

Afstudeerwerkstuk corona invloed- Waardering kantorenmarkt



Figuur 1 Kantorenmarkt Metropoolregio Amsterdam

- Bedrijf: Schenk Makelaars, Almar Bouwman.
- Hogeschool: Aeres Hogeschool Dronten, Tjerk Geersing
- Opleiding: Bedrijfskunde & agrifoodbusiness
- Datum: November 2021, Hoofddorp
- Auteur: Ramon van Dooijeweerd

Voorwoord

Dit afstudeerwerkstuk is naar aanleiding van de opleiding bedrijfskunde en agrifoodbusiness aan de Aeres Hogeschool te Dronten geschreven. Het onderzoek gaat over de corona invloed op de waardering van de kantorenmarkt in de MRA (Metropoolregio Amsterdam) en is tot stand gekomen bij Schenk makelaars uit Hoofddorp. Het onderzoek is in 2021 uitgevoerd en de doelgroepen zijn makelaars en vastgoedbeleggers. Schenk makelaars is een bedrijf die actief is op vier fronten, namelijk makelaardij, taxaties, consultancy en projectmanagement. Schenk makelaars is actief in bedrijfstvastgoed en heeft als werkgebied de MRA. In de MRA is veel vraag naar kantoren, logistiek vastgoed, woningen en industrieterreinen. Dit zorgt ervoor dat het een van de duurste regio's van Nederland is. (Business insider, 2019) Als makelaar wil je zo goed mogelijk vraag en aanbod op elkaar afstemmen en als vastgoedbelegger wil je de beste prijs betalen voor een kantoor. Het onderzoek gaat aantonen wat de invloed van corona is op de kantorenmarkt. Dit zal aan de hand van wetenschappelijke bronnen, rapporten, makelaars, huurders en vastgoedbeleggers door middel van interviews onderzocht worden. Vervolgens zal er in samenspraak met de diverse partijen conclusies worden getrokken en aan de hand daarvan aanbevelingen gegeven om de prijsontwikkelingen beter in te kunnen schatten. Het onderzoek heeft mij tot veel inzichten gebracht over welke factoren en trends impact hebben op de waardering van de kantorenmarkt. Zo was het erg interessant om in gesprek te gaan met specialisten vanuit de sector en door middel van de literatuurstudie meer kennis te geven over de kantorenmarkt en aanverwante trends. Graag wil ik mijn begeleiders Tjerk Geersing vanuit Aeres hogeschool Dronten en Almar Bouwman & Laurens Schenk vanuit Schenk makelaars bedanken voor de begeleiding en verstrekte informatie. (Schenk, 2021)

Ramon van Dooijeweerd – November 2021, Hoofddorp

Inhoud

Voorwoord	2
1 Samenvatting	5
2 Inleiding	7
2.1 Aanleiding	7
2.2 Vraagstuk	8
2.3 Opdrachtgever	8
2.4 Rol van de opdrachtgever	8
3 Theoretisch kader	9
3.1 Kantorenmarkt	9
3.2 Waarderingmethoden	11
3.3 Verduurzaming	12
3.4 Coronamaatregelen	13
3.5 Thuiswerktrend	14
3.6 Digitalisering	15
3.7 Anderhalvemetersamenleving	16
3.8 Flexibilisering	17
4 Probleemstelling en hoofd- en deelvragen	18
4.1 Probleemstelling	18
4.2 Afbakening	18
4.3 Hoofdvraag	18
4.4 Deelvragen	18
5 Onderzoeksopzet	19
5.1 Onderzoeksopzet	19
5.2 Onderzoeksvoorwaarden	19
5.3 Risicoanalyse	19
6 Doelstelling en eindproduct	20
6.1 Doelstelling	20
6.2 Eindproduct	20
7 Resultaten	21
7.1 Hoe wordt de kantorenmarkt gewaardeerd?	21
7.2 Wat was de kantoornorm pre-corona?	21

7.3	Welke trends zijn er versterkt en ontstaan dan wel verzwakt en verdwenen door corona?	22
7.4	Welke impact heeft dit op de vraag naar en eisen voor kantoorruimte?	22
8	Discussie	23
9	Conclusie en aanbevelingen	24
9.1	Hoe wordt de kantorenmarkt gewaardeerd?	24
9.2	Wat was de kantoonorm pre-corona?	24
9.3	Welke trends zijn er versterkt en ontstaan dan wel verzwakt en verdwenen door corona?	25
9.4	Welke impact heeft dit op de vraag naar en eisen voor kantoorruimte?	25
Bronnenlijst		26
Bijlagen		28

1 Samenvatting

Samenvatting Nederlands

De gevolgen van corona voor de waardering van kantoorgebouwen zijn niet duidelijk. Op het moment van schrijven is hier geen visie op en dit maakt vastgoedbeleggers terughoudend om te investeren. Als gevolg van deze terughoudendheid blijven transacties uit en dit raakt daarmee makelaars. In dit kwalitatieve onderzoek wordt hier meer duidelijkheid over gegeven. Een vervolgonderzoek zou de gegevens die bekend worden kunnen gaan testen om op een kwantitatieve manier de impact van corona op de waarde van de kantorenmarkt te testen. Er wordt in deze studie literatuur geraadpleegd en daarnaast worden vastgoedbeleggers, huurders en makelaars geïnterviewd. De resultaten hiervan zullen het inzichtelijk maken wat de precieze vraag vanuit de markt is en hoe dit te waarderen als makelaar en vastgoedbelegger. Bij aanhoudende onduidelijkheid over wat de invloed op de waardering van de kantorenmarkt gaat zijn zullen veel transacties uitblijven en beleggers alternatieven zoeken. Het onderzoek wordt afgebakend door te focussen op een specifieke regio namelijk Metropoolregio Amsterdam. Het onderzoek vindt plaats met de kennis en wetenschap van 2021. De concrete doelgroep van de studie zijn vastgoedbeleggers en makelaars en het doel van het onderzoek is om te achterhalen wat Impact van corona op de waardering van de kantorenmarkt is. De hoofdvraag is als volgt geformuleerd: “Wat is de impact van corona op de waardering van de kantorenmarkt in Metropoolregio Amsterdam?”. Daarnaast zijn de deelvragen die moeten leiden tot het beantwoorden van de hoofdvraag als volgt opgesteld: “Hoe wordt de kantorenmarkt gewaardeerd?”, “Wat was de kantoonorm pre-corona?”, “Welke trends zijn er versterkt en ontstaan dan wel verzwakt en verdwenen door corona?” en “Welke impact heeft dit op de vraag naar en eisen voor kantoorruimte?”. Uit het onderzoek blijkt dat er geen aantoonbare impact door corona op de waardering van de kantorenmarkt is. Dit komt omdat de impact die corona heeft op de waarde van de kantorenmarkt gemiddeld genomen gelijk blijft. Doordat de werkruimtes ruimer worden opgezet en er meer gemeenschappelijke ruimtes worden geëist ontstaat er aan de ene kant meer vraag naar kantoorruimte. Aan de andere kant zijn er door de thuiswerktrend gemiddeld minder werkplekken op kantoor nodig, er zijn immers minder werknemers op kantoor dan pre-corona. De eisen voor het type kantoorruimte veranderd. Zo zijn er bepaalde kantoorruimtes waar de werkplekken ruimer opgezet zijn. Daarnaast bevatten bepaalde kantoren meer gemeenschappelijke ruimtes en flexplekken die meer in trek zijn dan de klassieke kantoren.

Summary English

The consequences of corona on the valuation of office buildings are not clear. At the time of writing, there is no vision on this, which makes real estate investors reluctant to invest. As a result of this reluctance, transactions fail to materialise, affecting estate agents. This qualitative research provides more clarity on this. A follow-up study could test the available data to quantify the impact of corona on the value of the office market. In this study, literature is consulted, and real estate investors, tenants and brokers are interviewed. The results will provide insight into what the exact demand from the market is and how to value it as a broker and property investor. If it remains unclear what the impact will be on the valuation of the office market, many transactions will fail to take place, and investors will seek alternatives. The study will be narrowed down by focusing on a specific region, namely the Amsterdam Metropolitan Area. The study will take place with the knowledge and science of 2021. The particular target group of the survey are real estate investors and agents, and the research aims to find out the impact of corona on the valuation of the office market. The main question is formulated as follows: "What is the impact of corona on the valuation of the office market in the Amsterdam Metropolitan Area?". In addition, the sub-questions that should lead to answering the main question were formulated as follows: "How is the office market valued?", "What was the office standard pre-corona?", "Which trends have been strengthened and created or weakened and disappeared by corona?" and "What impact does this have on the demand and requirements for office space?". The study shows that corona has no demonstrable impact on the valuation of the office market. This is because the impact that corona has on the value of the office market remains the same on average. Because the workspaces are more spacious and more communal areas are required, there is more demand for office space on the one hand. On the other hand, the trend towards working from home means that, on average, fewer workplaces are needed in the office, as there are fewer employees in the office than pre-corona. The requirements for the type of office space are changing. For example, there are certain office spaces where the workplaces are more spacious. In addition, certain offices contain more common areas and flex places that are more popular than the classic offices.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

In de afgelopen jaren heeft de Nederlandse vastgoedmarkt recordhoogten qua waardering bereikt. De economische expansie, de beschikbaarheid van geld en de extreem lage rente stimuleerden naast de vraag van vastgoedinvesteerdere ook de vraag van huurders naar kantoorruimte. Deze trend is door de corona-uitbraak gekeerd. Beleggers aarzelen om nieuwe aankopen te doen, terwijl de vraag naar ruimte daalt omdat de financiële situatie van veel consumenten verslechtert en daardoor bedrijven veel onzekerheden hebben (NVM, 2021).

De gevolgen verschillen sterk per vastgoedsector. De daling is ernstig voor de detailhandel en de horeca. Aanvankelijk was er sprake van omzetsdaling, maar blijvend herstel laat langer op zich wachten. Tussen de lockdowns door is er de mogelijkheid om weer wat omzet te maken maar telkens wordt de sector teruggeworpen door nieuwe maatregelen. Een treffend voorbeeld is de hotelmarkt, die is gekelderd als gevolg van de ineenstorting van de zakelijke markt. Andere branches vertonen een meer tegenstrijdig beeld. Kantoren en commercieel vastgoed tonen een wisselend negatief beeld. Aan de andere kant zijn huurwoningen, supermarkten, verzorgingshuizen en logistieke centra tot op heden minder vaak zijn getroffen. De huurverliezen en waardedalingen zijn voor sommige branches daarentegen hardnekkig.

De belangstelling van investeerders voor vastgoed is niet afgenomen. Onroerend goed kan een aantrekkelijke investering zijn, zeker in onzekere tijden met een historisch lage rente. Denk aan de aantrekkelijke rendementen en de cashflow die het maandelijks of jaarlijks genereert. Kansen voor nieuwe of groeiende vastgoedinvesteerdere dienen zich aan wanneer er vastgoed op de markt komt en de waardering aantrekkelijk is. Zo werkt het marktmechanisme. Bovendien kunnen vastgoedinvesteerdere hun inspanningen concentreren op het ontwikkelen van nieuwe gebruiksmogelijkheden voor gronden.

Hoewel er aanzienlijke verschillen zijn tussen regionale markten, vertoont de vastgoedsector als geheel de volgende zes ontwikkelingen:

1. De vraag naar (huur)woningen zal in de nabije toekomst sterk blijven, als gevolg van de lage mate van nieuwbouw en het woningtekort in het land. Daarnaast is er vraag naar kantoren en bedrijfsruimte in groeigebieden voornamelijk rondom de steden.
2. De opkomst van deelmarkten zoals zorgvastgoed, studentenhuisvesting en stedelijke logistiek.
3. Flexibiliteit in zowel het ruimtegebruik als de huurcontracten.
4. Focus op duurzaamheid en energiebesparing, er moet worden voldaan aan het verplicht C-label voor kantoorgebouwen in 2023. Denk hierbij aan het plaatsen van zonnepanelen en isoleren.
5. Door Innovatie zijn er nieuwe verdienmodellen mogelijk, denk onder andere aan blockchain en sensing.
6. Locatie blijft cruciaal. Op langere termijn bieden grote steden en goed bereikbare locaties een uitstekende bescherming voor investeringen in vastgoed.

Circulair ondernemen is ook een snelgroeiend segment van de vastgoedsector. In toenemende mate worden leegstaande gebouwen omgebouwd tot iets anders. Hergebruik van bouwmaterialen wordt steeds gebruikelijker. De omvangrijke partijen in de markt zetten in op circulaire businessmodellen waarbij gebouwen worden opgeslagen in zogenaamde materiaalpaspoorten. Een materialenpaspoort voor een gebouw biedt informatie over de materialen die bij de bouw zijn gebruikt en hoe deze zijn verwerkt. Dit vereenvoudigt het proces van hergebruik en terugwinning van bouwmaterialen bij sloop of ontmanteling aanzienlijk en verhoogt de waarde of restwaarde van gebouwen (Commercieel vastgoed, 2020).

Al deze ontwikkelingen zijn relevant voor de vastgoedbeleggers en de makelaars vanwege de invloed die het op de waarde van het kantoorvastgoed kan hebben. Hierdoor kan erop worden ingespeeld en dit kan het verschil tussen wel of geen deal maken zijn. De knowledge gap zit in wat de diverse partijen verwachten wat de corona invloed is op de waarde van de kantorenmarkt. In het werkstuk worden dan ook de invloeden en gevolgen die hierbij komen kijken benoemd en verklaard.

2.2 Vraagstuk

Het vraagstuk is wat voor invloed de coronapandemie op de waarde van kantoorvastgoed heeft. De betrokken partijen hebben hierin een knowledge gap en kunnen aan de hand van de resultaten van dit werkstuk vastgoedobjecten beter waarderen. Dit is relevant aangezien het transacties kan verklaren en daardoor vraag en aanbod op een efficiëntere manier bij elkaar gebracht kan worden. Ook zorgt het voor vertrouwen in de markt. De waarderingsmethode zal hetzelfde blijven echter is het de vraag hoe de waarde zich gaat ontwikkelen. Wanneer er duidelijkheid verschaft kan worden over de waardeontwikkeling en wat de visie van de diverse partijen op de kantorenmarkt is zal het onderzoek geslaagd zijn.

2.3 Opdrachtgever

De opdrachtgevers zijn Schenk makelaars en meerdere vastgoedbeleggers. De partijen hebben er baat bij dat de markt een duidelijk toekomstbeeld kan schetsen waardoor er minder prijsverschillen zullen ontstaan en er efficiënter gewerkt kan worden.

2.4 Rol van de opdrachtgever

De rol van Schenk makelaars en diverse vastgoedbeleggers is voornamelijk als bron fungeren. Daarnaast wordt aan de hand van de vraagstellingen en knowledge gap die leeft bij de partijen een hoofdvraag en deelvragen geformuleerd. In een eventueel vervolgonderzoek of peer-review is het reproduceerbaar wanneer er weer informatie wordt ingewonnen bij makelaars en vastgoedbeleggers in Metropoolregio Amsterdam.

3 Theoretisch kader

In het theoretisch kader wordt de huidige theorie behandeld die voorhandig is over het onderwerp. Dit resulteert in meerdere trends en algemene begrippen die worden uitgewerkt. In het breder kader wordt beschreven wat de trends in de kantorenmarkt zijn en wat er invloed heeft op de waardering van het kantorenvastgoed. Ook wordt de corona impact nader toegelicht.

3.1 Kantorenmarkt

De kantorenmarkt vindt zich in een unieke situatie door de coronapandemie. Enerzijds zorgden het coronavirus en de contactbeperkingen van de overheid voor een lagere vraag naar kantoorruimte en een lager investeringsvolume dan in 2019, terwijl zowel het aanbod als het aanvangsrendement constant bleven. Als gevolg van de corona was er ook een toename van de belangstelling voor thuiswerken. Het is onbekend welke invloed de wens om meer vanuit huis te werken heeft. De verwachting is dat de vraag naar hoogwaardige, duurzame kantoorruimte de komende jaren zal toenemen (NVM, 2021).

De totale ingebruikname in 2020, is met 34% gedaald ten opzichte van 2019. Dit ongewoon lage opnamepercentage heeft echter niet geresulteerd tot een stijging van de leegstand van de kantoren. Eind 2020 zou de gemiddelde leegstand in Nederland zijn gedaald tot 8,2 procent. Dit is het laagste leegstandsniveau sinds 2002. Door de aanhoudende schaarste van hoogwaardige kantoorruimte die beschikbaar is voor verhuur, heeft deze constatering een grotere impact dan de scherpe daling in de opname van kantoorruimte. Kantoren doen het beter dan winkels. De kantorensectie heeft namelijk minder waardedalingen gekend (Annexum, 2021).

Volgens gegevens van Verhaegh (2021) is er voor het eerst sinds de millenniumwisseling minder dan een miljoen vierkante meter (952.000 m²) kantoorruimte in gebruik genomen. Dit is lager dan het niveau tijdens de financiële crisis van 2008-2009. De recessie was echter niet zo hevig als nu, daarentegen liep de kantorenleegstand toch snel op tot 14%. Deze toenemende leegstand wordt verklaard door de verschuiving in het bedrijfs perspectief, met name van uitbreiding naar inkrimping. De financiële crisis heeft de huidige vooruitzichten van kantoorgebruikers op herstel en groei niet veranderd.

De coronapandemie lijkt niet zozeer de oorzaak te zijn, maar eerder een katalysator en een versneller van reeds aan de gang zijnde structurele veranderingen. Al enkele jaren daalt het aandeel van kantooropname van grote traditionele kantoorgebruikers denk hierbij aan banken, verzekeraars en zakelijke dienstverleners. Creatieve dienstverleners zoals de informatietechnologiesector hebben daarentegen hun kantoorgebruik vooral opgevoerd. Als gevolg hiervan neemt het belang van de IT-sector in Nederland toe. Het aandeel van deze sector in de totale kantooropname is de afgelopen tien jaar gestegen van 13% naar 20%. De top lag in 2020 met 188.000 vierkante meter, tegen een langjarig gemiddelde van 146.000 vierkante meter.

In vergelijking met het tienjarig gemiddelde van de IT-sector hebben andere gebruikerssegmenten in 2020 minder ruimte opgenomen. In 2020 is de kantooropname van zakelijke dienstverleners met 32% gedaald. Terwijl deze sector de afgelopen tien jaar een derde van de totale opname voor rekening nam (gemiddeld 375.000 m² per jaar), zal deze in 2020 nog maar 26% (250.000 m²) van de totale ingebruikname voor zijn rekening nemen. Kantoorhoudende organisaties in de industrie, handel en transport zullen in 2020 met 27% zijn afgenomen ten opzichte van het tienjarig gemiddelde. Overheden en non-profitorganisaties deden een stapje terug, hoewel dit met 7% onder het tienjarig gemiddelde vee l minder was dan de andere sectoren die een negatieve groei kenden.

De daling van de opname van kantoren in de vijf grote steden lag met 40% hoger dan het Nederlandse gemiddelde (34%). Terwijl het aandeel van de vijf grote steden in de opname van kantoren de afgelopen tien jaar regelmatig boven de 50 procent lag, zal deze in 2020 44 procent (2019: 52 procent) van het totaal in Nederland voor zijn rekening nemen. Dit is te wijten aan de aanhoudende schaarste van hoogwaardige kantoorruimte in deze gebieden (Verhaegh, 2021).

Regionaal gekeken zal in 2020 zal de Amsterdamse kantorenmarkt een aanzienlijke neergang doormaken. De vraag naar kantoorruimte is mede als gevolg van de coronacrisis verder gedaald, terwijl het aanbod sterk is toegenomen. Binnen de hoofdstad zijn grote verschillen tussen kantoorlocaties waar te nemen; het prominente centrale zakendistrict van Amsterdam wordt harder getroffen dan de Zuidas. De daling van de vraag naar kantoorruimte komt na een jaar waarin de dynamiek van de Amsterdamse kantorenmarkt zich al had gestabiliseerd. Schaarste beperkte het aantal transacties die in 2020 plaatsvonden. De hoeveelheid beschikbare kantoorruimte in Amsterdam is voor het tweede jaar op rij toegenomen. Dit was vooral te danken aan de ontwikkeling van een groot aantal nieuwe gebouwen aan de Amsterdamse kantorenportefeuille. Bedrijven willen kosten besparen en verkopen daarom (een deel van) hun vastgoed. Eind 2020 zal in de hoofdstad 714.850 m² kantoorruimte beschikbaar zijn voor verkoop of verhuur. Dat is meer dan 1,5 keer zoveel als in 2019. Dit extra aanbod wordt niet meteen door de markt opgenomen door de schaarste van aantrekkelijke en unieke panden maar vooral locaties. Bovendien zijn kantoormedewerkers in afwachting van de langetermijneffecten van de coronapandemie. Met meer thuiswerk in de dagen na de coronacrisis kan de ruimtebehoefte van bedrijven afnemen. Dit zal vooral een effect hebben op de vraag naar grotere kantoorgebouwen. Zo verkoopt ABN Amro haar hoofdkantoor op de Zuidas en verhuist naar de Foppingadreef in Zuidoost. Dit besluit is mede genomen vanwege de sterk toegenomen mogelijkheden voor thuiswerken. Ongeacht de verschillen binnen Amsterdam, is de gemeenschappelijke factor dat hoogwaardige kantoorruimte binnen de gemeente nog steeds schaars is. Daarnaast is het huidige aanbod vaak ongeschikt voor overzeese partijen die zich in Amsterdam willen vestigen als gevolg van Brexit. In totaal is er 212.850 m² kantoorruimte in gebruik genomen, een halvering van het voorgaande jaar. Vooral in de grotere kantoorpanden waren er veel minder transacties. In 2020 nemen slechts 53 gebruikers meer dan 1.000 m² kantoorruimte in gebruik; in 2019 waren er in dit segment 119 transacties. Ondanks de daling van het aantal grote transacties, zijn niet alle grote ondernemingen terugschrokken van kantoorruimte. Adyen, bijvoorbeeld, heeft in totaal 16.000 vierkante meter ruimte gehuurd in het voormalige Hudson's Bay warenhuis. Ook het hoofdkantoor van Uber is uitgebreid tot 15.000 vierkante meter, en het Rijksvastgoedbedrijf heeft nog eens 12.000 vierkante meter kantoorruimte voor de staat gekocht (Kakes, 2021).

3.2 Waarderingmethoden

Voor niet voor bewoning bestemd onroerend goed wordt de marktwaarde bepaald of, als dat meer is, de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor gewone onroerende goederen, zoals kantoren, winkelruimten en ander commercieel onroerend goed, dient de marktwaarde als uitgangspunt. Deze marktwaarde wordt bepaald aan de hand van verschillende technieken, waaronder de huurwaarde-kapitalisatiemethode. Deze methode voor de waardering van marktvastgoed is gebaseerd op de huurwaarde op de waarderingsdatum. Deze wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. De huurwaarde-kapitalisatiemethode omvat twee delen in het taxatieproces. Om te beginnen wordt de huurwaarde van een kantoorpanden berekend, en wordt een vergelijking gemaakt met vergelijkbare panden waarvoor rond de waarde peildatum een huurovereenkomst is getekend. Vervolgens worden de verkoopprijzen geanalyseerd om de relatie tussen de huurwaarde en de verkoopprijs vast te stellen. Bij de vaststelling van de huurwaarde wordt rekening gehouden met verschillen in oppervlakte, bouwkwaliteit en ligging. De kapitalisatiefactor wordt berekend door rekening te houden met de leegstandspercentages van vergelijkbare gebouwen (Waarderingskamer, n.d.).

Daarnaast wordt de DCF-methode veelal gebruikt. De methode houdt in dat de waarde van kantoorvastgoed wordt berekend door de kasstromen die zij in de toekomst zal genereren, verdisconteerd. De meest waarschijnlijke toekomstige kasstromen worden geïdentificeerd en op de waarderingsdatum verdisconteerd om de contante waarde van de kasstromen te berekenen. Deze verdisconteerde kasstroombenadering, algemeen bekend als Discounted Cash Flow (DCF), is een algemeen aanvaarde methode voor de waardering van activa, die stelt dat de waarde van een activa gelijk kan worden gesteld aan de toekomstige opbrengsten. Deze strategie houdt in dat een netto contante waarde van de voorspelde toekomstige huuropbrengsten van een vastgoedobject wordt verdisconteerd. Dit bedrag komt overeen met de prijs die een koper bereid zou zijn te betalen voor een bepaalde investering, ervan uitgaande dat de investering de kosten van de kapitaalinvestering (vreemd en eigen vermogen) dekt. De waarde van een kantoorgebouw is bij deze benadering gelijk aan het totaal van haar voorspelde huuropbrengsten, verdisconteerd tegen een disconteringsvoet (Ibr-ire, n.d.).

3.3 Verduurzaming

De doelstelling van de overheid om de CO₂-uitstoot tegen 2030 te halveren en tegen 2050 met 95% te verminderen, heeft belangrijke gevolgen voor kantooreigenaars. Zij moeten hun kantoren duurzamer maken om aan de wet te voldoen. Vaak betekent dit dat ze moeten renoveren (RVO, n.d.). Tal van kantoorgebouwen dreigen in januari 2023 te worden gesloten als ze geen energielabel aanvragen of niet voldoen aan de EU-criteria (Property.nl, 2021).

Gebouweigenaars moeten worden geïnformeerd over de energie-efficiëntie van een gebouw. Daarnaast is het van cruciaal belang om energiebesparende methoden te bevorderen. Dit zijn de twee doelstellingen van het energielabel van de overheid. Het energielabel geeft informatie over de energie-efficiëntie van een gebouw. De classificatie loopt van A++++ (de hoogst mogelijke score, die ook het meest betaalbaar is) tot G. (hoog energieverbruik). Er wordt rekening gehouden met isolatie, glas, het type verwarming, en het al dan niet geïnstalleerd zijn van zonnepanelen (Annexum - verduurzaming, 2021).

Van alle Nederlandse ondernemingen wordt de helft binnen drie jaar uit zijn kantoor gezet vanwege gebouwen die niet aan hun duurzaamheidseisen voldoen. Duizenden gebouwen missen het benodigde energielabel C, en de economische crisis maakt naleving nog lastiger. Het juiste label bemachtigen heeft geen prioriteit omdat het nog ver weg lijkt voordat de regels worden ingevoerd. De kantorenmarkt moet duurzamer worden, en vooral kantoorgebouwen van voor 2000 zijn kwetsbaar. Vanaf 1 januari 2023 moeten werkplekken minimaal een energielabel C hebben, en in 2030 moeten kantoren minimaal een energielabel A hebben. Dit geldt voor bouwwerken groter dan 100 m² die uitsluitend bestemd zijn voor kantoorruimte. Daarvan zijn er 62.000 in Nederland. Volgens schattingen van de Rijksdienst voor Ondernemen voldoen momenteel slechts 21.000 van deze structuren aan de eisen. Zesenzestig procent van de kantoorgebouwen heeft energielabel C of heeft er helemaal geen. Voor veel bedrijven wordt het lastig om zich nog op tijd aan de eisen te kunnen voldoen, ook al zijn ze zich daar niet van bewust. De betrokkenen partijen vinden het lastig, onbetaalbaar of beschouwen het op dit moment niet als prioriteit.

Toch kunnen bedrijven baat hebben bij verplichte duurzaamheidsvoorschriften. Er kan tot een derde van de investeringskosten in relatief korte tijd worden terugverdiend volgens onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw. Er is echter nog een andere factor die bedrijven echt over de streep zou kunnen trekken. Verbeterde beglazing, goede ventilatie en verlichting dragen allemaal bij aan een aangenamere en gezondere binnen omgeving voor werknemers. Dit zorgt voor een verhoging van de productiviteit in een comfortabele omgeving met 10-15% en vermindert het ziekteverzuim met 1,5-2,5% (Rtl Nieuws, 2020).

3.4 Coronamaatregelen

De volgende voorzorgsmaatregelen zijn van kracht voor kantoren tijdens de coronapandemie:

Verminder het risico op besmetting op het werk of tijdens het werk.

Werkgevers zijn verplicht een gezonde en veilige werkomgeving te handhaven. U (werknemer en werkgever) houdt zich beiden aan de fundamentele normen die voor iedereen gelden. Daaronder zijn de volgende: - Werk thuis, tenzij dit echt geen mogelijkheid is.

- Op uw werkplek moet u een afstand van 1,5 meter tot anderen bewaren.

- In afgesloten openbare ruimten moet u een mondk masker voor publiek gebruik dragen. Bovendien kan uw werkgever eisen dat u een mondk masker draagt.

- Als u symptomen vertoont die lijken op corona, moet u thuisblijven (quarantaine) en zich zo snel mogelijk laten testen. Bovendien moet u thuisblijven als uw huisgenoot corona heeft of naast lichte symptomen ook koorts of benauwdheid op de borst heeft.

Beperk de toegang van werknemers tot de werkplek

Werkgevers zijn verantwoordelijk voor het handhaven van een gezonde en veilige werkplek. Dit kan inhouden dat werknemers de toegang tot de werkplek moet worden ontzegd.

Voorschriften voor ventilatie van de werkplek

Gebouwbeheerders moeten op de hoogte zijn van de ventilatienormen en aanbevelingen voor hun gebouwen. Daarnaast heeft het RIVM aandacht besteed aan maatregelen over ventilatie om het coronavirus te weren.

De werktijden van het personeel zijn aangepast

Werkgevers worden aangespoord om de werktijden zoveel mogelijk te spreiden. Werkgevers kunnen daarom de werktijden van hun werknemers aanpassen.

Onderzoeken op coronavirus of symptomen die daarmee verband houden op het werk

Werkgevers kunnen hun werknemers willen screenen op corona of klachten die daarmee verband houden. Het is hen niet toegestaan dit zelf te doen. De Nederlandse Autoriteit Persoonsgegevens houdt informatie bij over de verwerking van ziektegegevens en corona op de werkplek.

Immunisaties en werken op de werkplek

Werkgevers mogen niet informeren naar de vaccinatiestatus van hun werknemers. Zij mogen ook niet eisen dat werknemers gevaccineerd zijn om te mogen werken (Rijksoverheid, n.d.).

3.5 Thuiswerktrend

Uit onderzoek van Intermediair en Nationale Vacaturebank onder ruim 1.000 Nederlanders blijkt dat eenzaamheid bij 13% van de ondervraagden een rol speelt bij het voortijdig stoppen met werken. Toch is de overgrote meerderheid van de ondervraagden tevreden met thuiswerken. De helft verwacht dit na de huidige crisis vaker te gaan doen; onder middelbaar opgeleiden loopt dit op tot 68 procent. De redenen hiervoor zijn: minder woon-werkverkeer, meer vrijheid om de eigen tijd in te delen, meer tijd met het gezin, betere aandacht (als er geen kinderen zijn), en meer tijd om te sporten. Samengevat zijn dit tal van goede elementen die de fitheid van werknemers verbeteren.

Na de coronacrisis zullen veel werkgevers werknemers blijven toestaan gedeeltelijk thuis te werken. Er zijn tal van voordelen verbonden aan gedeeltelijk thuiswerken. Het maakt werknemers flexibeler en productiever, en er ontstaat een beter evenwicht tussen werk en privéleven, er hoeft minder vaak gependeld te worden, en het is milieuvriendelijker. Bovendien hebben bedrijven aanzienlijke investeringen gedaan in technologie om werken op afstand te optimaliseren. De rol van het kantoor zal evolueren. Het zal minder vanzelfsprekend worden voor mensen om elke dag fysiek aanwezig te zijn, er zal bewuster worden nagedacht over de betekenis en reden van aanwezigheid op kantoor. Kantoren zullen veranderen in veel socialere omgevingen voor werknemers. Een werknemer komt naar kantoor om na te denken, voor interactie en om creatieve activiteiten te ontplooiën. Kantoren zullen meer gestructureerd worden volgens het idee van activiteitgericht werken, waarbij kantoorruimten worden opgedeeld in activiteiten in plaats van persoonlijke taken. Er komen onder meer concentratieplekken, brainstormplekken, vergaderruimtes, vergaderzalen en lounge ruimtes. Werkgevers zijn niet allemaal enthousiast over werken op afstand: velen eisen steeds vaker dat werknemers zich op het werk melden, ook al werken ze misschien vanuit huis. De werkgevers voelen minder controle over de werknemers waardoor ze gaan wantrouwen over de productiviteit van de werknemers. Dit is echter een verandering van mentaliteit van de werkgever om te vertrouwen op de werknemers en waar nodig te meten en bijsturen (Esser, 2020).

Thuiswerken is de afgelopen decennia explosief in populariteit gestegen. Aangemoedigd door de technologische vooruitgang en het publieke bewustzijn van Het Nieuwe Werken (HNW), werkt een groeiend aantal werknemers (parttime) thuis. De overgrote meerderheid van de huishoudens in Nederland beschikt thuis over internetconnectiviteit, draadloos of bekabeld. Ongeveer 10% van de beroepsbevolking werkt af en toe thuis. Het aantal uren dat wekelijks thuis wordt gewerkt, het soort baan (al dan niet ondersteund door ICT), en de structuur van het werk (structureel of incidenteel) variëren allemaal aanzienlijk binnen deze groep. Er zijn aanwijzingen dat deze groep de komende jaren in aantal zal blijven toenemen.

Thuiswerken wordt in dit Arbo dossier gedefinieerd als "een alternatieve werkregeling waarbij werknemers taken die normaal gesproken op een centrale werkplek zouden worden uitgevoerd, thuis uitvoeren, voor ten minste een deel van hun werkrooster, terwijl ze via digitale media communiceren met anderen binnen en buiten de organisatie." Het is van belang te benadrukken dat thuiswerken zoals gedefinieerd in deze definitie minder omvattend is dan het concept van Het Nieuwe Werken. Hoewel thuiswerken kan worden beschouwd als een onderdeel van Het Nieuwe Werken, hangen niet alle werknemers die thuiswerken die houding aan (denk aan traditionele thuiswerkers zoals een thuiskapper of inpakker).

Thuiswerken kan zowel gunstige als ongunstige gevolgen hebben voor de gezondheid, het ziekteverzuim en de integratie. Het kan nieuwe kansen bieden voor re-integratie na ziekte. Als werknemers nog niet voldoende hersteld zijn om naar het werk te reizen, kunnen ze toch bepaalde activiteiten vanuit huis uitvoeren. Wat mentale en emotionele vermoeidheid betreft, verdient het de voorkeur zich thuis af te zonderen, waar men mentaal verwijderd is van collega's, leidinggevend en cliënten. Voor werkgevers is het daarentegen moeilijker om ziekte of het risico daarop in een vroeg stadium te ontdekken. Bovendien blijven zieke werknemers vaak thuiswerken omdat ze het vertrouwen van hun werkgever niet willen beschamen en het risico lopen de mogelijkheid van thuiswerken te verliezen. Sociaal isolement als gevolg van minder aanwezigheid op kantoor is ook een negatief gevolg van thuiswerken. Sociale interacties vinden uitsluitend plaats op initiatief van de thuiswerker. Dit leidt tot een verlies aan spontaniteit, aangezien toevallige ontmoetingen bij de koffieautomaat wegvallen. Als gevolg van minder face-to-face contact met collega's en bazen, veranderen de relaties met hen. Bovendien is het voor managers moeilijker om hun controlefuncties uit te oefenen. Ten slotte vereist management op afstand de ontwikkeling van extra vaardigheden (Weel, n.d.).

3.6 Digitalisering

Digitalisering levert bedrijven aanzienlijke voordelen op. Werknemers werken efficiënter, vinden hun werk leuker en kunnen vanaf elke locatie werken. Omdat informatie voortdurend en op grote schaal toegankelijk is. Bedrijfsprocedures zijn intelligenter gestructureerd en het aantal op papier gebaseerde handelingen vermindert. Digitalisering impliceert zowel de omzetting van fysieke documenten en papieren processen naar digitaal formaat als de digitale verwerking van informatie. Digitalisering brengt met zich mee dat processen worden gereorganiseerd op een manier zoals ze voorheen waren georganiseerd. Intelligent, met minder handmatige processen en minder papier. Digitalisering biedt dus verschillende kansen om het aantal (overbodige) processen in een proces te verminderen. Digitalisering bespaart tijd en geld en vergroot tegelijkertijd de zichtbaarheid van en controle over processen. Daarnaast maakt digitalisering samenwerking op afstand mogelijk. Belangrijke documenten zoals personeels- en klantendossiers, contracten en overeenkomsten worden niet langer fysiek opgeslagen, maar kunnen op elk moment en vanaf elke locatie in de Cloud worden ingezien, gewijzigd en verwerkt. De doorlooptijd voor het verwerken van documenten wordt verkort, omdat dit automatisch gebeurt. Digitalisering zorgt er dus voor dat het management en klantverbondenheid sterk blijven, ook als mensen vaker op afstand werken.

Digitalisering vereist onder meer een optimale balans tussen software en hardware. Digitalisering heeft de laatste tijd in een aantal organisaties aan tractie gewonnen. Organisaties digitaliseren bijvoorbeeld om werken op afstand mogelijk te maken. Volgens onderzoek van Quocirca is 80 procent van de organisaties van plan om de komende vijf jaar (tot 2025) te investeren in samenwerkingstechnologieën (waaronder virtuele desktops, beveiligde toegang op afstand en videoconferencing). 68 procent van de bedrijven geeft aan te hebben geïnvesteerd of van plan te zijn te investeren in digitale transformatie. IDC-onderzoek toont ook aan hoe kritisch organisaties aankijken tegen digitalisering. Tegen 2020 is 68 procent van de organisaties van mening dat het digitaliseren van op papier gebaseerde procedures van cruciaal belang is. Deze verhouding zal naar verwachting oplopen tot 76 procent in 2025 (Werk trends, 2020).

Terwijl digitalisering in vrijwel elke sector is doorgedrongen, lijken de grote spelers op de vastgoedmarkt er nog steeds geen oog voor te hebben. Een vreemde constatering aangezien digitalisering leidt tot meer efficiency en sterk uitgebreide kennis. Uiteraard blijven de onlinemogelijkheden niet geheel onbenut. Online onroerend goed wordt steeds populairder. Dergelijke inspanningen zijn echter zonder resultaat, omdat zij de vastgoedprofessionals niet helpen om toekomstige ontwikkelingen te voorspellen. Digitalisering kan de efficiëntie en het plezier van het verkoop- of verhuurproces aan alle kanten verbetert wanneer het goed geïmplementeerd wordt (Vastgoedjournaal, n.d.).

3.7 Anderhalvemetersamenleving

De officiële definitie van de anderhalvemetersamenleving luidt: "Een samenleving die zo is ingericht dat burgers in de publieke ruimte en in publiek toegankelijke locaties ten minste anderhalve meter afstand tot anderen kunnen bewaren, m.n. ter voorkoming van virusepidemieën." (Van Dale, 2020)

Persoonlijke hygiënemaatregelen zoals het vermijden van handen schudden of het extra vaak wassen van je handen worden door de meerderheid van de Nederlanders niet als een probleem ervaren. Daarentegen zijn zo veel mogelijk thuisblijven, anderhalve meter afstand houden en 70-plussers proberen te vermijden zijn de meest uitdagende doelstellingen, in ieder geval na verloop van tijd. Dit is bekend geworden uit een grootschalig onderzoek van de gedragseenheid van het RIVM Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu en de GGD onder 90.000 personen. Er zijn sinds maart 2020 in Nederland diverse gedragsregels ingevoerd die erop gericht zijn ontmoetingen met anderen zoveel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld 1,5 meter afstand houden). Bovendien moeten de voorschriften ertoe bijdragen dat de overdracht van het coronavirus tijdens de interactie met anderen wordt voorkomen (hygiënemaatregelen). Als mensen geloven dat het volgen van de gedragsnormen hen of anderen kan helpen besmetting te voorkomen, kan dit hun motivatie vergroten. Het huidige scenario legt echter een zware last op het individu: het beperkt namelijk vrijheid en mogelijkheden. Dit kan een negatief effect hebben op de emotionele, fysieke en sociale gezondheid. Het draagvlak van de mensen die geacht worden het beleid te steunen zal gedurende de tijd afnemen (RIVM, 2020).

3.8 Flexibilisering

In de afgelopen 15 jaar is het aantal flexibele werknemers gestegen van 1,1 miljoen naar meer dan 2 miljoen. De populatie zelfstandigen groeide van 630 duizend in 2003 naar 1,1 miljoen in 2018. Zelfstandigen die eigen diensten of arbeid leveren (28 procent) en oproepkrachten zijn de twee meest voorkomende categorieën flexibele werknemers van dit moment (18 procent). Dat melden CBS en TNO in een gezamenlijk onderzoek op basis van de meest recent beschikbare gegevens over flexibele arbeid in Nederland. Flexwerkers zijn werknemers die geen vast contract hebben of een contract met variabele uren. Werknemers die in vaste dienst zijn maar geen vaste uren werken, worden dus tot de flexwerkers gerekend. Flexwerkers worden ook gedefinieerd als degenen die een tijdelijk contract hebben met de kans om vast te worden. Daarnaast worden degenen met kortlopende contracten (minder dan een jaar) onderscheiden van degenen met langlopende verbintenissen. Daarnaast vallen onder flexwerkers ook oproepkrachten en uitzendkrachten. Ten slotte is er het personeel dat op afroepbasis werkt en geen vast rooster heeft.

Onder zelfstandigen wordt onderscheid gemaakt tussen degenen die hun eigen arbeid of diensten geven en degenen die goederen verkopen. In 2018 telde Nederland ruim 3 miljoen flexwerkers (van 15 tot 75 jaar), waarvan ruim 2 miljoen flexwerkers en bijna 1,1 miljoen zelfstandigen. Zelfstandigen (864 duizend) zijn het meest voorkomende type flexwerker, gevolgd door oproepkrachten (539 duizend). Werknemers met een vast contract zonder vaste uren, uitzendkrachten zonder vaste uren en oproepkrachten zijn de meest voorkomende flexvormen in de afgelopen vijftien jaar. Het aantal oproepkrachten is meer dan verdubbeld. Het aantal uitzendkrachten met de mogelijkheid om in vaste dienst te komen is het afgelopen jaar het meest toegenomen (12 procent). Onder zelfstandigen wordt onderscheid gemaakt tussen degenen die hun eigen arbeid of diensten geven en degenen die goederen verkopen. In 2018 telde Nederland ruim 3 miljoen flexwerkers (van 15 tot 75 jaar), waarvan ruim 2 miljoen flexwerkers en bijna 1,1 miljoen zelfstandigen. Zelfstandigen (864 duizend) zijn het meest voorkomende type flexwerker, gevolgd door oproepkrachten (539 duizend). Werknemers met een vast contract zonder vaste uren, uitzendkrachten zonder vaste uren en oproepkrachten zijn de meest voorkomende flexvormen in de afgelopen vijftien jaar. Het aantal oproepkrachten is meer dan verdubbeld. Het aantal uitzendkrachten met de mogelijkheid om in vaste dienst te komen is het afgelopen jaar het meest toegenomen (12 procent) (CBS, 2019).

Aan de andere kant worden vaste kantoormedewerkers flexibeler. Onderzoekers verwachten een flexibeler werkmentaliteit, waarbij vijf dagen per week op kantoor komen niet meer nodig is. Dit vraagt om aanpassingen. Niet alleen van bedrijven en hun werknemers, maar ook van gebouweigenaren. Want de eis van flexibiliteit wordt niet alleen ingevuld door een flexibele werkomgeving. Het vereist ook aanvullende kantooroplossingen, zoals aanpasbare mobiliteit. Vóór de invoering van coronamaatregelen werkten Nederlandse kantoorwerkers gemiddeld 4,1 dagen per week op kantoor. Volgens onderzoek van Facto zouden kantoormedewerkers dit het liefst teruggebracht zien tot gemiddeld 2,8 dagen per week. De kantoormedewerkers zouden immers liever willen werken in een hybride omgeving, waarbij zij een deel van hun tijd op kantoor doorbrengen, een deel thuis en een deel op een nabijgelegen werkplek, bijvoorbeeld om lange woon-werkverkeer te vermijden (Vastgoedmarkt, 2021).

4 Probleemstelling en hoofd- en deelvragen

4.1 Probleemstelling

Het probleem is dat de gevolgen van corona voor de waardering van kantoorgebouwen niet duidelijk is. Hier is op dit moment geen visie op en maakt vastgoedbeleggers terughoudend wat ook de makelaar weer raakt. Hier zit een knowledge gap welke opgelost kan worden door literatuur te raadplegen en vervolgens vastgoedbeleggers, huurders en makelaars te interviewen. Dit zal de helpen om het inzichtelijk te maken wat de precieze vraag vanuit de is en hoe dit te waarderen als makelaar en vastgoedbelegger. Dit probleem is geprobeerd op te lossen door de gevolgen van corona voor de kantorenmarkt in MRA inzichtelijk te maken. Dit verklaart echter niet volledig de waarde van het kantoorgebouw. Het is dan ook zaak om de reguliere ontwikkelingen te onderscheiden van de gevolgen van corona. Wanneer er niet een duidelijk vooruitzicht op de waardering van de kantorenmarkt zal worden geschetst zullen veel transacties uitblijven en beleggers alternatieven zoeken.

4.2 Afbakening

Het onderzoek wordt afgebakend door te focussen op een specifieke regio namelijk Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast zal de focus van het onderzoek liggen op de impact van corona op de waardering van de kantorenmarkt. Het onderzoek vindt plaats met de kennis en wetenschap van 2021. Het onderzoek vindt plaats vanuit het kantoorgebouw van Schenk makelaars te Hoofddorp. De doelgroep van de studie zijn vastgoedbeleggers en makelaars en het doel van het onderzoek is om te achterhalen wat Impact van Corona op de waardering van de kantorenmarkt is. Dit zal door middel van literatuur en interviews met deskundigen achterhaald worden. Vervolgens kan de doelgroep hierop anticiperen.

4.3 Hoofdvraag

- Wat is de impact van corona op de waardering van de kantorenmarkt in Metropoolregio Amsterdam?

4.4 Deelvragen

- Hoe wordt de kantorenmarkt gewaardeerd?
- Wat was de kantoonorm pre-corona?
- Welke trends zijn er versterkt en ontstaan dan wel verzwakt en verdwenen door corona?
- Welke impact heeft dit op de vraag naar en eisen voor kantoorruimte?

5 Onderzoeksopzet

5.1 Onderzoeksopzet

Het onderzoek betreft een kwalitatief onderzoek aangezien er verklarend gegevens worden verzameld. Dit zal uiteraard wel in combinatie met enkele kerncijfers worden onderbouwd. De data voor het onderzoek zal door middel van deskresearch en fieldresearch worden verzameld. Voor het werkstuk zullen veel bronnen geraadpleegd worden waar ik toegang tot nodig heb. Denk hierbij aan de betaalde abonnementen zoals Vastgoedmarkt en NVM. Verder zullen er meerdere partijen worden benaderd voor de dataverzameling. Dit zullen drie modale kantoorhuurders, drie makelaars en drie vastgoedbeleggers zijn. De diverse partijen zullen worden geïnterviewd met voornamelijk open vragen en zullen deels op locatie en deels bij Schenk makelaars op kantoor plaatsvinden. De interviewvragen zijn bijgevoegd in de bijlage.

Alle interviews zullen semigestructureerd worden afgenomen om te kunnen doorvragen. Dit resulteert in het beantwoorden van de hoofdvraag en deelvragen. De interviews worden vervolgens geanalyseerd worden om er conclusies uit te trekken. Deze conclusies zullen zo zorgvuldig mogelijk geformuleerd worden. Ook worden er gegevens uit de deskresearch, zoals de analyses van banken en de vastgoedmarkt, opgehaald. Na de conclusies te hebben getrokken zal er gekeken worden naar de impact op de waarde van het kantoorvastgoed en zullen er aanbevelingen worden gegeven.

Het onderzoek zal door middel van een combinatie van deskresearch en de interviews plaatsvinden. De resultaten zullen beschrijvend worden verklaard en de informatie is betrouwbaar aangezien er gerenommeerde partijen worden ondervraagd. De kwalitatieve gegevens worden geanalyseerd door de antwoorden van de interviews te coderen.

5.2 Onderzoeksvoorwaarden

De voorwaarden om het onderzoek uit te voeren is geschikte geïnterviewden te vinden. Vervolgens is het zaak om de informatie van de geïnterviewden te gebruiken. Deze informatie moet worden ingewonnen bij makelaars en vastgoedbeleggers in Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast is er tijd nodig om het onderzoek uit te werken volgens de eisen vanuit de Aeres hogeschool. Ook moet er voldoende informatie voorhanden zijn om het deskresearch goed uit te kunnen voeren. De validiteit van het onderzoek wordt gewaarborgd door uitsluitend uit de sector aangedragen gerenommeerde partijen te interviewen. Als laatste is toestemming vanuit de beoordelaars nodig om het onderzoek uit te mogen voeren.

5.3 Risicoanalyse

De risico's die je loopt zijn onder andere dat de interviews niet plaats kunnen vinden of dat de gegevens waarnaar gezocht wordt niet boven tafel komen. Verder is er het risico dat het onderzoek uitloopt door het verkeerd inschatten van de hoeveelheid werk. Dit moet worden voorkomen door alles goed te plannen en vooral tegenslagen in te calculeren. De gegevens die boven tafel moeten komen kunnen bij meerdere partijen worden opgehaald, er zijn hier dus eventuele alternatieven voor.

6 Doelstelling en eindproduct

6.1 Doelstelling

De doelstelling is om kennis te verzamelen over de corona impact op de waardering van kantoorvastgoed in Metropoolregio Amsterdam. Het is een maatschappelijk relevant kwalitatief onderzoek. Dit houdt in dat de verkregen informatie beschrijvend wordt verwerkt. Er wordt in het onderzoek conceptueel de resultaten beschreven. Dit kan dan vervolgens in een kwantitatief onderzoek getest worden aan de hand van cijfers die gaan verschijnen. Verder is het doel om met behulp van de bevindingen van dit onderzoek het inzichtelijker te maken welke impact corona heeft op de waardeontwikkeling van de kantorenmarkt.

6.2 Eindproduct

Het eindproduct voor de opdrachtgever is een scriptie met informatie waar makelaars en vastgoedbeleggers op kunnen anticiperen om met meer marktkennis in te spelen op de markt. Dit werkstuk is openbaar en zal conclusies trekken en aanbevelingen geven, hier kunnen vervolgens vastgoedbeleggers en makelaars hun voordeel mee doen door het in de praktijk toe te passen.

7 Resultaten

De resultaten zijn verworven door een literatuuronderzoek te doen door middel van vakbladen en onderzoeken te analyseren. Daarnaast is er via gesprekken met vastgoedexperts zoals makelaars, vastgoedbeleggers en toonaangevende huurders informatie ingewonnen om de resultaten te kunnen beschrijven. Deze experts zijn geselecteerd door te kijken naar de expertise die ze bezitten en ze zijn dan ook allemaal aangedragen door relevante partijen uit de sector. De gegevens zijn voor een belangrijk gedeelte verzameld door informele telefonische en fysieke gesprekken met de experts. De informatie is samengevat en gefilterd op relevante informatie. Deze gesprekken waren af en toe lastig om te houden omdat de desbetreffende partij er niet altijd tijd voor vrij kon maken. Tijdens de gesprekken zijn de trends en waarnemingen besproken en genoteerd. Hieruit kunnen conclusies worden getrokken over de corona invloed op de waardering van de kantorenmarkt in Metropoolregio Amsterdam. De waarnemingen en trends vanuit de sector hebben een positieve, neutrale of negatieve invloed op de waardering van de kantorenmarkt in Metropoolregio Amsterdam.

7.1 Hoe wordt de kantorenmarkt gewaardeerd?

Uit de literatuurstudie blijkt dat de kantorenmarkt wordt gewaardeerd aan de hand van de marktwaarde of, als dat meer is, de gecorrigeerde vervangingswaarde. De marktwaarde wordt bepaald door de vraag en het aanbod in de markt. De vervangingswaarde is de waarde van een substituuut. Dit houdt in dat wanneer het kantoor door er een andere bestemming aan toe te kennen meer oplevert dit de waarde van het kantoor is. De waarde wordt uiteindelijk berekend door de huuropbrengsten te verdisconteren. Verder blijkt er zowel uit de literatuurstudie als de interviews dat de vraag naar en het aanbod van kantoren en daarmee de waardering afhankelijk is van een diverse factoren. De factoren die door corona zijn veranderd of impact hebben op de waardering zijn onder andere de indeling van het kantoor, het aantal gemeenschappelijke ruimtes en de oppervlakte van de werkplekken. Daar staat weer tegenover dat er meer werknemers deels vanuit thuis zijn gaan werken. Deze factoren hebben invloed op de waarde van het desbetreffende kantoor.

7.2 Wat was de kantoonorm pre-corona?

Uit de interviews met Swdv en Magnaversum blijkt dat de kantoonorm pre-corona vooral gefocust was op efficiënt ruimtegebruik. De werkplekken zijn efficiënt ingericht en de meeste werknemers hebben hun eigen vaste werkplek. Er zijn nauwelijks gemeenschappelijke ruimtes of flexplekken. De werknemers werkten acht uur per dag en vijf dagen per week op kantoor. De kantine en vergaderruimtes zijn de enige ruimtes waar bij elkaar werd gekomen. De kantoorruimtes werden gedeeld met meerdere werknemers en hier werd dan ook gekeken naar ruimteoptimalisatie. Uit de literatuurstudie blijkt dat er een aantal trends al gaande waren pre-corona namelijk de flexibilisering en digitalisering. Volgens Leisure fund werd er pre-corona minder waarde gehecht aan ruime werkplekken en hygiëne. Daarnaast had je vaak een vaste werkplek op een bepaalde afdeling en kwam je dagelijks weinig van je plek af. Thuiswerken en flexplekken was veruit van geïntegreerd op kantoor en informatie werd maar bij enkele bedrijven in de Cloud opgeslagen.

7.3 Welke trends zijn er versterkt en ontstaan dan wel verzwakt en verdwenen door corona?

De thuiswerktrend is de meest in het oog springende trend die door corona heel erg is versterkt. Volgens de literatuur is de flexibilisering, digitalisering en de thuiswerktrend versneld door corona. Dit heeft invloed op werkplekken. Er wordt meer online vergaderd en volgens Colliers zijn er nauwelijks nog vaste werkplekken maar eerder functie specifieke werkplekken. Er wordt steeds meer hybride gewerkt, deels thuis en deels op kantoor. Volgens Spring Real Estate is de focus van werkplekken meer gericht op de effectiviteit om de arbeidsproductiviteit te verhogen. De werkplekken moeten daarom zo comfortabel mogelijk zijn en er is de mogelijkheid om vanuit thuis te werken wanneer dat niet ten koste van de productiviteit gaat. Daarnaast zijn kantoren steeds meer sociale ontmoetingsplaatsen geworden. Dit zorgt voor meer binding met het team en voldoening van de werknemer en het vervult een informele sociale rol. Wat betreft de inrichting van het kantoor is de indeling ruimer opgezet. Dit resulteert in ruimere werkplekken en diverse vergader en ontmoetingsruimtes.

7.4 Welke impact heeft dit op de vraag naar en eisen voor kantoorruimte?

Uit de interviews blijkt dat er door de corona trends er veranderingen in de eisen van kantoorruimte gekomen zijn. Deze eisen zorgen ervoor dat er meer vraag is naar de modernere kantoren. Deze kantoorgebouwen zijn echter altijd meer in trek omdat ze toekomstbestendig zijn. Een aantal eisen zijn groter opgezette flexplekken met bijbehorende bureaus en meer gemeenschappelijke ruimtes. Denk hierbij aan kantines en vergaderruimtes maar ook aan bijvoorbeeld een lounge of kantoortuin. Deze eisen zorgen voor een aantrekkelijke vraag naar kantoorruimte echter zijn er een aantal andere ontwikkelingen die ervoor zorgen dat de vraag naar kantoorruimte afneemt. Dit komt kan niet ten goede van de waardering. Een negatief effect op de waardering is het thuiswerken en de flexplekken waardoor er gemiddeld minder werkplekken op kantoor nodig zijn. Uit de interviews en de literatuur blijkt dat er nauwelijks impact op de vraag naar kantoorruimte omdat de genoemde eisen en trends elkaar volgens de experts opheffen.

8 Discussie

Het onderzoek heeft uitgewezen dat volgens een kwalitatief onderzoek blijkt dat er geen aantoonbaar effect op de waardering van de kantorenmarkt is geweest. Dit kan per situatie echter verschillen maar in grote lijnen is dit het algemene beeld vanuit de sector. In het theoretisch kader zijn een aantal belangrijke trends beschreven die invloed hebben op de waardering van de kantorenmarkt. De interpretaties zijn ten tijde van de coronapandemie vastgesteld. Het zijn dan ook de korte-termijn gevolgen die zijn geconstateerd. De beschreven trends hebben ook lange termijn gevolgen, het is echter niet duidelijk wat deze gevolgen precies zullen gaan zijn. De geïnterviewden waren over het algemeen eensgezind over welke ontwikkelingen ze in de markt zagen. Dit kan in een eventueel vervolgonderzoek op details verschillen echter zal het algehele beeld hetzelfde zijn. De resultaten komen voor een groot deel overeen met de gebruikte theorieën. Een aantal aspecten zoals de indeling van de kantoren kwam voort uit de resultaten en was niet beschreven in het theoretisch kader. De resultaten zijn een onderbouwing van het theoretisch kader. Daarnaast betekent het dat de resultaten aanleiding zijn tot een kwantitatief vervolgonderzoek. De theorie is omschreven en het is nu belangrijk om deze te gaan testen. Makelaars kunnen deze informatie delen met de partners uit de sector om voor transparantie te zorgen en vertrouwen te creëren. Vanuit de opdrachtgever klinken de resultaten als plausibel.

Zoals eerder vermeld behandelt het onderzoek geen gegevens die onderzocht kunnen worden vanuit een database om op een kwantitatieve manier de impact van corona op de waardering van de kantorenmarkt te testen. Deze gegevens zullen na corona bekend worden om te testen op een kwantitatieve manier. In het onderzoek zijn er zorgvuldig vanuit de sector aangedragen sectorgenoten ondervraagd. Dit moet een goed beeld geven van de ontwikkelingen in de markt, het is echter niet mogelijk om alle betrokken partijen erbij te betrekken. Om praktische redenen is er gekozen om focus te hebben en af te bakenen om het onderzoek tot een goed uiteinde te kunnen laten komen met relevante informatie. De rol van de onderzoeker is het formuleren van het onderzoek, informatie inwinnen en dit vervolgens analyseren en er conclusies uit trekken. In een vervolgonderzoek zou er meer focus moeten worden aangebracht om tot een specifiekere conclusie te kunnen komen in plaats van een algehele omschrijving van de ontwikkelingen in de markt.

9 Conclusie en aanbevelingen

Op de hoofdvraag “Wat is de impact van corona op de waardering van de kantorenmarkt in Metropoolregio Amsterdam?” kan worden geconcludeerd dat er een neutrale impact door corona op de waardering van de kantorenmarkt is. Dit komt omdat de diverse effecten die corona heeft op de waarde van de kantorenmarkt elkaar opheffen. Zo is doordat de werkruimtes ruimer worden opgezet en er meer gemeenschappelijke ruimtes worden geëist meer vraag naar kantoorruimte. Aan de andere kant zijn er door de thuiswerktrend gemiddeld minder werkplekken op kantoor nodig. In de praktijk blijkt volgens de ondervraagden dan ook dat de vraag naar kantoorruimte niet aantrekt of afzwakt. De waardering van de kantorenmarkt wordt uiteindelijk bepaald door de marktwerking, wanneer de vraag of het aanbod veranderd zal dit invloed hebben op de waardering van kantoorruimtes. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat de vraag naar kantoorruimte niet is veranderd door corona. Wel zijn er andere eisen voor het type kantoren, bepaalde kantoren die volgens de ruimere opzet en met meer gemeenschappelijke ruimtes zijn ingericht zullen dan ook meer in trek zijn dan andere klassieke kantoren. De moderne kantoren zijn Het onderzoek zal veel onzekerheid uit de markt wegnemen en ervoor zorgen dat beleggers meer vertrouwen in de markt hebben waardoor er weer transacties gaan plaatsvinden. Hierbij zijn met name makelaars gebaat. Het is dan ook een aanbeveling om de resultaten en conclusie uit dit onderzoek te delen met partners uit de sector. Dit zorgt voor transparantie en duidelijkheid waar beide partijen van profiteren. De huurders zijn erbij gebaat dat veel kantoorruimtes een transformatie ondergaan om het toekomstbestendig te maken voor de beleggers. Daarnaast zou het een goed vervolgonderzoek zijn om te kijken wat de veranderingen van de eisen voor kantoorruimte is door toedoen van corona.

9.1 Hoe wordt de kantorenmarkt gewaardeerd?

De kantorenmarkt wordt gewaardeerd door middel van de meerdere factoren die invloed hebben op de waarde van het desbetreffende kantoor. Dit gebeurt zowel op macro als op microniveau. Economische groei is een invloed op macroniveau evenals de stand van de rente en de politieke beslissingen die gemaakt worden. Op microniveau is het de locatie, duurzaamheid en indeling van het pand. Uiteindelijk wordt het kantoor gewaardeerd door de huuropbrengsten te verdisconteren. De prijs wordt uiteindelijk gevormd door marktwerking en er wordt bij kantoorvastgoed gerekend in de prijs per vierkante meter.

9.2 Wat was de kantoonorm pre-corona?

De kantoonorm pre-corona was dat alle kantoormedewerkers 5 dagen in de week en 8 uur per dag gemiddeld fysiek op kantoor werkt. De kantoren zijn efficiënt ingericht en er wordt gekeken naar ruimte optimalisatie. Daarnaast had je vaak een vaste werkplek op een bepaalde afdeling en kwam je dagelijks weinig van je plek af. Thuiswerken en flexplekken was veruit van geïntegreerd op kantoor en informatie werd maar bij enkele bedrijven in de Cloud opgeslagen. De werkruimtes werden veelal met meerdere mensen gedeeld en waren stilteruimtes en vergaderruimtes.

9.3 Welke trends zijn er versterkt en ontstaan dan wel verzwakt en verdwenen door corona?

De thuiswerktrend is de meest in het oog springende trend die door corona heel erg is versterkt. Bij dit thuiswerken wordt veel informatie gedeeld via de Cloud en wordt er vergaderd via een online meeting. Daarnaast zijn kantoren steeds meer ontmoetingsplaatsen geworden. Hierbij vervult het kantoor ook een informele sociale rol. Dit zorgt voor meer voldoening van de werknemer. Wat betreft de inrichting van het kantoor is de indeling ruimer opgezet. Dit resulteert in ruimere werkplekken en diverse vergader en ontmoetingsruimtes.

9.4 Welke impact heeft dit op de vraag naar en eisen voor kantoorruimte?

Door de corona trends zijn er veranderingen in de eisen van kantoorruimte gekomen. Dit is onder andere de groter opgezette flexplekken met bijbehorende bureaus. Daarnaast worden er meer en ruimer opgezette gemeenschappelijke ruimtes in een kantoor vereist. Denk hierbij aan kantines en vergaderruimtes maar ook een lounge of kantoortuin. Dit heeft aan de ene kant een positief effect op de vraag naar kantoorruimte doordat de ruimte groter opgezet worden en er daardoor meer ruimte per werknemer in beslag genomen. Aan de andere kant heeft het een negatief effect omdat er door het thuiswerken gemiddeld minder flexplekken op kantoor nodig zijn.

Bronnenlijst

- Annexum - verduurzaming.* (2021). Opgehaald van <https://www.annexum.nl/nieuws/energielabel-dwingt-beleggers-tot-investeren-in-duurzaamheid/>
- Annexum.* (2021). Opgehaald van <https://www.annexum.nl/nieuws-uit-de-markt/golf-van-optimisme-spoelt-door-vastgoedsector/>
- bedrijfspan.d.* (sd). Opgehaald van <https://www.bedrijfspan.d.com/vastgoed-begrip/commercieel-vastgoed/>
- Business insider.* (2019). Opgehaald van <https://www.businessinsider.nl/kantoorruimte-huur-prijs-amsterdam-rotterdam-utrecht-den-haag/>
- CBS.* (2019). Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/07/aantal-flexwerkers-in-15-jaar-met-drie-kwart-gegroeid>
- Commercieel vastgoed.* (2020, September). Opgehaald van Rabobank Kennis: <https://www.rabobank.nl/kennis/s011079695-commercieel-vastgoed-pas-op-de-plaats-na-recordjaren>
- Den Burgh Offices.* (sd). Opgehaald van <https://denburghoffices.nl/>
- Esser, Y. (2020, 05 18). *Volkskrant*. Opgehaald van <https://www.volkskrant.nl/werken/het-nieuwe-werken-na-de-coronacrisis-veel-meer-vanuit-huis-als-het-aan-deze-bedrijven-ligt~b26b407f/>
- Ibr-ire.* (sd). Opgehaald van <https://www.ibr-ire.be/nl/ons-beroep/interventiesectoren/kmo-s/platform-waardering/waarderingsmethoden>
- Kakes, K. R. (2021). *Dynamis*. Opgehaald van <https://dynamis.nl/uploads/media/file/69ce1758-056f-409b-b67c-d96677be4ced/noord-holland-sprekende-cijfers-kantorenmarkten-2021.pdf>
- Makelaar algemene beschrijving.* (sd). Opgehaald van <https://nl.wikipedia.org/wiki/Makelaar>
- NVM.* (2021). Opgehaald van <https://www.nvm.nl/media/dnin504s/20210630-web-spread-nvm-kantoren-in-cijfers-2021.pdf>
- Property.nl.* (2021). Opgehaald van <https://propertynl.com/Nieuws/Colliers-38-kantoren-heeft-geen-energielabel-10-mist-minimumvereiste/c1e0c05b-095d-4bcd-9eb6-b782c2f123d0>
- Rijksoverheid. (sd). *Rijksoverheid*. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19/ondernemen-en-werken-in-coronatijd/werken-in-nederland>
- RIVM.* (2020, 07 05). Opgehaald van <https://www.rivm.nl/nieuws/1%2C5-meter-maatschappij-lastige-opgave>
- Rtl Nieuws.* (2020, 10 07). Opgehaald van <https://www.rtlnieuws.nl/economie/van-onze-partner/artikel/5188555/duurzaam-kantoorpand-bedrijven-energielabel-zuinig>
- RVO.* (sd). Opgehaald van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/verduurzaming-utiliteitsbouw/verduurzaming-gebouwen-kantoren>
- Schenk Makelaars.* (sd). Opgehaald van Home: <https://schenkmakelaars.nl/>
- Schenk, L. (2021, Mei). Expert vastgoedmarkt MRA. (R. v. Dooijeweerd, Interviewer)

- Van Dale*. (2020). Opgehaald van <https://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/anderhalvemetersamenleving#.YMbdCvLiv-g>
- Vastgoedjournaal*. (sd). Opgehaald van digitalisering: <https://vastgoedjournaal.nl/news/20820/osre-lsquo-meerderheid-vastgoedsector-onderschat-digitalisering-rsquo->
- Vastgoedmarkt*. (2021, september). Opgehaald van kantoren: <https://www.vastgoedmarkt.nl/kantoren/artikel/2021/09/flexibilisering-kantooromgeving-gaat-verder-dan-de-flexibele-werkplek-101167492>
- Verhaegh, J. (2021, 01 01). *Cushman & Wakefield*. Opgehaald van <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/historisch-lage-leegstand-kantorenmarkt>
- Waarderingskamer*. (sd). Opgehaald van <https://www.waarderingskamer.nl/woz-voor-bedrijven/waarderingsmethoden-niet-woningen/>
- Weel, A. (sd). *Arbokennisnet*. Opgehaald van <https://www.arbokennisnet.nl/kennisdossiers/werken-prive/thuiswerken/>
- Werktrends*. (2020, 12 20). Opgehaald van <https://www.werktrends.nl/digitalisering/>

Bijlagen

Interviewvragen

- Wat was de kantoonnorm pre-corona? Denk aan 5 dagen in de week, m2 per werknemer.
- Welke coronatrends herkennen jullie binnen de organisatie?
- Welke coronatrends omarmen jullie?
- Hoe ziet uw kantoor er qua indeling uit? Denk aan kantoortuinen, ruim of efficiënt.
- Wat is de kantoonnorm nu? Denk aan M2, flexplekken ed.
- Hoe gaat de kantoorindeling erin de toekomst uitzien?
- Wat is het beleid op kantoor voor de toekomst?

Resultaten interview

Makelaars

Kuijs Reinder Kakes, Matthijs van Bekkum

Volgens Kuijs Reinder Kakes komt er weer meer beweging in de markt. Bedrijven zijn nu weer concreet op zoek naar kantoorruimte hierbij is er meer ruimtebehoefte per werkplek. Hierbij wordt geen rekening gehouden met extreme afstandsregels. De ruimte wordt wel anders benut dan voorheen, er is meer informele kantoorruimte en afgezonderde flexplekken. Daarnaast worden de bureaus groter om meer afstand te kunnen houden maar ook om comfortabeler te kunnen werken. De algehele verdeling van de inrichting van het kantoor zal er als volgt uitzien. Het toekomstige kantoor zal voor 1/3 open algemeen kantoor zijn, voor 1/3 werkkamers van 1 tot maximaal 4 personen zijn en de resterende ruimte zal als sociale en verkeersruimte worden benut. Het is zeer belangrijk dat de ICT goed is geregeld op kantoor, dit vanwege het hybride werken. Die infrastructuur is van toenemend belang en de eisen worden steeds hoger.

Colliers, Roderick Kuitert

Omdat Colliers een ruim opgezet kantoor heeft zijn bij Colliers zijn de kantoornormen nauwelijks veranderd. Wel zijn de maatregelen opgelegd door de overheid goed gehandhaafd. Heeft wel een kleine rol gespeeld. De medewerkers zijn flexibeler geworden qua werklocatie, er zijn geen vaste plekken meer op kantoor. We verwachten dat er meer ruimte komt voor sociale ruimtes in kantoorgebouwen en dat er meer activiteit in plaats van functie specifieke werkplekken komen. Het beleid op kantoor is een hybride vorm van thuiswerken en op kantoor werken. Dit zorgt voor minder mensen op kantoor waardoor er minder werkplekken nodig zijn. De werkplekken en overige ruimtes worden echter ruimer opgezet wat de afname van de werkplekken compenseert.

Spring Real Estate, Bart Mittendorff

Voorheen waren de kantoren vooral op ruimte efficiëntie ingericht om zo kosten te besparen. Dit is echter door de jaren heen totaal veranderd. Het is tegenwoordig meer gericht op effectiviteit om de arbeidsproductiviteit te verhogen. We zien op dit moment dat grote bedrijven minder vraag naar kantoorruimte hebben. Deze bedrijven hebben een rationeel besluit gemaakt om de werknemers permanent een paar dagen thuis te laten werken. Dit zorgt voor deze bedrijven voor kostenbesparingen en ze voldoen gemakkelijker aan hun duurzaamheidsdoelstellingen. Bij Mkb-bedrijven is dit echter niet het geval. Deze bedrijven laten de keuze vooral aan de werknemers wat ze het liefste willen, thuiswerken of op kantoor. In het begin kon worden geconstateerd dat er meer thuis werd gewerkt maar al snel hunkerden de werknemers weer naar kantoor om daar ook het sociale contact te hebben met informele gesprekken. Het kantoor van de toekomst zal voornamelijk bestaan uit ontmoetingsplekken, vergaderzalen en sociale ruimtes zoals een koffielounge en kantine. Thuis zal voornamelijk het routinewerk uitgevoerd worden terwijl in. Uiteindelijk heft het ruimtegebruik elkaar op zodat de vraag naar ruimtegebruik nagenoeg gelijk blijft.

Kantoorhuurders

SwdV, Christian Hartsuiker

Bij SwdV zijn de grootste veranderingen op kantoor de spreekkamers die erbij zijn gekomen naast het de eigen werkkamers. Deze werkkamers zijn ruimer opgezet ten opzichte van pre-corona. Er wordt bij SwdV af en toe thuisgewerkt maar op kantoor werken is nog steeds de norm. Een groot verschil is dat er geen vaste werkplekken meer zijn maar alleen maar flexplekken. Werknemers switchen dan ook makkelijker van vestiging naar vestiging. Om dit goed te kunnen bewerkstelligen is er een clean desk policy ingesteld. Dit houdt in dat er geen persoonlijke documenten of spullen aan het einde van de werkdag op het bureau blijven liggen. De hygiënemaatregelen op kantoor zijn ook aangescherpt mede door de coronamaatregelen. We zien wel in dat het steeds makkelijker is om locatie onafhankelijk te opereren voor het bedrijf en zien de flexibele werkhouding in de toekomst dan ook doorzetten.

MagnaVersum, Soekhram Gokoel

Op kantoor van MagnaVersum was er een volle bezetting van alle werkplekken door werknemers. Dit is door corona wel wat veranderd in de vorm dat er ongeveer 20 procent van de werknemers vanuit thuis zijn gaan werken. Hierdoor was er eerder minder kantoorruimte nodig dan meer kantoorruimte nodig. De ruimte wordt echter wel aangehouden omdat aan de maatregelen moet worden voldaan maar de grotere werkruimtes per werknemer ook wel bevallen. De werkplekken zijn getransformeerd in flexplekken en er is een grote kantoortuin om afstand te kunnen houden. Het idee van het kantoor is meer een clubhuisidee geworden. Hierin is het sociale contact belangrijk. Denk hierin aan het delen van kennis maar ook over persoonlijke problemen praten. Het kantooridee wordt anders, mensen willen meer beleving in het kantoorgebouw. Het thuiswerken is echt een persoonlijke voorkeur, bepaalde mensen willen namelijk graag op kantoor zijn.

Flxspace, Carlo Vreeken

Flxspace huurt en verhuurt kantoren. Er is meer vraag naar kantoorruimte omdat zelfstandige ondernemers een relatief kleine ruimte willen huren buitenshuis. Veel vraag naar kleine kantoren en flexplekken, mensen willen niet alleen maar vanuit thuis werken maar af en toe ook een andere omgeving hebben. Ook vergaderruimtes worden veel gebruikt tijdens corona, ook om het fysieke aspect erbij te halen. Mensen voelen zich op kantoor ook deels bewoner in plaats van alleen maar werknemer. Dit komt door het sociale aspect wat er ook bij komt kijken. Tijdens corona is de groepsgrootte wel meer afgenomen. Flxspace verwacht wel dat de groepsgrootte hetzelfde als pre corona zal zijn. De flexplekken zullen bijna overal toenemen is de verwachting.

Vastgoedbeleggers

Leisure fund, Len van der Niet

Volgens Leisure fund hebben kantoorinrichters hun handen vol om kantoren aan te passen. Denk hierbij aan grotere en flexibelere werkplekken, meer huisstijl aankleding en een huiskamergevoel. De thuiswerktrend zal zich doorzetten alleen hoeft dit niet een negatieve impact op de kantorenmarkt te hebben. De werknemers gaan namelijk niet allemaal echt vanuit hun woonhuis werken maar ook op flexplekken in de buurt van het huis. De kantoorruimte neemt niet af door grotere werkplekken en gemeenschappelijke ruimtes. Het thuiswerken is dan ook lastig te realiseren voor sommige werknemers evenals werkgevers. De nieuwe realiteit is leven met corona dus meer afstand bewaren en denken aan hygiëne. Eerst voorzichtig geweest met huurders omdat de corona impact lastig was in te schatten, nu is er een beter beeld geschetst. Samen met zakenpartners wordt de nodige screening gedaan om te kijken welke partij het beste bij een bepaald kantoor past.

Syntrus Achmea vastgoed, Rick Christiaans

Kantoorhuurders zetten veel on hold door onduidelijkheden over het nieuwe werken volgens Syntrus Achmea vastgoed. Hierdoor namen in het begin van de coronacrisis de transacties af. De kantoren zijn ruimer opgezet dan voor corona en het hybride werken is voor veel bedrijven de norm geworden. Door onzekerheid is de vraag naar kantoorruimte minder geweest, dat is inmiddels weer herstellende. Er is meer ruimte per werknemer op kantoor en daarnaast is er een toename van gemeenschappelijke ruimtes. Syntrus Achmea vastgoed ziet de vraag naar kantoorruimte dan ook zeker niet afnemen en verwacht dat de thuiswerktrend slechts aan een gedeelte van de werknemers besteed is. Meer ruimte per werknemer en gemeenschappelijke ruimtes waardoor de vraag nagenoeg stabiel blijft.

Merin Amsterdam, Wouter Beeldman

De kantoren waar Merin Amsterdam kunnen gekenmerkt worden als comfortabel, duurzaam, flexibel en gezond. Dit zijn precies de trends die volgens Merin Amsterdam op het moment gaande zijn in de kantorenmarkt. Het kantoor moet als een woonkamer aanvoelen en dit geeft reden om net zo gemakkelijk op kantoor als thuis te gaan werken. Door corona zijn de trends van flexibel en thuiswerken versneld waardoor de vraag naar kantoorruimtes is veranderd. Zo is er vraag naar ruim opgezette kantoren en meer ontmoetingsplaatsen en vergaderzalen in een kantoor. Merin Amsterdam heeft geen afname van het aantal transacties en de prijs van kantoorvastgoed ervaren. In tegendeel, er was juist veel vraag naar dit type kantoren waardoor de kantoren goed in de markt lagen.