

## Overzicht studiemiddag

Catch-UP: Toekomst Nederlandse kantoren(markt)

Datum: vrijdag 29 april 2016

Tijd: 14:00-17:00 uur

Locatie: 'UPperdeck', UP Office Building, Piet Heinkade 55 Amsterdam

Sprekers:

- Sipke Feenstra, CEO, The Office Operators;
  - Michael Hesp, Senior Associate Strategy & Research, CBRE Global Investors;
  - Herman van den Berg, Partner, DTZ Zadelhoff; en
  - Vincent van der Meulen, Architect/Partner, Kraaijvanger Architects.
- (de eerste spreker op het programma Edwin Buitelaar (PBL/ASRE) was afwezig door ziekte)

Dagvoorzitter: Rudolf Bak, Bak Property Research & Consultancy/VOGON.

Organisatie 43<sup>e</sup> studiemiddag namens de VOGON activiteitencommissie: Frank Aalbers (CBRE Global Investors) en Robert Mackaaij (Sweco Capital Consultants).

## Verslag studiemiddag

**Sipke Feenstra**, gastheer van de studiemiddag namens The Office Operators, trapt de studiemiddag af met een verhaal over de ontwikkelingen in de kantorenmarkt gedurende de laatste vijftig jaar. Door technische ontwikkelingen leven en werken mensen anders. Mensen zijn overal en altijd bereikbaar. Dit heeft invloed op de kantorenmarkt. De moderne kantoorruimte wordt steeds vaker ontwikkeld in een hotelachtige omgeving, met de bijbehorende full-service en een hoog voorzieningenniveau. Huurders zijn gasten geworden.

Dagvoorzitter **Rudolf Bak**, bestuurslid van VOGON, introduceert vervolgens de sprekers. Het thema van de studiemiddag is 'De toekomst van de kantoormarkt in Nederland'. De vraag die kan worden gesteld is: heeft de Nederlandse kantorenmarkt wel toekomst? En zo ja, op welke locaties en in welke vorm? Rudolf stelt dat er een aantal trends zijn, waaronder een lagere nieuwbouwproductie en grotere kantoren. Ook zijn snelweglocaties nog steeds populair.

**Michael Hesp** van CBRE Global Investors houdt een researchanalyse van de Nederlandse kantorenmarkt aan de hand van 29 grafieken. Onder meer de kantorenleegstand, huurprijsontwikkeling en werkgelegenheidsgroei in kantoorgerelateerde sectoren worden toegelicht. Michael ziet een aantal trends. Allereerst is er een verplaatsingsvraag naar de goede 'prime' kantoorlocaties. In Europees perspectief loopt de Nederlandse kantorenmarkt achter. Submarkten zoals de Amsterdam Centrum en Zuidas presteren daarentegen bovengemiddeld met gunstige aanvangsrendementen. Daarnaast zijn co-working spaces populair, niet alleen onder zelfstandigen maar ook onder corporates. Tevens neemt het aantal hoger opgeleiden onder de Nederlandse beroepsbevolking toe. Michael onderstreept het verhaal van Sipke dat kantoren steeds meer lijken op hotels qua inrichting en service-aanbod. Kantoren op multifunctionele locaties presteren beter dan monofunctionele kantoorlocaties. Interessant is het toenemende aandeel vrouwen werkzaam in kantoren. Dit rechtvaardigt de vraag of kantoren niet beter ontworpen en ingericht dienen te worden naar de wens van de vrouwelijke kantoorgebruiker.

De tweede spreker van de middag, **Herman van den Berg** van DTZ, concludeert dat kwaliteit binnen de huidige kantorenvorraad (de 'hotspots') schaars is. Bedrijven zijn op zoek naar kwalitatief goede kantoren met een hotelachtige service in de buurt van talent (een hoogopgeleide beroepsbevolking). In Nederland is er sprake van meerdere kantorenmarkten op 'microschaal'. De Amsterdamse Zuidas

en Utrecht Centrum zijn twee voorbeelden van prime locaties. Momenteel heeft alleen Amsterdam een echte aantrekkingskracht op (internationale) huurders. Vier tendensen binnen de Nederlandse kantorenmarkt zijn volgens Herman:

- Een nieuwe generatie mensen met een andere levensstijl, met toegang tot technologie en kennis, en andere wensen, ook op het gebied van werken en werkplekken.
- Concentratiebeweging binnen het bedrijfsvastgoed. Bedrijven hebben nog één of enkele full-service centrale kantoorlocaties met lange termijn huurcontracten (de ijzeren voorraad), aangevuld met enkele regionale satellietkantoren met middellange huurtermijnen en een aantal projectkantoren (de flexibele voorraad met korte huurcontracten). Bedrijven zoeken inspirerende huisvesting voor het aantrekken van talent en het versterken van de corporate identity.
- De wereld is internationaler geworden met snellere en continue communicatiemogelijkheden.
- Afnemende plaatsgebondenheid door digitalisering. Dit heeft het thuiswerken bevorderd. Ondanks de mogelijkheid tot thuiswerken, komen jonge werknemers graag naar kantoor om te leren van ervaren collega's.

**Vincent van der Meulen** van Kraaijvanger Architects besluit de studiemiddag met een betoog over het ontwerp en de inrichting van toekomstige kantoren, kantoorlocaties en stedelijke ruimten. Vincent pleit voor 'meer chaos' in de stad: ontwerp niet alles volgens plan, zorg voor verrassingen, kies voor functiemenging en verworvenheid. Als goed voorbeeld noemt Vincent de Japanse hoofdstad Tokio, een dichtbevolkt knooppunt waarin verschillende functies (kantoren, winkels, woningen en openbare ruimten) verticaal en horizontaal met elkaar verweven zijn. Bij het ontwerp van kantoorgebouwen (en andere functies) worden drie basiswaarden meegenomen: geluk, innovatie en duurzaamheid. Aan de hand van voorbeelden toont Vincent hoe het ontwerp van een architect kan bijdragen aan deze drie waarden. Bij ondernemingen draait het tenslotte steeds vaker om de bedrijfscultuur in plaats van de corporate identity (het marketingverhaal). Het ontwerp en de inrichting van kantoorruimte draagt in belangrijke mate bij aan de be