

Vastgoed: een boeiende sector vol dynamiek

Joop de Vries

Drs. Joop de Vries is afgestudeerd econoom en neerlandicus. Hij is (mede)auteur van diverse studieboeken voor HBO en WO, waaronder het Handboek Corporate Finance & Treasury, Praktische Statistiek, PensioenZaken en Swaps, een wegwijzer. Voor de HAN verzorgt hij de lessen Rapportage aan de Opleiding VastGoed.

Resumé

De vastgoedsector is een bont geschakeerde markt waarop veel partijen actief zijn. Hierbij kunnen we denken aan professionele en institutionele beleggers, financiers, notarissen, fiscalisten, vastgoedmakelaars, taxateurs, advocaten, architecten, woningbouwcorporaties, overheden en vastgoedbedrijven. De vastgoedmarkt is daarnaast een dynamische markt. Trends die de huidige markt kenmerken zijn onder meer de transformatie van utiliteitsbouwwerken naar woningen, de segmentatie in de huizenmarkt, de leefomgevingsvoorwaarden, de verduurzaming, het systeemdenken en de residentiële bouw.

In dit artikel richten we ons op een aantal nieuwe trends en daarmee samenhangende variabelen, op de exploitatiekosten en in het bijzonder op een echelon nieuwe partijen die hun rol opeisen in de reguliere en commerciële vastgoedsector, zoals *de bancaire witwascontroleurs, de vastgoedinspecteurs en -adviseurs*. De witwascontroleurs zullen in het kader van dit artikel buiten beschouwing blijven. Het is echter wel duidelijk dat hun jacht op witwaspraktijken door criminelen met als gevolg sterke, opstuwende prijseffecten op vastgoedobjecten zal bijdragen aan een rem op de soms ongebreidelde groei van vastgoedprijzen.

Trends en variabelen in de vastgoedsector

Er zijn volgens Credion, een vooraanstaand vastgoedadviesbureau, enkele opvallende trends in de huidige vastgoedsector waar te nemen. Er is (1) *een sterke vraag naar residentieel vastgoed*, zeg maar bovenmodale woningen met veel licht en ruime interieurs, die vaak deel uitmaken van afgesloten wooncomplexen met vrijstaande woningen in een bij voorkeur aangename en gezonde leefomgeving. De financieringsvraag naar dit soort woningen is booming. Deze categorie investeringen geven vastgoedbedrijven namelijk zicht op stabiele kasstromen, redelijke rendementen en ook nog eens uitzicht op disproportionele waarde stijgingen.

Vervolgens is er sprake van 2) *een explosieve transformatie van kantoor- naar woonruimte*. Credion maakt daarnaast gewag van 3) *een sterke focus op duurzaamheid*, wat tot gevolg heeft dat financiering door grootbanken alleen maar kans op slagen heeft als vastgoedobjecten zijn voorzien van kwaliteitslabels en erkende, integrale inspectierapporten.

Een andere, opvallende trend is 4) *de verschuiving van een vastgoedontwikkelmarkt naar een -vervangingsmarkt*. Hierin krijgt het nieuwe *systeemdenken* volop ruimte zich te ontwikkelen. Systeemdenken gaat uit van een economisch systeem met gesloten kringlopen waarin gebruikte grondstoffen, materialen, eindproducten en energiebronnen worden hergebruikt. Dit houdt in dat aan de horizon een nieuwe economie gloort: *een circulaire economie*.

Interessant en uitdagend is 5) *het streven naar verduurzaming*. Dit is een verzamelnaam voor een aantal variabelen in de bouwsector die even uitdagend als innoverend zijn. Allereerst a) de transitie van gebouwen naar een CO2-neutrale omgeving als gevolg van klimaatveranderingen. Vervolgens b) de inzet van nieuwe innovatieve technieken, zoals modulaire bouw, 3D-printing en recycling van grondstoffen. Dan zijn er nog c) kansen op het gebied van cross-sectorale innovatie. Dat wil zeggen dat bedrijven en sectoren moeten leren over hun eigen schutting heen te kijken. Bouw - zo is thans de opvatting - gedijt het beste in een interdisciplinaire setting.

Bouwkosten en exploitatiekosten

Niet alleen bouwkosten maar ook exploitatiekosten dienen beheersbaar te blijven. Innovatie, verduurzaming, recycling en cross – sectorale bestuiving dragen bij tot het beheersbaar maken en zelfs tot het verminderen van de initiële bouwkosten. Maar bouwkosten zijn slechts één kant van de medaille. Aan de andere kant bevinden zich de *exploitatiekosten*. In het beheersbaar maken en prognosticeren van die kosten dragen vastgoedinspecteurs en - adviseurs steeds meer hun steentje bij.

Na de initiële bouw draait het vanuit de perceptie van de commerciële vastgoedsector in feite om *drie* kernvariabelen: *de huurinkomsten*, *de waarde* van het onderliggende vastgoedobject en *de exploitatiekosten*. *De huurinkomsten* zijn stabiele kasstromen die jaarlijks geïndexeerd (kunnen) worden. *De waarde van vastgoedobjecten* is in sterke mate afhankelijk van de groei en bloei van de economie, van de conjunctuur dus.

Exploitatiekosten zijn moeilijk te schatten, maar in geval van solide, actuele onderhouds - en inspectieverslagen worden deze uitgaande kasstromen voorspelbaarder en worden de rendementsberekeningen betrouwbaarder. Het zijn daarbij de vastgoedinspecteurs en - adviseurs die - hoewel zij zich voegen naar de wensen van de opdrachtgever en zich conformeren aan wet- en regelgeving - met hun inspectie- en adviesrapporten de staat van onderhoud op korte en langere termijn in kaart brengen. Navolging van rapportadviezen kan vervolgens de levensduur van objecten verlengen en de onderhoudskosten ervan structureel verminderen.

Vastgoedopleidingen

De overheid heeft via haar Rijks Vastgoedbedrijf (RVB) een initiërende rol gespeeld in de komst van een nieuw gilde experts in de vastgoedsector. Het betreft technisch opgeleide mensen die in de talrijke Rijksgebouwen inspecties uitvoeren op het gebied van onderhoud, energie, brandveiligheid en wet- en regelgeving. Het Rijks Vastgoedbedrijf maakt daarbij gebruik van een beproefde inspectiemethode die bij insiders bekend staat onder de naam: de RVB BOEI. Hiermee beoogt de RVB de kwaliteit van zijn onroerend goed naar een hoger plan te tillen. Ook binnen de reguliere vastgoedsector die vertegenwoordigd wordt door de Woningbouwcorporaties (WOCO's) is de vastgoedinspecteur en - adviseur in het bonte palet van vastgoedprofessionals niet meer weg te denken.

De Hogeschool van Arnhem & Nijmegen (HAN) biedt een vastgoedopleiding voor inspecteur en adviseur aan. Bijzonder aan deze opleiding is dat daarin de alom geprezen BOEI-methodiek centraal staat. Deze methodiek gaat uit van een integrale inspectiebenadering. Dit houdt in dat het beheer van het Rijksvastgoed gebaseerd is op de samenhang tussen Brandveiligheid, Onderhoud, Energie en Inzicht in relevante wet- en regelgeving. Ook in andere segmenten van

de bouwsector zoals die van de woningbouwcorporaties en het commerciële vastgoedbedrijf eisen vastgoedinspecteur- en adviseurs hun plaats op.

In 2020 viert de opleiding Vastgoed van de HAN haar 10-jarig bestaan. De opleiding is nog jong maar al wel trots dat zij niet alleen zoveel gecertificeerde vastgoedinspecteurs en -adviseurs heeft aangeleverd, maar ook omdat zij een bijdrage levert aan een kwalitatief solide staat van onderhoud, duurzaamheid en veiligheid in de vastgoedsector. Kortom, de vastgoedopleiding van de HAN boeit en bloeit en is klaar voor een nieuw decennium.

Op de site van Nive is gratis een tweede artikel (een whitepaper) vastgoed te vinden. Zie hiervoor de downloadpagina:

<https://niveopleidingen.nl/whitepaper-wat-financials-van-de-vastgoedsector-moeten-weten/>

Zie hieronder de leader:

Wat financials van de vastgoedsector moeten weten

Economische studieboeken en financiële opleidingen in het tertiair onderwijs besteden relatief weinig aandacht aan vastgoed. Basale begrippen en branchegerelateerde ratio's komen nauwelijks aan de orde. Dat is merkwaardig want de vastgoedsector is in al zijn schakeringen en met al zijn neveneffecten een belangrijke factor in de economie. Keerzijde is dat de markt weinig transparant, grillig en aantrekkelijk is voor vastgoedcriminelen. Hoog tijd dus om iets meer van die wereld af te weten. Een eerste aanzet daartoe is de bespreking van basisbegrippen uit de vastgoedkunde en uitleg van diverse ratio's die in het vastgoed gebruikt worden. De quotes in de tekst zetten aan tot reflectie.