

# CORENET EINDGEBRUIKERSDEBAT

**NEDERLAND VERANDERT:**  
ADEQUAAT ANTICIPEREN OP EEN NIEUWE REALITEIT

#235875541107

Submit payment

\*\*\*\*\*

CORENET GLOBAL Benelux Chapter **CBRE**





# VOORWOORD

Het blijven bijzondere tijden.  
De vastgoedcrisis is nog niet voorbij.  
Op korte termijn zoeken eindgebruikers  
naar kostenreductie in hun  
vastgoedportefeuilles en wachten vele  
vierkante meters kantoorruimte nog  
steeds op een goede bestemming.  
Vastgoed is een "traag" product dat  
niet van de ene op de andere dag kan  
worden aangepast of afgestoten. Daarom  
is denken over de toekomst nodig! Wat  
verandert er in de maatschappij en in  
de eigen organisatie? En wat betekent  
dat voor het vastgoedmanagement en  
de vastgoedportefeuille? Deze vragen  
stonden centraal op de Provada tijdens het  
Eindgebruikersdebat 2012.  
Wat staat ons te wachten in 2030?



Monique Arkesteijn  
Voorziter CoreNet Global Benelux Chapter

Met CBRE als nieuwe partner voor  
CoreNet Global Benelux Chapter heeft het  
eindgebruikersdebat dit jaar een nieuwe  
insteek gehad. Wij zijn zeer tevreden over  
het resultaat: mooie discussies die tot stand  
kwamen onder de enthousiaste leiding van  
Donatello Piras, het was een druk bezocht  
evenement en er zijn vergezichten neergezet.  
Volgens Marcel Bullinga ziet u in de toekomst  
in ieder geval geen geschreven voorwoord  
maar staat de voorzitter voor u als hologram  
waarbij u een persoonlijke boodschap  
ontvangt. Het Eindgebruikersdebat is een  
mooie mix van meerdere sectoren: kantoren,  
universiteiten en zorg kwamen aan de orde. In  
dit debat delen we onze kennis en ervaring met  
elkaar. Zo wachten wij op de 'gezondheidspoli'  
die Aysel Erbudak ons in het vooruitzicht  
stelde. Zij stelt "wie wil er niet liever gezond  
zijn?" Een heel actueel onderwerp, zeker in het  
licht van het nieuwe regeerakkoord.

CoreNet Global Benelux Chapter organiseert  
elk jaar interessante bijeenkomsten met actuele  
aan vastgoed gerelateerde thema's. In juni  
dit jaar hebben wij, in samenspraak met onze  
leden, ook het convenant leegstand kantoren  
getekend met als doel samen een beter  
functionerende kantorenmarkt in Nederland te  
bereiken. Om een goed antwoord te kunnen

geven op de vraag HOE we dat moeten doen,  
zijn kennisnetwerk-organisaties CoreNet Global  
Benelux Chapter en Facility Management  
Nederland een onderzoek gestart naar de  
wensen van gebruikers van kantoren. Daarbij  
zijn de vergezichten die geschetst zijn in het  
Eindgebruikersdebat 2012 belangrijke input en  
ook de uitkomsten van de volgende editie van  
het Eindgebruikersdebat zullen daarin zeker  
weer worden meegenomen.  
Samen met onze leden kijken we naar de  
toekomst. Over de grenzen van sectoren en  
beroepsgroepen willen wij onderdeel zijn  
van de oplossing en daarom bruggen slaan  
en oplossingen bedenken plus uitvoeren om  
samen sterker uit de crisis te komen.

Wij hopen u weer te  
verwelkomen bij één  
of meerdere van onze  
activiteiten in 2013.  
De activiteitenkalender  
en ander chapter nieuws  
vindt u op onze website:  
[benelux.corenetglobal.org](http://benelux.corenetglobal.org)

# CORENET EINDGEBRUIKERSDEBAT

Denken over de toekomst... Komt u eraan toe in uw dagelijkse werk als vastgoedprofessional? CoreNet Global Benelux Chapter en CBRE organiseren komend jaar wederom het CoreNet Eindgebruikersdebat tijdens PROVADA 2013. Het Eindgebruikersdebat 2013 wordt het vervolg op editie 2012, met als thema: Nederland verandert - adequaat anticiperen op een nieuwe realiteit.

Onze wereld verandert. Organisaties veranderen. Verhoudingen in ons multidisciplinaire vakgebied veranderen. **Het effect op de vastgoedmarkt is onmiskenbaar.** Nu inspelen op morgen is belangrijk omdat de nieuwe realiteit, mede als gevolg van de crisis, om scherpe keuzes vraagt. Daarnaast heeft bedrijfshuisvesting nu steeds vaker een sleutelrol bij nieuwe bedrijfsmodellen in onze toenemend complexe en dynamische werkomgeving. CBRE daagt deelnemers van het CoreNet Eindgebruikersdebat 2013 uit om aan de hand van interessante, prikkelende sprekers door een toekomstbril te kijken naar een veranderend Nederland. Vastgoedstrategie, organisatie en organisatiecultuur worden in het licht van toekomstige ontwikkelingen geplaatst.

De nieuwe aanpak van het Eindgebruikersdebat in 2012 - met interessante, prikkelende sprekers en een interactief debat - werd door de aanwezigen zeer geapprecieerd. Eindgebruikers, adviseurs, ontwikkelaars, beleggers en overige partijen in het vastgoed zaten duidelijk niet op één spoor. Reden voor ons om ook komend jaar het Eindgebruikersdebat op de agenda te zetten en beoogde veranderingen concreet te maken. Uitgangspunt voor editie 2013 is dan ook om de lijn voort te zetten en verder de diepte in te gaan. **De eindgebruiker staat vanzelfsprekend centraal.**

## Het CoreNet Eindgebruikersdebat

Tijdens het CoreNet Eindgebruikersdebat delen spelers uit het bedrijfsleven, de zorg, de overheid en het onderwijs hun ervaringen en ideeën over vastgoedbeheer. Het evenement is hét podium voor de eindgebruiker tijdens de PROVADA. De markt maakt kennis met eindgebruikers en de beweegredenen daarvan. Dit moet leiden tot betere huisvestingsproducten.



DENKEN OVER DE **TOEKOMST**... KOMT U ERAAN TOE IN UW DAGELIJKSE WERK ALS VASTGOEDPROFESSIONAL?



Sprekers 2012

**Donatello Piras**  
Dagvoorzitter

**Josja van der Veer**  
Directeur Facilitaire Campus  
Organisatie VU

**Aysel Erbudak**  
Bestuursvoorzitter van het  
Slotervaart Ziekenhuis

**Marcel Bullinga**  
Futurist en auteur van  
'Welcome to the Future Cloud 2025'

## TERUGBLIK EINDGEBRUIKERSDEBAT 2012

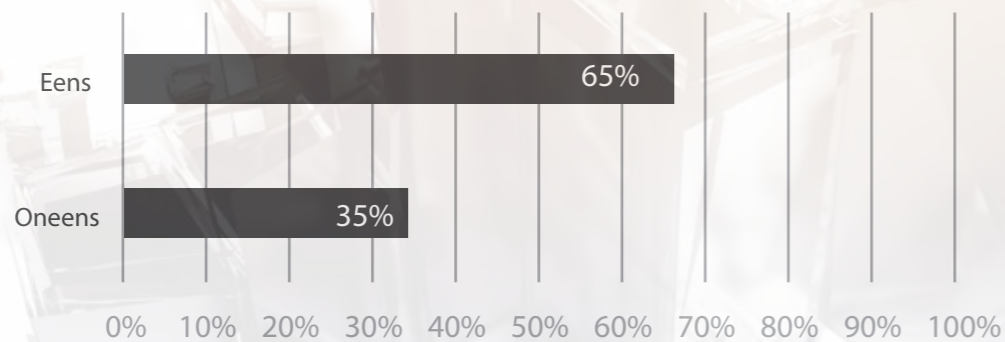
Wellicht was u erbij en weet u het nog. CoreNet Global Benelux Chapter en CBRE hebben hun krachten gebundeld en ruim 80 deelnemers meegenomen in de beschouwing over de toekomst van corporate vastgoed op lange termijn. Debatleider Donatello Piras heeft de aanwezigen verleid mee te praten over de werkomgeving van de toekomst. Een terugblik op het interactieve debat met toonaangevende sprekers uit de zorg, onderwijs en het bedrijfsleven.

# ONDERWIJS

Internationalisering, alternatieve financieringsmodellen, digitalisering en multidisciplinaire inzet van vastgoed bepalen de toekomst van het hoger onderwijs. Onderwijsinstellingen werken hieraan op verschillende manieren. Voorbeelden zijn universiteiten die 24 uur per dag open zijn en het aanbieden van digitale colleges. De VU werkt hier naar toe op een eigen creatieve wijze: de VU Campus aan de Zuidas. Is dit het ultieme antwoord op de omslag in het onderwijs?

Veranderingen in het onderwijs gaan normaliter traag. De verschuiving naar een 24-uurs economie werkt ook door op het onderwijs. Het gebeurt steeds vaker dat universiteiten naast de gangbare openingstijden ook toegankelijk zijn in het weekend, 's avonds en zelfs 's nachts. Ook worden colleges steeds vaker, in tegenstelling tot de traditionele colleges, online aangeboden. Een belangrijk punt is dat deze colleges niet alleen digitaal worden gebruikt maar dat studenten naar de colleges blijven komen. Uiteindelijk blijkt dat fysieke ontmoeting tussen professor en student een essentieel onderdeel blijft van onderwijs. De digitalisering van het onderwijs wordt vooralsnog gezien als een toevoeging op de huidige manier van onderwijs.

Vastgoeddilemma in het hoger onderwijs: een complete turnaround in behoeften van de student maakt dat onderwijs en het daarbij passende vastgoed anders aangeboden zouden moeten worden. En dat in relatief weinig tijd. Onderwijsinstellingen denken te weten hoe de invulling van het onderwijs gewijzigd moet worden. Resteert de vraag of zij in staat zijn om zelf tijdig de vertaalslag te maken naar het daarbij passende vastgoed.



Stelling: Onderwijsinstellingen weten hoe zij de School van de Toekomst moeten bouwen.

## STELLING: ONDERWIJSINSTELLINGEN WETEN HOE ZIJ DE SCHOOL VAN DE TOEKOMST MOETEN BOUWEN.

Tijdens het debat in 2012 liepen de meningen sterk uiteen waardoor een heftig en inspirerend debat ontstond. Voorstanders benadrukten dat onderwijsinstellingen weten wat ze doen. De behoefte van de student staat centraal, dat is een ding dat zeker is. De vraag is echter of onderwijsinstellingen wel daadwerkelijk weten wat de student straks nodig heeft. Voorstanders gaven aan dat alleen de onderwijssector voldoende domein specifieke kennis heeft voor beslissingen op lange termijn. Tegenstanders vonden onderwijsinstellingen een te complex product hiervoor. Het grote aantal van verschillende stakeholders maakt veranderingen in het onderwijs tot een lang proces. Vernieuwing komt volgens de tegenstanders nooit van binnenuit en de student is uiteindelijk maar een korte termijn stakeholder. Ook benadrukten tegenstanders dat onderwijsinstellingen een tunnelvisie kunnen hebben en geholpen moet worden: de vertaling naar het vastgoed moet aan de specialist overgelaten worden en het onderwijs moet zich concentreren op het core product.

Het is duidelijk dat er geen eenduidig antwoord gevonden is. Editie 2013 kijkt verder naar toekomstscenario's waar ook het onderwijs mee te maken krijgt. Wordt huisvesting voor onderwijsinstellingen als minder essentieel gezien op lange termijn? Hoe krijgt huisvesting bij nieuwe onderwijsmodellen vorm in de toekomst?



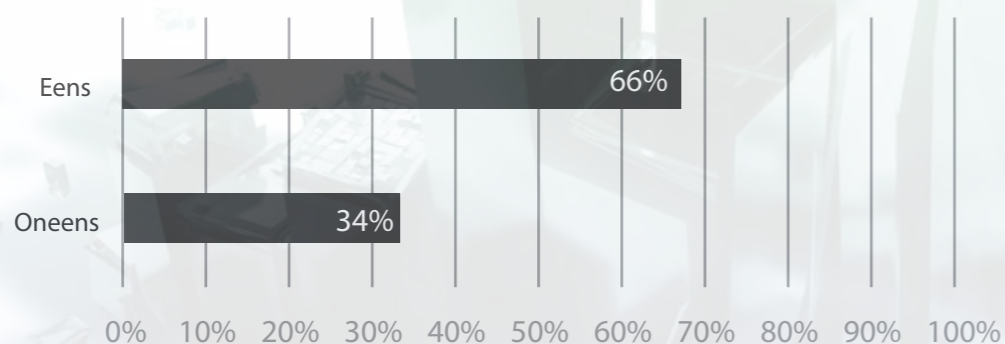
# ZORG

Vorig jaar kwam duidelijk naar voren dat een sterke ondernemersgeest een omslag in de bedrijfsvoering van het Slotervaart Ziekenhuis liet zien. Is de aanpak van het bedrijfsleven het ultieme antwoord op de zorgvraag van 2030? Zijn de ideeën van dit particuliere ziekenhuis over het bestuursmodel, de verregaande doorvoering van e-health en de (internationale) samenwerking binnen de sector toepasbaar op de hele sector?

Commercialisering is een steeds belangrijker gegeven binnen de zorg. Dit wordt vooral aangestuurd door de opkomende marktwerking. Er zijn vergelijkingen tussen de zorgsector en het bedrijfsleven. Dat geldt ook voor hun vastgoed. Veel zorgposities hebben echter geen verstand van vastgoed en maken gebruik van vastgoedprofessionals. De meeste ziekenhuizen zijn minimaal tien jaar oud, maar dit geeft nog niet de reden om voor nieuwbouw te kiezen. Preventie speelt een steeds belangrijkere rol binnen de zorgsector. Ziekenhuizen ontplooiën zich steeds meer als zorgcoach, ook bekend als E-Health. Een voorbeeld hiervan is wanneer iemand op reis gaat, maar niet terecht kan bij het lokale ziekenhuis. Door

middel van een applicatie op zijn/haar mobiele telefoon is er direct contact met zijn/haar dokter in Nederland. Het ziekenhuis wordt hiermee een shared service center en is niet meer verbonden aan een vaste plek. Zorg wordt niet alleen thuis aangeboden, maar reist ook met je mee naar het buitenland.

**Vastgoeddilemma in de zorgsector: door een sterk toenemende zorgvraag en het streven naar behoud/verbetering van kwaliteit van zorgverlening, zijn op korte termijn vele lokale zorgcentra nodig, waaronder dependances van ziekenhuizen. De zorgsector heeft vaak lange doorlooptijden nodig om tot dergelijke investeringen te komen. Zijn ze op tijd voor 2030?**



Stelling: Commerciële partijen moeten de regie krijgen om lokale zorgcentra te bouwen.



## STELLING: COMMERCIËLE PARTIJEN MOETEN DE REGIE KRIJGEN OM LOKALE ZORGCENTRA TE BOUWEN.

Opnieuw liepen meningen van aanwezigen tijdens het debat sterk uiteen. Volgens tegenstanders hebben commerciële partijen de verkeerde focus. Bepaalde onderdelen zijn interessant, andere ook weer niet. Dit komt de zorg niet ten goede. Commerciële partijen zouden namelijk alleen rekening houden met de exploitatie van een gebouw, maar niet van de zorg zelf. Een andere tegenstander benadrukt dat commerciële vastgoedpartijen überhaupt geen verstand hebben van zorg. Voorstanders draaien het om: zorg heeft geen verstand van vastgoed. Volgens voorstanders werken commerciële partijen sneller, kunnen overheden niet veel en kunnen commerciële op basis van vastgoed beter dan de zorgsector denken over gebruik en vervolgebruik. Dit vraagstuk laat zien dat er tijdens het debat geen eenduidig antwoord naar voren is gekomen.

Centraal vs. decentraal, de toenemende digitalisering, de intrede van commerciële partijen in de zorg zijn belangrijke nieuwe ontwikkelingen. Editie 2013 gaat verder in op deze vraagstukken door mogelijke gevolgen te belichten. Denk aan vragen als: **Leidt de intrede van commerciële partijen tot meer efficiëntie?**

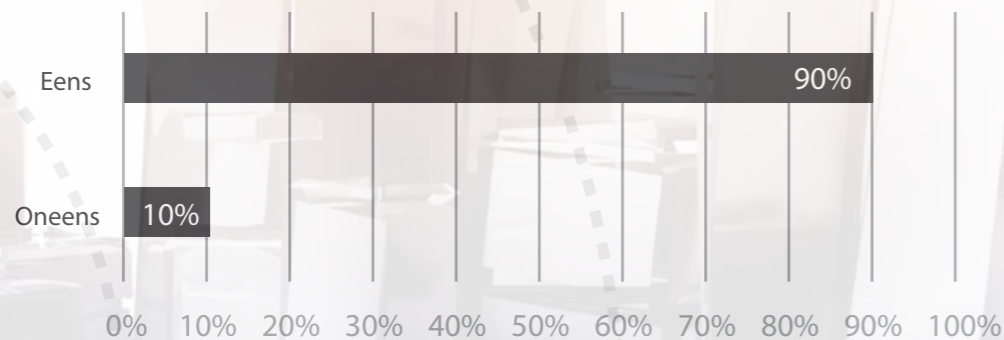
# KANTOREN

Digitalisering ontwikkelt zich exponentieel en maakt fysieke aanwezigheid op kantoor bijna onnodig voor persoonlijk contact. Holodeck-achtige scenario's voor vergaderen, het minimaliseren van reistijden en kantoren waar ook voedsel geproduceerd wordt: deze aspecten passen allemaal in de toekomstbespiegelingen voor 2030. Tegelijkertijd worden fysieke ontmoetingsplekken comfortabeler en leuker om er te vertoeven. Droom of waarheid?

Steeds meer entrepreneurs kiezen niet voor een kantoor, maar voor een werkplek. In de toekomst wordt er meer uur besteed aan werk en neemt flexwerken drastisch toe. Uiteraard blijven kantoren bestaan, maar op een andere manier. De werkplek van de toekomst draait om een spontane manier van ontmoeten, een leuke plek waar communicatie veel beter is dan nu. Identificatie met een kantoor is belangrijk: identiteitskantoren. Nieuwe namen voor collega's in de toekomst zijn onder andere: 'coworker',

'gameworker', 'robot collega', 'hologram collega'. Nieuwe kantorennamen zijn 'office as service', '3e workplace', 'deelkantoor' en 'theaterkantoor'. Fysieke kantoren worden omgebouwd tot kantoorboerderijen en kantoortheaters.

Vastgoeddilemma in de corporate kantoorsector: sterk veranderende eisen aan corporate huisvesting. Zonder omslag neemt de leegstand alleen maar toe.



Stelling: In 2030 is 50% van de huidige kantooruimte overbodig



## STELLING: IN 2030 IS 50% VAN DE HUIDIGE KANTOORRUIMTE OVERBODIG.

Deelnemers waren tijdens het debat minder verdeeld en erkenden dat er een enorm vraagstuk ligt in het gebruik van de toekomstige kantooruimte. Er zal 'een bloedbad' plaatsvinden in de slag om de kantooruimte. Creativiteit en innovatie worden van groot belang om passende oplossingen te vinden. Er wordt aangezet tot actie: de sector heeft er veel over om te veranderen, maar kijkt het nog té veel aan. Tegenstanders van de stelling zijn onderling verdeeld. Enerzijds voorspellen zij dat de ruimte behoefte wat terug loopt, maar niet zoveel, terwijl anderzijds wordt voorspeld dat randgemeenten volledig leeg komen te staan, en 50% nog aan de lage kant is.

De aankomende editie stelt ons kantoorgebruik uiteraard opnieuw ter discussie. Welke locaties zijn kansrijk en welke locaties zijn kansloos in de toekomst? Hoe verandert het kantoorgebruik in de toekomst? Hoe verandert de kantoorgebruiker zelf? Hoe verandert het Nieuwe Werken? Wat is de invloed van de toenemende dynamiek, complexiteit en technologische ontwikkelingen?

# EINDGEBRUIKERSDEBAT 2013:

Terwijl Europa en China vergrijzen, heeft India een sterk groeiende en relatief jonge bevolking. In Nederland groeit de bevolking al honderden jaren. Nu neemt de beroepsbevolking af. Het aantal beschikbare werknemers daalt. De uitbreidingsvraag op de kantorenmarkt wordt een vervangingsvraag. De werkomgeving verandert fundamenteel. Zo is het Nieuwe Werken niet alleen een ontwikkeling in het kader van kostenbesparing, maar ook een ontwikkeling die gevolg is van nieuwe generaties, een andere werk-privé balans en explosieve technologische ontwikkelingen. Het effect op de vastgoedmarkt is onmiskenbaar. Een nieuwe realiteit.

De rol van Nederland binnen Europa staat continu ter discussie. Harmonie en conflict, evolutie en revolutie. Lokaal en globaal. De schaarste van grondstoffen, de ontwikkelingen in de financiële sector, de demografie.. Is in 2030 een kwart van de bevolking werkzaam in de zorg om aan de stijgende zorgvraag te voldoen?

Of hebben sociale robots en slimme software ons straks vervangen? Er is simpelweg niet genoeg geld of capaciteit om te voldoen aan de kritieke vraag naar zorg. Financiën en kenniskapitaal moeten beter worden ingezet. Nieuwe benaderingen zijn noodzakelijk.

We sturen op **creativiteit en innovatie**, willen beter onderwijs, talenten met nieuwe ideeën. Zoals de basis voor huidige technologie tientallen jaren geleden is gelegd, staat nu in de kinderschoenen wat straks bruikbaar is. Een gekloonde mammoet wordt werkelijkheid. Ongeneesbare ziekten worden geneesbaar. We maken nauwkeurige modellen, scenario's en calculaties. Toch gebeuren allerlei dingen waar we geen rekening mee houden. Zwarte zwanen, toevallige gebeurtenissen, bepalen een groot deel

van ons leven. De precieze toekomst laat zich nu dus lastig voorspellen. Tegelijkertijd zitten we op de grens van onze huidige systemen en wordt, mede als gevolg van de crisis, om scherpe keuzes gevraagd. Toekomstscenario's zijn hierbij onmisbaar. Daarnaast heeft bedrijfshuisvesting in toenemende mate een sleutelrol bij nieuwe bedrijfsmodellen.

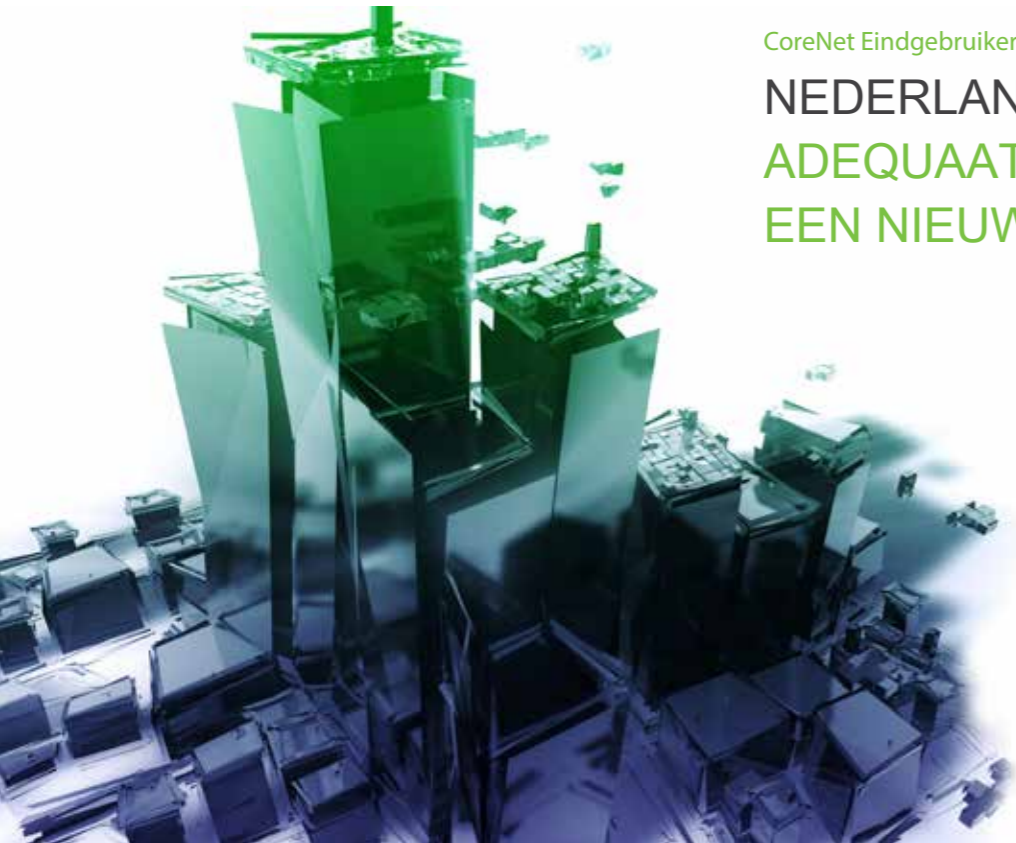
Het Nederland van de toekomst is vooral een enorme uitdaging. Dynamiek en complexiteit nemen toe. Zorg, onderwijs en bedrijven integreren. Het onderscheid tussen industrie en diensten is niet meer relevant. De industrie verschuift van grootschalige maakindustrie naar kennisproducten zoals R&D, ontwerp, marketing en toeleveranties. De dienstensector bestrijkt een steeds breder scala aan markten. Het accent ligt meer en meer op het transporteren en verwerken van informatie. Internet, telecom, kantoren, banken en verzekeringen, logistiek en zorg. Allemaal onderdeel van The Cloud.



Waar staat uw bedrijf in de nieuwe realiteit? Locatie, locatie, locatie... Gebied, gebouw, gebruiker... CBRE daagt deelnemers van het CoreNet **Eindgebruikersdebat 2013** uit om aan de hand van interessante, prikkelende sprekers door een toekomstbril te kijken naar een veranderend Nederland. Toonaangevende beslissers presenteren uiteenlopende visies op corporate huisvesting. Deelnemers stemmen real-time over de stellingen en worden actief betrokken bij de discussie. Het evenement is hét podium voor de eindgebruiker tijdens de PROVADA. De markt maakt kennis met eindgebruikers en de beweegredenen daarvan. Dit moet leiden tot betere huisvestingsproducten.

CoreNet Eindgebruikersdebat 2013

**NEDERLAND VERANDERT:  
ADEQUAAT ANTICIPEREN OP  
EEN NIEUWE REALITEIT.**





## PROVADA 2013

PROVADA is hét jaarlijks ontmoetingspunt van de vastgoedbranche en vindt plaats in de Amsterdam RAI. Gedurende de drie beursdagen treffen ontwikkelaars, beleggers, consultants, financiers, eindgebruikers en gemeenten elkaar in een professionele omgeving om plannen, ideeën en visies met elkaar te delen.

PROVADA 2013 vindt plaats op:

Datum: dinsdag 4 juni t/m donderdag 6 juni 2013

Openingstijden: dagelijks van 10:00 - 19:00 uur

Eindgebruikersdebat: dinsdag 4 juni 2013 (voorlopig)

Voorlopig programma CoreNet Eindgebruikersdebat 2013:

14.30-14.45	inloop
14.45-15.00	introductie
15.00-15.30	toekomstvisie voor 2030
15.30-17.30	gast sprekers en slotdebat
17.30-19.00	borrel





Katleen Beeckman  
+32 2 503 23 78  
kbeekman@corenetglobal.org



Remco Kroeze  
Gustav Mahlerlaan 405  
1082 MK Amsterdam  
+31 (0) 20 626 26 91  
eindgebruikersdebat.cbreprojects.nl  
www.cbre.nl

