



Landelijke trends

Hybride werken gaat de kantoorstructuur voor altijd veranderen

Het Nederlandse vestigingsklimaat staat onder druk, constateert **Hilde van der Meer** van het NFIA. We moeten dan ook leren omgaan met schaarste. Een stad als Amsterdam speelt daar al op in, ziet **Bas Jochims** van Bouwinvest. Daarmee komen nieuwe kantoren terecht op plekken die bereikbaar zijn en bij voorzieningen zitten. De grote bedrijven maken inmiddels al de beweging naar de goed bereikbare locaties, constateert **Maaïke Boné** van CBRE. 'Bedrijven zijn ook bereid om daar meer voor te betalen.'

Landelijke trends

Het NFIA, een uitvoeringsorganisatie van Economische Zaken en Buitenlandse Zaken, is een eerste aanspreekpunt voor buitenlandse investeerders en helpt bedrijven met onder meer vestigingslocaties en de Nederlandse wet- en regelgeving. **Hilde van der Meer** is commissaris bij het NFIA en reist de hele wereld over. Het agency is al jaren succesvol in het aantrekken van buitenlandse bedrijven, die een substantieel deel van onze economie vormen. Desondanks is een omslagpunt bereikt. Hilde van der Meer: 'We weten allemaal dat er druk staat op het vestigingsklimaat, omdat we de afgelopen jaren in plaats van ruimte meer schaarste hebben gekregen. En dus zijn we ook vanuit NFIA genooddaakt om te gaan met die schaarste. Dat betekent dat we niet meer ieder bedrijf aantrekken of faciliteren dat naar Nederland wil komen. We kijken heel nauwlettend: wat heeft Nederland nog niet en wat hebben we

nodig? Waar we ons bijvoorbeeld voor inzetten zijn de innovatieve ecosystemen in ons land, zoals de Automotive Campus in Helmond en Wageningen, maar ook de Watercampus in Leeuwarden. Hoe kunnen we die met de inbreng van buitenlandse bedrijven helpen versneld te groeien? Buitenlandse bedrijven kunnen versneller zijn door met hun stuwkracht een economisch proces verder te brengen. Wij proberen met bedrijven in contact te komen die het verschil gaan maken.'

Uitblinken

Het gaat dan niet om de kleine start-ups die zich nog moeten bewijzen, maar bedrijven met vooruitstrevende producten of diensten die voor de bredere industrie aantrekkelijk zijn, zoals op het gebied van life sciences & health of high tech. Hilde: 'Wij sluiten geen sectoren uit, maar leggen

Hilde van der Meer is commissaris bij het Netherlands Foreign Investment Agency (NFIA), onderdeel van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Ze werkt al meer dan 30 jaar in en rond de vastgoedwereld, in verschillende rollen, onder meer bij Schiphol Area Development Company (SADC) en de gemeente Amsterdam. Vanuit de NFIA helpt ze buitenlandse bedrijven om zich in Nederland te vestigen. 'Onze opdrachtgevers zijn de ministeries van Economische Zaken en Buitenlandse Zaken. In Nederland zijn momenteel ruim 17.000 buitenlandse bedrijven gevestigd. Dat is zeker 15% van onze economie.'



Landelijke trends

'Talent komt nog steeds graag naar Nederland'

wel focus en zijn proactief in bepaalde sectoren. Denk daarbij aan digital, fintech, cybersecurity, chemie, agri-food en energie. Dit sluit allemaal aan bij bestaand beleid zoals de groeimarkten in het nieuwe Industriebeleid en de Nationale Technologiestrategie. Het gaat er steeds om waar we in Nederland willen uitblinken. Zoals een kwantumbedrijf aantrekken, dat is zulke nieuwe technologie. Vaak zit dat nog in de onderzoeksfase. Dat komt dan bijvoorbeeld op de tech-campus in Delft. Wat de kantoren van buitenlandse bedrijven betreft, die trekken nog steeds sterk naar de steden. Soms komen ze eerst met 10 of 20 mensen, of gelijk met 50. En je hebt er ook die juist in een fase zitten waarin ze gaan opschalen. Zoals het van oorsprong Zuid-Afrikaanse Prosus, dat een aantal jaar geleden hun wereldwijde hoofdkantoor in Amsterdam heeft neergezet. En die huren dan gelijk ook een paar verdiepingen. Maar we hebben ook een Japanse bank die om allerlei redenen in Nederland wil uitbreiden en een groter kantoor gaat huren.'

Kantoorstructuur verandert

Omdat er al 17.000 bedrijven in Nederland gevestigd zijn, zijn er natuurlijk ook veel aflopende huurcontracten. Hilde: 'Logischerwijs is dat een moment voor bedrijven om te

heroverwegen of ze iets anders willen. Ik denk dat dit een interessante doelgroep is, want we hebben hier veel hoofdkantoren en marketing- en saleskantoren, zowel in de zakelijke dienstverlening als in allerlei andere sectoren, die er met een substantieel kantoor zitten. En de wereldwijde trend is dat mensen niet meer elke dag naar kantoor komen. Ja, het is het gesprek van de dag in de vastgoedwereld, maar het is niet anders. Het wordt steeds duidelijker dat dit de kantoorstructuur voor altijd gaat veranderen. Ik was laatst bij een groot Amerikaans bedrijf en die zeiden, ja, ons huurcontract loopt af en we hebben besloten om hier te blijven maar anders te gaan huren. Voor hetzelfde aantal mensen. Ze zijn nog steeds blij, maar hebben een ander soort kantoor nodig, waar je mensen ontmoet, gestimuleerd wordt, waar je graag naar toe gaat. Met goede luchtkwaliteit, bereikbaarheid, echt prettig om te werken. En dat is precies waar iedereen naar op zoek is en wat heel moeilijk is te vinden. De kantoren die gevraagd worden, zijn momenteel maar beperkt voorhanden.'

Circulair systeem

Een modern en duurzaam, gezond gebouw is des te belangrijker omdat voor bedrijven

Landelijke trends

talent aantrekken en vasthouden een belangrijke uitdaging is. Hilde: 'Wat je ziet is dat waar er meer kan worden ontmoet, er bij multinationals een soort hubs ontstaan waar die ontmoetingen kunnen plaatsvinden. Talent komt nog steeds graag naar Nederland. Schiphol met zijn wijdvertakte netwerk aan bestemmingen speelt daarin een belangrijke rol. Als je zes weken of een jaar met een nieuw, internationaal team aan een nieuw product werkt dan stimuleert het natuurlijk heel erg als je in zo'n omgeving een heel fijn kantoor hebt waar mensen graag komen.' Die aflopende contracten kunnen een sleutelrol spelen, aldus Hilde. 'De vastgoedmarkt weet wanneer contracten aflopen. Als de markt nou zorgt dat er een mooi circulair systeem op gang komt waar panden waarvan de huur afloopt gerenoveerd worden naar de maatstaven van vandaag, dan kunnen klanten kiezen voor duurzame kantoren op goed bereikbare plekken. Kijk, je hebt de Zuidas en je hebt Hoofddorp, die zijn allebei kwalitatief hoogwaardig, maar je trekt een andere doelgroep aan in Hoofddorp dan op de Zuidas. Zorg nou dat op dergelijke locaties in ons land die kantoren worden vernieuwd. Makelaars en ontwikkelaars moeten zich daar hard voor maken. Als je een gebouw durft

aan te kopen en het omturmt naar een nieuw kantoor, dan verhuurt dat zichzelf. Dan kunnen we die buitenlandse bedrijven behouden voor Nederland. Natuurlijk weet ik dat het gecompliceerd is. Maar de vraag is er.'