

Regio-analyse Oost-Nederland

'Kansen voor de kantorenmarkt door aantrekkelijk woningklimaat'

De aantrekkelijkheid van de woonomgeving is voor Flevoland wellicht haar grootste kans om flink wat nieuwe bedrijvigheid aan te trekken de komende jaren. **Bas Reimink** ziet een grote verschuiving en groei van inwonersaantallen. 'Mensen willen steeds meer wonen waar men werkt en er komen ook veel hogeropgeleiden naar de provincie. Dat vergroot de kans enorm dat bedrijven zich hier vestigen en er een nieuw soort kantorenmarkt gaat ontstaan.'

Hoewel Flevoland voor wat betreft de woningmarkt inmiddels echt onderdeel is van de metropoolregio Amsterdam, geldt dat nog niet voor de kantorenmarkt. Een internationale omgeving zoals op en rondom de Zuidas, tref je niet in Flevoland. Bedrijfsruimte in de vorm van met name de grote logistieke hallen, floreert er dan juist weer volop. Wat kantoren betreft zit er een kleine overloop van de hoofdstad naar Almere, aldus Reimink. 'De kwaliteit van kantoren is zeker goed in Almere, en dat geldt ook voor de prijs-kwaliteit-verhouding. De kantorenmarkt trekt dan ook zeker aan vanaf Q4. Dat komt voor een groot deel zeker door de goede bereikbaarheid. >



Regio-analyse Oost-Nederland

Zowel met het spoor als met de auto is die inmiddels echt stukken verbeterd.'

Groeiambitie

Daarnaast moet ook de omgeving op orde zijn, met voorzieningen en in de uitstraling. Reimink: 'Een kantooromgeving moet aantrekkelijk zijn voor bedrijven om hun organisatie te vestigen. Het kantoor zelf moet ook up-to-date zijn met goede voorzieningen. Het is immers inmiddels meer een ontmoetingsplek dan een werkplek. Maar ook een supermarkt, leuke horeca of fitness rondom de locatie wordt zeer gewaardeerd. In Almere vind je dat vooral in en rond het stadscentrum.' In Lelystad zijn het, breed in alle sectoren, vooral de lokale bedrijven en het MKB die de kantorenmarkt bepalen.

Wie is Bas Reimink?

Bas Reimink is commercieel directeur bij Van der Linden Groep. Werkgebieden zijn de regio's Amsterdam en Flevoland. 'Wij zijn het oudste kantoor van Flevoland en bestaan dit jaar 50 jaar. We zijn in al die tijd meegegroeid met de provincie en hebben naast Amsterdam vestigingen in Almere, Lelystad, Dronten en Zwolle. Met het team van bijna 100 mensen doen wij onder meer woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, beleggingen, vastgoedmanagement en we adviseren ontwikkelaars en beleggers over nieuwbouw, vanaf de startfase tot en met de uiteindelijke verkoop. Dat brede adviseren van onze opdrachtgevers vind ik echt het boeiende van ons vak. We bedienen de hele markt en weten overal wat er speelt.'

De distributiecentra die de stad momenteel aantrekt zijn op termijn dus zeker ook gunstig als aanjager op het vlak van woningen en kantoren. 'Lelystad heeft een grote groeiambitie. De kantorenmarkt is vooralsnog regionaal, de internationale kopers zie je hier niet.'

Uitdaging

Het zijn vaak ook inmiddels wat verouderde gebouwen, waarbij het nodige wordt verduurzaamd en vaak getransformeerd. 'Er is zeker sprake van leegstand, zo'n 13 procent, waarbij omzetting naar wonen een goede stap is. Verduurzaming is een belangrijk onderwerp. Het is een uitdagende markt, maar de opname begint weer aan te trekken. Organisaties zijn nu goed

aan het nadenken over hun groeiambities. Het aantrekken van talent is nauw verbonden met het kantoor en alle voorzieningen eromheen. Ook in Almere worden rondom het centrum kantoren getransformeerd naar wonen. Wat blijft staan als kantoor is echt het moderne, nieuwere aanbod.'

Dienstverleners

Almere trekt met name de dienstverleners aan, ziet Bas Reimink. 'Partijen als het UWV en recentelijk Infomedics, hebben verlengd.

Als je kijkt naar de opname in de kantorenmarkt vorig jaar in heel Flevoland, bedroeg die 18.000 vierkante meter, waarvan 11.000 in het laatste kwartaal. Het aanbod daalt dus, maar deels komt dat ook door transformaties. Het gaat dan ook om kantoren in het oudere deel van Almere, zoals aan de grachten van Almere-Haven, waar nu 38 startersappartementen worden gerealiseerd. Het is mooi om te zien dat er zo weer nieuwe kansen ontstaan om gebouwen een nieuwe functie te geven.'



'Organisaties zijn goed aan het nadenken over hun groeiambities'