



De gebruiker centraal

Op naar een gebruiksaanwijzing voor vastgoed



a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

Vierentwintigste VOGON-symposium
Vrijdag 13 november 2015
a.s.r., Utrecht



De gebruiker centraal

Op naar een gebruiksaanwijzing voor vastgoed

De vastgoedwereld stelt anno 2015 “de gebruiker centraal”. Toenemend (over-) aanbod van vastgoed heeft ertoe geleid dat niet alleen vastgoedeigenaren, maar ook ontwikkelaars, adviseurs en makelaars zich steeds meer moeten richten op de klant, ofwel de eindgebruiker van het vastgoed. Voor een goede positie op de vastgoedmarkt is er meer nodig dan het uitroepen van de kreet “Wij stellen de gebruiker centraal”. Maar wat weet u nu echt van de wensen en noden van de gebruiker? Degene die antwoord weet te geven op deze vraag, weet de leegstand te beperken en uiteindelijk het maximale rendement te behalen.

Binnen vastgoed is klantgerichtheid echter nog relatief beperkt ontwikkeld. Tijdens het jaarlijkse VOGON-symposium van 2015 bekijken we de gebruiker van dichtbij. Onder leiding van prof. Erwin van der Krabben zullen vijf sprekers; Cor Worms (Nova-onderzoeksprogramma), Theo Arentze (prof. TU Eindhoven), Jessie Wagenaar (Directeur verkoop en gebiedsmarketing, BPD), Marrit Laning (Hoofd Research & Strategie van Redevco) en Jaap Tholen, (De Nieuwe Staat BV), die allen veel affiniteit en ervaring hebben met het afstemmen van het vastgoed op de gebruikers, hun onderzoeksresultaten en ideeën presenteren.

De eerste spreker, **Cor Worms**, is voorzitter van de VOGON en lid van de Task Force van het Nationaal Onderzoekprogramma Vastgoed (NOVA), waartoe de VOGON het initiatief heeft genomen. Er bestaat een brede behoefte aan fundamenteel onderzoek naar de te verwachten lange termijn trends in het gedrag van gebruikers van vastgoed en in de reacties van aanbieders en financiers daarop. De vraag kan worden gesteld of de stagnatie in de vastgoedmarkt in de periode sinds 2007/2008 structureel is, of dat we ‘slechts’ te maken hebben met een golfbeweging. Er zijn wel degelijk structurele ontwikkelingen ontstaan die ook structurele impact hebben op de vastgoedmarkt, zoals gedragsveranderingen in wonen, winkelen en werken, in opleiden en recreëren. Vastgoedonderzoek kan en moet een belangrijke bijdrage leveren aan het beantwoorden van de vraag naar de structurele invloeden op de vastgoedmarkten, met name bezien dus vanuit de vragerskant. Cor zal nader op zijn meeslepende wijze ingaan op de aanleiding, achtergronden, beoogde resultaten en uitvoering van het NOVA.

Theo Arentze is hoogleraar Real Estate Management and Development aan de TU Eindhoven. Vastgoedbeslissingen zijn bepalend voor wat, waar en voor wie wordt gebouwd in uiteenlopende sectoren zoals housing, retailing, kantoren en maatschappelijke diensten. In zijn presentatie belicht hij een aantal methoden die een bruikbaar instrumentarium bieden voor gedragsonderzoek. Die methoden betreffen cognitive mapping, discrete keuze modelering en activiteiten-gebaseerde modellen. Hij gaat in op de state-of-the-art en bespreekt aan de hand van voorbeeldstudies de toepassingsmogelijkheden van deze methoden.

Woononderzoeken en –visies gaan vaak over de hoeveelheid woningen die nog moet worden gerealiseerd en de verdeling daarvan over gemeenten of wijken. Maar hoe willen mensen eigenlijk wonen? **Jessie Wagenaar** stelt de kwalitatieve behoefte centraal in haar bijdrage. Zij is Directeur Verkoop en Gebiedsmarketing bij gebiedsontwikkelaar BPD en werkte als auteur mee aan grootschalige woningmarktonderzoeken van BPD en Rabobank in Uden-Veghel (2011), Breda, Eindhoven-Veldhoven, ’s-Hertogenbosch en Tilburg (2014).

Technologische innovatie zorgt voor ontwrichting van het winkellandschap. Winkelen in de fysieke omgeving is niet meer strikt noodzakelijk nu we alles aan huis bezorgd kunnen krijgen, dus waarom en waar doen we het eigenlijk nog? **Marrit Laning** (Hoofd Research & Strategie van Redevco) duidt veranderingen in consumentengedrag op basis van vernieuwend onderzoek.

Een refit is een substantiële aanpassing aan een gebouw om zo de verhuurkansen te optimaliseren. **Jaap Tholen** (directeur/eigenaar Tholen Real Estate) heeft op basis van behaalde resultaten en consumentengedrag onderzoek gedaan naar de invloed van de fysieke aanwezigheid van een ge-refit kantoor, op de beslissing van een huurder. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen helpen bij de afweging om wel of niet te investeren in een kantoorgebouw.

Aan het eind van dit inspirerende symposium kunt u in uw eigen organisatie verder aan de slag met klantgerichter ontwikkelen, exploiteren en adviseren, doordat u beschikt over een ‘gebruiksaanwijzing voor vastgoed’!

De gebruiker centraal

Op naar een gebruiksaanwijzing voor vastgoed

PROGRAMMA

13:00 – 13:30

Ontvangst en koffie

13:30 – 13:35

Welkomstwoord

13.35 – 13.40



Opening en introductie door dagvoorzitter

Prof. dr. E. van der Krabben (Erwin), Hoogleraar Vastgoed- en locatieontwikkeling, Radboud Universiteit Nijmegen en hoogleraar Real Estate, University of Ulster (NI).

13:40 – 14:05



Vastgoed op lange termijn: structurele kantelingen in het gebruikersgedrag?

Drs. C.L. Worms RBA (Cor), voorzitter van VOGON en lid van Task Force NOVA

14:05 – 14:30



Bouwen voor gebruikers: methoden van gedragsonderzoek voor vastgoedbeslissingen

Prof. dr. T.A. Arentze (Theo), Hoogleraar Real Estate Management and Development, TU Eindhoven.

14:30 – 14:40

Uitreiking VOGON award

14:40 – 15:10

Pauze

15:10 – 15:35



Hoe mensen willen wonen

Drs. J. Wagenaar MBA (Jessie), Directeur Verkoop en Gebiedsmarketing, BPD.

15:35 – 16:00



Winkelen voor het plezier, doen we dat (nog) wel hier?

Drs. Marrit Laning MRICS (Marrit), Hoofd Research & Strategie van Redevco

16:00 – 16:25



Re-fit van kantoren op risico, garantie voor succes?

J. Tholen MSRE (Jaap), directeur/eigenaar Tholen Real Estate

16:25 – 16:55

Discussie

16:55 – 17:00

Afsluiting door dagvoorzitter

17:00 – 18:00

Borrel

Algemene informatie

Datum: Vrijdag 13 november 2015 – 13.30-18.00 uur

Locatie: a.s.r., Utrecht (Archimedeslaan 10 – Hoofdkantoor, conferentie zalen)

Kosten Voor VOGON-leden bedragen de deelnamekosten € 100.

Niet-leden betalen € 175.



Inschrijving

U kunt zich aanmelden voor het symposium door het bijgevoegde inschrijfformulier ingevuld terug te sturen of u aan te melden via <http://www.vogon.nl/inschrijfformulier-symposium.html>.

Na aanmelding ontvangt u een factuur, alsmede een routebeschrijving. Voor nadere inlichtingen kunt u zich wenden tot Ciska Damen, telefoon (020) 668 11 29, e-mail: c.damen@asre.nl. Informatie over VOGON treft u aan op: www.vogon.nl.

Inschrijfkaart

Ja, ik schrijf mij in voor het VOGON-symposium 'De gebruiker centraal' op vrijdag 13 november 2015 bij a.s.r., Utrecht (Archimedeslaan 10 – Hoofdkantoor, conferentie zalen)

Naam:m / v

Functie:

Organisatie:

Adres:

Telefoon:

E-mail:

VOGON-lid: ja / nee

Aanwezig bij Algemene Leden Vergadering: ja / nee

(Locatie a.s.r., Archimedeslaan 10, Utrecht – Hoofdkantoor, conferentie zalen, aanvang 12.00 uur)

Het bedrag zal worden voldaan na ontvangst van de factuur. Kosteloze annulering kan tot uiterlijk 2 dagen voor aanvang symposium.

Factuuradres (*alleen als dit afwijkt van bovenstaand adres*)

Bedrijf:

Adres:

Handtekening:

Datum:

Stuur dit formulier ingevuld per mail retour: c.damen@asre.nl, fax naar nummer 020-668 03 61 of meldt u aan via de website.