

Hebben de nieuwe en komende maatregelen een impact op de herstellende kantorenmarkt?

05-11-2021 10:16

Het gaat goed met de kantorenmarkt, lezen we laatst in een rapport van ABN AMRO. De toekomst lijkt positief. Toch heerst er onzekerheid, vooral nu de overheid weer met een pakket van maatregelen tegen COVID-19 komt. Zal het advies om weer thuis te werken een effect hebben op de kantorenmarkt, nu het zich net lijkt te herstellen? Vastgoedjournaal sprak met D&B The Facility Group, Colliers en Savills.

Ga [via deze link](#) op LinkedIn met elkaar in gesprek over dit onderwerp!

Harold Coenders, Director Real Estate Strategies bij Colliers benadrukt dat het niet meer zoals voor de uitbraak wordt. "We zullen blijvend meer thuis gaan werken. De meeste bedrijven kiezen voor 20 tot 40% thuiswerken. Het percentage (extra) thuiswerken staat niet gelijk aan de krimp van de kantoorbehoefte. De piekdruk op kantoor is leidend voor de vraag, niet de gemiddelde bezetting. Bovendien: Nederlanders werkten voor corona al het meeste thuis van alle Europeanen. Ongeveer 15% van de kantoorwerkers deed dat voor de corona-uitbraak al regelmatig. De relatieve impact voor de Nederlandse markt is hierdoor lager."

Lotte de Jong, Head of Tenant Representation bij Savills vindt dat het herstel van de kantorenmarkt duurzaam is, ook al lijkt corona weer de kop op te steken: "De verscherping is licht en de oorspronkelijke maatregelen bij grotere bedrijven waren grotendeels nog in tact, dus 50% op kantoor en 50% thuisadvies heeft in die zin geen grote impact."

Verhuisbehoefte van bedrijven

Welke impact zal het thuiswerkadvies hebben op de verhuisbehoefte van bedrijven? Colliers: "Uit eigen onderzoek over de gevolgen van thuiswerken op de kantorenmarkt constateerden wij dat kantoorgebouwen niet massaal leeg komen te staan door de groeiende groep thuiswerkers. Als medewerkers structureel meer op andere plekken gaan werken en zelf hun kantoordagen kiezen, loopt de leegstand op van 8,5% naar maximaal 11% in 2024. Bij gerichte spreiding van collega's over de werkweek loopt dit percentage op naar 16%. Nog steeds onder het niveau van na de kredietcrisis."

"Een gevolg van een nieuwe huisvestingsstrategie kan verhuizing zijn, maar dit hoeft niet."

Savills: "Als er weer een lange termijn dringend thuiswerkadvies komt, verwachten wij dat er een versnelling plaats vindt van het implementeren van nieuwe huisvestingsstrategieën op basis van hybride werken. Een gevolg van een nieuwe huisvestingsstrategie kan verhuizing zijn, maar dit hoeft niet. De huidige huisvesting kan ook herzien worden"

QR-codes op de werkvloer?

Als de besmettingen blijven oplopen en er steeds meer mensen op de IC's komen te liggen, heeft het kabinet aangekondigd te overwegen QR-codes op de werkvloer te verplichten. Jan-Willem de Bruijn, CEO bij D&B The Facility Group, moet er niet aan denken. Als CEO van een bedrijf met duizend medewerkers wil de Bruijn zijn medewerkers niet dwingen iets te doen wat ze oprecht niet willen. "Moet ik nu als politieagent bij de ingang staan?" Als dienstverlener blijft hij geloven in het creëren van zinvolle werkomgevingen en ook binnen de restricties de gasten een goed verblijf te bieden.

"Het maakt juist mogelijk dat meer mensen veilig naar kantoor kunnen. Het is aan elke kantoorhuurder of -eigenaar om zelf een beslissing te nemen."

Harold Coenders ziet helemaal geen impact op de kantorenmarkt met het instellen van een verplicht QR-code: "Het maakt juist mogelijk dat meer mensen veilig naar kantoor kunnen. Het is aan elke kantoorhuurder of -eigenaar om zelf een beslissing te nemen."

Toekomst horeca en winkels in kantoren

Horeca en winkels in kantoren krijgen het alleen maar moeilijker als er elk jaar steeds weer thuiswerkmaatregelen komen. Is er economisch een toekomst voor deze branche in kantoren? Jan-Willem de Bruijn vindt van wel. "De impact van de corona-maatregelen was voor ons cateringbedrijf ingrijpend. We zagen een zeer sterke teruggang in lunches en banqueting. Onze verdiensten zijn daar gedurende zo'n ander halfjaar fors door geraakt." D&B heeft de contracten grotendeels terzijde gelegd en zijn met de opdrachtgevers aan tafel gegaan: "Hoe groot is hun probleem, en hoe groot is die van ons? Je kunt immers moeilijk dezelfde prijs blijven vragen voor het exploiteren van een (bijna) leeg restaurant, zeker niet als een opdrachtgever zelf ook in zwaar weer zit. Wij geloven in een duurzame relatie en zijn bewust mee gaan bewegen in de overtuiging dat dit van voorbijgaande aard zou zijn." Mensen snakken volgens de CEO naar kantoor en Food and Beverage blijft daarbinnen van wezenlijk belang voor medewerkers. "Er is economische toekomst, maar dan moet je blijven innoveren."

Colliers ziet niet dat kantoorwerk seizoensarbeid wordt: "Kantoren gaan door de coronamaatregelen niet massaal sluiten. De rol van horeca wordt juist belangrijker in het hybride werken. We gaan minder naar kantoor, maar wel bewuster. Het kantoor moet dus betere horeca bieden. De medewerker zal daar individueel of als team ook meer aan uitgeven. Wij schatten in dat horeca en catering in de toekomst een belangrijke schakel zijn voor ontmoetingen op kantoor. Wel is het goed als facility managers nu al nadenken over dit soort kantoordiensten en hoe om te gaan met bezettingspieken en -dalen. Dat wil onder andere zeggen: flexibele(re) contracten, op vraag gestuurde inkoop en oproepkrachten waarmee je kunt op- en afschalen."

Savills is het daar mee eens: "Werknemers komen naar kantoor om elkaar en klanten te ontmoeten. Horeca en andere diensten kunnen ervoor zorgen dat de 1,5 meter maatregel in acht genomen wordt. De traffic op kantoor blijft, en dus is er economische toekomst voor deze diensten. Sterker nog, ze zijn essentieel om het aantrekkelijk te maken om werknemers (al dan niet voor 50% van de tijd) naar kantoor te laten komen, en dat is weer belangrijk voor de verbinding en bedrijfscultuur."

"Thuiswerken was er al twintig jaar, alleen in beperkte mate. Corona heeft thuiswerken alleen maar versneld."

Compensatieregeling

Moet de overheid met een compensatieregeling komen voor huurders van kantoren, mocht er weer een dringend thuiswerkadvies komen? Harold Coenders (Colliers) zegt dat het te vroeg is om te speculeren over mogelijke compensatieregelingen. De actuele keuze van het kabinet is 50% thuiswerken, wat al dichtbij de nieuwe hybride werkelijkheid komt. De Bruijn (D&B) vindt ook niet dat dat helpt: "Thuiswerken was er al twintig jaar, alleen in beperkte mate. Corona heeft thuiswerken alleen maar versneld." Hij is het er ook niet mee eens dat je zo'n trend kunt beteugelen door daar eindeloos overheidsgeld tegen aan te gooien. "Waar ondernemers behoefte aan hebben is fatsoenlijke crisismanagement. Duidelijke, effectieve maatregelen die ook worden nageleefd." Lotte de Jong (Savills) vindt een compensatieregeling te kort door de bocht: "Een kantoor dat dicht gaat betekent niet per definitie dat er inkomstenderving is."

Conclusie

Uit deze rondgang kan geconcludeerd worden dat het nieuwe pakket aan coronamaatregelen weinig tot geen effect zal hebben op het herstel van de kantorenmarkt. Werknemers werken al 20 tot 40% thuis, dus een advies om voor de helft van de tijd thuis te werken is niet zo spannend. Wat betreft horeca en winkels binnen kantoren, denken de partijen dat de aanwezigheid van deze faciliteiten juist belangrijker dan ooit gaat worden.

VASTGOED JOURNAAL

Juist kwalitatieve diensten zorgen er voor dat kantoren in trek blijven en dat personeel liever naar kantoor gaat dan dat ze thuis gaan werken. Het invoeren van de coronapas op de werkvloer maakt het kantoor juist een veiligere plek om te werken, hoewel niet alle werkgevers er op zitten te wachten. Vooralsnog geen grote tegenslag voor de kantorenmarkt dus.

Ga [via deze link](#) op LinkedIn met elkaar in gesprek over dit onderwerp!

Lola Cooper