

CORENET GLOBAL: IN 2020 HEEFT 40% WERKNEMERS GEEN VASTE WERKPLEK

Ruimtevrage krimpt spectaculair

OMDAT MENSEN HUN WERK ANDERS DOEN, IS ER STRAKS MINDER VRAAG NAAR KANTOREN. VASTE WERKPLEKKEN VERDWIJNEN

DOOR PAUL WESSELS

De wijze waarop eindgebruikers wereldwijd hun vastgoed benutten verandert radicaal. Niet alleen in de kantorenmarkt, maar ook bijvoorbeeld in zorg en onderwijs. Vraag is of de traditionele vastgoedprofessionals dat voldoende doorhebben. Dat zeggen de nieuwe voorzitter van CoreNet Global Benelux, ir. Monique Arkesteijn, verbonden aan de TU Delft en vice-voorzitter Kees Rezelman (AT Osborne). Ze blikken vooruit op de belangrijke thema's voor de komende jaren zoals die leven bij CoreNet Global, wereldwijd de belangrijkste spreekbuis van de eindgebruiker in vastgoed.

Tegen de achtergrond van de economische crisis hebben veel vastgoedpartijen hun mond vol over de uiteindelijke klant, de eindgebruiker. En terecht, zegt Arkesteijn, universitair docent vastgoedmanagement: eindgebruikers richten zich nu op duurzaamheid, portefeuille-optimalisatie, andere contract- en samenwerkingsvormen, de nieuwe accounting regels en het nieuwe werken. Het nieuwe werken breekt bijvoorbeeld nu echt door, mensen gaan tijd- en plaatsafhankelijk werken. Het fenomeen is uit de pilotfase en ook de managementstijl van bedrijven verandert.

DRIJFVEER

Tijdens een recente internationale meeting van CoreNet Global in Dallas als start van het Corporate Real Estate 2020 research and leadership development program werd de statement gemaakt 'dat in 2020 liefst 40% van de werknemers in de ontwikkelde economieën niet meer tijd- en plaatsgebonden zal werken.' CRE2020 laat zien dat steden en stammen bepalend

worden. Door de crisis wordt het nieuwe werken ook aangewakkerd, omdat het nu ook wordt aangegrepen als kostenbesparing. Maar als dát te veel de drijfveer wordt, moet je als organisatie uitkijken: in het streven naar winstoptimalisatie en aandeelhouderswaarde, moeten bedrijven en organisaties nieuwe besparingen zien te realiseren. In die sfeer kan het nieuwe werken dwingend opgelegd worden 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 kan tot ontevreden medewerkers leiden en weerstand op verschillende lagen in de organisatie. Erik de Jonge van ANWB stelt bij het eindgebruikersdebat dat het nieuwe werken mislukt als kostenbesparing de drijfveer is. Arkesteijn en Rezelman stellen dat het aantal vierkante meters kantoorvloer dat we in Nederland nodig zullen hebben afneemt. Hebben partijen in de vastgoedwereld dat wel zo scherp in de gaten. De werkelijkheid is dat mensen niet meer naar hun werk gaan, maar dat het werk naar de mensen komt. Plekken om mensen te ontmoeten, ideeën uit te wisselen of om zich te laten inspireren. Dit vraagt om activiteitgerelateerde werkplekken, personificering, sturen op output, meten van productiviteit kenniswerkers leiderschap, maar ook ict-outsourcing en ontwikkelingen als de cloud, data-transmissie om maar een paar zaken te noemen. En als sluitstuk vraagt het om het flexibel inzetten van het vastgoed.

Arkesteijn: de gevolgen voor de structuur van de kantorenmarkt zijn groot. Zo gaan we als CoreNet Global Benelux in gesprek met de Raad Onroerende Zaken

IN 'T KORT

- Mensen gaan minder naar werk, werk gaat naar mensen
- Traditionele kantoor minder grote rol
- Vastgoed moet trends eindgebruiker volgen



KEES REZELMAN



MONIQUE ARKESTEIJN

PROFIEL CORENET

CoreNet Global heeft wereldwijd 7000 leden en in de Benelux 120, waarvan 50 eindgebruikers. Ondanks dit beperkt aantal leden heeft CoreNet Global Benelux vooral de laatste vier jaar naam gemaakt als vertegenwoordiger van de eindgebruiker. Een drijvende kracht daarbij was Flip Verwaaijen van TNT, die vorig jaar afscheid nam als voorzitter. Bestuurders van Benelux zijn afkomstig uit organisaties als Philips, Shell FloraHolland, Sybase en DOW Chemical. Niet alleen kantoorgebruikers, maar ook eindgebruikers uit de zorg- en onderwijssector zijn in CoreNet Global vertegenwoordigd. Het lidmaatschap van de organisatie staat ook open voor adviseurs die zich met hun dienstverlening specifiek richten op eindgebruikers.

om het standaard ROZ-huurcontract voor kantoren veel flexibeler te maken.

Kees Rezelman wijst op een partij als Randstad die eigenlijk niet meer in kantoorgebouwen denkt maar in activiteiten. 'Ze zeggen: corporate ondernemingen huren in de toekomst geen vastgoed meer.' Zo schetste Wout-Jan Ykema van Randstad vorig jaar tijdens het jaarlijkse CoreNet-eindgebruikersdebat op de Provada.

Young professionals willen een leuke plek, gerieflijk, representatief en waarvoor je niet urenlang in de file hoeft te staan

Het nieuwe werken en de noodzaak om kosten te besparen, vragen erom de huisvesting goedkoper, flexibeler en minder risicovol te realiseren. Tegelijk hecht de gemiddelde medewerker steeds minder aan een eigen, vaste werkplek. Young professionals willen een leuke plek, gerieflijk, representatief, waar je anderen ontmoet en waar je niet urenlang voor in de file hoeft te staan.

COLLECTIEF

En dat antwoord is er, bijvoorbeeld in de vorm van businesscenters. Er komen er steeds meer, met steeds meer kwaliteit en variatie. Er kunnen zo mooie mogelijkheden ontstaan als bedrijven langs die weg meer dingen collectief doen. Niet meer ieder bedrijf z'n eigen koffiecorner, maar samen een goed restaurant.

IBM Nederland maakte vorig jaar cijfers bekend over zijn slinkende ruimtebehoefte. Amper tien jaar geleden werkten er bij IBM Nederland ruim 6500 mensen op een totale kantoorvloeroppervlakte van 130.000 m². Nu werken er 5500 mensen op 70.000 m². Per saldo is

de hoeveelheid kantoorruimte daarmee met bijna 40% teruggelopen. Geen wonder dat prominente vastgoedadviseurs als DTZ Zadelhoff en Jones Lang LaSalle vorig jaar voorspelden dat de huidige leegstand van zo'n 14 % de komende jaren wel eens zou kunnen verdubbelen.

Maar de veranderingen bij eindgebruikers beperken zich natuurlijk niet tot de kantorenmarkt, zegt Rezelman. Met de gewijzigde financieringsstructuur van zorghuisvesting, komt er mogelijk een stroom van gebouwen en terreinen beschikbaar als beleggingsobject voor marktpartijen: duizenden gebouwen en honderden hectares grond, dikwijls op strategische locaties en soms met cultuurhistorische waarde.

Door de vergrijzing blijft er ook op lange termijn grote vraag naar (gebouwen van) zorginstellingen: zorg zal toenemen en altijd nodig blijven. Zorginstellingen leren de taal van de markt nog beter spreken en natuurlijk moet de overheid nog wennen aan marktwerking in de zorg. Maar marktpartijen kunnen de boot missen als zij het zorgvastgoed niet op de juiste maatschappelijke en financiële waarde weten te schatten.

En dan de overheidsmarkt: overal in Nederland kijken gemeentebesturen gretig naar hun eigen tafelzilver en wordt het gemeentelijke vastgoed kritisch onder de loep gelegd. De gemeentelijke vastgoedmanager ontkomt niet aan het rondwarende bezuinigingsspoek. Gemeenten maken hun vastgoedportefeuille transparanter en waarden uniformer. Daarmee ontstaat een courante gemeentelijke vastgoedvoorraad met ruimte voor verhandeling en ontwikkeling. Dat biedt allerlei kansen voor de markt.

Eindgebruikers zijn beperkt vertegenwoordigd in Nederland, menen Arkesteijn en Rezelman. Bij veel debatten over huisvesting en vastgoed blijkt dat de aanbieders van vastgoed veelal via één mond praten: Neprom (ontwikkelaars), IVBN (beleggers), Bouwend Nederland. Ook de banken, de installateurs en de vastgoedbeheerders hebben hun koepels. Arkesteijn: 'De eindgebruikers en dan vooral de beslissers zijn verdeeld vertegenwoordigd, omdat vastgoed een bedrijfsmiddel is en het primaire proces ondersteunt. De directeuren van het maatschappelijk vastgoed hebben een eigen kring, het hoger onderwijs kent een aantal op vastgoed gerichte netwerken. Zoals onze vorige voorzitter Flip Verwaaijen het eens verwoordde: allemaal erg naar binnen gericht. Het is goed dat de gebruiker vertegenwoordigt wordt bij de belangrijke thema's als de toekomst van de kantorenmarkt (actieprogramma leegstand kantoren) en het platform duurzaamheid en de ontwikkeling NEN8021. Dát is onze ambitie.' ■