

Memo

Aan CoreNet Members
Datum 10 januari 2011
Betreft Stellingen Eindgebruikersdebat
Referentie ATO/KRE/F0011

In deze memo zijn de tien stellingen, met een toelichting opgenomen. De toelichtingen zijn een ingekorte versie van de toelichtingen die zijn gebruikt bij het Eindgebruikersdebat. Op de site van CoreNet Benelux zijn de naslagwerken van de Eindgebruikersdebatten 2009 en 2010 te downloaden. <http://network.corenetglobal.org/CORENETGLOBAL/Benelux/Home/Default.aspx>.

No	Stelling	Debatleider
1	Over vijf jaar is de corporate real estate manager exit	Jos Teunissen
2	ICT maakt 50 procent van alle kantoorruimte overbodig	Paul Wittebrood
3	Het Nieuwe Werken mislukt als kostenbesparing de drijfveer is.	Erik de Jong
4	Vastgoedsector maakt weinig werk van herstel integriteit	Rolf Wolbers
5	Minder vastgoed leidt tot meer losgoed	Pèpè de Jong
6	Gemeentelijk vastgoed: wie biedt meer?	Jan Kappers
7	Beleggers halen hun neus op voor zorgvastgoed.	Mariken Govaert
8	Duurzaamheid is een kwestie van fatsoen	Flip Verwaaijen
9	Een goede huisvestingsstrategie overstijgt de crisis	Alex Limburg
10	De crisis biedt vastgoedmanagers kans om toegevoegde waarde te tonen	Jan Bessels

	Debatleider	Functie	Naam organisatie
Over vijf jaar is de corporate real estate manager exit	Jos Teunissen	Director Real Estate & Facility Management	Sybase Europe B.V.
 In alle bedrijven worden taken die niet bij de kernactiviteiten behoren, geoutsourced. Waarom zou dat niet gebeuren met het management van corporate real estate? Bedrijven worden slanker en soepeler. De workforce van morgen is volledig gewend aan tijd en plaats onafhankelijk werken. Het beroep van corporate real estate manager is vijftien jaar geleden ontstaan. Je kunt vaststellen dat het over vijf jaar niet meer bestaat.			
ICT maakt 50 procent van alle kantoorruimte overbodig.	Paul Wittebrood	Portfolio Manager	IBM Nederland BV
 Amper tien jaar geleden werkten er bij IBM Nederland ruim 6500 head counts op een totale kantoorvloeroppervlakte van 130.000 vierkante meter. Nu werken er 5500 head counts op 70.000 vierkante meter. Per saldo is de hoeveelheid kantoorruimte daarmee met bijna 40 procent teruggelopen. De komende twee jaar is nog eens een reductie met 25 procent van het huidige cijfer te verwachten. Deze ontwikkeling betekent slecht nieuws voor de voorraad kantoorgebouwen in ons land. Nederland heeft een areaal van 40 miljoen vierkante meter. Daarvan staat nu al meer dan 13 procent leeg terwijl we straks hoogstens 20 miljoen vierkante meter nodig hebben.			
Het Nieuwe Werken mislukt als kostenbesparing de drijfveer is.	Erik de Jonge	Manager Business Services	ANWB
 De financiële crisis heeft bij veel bedrijven geleid tot een kritische beoordeling van hun huisvestingssituatie. Strevend naar winstoptimalisatie en aandeelhouderswaarde, moeten bedrijven en organisaties nieuwe besparingen zien te realiseren. In die sfeer wordt het Nieuwe Werken directief opgelegd als een manier om efficiënter met de beschikbare vierkante meters om te gaan, daarmee de benutting van het vastgoed te optimaliseren en kosten te besparen. Die benadering leidt echter tot ontevreden medewerkers en weerstand op verschillende lagen in de organisatie. Als kostenbesparing de drijfveer is, is het Nieuwe Werken gedoemd te mislukken.			
Vastgoedsector maakt weinig werk van herstel integriteit	Rolf Wolbers	Directie Vastgoed	Ministerie van VROM/RGD
 Het is verbazend hoe schouderophalend de bouwsector en de vastgoedsector reageren op aantijgingen die hun reputatie flinke schade hebben toegebracht. Integriteit in de bouw- en vastgoedsector wil ook zeggen dat zij haar maatschappelijke verantwoordelijkheid serieus neemt en de volgende generatie dus niet opzadelt met ongewenste gebouwen. Als je ziet hoe weinig doortastend de sector reageert op aperte fraude, is het de vraag of dezelfde sector in staat is deze brede verantwoordelijkheid te dragen.			
Minder vastgoed leidt tot meer losgoed	Pépé de Jong	Senior Adviseur Huisvesting	Rijkswaterstaat Corporate Dienst
 Geen vastgoed, maar losgoed. Dat moet de trend worden. Het aantal vierkante meters kantoorvloer dat we in Nederland nodig hebben neemt snel af. Toch hebben veel partijen in de vastgoedwereld dat niet in de gaten. Ze zien het niet of ze willen het niet zien. Je wilt tegenwoordig niet meer naar kantoor om achter je pc te zitten; je wilt naar kantoor om mensen te ontmoeten, ideeën uit te wisselen of om je te laten inspireren. Het vraagt om vertrouwen kunnen geven en kunnen dragen. Het vraagt ook om goede technische faciliteiten in de vorm van ICT. En als sluitstuk vraagt het om het flexibel inzetten van je vastgoed. In het vastgoed moet je schaarste creëren. Dat dwingt organisaties om anders te gaan werken en tot meer creativiteit op dit punt. Minder vastgoed leidt tot meer losgoed.			

	Debatleider	Functie	Naam organisatie
Gemeentelijk vastgoed: wie biedt meer?	Jan Kappers	Hoofd Vastgoedbedrijf	Vastgoedbedrijf Enschede
 Overall in Nederland kijken gemeentebesturen gretig naar hun eigen tafelzilver en wordt het gemeentelijke vastgoed kritisch onder de loep gelegd. De gemeentelijk vastgoedmanager ontkomt niet aan het rondwarende bezuinigingsspook. Bedreiging? Nee, een kans. Hij heeft nu de doorzettingsmacht om zijn meerwaarde te bewijzen. Zo'n kentering biedt een nieuwe ingang voor marktpartijen. Gemeenten moeten hun vastgoedportefeuille vervolgens ook transparanter maken en uniformer waarderen. Daarmee ontstaat een courante gemeentelijke vastgoedvoorraad met ruimte voor verhandeling en ontwikkeling. Dat biedt allerlei kansen. Gemeenten kunnen zich beter op output concentreren. Beleggers krijgen nieuwe marktkansen met een stabiele groep huurders. En eindgebruikers krijgen meer keuzevrijheid.			
Beleggers halen hun neus op voor zorgvastgoed.	Mariken Govaert	Directeur Vastgoed	Altrecht GGZ
 Met de verandering van de financieringsstructuur van zorghuisvesting, komt er mogelijk een omvangrijk contingent van gebouwen en terreinen beschikbaar als beleggingsobject voor marktpartijen: duizenden gebouwen en honderden hectares grond, dikwijls op strategische locaties en soms met cultuurhistorische waarde. Gebouwen van zorginstellingen hebben een gegarandeerde productie voor een zeer lange termijn: zorg zal altijd nodig blijven. Natuurlijk moeten zorginstellingen de taal van de markt nog beter leren spreken en natuurlijk moet de overheid nog wennen aan marktwerking in de zorg. Maar marktpartijen missen de boot als zij het zorgvastgoed niet op de juiste maatschappelijke en financiële waarde weten te schatten.			
Duurzaamheid is een kwestie van fatsoen	Flip Verwaaijen	Managing Director	TNT Real Estate
 Duurzaamheid stuit op gebrek aan samenwerking en niet op technische of financiële belemmeringen. Het verdienmodel van partijen moet worden aangescherpt, zodat aanbieders en huurders hun winsten blijven behouden. Duurzaamheid is een kwestie van willen. We weten dat we fiks bijdragen aan vervuiling van ons leefmilieu. Dan moet je ook willen bijdragen aan de vermindering van die vervuiling. Dat is een kwestie van fatsoen.			
Een goede huisvestingsstrategie overstijgt de crisis	Alex Limburg	Manager Facility Management	Coöperatieve Bloemenveiling Flora-Holland U.A.
 De bloemenveiling in Aalsmeer (180 ha, 1,25 miljoen m²) vormt een spil in de sierteeltketen met ca. 50.000 arbeidsplaatsen in de regio. Men verwacht over 2009 en 2010 een omzetsdaling met circa tien procent. Daarmee krimpt ogenschijnlijk ook de ruimtebehoefte, want die hangt bij de bloemenveiling direct samen met de omzet. Geen reden tot paniek. Daar waar altijd hard is gewerkt om de groei te faciliteren, benut de organisatie de periode van neergang om de huisvestingsstrategie opnieuw tegen het licht te houden en de ontwikkelingen op langere termijn te beoordelen. De financiële crisis is een rimpeling. Een goede huisvestingsstrategie vangt die rimpeling op en kijkt tegelijk breder en verder.			
De crisis biedt vastgoedmanagers kans om toegevoegde waarde te tonen	Jan Bessels	Vastgoedmanager	Siemens Nederland NV
 Siemens Nederland concentreert haar activiteiten op een beperkt aantal locaties. Het bedrijf gaat van vijftig locaties in het verleden naar vier locaties over een aantal jaren. Doel is meer synergie, een sterkere uitstraling en een hogere efficiëntie. De financiële crisis biedt hierin mogelijkheden. 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. Juist in deze tijd van crisis kan de vastgoedmanager zijn toegevoegde waarde beter laten zien.			