

NVM BUSINESS

IRENE FLOTMAN, voorzitter

# ‘VERENIGD EN STANDVASTIG KAN VASTGOEDSECTOR OOK MOEILIKSTE UITDAGING TE LIJF’



Dat de vastgoedsector een klimaatprobleem heeft, is genoegzaam bekend. Nu is de tijd van concreet handelen aangebroken, stelt Irene Flotman. De nieuwe voorzitter van NVM Business en managing director van CBRE geeft een aanzet. ‘We moeten onze eigen agenda terzijde schuiven en collectief de handen ineenslaan om te decarboniseren.’

## 'DE VERWACHTING OP DE EXPO REAL IN MÜNCHEN WAS DAT HET DE KOMENDE TWAALF MAANDEN KOMKOMMERTIJD BLIJFT; SURVIVE UNTIL 25'

Als open en transparante topvrouw opteert Flotman altijd voor 'het eerlijke gesprek'. Ook tegen Wintergasten schuwt ze de pijnpunten niet. Als pragmaticus is de NVM Business-voorzitter echter meer van de oplossing en concrete actie dan van eindeloze exercities en abstracte vergezichten. Flotman over de marktvooruitzichten en de noodzaak van CO<sub>2</sub>-reductie, een diversere werkcultuur en beslechting van de strijd om de schaarse ruimte.

Herstel op de vastgoedbeleggingsmarkt ziet ze niet spoedig gebeuren. 'De hoop was dat de beleggingsmarkt het laatste halfjaar zou aantrekken. Maar de kantorenmarkt in het core-segment ligt nog volledig op zijn gat. De mismatch tussen vraag en aanbod blijft en het prijsevenwicht is ondanks discounts tot 30 procent niet bereikt. De verwachting op de Expo Real in München was dat het de komende twaalf maanden komkommertijd blijft; survive until 25. Niet overal is het echter kommer en kwel. Onder de 20 miljoen euro zijn best nog wel transacties. De kopers in het midcap-segment zijn doorgaans minder afhankelijk van vreemd vermogen en dus van de hoge rente. In de overige vastgoedsegmenten blijven vraag en prijzen overeind, zeker bij woningen en logistiek. De volatiele rente is bovendien redelijk ingeprijsd.'

### GEEN CHINESE TOESTANDEN

Vindt Flotman het niet opmerkelijk dat na vijftien jaar ultralage rente de vastgoedsector volkomen verrast werd door de stijging? 'Op een reis naar Mexico heb ik me verdiept in de Mayacultuur. De Maya's zijn overtuigd dat het leven ons iets wil leren. Het niet leren van gemaakte fouten lijkt inherent aan de mens, want alle hoge beschavingen hebben zichzelf uiteindelijk opgeblazen. Gedragsverandering komt door pain of pleasure, maar te vaak door pain. Beleggers en vastgoedadviseurs hebben hele mooie jaren achter de rug, dus die zingen het wel uit. Voor projectontwikkelaars is het een ander verhaal. Sommigen kunnen het niet aan, zoals we bij Certitudo zien. Maar voor toestanden als in Duitsland - waar veel partijen omvallen - en China - waar de vastgoedzeepbel barst - hoeven

we niet bang te zijn. Pieken en dalen horen er bij. Bovendien zijn in coronatijd veel partijen kunstmatig in leven gehouden. Er ontstaat ruimte voor innoverende nieuwkomers als ongezonde bedrijven wegvallen.'

Diezelfde analogie is volgens haar van toepassing op klimaatverandering. 'Maar we zien ons gesteld voor de immense opgave om tussen nu en 2050 te decarboniseren. De mensheid heeft geen andere keus deze bedreiging aan te pakken. Hoewel de klimaatopwarming staat- en sectoroverstijgend is en alles met elkaar verweven is, blijven we de problematiek verkokerd aanvliegen. Mijn hoop voor de Nederlandse vastgoedsector is dat we de komende jaren het collectieve belang kunnen laten prevaleren boven het individuele. Zelf doe ik dat ook in mijn gezin en mijn organisatie. Iedereen tevreden houden is immers niet mogelijk. Als sector kunnen we een enorme impact hebben. De doelen kennen we: in 2030 50 procent CO<sub>2</sub>-reductie en in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal. Laten we allereerst de uitstoot in de verschillende vastgoedsegmenten inzichtelijk maken en bepalen wat de jaarlijkse reductie moet zijn om tot het einddoel te komen.'

### PRACTISE WHAT YOU PREACH

Voor de brancheverenigingen ziet ze een belangrijke taak weggelegd. 'Zij zijn bij uitstek geschikt de coördinerende rol op zich te nemen, of het nu NVM Business, Neprom, IVBN of Bouwend Nederland betreft. Daarbij moeten de leden hun zakelijke en commerciële belangen terzijde schuiven en collectief de handen ineenslaan. Natuurlijk hebben we onze eigen business te runnen. Maar over eventuele zakelijke kinnesinde en geschillen moeten we heen stappen en onze maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen. Ik ben hoopvol gestemd. En gelukkig zijn er steeds meer beslissers die maatschappelijke verantwoordelijkheid hoog op de agenda hebben. Denk aan Annelou de Groot - sinds dit voorjaar de nieuwe ceo van Cushman & Wakefield - in wie ik een sterke medestander heb. Beiden willen we de sector diverser en maatschappelijk relevanter maken. Er staat al een meeting gepland tussen de Big Five-vastgoedadviseurs om te praten



## 'WE KUNNEN GEEN DUURZAAM ADVIES GEVEN, ZONDER ZOVEEL MOGELIJK ZELF GROEN EN DUURZAAM PROBEREN TE ZIJN'

over een gezamenlijke ESG agenda. Ik wil mijn vastgoedcollega's vooral voorhouden: practise what you preach. We kunnen geen duurzaam advies geven, zonder zoveel mogelijk zelf groen en duurzaam proberen te zijn. Zelf reis ik met de trein van huis naar CBRE en NVM Business. Mijn eerste groene wapenfeit bij CBRE was de keus voor een zeer duurzaam hoofdkantoor en invoering van duurzame mobiliteit.'

Enkel vertrouwen op vrijwilligheid en intrinsieke

motivatie zet echter geen zoden aan de dijk. 'Natuurlijk zijn er voorlopers die het goede voorbeeld geven. Maar zo schakelen we als sector veel te langzaam. De oplossingen zijn al lang bekend, maar we blijven pappen en nathouden. We moeten keuzes maken en hardere maatregelen nemen. Zonder bindende wet- en regelgeving lukt het niet. Het beprijzen van CO<sub>2</sub>-uitstoot is daar een onvermijdelijk onderdeel van. We moeten wel. Onze leefomgeving staat letterlijk en figuurlijk in de fik. Als we dat collectief invoeren en allemaal een beetje pijn lijden, verdwijnt ook het concurrentievoordeel van niet-duurzame spelers. Ik ben wel voor een vangnet voor lage inkomensgroepen, zodat er draagvlak blijft bestaan. Veel zal afhangen van de uitkomst van de verkiezingen op 22 november. Ik hoop dat winnaars zich zo organiseren dat we duurzame stappen kunnen maken. Helaas scoren politici beter met populistische standpunten. In de politiek hebben we daarom dappere mensen nodig die hun eigen agenda opzij durven te zetten ten gunste van het algemeen belang.'

## ‘VAN DE HONDERD KEER DAT IK OP EEN SINAASAPPELKIST STOND, BEN IK ER WEL 95 KEER VAN AFGESCHOTEN’

### BEPALEN RUIMTEBEHOEFTE

Ook over de ruimtelijke inrichting van Nederland dienen snel politieke knopen te worden doorgehakt, voegt de NVM Business-voorzitter toe. ‘De nieuwbouw loopt vast. Projectontwikkelaars zijn meer aan het procederen dan nieuwe gebieden ontwikkelen. In de overige sectoren gebeurt er weinig omdat er nog geen prijsevenwicht is door de macro economische en geopolitieke onzekerheid, met alle gevolgen voor het investerings- en ondernemersklimaat. De grote gemene deler is de schaarste aan ruimte en de daarover ontstane strijd. Het lijkt alsof elke belangenpartij in Nederland in de clinch ligt met de ander, terwijl overheden met steeds nieuwe regels en eisen de bureaucratie verzwaren. Ondanks een goede wil bereiken we hooguit suboptimale oplossingen, omdat we in elkaars vaarwater zitten. Vastgoedactoren, overheden en maatschappelijke organisaties moeten het echter samen doen. Laten we de kaart van Nederland op tafel leggen en de ruimtebehoefte zo verstandig mogelijk indelen. We weten al dat er 900.000 extra woningen in 2030 nodig zijn. Nu is het tijd de locaties om te wonen, ondernemen en recreëren vast te leggen; een verstandige mix van nieuwe uitleglocaties, transformatiegebieden en slimme doorstromingstrajecten. Als we voor passende seniorenhuisvesting zorgen, komen immers tienduizenden woningen vrij.’

### SPEERPUNTEN NVM BUSINESS

NVM Business zal haar stempel op dit debat drukken, belooft Flotman. ‘Mijn speerpunten voor NVM Business zijn meer maatschappelijke impact maken, het beter aanwenden van data en innovatie en verbinding in de breedste zin. We zijn al bezig onze nieuwe cooperatiestrategie te formuleren. Samen gaan we een visie neerzetten op het gebied van ESG, data en technologie, zodat we van

elkaar leren en impact kunnen maken. Daar is een belangrijke rol voor de Big 5 weggelegd, zonder de belangen van de regionale en lokale leden te veronachtzamen. We zijn geen eenheidsworst, maar kunnen de toegevoegde waarde van de leden wel in kaart brengen.’

Bij al haar handelingen zal inclusiviteit een sleutelbegrip zijn, besluit ze. ‘Toen ik de vastgoedsector betrad was ik een vreemde eend in de bijt. In dat oldboys network moest ik stevig in mijn schoenen staan. Van de honderd keer dat ik op een sinaasappelkist stond, ben ik er wel 95 keer van afgeschoten. Maar door authentiek te zijn, dichtbij mezelf te blijven en kansen te pakken, heb ik mijn positie verworven. Meer diversiteit betekent meer invalshoeken, andere inzichten, dus meer creativiteit en innovatie. En niet onbelangrijk in deze tijd; minder polarisatie. Ik hamer ook altijd op gelijkwaardigheid. Het maakt niet uit welk team binnen CBRE het meeste geld verdient. Iedereen voegt waarde toe en verdient evenveel respect. Alleen zo versterken en verrijken we elkaar. Tien jaar geleden was dit een lastig verhaal. Nu valt mijn pleidooi in vruchtbare aarde en zie ik een hele diverse werkvloer. Daar ben ik oprecht trots op.’

## ‘MIJN HOOP VOOR DE NEDERLANDSE VASTGOEDSECTOR IS DAT WE DE KOMENDE JAREN HET COLLECTIEVE BELANG KUNNEN LATEN PREVALEREN BOVEN HET INDIVIDUELE’



### IRENE FLOTMAN

*Managing Director, als dagelijks bestuurder verantwoordelijk voor de business en de bedrijfsvoering in CBRE Nederland NL*

### VOORAL BEZIG MET:

Onze positie als Thought Leader op het gebied van vastgoed versterken, zowel voor NVM als voor CBRE. Ik richt me daarbij op onderwerpen als duurzaamheid, innovatie door technologie, diversiteit, gelijkheid en inclusiviteit. En daarnaast, minstens even belangrijk, is het mijn missie om een bewuste en inspirerende werkgever c.q. organisatie te zijn

### OVER TIEN JAAR:

Dat CBRE in alle sectoren marktleider is, maar vooral beleefd wordt als een integraal team dat plezier met elkaar heeft en geeft om het voortbestaan van ons ecosysteem

### DURVEN:

Ik heb een aantal jaar geleden

borstkanker gehad. Ik ben gelukkig helemaal gezond en zie de ziekte als iets moois wat mij veel inzichten heeft gegeven. En ik heb een aantal afspraken met mezelf gemaakt. Een daarvan is dat ik geen angst ken. Natuurlijk ben ik wel eens bang. Maar ik heb met mezelf afgesproken dat ik me daardoor niet laat leiden in mijn leven. Noch prive, noch zakelijk. Ik ben trots op wie ik ben en ga voor waar ik in geloof. En daar handel ik naar. Ik wil niet geleid worden door erkenning, status of geld. En als dat niet meer werkt, dan zal ik een ander pad nemen

### MOOISTE DEAL:

Mooiste en meest impressive herhuisvesting vind ik toch wel de Booking.com campus, die medio 2023 door Booking in gebruik is genomen. We zijn met een divers team van specialisten 6 jaar intensief betrokken geweest bij deze ambitieuze ontwikkeling.

Duurzaamheid, kwaliteit en multifunctionaliteit stonden

voor Booking voorop. Het is een indrukwekkende en dynamische werkomgeving geworden, waar medewerkers elkaar kunnen inspireren. Er zijn verschillende soorten werkplekken, sociale ruimtes, co-creatierruimtes, stiltewerkplekken, restaurants en een dakterras

### ALLERGEZONDSTE:

Ik heb van die gezondheids fetisj dingetjes. Eerst heb ik heel lang met zo'n horloge rond gezeuld om mijn slaapkwaliteit te meten, dwangmatig. Dat doe ik nog steeds. Maar heb weer iets nieuws en dat is intermitterend fasting. En ik probeer nagenoeg iedereen te overtuigen van de gezondheidsvoordelen. Mijn man is om inmiddels. Maar ook op het werk en bij de NVM moet ik er elke vergadering wel minimaal een minuutje aan wijden. Dat is best irritant kan ik me voorstellen ;-)

### WAT IS JE PLAN VOOR 2024:

Ik denk dat ik met een bepaalde missie in dit leven ben. En dat is om ander leiderschap te laten

zien, om authentiek te zijn, om uit te dragen dat iedereen er mag zijn, wie je ook bent en waar je ook vandaan komt. Daarom werk ik vol overgave bij CBRE, ben ik onderdeel van NVM en ben ik betrokken bij Breikers en Zuidas Today. Omdat ik geloof in de visie en het enthousiasme dat de mensen hebben om het goede te doen. Dat betekent wel dat ik in 2024 een goede balans moet vinden, om mijn energie en drive evenwichtig te verdelen tussen mijn gezin en al die fantastisch leuke kansen die ik zakelijk krijg en de inspirerende mensen die ik ontmoet

### WAAR GA JE MEER TIJD AAN BESTEDEN:

Aan mijn bonus kleinkind Luca Sem!!!! Beetje tegen hem aan filosoferen over een duurzame en inclusieve wereld tijdens het wandelen in het Haagsche Bos