

Investeer in plekken waar mensen van houden

Het accent binnen vastgoedinvesteringen is verschoven van het ontwikkelen van wooncomplexen naar het ontwikkelen van stedelijke gebieden en gemeenschappen waar mensen zich thuis en verbonden voelen.

Door de redactie

‘Dat zijn plekken waar mensen graag hun tijd en geld besteden,’ zegt Paul Oremus, Country Manager bij CBRE Investment Management. Financial Investigator sprak met hem over de verschuiving van het accent in vastgoed en over zijn ambitie om plekken te creëren waar mensen van houden.

De nadruk in vastgoed komt steeds meer te liggen op het creëren van verbinding. Waarom is dat?

‘Plekken maken waar mensen van houden is een

‘De manier waarop de toekomstige bewoner voorzien wil worden in zijn of haar behoeften is van zeer groot belang.’

tijdloze missie. Maar de tijd waarin we aan deze missie werken is uitzonderlijk. Dankzij nieuwe generaties zijn mensen zich meer bewust van hun plek binnen gemeenschappen, het belang van samen leven en de kracht van samen doen. Dit verandert ook hun behoeften op het gebied van stedelijk wonen, werken en ontmoeten.

Nieuwe generaties komen op andere manieren samen, zijn op zoek naar gedeelde ervaringen en willen bijdragen aan positieve verandering. Tegelijkertijd hebben we dankzij technologische ontwikkelingen ook echt de mogelijkheid om onze

stedelijke gebieden en gemeenschappen gericht en passender te ontwikkelen.’

Wat kenmerkt een plek waar mensen van houden?

‘Plekken waar mensen van houden worden volgens ons ingevuld aan de hand van drie basisprincipes. Ten eerste zijn ze uitnodigend, met een open en inclusief karakter, waar mensen zich welkom voelen en die toegankelijk zijn voor iedereen. Ten tweede zijn ze interactief, stimuleren ze community-vorming, faciliteren ze toevallige ontmoetingen en geven ze energie. En tot slot zijn ze onweersstaanbaar en hebben ze aantrekkingskracht op de gemeenschappen waarin ze zijn gevestigd, alsook op mensen ver buiten stedelijke gebieden.’

Wat is ervoor nodig om dat te bereiken?

‘Wij hebben een aantal pijlers gedefinieerd die, als ze complementair en in samenhang met elkaar ontworpen worden, bijdragen aan verbinding en aan plekken waar mensen van houden. Hieronder vallen bijvoorbeeld landschap en architectuur, maar ook de juiste voorzieningen en programmering. Landschap en architectuur

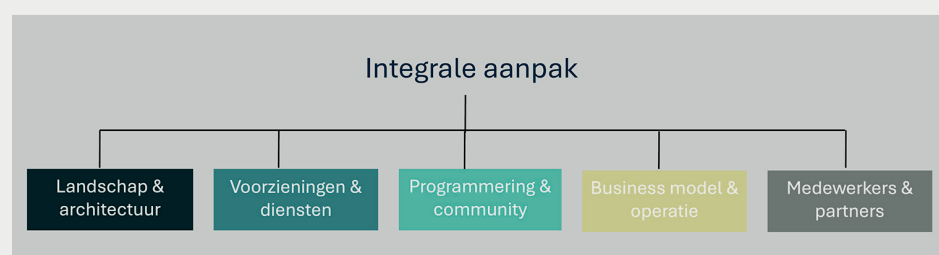
versterken de leefbaarheid van een plek voor mens en natuur, met als resultaat een verhoogd welzijn, sociale cohesie en biodiversiteit.

Voorzieningen en diensten, die oplossingen vormen voor de wereld van morgen, maken van onze plekken aantrekkelijke woon-, werk- en ontmoetingsplekken. En de juiste programmering, ontwikkeld door en voor de lokale gemeenschap, houdt onze concepten levend en waardevol. Door co-creatie en bottom-up te ontwikkelen ontstaan nieuwe verbindingen tussen mensen die waarde leveren voor de lange termijn. De andere pijlers gaan over de vormen van exploitatie en de medewerkers en partners die onze missie vertegenwoordigen.’

Kunt u een voorbeeld noemen?

‘Een mooi project in onze portefeuille is Domüs Living in Houthaven, een wooncomplex midden in een nieuwe duurzame stadswijk, direct naast het centrum van Amsterdam. Met 235 huurappartementen – variërend van 40 tot 60m² – en diverse gemeenschappelijke ruimtes en services is hier alles gericht op het moderne leven in de

FIGUUR 1: ONTWERPPIJLERS VOOR PLEKKEN WAAR MENSEN ZICH THUIS VOELEN



Bron: CBRE Investment Management

‘Landschap en architectuur versterken de leefbaarheid van een plek voor mens en natuur, met als resultaat een verhoogd welzijn, sociale cohesie en biodiversiteit.’

stad. Voor deze plek is niet alleen gekeken naar wonen, maar ook naar het realiseren van een hechte community, de kwalitatieve uitstraling op buurt- en straatniveau en gezamenlijke en verbindende functies verspreid over het complex. Zo beschikken bewoners over een slimme, compacte woning met de mogelijkheid tot extra leefruimte in een gedeelde woonkamer, een kookstudio, een gastenverblijf of een daktuin. In de plint komen onder meer een kinderdagverblijf, een sportschool, en een café dat is verbonden met de collectieve woon- en werkruimte. De community manager woont zelf in het gebouw en organiseert samen met medebewoners activiteiten en zorgt voor de programmering.’

Hoe werkt dat in de praktijk?

‘We hebben de afgelopen jaren gefocust op het verkennen van nieuwe verdienmodellen en vormen van exploitatie om duurzame verandering te bewerkstelligen en waarde voor onze investeerders en partners te realiseren.

Zo hebben we er in Domūs voor gekozen om een aantal voorzieningen – waaronder de woonkamer of de daktuin – gratis te houden, maar

voor de overige voorzieningen – zoals de kookstudio en het gastenverblijf – te werken op basis van pay per use. Hierdoor hebben we geen onnodig hoge servicekosten, maar betalen bewoners alleen voor wat ze gebruiken. Dit biedt duidelijkheid voor bewoners, maar ook voor onze partners en investeerders.’

Hoe vertalen plekken waar mensen van houden zich naar rendement?

‘Als investeerder is het essentieel om voorbij de kortetermijntrends te kijken en de langetermijntrends in de sector goed te begrijpen. Hoewel de huidige wet- en regelgeving op korte termijn misschien onzekerheid met zich meebrengt voor de woningmarkt, is het van groot belang om ons als belegger goed te positioneren voor de toekomst.

Door in te spelen op de behoeften van gebruikers in de toekomst, kun je een woningproduct creëren dat uniek is en zich onderscheidt van de rest. De manier waarop de toekomstige bewoner voorzien wil worden in zijn of haar behoeften is hierbij van zeer groot belang.

Wij geloven dat plekken die mensen onderling

verbinden van grote betekenis zijn in ons dagelijks leven. Het zijn plaatsen waar je als vanzelf van houdt en die alleen al daarom waardevol zijn voor iedereen. De data die we verzameld hebben geeft ons de mogelijkheid om nu al onze stedelijke gebieden en gemeenschappen gericht en passender te ontwikkelen naar dit soort geliefde plekken. Dat gaat uiteraard stap voor stap, maar dit is wel de richting waarin we werken en investeren. Het heeft wat ons betreft namelijk niet alleen waarde voor het individu, maar ook voor het gebied en voor degene die erin investeert. Want plekken waar mensen van houden, zijn plekken waar zij graag hun tijd doorbrengen én hun geld besteden.’

Nieuwe generaties, nieuwe behoeften?

‘Elke nieuwe generatie brengt verandering, ontwikkelt een nieuwe kijk op de wereld en brengt andere waarden mee. Dankzij de nieuwe generaties zijn mensen zich steeds meer bewust van hun plek binnen gemeenschappen, van het belang van samen leven en de kracht van samen doen. Dat verandert ook hun behoeften op het gebied van wonen, werken en ontmoeten. Zij komen op andere manieren samen, zijn op zoek naar gedeelde ervaringen en willen bijdragen aan positieve verandering.’ ■

Disclaimer

Dit is een interview van CBRE Investment Management EMEA AIFM B.V. (CBRE IM), een vergunning houdende beheerder van beleggingsinstellingen. CBRE IM staat ingeschreven in het register van de Autoriteit Financiële Markten (www.afm.nl/register).



Paul Oremus

Country Manager & Fund Manager, CBRE Investment Management

IN HET KORT

Vastgoedinvesteringen verschuiven van wooncomplexen naar het creëren van stedelijke gebieden en gemeenschappen waar mensen zich thuis voelen.

Plekken waar mensen van houden zijn uitnodigend, interactief, en onweerstaanbaar.

Door in te spelen op de behoeften van gebruikers in de toekomst, is een woningproduct mogelijk dat waarde creëert voor gebruikers en investeerders.

Ontwerppijlers daarbij zijn: landschap en architectuur, voorzieningen, programmering, business model, medewerkers en partners.

Innovatieve exploitatievormen, zoals pay per use, minimaliseren de servicekosten.