom afgesproken dat het volledige bedrijf in 2025 CO2-neutraal moet zijn. (tekst gaat verder onder de afbeelding)

Bakker: "Colliers ziet in de rol van vastgoedadviseur een belangrijke taak voor zichzelf weggelegd om klanten bij te staan in hun reis richting meer duurzaamheid. Wij kunnen ze helpen de juiste keuzes te maken." Dat die hulp in de praktijk hard nodig is, bewijst het aantal kantoorpanden dat nog geen energielabel C heeft. Hierdoor dreigt voor een groot aantal kantoorgebouwen mogelijke sluiting in januari 2023. Ongeveer 10% van de kantooroppervlakte heeft nog geen energielabel C of beter en bij 38% ontbreekt zelfs het label, terwijl dit een vereiste is om over anderhalf jaar open te mogen blijven. Hoewel Bakker denkt dat de label-C doelstelling voor 2023 niet volledig gehaald gaat worden, blijft hij positief over de verandering. "De wetgeving zal dwingender moeten worden, want het is echt niet moeilijk om een C te scoren voor een kantoorpand. Kleine ingrepen zijn meestal voldoende."

Verbeteren van de leefomgeving

Naast duurzaamheid wil Colliers een aanvoedersrol bekleden als het gaat over het verbeteren van de leefomgeving. Om dit kracht bij te zetten lanceerde het bedrijf in februari de PodStad, een podcast waarin Bakker in gesprek gaat met verschillende experts die verder kijken dan alleen het gebouw en de kavel. In hun dialogen verkennen ze de toekomst van de stad op thema's zoals winkelen, werken, sport en vermaak.

"We laten ons niet meer zomaar in gebouwen proppen. Vastgoed draait niet om stenen, maar om mensen", zegt de CEO. "We kiezen meer dan ooit bewust waar we naar binnen willen gaan. Dit geldt voor bewoners, werknemers, hotelgasten en het winkelend publiek. Als vastgoedeigenaar moet je goed naar die wensen luisteren. Net als dat je als werkgever goed naar je medewerkers moet luisteren. Die worden steeds bewuster." (tekst gaat verder onder de afbeelding)

PodStad op het Leidseplein in Amsterdam

Vertalen van data

Colliers wil vastgoedeigenaren helpen vooruit te denken, in de vorm van uiteenlopende diensten en producten die hen helpen hun rendement te optimaliseren. Colliers streeft ernaar antwoorden te geven op alle vastgoed gerelateerde vragen waar opdrachtgevers mee worstelen, of dat nou eigenaren of huurders zijn. "Wij adviseren op basis van feiten", zegt Bakker. Dit uit zich in gedegen onderzoeken, rapportages en blogs over uiteenlopende onderwerpen en sectoren. Hiervoor wordt uiteraard gebruikgemaakt van data. "Maar", zo zegt Bakker "de toekomst ligt niet in data maar in het vertalen van die data naar oplossingen voor onze klanten."

Twee nieuwe bestuursleden

Om de opdrachtgevers zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, breidt Colliers steeds verder uit. Zo zijn er twee nieuwe leden toegetreden tot het bestuur. Bas Ambachtsheer is aangesteld als Chief Technology Officer (CTO) door zijn achtergrond in gebouwtechnologie, onder andere als directeur bij Croonwolter&Dros. Samen met zijn team heeft hij voor Colliers een datawarehouse gebouwd en heeft het tot zijn missie gemaakt om de beschikbare data om te zetten naar een betere interne informatievoorziening en externe dienstverlening.

Per 1 juni is ook Marike Tuinder in dienst getreden bij Colliers en heeft eveneens zitting genomen in het bestuur in de rol van Corporate Real Estate Strategist. Tuinder wordt verantwoordelijk voor de afdelingen Occupier Services en Design & Build. Tuinder was senior partner bij Deloitte en gaf leiding aan de real estate consultancy practice in Nederland. Ze heeft meer dan 25 jaar ervaring in strategische vastgoedadviesgeving aan grote bedrijven, zowel nationaal als internationaal. (tekst gaat verder onder de afbeelding)

Young Sounding Board

Bakker is een CEO die oprecht trots is op zijn medewerkers. "We zijn *employer of choice* bij bepaalde Hogescholen, en dat bereik je niet zomaar." Misschien is die titel mede te danken aan het bestaan van de Young Sounding Board (YSB), die Bakker zelf in het leven heeft geroepen. De YSB is een schaduwbestuur, bestaande uit zeven Colliers medewerkers onder de 32 jaar, die mogen meedenken over de koers van het bedrijf. Bakker: "De YSB is uniek binnen Colliers. We hebben hiervoor laatst een award gewonnen uit handen van onze EMEA-organisatie. We hopen dat het door veel landen wordt overgenomen. Die interesse is er al."

Hotelsector verandert

Ga je in gesprek met Dirk Bakker dan blijft het onderwerp 'hotels' nooit onbesproken. Niet meer dan logisch, want Bakker is naast CEO van Colliers Nederland ook Head of Hotels voor Colliers EMEA. Van alle sectoren hebben de hotels het meest geleden onder corona. Na een succesvol 2019 ging de markt in 2020 onderuit, maar de weg terug is ingezet. De sector ziet er straks misschien wel anders uit dan voorheen.

Bakker: "Onze eilanden en bos- en kustgebieden zijn als vakantiebestemming herontdekt door Nederlanders, maar buitenlandse gasten zijn nog te veel op Amsterdam gericht. We moeten de coronacrisis zien als een kans om de lusten te vergroten en de lasten te verkleinen. We kunnen ervoor zorgen dat er meer mensen wonen in de binnenstad en De Wallen bijvoorbeeld rigoureus aanpakken door het te verplaatsen naar een erotisch centrum elders in de stad. Het is een van de mooiste plekken van de stad, maar niet iedereen kan ervan genieten."

Voor de zakelijke hotelmarkt voorziet Bakker permanente veranderingen. Duurzaamheidsoverwegingen en minder grote beurzen houden de zakelijke reiziger vaker in eigen land. De trein zal meer worden ingezet als duurzaam alternatief voor korte afstandsvluchten. Hotels die zich richten op de zakelijke gast zullen vaker een hybride vorm aanbieden van slaap- en werkplek in één, volgens Bakker een van de trends om de komende jaren in de gaten te houden. 'Hybrid hospitality' noemt hij dat.

VASTGOED JOURNAAL

(Geef Dirk Bakker een reactie op dit interview via LinkedIn, [dat kan via deze link](#))

Sandra Lissenberg