

‘WIJ MAKEN HET VERSCHIL MET EEN GEBIEDSGERICHTE AANPAK’

Als grote vermogensbeheerder zit Bouwinvest bovenop de trends. Bas Jochims weet precies wat er speelt in de wereld van werken. En nog belangrijker: hij geeft die ook mede vorm, want beleggers spelen een steeds grotere rol bij ontwikkelingen. Het belang van beleggers met een lange termijn betrokkenheid bij gebieden wordt steeds meer erkend.

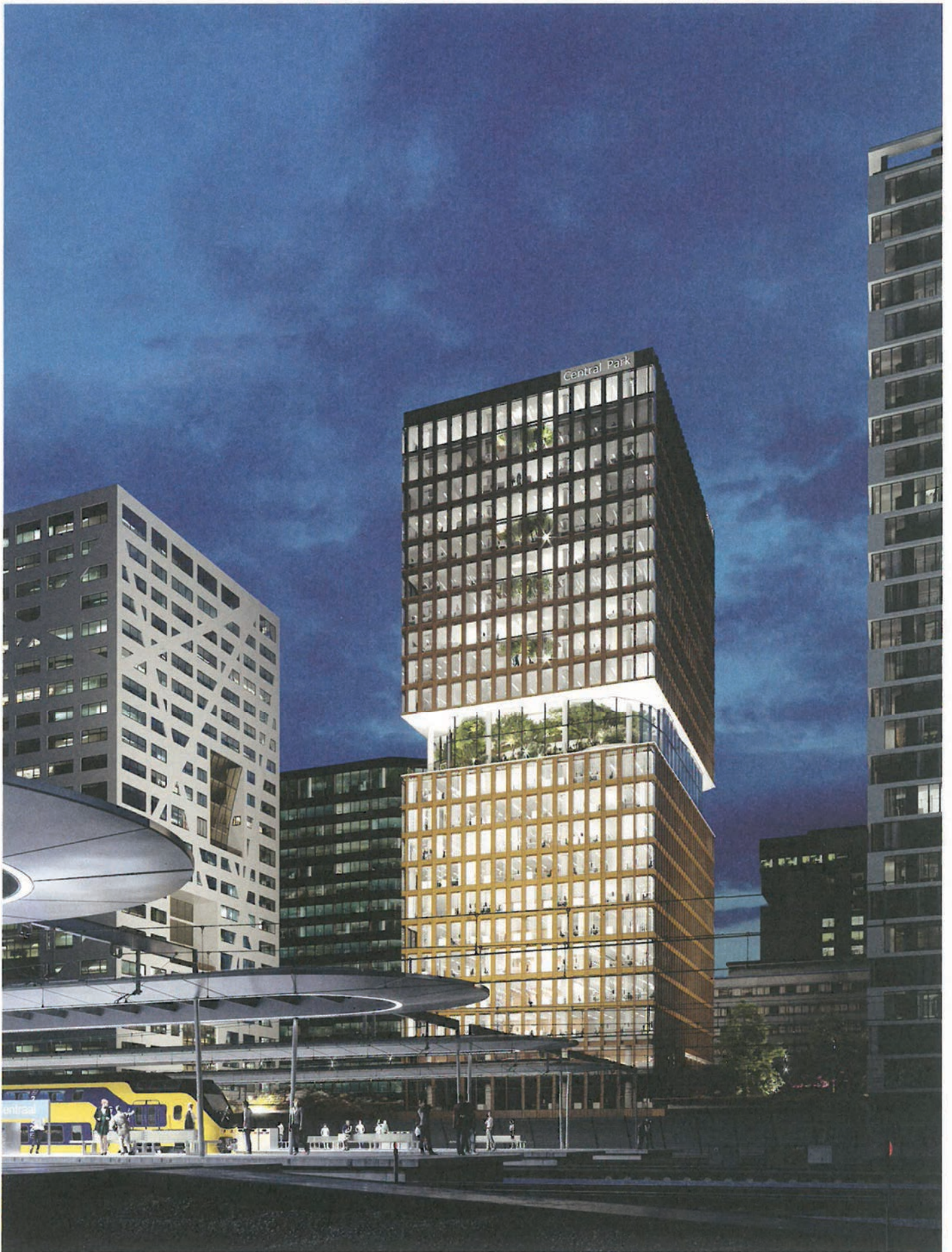


Central Park Utrecht Centrale tuin

Bouwinvest investeert als vermogensbeheerder in vastgoed voor institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars. In Nederland wordt er gewerkt met vijf sectorfondsen: Residential, Office, Retail, Healthcare en Hotels. De eerste drie staan open voor investeerders, de laatste twee zijn exclusief voor het Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouw (bpfBOUW). Wat kantoren betreft is de strategie gericht op een aantal kernregio's. Alle investeringen zijn in de grote vier steden gedaan. Daarbij ligt de focus op multifunctionele gebouwen, met een goede spreiding van type huurders en looptijd van contracten. 'De optimale invulling van een gebouw is steeds weer een puzzel', zegt [Bas Jochims](#).

WELKE TRENDS ZIE JIJ ALS HET GAAT OM WERKEN IN DE NIEUWE WERELD?

1 DUURZAAMHEID/GEZONDHEID _ 'Duurzame, gezonde gebouwen worden steeds meer de norm. Zonnepanelen, WKO's en LED-verlichting zijn tegenwoordig normaal. Afgezien van een paar rijksmonumentale gebouwen, beschikken al onze kantoren minimaal over energielabel C, omdat we de verduurzamingslag al jaren geleden hebben ingezet. Daarin gaan we steeds een stapje verder. Zo zijn we actief met BREEAM en GRESB (vijf sterren). Maar het gaat ook verder dan energielabels.



Central Park Utrecht





WTC The Hague

Zo is onze hele portefeuille AED-proof, en maken we als partner van DGBC en aanjager van het Deltaplan Duurzame Renovatie per gebouw een plan om het 'Paris-proof' te maken.'

2 SMART BUILDINGS _ 'De tweede trend biedt mogelijkheden om de duurzaamheidsprestaties van een gebouw te verbeteren. Door verzameling en monitoring van milieudata van gebouwen verlagen we bijvoorbeeld de exploitatiekosten en verhogen we de service aan onze huurders. We hebben ook vastgesteld welke andere type data we gaan verzamelen, waarmee ruimtegebruik kan worden geoptimaliseerd. Het creëren van nieuwe business modellen op basis van data is een belangrijk onderwerp voor de toekomst.'

3 FLEXIBILITEIT _ 'In de wereld van het nieuwe werken is flexibiliteit een toverwoord. Alles is gericht op het flexibel inhuren van ruimte en het delen van voorzieningen, van een fitnessruimte tot een coffee corner. Pay per use is het nieuwe business model. Er is sprake van 'hotelification': een kantoor wordt gerund alsof het een hotel is. Je moet je hospitality echt op orde hebben.'

HOE VERTAALT DIE FLEXIBILITEIT ZICH IN JULLIE PORTEFEUILLE? _ 'We zeggen wel eens dat de afkorting WTC in Den Haag en Rotterdam zou moeten staan voor We Take Care. Wij ontzorgen huurders, zodat zij zich kunnen richten op de business. Een sportvoorziening, koffiebar en andere horeca voor lunch en diner, een kinderdagverblijf, vergaderruimten, werkplekken en hotelkamers bevinden zich allemaal onder één dak en zijn flexibel te



WTC Rotterdam Business Center



WTC Rotterdam

gebruiken. Nieuwe zaken worden hieraan toegevoegd op basis van de behoefte van onze huurders. Neem Nieuwe Vaart in Utrecht. Daar zitten veel partijen die bezig zijn met MVO. Het verbeteren van mobiliteit is voor deze groep belangrijk, dus zijn we daar bezig met pilots voor deelauto's.'

WELKE ROL SPELEN GEBOUW EN LOCATIE IN DE NIEUWE WERKWERELD? _ 'Een cruciale rol. Een gebouw is een instrument in de war on talent. Het helpt organisaties om goede medewerkers aan te trekken en vast te houden. Daarom is een goede match belangrijk. Een goed gebouw heeft ook uitstraling naar de omgeving. Neem de twee voormalige Citroën gebouwen aan het Stadionplein in Amsterdam: die hebben echt een ziel en gaan extra dynamiek in het gebied brengen. Ook de locatie moet passen. Sommige bedrijven kiezen bewust voor de Zuidas, anderen voor The Olympic Amsterdam, het gebied rondom het Olympisch Stadion. Dichtbij elkaar, maar met een compleet andere vibe.'

HOE BELANGRIJK IS SAMENWERKING? _ 'Samenwerking is key, op verschillende vlakken. Ten eerste zijn we continu



Hourglass Amsterdam

met onze huurders in gesprek. Daarbij maken we optimaal gebruik van elkaars expertise. Zo rollen we bijvoorbeeld met Pon mobiliteitsconcepten uit. Maar we kijken ook breder dan een gebouw. Zo zijn we samen met ondernemers uit The Olympic Amsterdam bezig om de aantrekkelijkheid van het gebied verder te vergroten door initiatieven op het gebied van gebiedspromotie, veiligheid en levendigheid. Ook Holland Metropole is een mooi voorbeeld van samenwerking. Hier werken we met de vijf grote steden vanuit een langetermijnvisie aan een gezamenlijke toekomst voor de Metropoolregio.’

IS JULLIE ROL IN DE KANTORENMARKT DE AFGELOPEN JAREN VERANDERD? _

‘Beleggers zijn belangrijker geworden. Als belegger verbinden wij ons voor de lange termijn aan een gebied. Dat maakt ons voor gemeenten tot een betrouwbare partner die het verschil kan maken in een gebied. Daardoor zijn we steeds meer betrokken bij ontwikkeltrajecten. Vroeger kwamen we er pas bij als een project af was. Tegenwoordig zitten we al vanaf het begin met partijen aan tafel. Daardoor hebben we veel meer invloed en kunnen we echt een stempel drukken op de gebouwde omgeving en daar waarde aan toevoegen.’

WAT ZIJN DE LOCATIES VAN DE TOEKOMST? _

‘Mixed use gebieden op infrastructurele knooppunten zoals de Zuidas, Utrecht CS, het Beatrixkwartier in Den Haag en het CBD van Rotterdam. Een menging van functies brengt een gebied tot leven. Neem Utrecht CS. Dat was lange tijd een bouwput, maar door de verbeterde kwaliteit van het station, de openbare ruimte en menging van functies zoals winkels, woningen, kantoren en hotels, is het een dynamisch gebied geworden dat op elk moment van de dag levendig is en internationale allure heeft. Dergelijke gebieden hebben de toekomst.’

Wat kan Bouwinvest bijdragen aan een gezond werkklimaat in steden? ‘

Gezonde gebouwen en omgevingen creëren waar mensen graag verblijven. In samenwerking met stakeholders wordt doelgericht gewerkt aan tal van initiatieven, zoals opwekking van duurzame energie, goed binnenklimaat en veiligheid. Organisaties worden ondersteund door de faciliteiten en services die op flexibele basis kunnen worden gebruikt. Onze pijlers zijn: be good and have fun!’

Hoe ziet de werkende stad van de toekomst eruit? ‘

‘Gezond, smart en flexibel.’

Welke stad of kantoorlocatie fungeert voor u als lichtend voorbeeld? ‘

‘De kantoorontwikkeling Central Park naast Utrecht CS: werken en ontmoeten in een parkachtige omgeving op 45 meter hoogte met fantastisch uitzicht over de stad.’

Welk bedrijf heeft het meest innovatieve kantoor? ‘

‘Deloitte Digital; het gebouw en de locatie maken de positionering van de organisatie duidelijker en completer. Er is een perfecte match tussen:

- type medewerkers en gebouw;
 - inrichting kantoor en gebouwhistorie
 - bedrijfsdoelstellingen en gebruik van de ruimte
 - samenwerkingsvorm met klanten (in het gebouw wordt samen met klanten in projectteams gewerkt)
- Kortom, de locatie- en gebouwkeuze, de kantoorinrichting en het ruimtegebruik staan volledig ten dienst van innovatie die nodig is om klanten te ondersteunen in het digitale tijdperk.