



Amsterdam.

Anders gezegd, een belegger is bereid gemiddeld meer te betalen voor een kamer bij een hogere totale omzet per kamer, indien alle andere variabelen gelijk blijven. Hiermee wordt aangegeven dat beleggers in hotelvastgoed niet alleen kijken naar de huurkastroom maar ook rekening houden met de omzetmogelijkheden van een hotel.

#### Controlemiddel

Op basis van het kwantitatief onderzoek is er meer inzicht verschaft in hoteltransacties in de regio Amsterdam. Aan de hand hiervan is het mogelijk om van de transacties die hebben plaatsgevonden in de regio Amsterdam, het bruto aanvangsrendement op basis van de TRevPAR te berekenen. Dit bruto aanvangsrendement wordt

aangegeven met yieldTRevPAR, welke berekend wordt door de TRevPAR te delen door de transactieprijzen per kamer. Indien de generaliseerde TRevPAR bekend is, dient deze toegepast te worden en anders dient deze genormaliseerd te worden door de taxateur. Hierdoor ontstaat er een bandbreedte van de yieldTRevPAR, waardoor de vergelijkingsmethode als controle-middel kan worden gebruikt naast de veelal toegepaste DCF-methode. Dit draagt bij aan de kwaliteit en objectiviteit van hoteltaxaties.

■ Dit artikel is een samenvatting van de afstudeerscriptie die Sven Poiesz heeft gemaakt voor de opleiding Vastgoed & Makelaardij in Rotterdam. Hij liep stage bij Colliers Internationaal Valuations.

#### Correlatie van onderzochte dataset

Dataset	Pearson correlatie	P-waarde
HVS transacties - TRevPAR	0,622232758	0,05
HVS transacties - RevPAR	0,377214734	0,28
HVS transacties - Occupancy	0,045460231	0,9
HVS transacties - ADR	0,531479043	0,11

#### Prestatiekenmerken van hotelvastgoed

**ADR Average Daily Rate** Vertegenwoordigt de gemiddelde kamerprijs per dag per bezette kamer in een bepaalde periode. De ADR wordt berekend door de kamerinkomsten te delen door het aantal bezette kamers gedurende een heel jaar

**Occupancy rate** De bezettingsgraad van een hotel. De bezettingsgraad wordt berekend door het aantal daadwerkelijk verhuurde kamers over een jaar te delen door het aantal beschikbare kamers over het gehele jaar

**RevPAR Revenue Per Available Room** De RevPAR geeft het inkomen per beschikbare kamer weer. Deze wordt berekend door de kamerinkomsten te delen door het aantal beschikbare kamers gedurende een heel jaar

**TRevPAR Total Revenue Per Available Room** De TRevPAR geeft het totale inkomen per beschikbare kamer weer. Deze wordt berekend door de totale inkomsten te delen door het aantal beschikbare kamers gedurende een heel jaar

TRANSFORMATIE / HERONTWIKKELEN

Buurtgebouw, bejaardenhuis, kerk, opvanghuis, bieb en brugwachtershuisje zijn de stenen neerslag van wat onze ouders belangrijk vonden om samen in te investeren. Gebouwen, vaak midden in een gemeenschap. Gebouwen waar we nu minder behoefte aan hebben en die door elke financiële benchmark zakken. Wat gaan we met al die eens zo breed gesteunde meters doen? **HARRY TE RIELE**

## Herwaardering voor samen gebouwde schoonheid

Bij een transitie gaat niet één gebouw ten onder maar verdwijnen basisprincipes onder een compleet maatschappelijke bolwerk. Ons land verandert diepgaand op vele domeinen. Een multitransitie is gaande en de verschuivingen lopen niet synchroon. Velen voelen zich verraden door de miskenning van de waarde van wat was. Ikzelf raak opgewonden door visioenen die zich aandienen, maar haal als transitie-man óók inspiratie uit de geschiedenis.

Ooit namen we afscheid van vestigingsmuur, kruitopslag, graanmolen, brink, stadsgasfabriek en lakenhal. Allemaal weg. Die vestingmuur is leerzaam. Oorlogen veranderden en ze stonden in de weg. Er was een wet nodig om stadsbesturen te verplichten de niet onderhouden, instabiele bouwsels neer te halen. Vandaag is een stadswal een niche. Maar wel één met een andere waarde. Een historische. Onschadelijk en leerzaam, maar je moet er niet te veel van hebben. Van het rijtje oude gebouwen-van-samen is weinig over. Dat zal met de huidige gebouwen ook zo gaan. Hebben ze een intrinsieke kwaliteit, dan reddend ze het misschien met veel inspanning. De rest vervalt - het lot van maatschappelijk vastgoed en traditionele kantoren, winkels, benzinestations en wellicht zelfs de hele Botlek.

#### Nieuwe collectieven

Terug naar nu. Ons land is het superindividualisme voorbij en nieuwe gemeenschappen groeien. Energiecoöperaties. Lokale voedselmarkten. Gemeenschapsmunten. Online gemeenschappen. Decision making communities lijken de oude politiek deels te gaan overnemen. Overheden kunnen leegkomende gebouwen nog slechts incidenteel zelf herbestemmen. Laten we aannemen dat dat tij voorlopig niet keert. Wie kan dat wel? Kunnen de nieuwe collectieven dat?

Nog niet helemaal, vrees ik. Ze zijn er vaak nog niet rijp voor. Ze stoppen veel energie in het realiseren van hun droom, maar missen nog stevigheid, positie, robuustheid, op hen ingespeelde regels en stabiele geldstromen. Ze zijn beweeglijk, vaak noodgedwongen. Ik maak het zelf mee, als voorzitter van een gemeenschapsmunt in Rotterdam - Dam. Vierhonderd rekeninghouders, prima IT maar geen vaste verblijfplaats. Na twee jaar doen we nog alles om lean & mean te opereren.

Nieuwe collectieven verkiezen

afgeschreven gebouwen en betalen de energie nog net uit eigen middelen. 'In tijden van transitie reizen men licht', adviseer ik vaak. Zij doen het.

Herontwikkelen in een nieuwe samen-sfeer kan alleen als de boekwaarde van de oude samen-gebouwen fors daalt en de draagkracht van nieuwe collectieven stijgt; als die laatste verantwoordelijkheden overnemen én als blijkt dat de samen-gebouwen dienstbaar zijn te maken aan hun droom. Dan nog moet er meer dan alleen stenen, staal en beton worden losgewrikt.

#### Duo vastgoed en eigendom

Transitiedenkens weten dat niets vaststaat. Ikzelf ben bijvoorbeeld uiterst benieuwd hoe lang onze routines rond eigendom stabiel blijven. Je kunt vraagtekens zetten bij ons gebruik om eigendomsrechten altijd bij één individu of rechtspersoon te leggen. Handig voor de belastingdienst misschien, maar het staat oplossingen soms in de weg.

Ook hier kunnen we leren van ons verleden. Eens waren veel gronden en gebouwen gezamenlijk eigendom. Nederland kent nog steeds constructies waarbij een grote groep mensen vastgoed en grond in ondeelbaar eigendom heeft. We hebben dus een verleden waarin collectief eigendom allesbehalve uitzonderlijk was en we zitten nu met een overmaat aan leegstand waar zowat niemand bij kan als de eigenaar niets doet.

Blijft dit zo, dan komt het vanzelf onder vuur te liggen. Als lang leegstaande gebouwen automatisch opgaan in een ongedeelde-eigendomconstructie kan dat nogal wat oplossen. De hobbel is vooral psychologisch. Iemand met een lang leegstaand pand is in realiteit al tijden armer dan hij op papier beweert te zijn. Vaak gaat een complex uiteindelijk voor een symbolisch bedrag van de hand. Of nieuwe collectieven stevig genoeg zijn om verantwoordelijk met dit erfgoed om te springen, is een punt apart, maar financieel stelt de transactie weinig meer voor. Traditioneel zet een eigenaar zijn zinnen op minimaal de boekwaarde en blijft daarin geloven tot er geen houden meer aan is. Nieuwe collectieven hebben nog onvoldoende kracht om die overmaat aan meters tegen boekwaarde te herbenutten. Komt nog bij dat de oude samen-gebouwen vaak nauwelijks inpasbaar zijn in de dromen van nu. Geen wonder dat herbezetting vaak problematisch verloopt. Wat rest is het

individueel tóch centraal te stellen. Lege samen-gebouwen transformeren naar woon-werkruimten voor zzp'ers en (zorg-) appartementen, met een op individuen afgestemde indeling en risico.

Hier komt de laatste transitievraag om de hoek: hoe ontwikkelt de innige verbinding tussen vastgoed en geld zich de komende decennia? Bouw en vastgoed waren decennialang de ideale dienaren van ons financieel systeem. Met de val van Lehman Brothers verbrak de innige band, maar in onze taal en routineuze verwachtingen eechoot ze na. 'Wat is de business-case? Hoe is het verdienmodel bij herontwikkeling? Hoe groot is de hefboom? De grondexploitatie als motor?' Iedereen kent ze. Maar vastgoed én bouw maken inmiddels een andere reis.

#### Betekenis en vitaliteit

Historisch is geld niet de dominante maat voor gebouwen-van-samen. De periode breekt aan dat dat wederom geldt. Boekwaarden kunnen niet langer kunstmatig hoog gehouden worden. Hefbomen zijn verdacht. Met Lehman gingen ze als enig criterium voor gemeenschapsinvesteringen ten onder. We moeten denk ik snel naar een bredere maat om gemeenschapsvastgoed te beoordelen op betekenis en vitaliteit. Op de maatschappelijke beloften zoals we die nú voor ogen hebben.

Velen vinden de nieuwe collectieven een broodnodige aanvulling op onze samenleving. Klopt dat, dan komt daar vroeg of laat een materiële neerslag van - in gebouwen, in eigendomsverhoudingen, in gebruiken, gedoogconstructies en ten slotte wetgeving. Niet elke nieuwe gemeenschap blijft immers zonder vaste verblijfplaats. Laten we de denkers-met-opgestroopte-mouwen van nu de kans geven gebouwen met intrinsieke kwaliteit geleidelijk over te nemen. Techniek van nu erin. Energie van nu. Dromen van nu. Verrekeningsystemen, geld en maatschappelijke waarden van nu. De rest mag gesloopt, weggegeven of verwaarloosd. Wellicht komt er dan herwaardering voor samen gebouwde schoonheid met een gemeenschappelijk verhaal. Wijzelf denken vaak aan het beroemde Palau La Musica Catalana en soms, dichterbij huis, aan onze eigen oude vestingmuren.

#### OVER DE AUTEUR

Harry te Riele is transitie-specialist bij Transitiefocus.com