

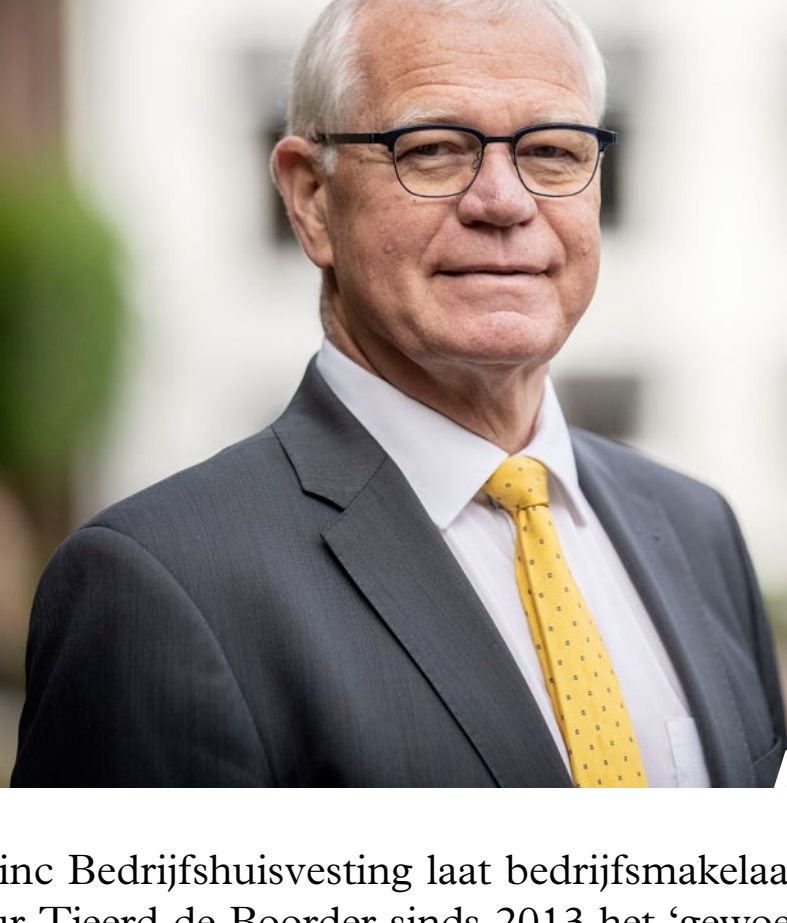
NET ALS COMMERCIEEL VASTGOED IS OOK BINC BEDRIJFSHUISVESTING ALTIJD IN BEWEGING

ma di wo do vr

15 OKTOBER 2021

VISIE PRESENTEERT

de Utrechtse VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN deSTAD

Met Binc Bedrijfshuisvesting laat bedrijfsmakelaar en taxateur Tjeerd de Boorder sinds 2013 het ‘gewoel der stad’ in Utrecht en Amersfoort goeddeels aan zich voorbij gaan. Gevestigd in Zeist en gewapend met een karrevracht aan kennis en ervaring, heeft het NVM Business-lid zijn handen vol aan het commerciële vastgoed in - ruwweg - het oosten van de provincie Utrecht en het westen van Gelderland.

In zijn lange carrière heeft De Boorder zich naar eigen zeggen één dag intensief bezig gehouden met woningen. ‘Dat was tijdens de vaktest. Woningmakelaardij is echt een heel andere tak van sport. Commerciële vastgoed ligt mij veel beter, in de bedrijfsmakelaardij heb ik me altijd als een vis in het water gevoeld.’

Al voor hij in 2013 Binc Bedrijfshuisvesting oprichtte, was de focus van De Boorder verschoven van de stad naar de oostflank van de provincie Utrecht. ‘Van Muiden in het noorden tot Wijk bij Duurstede en Culemborg in het zuiden, ken ik het ruitvormige gebied tussen de stad Utrecht en Amersfoort als geen ander. Tegen een mooie transactie of taxatie in een van die steden zeggen we geen ‘nee’, maar die lokale markten worden toch vooral beheerst door een aantal grote partijen. In plaatsen als Zeist, Driebergen en Soest kunnen wij ons veel meer onderscheiden dankzij onze kennis en ervaring.’

Veel overeenkomsten

Hoe verschillend de plaatsen ook zijn, wat commercieel vastgoed betreft zijn er volgens De Boorder ook verrassend veel overeenkomsten. ‘Hoewel je tijdens de coronapandemie een opleving zag en de leegstand bij retail zelfs tijdelijk zag afnemen, omdat veel mensen de grote steden even links lieten liggen, blijft het bij winkels lastig. In het verlengde daarvan zijn de huurprijzen gedaald en hebben flexibele huurprijzen of andere creatieve oplossingen hun intrede gedaan. Overigens zijn de huurprijzen in de retail nu wel gestabiliseerd.’

In vrijwel alle kleinere plaatsen ontkom je desondanks niet aan het comprimeren van de kernwinkelgebieden, wat via transformatie ruimte vrijmaakt voor nieuwe functies als wonen en zorg. Wat de bedrijvigheid betreft zie je in de oostflank van Utrecht veel zakelijke dienstverlening. Vergeleken met een stad als Utrecht is de schaal van de kantoren en bedrijfsgebouwen kleiner.’

Mooie, bosrijke omgeving

Grote delen van het werkgebied van Binc Bedrijfshuisvesting worden gekenmerkt door een mooie, bosrijke omgeving. De Boorder: ‘Veel landhuizen en villa’s hebben in het verleden hun woonfunctie verloren en huisvesten momenteel één bedrijf of meerdere bedrijven. Anders dan in bijvoorbeeld Muiden, waar ik betrokken ben bij de verhuur van de winkelpanden in het nieuwe woon- en werkgebied De Krijgsman, zie je in het oosten van Utrecht weinig tot geen nieuwbouw van kantoren en bedrijfspanden. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan een regionale toekomstvisie op bedrijvigheid, maar daar hebben we de komende jaren niets aan.’

Meer aandacht voor e-commerce

In navolging van Triodos Bank verwacht De Boorder dat er op termijn rond het NS-station Driebergen-Zeist nog ruimte komt voor kantoren. ‘Bedrijven die willen uitbreiden of verkassen kunnen nu geen kant op, omdat de bestaande bedrijfsterrainen vol zitten. Ondersteund door een prima NV als Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), valt via herontwikkeling zeker nog ruimte te creëren. Dat neemt niet weg dat er sprake is van schaarste. Daar moeten we iets mee. Het klinkt een beetje wrang, maar er gaat straks wat ruimte ontstaan omdat er bedrijven wegvallen die als de corona-ondersteuningsmaatregelen stoppen het hoofd niet meer boven water kunnen houden. Aan de andere kant zie je ook binnen de retailsector ondernemers die de pandemie juist hebben aangegrepen om te groeien, bijvoorbeeld door meer aandacht te besteden aan e-commerce als aanvulling op de bestaande winkel.’

U bent halverwege



‘IK BEN EEN GROOT VOORSTANDER VAN EEN ZELFSTANDIGER POSITIE VAN NVM BUSINESS BINNEN DE NVM’

Geen stolp over het gebied

Dat een gemeente als Zeist tegenwoordig minder snel toestemming geeft voor het transformeren van kantoren naar woningen, vindt De Boorder terecht. ‘Voor de lokale en regionale economie is het belangrijk dat je voldoende bedrijvigheid houdt en dat er ’s ochtends ook mensen vanuit Utrecht deze kant op komen, om hier te gaan werken. Natuurlijk is het hier prachtig wonen, met al dat groen, maar we moeten geen stolp over het gebied zetten. Voor bedrijven betekent dat: de huidige bebouwingsgrenzen zijn niet heilig. En voor woningen betekent dat we bij de nieuwbouw van appartementencomplexen hoger gaan bouwen dan nu nog als ‘passend bij Zeist’ wordt beschouwd.’

Goede naam als taxateur

Illustratief voor de marktpositie en creativiteit van Binc Bedrijfshuisvesting is dat de omzet tijdens de coronacrisis niet stagneerde. ‘Integendeel,’ verzekert De Boorder, die in maart een samenwerkingsverband aanging met Drieklomp Makelaars en Rentmeesters dat zich richt op het luxe segment van de woningmarkt. ‘Los van de vele transacties die we tot een goed einde wisten te brengen, hebben we met een groot aantal taxaties per jaar ook op dat gebied een betrouwbare naam hoog te houden. Voor ons is het ook echt iets om ons mee te onderscheiden, omdat we het werkgebied en de markt als geen ander kennen. Neem van mij aan dat een taxatie van een kantoorvilla aan de rand van het bos lastiger is dan de taxatie van een groot kantoor op een bedrijvenpark als Papendorp.’

Grote verschillen

De Boorder is niet alleen bestuurlijk actief binnen het georganiseerde bedrijfsleven in Zeist en omgeving, maar draagt als bestuurder ook al jarenlang zijn steentje bij binnen NVM Business. ‘Sinds enkele jaren zit ik in de ledenraad. Ik ben een groot voorstander van een zelfstandiger positie van NVM Business binnen de NVM, want wat werkwijze, doelgroepen, uitdagingen en wet- en regelgeving betreft zijn de verschillen tussen ‘wonen’ en ‘werken’ echt heel groot.’

Volgens De Boorder speelt NVM Business een belangrijke faciliterende rol bij het analyseren, interpreteren en vermarkten van de schat aan data die de 900 leden, waaronder Binc Bedrijfshuisvesting, dagelijks verzamelen. ‘Dat de taxatiwereld verandert door het toenemende gebruik van technologie en data, is een gegeven. Daar moet je niet voor weglopen maar juist proberen te omarmen.’

Een onderwerp dat ook regelmatig op de agenda van de ledenraad van NVM Business staat, is de Energielabel C-verplichting die vanaf 2023 gaat gelden voor veel kantoren. ‘Een uitdaging,’ noemt De Boorder het. ‘Omdat veel eigenaren en huurders van kantoren tijdens de coronapandemie in de overlevingsstand hebben gestaan, denk ik niet meer dat de planning haalbaar is. Ook al omdat veel maatregelen gewoon niet haalbaar zijn, technisch of financieel, bijvoorbeeld in oude kantoorvilla’s die net geen monument zijn. Ik verwacht dat er uitstel komt of dat de verplichting linksom of rechtsom wat wordt afgezwakt.’



Tjeerd de Boorder

Lekkerste koffie:

Op kantoor

Mooiste gebouw:

Lastig. Het is ook appels met peren vergelijken.

Het duurzame gebouw van Triodos Bank kun je niet vergelijken met een monumentaal pand in het centrum van Utrecht

Eerste herinnering aan Utrecht:

Mijn belangrijkste herinnering is mijn eerste zelfstandige

taxatie in Utrecht

als toen nog beëdigd taxateur

Waar ben je in Utrecht als je tijd voor jezelf hebt:

Met een kop koffie op een terras aan de gracht of op de koffie bij mijn

oudste dochter, die in Utrecht woont. Mijn familie is alles voor me

Passie:

Mijn Porsche 911 cabrio uit 1999

Netfix:

Kijk ik niet veel, want: te weinig tijd, maar de

eerste afleveringen van La Casa de Papel vond ik spannend en knap gemaakt

Ontspanning:

Het water op. Zeilen.

Dat kan heel simpel op de Vinkeveense Plassen zijn, maar met een

zeiljacht van dertien meter op het IJsselmeer vind ik ook schitterend

Perfekte dag:

De dag waarop je ’s avonds denkt: ik heb vandaag alles gedaan wat ik van plan was. Dat lukt dus nooit

Waar ben je het meest dankbaar voor:

Mijn gezondheid en mijn gezin. Mijn dochters

zijn uitgelopen, maar we zijn nog steeds heel hecht. Dat doet mij als familieman ongelofelijk veel plezier

vgvisie.nl