

‘WE STAAN AAN DE VOORAVOND VAN EEN SPANNENDE GROEIFASE’

Hoewel de politieke waardering niet overhoudt, toont de vastgoedsector telkens aan maatschappelijke problemen te kunnen oplossen, meent [Colliers-CEO](#) en [NVM Business-lid Jeroen Lokerse](#). Met een koersvaste politiek, een ambitieuze agenda en een ruim voorradige vastgoedexpertise kunnen de G5-steden volgens hem uitgroeien tot een mondiale toplocatie. ‘In potentie hebben we een megastad met vijf centra en een enorm groen hart.’

Jeroen Lokerse, de nieuwe CEO van vastgoedadviseur Colliers, heeft een dubbel gevoel over de huidige vastgoedmarkt. ‘Het beleggerssentiment is nog niet bijster goed. Het geopolitieke klimaat, de (handels)oorlogen en de kabinetsval creëren veel onzekerheid; marktpartijen denken wel twee keer na voordat ze investeren. Het is in elk geval te hopen dat de marktrente verder daalt, want daar zal de vastgoedmarkt zeker van profiteren. Op politiek niveau liet de verkiezingsuitslag zien dat er een grote behoefte aan stabiliteit is. De bekende Nieuw-Amsterdamse can-do-mentaliteit komt sterk naar voren in de woorden van de beoogd premier. Er is veel werk te doen, maar er is ook volop energie om het aan te pakken. Goed en consistent beleid op economisch gebied en een oplossing van het stikstofdossier geven de vastgoedsector vertrouwen en kan de woningbouw zeker vleugels geven.’

BELEGGINGSDEALS

Het is zeker niet zo dat er niets op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt gebeurt, benadrukt Lokerse. ‘Sinds de dip van zo’n 7 miljard euro in 2023 klom het beleggingsvolume naar 10 miljard en kan dit jaar zelfs boven de 12 miljard uitkomen. Ook Colliers heeft dit jaar mooie transacties verricht. Ook zijn we bezig met de verkoop van prestigieuze objecten zoals New Babylon in Den Haag. Maar het totaal komt dit jaar niet in de buurt van het beleggingsrecord van ruim 22 miljard euro in 2019.’

Lokerse is sinds 1 januari 2025 CEO van NVM Business-lid Colliers, na een carrière van zeventien jaar bij Cushman & Wakefield. Zijn hoofdtaak is de strategische koers van Colliers uit te zetten en duurzame groei te bevorderen. ‘Colliers is

daarvoor goed gepositioneerd; het biedt een internationaal platform met alle relevante data, terwijl elke vestiging draait op lokale kennis en ondernemerschap. De Canadese cultuur van het moederbedrijf helpt daarbij eveneens; die draait om strategie en lange termijn waardecreatie. Natuurlijk moeten ook wij onze targets behalen. Maar ik kan een ambitieuze stip op de horizon zetten, zonder elk kwartaal bij te hoeven sturen. Colliers is ook minder corporate. Bij ons staan creativiteit, kennis gedreven ondernemerschap en lokale relevantie centraal.’

NEDERLANDSE EXPERTISE

In een tijd van grote maatschappelijke uitdagingen wil Lokerse de politiek laten zien dat vastgoedpartijen een belangrijke rol spelen bij het oplossen ervan. ‘Op de logistieke vastgoedmarkt zijn veel businessparken off-grid en verhelpen zo de netcongestie. Nederland heeft de meest duurzame kantoren ter wereld; daar mogen we best trots op zijn. Enorm veel woningen zijn verduurzaamd, terwijl marktpartijen zitten te springen om de broodnodige honderdduizenden woningen te ontwikkelen. Ook Colliers pakt zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid. We werken samen met Refugee Talent Hub om vluchtelingen en statushouders te helpen met hun persoonlijke ontwikkeling en het zoeken naar werk. NVM Business speelt eveneens een heel belangrijke rol om ons maatschappelijke en politieke draagvlak te vergroten. NVM Business beschikt over een groot marktoverzicht, veel databronnen en een politieke lobbymacht. Dat wenden de NVM Business-leden aan om ons vakgebied naar een hoger niveau te tillen en Nederland verder te brengen.’

‘BIJ COLLIERS STAAN CREATIVITEIT, OP KENNIS GEDREVEN ONDERNEMERSCHAP EN LOKALE RELEVANTIE CENTRAAL’

A portrait of a middle-aged man with light brown hair, smiling and looking towards the camera. He is wearing a brown and blue checkered blazer over a white collared shirt. His arms are crossed. The background is a dark, textured wall.

‘NEDERLAND KAN NIET
ALLEEN DE LOGISTIEKE
MAAR OOK **DE CREATIEVE
KENNISHUB VAN EUROPA
WORDEN**’

‘NVM BUSINESS SPEELT EEN HEEL BELANGRIJKE ROL OM **ONS MAATSCHAPPELIJKE EN POLITIEKE DRAAGVLAK TE VERGROTEN**’

BELANG ONDERNEMERSCHAP

Politieke waardering voor de vastgoedsector en voor ondernemers in het algemeen is er echter amper, constateert de Colliers-CEO. ‘Waardering voor het ondernemerschap is essentieel. Ondernemers nemen risico’s om de economie te laten groeien en de woningnood op te lossen. Vastgoedadviseurs als Colliers doen hun uiterste best om Nederland op de kaart te zetten en met doorwrochte analyses internationale bedrijven te overtuigen zich hier te vestigen. Voor retailers is Nederland een belangrijke testmarkt, techbedrijven willen hier hun data- en straks AI-centra vestigen. Vertrouw op onze kunde als politiek en samenleving. Als dat ondernemerschap wordt ondermijnd – zoals afgelopen jaren het geval – is dat funest. Alleen met een sterke, groeiende economie kunnen we onze verzorgingsstaat met hoogwaardige zorg overeind houden en de noodzakelijke klimaatadaptatie betalen.’

STEEDS POPULISTISCHER

In 2026 hoopt hij vooral op duidelijkheid, richting en rust vanuit de politiek. ‘Een nieuw kabinet moet zich echt bezinnen op de enorme regeldruk en de hoge overdrachtsbelasting op vastgoedbeleggingen. Die belasting zet een enorme rem op het investeringsklimaat en schrikt buitenlandse beleggers die we zo hard nodig hebben af. Zorg juist voor fiscale incentives om gewenste activiteiten te stimuleren, zoals vergroening, woningbouw maar ook zorgvastgoed. Met partijen die steeds populistischer worden en zich extremer opstellen, wordt het wel lastig formeren. Nederland heeft behoefte aan een kalmere politiek die de schouders eronder zet. We willen niet afglijden zoals in de VS, waar politiek wantrouwen hele families uiteendrijft. Na mijn verblijven in de VS, was ik altijd weer verrast hoe goed we het hier voor elkaar hebben. In de basis is Nederland een goed land met veel kansengelijkheid, een sterke innovatieve economie, goede betaalbare gezondheidszorg en politici die zich willen inzetten voor dit land. Count your blessings!’

VERDUBBELING AMSTERDAM

Lokerse wenst Nederland wel wat minder bescheidenheid toe. ‘We vinden dat we als klein landje op het wereldtoneel niet zoveel voorstellen. Maar de Randstad en de Brabantse Stedenrij is eigenlijk een grote metropool van 10 miljoen inwoners. In potentie is die een van de mondiale economische toplocaties. Onze steden moeten elkaar geen vliegen afvangen, maar gezamenlijk hun mondiale concurrentiepositie versterken. Terwijl stedelijke topregio’s als Parijs, Londen en New York slechts één dichtgeslibd centrum hebben, kunnen

wij een megastad met vijf centra met een enorm groen hart worden. Zeker als we betere ov-verbindingen tussen de G5-steden aanleggen, om te beginnen het doortrekken van de Noordzuidlijn naar Schiphol. Dit kan niet alleen een logistieke hub, maar ook een creatieve kennishub van Europa worden.’

Bestuurders moeten volgens hem dan wel snel grootser gaan denken. ‘Ik ben ervan overtuigd dat we de omvang van Amsterdam kunnen verdubbelen met behoud van onze kernkwaliteiten. Het lukt alleen als we ambitieuzer worden, openstaan voor groei, business friendly zijn en expats welkom heten. Laten we nu bouwen waar onze toekomstige generaties willen wonen en werken. De verschillen tussen toplocaties en de rest gaat nog veel groter worden, vooral op de kantorenmarkt. Grijp die gewildheid aan om toplocaties op en rond stationsgebieden te verdichten en vergroten, zoals op een fantastische locatie als Rotterdam Centraal. Dat is waar jong talent wil werken en waar de toekomstige motor van onze economie moet draaien.’

VIERDE INDUSTRIËLE REVOLUTIE

Lokerse is ondanks de gure buitenwereld optimistisch over de komende jaren. ‘We staan aan de vooravond van een

enorme groei van de productiecapaciteit. De doorbraak van computers in de jaren tachtig zorgde pas twintig jaar later voor een economische productiviteitsstijging. De recente doorbraak van kunstmatige intelligentie gaat dat binnenkort al doen. Wat we vorig jaar niet voor mogelijk hielden, is dit jaar werkelijkheid. Achteraf zullen we zeggen dat AI de vierde industriële revolutie inluide; de fusie van nieuwe technologieën met AI als kern. Ook de vastgoedsector zal hiervan profiteren. AI versnelt de gang naar een transparante markt en efficiëntere prijsvorming, wat de basis legt voor meer vertrouwen en waardevermeerdering.’

Bij Colliers werkt iedereen met AI, de CEO inclus. ‘AI neemt steeds meer standaardtaken over, waardoor vastgoedprofessionals zich kunnen bekwaamen bovenop wat AI levert. Dat vergt andere vaardigheden. We hebben een veel breder overzicht en kunnen de juiste vragen stellen. Dat gaat ons werk oneindig leuker maken, omdat er ruimte ontstaat voor creativiteit. De komende jaren gaat onze sector drastisch veranderen en dat is ook hard nodig. Het kan professioneler en de markt kan transparanter. De vastgoedsector moet AI omarmen en ermee experimenteren. Wie dat niet doet, loopt het risico irrelevant te worden.’

JEROEN MARINUS LOKERSE

Chief Executive Officer

VOORAL BEZIG MET:

Collega's en klanten

WIL BEREIKEN:

Professionaliseren van de vastgoedsector

OVER TIEN JAAR:

Dan is de wereld veel interessanter!

DE STAND VAN HET LAND:

Veel beter dan het lijkt als je naar de politiek luistert of kijkt

DE BELANGRIJKSTE

ECONOMISCHE ONTWIKKELING:

Kunstmatige Intelligentie. Data, computerkracht en creativiteit gaan tot een ongeken­de productiviteitsstijging leiden met kansen en uitdagingen

DE BELANGRIJKSTE

GEOPOLITIEKE ONTWIKKELING:

De globale verschuiving van de macht en de mogelijke rol daarbinnen van Europa

ZORGEN OVER:

Verdergaande polarisatie in de politiek en kansen om in het leven succesvol te worden

UITKIJKEN NAAR:

De zomer en de zon. Het zijn wel erg donkere en grijze dagen in Nederland vergeleken met het altijd zonnige New York

NIET VERGETEN:

Wat vaker te lachen en te relativeren

ONMISBAAR:

Toch helaas de mobiele telefoon

VERANDEREN:

Ja, zoveel mogelijk meegaan met de tijd en verandering om het goede te bewaren

DURVEN:

Keuzes maken. Juist als de tijden onzeker zijn

GOEDE VOORNEMENS:

Meer tijd en aandacht voor mijn gezin

VRIJE TIJD:

Op zee!

DE BELANGRIJKSTE LES WAS:

Stabiliseren is makkelijker dan veranderen

MOOIESTE MOMENT:

Zonsopgang aan de Nieuwe Meer in Amsterdam

GROOTSTE IRRITATIE:

Bureaucratie

AAN WIE GEËRGERD:

Aan politici die polariserende politiek bedrijven

BESTE ZAKENBOEK:

The infinite Game van Simon Sinek

HET MEEST GELEERD VAN:

Een nieuwe omgeving en veel nieuwe collega's

TOPSERIE:

Adolescence

SPORTIEVE HOOGTEPUNT:

Mijn wekelijkse rondje hardlopen in het Amsterdamse bos

WELKE FILM MAAKTE INDRUK:

Babygirl

INSPIREREND:

Barack Obama blijft inspirerend

ALLERGEZONDSTE:

De ochtend duik in de Nieuwe Meer

WAT IS JE PLAN VOOR 2026:

Het strategisch plan voor de organisatie vormgeven en uitvoeren

WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2025:

Nog beter balans zoeken in werk en privé en vooral meer structuur

WAAR ZIE JE HET MEEST

TEGENOP:

Politieke onrust. Het is tijd voor politieke stabiliteit in een onzeker wereld

WAT IS JE GROOTSTE UITDAGING:

Niet alleen mooie plannen maken, maar vooral starten en afmaken

WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2026:

Ik ga minder reizen

WAAR VERHEUG JE JE OP:

Ik verheug me op een wintersportvakantie met het gezin

WAAR ZIE JE HET MEEST

TEGENOP:

Een lange, koude, donkere, regenachtige winter

WAAR GA JE MEER TIJD AAN

BESTEDEN:

Meer tijd voor mezelf en sportieve hobby's

BESTE ZAKELIJKE BIJEENKOMST:

Strategische bijeenkomst om een stip op de horizon te zetten en het plan om daar te komen uit te werken



‘WIE IN DE VASTGOEDSECTOR AI NIET OMARMT LOOPT HET RISICO IRRELEVANT TE WORDEN’