

ALS WONEN, WERKEN EN VERVOER NIET HAND IN HAND GAAN MISSEN WE VOLLEDIG DE BOOT

De fundamenteën van de Nederlandse economie en vastgoedmarkt zijn goed, constateert **Irene Flotman**. Maar door het tekort aan werkvoorzieningen en infrastructuur kunnen die pilaren gaan wankelen, waarschuwt de voorzitter van NVM Business en managing director van vastgoedadviseur CBRE. 'We moeten van silodenken naar systeemdenken, maar dat lukt helaas in hele beperkte mate.'

Het is in de huidige turbulente tijd makkelijk te vervallen in pessimisme. Los van de door Donald Trump gestarte mondiale handelsoorlog staan de Nederlandse economie en vastgoedmarkt er echter nog behoorlijk goed voor. Zo rekent Rabobank - in een rapport dat weliswaar voor de tarievenoorlog uitkwam - op een economische groei van 1,7 procent in 2025. Alle veertig economische regio's groeien maar Amsterdam en Brainport Eindhoven doen dat twee keer zo hard; Amsterdam dankzij de snelle groei van specialistische zakelijke dienstverlening, Eindhoven vanwege de hightechindustrie. Ook Utrecht, Twente en Heerenveen groeien harder. Binnen de Randstad blijft het Groene Hart evenwel achter vanwege restricties op de bouw van huizen en bedrijventerreinen.

NIEUWE VASTGOEDCYCLUS

Vanuit vastgoedperspectief ziet NVM Business-voorzitter Flotman ook voldoende positieve aanknopingspunten. 'De rampspoed die post-covid werd voorspeld voor de winkel- en kantorenmarkt is

niet uitgekomen, terwijl de logistieke en residentiële vastgoedmarkten door zijn blijven draaien. Retailers vechten weer om de beste plekken in de high streets, terwijl regionale investeerders winkelcentra van grote beleggers overnemen zoals Leidsche Rijn Centrum. De leegstand op de kantorenmarkt in de G5-steden ligt gemiddeld op 5,5 procent, net boven frictieleegstand. Door de rente-explosie van de afgelopen jaren is kantorenvastgoed weliswaar fors in waarde gedaald. Toch kunnen we spreken van een zachte landing. Het gevreesde herfinancieringsdrama is uitgebleven. Banken zien dat de kantorenmarkt er goed voorstaat en zijn bij herfinanciering bereid de loan-to-value fors te verhogen. De rente is weer fors gedaald met verdere rentedalingen in het vooruitzicht, mits de tarievenoorlog geen nieuwe inflatiegolf veroorzaakt. CBRE voorspelt een stijging van het totale beleggingsvolume naar 12,5 miljard, ruim 10 procent meer dan in 2024. Het beleggersvertrouwen trekt aan, er is veel kapitaal beschikbaar; we lijken aan het begin van een nieuwe vastgoedcyclus te staan.'



WONEN BOVEN WERKEN

Maar op economisch gebied dreigt Nederland zijn eigen glazen in te gooien, waarschuwt Flotman. ‘De politieke focus ligt teveel op woningbouw. Den Haag besluit tot de bouw van 2 miljoen woningen tot 2040 waarvan 1 miljoen buiten de Randstad, maar zonder beleid en geld voor infrastructuur, werkvoorzieningen en ov. We kunnen niet zomaar overal woonwijken neerplempen. Almere bouwt er veel woningen bij, maar straks gaan nog meer mensen forensen naar Amsterdam. Maar ook: de politiek zegt een duurzame, circulaire economie te willen, terwijl circulair beleid ontbreekt en honderden miljoenen op het ov wordt bezuinigd. Bovendien worden nog overal bedrijven- en kantorenterreinen omgebouwd tot woonwijk. Het schrijnende tekort aan bedrijfsruimten en netcongestie bedreigen de groei van onze economie nu al. Ik sprak op de Ondernemerstop onlangs een ondernemer die met collega’s noodgedwongen bezig is met de oprichting van energyhubs. Daar heeft hij geen tijd voor en geen verstand van. Maar zonder geschikte energieaansluiting kunnen bedrijventerreinen niet functioneren en ondernemers niet ondernemen.’

Terug naar de vastgoedmarkt, waar Flotman ook op de kantorenmarkt steeds meer schaarste ziet ontstaan. ‘Door het tekort aan duurzame high end-kantoren gaan de huren verder omhoog. In Den Haag koopt en huurt de Rijksoverheid bijna alle grote kantoren, met een historisch lage leegstand tot gevolg. Alle nieuwbouw op de Zuidas - waar de tophuur richting 650 euro per m² kan gaan - wordt opgenomen. Veel bedrijven kijken naar opkomende kantorenlocaties zoals Sloterdijk, Zuidoost en het Amstelkwartier; stationsgebieden die een binnenstedelijke herontwikkeling ondergaan. Banken zien de potentie en verplaatsen hun hoofdkantoren naar Zuidoost zoals ING en ABN Amro. Ook in

veel middelgrote steden begint krapte te ontstaan, omdat veel kantoren na 2008 zijn getransformeerd naar woningen en de kantoorvraag is hersteld.’

GOEDE ROL RIJKSOVERHEID

Nieuwbouw is volgens haar hard nodig. ‘Doordat er amper geschikt aanbod is, blijven partijen zitten waar ze zitten. De rekensom voor kantoren komt echter nog niet goed uit, waardoor ontwikkelaars, beleggers en financiers terughoudend zijn. Ook netcongestie speelt de kantorenmarkt parten; in Noord-Holland en Amsterdam is het elektriciteitsnet nu ook praktisch vol en komen sommige kantoorprojecten in de knel. Gelukkig geeft de Rijksoverheid het goede voorbeeld. Het Rijk realiseert flink wat nieuwe kantoren, ook buiten de Randstad. Zo bouwt het Rijksvastgoedbedrijf in Assen op de locatie van een oud rijkskantoor zijn duurzaamste kantoor ooit. Het gebouw voor 1.300 ambtenaren van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en ict-dienstverlener Dictu wordt zowel biobased, circulair, natuurinclusief, energiezuinig als klimaatadaptief.’

De NVM Business-voorzitter raadt kantorenbeleggers aan zich zolang maar te focussen op hun bestaande kantorenportefeuille en de potentiële waarde daarvan te ontsluiten. ‘De scherpe polarisatie tussen de high end-kantorenmarkt en perifere kantoren biedt ook kansen. Slimme investeerders die de markt vanuit gebruikersperspectief benaderen en hun kantoor zo aantrekkelijk mogelijk voor werknemers maken, kunnen rekenen op sterke huurgroei. Gebouwen op minder vanzelfsprekende locaties die zijn verduurzaamd en gemoderniseerd kunnen huursprongen van 20 tot 40 procent verwachten. Beleggers die hun kantoor van value add naar een core of core-plus kantoor weten te upgraden zijn ook spekkoper. Een kantoor met een beter energielabel, gezondere en slimmere



‘HET GEVREESDE HERFINANCIERINGSDRAMA OP DE KANTORENMARKT IS UITGEBLEVEN’

‘WE KUNNEN NIET ZOMAAR OVERAL WOONWIJKEN NEERPLEMPEN ZONDER WERKVOORZIENINGEN EN OPENBAAR VERVOER’

IRENE FLOTMAN
voorzitter NVM-
vakgroep Business
en managing
director CBRE

WAT WIL JIJ MENSEN MEE GEVEN:
We worden afhankelijk geboren en we eindigen doorgaans ook afhankelijk. Protectionisme werkt niet. We zijn globaal met elkaar verbonden. Ik geloof in een ecosysteem en niet in

een egosysteem
WAT WAS VOOR JOU EEN BESLISSEND MOMENT IN JE LEVEN:
Ik heb er meerdere gehad. Een daarvan was de scheiding van mijn jeugdliefde. We konden elkaar niet loslaten, maar wisten heel diep van binnen dat we dat wel moesten doen. Toen we dat deden, ging het weer “stromen”. En hoe leuk is het dat ik de huwelijksceremonie van mijn ex en zijn huidige vrouw heb mogen doen.

Mijn huidige man en ik waren de ere gasten
WELKE WAARDEN WIL JE UITSTRALEN:
Respect voor anderen, verantwoordelijkheid nemen om het juiste te doen voor de aarde en iedereen die er op leeft, medemenselijkheid, niet alleen nemen, soms ook belangeloos kunnen geven
WAT MAAKT JOU NIEUWSGIERIG:
Chaos; ik wil graag weer ergens chocola van maken



HOE GA JIJ OM MET UITDAGINGEN:

Kop omhoog en borst
vooruit. Ik confronteer
mezelf vaak met lastige
dingen, omdat ik er in
geloof dat we hier zijn
om te leren

WAT IS JE DIEPSTE DRIJFVEER:

Blijdschap. Ik wil elke
dag een blij mens zijn
WAT WIL JIJ BIJDAGEN:

Ik wil herinnerd worden
als iemand die een
verschil maakte

WELKE VITAMINES SLIK
JE DAGELIJKS:

Hou op, schei uit. Ik ben
een wandelende vitamine
apotheek. Ik doe aan
intermittent fasting
en slik minstens 15
supplementen inclusief
een groen algendrankje
en sea moss (weer een
nieuwe fetisch)

WAAR KOM JE TOT RUST:
In ons pas aangeschafte
huisje in Drenthe.

Kneuterig, met ezeltjes
en geitjes. En de mensen
zijn aardig voor elkaar
en helpen elkaar. Ik weet
het niet, misschien was
ik wel een Drent in een

vorig leven, wel met een
exotisch tintje dan
HOE BLIJF JIJ TROUW AAN
JEZELF:

Ik heb met mezelf
afgesproken dat ik altijd
dicht bij mezelf blijf.
Als dat niet meer goed
genoeg is voor een ander,
dan ga ik een ander
pad op

HOE KRIJG JIJ ZAKEN IN BEWEGING:

Door een visie te
hebben, daarin een diep
geloof te hebben en
met passie deze visie
over te brengen. Maar

ook openstaan voor
andere inzichten en je
visie kunnen bijstellen.
Kwetsbaarheid is kracht
NAAR WELKE PODCAST
LUISTER JE GRAAG:

The Big Five van BNR. Ik
ben een fan van Diana
Matroos

‘BEDRIJVEN TEKENEN HUN TE HUREN KANTOOR- RUIMTE IN OP BASIS VAN DE WERKPIEK OP DINSDAG EN DONDERDAG’

werkomgeving met grotere vloervelden kan zo 150
tot 300 basispunten schelen. Dat vergt natuurlijk
wel diepgaande kennis van de investerings- en
gebruikersmarkt.’

KANTOORPIEK

Dat er vanwege het hybride werken juist een
kantorenoverschot zal ontstaan, gaat er bij haar
niet in. ‘Hoewel grote corporates bij een verhuizing
kantoometers inleveren, is de teruggang niet
heel dramatisch. Ook al kan je vrijdag een kanon
afschieten op kantoor; de organisatie tekenen we
in de ruimte op basis van de werkpiek op dinsdag
en donderdag in. Amerikaanse bedrijven willen
thuiswerken terugdraaien maar in Nederland kan
dat niet. Bedrijven willen jong talent aantrekken en
behouden. Als je ze dwingt naar kantoor te komen,
zijn ze snel weer weg. Maar ik geloof wel in de
intrinsieke wens van werknemers om naar kantoor
te komen, alleen niet elke dag. De taak van ons
vastgoedadviseurs is kantoren vanuit de hospitality-
gedachte ontwikkelen. De huurders zijn eerder
gasten voor wie we een fijne plek creëren.’

BESLUITELOOS KABINET

Wat Flotman betreft moet Nederland ‘terug naar de
tekentafel om de benodigde ruimte te scheppen voor
onze economie’. ‘Met NVM Business proberen we
een lans te breken voor werk. De politiek moet keuzes
maken. Ik hoorde laatst een professor die stelde dat we

Schiphol naar de polder moeten verplaatsen en een
nieuwe stad op het huidige vliegveld moeten bouwen.
Dat is een wel heel boude uitspraak maar wel een
glasheldere keuze. Maar dit kabinet durft geen enkele
keuze te maken. De ministers zijn drukker met elkaar
de loef af te steken en met kortetermijnsuccesjes dan
zinnig landelijk beleid te maken. Als de ministers van
Economische Zaken, Wonen en Financien vanuit
een gezamenlijke bril zouden kijken, kunnen ze met
integrale oplossingen voor ons land komen. Maar
mensen en dus helaas ook ministers en ambtenaren
werken in silo’s. We moeten van silodenken naar
systeemdenken, maar dat lukt helaas nog maar in
beperkte mate.’

GEZAMENLIJK OPTREKKEN

Ze vreest dat het eerst slechter zal gaan voordat
het beter wordt. ‘Maar uiteindelijk komen we tot
bezinning. In deze tijd hebben we elkaar meer
dan ooit nodig om dingen voor elkaar te krijgen.
NVM Business en zijn leden beschikken over
genoeg data en marktinzicht om vraag en aanbod
goed op elkaar af te stemmen. NVM Business
is altijd bereid beleidsmakers te adviseren, zoals
laatst op het ministerie van Economische Zaken.
Een punt dat ik maakte was dat we buitenlands
kapitaal hard nodig hebben om de ruimtelijke
opgave te vervullen. Het is bemoedigend dat
institutionele beleggers impactfondsen lanceren
voor meer duurzame en betaalbare woningen. Ik
zou graag zien dat ze een deel van hun en dus ons
pensioen- en verzekeringsvermogen ook alloceren
naar infrastructuur en werkvoorzieningen. Wonen
en ruimte voor de economie moeten hand in
hand gaan. Anders missen we volledig de boot.
Op Provada 2025 zullen we in juni het goede
voorbeeld geven; op onze stand is zowel onze tak
NVM Wonen als commerciële tak NVM Business
vertegenwoordigd.’

‘IK ZOU GRAAG ZIEN DAT INSTITUTIONELE BELEGGERS EEN DEEL VAN HUN VERMOGEN ALLOCEREN NAAR INFRASTRUCTUUR EN WERKVOORZIENINGEN’