

UNISTONE REAL ESTATE: MEER VERSTAND VAN KANTOREN

Wie weet er nu beter waar kantorengebruikers op zitten te wachten dan een huurder die zelf ruimte gaat aanbieden op de markt? De broers **Ad** en **Jean Nederlof** laten met Unistone Real Estate overtuigend zien dat grondige kennis van de eindgebruiker loont. Ze denken volop mee: in het vastgoed maar ook in de aanvullende dienstverlening.

Het is een heuse familieonderneming. Niet alleen de broers **Ad** en **Jean Nederlof** zijn actief binnen Unistone Real Estate, ook **Ad** zijn oudste zoon is medeaandeelhouder. Vijftien jaar zijn de heren inmiddels actief op de kantorenmarkt. Daarvoor als huurder in de ICT-sector, met name vanuit het bedrijf Enovation waar **Jean Nederlof** leiding aan gaf. Ze maakten regelmatig groeistruipen van de onderneming mee, die de noodzaak van extra meters kantoorruimte deed voelen. Omdat het bedrijf op meerdere locaties was gevestigd, bleek het bij huren echter een lastige zaak. De list die werd verzonnen: eigenhandig vijf kantoren aankopen op het Rivium-business park (Capelle aan den IJssel) en zelf de regie gaan voeren over de huisvesting. Een interessante bijvangst daarbij was dat risico's konden worden gespreid, door naast de ICT-business ook in vastgoedexploitatie te investeren. In 2019 vonden acquisities plaats in opnieuw Capelle aan den IJssel, Den Haag en Zeist, steeds in de vorm van duurzame, state-of-the-art kantoorpanden. Met de gebruikers daarvan worden intensieve banden onderhouden. 'We denken met ze mee. In de ontwikkeling van hun bedrijf, in hun vastgoedbehoefte, in alles.'



IN EEN PAAR JAAR TIJD IS JULLIE VASTGOED- PORTEFEUILLE VERDUBBELD, VAN 13.000 NAAR 26.000 M². ZET DIE GROEI DE KOMENDE TIJD VERDER DOOR?

Ad: 'Dat is wel de ambitie. We willen elke jaar vijf jaar verdubbelen. Naast onze drie locaties – waar uitbreiding mogelijk is – zetten we sinds kort ook in op residentieel. We kopen luxe woningen aan in de nabijheid van internationale scholen, om ze te verhuren aan

expats. Ook daarbij geldt dat risicospreiding nooit verkeerd is.'

Jean: 'Overall zien we niettemin dat de kantorenmarkt momenteel een goede ontwikkeling doormaakt, ook in de metropoolregio Den Haag-Rotterdam. In 2016 werden er nog panden aangeboden die lang leeg hadden gestaan, daar is nu geen sprake meer van. Voor de gebruikers geldt dat zij zeker in Rotterdam een goed passend

aanbod kunnen vinden, er is voor elk wat wils.'

WAARIN SCHULT DE TOEGEVOEGDE WAARDE VAN DE AANPAK VAN UNISTONE?

Ad: 'Anders dan de meeste verhuurders benaderen wij huurders vanuit de wensen die wij zelf hebben. Kijkend vanuit onze ICT-ervaringen hechten we aan een goede receptie, een restaurant, goede spreekkamers,

Ad en Jean Nederlof



Interieur VANAD
Campus



De Dreef Zeist



‘VANUIT DE GROEISTRATEGIE ONTZORGEN WIJ ONZE HUURDERS’

een duurzaamheidslabel A. We zijn in de ICT gewend ons te verdiepen in een ander bedrijf: wat zijn daar de processen, de business rules. Daar moet je kennis over opbouwen voordat je een oplossing kunt aanbieden. En zo werken we ook nu. Empathie staat voorop. Vanuit een coachende rol.’

Jean: ‘We kiezen in de verhuur nadrukkelijk voor bedrijven met een groeipotentie van 10 à 20 procent en een goede solvabiliteit. Zij kampen met dezelfde problemen waar wij ook mee te maken hadden. Van daaruit komen en blijven we in gesprek. Zodat ze niet steeds met een huisbaas om tafel moeten wanneer ze weer uit hun jasje groeien. Wij zijn dat moment voor: vanuit de groeistrategie ontzorgen wij onze huurders. Met succes, de bezettingsgraad van onze panden ligt momenteel boven de 90 procent.’

PLEGEN JULLIE OOK INVESTERINGEN IN DE PANDEN DIE JULLIE AANKOPEN?

Ad: ‘Wij weten zelf hoe belangrijk bedrijven duurzaamheid vinden, daar passen we ons vastgoed nadrukkelijk op aan. Die investeringen nemen we ook voor onze eigen rekening. In het kader van: als je niet kunt delen, kun je ook niet vermenigvuldigen.’

Jean: ‘Een heel actueel vraagstuk is uiteraard de impact van de Corona-crisis. Wat gaat dat betekenen voor de ruimtevrage per medewerker? We vragen ons dat af voor onze eigen kantoorruimte en voor die van onze huurders. Hun medewerkers keren straks terug naar kantoor: hoeveel ruimte is er dan nodig in de anderhalve metersamenleving? Het is een zoektocht naar het aanbieden van flexibiliteit. Overigens is het gek genoeg maar goed – bij wijze van spreken – dat deze crisis



JEAN NEDERLOF

PASSIE:
sport

VERBORGEN TALENT:

Moeilijke zelf te beantwoorden...., ik kan goed luisteren zeggen veel mensen

BIJLEREN:

Beter leren omgaan met de commercieel vastgoed makelaars

MISSIE 2020:

Gezond leven, balans gezin – werk - hobby

DIT RAAKT MIJ

PERSOONLIJK:

Vervuiling van de wereld

INSPIRATIEBRON:

Succesvol bezig zijn

ULTIEME ONTSPANNING:

Vakanties met zee, zon en gezelligheid

LEUKSTE STEDENTRIP:

De leukste Düsseldorf, de mooiste Parijs

BESTE ZAKENDINER:

Grieks eten

BESTE KOFFIEZAAK:

De Dwarsligger in Leidschendam

WELKE MOGELIJKHEDEN ZIET U OM MET IDEEËN, CONCEPTEN, VISIES, INVESTERINGEN OF ANDERE INITIATIEVEN BIJ TE DRAGEN TOT EEN GEZOND WERKKLIJMAAT IN STEDEN?

‘Mensen zullen anders gaan werken. Zoeken wel sociale contacten. Kantoren moeten daarop inspelen. Wij doen dat door naast hele panden of verdiepingen ook kamers te verhuren. Naast de kamer krijgt men receptie ondersteuning,

spreekkamers, trainingsruimtes, bedrijfsrestaurant, wandelroutes, barretjes enz.. De jongere medewerkers willen nu eenmaal anders werken dan de oudere medewerkers. Extreem gesteld moet men in een zitzak kunnen zitten met een laptop op schoot dan wel in een eigen kamer met bureau en spreektafel. Soms wil men beide kunnen. We geloven ook in hybride werkplekken, locatie ongebonden werken. Thuis, in een hotel, op een terras, op kantoor, in een spreekkamer of gewoon die zitzak.’

WAT ZIJN DE TRENDS ALS HET GAAT OM WERKEN IN DE NIEUWE WERELD?

‘Wij vragen ons af, welke nieuwe wereld. Veel trends zijn al lang geleden opgestart. We gaan er niet nog bij verzinnen. Wij moeten zorgen dat we aan al die nieuwe trends kunnen voldoen. Wel zien we ontwikkelingen die leiden tot minder vliegen en meer werken met de moderne technologieën zoals Zoom en MS

Teams. We zien mensen minder aansluiten in files en meer van huis uit werken. Zag een bedrijf die tuinkantoren maakt. Dus een kantoor in je tuin waar je rustig en ongestoord kan werken. Wij zouden dat soort kantoren kunnen leasen. In plaats van een auto dus een tuinkantoor leasen. Wij verwachten dat de toverwoorden zijn “vertrouwen” en “flexibiliteit”. We moeten mensen erop vertrouwen dat waar ze ook werken dat ze ook werken. Daarnaast moeten we mensen de optimale flexibiliteit bieden om daar te werken waar ze zich het lekkerst in hun vel voelen.’

HOE ZIET DE WERKENDE STAD VAN DE TOEKOMST ERUIT, VOLGENS JULLIE?

‘Hoe ziet die er uit? In de toekomst zullen steden geen ontwikkeling doormaken zoals Amsterdam. Dat wordt langzaam maar zeker een openluchtmuseum. Een stad moet werk, studiemogelijkheden en cultuur bieden, een enorme verscheidenheid aan sport faciliteiten hebben, een

autovrij centrum hebben, veel plekken hebben waar de jeugd zich kan vermaken. Vandalisme ontstaat door verveling. Er moeten goede restaurants en bars zijn. Er moet stadsverwarming komen en een stedelijk wifi-bereik. De stad moet leven en dus een gezonde plek zijn zonder vervuiling. Mooie parken en vrije baan voor fietsers en wandelaars. Max snelheid voor auto's 30 km per uur. Want de stad moet bovenal veilig zijn. Dus met 5G en veel camera's.’

WELKE ROL SPELEN GEBOUW EN LOCATIE IN DE NIEUWE WERKWERELD?

‘De gebouwen moeten mee gaan met hun tijd. Het is een kantoor, maar als functie is het een sociale ontmoetingsplaats. Dus het gebouw moet zo ook ingericht zijn. Wanneer je niemand wil ontmoeten werk dan van huis. Of vanuit je tuinkantoor. Moet je met collega's overleggen, een team effort doen of met klanten praten, dan regel je dat op je kantoor. We

moeten af van de aanwezigheidsplicht. We moeten ook af van die stomme werkuren van 9.00 tot 17.00 uur. Van maandag tot vrijdag. Doe je werk wanneer het jou uitkomt en doe het goed. Ik (Ad) werk op die wijze al meer dan 50 jaar en ik heb altijd meer gedaan dan ik beloofde te doen. Ik werkte soms wel 60 tot 70 uur per week, maar zo voelde het niet. De locatie moet aan één belangrijke factor voldoen en dat is makkelijk bereikbaar zijn. Met het openbaar vervoer, met de (elektrische) fiets, maar ook met de auto.'

HOE BELANGRIJK IS ECHT SAMENWERKEN?
'Samenwerken is belangrijk want niemand kan in zijn eentje succesvol zijn. Samenwerken met collega's, maar ook met opdrachtgevers en soms beide is belangrijk. Mensen hebben elkaar nodig om optimaal te functioneren. Er zijn veel zaken waar we geen diepgaande kennis over hebben, maar andere mensen hebben die kennis wel. Dus samen zijn we sterker.'

WAT IS HET GROTE VOORBEELD, DE BENCHMARK ALS HET GAAT OM HET IDEALE KANTOOR/ WERKLOCATIE?

'Wij kijken nooit naar andere bedrijven. Wij luisteren naar onze opdrachtgevers en proberen al hun wensen in te willigen. Zo doen we dat ook in de ICT-industrie. Er zijn geen twee bedrijven hetzelfde en dus heeft ieder bedrijf haar eigen filosofie. Het gekke is dat wanneer je de wensen van je opdrachtgevers heilig verklaart, je vanzelf een vooruitstrevend bedrijf wordt. Onder de klanten en op de werkvloer van je bedrijf ontstaan de beste ideeën en het is zaak de communicatielijnen zo in te richten dat er nergens een idee blijft hangen. Onze benchmark zijn de wensen van onze klanten en medewerkers.'

WELKE TECHNOLOGIEËN EN INNOVATIES GAAN IN KANTOREN HET VERSCHIL MAKEN?
'Moderne werkplekken vereisen moderne technologie. De snelheid speelt een grote rol. Veiligheid

speelt een grote rol. Flexibiliteit is heel belangrijk. Dus iedere werkplek moet verbonden worden met het snelst mogelijke netwerk. Zekerheid kan verkregen worden door een goed back-up, dat geldt ook voor elektriciteit. Ventilatie is belangrijk, kijk naar de problemen rond Corona. Dus een goed ventilatiesysteem is een must. Steeds meer mensen kiezen voor een elektrische auto, laadpalen zijn een must. Maar ons standpunt "Go Digital, Stay Human" blijft van kracht. Mensen kunnen ondersteunt worden door robot technologie, maar zullen niet vervangen worden door robots.'

WELKE BEDRIJF HEEFT HET MEEST INNOVATIEVE KANTOOR?
'Dat hebben wij toch? Het is arbitrair deze vraag. Immers welke eisen stellen de huurders of liever gebruikers? De digitalisering zet door, dus een digitaal kantoor is een must. Maar wij kennen mensen die alleen tevreden zijn met een geweldig



bedrijfsrestaurant. Anderen juist met een fitness centrum. Weer anderen met een kinderopvang. Invalide mensen verwachten een invalide toilet en gemakkelijke toegankelijkheid. Luie mensen willen de auto bij de voordeur parkeren. Veel mensen roken nog en willen een "Salon du Fumé" met professionele afzuiging, enzovoorts. Zeg het maar. Het meest innovatieve kantoor is het kantoor dat niets te wensen overlaat.'

AD NEDERLOF

PASSIE: Sport
VERBORGEN TALENT: Moet je mijn vrouw vragen
BIJLEREN: Hoe ouder je wordt hoe meer je je realiseert hoe weinig je weet
MISSIE 2020: Corona overleven, zowel privé als zakelijk.
DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK: Kinderleed en vooral honger onder kinderen
INSPIRATIEBRON: Mensen zoals Steve Jobs, Larry Elisson

en op Onroerend Goed gebied mijn neef Rob Nederlof
ULTIEME ONTSPANNING: Met de bolle kant boven op het strand van de Algarve
LEUKSTE STEDENTRIP: De steden vermijden
BESTE ZAKENDINER: Indonesische rijsttafel
BESTE KOFFIEZAAK: Starbucks



'ANDERS DAN DE MEESTE VERHUURDERS BENADEREN WIJ HUURDERS VANUIT DE WENSEN DIE WIJ ZELF HEBBEN'



Oude Middenweg 55 Den Haag



The Bridge, Rivium Capelle

nu plaatsvindt en niet in 2010. Toen hadden we het thuiswerken als samenleving lang niet zo gemakkelijk kunnen accommoderen. Laat onverlet dat we de komende tijd voor heel grote uitdagingen staan.'

Ad: 'Het is een crisis die we nog niet eerder hebben meegemaakt, van een andere soort. De uitkomst is onvoorspelbaar.'

HET RIVIUUM-GEBIED IN CAPELLE AAN DEN IJSSEL ONDERGAAT MOMENTEEL EEN INGRIJPENDE TRANSFORMATIE. DENKEN JULLIE DAARIN MEE, ALS BELANGRIJKE STAKEHOLDER?

Jean: 'Daar hebben we zeker ideeën over. Rivium als geheel wordt veel meer een

gemengd gebied waar bijvoorbeeld ook de woonfunctie aan wordt toegevoegd. Naar ons idee een uitstekende zaak, het wordt er veel levendiger en leuker van. Daarbij biedt het voor ons ook weer extra kansen. Onze kantoren in het deelgebied Rivium Quadrant – waar we de helft van alle vierkante meters in bezit hebben – raken alleen maar meer in trek. **Ad:** 'Het perspectief voor het nieuwe Rivium spreekt mij zeer aan. Dit wordt de tweede skyline voor Rotterdam! Een economisch kerngebied dat van groot belang is voor de hele Rotterdamse regio. We denken daar zeker volop in mee. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de ambities die de gemeente Capelle aan den IJssel heeft voor de verduurzaming van het gebied. We zijn daarin van goede wil maar wijzen ook op andere zaken, zoals de wensen van de eindgebruikers. Het is uiteraard mooi om als gemeentepolitiek de wens op tafel te leggen dat alle auto's van het maaiveld af gaan maar wie gaat vervolgens het ondergronds parkeren betalen? Bij de ontwikkeling van nieuwe kantoren is dat mogelijk een eis die meegenomen kan worden maar bij bestaande gebouwen ligt dat heel anders. Het is aan ons om dat soort zaken helder bij de overheid voor het voetlicht te brengen.' ■