

CBRE Dutch Office Fund

# Vijfsterren service op de werkplek

Vroeger konden aanbieders van commercieel vastgoed vertrouwen op de kracht van hun objecten, tegenwoordig moeten zij huurders en gebruikers echt het hof maken. Het CBRE Dutch Office Fund (DOF), onderdeel van CBRE Global Investors, heeft de handschoen opgepakt. 'De stip op de horizon is een DOF community.'

In de VS heeft het 5-Star World Wide programma van CBRE Global Investors zijn intrede gedaan. Hard werken gaat voortaan samen met jezelf ontspannen in de fitnessruimte, snel je kleren laten stomen of fijne uitgaanstips aangereikt krijgen. Ook Nederland zal kennis gaan maken met deze vijfsterren service op de werkplek.

## Vooruitstrevende rol

Het klinkt onwennig zo niet vreemd: een beleggingsfonds in kantoorvastgoed dat dergelijke diensten beschikbaar stelt aan gebruikers. Het illustreert hoe de kantoorvastgoedwereld verandert. In hun streven steeds meer toegevoegde waarde te leveren, verschuift de sector de aandacht van de 'stenen' naar de huurders en ad ultimo naar de gebruikers van de vierkante meters. DOF speelt in dat proces een vooruitstrevende rol.

'Onze assetmanagers gaan naast de make-laar ook altijd mee bij een eerste bezichtiging,' licht Fund Manager Frederique Weber een kenmerkende gewoonte van DOF toe. 'Zij kunnen als kantoor-specialisten direct sparren met potentiële huurders over de meest efficiënte ruimte-indeling en -gebruik. Hebben zij behoefte aan vaste werkplekken, flexibele werkplekken of een combinatie daarvan? Het nieuwe werken is actueel. Wij weten exact wat daarbij komt kijken.'

## Huis van de verbinding

Waar deze huurders in ieder geval verzekerd van zijn, is een hoogwaardige kantooromgeving. DOF heeft posities in de belangrijkste economische centra van Nederland en is eigenaar van iconische gebouwen als WTC Amsterdam, Beatrix II in Den Haag, Delftse Poort in Rotterdam en het nog te realiseren WTC Utrecht, dat gepland staat om in 2018 open te gaan.

Frederique Weber: 'Wij hebben een voorkeur voor gebouwen die plaats bieden aan meerdere huurders, van kleine tot middelgrote en grote bedrijven. Multi-tenancy staat garant voor dynamiek en verbinding, waaruit nieuwe samenwerkingen en businesskansen voortvloeien.'

## Op een presenteerblaadje

Daarnaast heeft DOF naam gemaakt in duurzaam kantoorvastgoed. Het heeft een complex van – technische – maatregelen doorgevoerd, die waarborgen dat de impact van de gebouwen op mens en maatschappij zo gering mogelijk is. Een klein, maar aansprekend voorbeeld is de Energy Monitor App die DOF in 2013 in omloop heeft gebracht. In hun werkomgeving kunnen gebruikers – elk kwartier – op hun smartphone hun energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot meten en daarmee ook verlagen. Immers, verbetering begint met bewustwording.

Steevast krijgt DOF in het GRESB-onderzoek (Global Real Estate Sustainability Benchmark) een Green Star, de hoogste kwalificatie. Al drie jaar op rij voert het de Europese ranglijst aan van meest duurzame aanbieders van kantoorvastgoed. Frederique Weber: 'Je ziet ook dat huurders onze duurzame huisvestingsoplossingen integreren in hun beleid voor maatschappelijk verantwoord ondernemen. Het wordt hen op een presenteerblaadje aangeboden.' 'Duurzaamheid is voor ons ook een gezond

'Het nieuwe werken is actueel. Wij weten exact wat daarbij komt kijken.'

werkmilieu creëren en bijdragen aan het welzijn van mensen over langere termijn, zodat zij ook maximaal productief zijn,' vult Cor Treure aan. Hij is Senior Service Manager en Manager Sustainability bij DOF.

## 5-Star World Wide

Hoe kun je medewerkers zich prettig laten voelen in een kantoorgebouw en hen volledig in hun kracht zetten? Dat wordt meer en meer de centrale vraag voor DOF. Daarbij verlegt het telkens grenzen. Waren we net gewend aan 'shared services' als catering en receptie, nu is de volgende stap in zicht. CBRE Global Investors, moederorganisatie van DOF, heeft het 5-Star World Wide programma ontwikkeld, dat in de VS furore maakt. Dit kant-en-klare pakket bevat tal van services die het leven op



*Frederique Weber en Cor Treure (DOF): gebruikers kantoorgebouwen staan centraal.*

de werkplek aangenamer en comfortabeler maken. Van dagopvang tot stomerij, van vervoersdienst tot een conciërge of ‘gastheer’ die weet wat er in een stad te doen is en je voorziet van advies en tips. Cor Treure: ‘5-Star World Wide heeft toekomst in Nederland. En waar we de diensten niet kunnen concentreren in een gebouw, betrekken we ze uit de omgeving en verwerken we ze in aantrekkelijke arrangementen.’

#### Beveiliging en schoonmaak

Die ruime keuze aan faciliteiten schept ook verplichtingen. Je moet huurders alleen dat laten betalen aan servicekosten wat ze daadwerkelijk afnemen. In een groot multi-tenant gebouw is dat nog niet zo makkelijk te organiseren. Maar het kan wel, vooral met behulp van moderne informatietechnologie. Cor Treure noemt als voorbeeld de beveiliging. De infrastructuur is aanwezig, maar in welke mate iemand daar gebruik van wil maken is dankzij geavanceerde cloudoplos-

singen in aparte procesflows vast te leggen en aan te sturen. ‘Het kan zelfs nog scherper “op maat”. Dat je niet meer hoeft te kiezen voor een standaard cleaningpakket, maar dat er alleen wordt schoongemaakt én afgerekend als in een ruimte een bepaalde hoeveelheid activiteit is gesignaleerd.’

#### DOF community

De ontwikkeling die DOF heeft ingezet, is onmiskenbaar. De gebruikers staan meer dan ooit centraal in hun kantoorgebouwen. Waar

dat toe moet leiden? Frederique Weber en Cor Treure hebben daar wel een beeld bij. Flexibiliteit wordt steeds belangrijker in het arbeidsproces (en in contractvormen). Hoe mooi zou het zijn als gebruikers zich betrekkelijk eenvoudig kunnen bewegen tussen de diverse DOF-kantoorpanden, gesteund door professionele wifi- en mobiele netwerken? Frederique Weber: ‘Dat zij DOF herkennen en erkennen als partij die hun belangen voor ogen heeft en zich onderdeel voelen van wat ik de “DOF community” noem.’ ■

#### ONDERDEEL VAN CBRE GLOBAL INVESTORS

CBRE Dutch Office Fund is een vastgoedbeleggingsfonds dat belegt in hoogwaardige kantoorgebouwen op toplocaties in de vier grote steden van Nederland. De portefeuille heeft een beleggingswaarde van 1,3 miljard euro en bestaat uit 15 kantoorgebouwen. CBRE Dutch Office Fund maakt deel uit van CBRE Global Investors, een van de grootste vastgoedvermogensbeheerders ter wereld. Die schaalgrootte en bundeling van kennis zorgen ervoor dat Dutch Office Fund snel kan inspelen op nieuwe trends en behoeften in de kantoorhuisvestingsmarkt.