

Robert Otten en Peter de Geus



*Gaan we leren
van de crisis?*



Nieuw gedachtengoed voor de vastgoedmarkt

“Wat was, of is er mis met de goede Hollandse gewoontes om af te lossen en af te schrijven? Waarom bestaan er aflossingsvrije hypotheek en waarom schrijven vastgoedeigenaren niet af op hun bezit, maar zetten ze het ieder jaar weer voor een hoger bedrag op de balans? De vraag waar wij nu voor staan is ‘hoe voorkom je dat gebouwen in de boeken staan voor prijzen die gebaseerd zijn op grootse verwachtingen, gevoed vanuit de markt?’ Dat gaat alleen op bij groei, want je bent dan altijd afhankelijk van de vraag. Als die afneemt, moet je wel afwaarderen en dat is een hard gelag. Als het om institutionele beleggers gaat, zoals bijvoorbeeld pensioenfondsen, dan zijn velen de dupe. We moeten echt leren van deze crisis.”

In gesprek met Peter de Geus en Robert Otten van Vaecon, financieel adviseurs bij vastgoedeconomische vraagstukken, valt direct op met hoeveel passie zij over hun beroepspraktijk spreken. Vaecon, opgericht in 2007, is een relatief jong bedrijf in de vastgoedwereld, maar beide oprichters zijn gepokt en gemazeld in het doorrekenen en optimaliseren van grote en kleinere bouwprojecten.

De Geus: “Wij werken sinds 1990 al samen en hebben dezelfde filosofie. We kijken niet alleen hoe het financieel in elkaar steekt, maar kunnen ook creatief zijn, omdat we allemaal minimaal zes jaar bij een architect hebben gewerkt, ikzelf vijftien jaar. Onze kracht ligt in de initiatief- en haalbaarheidsfase, maar we kijken tevens naar de exploitatie- en beheerfase, dat onderscheidt ons van andere bureaus. Als chef de bureau bij een architectenbureau moest je vanaf de schets kunnen optimaliseren - met een scheermesje krabben - zo heb ik het geleerd. We worden veel gevraagd om te optimaliseren. Je merkt nu wel dat er al wat meer plannen uit de kast getrokken worden, die daar drie jaar geleden in verdwenen zijn. Men wil nu toch weer kijken of die nieuwbouwplannen op een nieuwe manier ingestoken kunnen worden en daar zijn wij goed in. Wij zijn in staat om door optimalisaties te besparen op investeringskosten en tegelijkertijd het plan en het product beter te maken.”



