VASTGOED JOURNAAL

‘De vastgoedmarkt staat op z’n kop, de vraag naar goed personeel stijgt’

30-03-2018 13:00

VJ sprak met Robbert Jan Meerman en Jaron Bollegraaf van Solid Recruitment over de arbeidsmarkt binnen de vastgoedsector. Waar ziet Solid Recruitment, gespecialiseerd in vastgoedprofessionals, de grootste kansen en wat zijn de grootste veranderingen de laatste tijd? ‘Buitenlandse beleggers zijn de motor van de vastgoedmarkt.’

Robert Jan Meerman ziet dat de vastgoedsector aan het internationaliseren is en dat biedt weer kansen voor de arbeidsmarkt. Meerman: “De grootste verandering is dat er steeds meer buitenlandse spelers naar Nederland toe komen en die willen lokaal een ontwikkel- en assetteam hebben. Het gaat hierbij voornamelijk om particuliere en institutionele fondsen. Onlangs hebben wij bijvoorbeeld een Canadese belegger geholpen met het samenstellen van een property team van tien mensen, waarvan twee uit Canada zelf en de rest uit Nederland.”

Opschalen projecten

Niet alleen buitenlandse partijen zijn actief, ook Nederlandse partijen zijn aan het uitbreiden zegt Meerman. “Dat komt vooral omdat de vastgoedmarkt flink is aangetrokken. Particuliere investeerders willen grotere projecten aanpakken en ook lokale ontwikkelaars schalen hun projecten op. In plaats van een klein kantoor transformeren naar drie woningen, zijn het realiseren van woontorens de orde van de dag. En daar heb je dus gespecialiseerd personeel voor nodig.”

Toch brengt deze verandering wel enkele uitdagingen met zich mee, omdat de vastgoedmarkt tijdens de crisis enkele jaren stil heeft gelegen en er weinig geïnvesteerd werd in projecten én personeel. “Er is te weinig aanwas geweest de afgelopen jaren, er zijn te weinig jonge mensen aangenomen. Dus als klanten nu naar personeel zoeken van rond de 35 met 10 jaar werkervaring dan is die groep beperkt. Maar ik zie dit nu wel veranderen, er wordt nu volop geïnvesteerd in nieuwe mensen.”

Meer mobiliteit op de arbeidsmarkt

Dit ziet Meerman ook terug in de salarissen. “De afgelopen zes tot zeven jaar heeft dit stilgestaan, maar hier zit nu wel meer groei in, zoals bijvoorbeeld in property management. Mensen vragen erom, maar bedrijven willen het ook weer bieden. Het is belangrijk dat het hele pakket wel moet kloppen, niet alleen het salaris.”

“Vijf jaar geleden zag je nog wel eens dat mensen van bedrijf wisselden voor hetzelfde salaris en dezelfde voorwaarden, maar dat is nu niet meer aan de orde.” Dat betekent volgens Meerman dat er ook meer mobiliteit op is op de arbeidsmarkt. “Vroeger was er amper sprake van doorstroming, maar ook dit is aan het veranderen. Mensen kunnen nu de volgende stap zetten op hun carrièreladder.”

Onder de radar

Jaron Bollegraaf ziet dat er een verschuiving heeft plaatsgevonden in de vacaturemarkt, want vacatures wordt steeds meer onder de radar aangeboden en ingevuld. Bollegraaf: “De markt was tien jaar geleden statisch en lang niet zo toegankelijk als dat het anno nu is. We kunnen sneller met elkaar in contact komen via sociale media en online een vacature plaatsen is nog nooit zo makkelijk geweest.”

Maar ondanks dat de vraag nu even groot als tien jaar geleden, ziet Bollegraaf steeds minder vacatures verschijnen. “Dit komt omdat er niet meer rechtstreeks geadverteerd wordt, maar dat er eerder via het eigen netwerk een invulling wordt gezocht. Bijvoorbeeld via collega’s of mensen worden sneller één op één

benaderd. Dus het belang van een goed netwerk en recruitmentbureaus is groter geworden."

Aanhuurmakelaar voor je carrière
Daarbij moet je als vastgoedprofessional, volgens Bollegraaf, pro-actief zijn. "Het is verstandig om een recruitmentbureau in te schakelen en je voorkeur voor een volgende stap aan te geven. Wij kunnen dan op zoek naar geschikte vacatures, want ze zijn er wel. Alleen zie je ze dus minder." Volgens Bollegraaf is de oververhitte woningmarkt een goede vergelijking. "Je moet hier ook een aanhuurmakelaar in de arm nemen om het aanbod al eerder te kunnen zien dan de rest van de markt, wil je een goede kans maken."

Zeker voor specialistische functies is het handig om een recruitmentbureau in te schakelen, zegt Bollegraaf. "Het soort functies waarbij bijvoorbeeld naast vastgoedkennis ook specifieke project-, locatie- of marktkennis vereist is, worden niet meer breed in de markt gezet. Er wordt steeds gerichter gezocht. Logisch, want het is voor een opdrachtgever niet effectief om een breed net uit te gooien als maar 5% van de mensen die reageren geschikt zijn."

Motor van de vastgoedmarkt
Volgens Meerman is de meeste vraag naar projectontwikkelaars met commerciële en technische kennis, maar ook bij asset en property management is over de hele linie vraag naar ervaren mensen. "Maar laten we eerlijk zijn, de hele markt staat op z'n kop, over de gehele linie is er vraag naar mensen."

Bollegraaf over de toekomst: "Ik zie dat de markt verder zal doorgroeien, er blijven buitenlandse partijen en Nederlandse partijen die willen investeren in de Nederlandse vastgoedmarkt. Zij zijn op dit moment de motor van de vastgoedmarkt: veel buitenlandse beleggers met geld die de arbeidsmarkt zullen versnellen."

Op zoek naar een nieuwe uitdaging? Kijk op de Vastgoedjournaal Vacaturebank!

Foto: v.l.n.r. Jaron Bollegraaf, Dionne Vrisekoop en Robbert Jan Meerman.

Kimberly Camu