

# COVID-19 IS EEN ACCELERATOR VAN TRENDS'

de **Amsterdamse** VASTGOEDWEEK

ma di wo do vr

2 JUNI 2021 VISIE PRESENTEERT



**MENSENMAKEN** deSTAD

IJsbrand Brunger en Ellen Waals

Voor internationaal vastgoedadviseur Savills zijn het interessante tijden. Wereldwijd doet het bedrijf veel onderzoek naar de werkplek van de toekomst. Met de uitkomsten maken **Ellen Waals** en **IJsbrand Brunger** een lokale vertaalslag naar de Nederlandse markt. 'Wij denken proactief mee.'

Savills werd in 1855 opgericht en groeide in ruim anderhalve eeuw uit tot een van 's werelds grootste vastgoed adviesbureaus. De gerenommeerde Britse vastgoedonderneming heeft een internationaal netwerk van meer dan zeventhonderd kantoren. Toch telt voor het bedrijf vooral de menselijke kwaliteit. 'Mensen vormen de sleutel tot de ontwikkeling van een duurzame en succesvolle relatie'.

Tekst: *Christine Steenks*  
Beeld: *Marcel Krijger* (portret)

De afdeling Agency van Savills Nederland richt zich puur op kantoorvastgoed en bedient daarbij zowel verhuurders als gebruikers. Ook begeleidt ze beleggingsinvesteringen en verkooptransacties tot vijftien miljoen euro, de zogenaamde MidCap markt. De jongste tak - **workthere.nl** - is een platform waar vraag en aanbod van flexibele kantoorruimte samenkomt.

Ondanks de huidige onzekere omstandigheden zien **Ellen Waals** en **IJsbrand Brunger** de vraag naar kantoorvastgoed in Amsterdam snel weer oplopen. 'Er zijn veel internationale bedrijven die zich hier willen vestigen', vertelt **Waals**. Tegelijkertijd is er nog veel onduidelijkheid over de impact van corona op de behoefte aan en inrichting van kantoorvastgoed. 'Veel van onze klanten vragen zich af wat 'het nieuwe normaal' concreet voor hen betekent.'



## 'VEEL KLANTEN VRAGEN ZICH AF WAT 'HET NIEUWE NORMAAL' CONCREET VOOR HEN BETEKENT'

### Verschillende scenario's

'Help ons de toekomst te begrijpen', is de indirecte vraag die de adviseurs van Savills het afgelopen anderhalf jaar vaak opvingen. 'De commerciële vastgoedmarkt belandde in een roller coaster', zegt **Brunger**. 'We zaten nauwelijks in de eerste lockdown of er werd al geroepen dat er in de toekomst veel minder kantoorruimte nodig zou zijn. Een conclusie gebaseerd op de eerste verrassend positieve ervaringen met thuiswerken. Dat het taboe daar vanaf is en er een switch is gemaakt naar meer thuiswerken, is voor iedereen duidelijk. Maar dat daarmee de behoefte aan kantoorruimte sterk afneemt, is de vraag.'

'We zitten nog steeds in een lockdown', reageert **Waals**. 'Maar met diezelfde situatie is de commerciële vastgoedsector in verschillende fasen terechtgekomen met allerlei uiteenlopende scenario's. Leek thuiswerken in het begin nog ideaal, inmiddels klinkt steeds vaker de roep om terug te mogen keren naar kantoor. Savills doet wereldwijd continu onderzoek onder tienduizenden werkenden naar hun wensen en behoeften. De uitkomsten wesen en tonen ons het belang van continu onderzoek. Duidelijk is wel dat de flexibiliteit en de keuzevrijheid van werknemers is toegenomen. Kantoren veranderen van puur werkplek naar een plaats van ontmoeting en verbinding, waar je de normen en waarden van het bedrijf leert kennen en kunt ervaren.'

### Wensen van gebruikers

'Covid-19 is een *accelerator*', zegt **Brunger**. 'Het versnelt een trend die al was ingezet: de groei van *hospitality* door het vergroten van faciliteiten en services in gebouwen. Waar gebruikers voorheen een ruimte huurden en zelf bepaalden hoe zij hier invulling aan gaven, is het nu de verhuurder die verschillende faciliteiten aanbiedt en groeit de vraag naar voorzieningen binnen gebouwen. Denk aan gedeelde koffiehoeven en vergaderruimtes. Na Covid-19 zal deze trend verder toenemen, omdat de behoefte van kantoorgebruikers zich steeds meer richt op het ontmoeten van collega's op kantoor. Bureauwerkzaamheden gebeuren gedeeltelijk thuis.'

## 'DE WENSEN VAN DE GEBRUIKER SPELEN EEN STEEDS GROTERE ROL'

Ook de aandacht voor duurzaamheid en gezondheid neemt toe. **Waals**: 'Werkgevers zullen meer hun best moeten doen om de medewerkers naar kantoor te trekken en daarbij

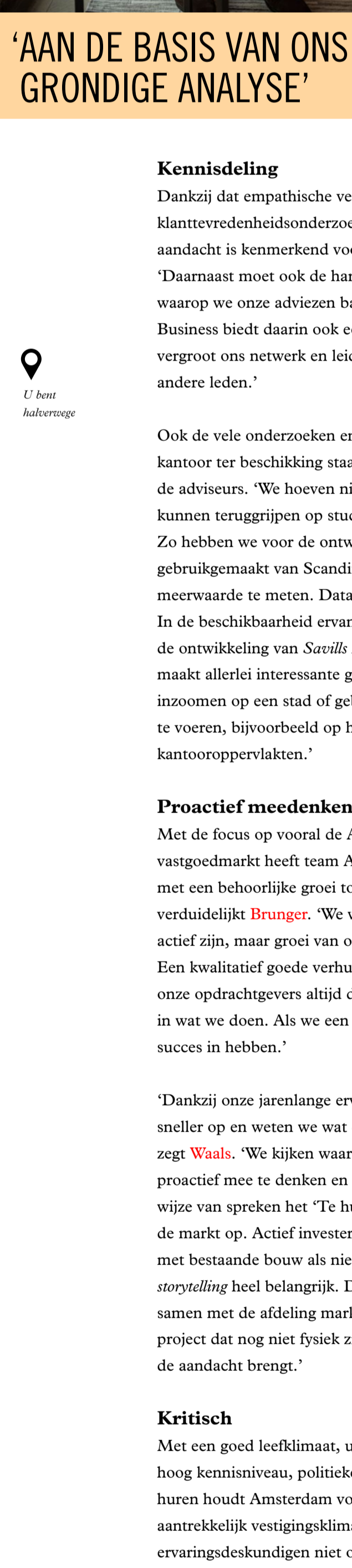
ook moeten letten op aspecten van daglicht en de mogelijkheid om naar buiten te gaan. De wensen van de gebruiker spelen een steeds grotere rol. Bij de ontwikkeling van kantoorvastgoed zullen eigenaren daarop moeten inspelen met meer aandacht voor de principes van *Environmental, Social & Governance* (ESG).'

### Grondige analyse

'Wij kunnen de toekomst niet voorspellen', besef **Brunger**. 'Maar we spreken veel verschillende partijen en beschikken over voldoende recente onderzoeksgegevens om feitelijk en pragmatisch te kunnen blijven denken. Voor ons is het zaak naar onze klanten te luisteren, hun doelstellingen te begrijpen en vastgoedpartijen van gedegen en onafhankelijk advies te voorzien.'

Daarvoor duiken de adviseurs diep in de organisatie van de opdrachtgever. Want advies is maatwerk en een goede oplossing

voor iedereen anders. 'Aan de basis van ons advies ligt een grondige analyse', vertelt **Brunger**. 'Wij willen de afwegingen en kaders van de potentiële huurder echt begrijpen en kruipen daarom in de huid van onze klant. Van organisaties die een nieuw onderkomen zoeken, willen we weten welke niveaus er binnen het bedrijf zijn, hoe taakgericht en zelfstandig de medewerkers kunnen werken. Maar ook aan wie de directe verantwoording af moet leggen. Pas als we begrijpen wat de organisatie wil, hoe zij is opgebouwd en werkt kunnen we goed advies geven.'



## 'AAN DE BASIS VAN ONS ADVIES LIGT EEN GRONDIGE ANALYSE'

### Kennisdeling

Dankzij dat empathische vermogen scoort Savills hoog bij klanttevredenheidsonderzoek. De menselijke maat en persoonlijke aandacht is kenmerkend voor de werkwijze van de vastgoedadviseur. 'Daarnaast moet ook de hardware kloppen', stelt **Waals**. 'De data waarop we onze adviezen baseren.' Het lidmaatschap van NVM Business biedt daarin ook een belangrijke meerwaarde. 'Het vergroot ons netwerk en leidt tot kennisdeling en samenwerking met andere leden.'

Ook de vele onderzoeken en studies die Savills als internationaal kantoor ter beschikking staan, zijn een belangrijk voordeel voor de adviseurs. 'We hoeven niet alles zelf te onderzoeken, maar kunnen terugrijpen op studies van vestigingen in andere landen. Zo hebben we voor de ontwikkeling van de duurzame kantooromgeving gebruik gemaakt van Scandinavische expertise om de duurzaamheid meerwaarde te meten. Data spelen een enorm belangrijke rol. In de beschikbaarheid ervan is een grote slag gemaakt met de ontwikkeling van *Savills Maps*. Deze internationale tool maakt allerlei interessante gegevens inzichtelijk. Je kunt digitaal inzoomen op een stad of gebouw om verschillende analyses uit te voeren, bijvoorbeeld op huurprijsniveaus, energielabels of kantooroppervlakten.'

### Proactief meedenken

Met de focus op veeral van Amsterdamse commerciële vastgoedmarkt heeft team Agency een duidelijke visie ontwikkeld met een behoorlijke groei tot gevolg. 'Groei in de breedte', verduidelijkt **Brunger**. 'We willen in elke gebied binnen Amsterdam actief zijn, maar groei van onze portefeuille is niet ons hoofddoel. Een kwalitatief goede verhuurportefeuille is ons streven, waarbij we onze opdrachtgevers altijd de beste service bieden. We zijn kritisch in wat we doen. Als we een opdracht aannemen, willen we daar succes in hebben.'

'Dankzij onze jarenlange ervaring in Amsterdam vangen we signalen sneller op en weten we wat de kantoorhuisvesting hier nodig heeft', zegt **Waals**. 'We kijken waar behoefte aan is en maken verschil door proactief mee te denken en partijen te betuieren. We trekken bij wijze van spreken het 'Te huur' bord uit de toeren en gaan er mee de markt op. Actief investeringspartijen benaderen doen we zowel met bestaande bouw als nieuwbouw. Vooral bij nieuwbouw is de *storytelling* heel belangrijk. Daarom werken we als team ook intensief samen met de afdeling vergadering. Die weet precies hoe je een project dat nog niet fysiek zichtbaar is, de juiste doelgroep onder de aandacht brengt.'

### Kritisch

Met een goed leefklimaat, uitstekende bereikbaarheid, hoog kennisniveau, politieke stabiliteit en relatief betaalbare huur maakt Amsterdam voor internationale bedrijven een aantrekkelijk vestigingsklimaat. **Brunger** en **Waals** zullen het als ervaringsdeskundigen niet ontkennen: 'Amsterdam is toegankelijk en dynamisch en vergeleken met andere wereldsteden is de *quality of life* er bijzonder hoog.' Een punt van zorg is het woningtekort. **Brunger**: 'We moeten ervoor waken dat de overheid van hetzelfde wordt gebouwd en dat de overheid op de stoel van marktpartijen gaat zitten. Daar krijgen we echt spijt van!'

## 'AMSTERDAM IS TOEGANKELIJK EN DYNAMISCH EN VERGELEKEN MET ANDERE WERELDSTEDEN IS DE QUALITY OF LIFE ER BIJZONDER HOOG'

Oprichters en zakelijke partners waarderen de professionaliteit, integriteit en duidelijkheid van Savills. 'Wij doen veel aan klantenbinding en gaan echt voor langdurige relaties', vertelt **Waals**. 'Dat past helemaal bij de cultuur van ons bedrijf. Ons enthousiasme, maar ook onze kritische houding spreekt aan. Als we het nodig vinden, raden wij onze klanten bepaalde keuzes af. Dat is best spannend, maar het wordt gewaardeerd. Het getuigt van commitment.'



### Ellen Waals

Head of Agency Savills

**Beste restaurant:** de vele hofjes in de Resto Floreyn, zij werken met streek- en seizoensproducten van Nederlandse bodem. Echt een aanrader!

**De lekkerste koffie:** BLCK aan de Zuidas

**Favo public space:** Westerpark

**Favoriete winkel:** Marqt

**Mooiste gebouw:** Koninklijk Theater Carré

**Mooiste straat:** Westerkade in de Jordaan; met heel veel liefde gewoond

**Persoonlijke City secret:**

de vele hofjes in de Jordaan, zo mooi

**Eerste herinnering aan Amsterdam:** mijn studententijd, Nereus, Warmestraat, mijn lieve huis op de Admiraal de Ruijterweg en de VU.

**Wek mens maken verschil in Amsterdam:** Laan maakte lang het verschil. Vol inspiratie.

**Wek innovatie werkt in Amsterdam:** het innovatieprogramma dat

Amsterdam zo heeft opgezet om zo mogelijk afval te creëren in de stad. Echt een ontzettend belangrijk thema.

**Wat gaat echt goed in de stad:** de ongedwongen sfeer

**En wat moet echt beter:** betere match tussen vraag en aanbod naar woningen.

**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** klein geluk; strand, groeten, dansen, varen. Lezen, inspiratie. mijn moeder

**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:** ik ben toch het meest fan van het Westerpark. Prachtige hardlooppromenades.

**Passie voor:** het onderwerp wonen en de uitbreiding van de stad. Het vertrouwen en de samenwerking tussen marktpartijen en overheid is onvoldoende denk ik en daardoor worden veel (bouw)projecten vertraagd.

**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Als ik even alleen wil zijn dan wandel ik graag vanuit mijn huis door de Jordaan of het Vondelpark.

**Passie voor:**

verdrift vervaagt en krijgt een andere betekenis. Minder leegte en meer inspiratie.

**Topserie Netflix:** The Crown

**Favoriet vervoersmiddel:** gewoon wandelen

**Uitme ontspanning:** muziek aan en een boek lezen

**Beste sportprestatie:** de Triathlon in het Amsterdamse Bos

**Guilty pleasure:** haring happen of afval pikken op het strand met mijn jongens

**Beste advies:** een mens lijdt het meest door het lijden dat men vrees

**Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:** voeten in het zand

**Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:** vrienden en familie knuffelen. Ik mis het ontzettend dat je mensen niet kan vastpakken.

**Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:** zingen. Ik zou het geweldige vinden als ik zou kunnen zingen. Secret dream is om backing vocal te zijn bij Beste Zangers op Ibiza.

**Wat maakt de stad slim: zijn diversiteit**

**Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:** vrienden en familie knuffelen. Ik mis het ontzettend dat je mensen niet kan vastpakken.

**Amsterdam zo heeft opgezet om zo mogelijk afval te creëren in de stad. Echt een ontzettend belangrijk thema.**

**Wat gaat echt goed in de stad:** de ongedwongen sfeer

**En wat moet echt beter:** betere match tussen vraag en aanbod naar woningen.

**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** klein geluk; strand, groeten, dansen, varen. Lezen, inspiratie. mijn moeder

**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:** ik ben toch het meest fan van het Westerpark. Prachtige hardlooppromenades.

**Passie voor:** het onderwerp wonen en de uitbreiding van de stad. Het vertrouwen en de samenwerking tussen marktpartijen en overheid is onvoldoende denk ik en daardoor worden veel (bouw)projecten vertraagd.

**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Als ik even alleen wil zijn dan wandel ik graag vanuit mijn huis door de Jordaan of het Vondelpark.

**Passie voor:**

Amsterdam zo heeft opgezet om zo mogelijk afval te creëren in de stad. Echt een ontzettend belangrijk thema.

verdrift vervaagt en krijgt een andere betekenis. Minder leegte en meer inspiratie.

**Topserie Netflix:** The Crown

**Favoriet vervoersmiddel:** gewoon wandelen

**Uitme ontspanning:** muziek aan en een boek lezen

**Beste sportprestatie:** de Triathlon in het Amsterdamse Bos

**Guilty pleasure:** haring happen of afval pikken op het strand met mijn jongens

**Beste advies:** een mens lijdt het meest door het lijden dat men vrees

**Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:** voeten in het zand

**Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:** vrienden en familie knuffelen. Ik mis het ontzettend dat je mensen niet kan vastpakken.

**Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:** zingen. Ik zou het geweldige vinden als ik zou kunnen zingen. Secret dream is om backing vocal te zijn bij Beste Zangers op Ibiza.

**Wat maakt de stad slim: zijn diversiteit**

**Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:** vrienden en familie knuffelen. Ik mis het ontzettend dat je mensen niet kan vastpakken.



### Ijsbrand Brunger

Head of Leasing Savills

**Beste restaurant:** Lastig om hier één plek te noemen, maar ik heb net voor de lockdown nog gegeten bij

**De lekkerste koffie:** Coffee & Juices nabij mijn huis op het Hago

**Favo public space:** Mede door lockdowns in de afgelopen periode: Vondelpark.

**Mooiste gebouw:** Er zijn heel veel mooie gebouwen (en ook leuke), maar ik blijf het Apollo gebouw in Amsterdam echt prachtig vinden.

**Mooiste straat:** Bosboom

**Persoonlijke City secret:**

Dat ga ik natuurlijk niet vertellen.

**Eerste herinnering aan Amsterdam:** Mijn eerste twee jaren (vanaf 2013) in Amsterdam waren echt geweldig. Daarvan ga ik het borrelen met vrienden in De Sluyswachter (als stamkroeg) nooit meer vergeten!

**Wek mens maken verschil in Amsterdam:** Projectontwikkelaars, maar zeker niet alle. Daarbij doe ik vrijwilligerswerk in een maatschappelijk project voor kinderen met obesitas. Als ik dan via dit kanaal zie hoe hard sommige mensen zich kunnen inzetten voor anderen, dan vind ik dat toch wel echt waanzinnig.

**Wek innovatie werkt in Amsterdam:** De mensen zijn echt onmisbaar voor veel anderen die daar een beroep op doen.

**Wek innovatie werkt in Amsterdam:** ik zou willen pleiten voor meer shared mobility in de binnenstad. Het is gekkenwerk om nu de stad in te gaan met de

auto, laten we dit beter inrichten. Het is niet moeilijk, het kan.

**Wat gaat echt goed in de stad:** Ik denk dat los van alle uitdagingen m.b.t. Covid op dit moment, dat de zakelijke markt in het algemeen er gewoon goed voorstaat (stond voor Covid). Het is een aantrekkelijke stad voor bedrijven, en dit lijkt in de komende jaren ook zo te zijn.

**En wat moet echt beter:** het onderwerp wonen en de uitbreiding van de stad. Het vertrouwen en de samenwerking tussen marktpartijen en overheid is onvoldoende denk ik en daardoor worden veel (bouw)projecten vertraagd.

**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Als ik even alleen wil zijn dan wandel ik graag vanuit mijn huis door de Jordaan of het Vondelpark.

**Passie voor:**

Sport en avontuur en buitenland reizen.

**Grootste inspiratie:** Moelijk één persoon te noemen, maar David Attenborough is toch wel iemand die ik zou willen noemen. Het belangrijkste probleem va het moment, klimaatverandering, zet hij waanzinnig goed uiteenzet in zijn laatste documentaire, A Life on Our Planet. Misschien geen gek idee om hem nog één termijn als president te hebben bij een wereldmacht als de USA.

**Dit raakt mij persoonlijk:** Het feit dat mensen hun kop in het zand steken wanneer het gaat over klimaatverandering.

**Topserie Netflix:** Zoda de Papeel.

**Favoriet vervoersmiddel:** Fiets.

**Uitme ontspanning:** Nieuwe plekken ontdekken en borrelen met vrienden.

**Beste sportprestatie:** Amstel Gold Race/

Halve marathon Amsterdam Voetbal kampioenschappen.

**Beste advise:** Waar een wil is, is een weg.

**Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:** geboren te worden in Nederland, met veel kansen en mogelijkheden om echt iets te bereiken.

**Is er iets waarvan je al heel droomb:** Ik wil ooit in mijn leven heel graag een landmark gebouw ontwikkelen. Maar dat hoeft niet morgen te gebeuren.

**Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:** Talent voor muziek, pianospelen!

**Wat maakt de stad slim:** de mensen die erin wonen maken een stad slim of dom.

**Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:** Vrijheid en (veel) reizen.

**Amsterdam zo heeft opgezet om zo mogelijk afval te creëren in de stad. Echt een ontzettend belangrijk thema.**

verdrift vervaagt en krijgt een andere betekenis. Minder leegte en meer inspiratie.

**Topserie Netflix:** The Crown

**Favoriet vervoersmiddel:** gewoon wandelen

**Uitme ontspanning:** muziek aan en een boek lezen

**Beste sportprestatie:** de Triathlon in het Amsterdamse Bos

**Guilty pleasure:** haring happen of afval pikken op het strand met mijn jongens

**Beste advies:** een mens lijdt het meest door het lijden dat men vrees

**Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:** voeten in het zand

**Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:** vrienden en familie knuffelen. Ik mis het ontzettend dat je mensen niet kan vastpakken.

**Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:** zingen. Ik zou het geweldige vinden als ik zou kunnen zingen. Secret dream is om backing vocal te zijn bij Beste Zangers op Ibiza.

**Wat maakt de stad slim: zijn diversiteit**

**Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:** vrienden en familie knuffelen. Ik mis het ontzettend dat je mensen niet kan vastpakken.

**Amsterdam zo heeft opgezet om zo mogelijk afval te creëren in de stad. Echt een ontzettend belangrijk thema.**

verdrift vervaagt en krijgt een andere betekenis. Minder leegte en meer inspiratie.

**Topserie Netflix:** The Crown

**Favoriet vervoersmiddel:** gewoon wandelen

**Uitme ontspanning:** muziek aan en een boek lezen

**Beste sportprestatie:** de Triathlon in het Amsterdamse Bos

**Guilty pleasure:** haring happen of afval pikken op het strand met mijn jongens

**Beste advies:** een mens lijdt het meest door het lijden dat men vrees

**Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:** voeten in het zand

**Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:** vrienden en familie knuffelen. Ik mis het ontzettend dat je mensen niet kan vastpakken.

**Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:** zingen. Ik zou het geweldige vinden als ik zou kunnen zingen. Secret dream is om backing vocal te zijn bij Beste Zangers op Ibiza.

**Wat maakt de stad slim: zijn diversiteit**

**Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:** vrienden en familie knuffelen. Ik mis het ontzettend dat je mensen niet kan vastpakken.

**Amsterdam zo heeft opgezet om zo mogelijk afval te creëren in de stad. Echt een ontzettend belangrijk thema.**

verdrift vervaagt en krijgt een andere betekenis. Minder leegte en meer inspiratie.

**Topserie Netflix:** The Crown

**Favoriet vervoersmiddel:** gewoon wandelen

**Uitme ontspanning:** muziek aan en een boek lezen

**Beste sportprestatie:** de Triathlon in het Amsterdamse Bos

**Guilty pleasure:** haring happen of afval pikken op het strand met mijn jongens

**Beste advies:** een mens lijdt het meest door het lijden dat men vrees

**Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:** voeten in het zand

**Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:** vrienden en familie knuffelen. Ik mis het ontzettend dat je mensen niet kan vastpakken.

**Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:** zingen. Ik zou het geweldige vinden als ik zou kunnen zingen. Secret dream is om backing vocal te zijn bij Beste Zangers op Ibiza.

**Wat maakt de stad slim: zijn diversiteit**

**Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:** vrienden en familie knuffelen. Ik mis het ontzettend dat je mensen niet kan vastpakken.

**Amsterdam zo heeft opgezet om zo mogelijk afval te creëren in de stad. Echt een ontzettend belangrijk thema.**

verdrift vervaagt en krijgt een andere betekenis. Minder leegte en meer inspiratie.

**Topserie Netflix:** The Crown

**Favoriet vervoersmiddel:** gewoon wandelen

**Uitme ontspanning:** muziek aan en een boek lezen

**Beste sportprestatie:** de Triathlon in het Amsterdamse Bos

**Guilty pleasure:** haring happen of afval pikken op het strand met mijn jongens