

IN FRIESLAND ZORGEN WE SAMEN MET MARKT EN OVERHEID VOOR HET BESTE WERKKLIMAAT'



de LEEUWARDENSE MENSENMAKENdeSTAD 2025
VISIE VASTGOEDWEEK

NVM Business-lid Hoekstra Bedrijfsmakelaars uit Leeuwarden is met zijn marktkennis en grote netwerk de spil op de Friese kantorenmarkt. Mededirecteur **Gees Adema** ziet wat er goed gaat en waar het knelt. ‘We hebben in Leeuwarden alles wat nodig is voor een vitale economie, maar er is wel behoefte aan nieuwe duurzame en hoogwaardige kantoorruimte.’

De opvatting dat er buiten de G5-steden geen reuring op de kantorenmarkt is, kan Gees Adema als geen ander ontkrachten.

Tekst: Martijn van Leeuwen

Beeld: Martin Dijkstra

Adema is mededirecteur van Hoekstra Bedrijfsmakelaars uit de Friese hoofdstad Leeuwarden. Met honderd werknemers is Makelaardij Hoekstra de grootste vastgoedadviseur van Noord-Nederland.

Behalve vier Friese vestigingen beschikt Hoekstra over kantoren in Groningen en Almere. Vorig jaar rondde Hoekstra in Leeuwarden een van de grootste beleggingstransacties af. Daar kwam geen

Zuidas-vastgoedadviseur aan te pas, vertelt ze met een knipoog.

‘Het nabij ons hoofdkantoor gelegen ING-complex van 35.000 m2 hebben we namens ING verkocht aan Reales uit Schiphol-Rijk. ING

zat te ruim in zijn jasje en wilde naar een zeer duurzaam pand. De opdracht verkregen we via een gewonnen pitch. Dat we de grote

internationale vastgoedadviseurs de loef afstaken, kwam mede door onze lokale kennis en ons netwerk. We zijn vooraf in gesprek gegaan met het stadsbestuur over hun wensen voor het ING-complex dat uit drie torens bestaat. Leeuwarden wilde niet alleen woningen, maar een

mix met kantoor- en zorgfuncties. De uiteindelijke koper Reales heeft daar een mooi plan voor gemaakt. Twee kantoorgebouwen worden

getransformeerd naar bijna 200 woningen en daarbij commerciële, sociale en zorgfuncties. In het derde te verduurzamen gebouw blijft de kantoorfunctie behouden.’

Miljoeneninvesteringen

Deze deal staat volgens Adema symbool voor het hernieuwde Leeuwarden. ‘Sinds corona en de thuiswerktrend komen hier

steeds meer mensen uit het westen, mede vanwege de lagere vastgoedprijzen en meer rust en ruimte. We zien ook meer vastgoedbeleggers uit het westen deze kant opkomen. In de

Randstad wordt het steeds lastiger om vastgoed te verwerven en eraan te verdienen. Leeuwarden verkeert in goede doen. Sinds de

Friese hoofdstad in 2018 culturele hoofdstad van Europa was, is het toerisme blijvend toegenomen. Er zijn meer evenementen, het

aantal studenten is gegroeid tot ruim 25.000 en locaties als het Stationskwartier en de voormalige gevangenis Blokhuispoort zijn

grondig herontwikkeld. Medio 2025 kondigde het stadsbestuur ook nog eens aan 20 miljoen euro te investeren in een groenere

en mooiere binnenstad, waaronder een verlaagde wandelkade.’

Korte lijnen

In dit krachtenveld is Hoekstra Bedrijfsmakelaars een spil, legt ze uit.

‘We kennen het hele speelveld, hebben veel kennis van wat partijen willen en gaan zo snel mogelijk met alle betrokkenen in gesprek over de plannen. Cruciaal is dat we hele korte lijnen met de gemeentes

hebben. Er zijn veel woningmakelaars die bedrijfsmatig vastgoed er even bijdoen, bij ons is het een echt specialisme. We zijn gepokt en gemazeld in complexe verkoop- en aankoopprocessen, van

zorgvastgoed tot (woning)beleggingen en kantoren. Elk proces bereiden we grondig voor. We richten een dataroom in en beschikken

over zoveel mogelijk kennis van de staat van elk pand en de mate van duurzaamheid. We hebben met alle relevante partijen goede

contacten. Ons netwerk strekt zich uit over het hele land. In het westen hebben we recent meerdere beleggingstransacties begeleid.

Voor institutionele beleggers beheren we residentieel en commercieel vastgoed door het hele land.’

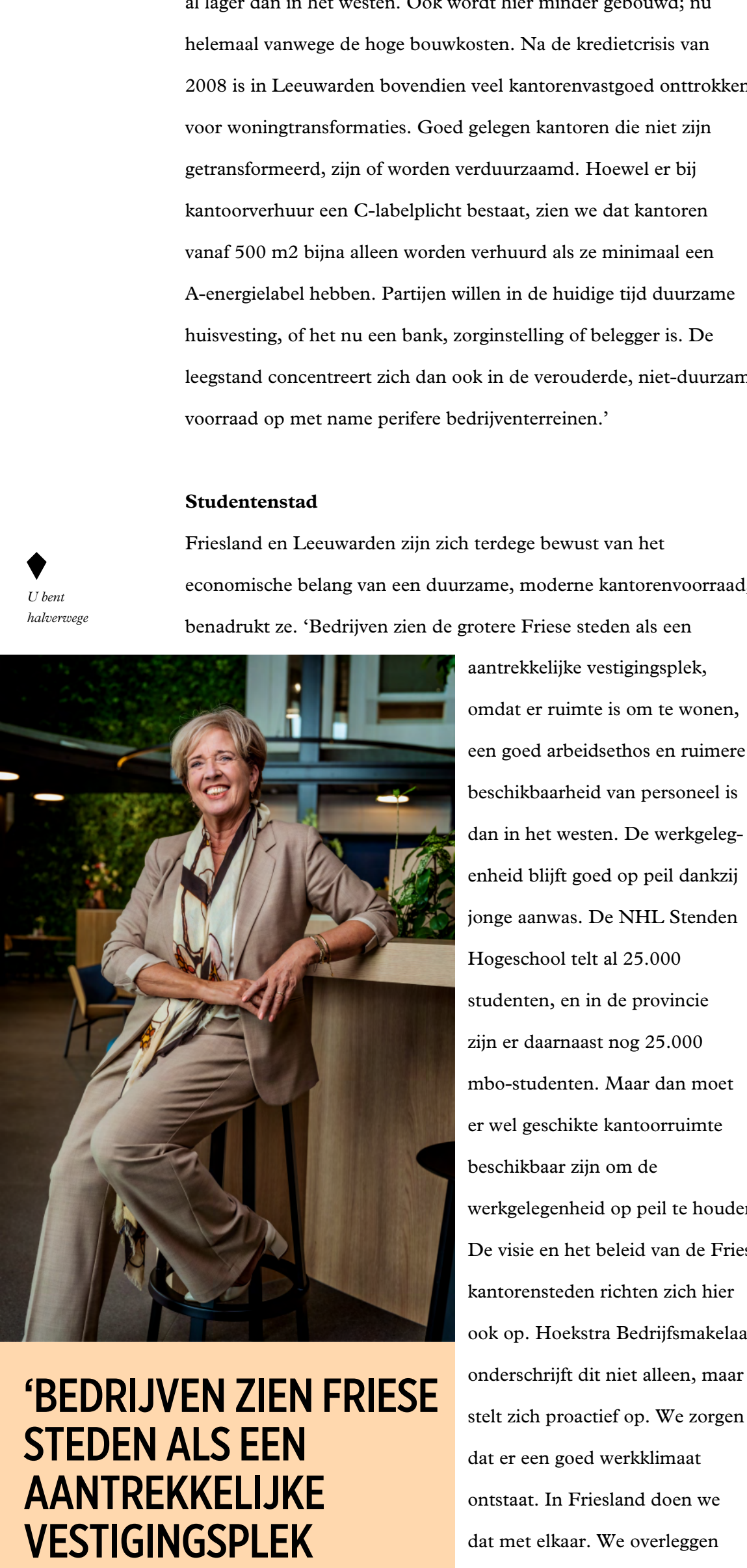
Dat Adema de vastgoedsector inrolde, was niet evident. ‘Ik ben opgeleid als jurist, maar merkte dat ik niet alleen wilde vechten in een rechtszaal. Mijn drijfveer is juist om mensen met elkaar te

verbinden en zelf creatief te zijn. Ik kom uit een bouwfamilie – mijn vader was aannemer – en zodoende kwam ik bij Makelaardij Hoekstra terecht. Onze oprichter Dirk Hoekstra is veertig jaar

geleden begonnen als makelaar voor bestaande bouw en nieuwbouw en deed daarbij ook woningbeheer. Hij is als directielid nog steeds

nauw betrokken bij de bedrijfsvoering. Samen met zijn dochter Jeannette Hoekstra en Hendrik Fokkema vormen we met zijn vieren

de directie. Zelf werk ik hier vijftien jaar. Samen met Jeannette hebben we de commerciële adviestak opgezet.’



‘KANTOREN VANAF 500 M2 WORDEN IN LEEUWARDEN BIJNA ALLEEN VERHUURD ALS ZE MINIMAAL EEN A-ENERGIELABEL HEBBEN’

Kantorentekort

Op de Leeuwarder kantorenmarkt gaat het ogenschijnlijk goed, met weinig leegstand. Maar daar wringt nu juist de schoen, verklaart

Adema. ‘De Friese kantorenmarkt concentreert zich vrijwel volledig in vier steden, met Leeuwarden als grootste, gevolgd door

Heerenveen, Drachten en Sneek. We merken nu al dat er een flink tekort is aan hoogwaardige en duurzame kantoren. Dat tekort gaat

de komende jaren alleen maar groeien. De leegstand is hier altijd al lager dan in het westen. Ook wordt hier minder gebouwd; nu

helemaal vanwege de hoge bouwkosten. Na de kredietcrisis van 2008 is in Leeuwarden bovendien veel kantorenvastgoed onttrokken

voor woningtransformaties. Goed gelegen kantoren die niet zijn getransformeerd, zijn of worden verduurzaamd. Hoewel er bij

kantoorverhuur een C-labelplicht bestaat, zien we dat kantoren vanaf 500 m2 bijna alleen worden verhuurd als ze minimaal een

A-energielabel hebben. Partijen willen in de huidige tijd duurzame huisvesting, of het nu een bank, zorginstelling of belegger is. De

leegstand concentreert zich dan ook in de verouderde, niet-duurzame voorraad op met name perifere bedrijventerreinen.’

Studentenstad

Friesland en Leeuwarden zijn zich terdege bewust van het economische belang van een duurzame, moderne kantorenvoorraad,

benadrukt ze. ‘Bedrijven zien de grotere Friese steden als een aantrekkelijke vestigingsplek,

omdat er ruimte is om te wonen, een goed arbeidsethos en ruimere beschikbaarheid van personeel is

dan in het westen. De werkgelegenheid blijft goed op peil dankzij jonge aanwas. De NHL Stenden Hogeschool telt al 25.000

studenten, en in de provincie zijn er daarnaast nog 25.000 mbo-studenten. Maar dan moet

er wel geschikte kantoorruimte beschikbaar zijn om de werkgelegenheid op peil te houden.

De visie en het beleid van de Friese kantorensteden richten zich hier ook op. Hoekstra Bedrijfsmakelaars

onderschrijft dit niet alleen, maar stelt zich proactief op. ‘We zorgen dat er een goed werkklimaat

ontstaat. In Friesland doen we dat met elkaar. We overleggen veel met gemeentes, geven onze visie en zijn betrokken bij grote

projecten en gebiedsontwikkelingen.’

Nieuwbouw

Adema denkt dan ook graag mee in het belang van de stad. ‘Het voormalige kantoor van

zorgverzekeraar De Friesland in Leeuwarden – prachtig gelegen langs het water aan de centrumrand – zou worden getransformeerd naar

150 luxe appartementen. Dat zou betekenen dat er weer 15.000 m2 hoogwaardige kantoorruimte van de markt zou verdwijnen. Er meldde

zich bij ons een zorgpartij die een groot kantoorpand zocht. De gemeente en de eigenaar waren enthousiast. Nu is bijna het gehele

kantoor gerenoveerd en beschikt het over een energielabel A++ met op de begane grond horeca en voorzieningen.

Nieuw kantorenaanbod is gelukkig in aantocht, weet ze. ‘Aan de stadsrand van Leeuwarden zijn gebiedsontwikkelingen De Zuidlanden en Middelsee in aanbouw. De nieuwe stadswijk

Middelsee krijgt behalve 3.200 woningen ook kantoren, gezondheidscentra en een nieuw NS-station. Het grootste nieuwe kantorenproject van 3.000 m2 bevindt zich bij het nieuwe

Cambuur-voetbalstadion. Wij waren nauw betrokken bij de commerciële ontwikkeling van dit stadion. De opzet was om een

multifunctionele hub te creëren die de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling van de stad bevordert. Zo zijn er naast de voetbalclub

Cambuur, commerciële voorzieningen zoals een Basic Fit en een entertainmentcomplex van 3.000 m2 met een bowlingcentrum en horeca ook een MBO-school met 1.000 studenten. Vanuit diverse

opleidingen lopen deze studenten regelmatig stage in het stadion.’

Lelylijn

Genoeg is het evenwel niet, constateert ze. ‘Meer kantorenaanbod in de Friese steden blijft broodnodig. Ook is het essentieel om de

bereikbaarheid en ontsluiting te verbeteren. Het openbaar vervoer naar Friesland is ondermaats. Mijn dochter die in Amsterdam woont, zit drie uur en vaak zelfs vier uur in de trein om naar Leeuwarden te

gaan. Het is doodzonde dat dit kabinet de Lelylijn op de lange baan heeft geschoven. Onze hoop is nu gevestigd op oud-DNB-president Klaas Knot, die komend jaar de financiering voor de Lelylijn gaat onderzoeken.’

‘ONZE HOOP IS DAT OUD -DNB-PRESIDENT KLAAS KNOT KOMEND JAAR FINANCIERING VOOR DE LELYLIJN VINDT’

Ook van AI maakt de Friese vastgoedadviseur volop gebruik, maar enige reserve heeft ze wel. ‘Ik ben van mening dat juist door de komst

van kunstmatige intelligentie het persoonlijke contact en netwerk in ons vakgebied juist steeds belangrijker worden. Ook blijft menselijke controle noodzakelijk. De AI-data waar partijen mee aankomen, zijn

vaak onnauwkeurig en onvolledig. Een standaardbrief met AI maken is zeker handig, maar ik stuur geen door AI gemaakte contracten en

adviezen de deur uit. Zelf overdenk ik altijd eerst een advies. Dan zingt het een paar dagen door mijn hoofd en overdenk ik alle aspecten. Met AI mis je dat hele stuk. Specifieke marktkennis, laat

staan je hele netwerk, kan je ook niet uit je computer halen. Wij

varen naast onze eigen kennis op de data en inzichten van NVM Business, Funda en Brainbay. Zelf

melden we altijd zoveel mogelijk onze koop- en verhuurtransacties; het is essentieel dat de vastgoeddata kloppen.’

‘IN ONS VAKGEBIED WORDT NAAST KUNSTMATIGE INTELLIGENTIE HET PERSOONLIJKE NETWERK JUIST STEEDS BELANGRIJKER’

Gees Adema Hoekstra Bedrijfsmakelaars

Werkte als: Directeur Hoekstra Bedrijfsmakelaars

Vooraf bezigt met: Een innovatief en creatief allround vastgoedbedrijf in het noorden. Wij worden

Wil bereiken over 10 jaar: Een innovatief en creatief allround vastgoedbedrijf in het noorden. Wij worden

Het kantoor moment van de dag: Begin van de dag wanneer

iedereen er weer zin in heeft

Beste restaurant: Restaurant STEEF en Bistro Aragosta

De leukste koffie: De Burgemeester van Napels

Waar staat de stad voor in vier woorden: Mierksip, gastvrij, historisch en authentiek

Favo public space: Nieuwe parkjes in de stad, prinsentuin, stationskwartier

Favoriete winkel: Niirsky Mode

Mooiste gebouw: Blokhuispoort

Mooiste straat: Noordersingel

Persoonlijke City secret: Wijbar Vino & verder

Eerste herinnering aan Leeuwarden: Schaatsen op de Prinsentuin

Welke mensen maken echt verschil in Leeuwarden: De afdeling Economische Zaken van de gemeente Leeuwarden

Welke innovatie werkt in Leeuwarden: Watertechnologie

Welke buurt is echt in opkomst: Middelsee, een nieuwe wijk in Leeuwarden onder het Van Harinxmakanaal

Wat gaat echt goed in de stad: Ontwikkeling/vergroening binnenstad + focus op studentenstad

En wat moet echt beter: Leeuwarden heeft veel te bieden, van cultuur en

historie tot innovatie en creativiteit, maar wordt in de rest van Nederland vaak

nog te weinig gezien als een bruisende, relevante stad. Dit moeten we meer

gaan uitdragen. **Wat mag nooit weg of veranderd worden:** De grachtenstructuur in het centrum

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Op de Emmakade

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Rondje Grote Wielen