

Op zoek naar de nieuwe vast goedprofessional

| Tekst: Tara Pijs |

Fontys Hogeschool Management Economie en Recht leidt breed inzetbare vastgoeddeskundigen op, met als pijlers de economische, juridische en vastgoed specifieke (taxatieleer, bouwkunde en planologie) kennisdomeinen. Afgestudeerden kunnen als startbekwame professional aan de slag op het terrein van Vastgoed & Makelaardij en bezitten de graad van Bachelor of Business Administration (BBA).

De opleiding daagt studenten uit om voortdurend de actualiteiten bij te houden, en ontwikkelingen en trends te vertalen naar het vastgoed van morgen. Van vastgoedprofessionals wordt verwacht dat zij werken vanuit een visie op de beroepspraktijk en beschikken over een helikopterview op de huidige situatie en de ontwikkelingen daarin.

Ciske Muijzers, Britt Corbijn en Marco Baetsen zijn drie *young professionals* die zijn afgestudeerd via het lectoraat Brainport bij de opleiding Vastgoed & Makelaardij.



Ciske Muijzers

‘To EASE’: het vergemakkelijken van het leven van de vastgoedeigenaar

Ciske Muijzers studeert momenteel af bij het lectoraat Brainport. In zijn onderzoek kijkt hij naar de mogelijkheden van gamification bij de overheid in vastgoedgerelateerde vraagstukken. Daarnaast is hij ondernemer en eigenaar van het bedrijf: EASE.

“Mijn onderzoek gaat in op de problemen die beleidsambtenaren Economische Zaken (EZ) ondervinden als het gaat om vastgoedgerelateerde vraagstukken.” Door veranderingen in de maatschappij, de economische crisis, de verandering van regie- naar participatiegemeente en de komst van allerlei nieuwe media en technologieën, is de rol van beleidsambtenaren veranderd. Daarnaast is de vraag vanuit de burger ook anders geworden: deze wil zelf ideeën aandragen in plaats van deze aannemen van de overheid. “Gemeenten zijn zoekende naar de invulling van die nieuwe rol en de juiste middelen daarbij. Daar kunnen we die nieuwe technologieën natuurlijk ook voor gebruiken”, vertelt Ciske verder. “Ik onderzoek wat daarin de mogelijkheden zijn met *gamification*. Een vorm daarvan is het gebruik van *Serious Games*. Je kunt door middel van het nabootsen van processen, analyses maken voor de toekomst of juist maatregelen evalueren”.

Naast het afstuderen is Ciske druk aan de slag met zijn eigen bedrijf, dat hij samen met een oud-studiegenoot heeft opgezet: EASE. Als vastgoedmanagers beheren ze panden in de regio Eindhoven. Dit doen zij zowel onderhoud-technisch als financieel-administratief. “Het gaat om het op zeer persoonlijk niveau managen van vastgoed. We bieden geen standaardpakket, maar willen echt een gevoel hebben bij de persoon van wie het pand is”, vertelt Ciske. “Leren hoe iemand denkt en werkt en daardoor precies in kunnen vullen waar hij behoefte aan heeft.” Het vergemakkelijken van het leven van de vastgoedeigenaar is namelijk het doel. “Zie het zo: we willen de eigenaar die dat

vastgoed heeft vergaard voor zijn pensioen, ook echt zijn pensioen geven. Het is de bedoeling dat de vastgoedeigenaar niet meer mee bezig hoeft te zijn met beheer.” You own. We manage, dat is de belofte.

De komende vijf jaar wil Ciske zich voornamelijk focussen op zijn bedrijf. “Ik hoop dat ik heel veel kan leren van de taken die ik de komende jaren ga doen, maar dat ik over vijf jaar wel een stap verder ben. Meer advies, minder uitvoerend. Dat ik in vijf jaar genoeg kennis heb opgedaan om mensen te adviseren wat ze wel en niet kunnen doen met hun vastgoed, en met hun investering.”



Britt Corbijn

Op naar wonen 2.0

Britt Corbijn is na haar afstuderen eerst naar Australië gegaan. Daar heeft ze rondgereisd en werkervaring opgedaan in de financiële sector. Nadat ze terugkwam, heeft ze de resultaten van haar vastgoedschrijving weer opgepakt en een werkgroep opgericht die zich bezighoudt met de woonbehoefte van jongeren. “Ik denk dat het een mooie ontwikkeling zal zijn en ik ben benieuwd naar hoe dit uitpakt.” Daarnaast heeft ze gesprekken met een vastgoedpartij om daar parttime te gaan werken, dus naast de uitwerking van haar onderzoek doet ze ook praktijkervaring op. “Ik doe van alles wat.”

“Met mijn afstudeeronderzoek heb ik inzichtelijk proberen te maken wat de woonbehoefte is van jongeren (generatie Y).” Daar wordt niet per se de materiele woonbehoefte mee bedoeld, maar meer de vrijheid versus zekerheid, vertelt Britt. “Dus wat voor soort contractvorm wil generatie Y en voldoet het huidige aanbod daaraan? De maatschappij en de economie zijn veranderd. Generatie Y draagt de normen en waarden die daaruit voortkomen uit.”

In haar onderzoek beschrijft ze drie pijlers die invloed hebben op deze normen en waarden: het nieuwe werken, van een passieve economie naar een deeleconomie en het steeds mobieler worden van de samenleving. “Flexibiliteit is belangrijk geworden. Dat was ook de hypothese van mijn scriptie: generatie Y heeft meer behoefte aan alternatieve koop- en huurvormen, omdat deze alternatieve vormen flexibiliteit kunnen geven.”

Eén van de uitkomsten van het onderzoek is dat er nog geen juist product is dat aansluit bij deze woonbehoeftes. Daar probeert Britt op in te spelen. “Ik heb een werkgroep opgezet genaamd: Next Home Generation. Binnen deze werkgroep willen we een dergelijk product maken: een woonproduct dat antwoord kan geven op de woonbehoeftes van jongeren. Met andere woorden, wat het leven en de kwaliteit van het wonen beter kan maken voor generatie Y. Het moet echt aansluiten bij hun levensstijl. Zeg maar een soort ‘Wonen 2.0’.”

“Waar ik mezelf in de toekomst zie? Dat vind ik altijd een lastige vraag”, zegt Britt.

“Ik hoop dat in wat ik ook ga doen, ik in ieder geval datgene kan blijven doen wat ik leuk vind en waar ik energie van krijg. Ik vind werken heel erg leuk en ik hoop dat ik dat op deze manier kan volhouden.”



Marco Baetsen

Samen pionieren en verrassen

Marco Baetsen is al tijdens zijn studie begonnen met ondernemen. Met zijn idee voor de Stratumse Poort - een communicatieplatform voor de uitgaansstraat Stratumseind in Eindhoven - won hij in 2014 de Brains Award Samenwerkingsprijs. Sindsdien is het idee uitgegroeid tot onderneming en heeft hij ook zijn afstudeeronderzoek gekoppeld aan het Stratumseind.

Het doel van zijn afstudeeronderzoek was om een actuele strategie voor stedelijke gebiedsontwikkeling te vormen. Uit dit onderzoek heeft Marco de conclusie getrokken dat de bekende top-down- en bottom-up-benaderingen van gebiedsontwikkeling losgelaten moeten worden. “Er is namelijk een nieuw speelveld ontstaan. Een speelveld waarbij personen uit zowel de ‘bottom-up-benadering’ als de ‘top-down-benadering’ vorm geven aan hun leefomgeving. Er is niet langer sprake van gebiedsontwikkeling vanuit één partij.”

Dit nieuwe speelveld noemt Marco hybride stedelijke gebiedsontwikkeling. “De stad wordt op dit moment vormgegeven door vele initiatieven; van invulling van leegstand tot stadslandsbouw op braakliggende kavels”, vertelt Marco. Het doel van zijn strategie is om een aantrekkelijke stad te creëren. “Deze aantrekkelijke stad zet aan tot ontmoeting, inspireert, daagt uit, is veerkrachtig én creëert verbondenheid.” Om dit doel te bereiken, heeft Marco vijf kritische succesfactoren geformuleerd. Deze factoren zijn: maatschappelijk draagvlak, diversiteit, brede waardecreatie, zichtbare verandering en kennisontwikkeling.

Deze strategie, en de daarbij horende succesfactoren, heeft hij vertaald naar een eigen project: Stratumseind Experimental Zone (SEZ). De uitgaansstraat Stratumseind kampt met leegstand, een negatief imago, teruglopende bezoekersaantallen en een eenzijdige doelgroep. De straat maakt overdag en doordeeweeks een verlaten indruk omdat de horeca buiten het weekend voor het overgrote deel gesloten is. Stratumseind heeft dus eigenlijk een groot leegstandsprobleem: buiten de reeds leegstaande panden worden de overige panden voor nog geen 20% van de week gebruikt.

“Mijn initiatief SEZ, speelt in op de huidige problematiek van de straat en richt zich op het gebrek aan invullingen in de dagfunctie van het Stratumseind.” Binnen SEZ gaan startende ondernemers zes maanden aan de slag met hun concept in een bestaande horecagelegenheid, ze krijgen de ruimte om te experimenteren met nieuwe concepten in detailhandel, kunst, cultuur of horeca onder gunstige voorwaarden. Na deze zes maanden kan een blijvende samenwerking zijn ontstaan tussen de ondernemers of wordt er een nieuw concept geplaatst. Het experiment stimuleert ondernemers om te pionieren en te innoveren met nieuwe concepten. Hierdoor ontstaat een mix van functies, ook wel blurring genoemd. Deze concepten bieden een nieuw perspectief op bestaande horecagelegenheden.”

“Mijn afstudeerstage bij het lectoraat Brainport heeft ervoor gezorgd dat ik vorm kon geven aan mijn eigen onderzoek én waarde toe heb kunnen voegen aan het vakgebied.”