

herbestemming



VASTGOED
VISIE Nr. 2

Luigi Prins

‘SLOOP DE KANSARME KANTOREN EN
KIJK NAAR HISTORIE EN KWALITEIT. DIE
COMBINATIE ZAL ALTIJD OVERWINNEN’

Vijf vastgoeddeskundigen
in discussie over duurzaamheid,
durf en daadkracht

STAPPEN ZETTEN, SPRONGEN MAKEN

Deelnemers aan de discussie

Roberto Meyer, directeur Meyer en Van Schooten Architecten - Amsterdam

Michel Baars, directeur Search Ingenieursbureau - Heeswijk

Luigi Prins, directeur Cobraspen Vastgoedontwikkeling - Overveen

Huib Boissevain, directeur Annexum vastgoedbeleggingsbedrijf - Amsterdam

Roeland Voerman, directeur Fortress multidisciplinaire vastgoedonderneming - Rotterdam

Nog altijd bestaat de neiging duurzaamheid als een eenduidig begrip te zien, synoniem aan verantwoord energiegebruik. Maar het gaat om veel meer: de levensduur van de gebouwde omgeving bijvoorbeeld. En dus ook: het opheffen van leegstand. Juist daarin zijn durf en daadkracht nodig om eindelijk eens stevige vooruitgang te kunnen boeken.

Het gesprek vindt plaats op een plek die dankzij een recente transformatie – uitgevoerd door Cobraspen – levensvatbaar is gemaakt: Htel in Amsterdam. Ooit was dit een kantoororen, nu biedt het tijdelijke *full service* woonfaciliteiten voor mensen die voor enige tijd in de regio Amsterdam verblijven. Aan tafel in de 360 gradenlounge op de bovenste etage (met uitzicht op de Zuidas!): architect Roberto Meyer, belegger Huib Boissevain, de ontwikkelaars Roeland Voerman en Luigi Prins, en milieu-ingenieur Michel Baars.

Duurzaamheid = rekensom

Wie duurzaamheid als thema op tafel legt, vraagt in zekere zin om moeilijkheden. 'Het is een breed en platgetreden begrip dat voor van alles en nog wat wordt gebruikt', zegt Meyer. 'Eigenlijk zou duurzaam werken een vanzelfsprekendheid moeten zijn.' Prins denkt er net zo over: 'Ik ben al dertig jaar bezig om oude gebouwen een nieuw leven te geven, maar sinds een paar jaar moet ik dat duurzaamheid noemen. Voor ons is het vooral een rekensom.' Het probleem is alleen dat het

begrip vaak in één adem genoemd wordt met beperkingen in armslag, of met extra kosten. Baars: 'Een veel gemaakte denkfout. Duurzaam ontwikkelen zelf kent geen beperkingen, het zijn de omstandigheden die beperkingen opleggen. Duurzaam werken biedt juist de oplossing.' De noodzaak tot duurzaam werken zou dus vooral kansen moeten bieden. Helaas – zo luidt de communis opinio aan tafel – is bij weinig overheden dit kwartje gevallen, ook al gaan er in 2012 voor transformaties andere eisen gelden (gewijzigd Bouwbesluit). Voerman: 'De



**WIE DUURZAAMHEID OP TAFEL
LEGT, VRAAGT IN ZEKERE ZIN
OM MOEILIKHEDEN.**

DE GROOTSTE UITDAGING

Roeland Voerman: 'Waarde behouden en nieuwe producten initiëren. We ontwikkelen nu een studentencampus in Den Haag op een plek waar we eerst een kantoor en later een hotel zouden ontwikkelen. Flexibiliteit loont.'



Huib Boissevain: 'Waarde behouden en toevoegen. Het is bij sommige fondsen heel lastig om tegemoet te komen aan de verwachtingen van klanten. Tegelijkertijd zie ik ook kansen.'



Michel Baars: 'Partijen meekrijgen in het integraal en op een hoger schaalniveau benaderen van duurzaamheid. En: goede mensen voor de verdere groei van ons bedrijf vinden.'



Roberto Meyer: 'Een volle portefeuille houden, opdrachtgevers vrij van bijzaken houden en concentreren op hoofdzaken en kwaliteit. Daarbij: onze scope verbreden en verdiepen.'

Luigi Prins: 'Overheden meekrijgen in het denken in functiemixen zoals ons gelukt is in Sugar City. En: meer oude gebouwen rendabel herontwikkelen door de identiteit en het imago optimaal te benutten.'



remmende werking zit 'm niet in de noodzaak tot duurzaam werken. De belemmering zit in het feit dat men weinig bereidheid toont om de leegstand op te lossen.' Boissevain: 'Het begrip duurzaamheid is iets van marketeers en krijgt met name in nieuwbouw vorm. Het werkelijke probleem is de oude voorraad en daar gebeurt weinig mee.'

Baars: 'Vijfennegentig procent van de gemeenten krijgt de komende jaren te maken met krimp. Onbegrijpelijk dat veel gemeenten nog altijd een op groei gericht ruimtelijkeordeningsbeleid hanteren, temeer daar er tal van duurzame oplossingen voor dit soort problemen mogelijk zijn.'

Schaarste creëren

Goed, een andere visie en aanpak van overheden is dus wenselijk, zeker als we de leegstand – een bij uitstek niet-duurzame situatie – willen oplossen. Maar het zou te makkelijk zijn om de markt daarmee vrij te pleiten. Boissevain: 'Ondanks het uitblijven van vraag worden er veel nieuwe kantoren neergezet. We zouden naar een situatie moeten waarin nieuwbouw duurder is dan een bestaand pand renoveren; dan creëer je schaarste en kun je kwaliteit maken. Wat nu gebeurt, is dat gebruikers een nieuw kantoor neerzetten op spuugafstand van het huidige

om ontwikkelwinst te kunnen opstrijken, echt belachelijk. Gemeenten stellen daar nog grond voor beschikbaar ook. Nog erger: een gemeentebestuur dat een nieuw raadhuis vlak naast het oude neerzet, ze moeten zich schamen.'

Toch zal er altijd vraag naar kantoorruimte blijven, zegt Prins: 'Ik geloof niet in Het Nieuwe Werken, de overgrote meerderheid van de mensen kan niet thuiswerken.' Boissevain: 'Maar onderzoek wijst uit dat op het drukste kantoormoment van de week, dinsdag tussen elf en twaalf, er nog altijd dertig procent van de kantoorruimte onbezet is.' Baars: 'De ruimte per medewerker slinkt sowieso. Die was 23, is nu 17 en gaat naar 10 vierkante meter.'

Charmante oplossing

Kortom, waar de krimp in benodigde kantoorruimte ook vandaan komt, de kans dat de voorraad vanzelf slinkt, is nihil. We moeten dus af van overtollige meters. Prins weet een oplossing: 'Voor elke honderd vierkante meter die je nieuw bouwt, zou je verplicht moeten worden om evenzoveel, of misschien zelfs twee keer zoveel meters aan de voorraad te onttrekken. Dan krijgen oude gebouwen marktwaarde.' Voerman kijkt bedenkelijk: 'Lijkt me lastig uit te voeren. Een charmantere oplossing is soepele regelgeving. Neem

grachtenpanden met een kantoorfunctie: sta transformatie naar woningen toe, want daar is vraag naar.' Baars: 'In de bestaande gebouwde omgeving moet er meer ruimte voor bestemmingswijzigingen komen. Buiten de gebouwde omgeving zou ik willen pleiten voor juist strengere regelgeving om te voorkomen dat te snel grond uitgegeven wordt.'

'Faciliterende regie van de overheid kan dus veel oplossen. En dan niet van lokale overheden, maar minimaal een regionale aanpak', aldus Meyer. 'Gemeenten concurreren om bedrijven binnen te halen, een ongewenste situatie. Dat moet in groter verband.' Boissevain stelt het nog scherper: 'Veel gemeenten zijn verslaafd aan grondinkomsten. Die regie moet naar boven opgetrokken worden. Maar pas twee weken ná de verkiezingen voor de Provinciale Staten is de kantorennota behandeld. Dat geeft aan hoe groot de bereidheid is dit aan te pakken.' Baars is ook sceptisch: 'Alleen de Deltawerken hebben het over verschillende kabinetperiodes heen gehaald. Zo'n urgentie ziet men in Den Haag voor het ruimtelijkeordeningsbeleid en duurzaam ontwikkelen nog niet.' 'Dus moet het misschien toch van de markt komen? De middelen om te verduurzamen liggen daar ook niet voor het oprapen, maar wellicht zou een ander huurbeleid helpen',

**'WE ZOULDEN NAAR
EEN SITUATIE MOETEN
WAARIN NIEUWBOUW
DUURDER IS DAN
EEN BESTAAND PAND
RENOVEREN'**

HET BEDRIJF OVER 10 JAAR

Roeland Voerman: 'Vergelijkbare business, meer omvang. We hebben hard ingegrepen tijdens de crisis, waardoor de werkdruk nu erg hoog is. Maar we blijven winsten herinvesteren in vastgoed.'

Roberto Meyer: 'De crisis heeft ons gedwongen te kijken naar waar we écht goed in zijn. We groeien nu weer en halen steeds meer kennis binnenboord. We zullen meer herbestemmingen doen en meer naar het buitenland gaan.'

Huib Boissevain: 'Particulieren meer mogelijkheden gaan bieden om in vastgoed te investeren, want dat blijft een groeimarkt vanwege het korte rendement. We willen ook meer investeren in projectontwikkeling en in meerdere sectoren zoals infrastructuur en leisure.'

Luigi Prins: 'Ik wil niet te veel vooruitdenken. Ik laat me graag verrassen en uitdagen door wat op ons afkomt. Terugkijkend hebben we steeds de juiste beslissingen genomen, met het sterke team dat we hebben zal dat ook in de toekomst lukken.'

Michel Baars: 'We hebben een deel van onze organisatie volledig geënt op het werken met de bestaande gebouwde omgeving. Die trend zal de komende vijf à tien jaar alleen maar sterker worden.'



'IK VOEL VOOR HET AFSCHAFFEN VAN BTW OP WONINGEN.'

aldus Baars. 'Nu is de huurprijs voor veel bedrijven nog geen tien procent van de totale bedrijfskosten. Als dat opgetrokken wordt kan de grondprijs omhoog, komt er ruimte voor verduurzaming en hoeven er minder nieuwe panden gebouwd te worden.' Het f-woord valt. 'Het zou fatsoenlijk zijn als je bij een verhuizing geen lege meters achterlaat', zegt Voerman.

Urgentie verhogen

Duurzaamheid bindt, luidt een veelgehoorde visie. Leg de lat hoog en het ondernemerschap komt vanzelf bovendrijven. Maar dat geldt ook voor kwaliteit, zeggen Baars en Meyer. Het gezamenlijk streven naar kwaliteit brengt ook een positieve impuls. Voerman: 'De lat moet altijd, en op alle fronten hoog liggen als je onderneemt, duurzaamheid is daar slechts een onderdeel van.'

Probleem is wel dat duurzamer gaan werken vaak betekent dat er 'iets' moet veranderen. En dat gaat zelden vanzelf, zeker als men de noodzaak of urgentie niet voldoende voelt. 'Toch kunnen ook daarin wel sprongen gemaakt worden', zegt Meyer. 'Wij zijn bezig met projecten waarin we ook onderhoud en energiegebruik meenemen. Dan ga je anders rekenen en kun je écht een kwaliteitsslag maken.' Boissevain: 'Als je de energiekosten in de huur opneemt is het energie-efficiënt maken van een gebouw in het belang van de eigenaar.

Dat zou veel helpen. De markt moet daarin het initiatief nemen.' Meyer: 'En als je dat dan kunt kwalificeren in bijvoorbeeld *Breeam Excellence*, dan gaat het op meer fronten werken.'

Boissevain tempert het enthousiasme: 'Wij hebben CO²-berekeningen voor onze gebouwen gemaakt en gevraagd waarom men dat belangrijk vindt. De grote meerderheid vindt dat niet uit milieuoogpunt belangrijk, maar simpelweg omdat het goedkoper is.' Prins: 'Daarom moet je het misschien niet alleen tot CO²-beperken. De urgentie in duurzaamheid voelbaar maken, bereik je door een combinatie van creativiteit en kwaliteit. Gebruik de uitstraling van het pand, de omgeving, om grote slagen te kunnen maken.' Meyer: 'Daarom moet er meer het besef komen dat we niet voor nu bouwen, maar voor de komende decennia.'

Investeren in de toekomst

Zo gezegd is het voor de partijen die werken aan de gebouwde omgeving bijna een opdracht om te investeren in duurzaamheid, ook al komen de revenuen niet direct terug. Voerman: 'Dat is echt van groot belang. Misschien niet eens zozeer vanuit een verantwoordelijkheidsgevoel, maar omdat je als onderneming de kant moet opgaan waaraan in de toekomst behoefte is, ook dát is ondernemen.' Baars: 'Dat is wel een krachtproef: het bewustzijn vergroten dat we

voor de lange termijn bezig zijn. Wat je ziet, is dat men bij een crisis of krimpsituatie snel geneigd is alleen naar de korte klap te kijken.' Prins: 'Met vastgoed ben je nooit voor de korte termijn bezig.' Baars: 'Maar politici zien dat onvoldoende, terwijl juist nu consistent beleid van belang is.'

Op de valreep kaart Prins nog een belangrijk aspect van duurzaamheid aan: de vastzittende woningmarkt. Het gebrek aan doorstroming frustriert nieuwe initiatieven. Prins: 'Ik voel voor het afschaffen van btw op woningen.' Boissevain: 'En de hypotheekrenteaftrek afschaffen.' Prins: 'Daarvoor lijkt het me nu niet het goede moment.' Boissevain: 'Maar de rente wordt niet lager, dus als we het nu niet doen lukt het de komende tien jaar ook niet.' Voerman: 'We moeten er ook voor zorgen dat banken wat minder krampachtig doen.' Boissevain: 'Dat geldt vooral ook voor de AFM, want nu werkt de regelgeving contraproductief.' Waarmee toch weer de vinger op dezelfde zere plek is gelegd: willen we echt grote sprongen voorwaarts kunnen maken, dan mag de overheid best wat soepeler zijn in de relatie met de markt. Een vooral faciliterende in plaats van een beperkende regie verdient de voorkeur, juist ook om het ondernemen in duurzaamheid vlot te trekken. Waarvan akte.