

A man with a grey beard, wearing a dark grey suit jacket over a light pink shirt and dark trousers, stands on a modern office rooftop terrace. He is positioned on the right side of the frame, looking towards the camera. The terrace features a wooden slatted walkway and a planter box filled with various green plants. Large glass windows in the background reflect the sky and surrounding buildings, creating a bright and airy atmosphere.

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 **Maike Boné** van CBRE. 'Bedrijven zijn ook bereid om daar meer voor te betalen.'

Landelijke trends

Als voorzitter van ULI is **Bas Jochims** betrokken bij de nieuwe Nota Ruimte die er aan zit te komen. Hoewel de nota nog niet af is, komt het thema van werklocaties zeker aan de orde, zegt Bas. 'Wat we in ieder geval geleerd hebben van de financiële crisis en de hoge leegstand destijds bij kantoren, is dat overheden meer met marktpartijen afstemming hebben over hun strategieën, dat is echt een positieve ontwikkeling. Een stad als Amsterdam kiest er nu voor om nog maar op een select aantal locaties kantoren neer te zetten en uit te breiden. Ik denk dat het een goede ontwikkeling is, om er voor te kunnen zorgen dat we die nieuwe gebouwen neerzetten op plekken waar de infrastructuur en de voorzieningen er al zijn. In Amsterdam moeten we nog steeds in de gaten houden dat we niet te veel bouwen. In tegenstelling tot Den Haag, waar helemaal niet wordt gebouwd en je juist wel wat nieuwbouw erbij zou willen.'

Gezonde markt

De kantoorgebruikersmarkt is 'eigenlijk best wel gezond', zegt Bas. 'Bij gebruikers zie je dat er veel behoefte is aan de beste plekken, oftewel goed bereikbaar met OV of auto. Er is veel vraag naar duurzame gebouwen, ook ingegeven door wetgeving die steeds

strenger wordt. Maar bedrijven willen ook een gezonde en dynamische werkomgeving om talent aan te trekken en te behouden. Die markt is ook goed omdat er op de beste plekken weinig nieuwbouw wordt gerealiseerd, onder meer door de hoge bouwkosten en de lange doorlooptijd van projecten. Maar er is nog te weinig kapitaal in de markt vanuit beleggers om in die ontwikkelingen te investeren, en ontwikkelaars willen niet op risico bouwen.' Tegelijkertijd, constateert Bas, zijn er steeds meer plekken waar de leegstand oploopt. 'Het verschil tussen goed of slecht wordt steeds zichtbaarder. Maar in de basis, in het segment waar wij zitten, echt op de beste plekken, daar vindt huurgroei plaats door de grote vraag vanuit gebruikers.'

Sentiment

In de beleggingsmarkt voor kantoren ontbreekt zoals gezegd het kapitaal voor nieuwbouw. Bas: 'Er vinden nog weinig transacties plaats vanuit beleggers. Dat heeft zeker met sentiment te maken, er heerst onzekerheid over risico's en impact van het thuiswerken op de kantorenmarkt. Ook AI is daarin een factor. Je leest veel over het wegvallen van banen door AI. Die impact is nog onduidelijk voor wat betreft





'Het verschil tussen goed of slecht wordt steeds zichtbaarder'

de kantorenwerkgelegenheid en dus zijn beleggers terughoudend. Ik zie ook dat buitenlandse investeerders veel minder actief zijn in Nederland. Dat heeft zeker met een aantal fiscale zaken te maken, zoals de hoge overdrachts- en dividendbelasting. Heel belangrijk ook is de onzekerheid of buitenlandse pensioenfondsen, net als Nederlandse pensioenfondsen, kunnen worden vrijgesteld voor de vennootschapsbelasting. Wij pleiten dan ook voor een *level playing field* voor buitenlandse institutionele beleggers. Waarmee er meer kapitaal naar Nederland kan komen.'

Realistische boekwaarden

Ondertussen staat Nederland 'in de basis ontzettend goed gepositioneerd', aldus Bas Jochims. 'Het opleidingsniveau van mensen is goed, we spreken onze talen. Ook de infrastructuur voor IT en voor OV zijn best goed. De Randstad is compact, met veel

verbindingen en voorzieningen. De kwaliteit van leven is goed. Dus dat is allemaal wel op orde. Wat wel echt een obstakel is voor bedrijven om zich hier te vestigen, is de beschikbaarheid van woonruimte, het gebrek aan woningen voor hun werknemers. Het aanpakken van de woningmarkt heeft dus ook een spin-off voor de kantorenmarkt. Andere minpunten zijn de netcongestie en de complexiteit en stapeling van regelgeving.' Een kans voor 2026 ziet Bas in de transacties die nu goed op gang lijken te komen. 'De boekwaarden van beleggers zijn steeds realistischer. We zijn op een moment dat er steeds meer kansen zijn om te investeren. Een mooi voorbeeld daarvan is een uitstekend gebouw op het Centraal Station in Rotterdam, dat we tegen een prima prijs hebben kunnen kopen van een Duitse belegger. Ik zie ook dat bedrijven zich nog steeds langjarig, voor vijf of tien

Bas Jochims is fund manager bij Bouwinvest Real Estate Investors, vermogensbeheerder en institutioneel belegger in vastgoed met 16,8 miljard aan belegd vermogen. Bas begon 20 jaar geleden als assetmanager en is inmiddels eindverantwoordelijk voor de investeringen in Nederlandse kantoren en hotels. 'De business-to-business relatie in het bedrijfsmatig vastgoed past mij goed. Het is echt maatwerk.' Naast zijn functie bij Bouwinvest is Bas voorzitter van het Urban Land Institute (ULI) Nederland en lid van de Raad van Toezicht van Hello Zuidas. Ook geeft hij les in de leergang Projectontwikkeling bij de NEPROM.

Landelijke trends

jaar, committeren in gebouwen die ook een flexibele schil van ruimten bieden. Ze huren misschien wat minder vierkante meters, maar huren wel vaak als aanvulling op het huurcontract flexibele meters erbij. In gebouwen zie je dus ook vaker een deel flexibel en een deel langjarig verhuurd, en die combinatie werkt goed.'

Stevige huurgroei

Door het hybride werken worden wel minder vierkante meters afgenomen, ziet Bas. 'Dat gebeurt vooral op de beste plekken. Bedrijven nemen minder meters af, maar die meters zijn wel duurder. Omdat ze minder meters huren kan het alsnog goedkoper zijn. In de combinatie van vast en flex speel je als eigenaar het beste in op de trends die we nu zien.' Ondertussen ontstaat er een behoorlijk gat tussen de gewilde plekken voor de corporates en de overige locaties. Bas Jochims: 'Dat komt door de huurgroei op plekken als de Zuidas, omdat die zo gewild zijn. Ik hoor zelfs prijzen van 700 euro. Terwijl je op andere plekken voor 250 of 300 euro ook een prima kantoor hebt. Ik denk dat OV locaties in steden als Den Bosch en Eindhoven hiervan kunnen profiteren. Hun bereikbaarheid is goed, waardoor deze plekken vanwege het grote prijsverschil als

mooi alternatief worden gezien door bedrijven. Dus daar kunnen zeker kansen ontstaan.