

Corporate Real Estate

Op 6 juli tijdens de 19e VOGON studiemiddag stond het onderwerp Corporate Real Estate centraal. Sprekers van de overheid, het bedrijfsleven en de wetenschap belichtten het onderwerp vanuit hun eigen perspectief. Wat is Corporate Real Estate, wie houdt zich er mee bezig, welke toegevoegde waarde heeft het? Geen nieuwe vragen, wel nieuwe antwoorden.

Door Yuri Martens

Louk Heijnders, directeur Vastgoed bij de Rijksgebouwendienst, ging uitgebreid in op Corporate Real Estate binnen de rijksportefeuille. Niet alleen kantoorruimte, maar ook gevangenissen en paleizen vallen hieronder. Hij maakte duidelijk dat het handelsperspectief van de eindgebruiker in hoge mate de kwaliteit van het object bepaalt. Dat perspectief wordt gevormd door: de doelstellingen van de organisatie, de branche, de financieringswijze, de rol van maatschappelijk verantwoord ondernemen, maar ook of de organisatie een lange, middellange of korte termijn focus heeft. Als definitie voor de kwaliteit werd de klassieke indeling in gebruikswaarde (functie), toekomstwaarde (tijd) en belevingswaarde(vorm) aangehouden. De aandacht voor kwaliteit verschilt per object: bij gevangenissen is een sterke focus op de gebruikswaarde, bij kantoren vooral op gebruik en toekomstwaarde, bij hoofdzetels (ministeries) is er een belangrijkere rol voor de belevingswaarde, en bij paleizen is de belevingswaarde de belangrijkste kwaliteit. De heer Heijnders sloot af met twee belangrijke constatering: de korte termijn focus van organisaties en financiers leidt tot slechte kwaliteit en vernietiging van (maatschappelijk) kapitaal. Sloterdijk in Amsterdam zal tijdens de volgende vastgoeddip in de knel komen. En financiers die grote afstand houden tot de gebruiker en het product, realiseren vaak de verkeerde kwaliteit. Zo constateerde hij dat bij huurpanden, het klachtenniveau vier keer zo hoog is als bij eigendomspanden.

Joop Camminga ging in op het belang, de trends en de belangrijkste aandachtspunten voor Corporate Real Estate Managers. Hij sprak vanuit zijn ervaring als Corporate Real Estate Manager (EDS/TCC) en als voorzitter van het in 2005 opgerichte CREME, een belangenorganisatie voor Corporate Real Estate Managers. Het belang dat een organisatie hecht aan Corporate Real Estate richt zich op inzicht in de kosten, continuïteit van de bedrijfsvoering, flexibiliteit (omgaan met veranderende bedrijfsvoering) en uitstraling. De aandacht voor kosten is belangrijk omdat vastgoed vaak de tweede kostenpost is na personeel. Door centralisatie van een de corporate real estate organisatie wordt getracht de kosten beter inzichtelijk te maken. Met dit inzicht wordt een vergelijking met de markt mogelijk gemaakt en kan een organisatie haar huisvesting benchmarken. Als belangrijkste trends noemde hij de toename van uitbesteding en huur in plaats van eigendom.

Wim Pullen, directeur van het Center for People and Buildings, ging nader in op het gebruik en de beleving van Corporate Real Estate. Bijzondere aandacht was er voor het meten van deze beleving en de ontwikkeling van een tevredenheidsindex voor huisvesting en faciliteiten. Tevredenheid is goed meetbaar door de gebruikers van het gebouw te ondervragen via enquêtes. Het onderzoek van het Center for People and Buildings geeft een beeld van de bepalende factoren voor de tevredenheid. De volgende stappen zijn de verdere ontwikkeling van de index en nadere aandacht voor de betekenis van de gebruik- en belevingscijfers voor huisvesting. Samen met Aart Hordijk worden momenteel de mogelijkheden voor een Corporate Real Estate index onderzocht. Deze CRE-index zou, naast de gebruikswaarde, inzicht moeten geven in de financiële performance (ROZ/IPD) én de milieuprestaties (GreenCalc) van gebouwen.

Over de auteur

Yuri Martens werkt als onderzoeker bij het Center for People and Buildings en is tevens lid van de activiteitencommissie van de VOGON