

Interview bedrijfsruimtemarkt

De toekomst van Nederland staat op het spel

Dat er een nijpend tekort is aan bedrijventerreinen en andere bedrijfslocaties is al jaren een probleem. Inmiddels is de situatie in veel gebieden dringend en gaat het er om spannen. Er staat niets minder dan onze economie en onze welvaart op het spel. Wat zijn de strategische perspectieven vanuit markt en overheid? Drie koplopers laten voor NVM Business hun licht schijnen over investeringsstrategieën, ondernemerschap en vestigingsklimaat. 'Er is veel meer mogelijk dan er vanuit de politiek wordt gedacht.'



Interview bedrijfsruimtemarkt

Ook Pieter Hendrikse, CEO bij het vastgoedadviesbureau JLL, is bezorgd. Een oplossing zoekt hij in een integrale benadering van het ruimteprobleem. Want iederéén wil immers een dak boven het hoofd. Pieter Hendrikse: 'Het is niet of-of. De ruimtevrage voor alle functies, van wonen tot winkels, kantoren, ziekenhuizen, scholen en logistieke centra is legitiem. We zijn allemaal bezig met het gebruiken van ruimte. En hoe krappere die ruimte is voor een bepaalde vraag, hoe duurder het gebruik van die ruimte wordt, zo basaal is dat.' Wat Nederland betreft is het leidende motto dat de ruimte schaars is: Nederland is vol. Maar, vraagt Hendrikse zich af, is dat eigenlijk wel zo? 'Als we naar de feiten kijken zie je dat 50% van ons land wordt gebruikt voor

landbouw, waarvan een groot deel voor de export is. En maar zeven procent van Nederland is bebouwd. Dan heb je het over woningen, bedrijventerreinen, energie, infra, alles.' Een ander 'simpel' feit is dat de bevolking in 2060 tot 20 miljoen (nu 18,5 miljoen) zal zijn gegroeid. Hendrikse: 'Als we nu niet gaan bouwen voor die groei ontstaat er een ruimtetekort en gaat de prijs nog verder omhoog. En dat gaat dus zeker niet alleen over wonen, maar over alle sectoren die eigen ruimtevrage hebben.'

Integrale benadering

Als het gaat om haar bedrijfsleven staat Nederland er eigenlijk heel goed voor, stelt Pieter Hendrikse. 'Nederland is een modern, kwalitatief, bereikbaar en hooggekwalificeerd land. Op die manier moet je >

Pieter Hendrikse is CEO bij JLL Netherlands en al 33 jaar werkzaam in het vastgoed. Van huis uit is hij jurist en hij werkte onder meer bij MN, ING Real Estate en CBRE Investment Management in diverse commerciële en leidinggevende functies, zowel in Europa als wereldwijd. Hij is onder meer lid van de Adviesraad van de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN), waar hij mede-auteur is van de publicatie 'Werklocaties als fundament van een veerkrachtige economie'. Hij is vaste columnist voor het blad Vastgoedmarkt.



Interview bedrijfsruimtemarkt

ook naar bedrijfsruimte kijken: wat is er dan nodig, wat zijn de kansen? Het is alleen wél zo dat je als ondernemer, van MKB tot VNO-NCW ondernemers, niet alleen ruimte nodig hebt, maar ook te maken hebt met een overheid met wie je moet schakelen. En dus met allerlei maatregelen en reguleringen rekening moet houden.' De overheid heeft nu een ander perspectief dan de ondernemer, en dat is problematisch, vindt Hendrikse. Hij pleit ervoor om toch samen, vanuit een regionale benadering van de economische

verdien capaciteit, de ruimte te scheppen die zo broodnodig is voor al die verschillende ruimtevragen. 'Zo hebben we dat gedaan in de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog, maar ook met Vinex. Ik ben dan ook een groot voorstander van een integrale benadering, zodat je alle functies de juiste invulling kunt geven. Er is veel meer mogelijk dan er vanuit de politiek wordt gedacht. De feitelijke data en AI laten dat gewoon zien. Maar dat vergt wél onze inzet als specialisten in de markt, met

natuurlijk de makelaars en NVM-leden. De mensen die willen bijdragen aan een betere werk-, leef- en mobiliteitsomgeving.'

Geld verdienen

Uit onderzoek van JLL blijkt dat voor elke woning 20 vierkante meter bedrijfsruimte nodig is. Pieter Hendrikse: 'Reken dus maar uit wat dat betekent voor de behoefte aan bedrijfsruimte als we ieder jaar 100.000 woningen nodig hebben. Of een miljoen binnen 10 jaar, wat ook wordt genoemd. Want mensen zijn ook werknemer, en die hebben dus een werkplek nodig. We moeten kortom durven praten over het doorbreken van de impasse van het adagium Nederland is vol. Nederland is niet vol!' Hendrikse pleit er dan ook voor om de ruimte te gebruiken die er is. We zullen immers geld moeten verdienen om onze welvaart op peil te houden. Economie en werk zijn daarvoor absolute voorwaarden. Hendrikse: 'Als wij willen dat de omgeving leefbaar wordt met elkaar, dan zul je moeten schakelen naar wat er nodig is in ons land. Kijk dan dus ook naar waar het geld wordt verdiend om alles mogelijk te maken. Ik denk dat wij vanuit de Nederlandse historie en cultuur graag de handen uit de mouwen steken

en graag willen bijdragen, als ondernemer en als werknemer.'

Innoverende kracht

JLL is in Nederland een grote speler op logistiek gebied, zoals de verhuur van de grote distributiecentra. Die ruimte hebben we gewoon keihard nodig. Hendrikse: 'Ergens in een ruimte zijn er mensen bezig om ons van wraps en lasagne te voorzien. Zodat jij binnen vijf minuten je eten op tafel hebt, waar je vroeger zo drie kwartier mee bezig was. Het bedrijfsleven vraagt om ruimte, dat levert economisch profijt op, dat levert werkgelegenheid op. Economie en bedrijventerreinen zijn de motor voor dat betere leven dat we hebben in Nederland. En dus moeten we als overheid en als ondernemingen de handen ineenslaan. Niet alleen voor het gebruik van de ruimte, maar ook voor de economische welvaart. In mijn optiek gaan we met alle partijen samen zitten om te kijken: waar gaan we dat geld verdienen en waar gaat er gewoond worden? Samen moet je de ruimte verdelen. En als er meer inwoners bij komen is er ook meer bedrijfsruimte nodig. Moderne, nieuwe bedrijfsruimte, die cruciaal is voor de innoverende kracht van Nederland.'

