VIDERES
WENDY VERSCHOOR, directeur

MET KLEINE STAPJES BRUGGEN BOUWEN

Wendy Verschoor heeft een enorme staat van dienst in de vastgoedwereld. Ze werkte onder meer bij Arcadis Nederland als directeur gebouwen, bij CBRE Nederland en was verantwoordelijk voor de vastgoedadviespraktijk van PwC Nederland. Vorig jaar richtte ze adviesbureau Videres op. ‘In de vastgoedwereld zie je veel alfamannen, vaak erg overtuigd van hun eigen gelijk. Testosteron, status en geld dus. Mijn taak is het dan om ook de andere kant te laten zien. In die zin ben je dan een beetje een Don Quichot.’

‘Als adviseur verandert je taak steeds. Op de top van de markt willen partijen nogal eens naar het buitenland. Dan gaat het bijvoorbeeld over de markt en fiscale regimes elders. In slechte tijden krijg je vragen over afdelingen kleiner maken. De laatste jaren gaat het veel over de nieuwe wet- en regelgeving. Binnen de vastgoedwereld kent men mij als een adviseur die onderwerpen aansnijdt waar je je niet altijd populair mee maakt, zoals compliance, maatschappelijk verantwoord ondernemen en integriteit. Ook het nadenken over implementatie van nieuwe technologieën die op de vastgoedwereld afkomen, staat nog niet echt hoog op de agenda. Binnen de vastgoedsector houden velen heus wel van technologie en gadgets. Maar ze denken veelal nog te weinig na over wat het betekent voor de organisatie. Terwijl de technologische ontwikkelingen versnellen.’

TAXATEURS EN MAKELAARS _ Want, zo zegt Verschoor, de mogelijkheden om bijvoorbeeld met sensoren allerlei data te meten en die data te combineren, nemen in rap tempo toe. ‘Je kan heel veel meten in de vastgoedsector, er zijn veel data. Voor taxateurs bijvoorbeeld zal dat betekenen dat hun rol gaat veranderen. Je zal steeds meer zien dat taxaties automatisch gegenereerd worden op basis van data. Als taxateur zal je dan met je tijd mee moeten gaan, meer een adviseur worden. Ook de rol van makelaars zal anders worden. Waar vroeger de makelaar bovenop alle gegevens zat en alle kennis had, zal er nu andere expertise worden gevraagd. Wat zijn de drijfveren van de klanten, welke strategische keuzes maken ze? Weet je echt wat je klant bezighoudt? Mijn taak is om taxateurs en makelaars bewust daarvan te maken. Want nu gaat het nog goed en is er geld en ruimte om te schakelen.’

ISOLEMENT _ Maar het gaat niet alleen om specifieke beroepsgroepen zoals taxateurs en makelaars, de gehele vastgoedwereld zal zich intensief met nieuwe technologie moeten gaan bezighouden. ‘De meer conceptuele types als architecten en ontwikkelaars denken er het meest over na. En in de boardroom gaat het ook steeds meer over nieuwe technologieën. Maar vaak zie je ook dat het zich beperkt tot eens een seminar bezoeken: dan zie je wat drones voorbijkomen en je hoort over sensoren. En weer op kantoor terug is het dan vaak business as usual. Zeker voor de gebruikers, zoals grote bedrijven, is huisvesting vaak nog een sluitpost en worden de consequenties van nieuwe technologieën niet helemaal overzien: wat is het werkelijk brede speelveld, wat gebeurt er als allerlei data worden gecombineerd? Natuurlijk neemt de aandacht wel toe. Men is er hier en daar ook mee bezig, maar grotendeels nog in isolement, het eigen projectje.’

PERFECT STORM _ Mensen denken vaak, het zal zo’n vaart niet lopen, weet Verschoor. ‘Maar ik zeg dan, het gaat veel sneller dan je denkt. Vergis je niet, een gebouw is een essentieel deel van je leven, je werkt of woont erin. Daar moet je heel secuur mee omgaan. Nu worden dingen mogelijk die onmogelijk leken. Sensoren kunnen informatie afgeven en automatisch en zelfstandig onderhoud gaan inschakelen. Heel erg mooi in principe. Maar als je 2 of 4 nieuwe technologische elementen bij elkaar brengt, waar kom je dan uit? Wie overziet dat? En wat betekent dit vanuit ethisch oogpunt? Nu worden de meeste data nog niet op persoonsniveau gegenereerd. Maar binnenkort misschien wel. Wat heeft dat dan weer voor impact? Misschien zegt het systeem wel opeens tegen een gebruiker, u mag de lift niet binnen. En wat gebeurt er als je een keer een perfect storm hebt en de techniek op hol slaat? Hoe zit het met privacy en ethiek?’

Videres biedt een heldere kijk op zaken

TWEE STAPPEN VERDER _ ’Als je met dit soorten dingen bezig bent, moet je dingen met elkaar verbinden, twee stappen verder denken. Dat is mijn rol, daar sta ik voor. Zodat bedrijven toekomstbestendig zijn. Want er komt altijd weer een crisis aan. En dan moet je klaar zijn voor wat er op ons gaat afkomen. En dan ben ik niet eens zozeer een visionair die alle technieken ziet die andere misschien niet zien. Ik ben meer een bruggenbouwer: hoe maak je het concreet. Hoe verbind je de technologie met je eigen bedrijfsvoering. Maar ook met ethiek en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Daarbij neem ik ze stapje voor stapje mee richting de toekomst. Niet een te grote stap ineens, want er moet ondertussen ook geld worden verdiend. Maar als je iedere keer kleine stapjes zet, verandert er toch wel degelijk veel.’

Wendy Verschoor

Welke mogelijkheden ziet u om met ideeën, concepten, visies, investeringen of andere initiatieven bij te dragen tot de gezonde toekomst van steden? ‘Smart cities zijn vaak nog een te groot en complex concept voor veel mensen. Ik denk dat je met kleine stappen mensen moet meenemen om het overzichtelijk te maken en te houden.’

_

Wat zijn echte trends als het gaat om werken in de nieuwe wereld? ‘De interactie tussen mens en technologie. De interactie is de echte trend.’
Hoe ziet de werkende stad van de toekomst eruit, volgens u? ‘Veel meer technologie overal. Dingen zullen ook veel meer door elkaar gaan lopen. Een kantoor is niet alleen meer een kantoor, je zal veel meer verwevenheid van functies gaan zien.’

_

Wat is de grootste uitdaging voor steden als het gaat om werken in combinatie met wonen en bereikbaarheid? ‘Amsterdam is een mooi voorbeeld. De stad groeit, maar voorzieningen zoals sportclubs en scholen groeien vaak niet mee. Publiek en privaat zullen daarin ook beter moeten samenwerken.’

_

Wat is het grote voorbeeld, de benchmarkt als het gaat om kantoren/werklocaties? ‘Ik vind het stoer dat CBRE juist buiten de Zuidas is gaan zitten, in de voormalige Peugeot-garage bij De Schinkel in Amsterdam. Dat is een beetje een soort industrieterrein. Een bold move, die vooral de jongere generaties wel waarderen.’

_

Van welke kantoorlocaties/projecten/ worden jullie enthousiast en waarom? ‘Van partijen die anders durven zijn.’

_

Welke technologieën en innovaties gaan het verschil maken? ‘Niet een techniek, maar juist de combinatie van technieken. Het grote gevaar is dat vaak slechts een technologie of innovatie eruit wordt gelicht, terwijl het om de combinatie gaat.’

_

Welk bedrijf heeft het meest innovatieve kantoor om te werken? ‘De usual suspects, zoals CBRE en Edge Technologies, maar ook Booking en Nike zijn heel innovatief.’