

Vastgoedhoogleraar Dirk Brounen:

# ‘Nederland weer bakermat van nieuwe ontwikkelingen’

Na zes economische crisisjaren, ook nog eens ontsierd door tal van fraudezaken, richt de Nederlandse vastgoedeconomie zich weer langzaam op. Zowel op de commerciële als residentiële vastgoedmarkt werden in het eerste kwartaal precrisis verkoopniveaus aangetikt. Met enig gevoel voor dramatiek zou je kunnen stellen dat de Nederlandse vastgoedsector is ontwaakt uit een bijna zeven jaar durende boze droom. Die begon in november 2007 met de arrestaties van vijftien vastgoedprofessionals rond Bouwfonds en Philips Pensioenfonds, kreeg een economische pendant met de val van Lehman Brothers in september 2008, om te accumuleren in de ondergang van SNS Property Finance en de 3,7 miljard euro kostende nationalisatie van SNS Reaal op 1 februari 2013.

## **Onfrisse zaken**

Terugkijkend op deze ‘anni horribilis’ past de Tilburgse hoogleraar Dirk Brounen er echter voor om de vastgoedsector de

maat te nemen. ‘Steeds als er weer een fraudegeval aan het licht kwam, vroegen media mij om er schade en schande van te spreken. Ik zal het echter altijd opnemen voor de sector. Het is onterecht om een hele sector af te rekenen op de fraude van – moet ik toegeven – een niet gering aantal individuen. In elke bedrijfstak is er een mix van goede en slechte ontwikkelingen. Dat juist afgelopen crisisjaren zo veel fraudezaken naar boven zijn gekomen, verbaast me niet. In een crisis daalt het waterpeil en komen onfrisse zaken naar boven die tot dan onder het oppervlak waren verborgen. Als de prijzen gewoon door waren gestegen, had geen haan ernaar gekraaid.’

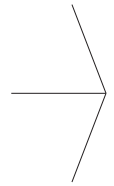
Volgens Brounen moet Nederland en de vastgoedsector in het bijzonder ‘weer een positieve grondtoon vinden’. ‘Wat ik de sector wel kan verwijten is dat die te langzaam heeft gereageerd op de crisis. We hebben boos en verkramppt afgewacht tot de storm zou overwaaien, we verzetten ons tegen veranderingen en kunnen daardoor niet inspelen op de veranderingen die zich



'Eindhoven is met High Tech Campus het Silicon Valley van Europa.'  
Foto: Marjolein Vugts

De Nederlandse vastgoedsector bekijkt de wereld na jaren van crisis met een te donkere bril. Hoog tijd voor de sector om uit zijn schulp te kruipen en het negativisme van zich af te schudden. Er moet met innovatieve concepten worden ingespeeld op de vele maatschappelijke veranderingen, betoogt Dirk Brounen, vastgoedhoogleraar aan Tias in Tilburg. 'Het valt niet mee iets nieuws te verzinnen na 25 jaar automatische prijsstijging.'

DOOR MARTIJN VAN LEEUWEN



voltrekken. We kunnen daarbij veel leren van Amerikanen, die over een compleet tegenovergestelde mentaliteit beschikken. Ik woonde in 2010 een vastgoedbijeenkomst bij in de VS. Het gesprek ging over de gevolgen van de Amerikaanse vastgoedcrisis. Na een debat van nog geen half uur met een enkele spreadsheet luidde de consensus dat er een kwart op Amerikaans commercieel vastgoed moest worden afgeboekt en dat er van daaruit weer naar boven zou kunnen worden gekeken. Geen enkele wanklank dat deze constatering slecht was voor de markt en dat er geen crisis was of juist apocalyptische vergezichten. Nee, Amerikanen vallen en staan weer op.'

#### Les uit de crisis

Waartegen verzet de markt zich volgens Brounen zoal? 'De vastgoedsector is de laatste jaren in het vizier gekomen van politiek en toezichthouders. Een deel van de vastgoedsector klaagt over de toenemende regeldruk en vindt dat DNB

en AFM geen verstand hebben van vastgoed en zich er buiten moeten houden. Sommigen lijken af te wachten totdat de bui voorbij is gedreven, zodat ze weer op de oude voet verder kunnen gaan. Dat is nu juist niet de les uit de crisis. Dat is niet alleen vechten tegen de bierkaai, maar ook contraproductief. De geschiedenis leert nu eenmaal dat er na een crisis een periode van regeldrift ontstaat. Of het nu om strengere normen van het PTA, de Europese richtlijnen voor AIFMD, eisen van Basel III en Solvency II of energielabels gaat, de nieuwe regels zullen worden ingevoerd en worden realiteit. Verzet je er niet tegen, maar leer te denken aan wat ze voor jou gaan betekenen. Ze kunnen mogelijkheden bieden voor nieuwe businessmodellen en kansen. Ik geef het toe, het is niet eenvoudig iets nieuws te verzinnen. Zeker niet na 25 jaar van automatische prijsstijging, waarbij creativiteit en innovatie niet eens nodig waren.'

## Brounen, Tias en het VastgoedLAB

Dirk Brounen is hoogleraar vastgoed-economie bij Tias, de Business School van Tilburg University en TU/e. Momenteel onderzoekt hij de internationale vastgoedmarkten en in het bijzonder; het rendement van vastgoed-investeringen en de meerwaarde van duurzaamheid. Zijn onderzoeksresultaten zijn gepubliceerd in diverse internationale vakbladen en Brounen doceert met veel plezier zijn inzichten binnen opleidingen aan diverse leergangen in het land, maar vooral binnen de Executive Master of Real Estate (MRE) van Tias Dit is een academisch gefundeerde Business School met een brede internationale portfolio aan MBA, Executive Masters, en masterclasses. In haar vestigingen in Tilburg, Eindhoven, Amsterdam, Taipei, Beijing, en Sjanghai ontvangt Tias jaarlijks ongeveer 2.500 studenten uit 25 verschillende landen.

Al vijftien jaar maakt de Tilburgse MRE-opleiding deel uit van Tias. Opgericht door emeritus hoogleraar Willem Keeris en nu aangevoerd door het trio Ingrid Janssen, Menno Maas en Dirk Brounen is deze dubbel (RICS en NVAO) geaccrediteerde opleiding een vaste waarde in de vastgoedmarkt. Naast zijn academische werk is Brounen actief als adviseur voor onder meer pensioenfondsen, ministeries en toezichthouders. Ook binnen de universiteit verbindt hij de theorie met de alledaagse praktijk. Daartoe heeft hij het VastgoedLAB opgezet samen met Amvest, FGH Bank, PGGM en PwC. Samen organiseren zij op een onderhoudende manier het inhoudelijke debat voor een breed vastgoedpubliek, onder meer via – tot nu toe 25 - livestream webinars op [www.vastgoedlab.nl](http://www.vastgoedlab.nl) (zie verder [www.tias.edu](http://www.tias.edu) en [www.vastgoedlab.nl](http://www.vastgoedlab.nl)).



Dirk Brounen: 'Nederland moet de Hollandse branie weer van stal halen.'

### Branie van stal halen

Daarbij moet volgens Brounen hoognodig de Hollandse branie weer van stal worden gehaald. 'Ik merk de laatste jaren dat het beeld van Nederland in het buitenland dof is geworden. Vroeger hadden we een duidelijk profiel van innovatieve, energieke hemelbestormers. Een klein land met grote ambities dat de toon zette op tal van economische gebieden. Of het nu om architectuur, agricultuur, engineering of zelfs projectontwikkeling ging. Velen zagen Nederland als de bakermat van nieuwe ontwikkelingen. Dankzij onze strijd tegen het water zijn we wereldmarktleider in landwinning, dijkbescherming en watermanagement. Van een nadeel maakten we een voordeel.' Dat imago is volgens hem verloren gegaan. 'We zijn de laatste jaren te veel naar binnen gericht en te negatief. Nederland is wereldkampioen evalueren. We vinden het kennelijk leuk om elkaar te fileren. Dat is ook onze grondhouding naar nieuwe producten en initiatieven: eerst tot het bot afkraken. Zo ging het ook weer met de Nederlandse inzending voor het Songfestival. Die afwachtende houding zie ik ook terug in de vastgoedsector. Nu lijkt het adagium te zijn dat alleen zakken geld van buitenlandse investeerders de markt uit het slop kan halen. Daarin herken ik niet de snelschakelende koopman. Nederland moet zich weer aantrekkelijk maken met onderscheidende producten en diensten en het buitenland een reden geven om weer verliefd te worden op ons land.'

### Goede voorbeeld

Eindhoven geeft volgens Brounen het goede voorbeeld. 'Op de High Tech Campus prediken ze open innovatie. Ze delen

kennis met elkaar, hebben open discussies en komen zo tot innovatieve nieuwe producten die bijdragen aan het grotere geheel. Nederlanders moeten zich ook veel meer laten voorstaan op wat ze goed doen. Ter illustratie. De wielerscooter Giro d'Italia was begin mei in Dublin. De Ierse hoofdstad presenteerde zichzelf daarbij met veel bombarie als high tech capital van Europa. De Nederlandse regering zou in reactie hierop moeten stellen dat Eindhoven het Silicon Valley van Europa is. En een nationaal actieplan moeten opstellen om te zorgen dat Eindhoven net zo'n magneet voor high tech multinationals wordt als de Amerikaanse evenknie voor dotcom-bedrijven is. De vastgoedsector kan deze high tech capital faciliteren heeft Marcel Boekhoorn met de aankoop van de High Tech Campus wel bewezen. De twee sectoren kunnen elkaar versterken. Vastgoedpartijen hebben ICT-multinationals altijd gezien als aantrekkelijke eindgebruikers die grote glimmende trophy buildings afnemen. Maar ICT heeft het hele speelveld veranderd dankzij big data en flexibel werken.'

### Nieuwe verdienmodellen

Kan de hoogleraar zijn pleidooi concretiseren met nieuwe verdienmodellen voor de vastgoedsector? 'Ik heb geen wetenschappelijke nota klaarliggen met blauwdrukken voor een nieuwe sector. Elke vastgoedprofessional zou ondernemend genoeg moeten zijn om te bepalen met welke producten en diensten hij het best inspeelt op de maatschappelijke veranderingen. We gaan van een verzorgingsstaat naar participatiemaatschappij, de vergrijzing en ontgroening nemen grote vormen aan, de trek van bedrijven en burgers naar de



# Niet wachten op buitenlands geld maar zelf producten ontwikkelen

## ONDERZOEK

### Veel potentie steden en kennisregio's onbenut

Nederlandse steden en perifere kennisregio's zijn te veel op zichzelf gericht en missen daardoor 'agglomeratiekracht', schrijven zowel de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PLO) in afzonderlijke rapporten. De Nederlandse regio's zouden internationaal veel sterker staan als ze leren van de 'best practices', niet alleen van elkaar maar ook van Europese topregio's, stellen de adviesorganen. Vastgoedhoogleraar Dirk Brounen spreekt van krachtige stukken met mooie inzichten en conclusies die te weinig opvolging krijgen.

'Ook de vastgoedsector kan hiermee zijn voordeel doen. Weinigen nemen de moeite om vuistdikke rapporten te lezen.' Nederland heeft weliswaar veel topsectoren met in Groot Amsterdam de creatieve industrie, high tech brainportactiviteiten in regio Eindhoven, life sciences & health in agglomeratie Leiden, tuinbouw in het Westland en agglomeratie Leiden en logistiek en energie in Groot Rijnmond. Maar op Europees niveau zijn de Nederlandse topregio's relatief klein en hebben weinig dichtheid, schrijft het PLO in het rapport De ratio van de ruimtelijk-economisch topsectorenbeleid.

Vaak zijn niet alle aspecten voor een internationaal concurrerend vestigingsklimaat van de regio goed op orde. Dan ontstaat de vraag of het voor een regio slim is te investeren in die achterblijvende kwaliteiten, of dat ze die misschien beter kunnen 'lenen' van regio's in de buurt. Het high-techcluster in brainport Eindhoven kan zo zijn matige score op de publieke kennisinfrastructuur compenseren door goede relaties aan te gaan met de regio's die daarin juist sterk zijn, zoals Noord- en Zuid-Holland.

De concurrenten van Noord-Brabant (Oxford, Parijs, Keulen en Rhône-Alpes) scoren goed op de publieke R&D. De regio München heeft weer een heel sterke private kennisinfrastructuur. Ook Nederlandse steden zijn in staat hun kracht verder te ontwikkelen, beter te benutten en te mobiliseren, betoogt het RLI in het april verschenen advies De toekomst van de stad: de kracht van nieuwe verbindingen.

binnenstad en de impact van ICT met big data, smart phones en tablets veranderen het aanzicht van steden. Wat kan ik daarmee als vastgoedondernemer?

Ouderen met een beperkte zorgvraag moeten vertrekken uit verzorgingshuizen. Dat was al jaren te voorzien. Maar de vastgoedsector kwam niet snel genoeg met innovatieve concepten op de markt. Dus iets korter op de bal, alstublieft. Ook weten we dat de loan-to-value-ratio's op een structureel lager niveau blijven. De huidige woonconsument spaart sinds kort voor een koopwoning. Vaste baan en pensioen zijn niet meer zeker, de hypotheekregels zijn strenger, de huizenmarkt kan in elkaar storten. Dat is een echte game changer. Maar de vastgoedsector speelt er niet of nauwelijks op in.

Op de nieuwe taxatienormen van het PTA reageert de markt net zo afwachtend, terwijl transparantie een enorm gat in de markt is. Kijk naar de ontwikkeling van hotels, om het concreter te maken. Zakenreizigers zijn nauwelijks meer op hun kamer maar werken en recreëren in de lobby. Innovatieve hotelketens maken de kamers kleiner en maken van de lobby een luxe huiskamer met permanente dienstverlening. Gelukkig zijn er altijd witte raven in de sector. Innovatieve bedrijven, zoals hotelketen CitizenM, Syntrus Achmea en CBRE Global Investors laten zien dat ze snel inspelen op maatschappelijke trends, zoals veranderende klantbehoeften, mogelijkheden van big data en transparante duurzaamheid.' <