VASTGOED JOURNAAL

Kijken naar de toekomst

19-02-2010 09:27

De Amsterdamse vastgoedmarkt staat onder druk. Uit onderzoek, uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers en The Urban Land Institute, bleek vorige week dat Amsterdam flink keldert op de internationale vastgoedranglijsten. Volgens het onderzoek neemt de populariteit van de stad bij vastgoedinvesteerders op alle fronten af. In 2010 staat Amsterdam op de 15e plaats voor bestaande investeringen, de 18e plaats voor vastgoedacquisities en de 19e plaats voor ontwikkelingen. In 2009 was dit nog respectievelijk een 7e, 11e en een 13e plaats.

Eén van de meest belangrijke oorzaken van deze daling blijkt de mismatch in vraag en aanbod op de Amsterdamse vastgoedmarkt. Zo is er op dit moment een enorm overaanbod aan kantoorruimte, met een nog grotere leegstand tot gevolg. Natuurlijk zijn er veel experts die een goede visie hebben, verstand hebben van beleggen en ontwikkelen, die goede oplossingen aandragen om Amsterdam weer aantrekkelijk te maken voor beleggers. Maar ik vraag mij wel af of er nu niet weer gekeken wordt naar alleen oplossingen op de korte termijn. Wordt er wel voldoende nagedacht over de toekomst, de manier waarop kantoren over twintig jaar worden gebruikt, de plek waar mensen willen werken, het vestigingsklimaat van internationale hoofdkantoren? Ik denk het eerlijk gezegd niet.

Bovengenoemde ontwikkelingen hebben een grote invloed op de Amsterdamse vastgoedmarkt en dan vooral de kantorenmarkt. En de ontwikkelingen zijn niet positief voor de vastgoedranglijst van volgend jaar denk ik. Uit onderzoek van de Erasmus Universiteit en VNO-NCW bleek eind vorig jaar dat ruim de helft van de hoofdkantoren van multinationals in Nederland de komende vijf jaar deels of geheel weg wil uit ons land. Het grootste gedeelte daarvan zit nu in Amsterdam en omgeving. Redenen voor hun voorgenomen vertrek zijn onder andere het ongunstige belastingklimaat en het ontbreken van toptalent. Bij het vertrek van hoofdkantoren van internationale bedrijven zal Amsterdam alleen maar verder achterop raken.

Een andere, wellicht nog ingrijpendere, ontwikkeling is naar mijn mening de wijze waarop we over tien tot twintig jaar werken. Begin dit jaar deden wij, Regus, zelf een wereldwijd onderzoek waarin wij mensen vroegen welke invloed hun reistijd had op hun werkplezier. In Nederland gaf 25% van de werknemers, die elke dag langer dan een uur in de auto of het openbaar vervoer doorbrachten om op kantoor te komen, aan om die reden na te denken over een nieuwe baan. Een aanzienlijk percentage als je het mij vraagt! Misschien loopt het niet zo'n vaart, maar ik ben er van overtuigd dat we in de toekomst niet meer massaal om zeven uur of half acht naar de hoofdstad rijden om daar tot zes uur te werken. Het zal flexibeler worden, mensen gaan dichterbij huis werken en we worden dus minder afhankelijk van de grote kantoren in de hoofdstad. We lopen in Nederland al voorop met deze ontwikkeling en dus zal ook Amsterdam hier als één van de eerste grote Europese steden last van krijgen.

Het is aan de echte experts om te beslissen wat de passende oplossing voor het Amsterdamse investeringsklimaat is, maar ik hoop van harte dat zij wel nadenken over bovenstaande ontwikkelingen die een grotere impact zullen hebben dan veel mensen nu verwachten.

Eduard Schaepman, algemeen directeur Regus Benelux - www.regus.nl