

'DATA GAAN BELANGRIJKE ROL SPELEN BIJ EXPLOITATIE VAN GEBOUWEN'



TOM VAN PUTTEN
HEAD OF ASSET SERVICES
CUSHMAN & WAKEFIELD

Tom van Putten heeft intensieve jaren achter de rug. De fusie met DTZ Zadelhoff, de (Europese) integratie en de turbulente vastgoedmarkt zorgden voor de drukste tijd ooit. Maar nu staat de boel op de rit. Dus kan hij zich richten op datgene waar vastgoedexploitatie bij floreert: rust en regelmaat. 'Nu gaan we aan de slag met het verder optimaliseren van processen.'



Cushman & Wakefield is een grote internationale speler op de vastgoedmarkt met binnen een aantal takken van sport een groeiende Europese focus. Zo wordt er binnen Asset Services hard gewerkt aan het neerzetten van een Europese organisatie.

Het EMEA-team van Asset Services bestaat inmiddels uit 1600 mensen. Daarmee komt het bedrijf tegemoet aan de wens van grote beleggers om meer in Europees verband samen te werken in plaats van in aparte landen. Eenheid in financiële rapportages, in dienstverlening, kwaliteit en contracten is een belangrijke plus voor internationale beleggers. Dus is dat waar Cushman & Wakefield aan werkt. 'In de nieuwe aanpak hebben opdrachtgevers niet meer te maken met een propertymanager voor elk land, maar met één voor heel Europa. Die benadering is uniek', stelt Tom van Putten.

Samen met zijn team houdt hij zich bezig met asset- en propertymanagement in Nederland, België en Luxemburg. In die tak van vastgoedsport was het de afgelopen 1,5 jaar opvallend druk. Een reactie op de markt, verklaart hij. 'In de crisis werden er nauwelijks gebouwen verkocht. Vanuit exploitatieoogpunt was dat een rustige tijd. Maar toen het weer beter ging, moest de markt duidelijk een inhaalslag maken. Er is sprake van een enorme dynamiek. Veel aan- en verkoop, en dat zien wij terug in onze portefeuille. Wij verzorgen het propertymanagement voor zo'n 800 gebouwen, verspreid over Nederland. In 30 procent van de gevallen gaat het om nieuwe gebouwen, of een nieuwe eigenaar. Dat is extreem volatiel. Veel mensen vinden dit een gouden tijd omdat er veel transacties plaatsvinden, maar uit exploitatieoogpunt is zo'n dynamische markt een enorme uitdaging.'

FUSIE Ook intern was er veel te doen. Het stroomlijnen van de organisatie na de fusie met DTZ Zadelhoff in 2016 was een hele operatie, maar inmiddels is dat proces uitgekristalliseerd. Tijd voor nieuwe dingen. Van Putten verwacht dat de rust op de markt terugkeert. 'De afgelopen jaren lag de focus op de korte termijn en bewegen. Maar nu heeft iedereen zijn portefeuille op orde gebracht en kunnen er weer andere accenten gelegd worden. Nu kunnen we aan de slag met het optimaliseren van de processen. Dat is goed nieuws, want exploitatie is gebaat bij rust en regelmaat. Om de exploitatie te optimaliseren hebben we drie speerpunten benoemd: verduurzaming, meer service verlenen in gebouwen op locatie en het verstrekken van assetmanagementinformatie. We willen onze opdrachtgevers meer inzicht geven in de

performance van hun vastgoed door het genereren van relevante vastgoeddata.'

JIJ ZIT JE HELE LEVEN AL IN HET VASTGOED. WAT IS VOOR JOU DE AANTREKKINGSKRACHT VAN DEZE BRANCHE? 'De variatie. Vastgoed is altijd weer anders. De elementen die de vastgoedmarkt bepalen, zijn steeds verschillend. Tegen de tijd dat je aan een situatie gewend bent of die normaal vindt, is het speelveld alweer veranderd. Ook inhoudelijk spreekt het werk mij aan: je bent altijd bezig met opbouwen en creëren. En ik heb een klik met de mensen die er werken. Het is een interessant netwerk dat drijft op vertrouwen.'

JE BENT ARCHITECT GEWORDEN, OMDAT JE GOED KON TEKENEN. INMIDDELS ZIT JE AAN DE ADVIESKANT. VAN- WAAR DIE SWITCH? 'In mijn vak heb je twee mogelijkheden: of je houdt het potlood zelf vast, of je managet het proces. Ik heb voor dat laatste gekozen. Mijn studiegenoten kijken me soms wat meewarig aan, en zelf zeg ik weleens gekscherend dat ik ben "afgegleden" in het vastgoed. Maar dat is maar scherts. Uit carrière-perspectief was het een goede stap, en daarnaast vind ik het ook gewoon leuk om het proces te beïnvloeden. In deze functie kan ik veel voor elkaar krijgen en zorgen dat er een mooi gebouw of een mooie inrichting daadwerkelijk wordt gerealiseerd.'

WELK ASPECT VAN JE WERK SPREEKT JOU HET MEESTE AAN? 'Dingen voor elkaar krijgen. Het belangrijkste dat ik tijdens mijn studie heb geleerd is: iets van niets te maken. Iets creëren is enorm leuk. Daarbij maakt het niet uit of dat nu een gebouw, een werkomgeving of een bedrijf is. Het simpele feit dat je letterlijk vorm aan iets geeft, is fantastisch.'

HOE ZIET HET KANTOOR VAN DE TOEKOMST ERUIT? 'Het verschil tussen een kantoor en hotel is in hoog tempo aan het vervagen. Deze twee vormen van vastgoed groeien steeds meer naar elkaar toe. De huisvesting van een organisatie wordt gebruikt om je als bedrijf naar de buitenwereld te profileren en in de huidige markt is dat vooral de arbeidsmarkt. Maar wij zien ook dat bedrijven vooral willen dat hun eigen medewerkers het er naar hun zin hebben, efficiënt kunnen zijn en in een gezonde omgeving werken. Daardoor worden kantoren steeds meer ontmoetingsplekken met een hoog serviceniveau en een grote rol voor techniek. Technologie kan het leven van medewerkers een stuk simpeler en prettiger maken, doordat veel processen slimmer georganiseerd worden.'

ZITTEN JULLIE ZELF OOK IN EEN SLIM GEBOUW? 'Smart buildings en smart offices zijn in onze ervaring vooral handig voor locaties met echt grote aantallen



VOORUITBLIK 2019 ZAKELIJK

WAT ZIJN JOUW PLANNEN VOOR 2019?

'1. Meer opdrachten verwerven van beleggers die over de grenzen heen acteren. Daar zijn we nu een Europese organisatie voor aan het optuigen.'

'2. Een duurzame portefeuille creëren, door onze beleggers via een tool inzicht te geven in de investeringen die nodig zijn om te verduurzamen.'

'3. Intelligente data leveren. We werken samen met

onze researchafdeling aan een antwoord op de vraag hoe we data beter kunnen combineren en van toevoegde waarde voor opdrachtgevers kunnen laten zijn.'

WAT IS JE GROOTSTE UITDAGING?

'Klanten inspireren tot actie, zoals verduurzaming van hun vastgoed. De ambitie is er, maar daadkracht kan beter en er gaat veel "lost in translation". Elk fonds wil een groene portefeuille, maar fondsmanager, assetmanager, propertyma-

nager, technisch manager en leverancier spreken allemaal verschillende talen. Daardoor gaat veel informatie en slagkracht verloren. Uiteindelijk moet het gerealiseerd worden en dan moet "groen" vertaald zijn in technische specificaties.'

WAT GA JE KOMEND JAAR ANDERS AANPAKKEN?

We gaan ons meer naar buiten richten. De afgelopen 1,5 jaar zijn we vooral "met de motor bezig geweest". Nu moeten we weer gaan rijden.'

VOORUITBLIK 2019 PERSOONLIJK

WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2018?

'Wat ik me elk jaar voorneem: gezonder leven, sporten en me niet druk maken. Maar dat lukt eigenlijk nooit.'

WAT STAAT ER IN JE AGENDA WAAR JE JE OP VERHEUGT?

'Twee weken naar Zuid-Afrika, weer fietsen in Mallorca en zeilen in Griekenland.'

WAAR GA JE MEER TIJD EN AANDACHT AAN SCHENKEN? EN WAARAAN MINDER?

'Meer aan familie en vrienden. En ik wil minder energie stoppen in dingen die ik niet kan veranderen.'

GROOTSTE LES UIT 2018?

'We hebben als team veel veranderingen moeten managen: integratie, interne verhuizing, internationalisering, herstructurering, nieuwe arbeidsvoorwaarden, outsourcing en nieuwe IT-systemen. Tegelijkertijd was de markt turbulent door de aan-en verkopen van onze opdrachtgevers. En veel nieuwe opdrachten. Ik ben altijd in voor verandering, maar het kan ook te veel zijn. Ik had bij nader inzien wat minder voortvarend moeten zijn.'

TERUGBLIK 2018 ZAKELIJK

‘De grootste les van 2018: veranderen doe je stap voor stap.’

WELK CIJFER GEEF JE 2018?

‘Een 6 voor het eerste halfjaar. Maar het kan nog een 8 worden.’

BELANGRIJKSTE MOMENT.

‘Toen we merkten dat de veranderingen minder goed liepen, hebben we de hulp gevraagd aan het EMEA-team en dat heeft goed gewerkt. Dan merk je dat Cushman & Wakefield een echte internationale organisatie is.’

BESTE ZET.

‘Een goed team om me heen verzamelen, met hardwerkende loyale mensen die tegen een stootje kunnen.’

BESTE ZAKENLUNCH.

‘Cushman & Wakefield-lunch tijdens de MIPIM met uitzicht over de Croisette.’

VERSTE ZAKENREIS.

‘Niet ver, wel vaak. Londen, Luxemburg, Brussel, Frankfurt en Munchen.’

MOOISTE DEAL.

‘Hogeschool Rotterdam helpen door tijdelijke huisvesting te bieden in het WTC Rotterdam.’

BESTE BEURS.

‘PROVADA in Amsterdam.’

MOOISTE STAD.

‘Rotterdam.’

TOP 3-PROJECTEN.

‘Winnen van kantorenportefeuille van MN en Actiam. Renovatie WTC Rotterdam en het Secoya-project.’

OPVALLENDSTE NIEUWS.

‘Beursgang Cushman & Wakefield.’

BESTE FEEST.

‘Verjaardag van Cor van Zadelhoff.’

GROOTSTE IRRITATIE.

‘Alleen praten over duurzaamheid.’

GROOTSTE MISSER.

‘Denken dat outsourcing gemakkelijk is als je het

proces vooraf goed op orde hebt.’

BESTE NIEUWE RETAILCONCEPT.

‘Versmarkt in Houten van Altera. De markthal van Rotterdam in het klein.’

GROOTSTE VERLIES.

‘Deel van de retailportefeuille van Bouwfonds.’

WELK APP HET MEEST GEBRUIKT.

‘Skype for business.’

LEUKSTE SPONTANE

ONTMOETING.

‘Met de broers Koevermans van BRIQ Real Estate bij Café Roma in Cannes.

Bleken de zoons van mijn oude gymnastiekleraar van de middelbare school. Veel raakvlakken.’

BESTE EVENT.

‘DGBC Paris Proof.’

BESTE ZAKENBOEK.

‘Thinking, fast and slow van Daniel Kahneman.’

OPVALLENDSTE LINKEDIN-

BERICHT.

‘Het bericht over Nieuw Amsterdam van Jeroen Lokerse. Even slikken voor een Rotterdammer, maar vanuit internationaal perspectief begrijp ik hem wel.’

VASTGOEDMAN VAN HET JAAR.

‘Bram Adema, van CFP.’

VASTGOEDVROUW VAN HET JAAR.

‘Cornélie Arnouts, van Dentons.’

TALENT VAN HET JAAR.

‘Tim de Vries, van Cushman & Wakefield natuurlijk.’

BESTE KOFFIE.

‘Gewoon uit de automaat op kantoor.’

BESTE FOODCONCEPT.

‘Lunchmenu bij Karel V in Utrecht.’

TERUGBLIK 2018 PERSOONLIJK

‘De grootste les van 2018 was voor mij dat partnerschap bij Cushman & Wakefield iets anders is dan bij DTZ Zadelhoff en ik me niet meer moest gedragen of alles “mijn zaak” is.’

WELK CIJFER GEEF JE 2018.

‘Een 7.’

TOPSERIE NETFLIX.

‘Better call Saul.’

SPORTIEVE HOOGTEPUNT.

‘Vijf dagen fietsen in de heuvels van Mallorca met mijn oudste dochter en jongste zoon.’

GENIETEN.

‘Ben ik niet zo goed in. Op vakantie soms.’

INDRUKWEKKEND.

‘De ontwikkeling van het bedrijf van mijn oudste zoon Bob (De jongens van de Tekeningen/Flatland Agency).’

BOEK.

‘A Pattern Language van Christopher Alexander.’

WRANG.

‘De communicatie van de Russen over MH17.’

OPMERKELIJK.

‘De terugkeer van zeker vijf oud-collega’s naar onze club. Vind ik persoonlijk ook leuk om te zien.’

BESTE AANKOOP.

‘Foto van Hans Withoos – Flowers of White Sugar.’

Vakantie.

‘Sporaden Griekenland.’

BIOSCOOPFILM.

‘Blade runner 2049.’

DINER.

‘Met mijn vrouw in Gauchos aan de Plas, in Hillegersberg voor haar verjaardag.’

GOEDE TRADITIE.

‘Fietsen met vriend Rob en mijn oudste dochter Eva op zondagochtend en daarna ontbijten.’

LEUKSTE STEDENTRIP.

‘Lissabon.’

LEUKSTE FESTIVAL.

‘Nacht van de Kaap.’

BESTE ARTIEST.

‘Johnny Cash.’

BESTE SONG.

‘Boy named Sue.’

AVONTUUR.

‘Dit jaar naar Zuid-Afrika.’

INSPIREREND.

‘De foto’s die mijn jongste dochter Isabel maakt.’

AFSCHEID.

‘Het informele afscheidsfeestje van Mathijn van de Pas.’

KIPPENVEL.

‘Het telefoontje van mijn jongste zoon David dat hij een promotieplek heeft gekregen aan de Erasmus.’

ONVERGETELIJK.

‘Barry Hay die Brenda Lee ontmoet in het tv-programma van Ilse de Lange.’

Onverslaanbaar.

‘Rotterdamse mentaliteit.’

HARTVERWARMEND.

‘Vrienden van mijn dochter die in onze tuin ‘Slipping through my fingers’ van Abba zongen voor mijn vrouw op haar verjaardagfeestje.’

SPORTMAATJE.

‘Joan.’

ZWAAR.

‘Ja, 10 kilo te zwaar.’

DANKBAAR.

‘Dankbaar voor de kansen die ik heb gekregen en nog steeds krijg.’

ZORGWEKKEND.

‘De echte inflatie. Alles wordt snel duurder.’

GELUK.

‘Blauwe bessen eten met mijn kleinzoon.’

SMAKELIJK.

‘Roggecracker met zalm en avocado.’

TRAGISCH.

‘Ongeluk in Oss.’

HELD.

‘Tom Dumoulin.’

RESTAURANT.

‘Dewi Sri aan de Maaskade in Rotterdam.’

Jammer.

‘Het verlies van collega’s en DTZ Zadelhoff-tradities.’

VERGISSING.

‘Steeds weer te hard rijden op hetzelfde stuk autoweg.’

AFZIEN.

‘Van Hoek van Holland naar Rotterdam langs de Nieuwe Maas op de fiets tegen de wind in.’

ONMOGELIJK.

‘Niets.’

MEEST GELACHEN.

‘Bert en Ernie over “Zipje en Zopje, de avonturen van twee potloden”.’

VERDRIET

‘Weinig verdriet in 2018 gelukkig.’

NOOIT GEDACHT.

‘Dat ik regelmatig naar Luxemburg zou moeten voor C&W.’

EERSTE KEER.

‘Safari in Zuid-Afrika.’

GROOTSTE IRRITATIE.

‘Klusjesmannen die niet komen als je iets hebt afgesproken.’

ALLERGEZONDSTE.

‘Grieks eten.’



medewerkers. Voor ons kantoor in Utrecht, waar we met circa 150 medewerkers zitten, is efficiëntie veel belangrijker dan smart. En dit dan uiteraard in combinatie met het bieden van een fijne werkomgeving. Onze branche draait om het optimaliseren van processen van assetmanagers en vastgoedeigenaren, maar ook van onze eigen mensen. Daarom hebben we gekozen voor een kantoor in Utrecht, op loopafstand van het CS. Een perfecte uitvalsbasis, van alle gemakken voorzien. Opdrachtgevers spreken hier graag af.

WAT IS DE BELANGRIJKSTE TREND IN DE KANTOREN-MARKT?_De opkomst van hospitality-concepten in propertymanagement. Bedrijven kiezen steeds vaker voor een fullservicepakket en investeren in een mooie, efficiënte werkomgeving, waar mensen zich prettig voelen. De begane grond van kantoren verandert overal in open, gastvrije, informele omgevingen. Een soort hotellobby waar je makkelijk kunt vergaderen en elkaar ontmoeten. Grotere kantoren (boven de 10.000 m²) hebben een hospitality-manager die als aanspreekpunt fungeert voor alle huurders en die alle services in een gebouw coördineert, van receptie en catering tot vergaderruimte. Dat mes snijdt aan twee kanten. Huurders hoeven niet zelf te investeren in die voorzieningen, terwijl verhuurders hun gebouw dankzij die services makkelijker verhuurd krijgen.’

WELK THEMA MOETEN VASTGOEDEIGENAREN EN BELEGGEREN IN 2019 BOVENAAN OP DE AGENDA ZETTEN?_‘Duurzaamheid! Er wordt veel over gesproken, maar beschamend weinig aan gedaan. Dat is zorgelijk, want na 2023 mogen kantoren die geen energielabel C hebben, niet meer gebruikt worden. Over vijf jaar moeten we als branche zover zijn. Dat is

een enorme opgave, want 40 procent van de bestaande kantoren heeft dat label niet. Het is dus een van de belangrijkste dingen waar we op moeten focussen. Wetgeving prima, maar het gaat niet ver genoeg. Ik zou graag zien dat de overheid meer druk zet op de uitvoering. Dus even doorvragen: wat ben je van plan met je gebouwen, en welke maatregelen ga je treffen om te zorgen dat je over vijf jaar zover bent?’

WAAROM PAKT DE BRANCHE ZO SLECHT DOOR MET HET DAADWERKELIJKE VERDUURZAMEN VAN HET BEZIT?_‘Omdat het geen prioriteit heeft. Als we het over duurzaamheid hebben, gaat het vaak over zonnepanelen, windmolens of certificaten zoals BREAAM, LEED of WELL. Dat zijn dingen die tot de verbeelding spreken, maar de werkelijkheid is niet zo sexy. Als je van label A naar A plus wilt, gaat het daarover, maar 80 procent van de markt is bestaande bouw. Daar gaat verduurzaming vooral over het isoleren van de schil (dak, gevel en vloer), ledverlichting, een energiezuinige cv en het goed inregelen van installaties. Dat is geen spannende boodschap, maar dat is wel waarmee we de meeste winst kunnen behalen.’

WAT DOEN JULLIE DAAR ZELF AAN?_‘Wij hebben veel praktische kennis, verduurzamen aan de lopende band en hebben een tool, ontwikkeld door Corporate Facility Partners, die snel in kaart brengt wat er gedaan kan worden om gebouwen te verduurzamen. Wij zorgen ervoor dat al onze propertymanagers de beschikking krijgen over die tool, zodat wij onze eigenaren kunnen laten zien, wat er gedaan kan worden. Vervolgens is het aan hen om te besluiten dat ook daadwerkelijk te doen.’

WAT IS EEN PROJECT WAAR JE TROTS OP BENT?_‘WTC Rotterdam. Een iconisch gebouw dat al meerdere “levens” heeft gehad. We hebben een hospitalityteam ter plaatse onder leiding van Tom de Vries. We renoveren het gebouw en verduurzamen het met een heel pakket maatregelen zoals nieuwe installaties en ledverlichting. De toren heeft nu label A.’

OP WELKE INTERNATIONALE TREND MOETEN WE VOORAL INSPELEN?_‘Iedereen is bezig zijn data op orde te krijgen, want die gaan een steeds belangrijker rol spelen in het managen van gebouwen. Data vormen een schatkamer waar je in theorie veel mee kunt, maar in de praktijk is het ingewikkeld om er goed gebruik van te maken. Data geven inzicht in de performance van een portefeuille en door databronnen te combineren kun je trends signaleren.

De researchafdeling kan bijvoorbeeld leegstand koppelen aan databronnen en zo inzichtelijk maken hoe je burens presteren. Zo kun je data gebruiken om de positionering van je gebouw en de performance van je portefeuille te verbeteren. We staan nog helemaal aan het begin van die ontwikkeling, maar de rol van data zal de komende tijd snel groter worden. ■