

Het DNA van waardevast

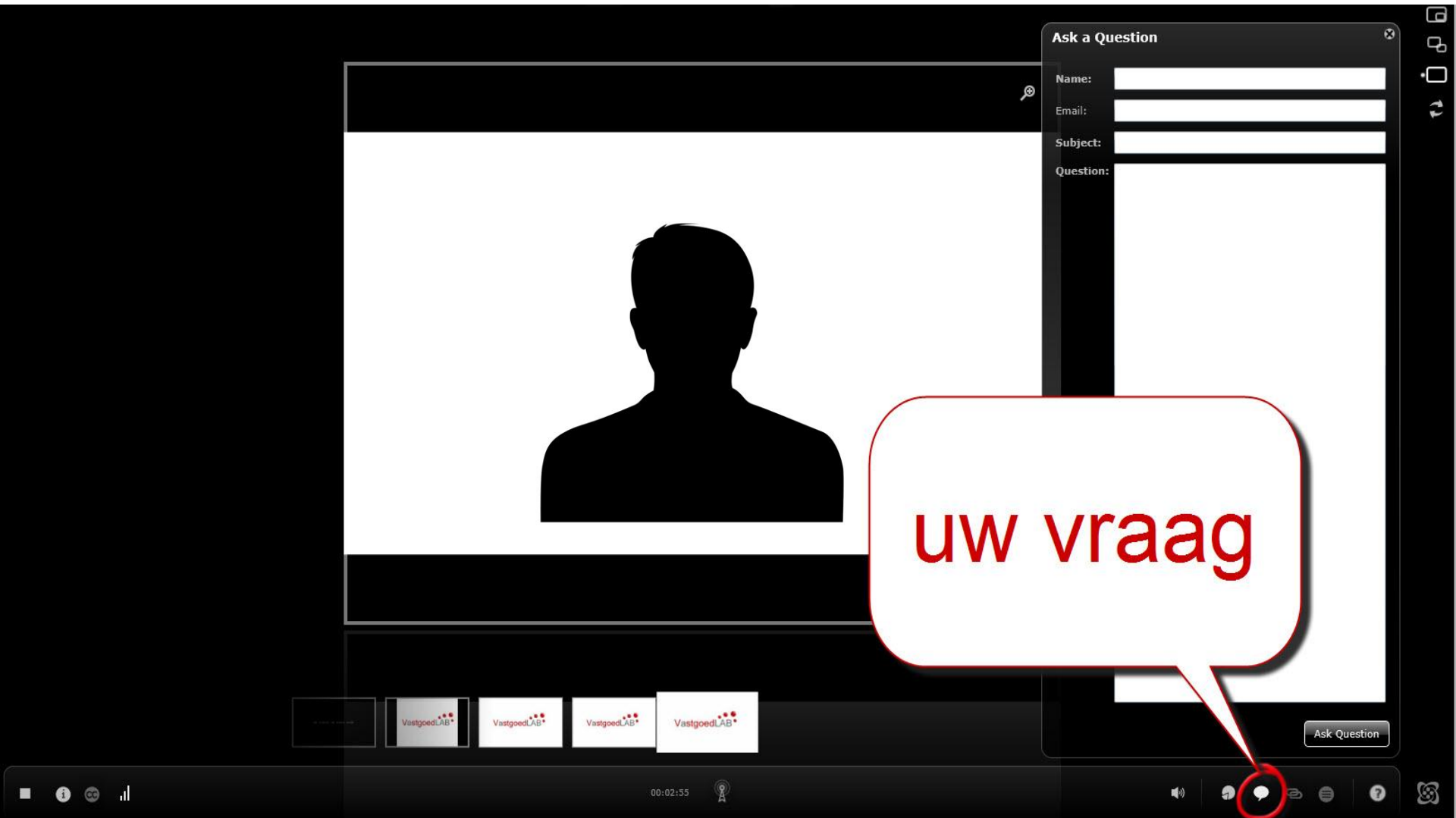
Met:

Maarten Donkers (FGH Bank)

Programma

- Welkom en korte inleiding
Dirk Brounen - **TIAS**
- Het matchmodel
Dirk Brounen - **VastgoedLAB**
- Toepassing en voorbeelden
Maarten Donkers - **FGH Bank**
- Samenvatting, vragen en leestips

Geef uw mening en stel uw vraag!



Waardevast

Dirk Brounen

Vastgoedwaarden| de blik vooruit

NOS Zoeken binnen NOS.nl Vandaag 6° Morgen 8° Verkeer 230 km ontdek 

NOS.nl ▶ Nieuws Binnenland Buitenland Politiek **Economie** Sport ▶ Televisie Radio Mobiel NOS websites

Economie ▶ **Overzicht** Nieuwsarchief Video & audio Journaal 24 Politiek 24 Dossiers

DNB: vastgoedcrisis dreigt



Veel kantoorcomplexen staan leeg
Foto: ANP

Toegevoegd: vrijdag 3 feb 2012, 08:13

Er dreigt een nieuwe crisis in de financiële sector. Na de kredietcrisis en de Europese schuldencrisis, lijkt nu de vastgoedsector aan de beurt. Dat zegt de directeur Toezicht van De Nederlandsche Bank, Jan Sijbrand in het [Financieele Dagblad](#).

Sijbrand noemt het vastgoed een probleem door het structurele overaanbod aan kantoren en

winkelpanden. Volgens hem is er ruimte over. Mensen werken vaker thuis dan op het kantoor en consumenten komen minder vaak in winkels doordat ze online bestellingen doen.

Banken, verzekeraars en pensioenfondsen hebben miljarden euro's geïnvesteerd in commercieel vastgoed. Ze moeten hun verlies nemen, nu winkel- en kantoorpanden minder waard zijn geworden.

Gereedschapkist

De toezichthouder wil meer inzicht hebben in de waardedaling. "Zolang er twijfels zijn over de waardering, is er geen vertrouwen in de markt en zullen financiers of beleggers zich niet melden voor financiering van banken. Daardoor zeuren de problemen onnodig lang door", zegt hij met een verwijzing naar de lessen uit de krediet- en de schuldencrisis.

Video



DNB waarschuwt voor vastgoedcrisis
Lege kantoorgebouwen en winkelpanden ofwel ongebruikt vastgoed. Banken hebben dat vastgoed vaak voor veel te hoge bedragen in hun... [\(meer\)](#)

Audio

André Meinema: Vastgoedmarkt zit op slot
Er dreigt een derde crisis voor de banken: vastgoed, waarschuwt Jan Sijbrand van De Nederlandsche Bank. Financieel redacteur André... [\(meer\)](#)

00:00  00:00 

Vastgoedwaarden| de strop en de gevolgen

deVerdieping
Trouw

[Home](#) [Nieuws](#) [Opinie](#) [Groen](#) [Religie & filosofie](#) [Schrijf](#) [Video](#) [Foto](#)

[Webshop](#)

[Banen](#)

[Nederland](#) [Buitenland](#) [Politiek](#) [Economie](#) [Sport](#) [Cultuur](#) [Gezondheid](#) [Onderwijs](#)

Strop van 37 miljard euro op vastgoed

Alwin Kuiken – 17/07/12, 07:00



© ANP. Verlaten bedrijfspanden in Oss.

Bedrijven, beleggers en overheden moeten als gevolg van de crisis voor zeker 37 miljard euro aan verlies nemen op bedrijfspanden. Dat heeft Nederlands grootste ingenieurs- en adviesbureau Arcadis berekend.

Meer over

[Nederland](#)

Cyberaanval op SNS



[Adviesraad bepleit radicale koerswijziging Nederlands Israël-beleid](#)



[CDA in verzet tegen sekspaleis Hoofddorp](#)



[Vermoorde vrouw aangetroffen in Den Bosch](#)

Vastgoedwaarden| de diagnose...

'Bijna een derde kantoorruimte structureel overbodig'

14-04-2015

Het structurele overschot van kantoorruimte in Nederland bedraagt 17 miljoen vierkante meter op een totaal van 54 miljoen vierkante meter. De marktwaarde van dat overschot bedraagt maar 22 miljoen euro.

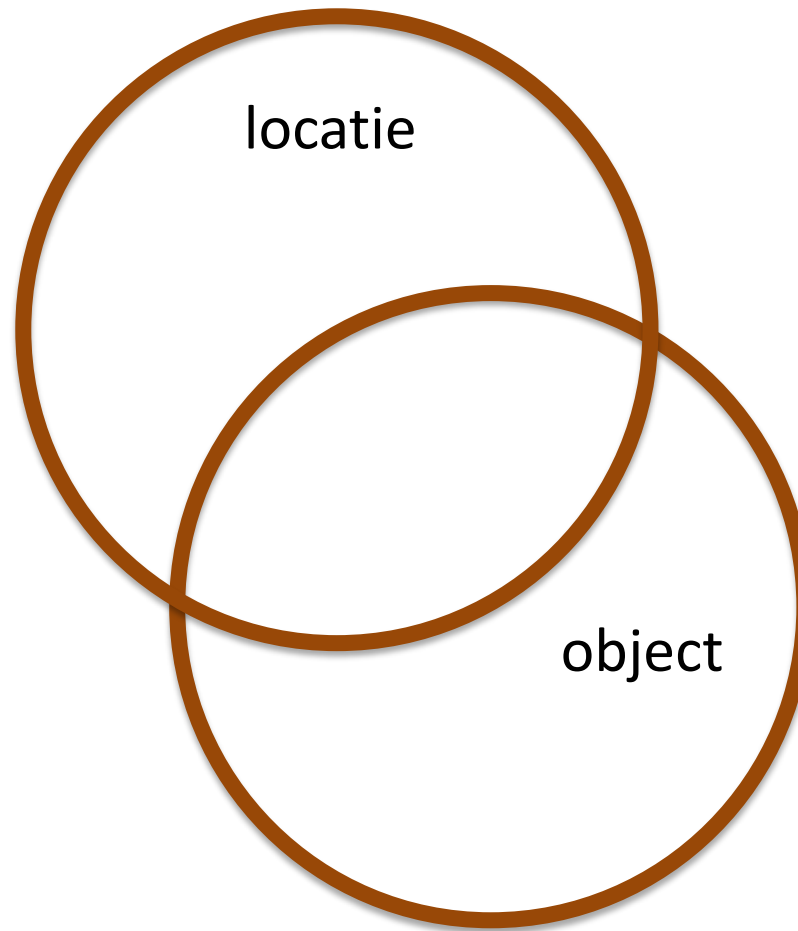
Dat heeft OfficeRank becijferd. Het overschot aan kantoorruimte is het grootst in gemeenten als Haarlemmermeer, Woerden, Almere, Zaanstad en Zoetermeer. Daar is meer dan de helft van de kantoorvoorraad overbodig, stelt het databureau. De marktvorsers voorspellen een verdere stijging van het structurele overschot naar 22 miljoen vierkante meter in 2020 en een stabilisatie op dat niveau tot het jaar 2025.

Volgens de datavorsers zal een aantrekkende of zelfs sterke economie onvoldoende soelaas bieden voor de malaise op de gebruikersmarkt voor kantoren. 'De benodigde ruimte per werknemer/FTE daalt al decennia lang. Door digitalisering (dropbox in plaats van archiefruimte), micro-computing (tablet of laptop in plaats van pc) en veranderende werkprocessen (teamwork in een ruimte in plaats van iedereen een eigen kantoor) blijft de vraag naar ruimte krimpen. Daarnaast worden kantoren in toenemende mate gerealiseerd met flexplekken, waardoor nog minder ruimte nodig is per werknemer', aldus OfficeRank.

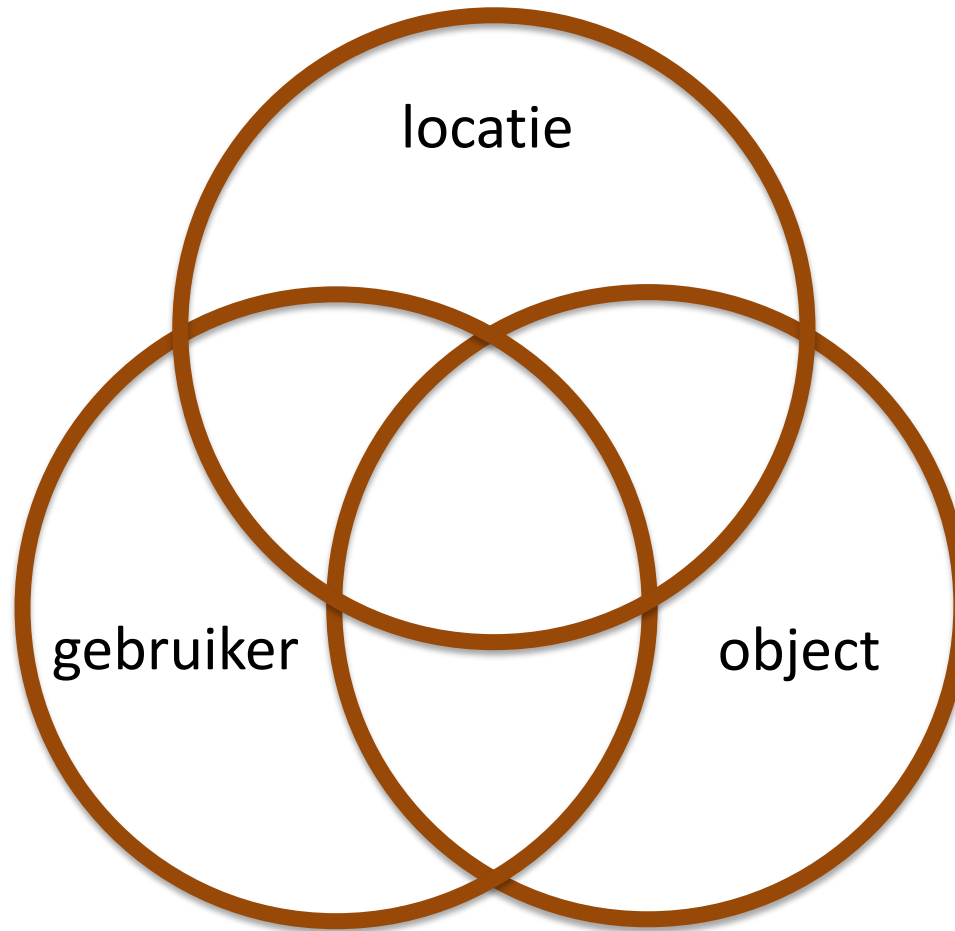
Nam een gemiddelde werknemer in 2005 nog 19 m² kantoorruimte in beslag, in 2015 is dat 15 m² en in 2020 en 2025 is dat naar verwachting 12 m². Ook krimpt de beroepsbevolking in de periode 2010-2040 met 8 procent.

► [Doorsturen](#)

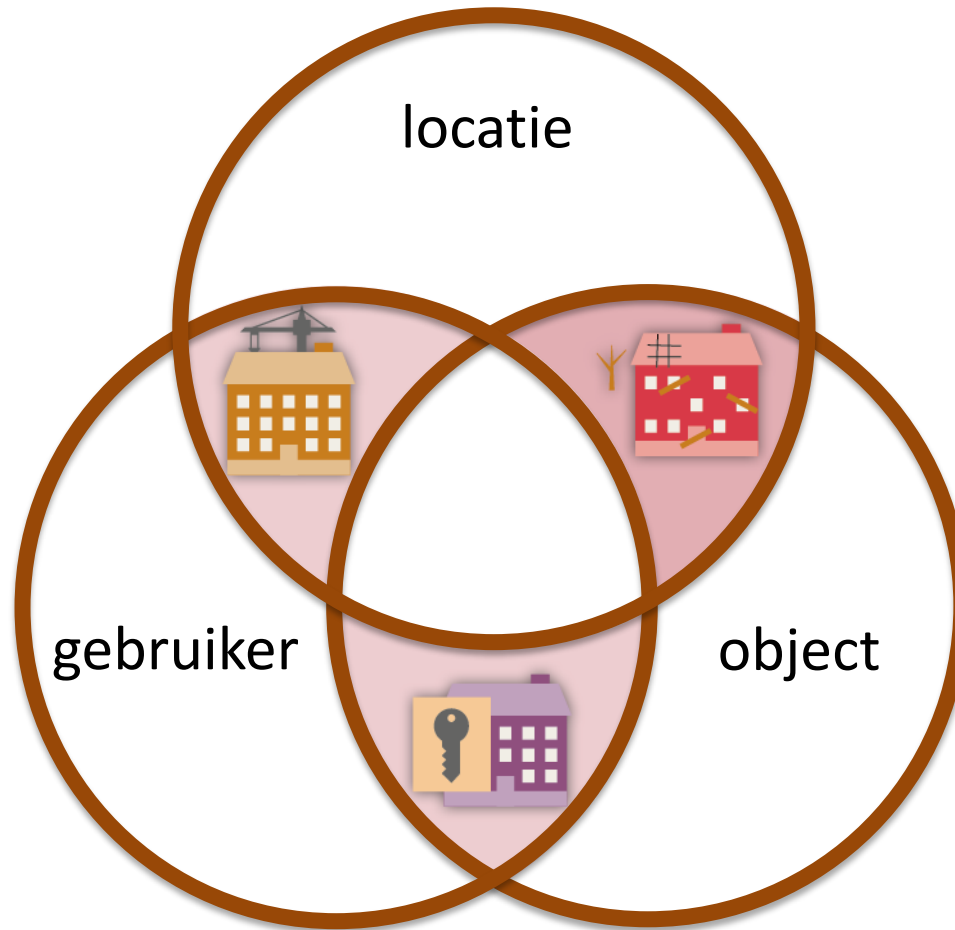
Het Matchmodel| locatie - object



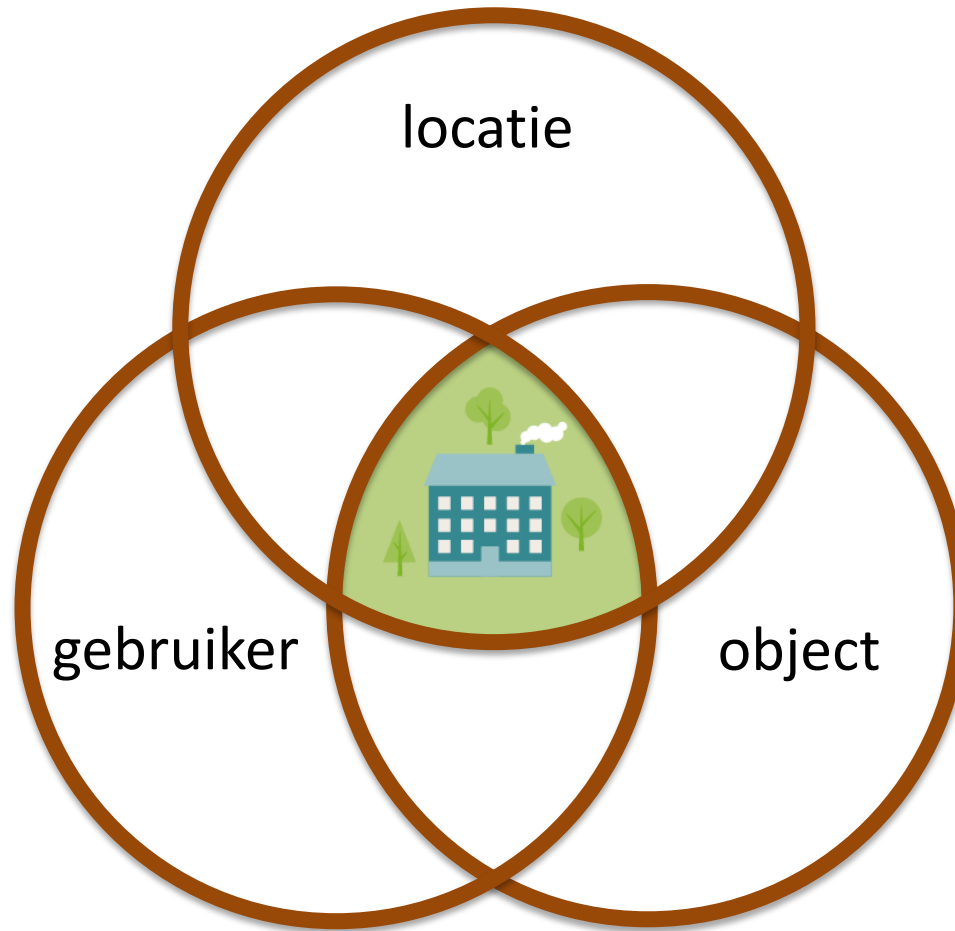
Het Matchmodel| locatie – object - gebruiker



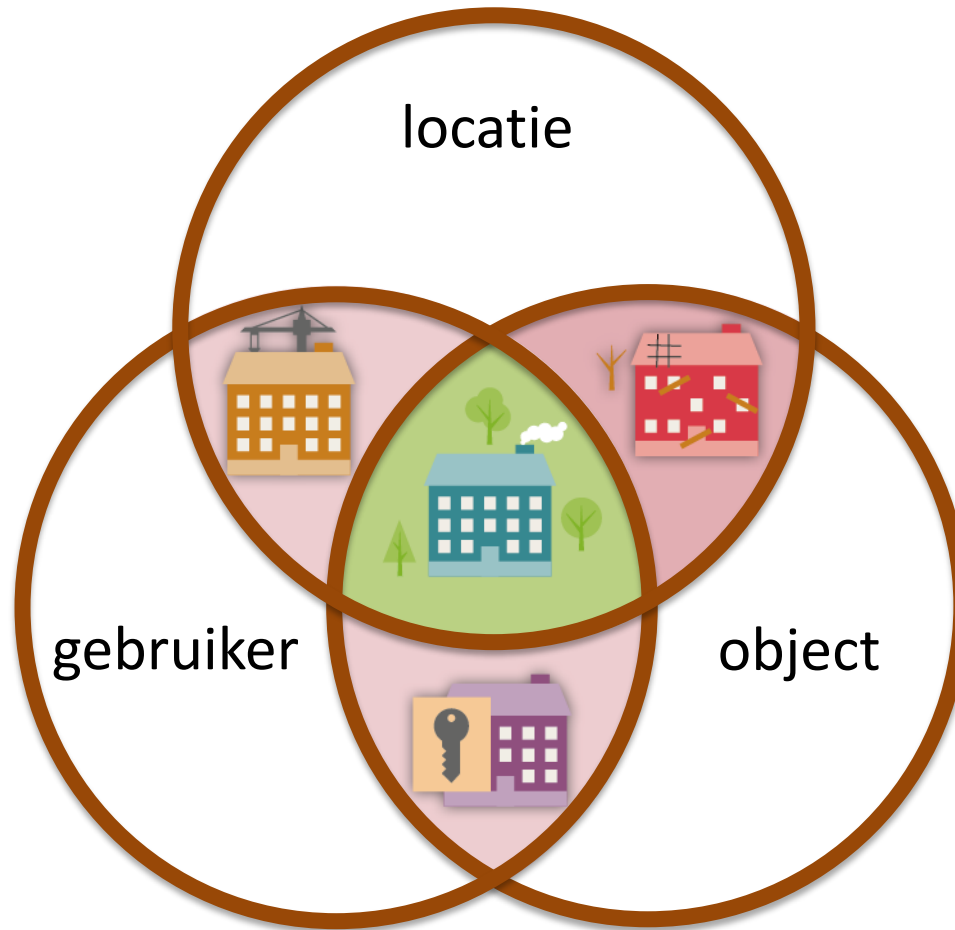
Het Matchmodel misfits (2 uit 3)



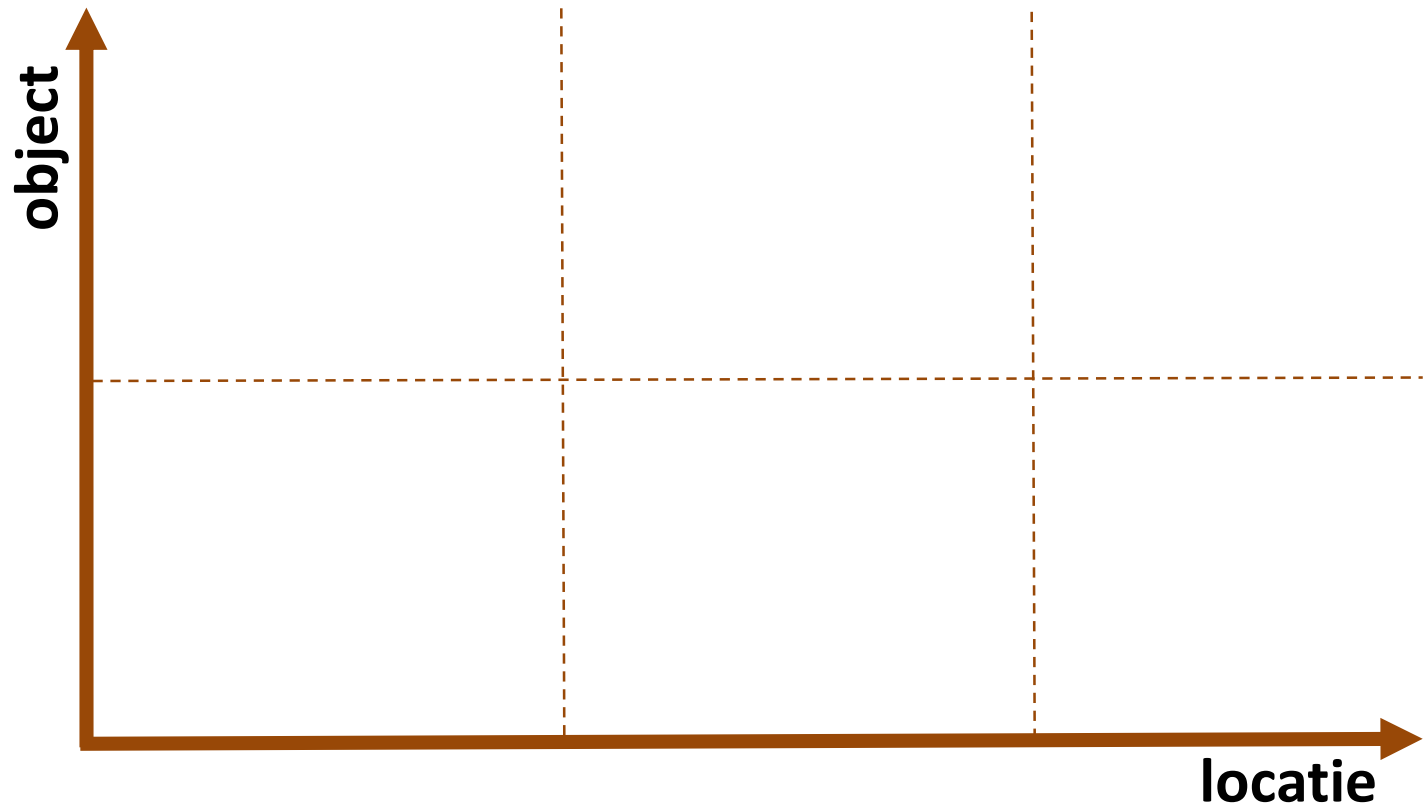
Het Matchmodel| locatie – object - gebruiker



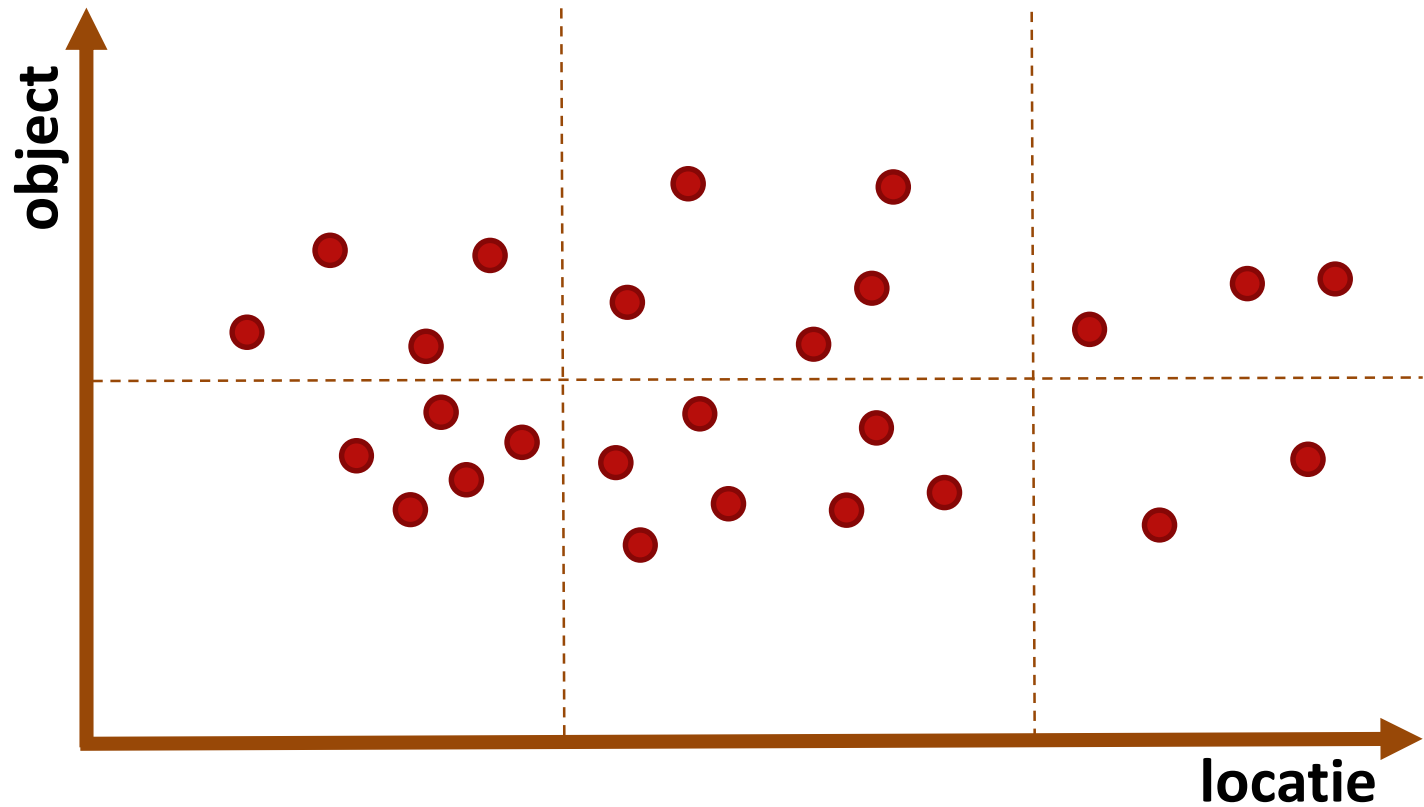
Het Matchmodel| matches en misfits



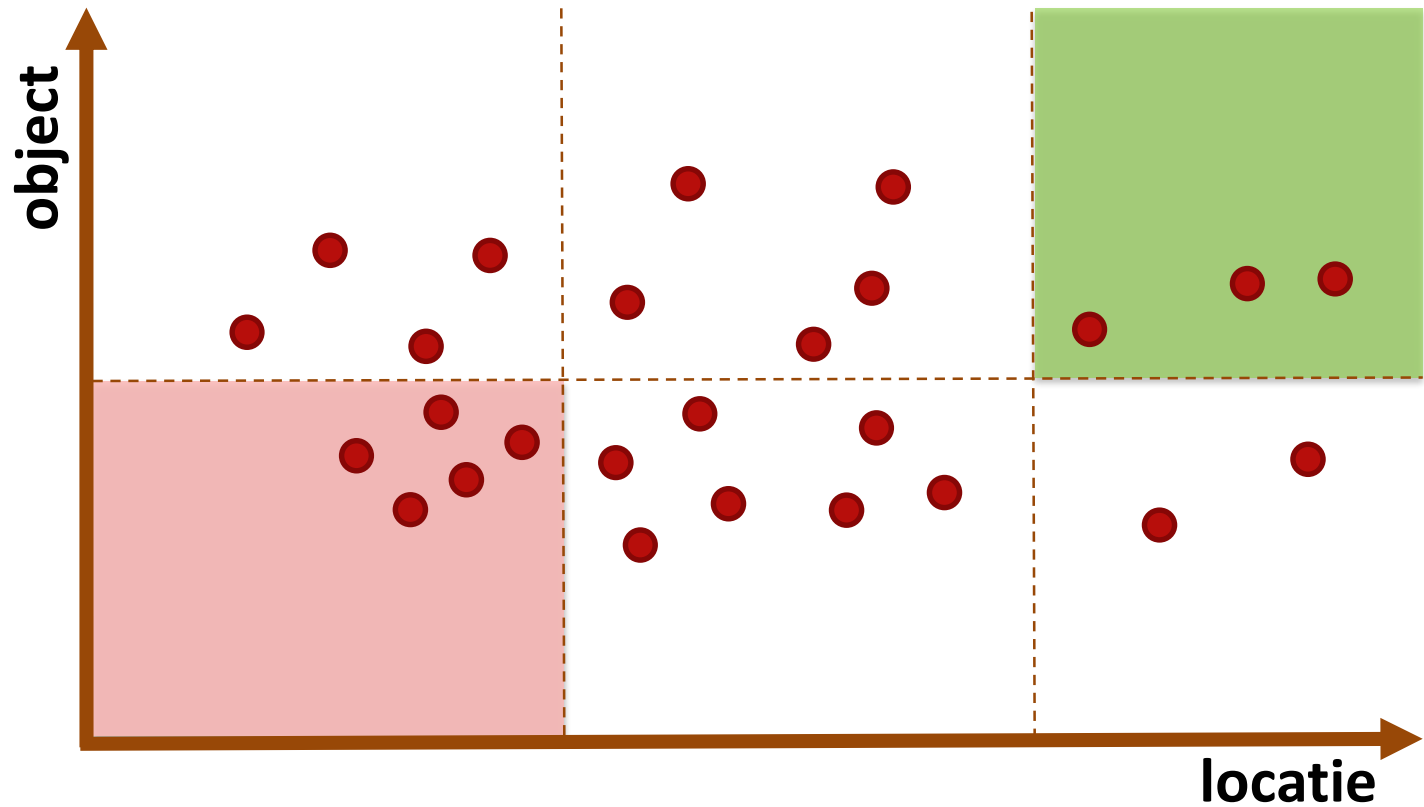
2-D versie van het matchmodel



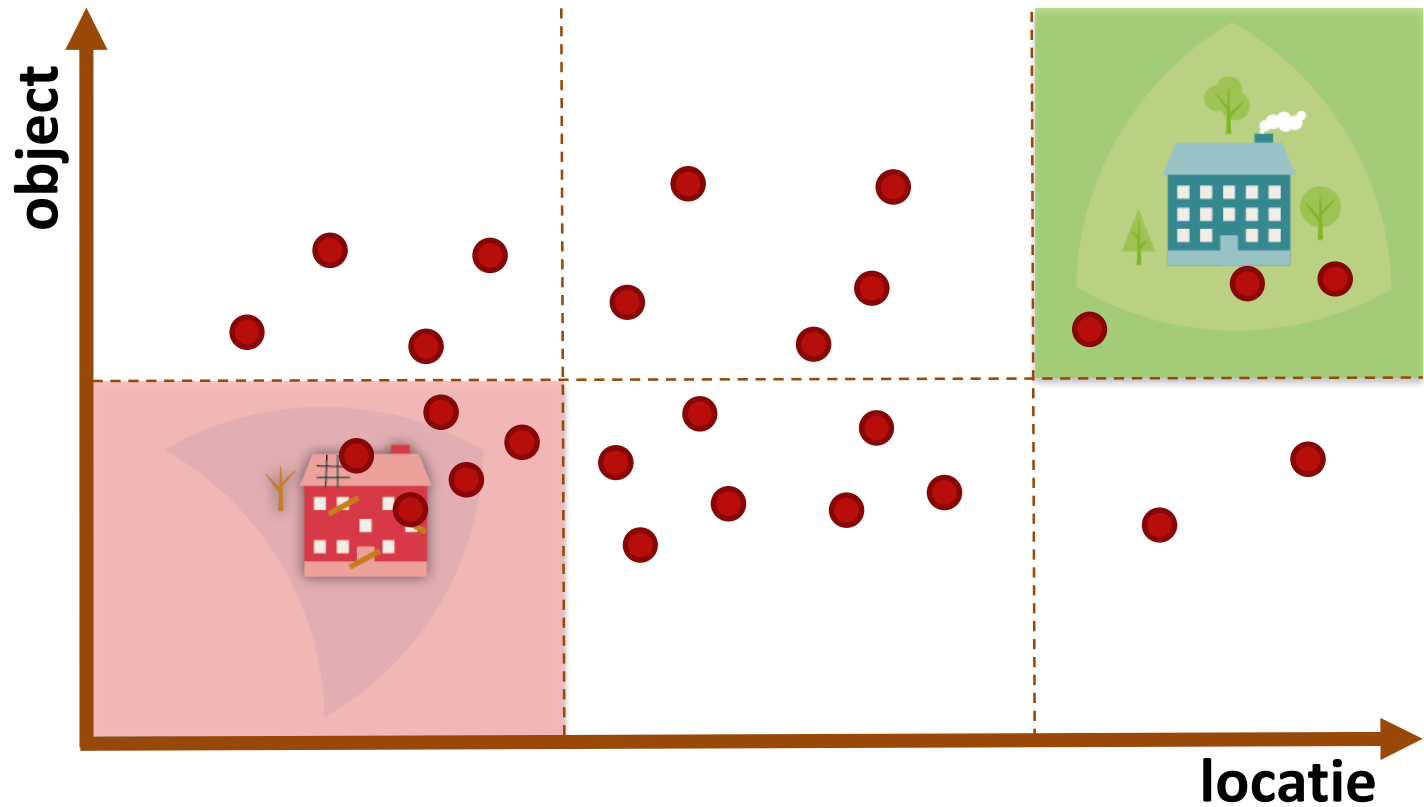
2-D versie van het matchmodel



2-D versie van het matchmodel



2-D versie van het matchmodel



Waardevast in de vastgoedpraktijk

Maarten Donkers

Gebruik van vastgoed bepaalt waarde(vast)

(Mega)trends

- Global shift
- Urbanisatie
- Vergrijzing
- Grondstofschaarste
- Kennisnetwerken
- Sociale netwerken

Gamechangers

- Robotica
- 3D-printing
- Big data
- Internet-of-things
- Nanotechnologie

DESTEP

- Demografie
- Economie
- Sociaal-cultureel
- Technologie
- Ecologie
- Politiek-juridisch

Vastgoedgebruik

- Woningen
- Winkels
- Kantoren
- Logistiek
- Industrieel
- Hotels
- Maatschappelijk vastgoed
- Overig vastgoed

Waardevast is niet vanzelfsprekend



WONINGEN



KANTOREN



WINKELS



BEDRIJFSRUIMTEN

DEMOGRAFIE
POLITIEK



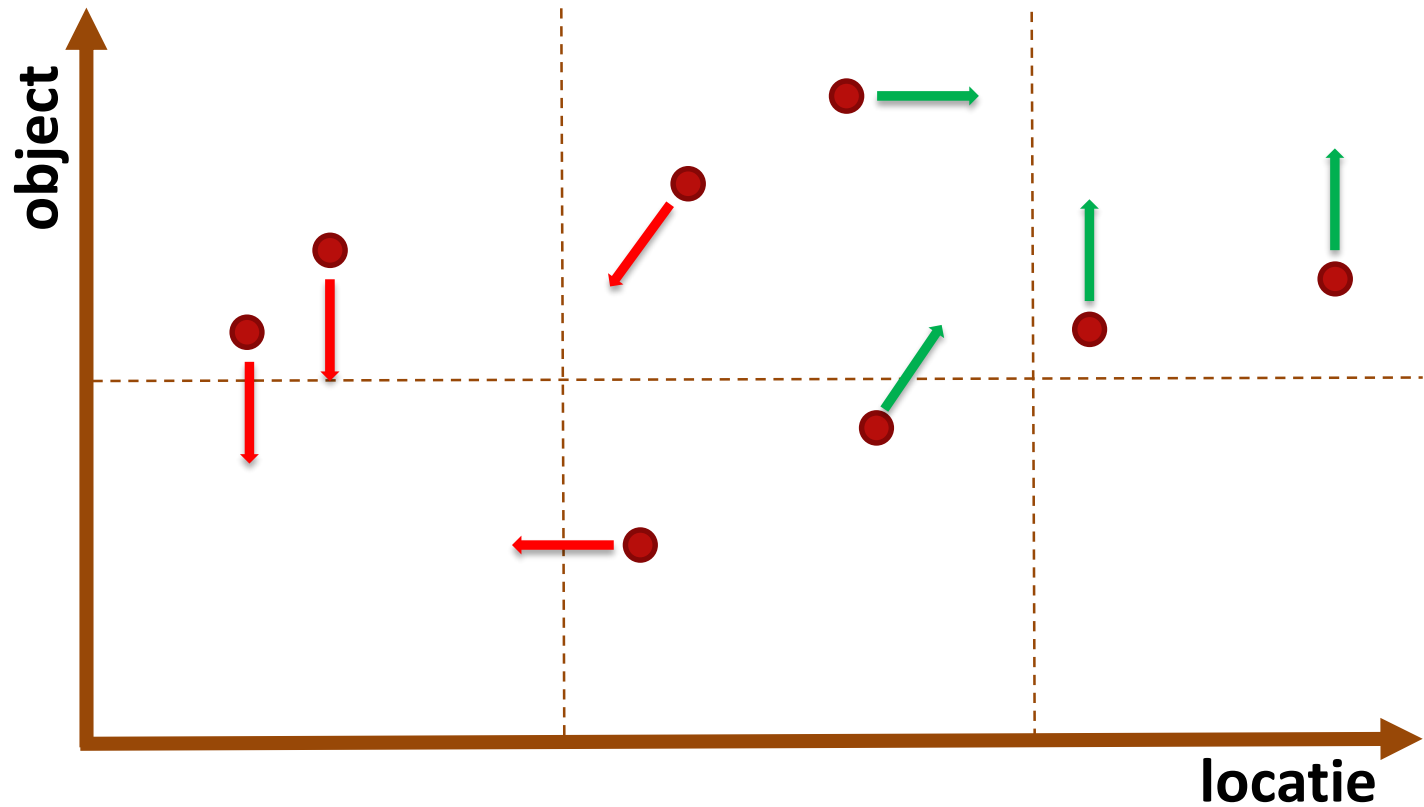
ECONOMIE
TECHNOLOGIE



ECOLOGIE



Op zoek naar de verandering



Een voorbeeld door de tijd ter illustratie

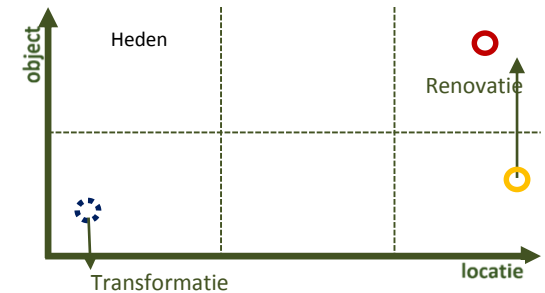
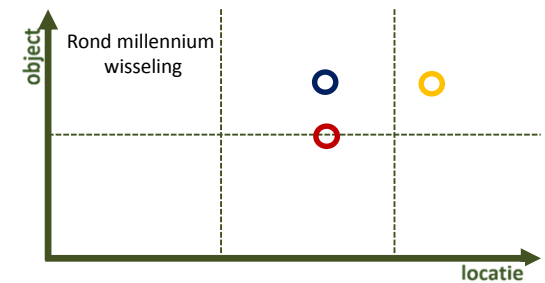
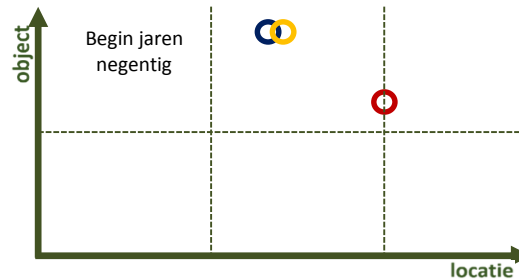
○ The Bank (Amsterdam centrum)



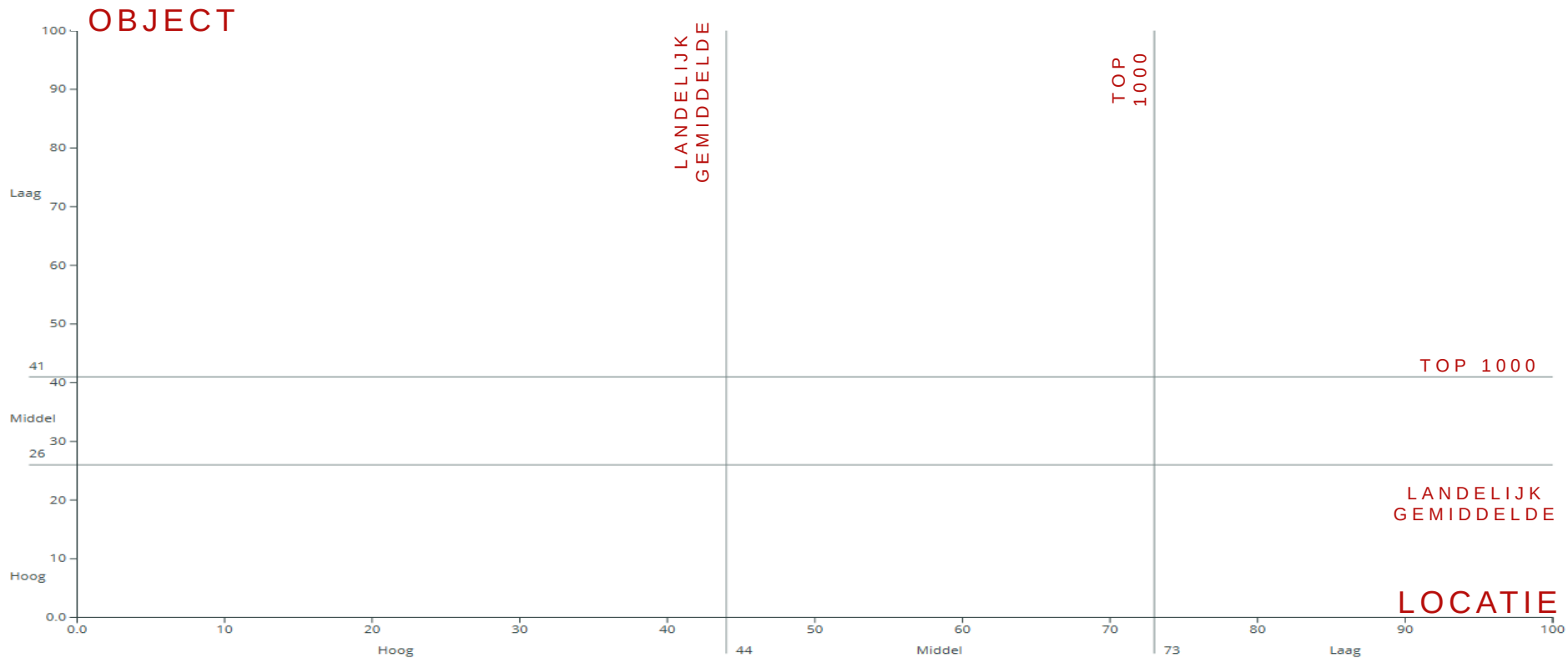
● The Dam (Amsterdam Sloterdijk)



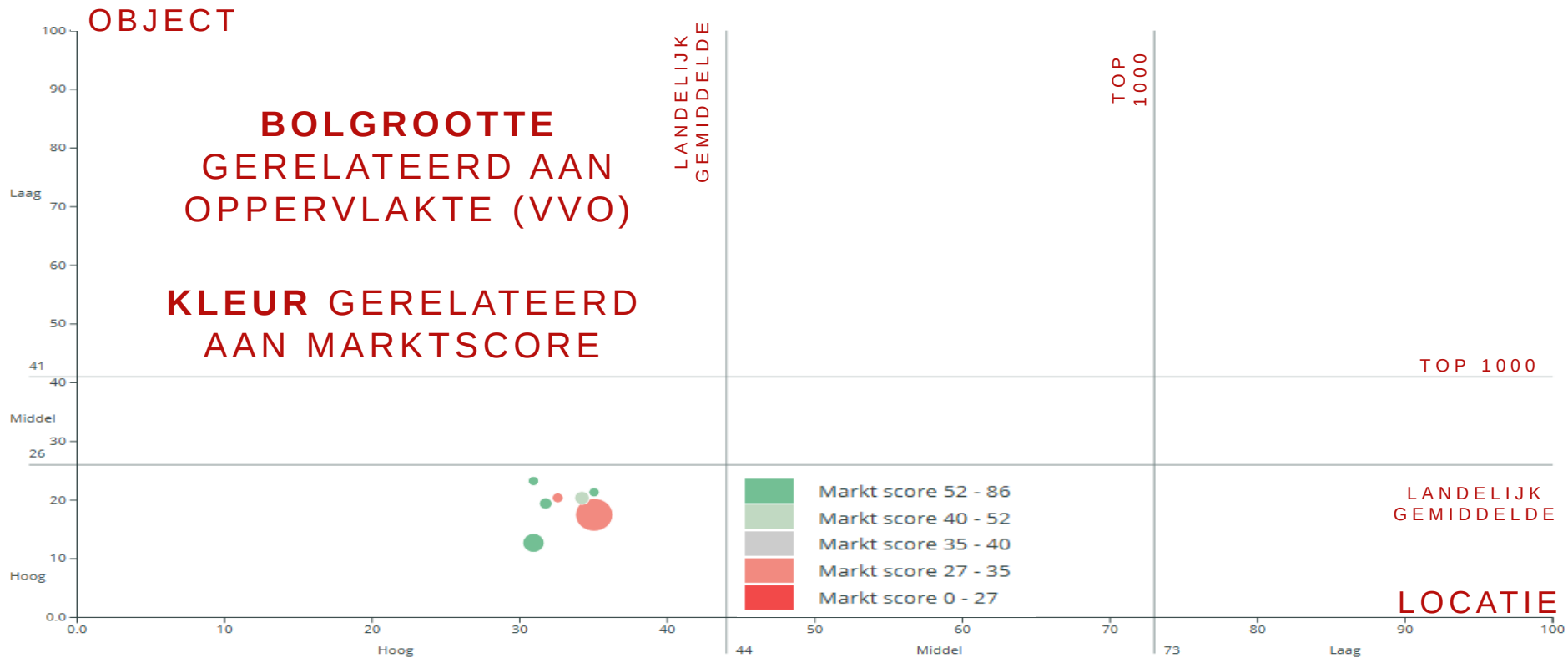
○ Atrium (Amsterdam Zuidas)



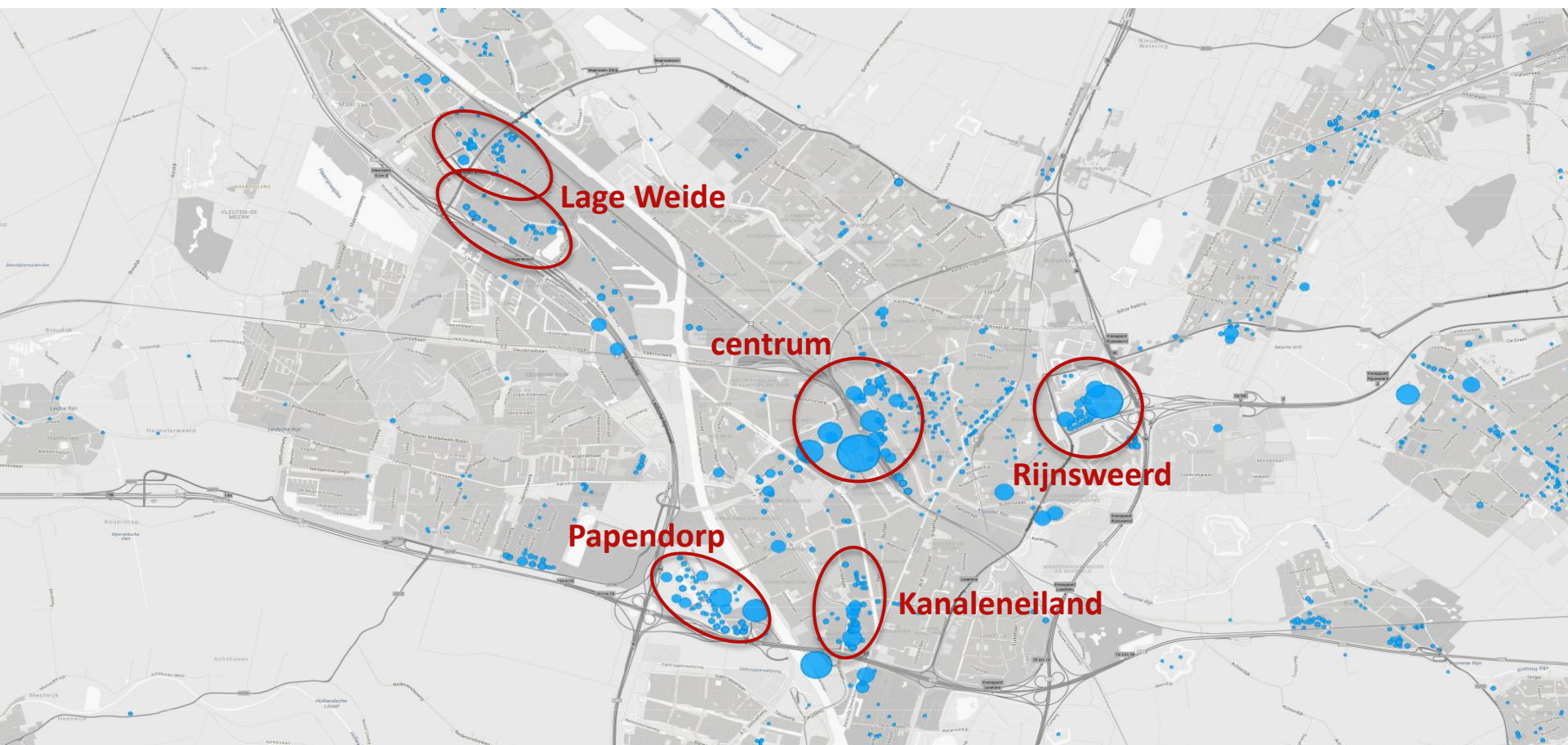
Van idee naar werkelijkheid



Van idee naar werkelijkheid

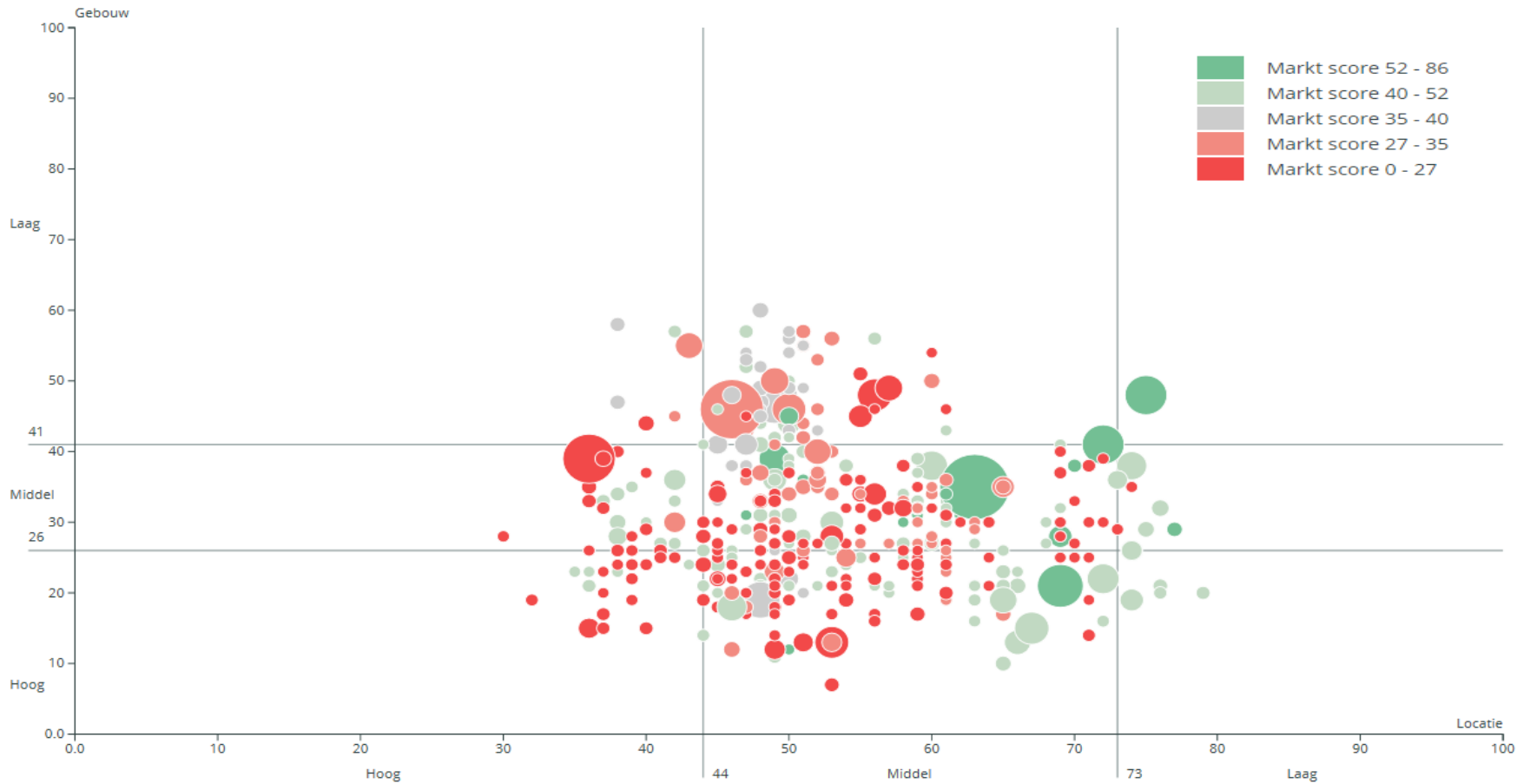


Utrecht als voorbeeld



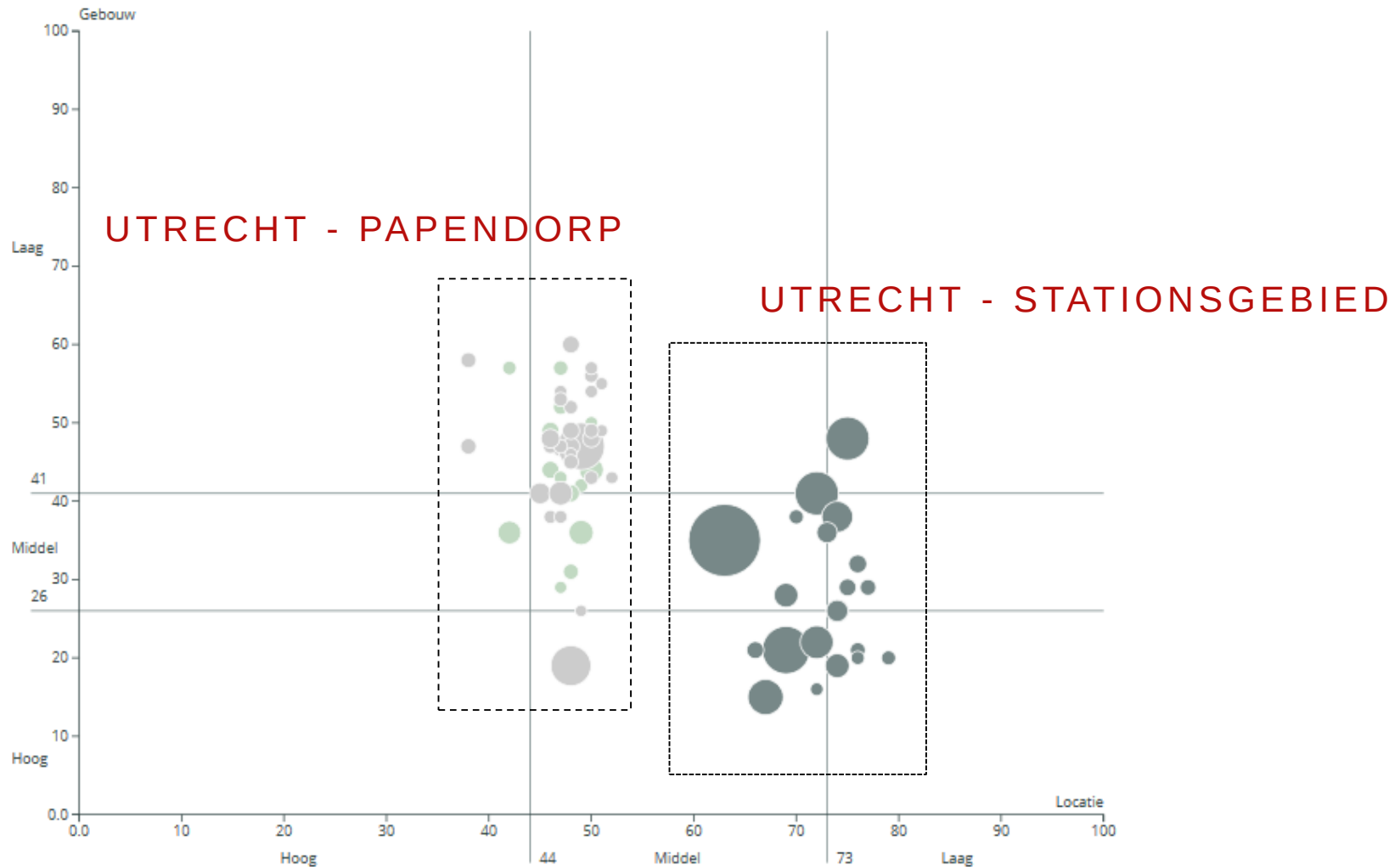
Bron: OfficeRank

Utrecht als voorbeeld (2)



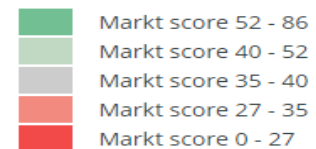
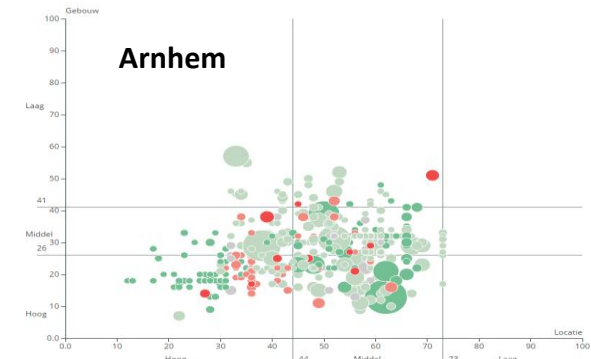
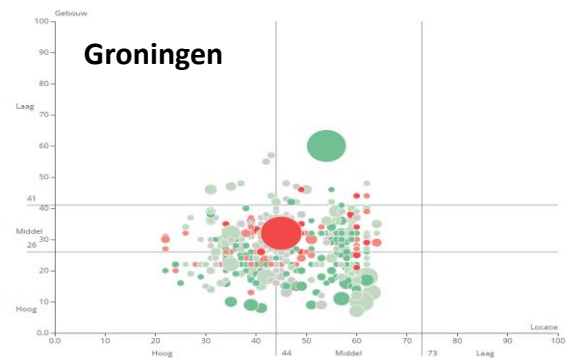
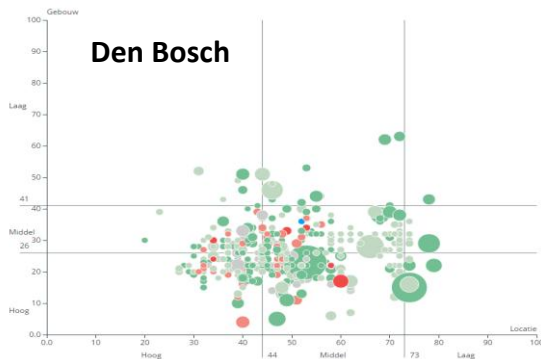
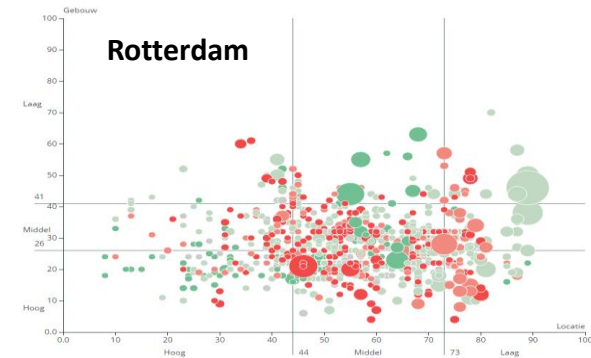
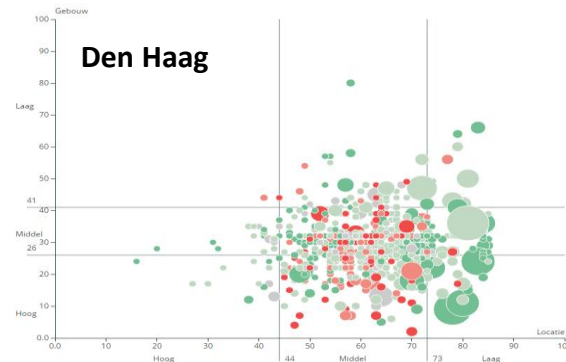
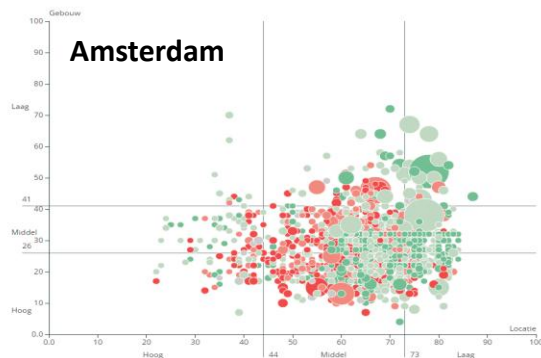
Bron: FGH Bank i.s.m. OfficeRank

Utrecht als voorbeeld (3)



Bron: FGH Bank i.s.m. OfficeRank

Elke stad een eigen verhaal



Bron: FGH Bank i.s.m. OfficeRank

Vervolg

- Meer data, beter inzicht
- Historische gegevens, zicht op verschuiving
- Andere sectoren, niet alleen kantoren
- Nieuwe verbanden, voorspellende waarde

Samenvatting

De veranderende vastgoedmarkt vereist een nieuwe kijk op vastgoed
het matchmodel combineert expliciet en meetbaar de match tussen het object, de locatie en de gebruiker

In een steeds transparantere vastgoedmarkt kunnen rijke databronnen worden ingezet om deze match te 'mappen' en volgen – business analytics

Dit model gaat steeds verder worden uitgewerkt en getest, bijv. de backtest op basis van 20 jaar FGH data.

Vragen ?

Leestips

- Het DNA van waardevast, Brounen en Donkers, Vastgoedmarkt 2015
- Het FGH Vastgoedbericht, 2015
- Society 3.0, Ronald van den Hoff, 2014

Bezoek en volg ons!

www.vastgoedlab.nl

www.tias.edu

Wat als de markt sneller verandert dan het huurcontract?



OPLEIDINGEN

Executive Master of Real Estate (MRE)

Leergang Corporatiebestuurder, Nieuwe Stijl

Masterclass Innovatie in de Vastgoedsector

CONTACT



Esther van Zijp

Programma-adviseur
+31 13 466 86 41
e.vanzijp@tias.edu

DOCENTEN



Dirk Brounen
Professor of Real Estate

ARTIKELEN



13 april 2015

Webinar: Het DNA van waardevast

Dirk Brounen

Tijdens dit webinar wordt een raamwerk gepresenteerd waarmee deze toekomstbestendigheid van vastgoed op voorhand kan worden ingeschat...



9 april 2015

Door vanafprijs verkoopt woning sneller

Het inzetten van een zogeheten vanafprijs kan ervoor zorgen dat de verkooptijd van een woning meer dan halveert ten opzichte van een reguliere vraagprijs, blijkt uit de afstudeerscriptie van Koen Pillen...



1 april 2015

TIAS helpt vastgoed innoveren

Menno Maas

TIAS en PropertyNL startten workshops voor meer innovatie in de vastgoedwereld en er wordt samengewerkt met andere partijen, onder meer met Berkeley University.

Real Estate

Bij TIAS School for Business and Society wordt nieuwe vastgoedkennis gecreëerd binnen het **VASTGOEDLAB**. In dit open platform werken wetenschappers van TIAS samen met de markt aan relevante vragen en verse inzichten.

Partners



Kernthema's Real Estate

- » Alle webinars van VastgoedLAB
- » Energie en vastgoed
- » Vastgoedfinanciering en beleggen
- » Regelgeving en innovatie
- » Woningmarkt en corporaties
- » Vastgoed en zorg

REAL ESTATE

Webinar: Het DNA van waardevast

13 april 2015



Investeren in toekomstbestendig vastgoed is een uitdaging geworden. Na jaren van voorspoedige stabiliteit, kampen vastgoedondernemers nu al enige tijd met grillige tegenvallers, variërend van hoge leegstanden tot forse afboekingen. De belangrijkste opgave voor de toekomst is om waardevast vastgoed te kunnen identificeren in een snel veranderende markt. Maar wat is nog waardevast? En vooral, waarom is het één dat wel en het ander niet?

Op donderdag 16 april om 13.00 presenteren en bespreken Dirk Brounen (TIAS) en Maarten Donkers (FGH Bank) een raamwerk waarmee deze toekomstbestendigheid op voorhand kan worden ingeschat met behulp van een cocktail van meetbare en beschikbare indicatoren.

Gedurende 30 minuten delen zij ideeën en feiten met de kijkers LIVE vanuit de studio in Tilburg. Dit livestream webinar start donderdag 16 april om 13:00 en biedt deelnemers de kans om vragen te stellen en actief deel te nemen vanachter de eigen pc. Deelname is geheel gratis en werkt eenvoudig door HIER te klikken of stuur een aanmelding via vastgoedlab@tias.edu en het vastgoedLAB stuurt u gratis 15 minuten voor aanvang de weblink ter herinnering.

Schikt donderdag 16 april om 13:00 niet? U kunt dit webinar nadien op uw gemak terugkijken via onze website via www.vastgoedlab.nl



Lees meer:

- Het DNA van waardevast
- Het FGH Vastgoedbericht 2015
- Society 3.0

AUTEURS

Dirk Brounen

OPLEIDINGEN

Executive Master of Real Estate (MRE)

Leergang Corporatiebestuurder, Nieuwe Stijl

Masterclass Innovatie in de Vastgoedsector

DOSSIERS

VastgoedLAB webinars

[MEER DOSSIERS](#)

NEVER STOP ASKING

TIAS

SCHOOL FOR
BUSINESS AND SOCIETY

www.tias.edu