

Kantorenmarkt op kruispunt: neem de juiste afslag

Hybride werken heeft de spelregels voor kantoorruimte blijvend veranderd. Het kantoor is niet langer een vanzelfsprekende werkplek, maar een bewuste keuze. Maar dan moet het wel een inspirerende omgeving zijn die samenwerking en sociale interactie stimuleert.

Een onvoorzien effect van strenger toezicht op schijnzelfstandigheid is dat veel zzp'ers overwegen terug te keren naar loondienst. Hoewel dit vooral zichtbaar is in sectoren zoals de zorg, bezorgdiensten en de bouw, zal het naar verwachting ook kenniswerkers raken. Deze professionals keren terug naar dienstverbanden – en daarmee naar kantoor. In deze dynamiek, waarin reductie en uitbreiding elkaar afwisselen, dringt de vraag zich op wat dit spanningsveld betekent voor de toekomst van kantoorvastgoed.

De veranderende manieren van werken hebben twijfel gezaaid over de toekomst van kantoren. Toch is in Nederland de terugkeer naar kantoor na de COVID-pandemie al meteen sterker doorgezet dan in veel andere landen. Dit is niet alleen door werkgevers gestimuleerd; jonge generaties geven zelf aan juist graag naar kantoor te komen. Voor hen moet het kantoor dan wel meer bieden dan alleen een werkplek. Zij willen een omgeving waarin samenwerking, verbinding en groei samenkomen. Deze verschuiving laat zien dat de vraag naar kantoren verschuift, maar niet verdwijnt – mits kantoren voldoen aan de juiste voorwaarden.

Ecosysteem

De veranderende vraag naar kantoren wordt bevestigd door onderzoek. Cushman & Wakefield rapporteerde onlangs schaarste in het topsegment van de kantorenmarkt en een daling van de leegstand naar het laagste niveau sinds 2000. Hoewel verouderde kantoren op slecht bereikbare plekken zeker steeds meer terrein verliezen, maakt dit

vooral duidelijk dat hoogwaardige, duurzame gebouwen op toplocaties in trek blijven. De vraag verdwijnt niet, maar verschuift.

Kantoren zijn niet langer alleen functionele werkplekken, maar ook ecosystemen die creativiteit en verbinding bevorderen. Zeker in de 'war for talent', waar werkgevers dagelijks mee te maken hebben, zijn zij meer dan bereid met hun kantoor de aansluiting te maken met de veranderende behoeften van medewerkers.

Duurzaamheid en flexibiliteit

Duurzaamheid is niet langer een keuze, maar een must-have. Het verlaagt de kosten, verkleint de ecologische voetafdruk en creëert gezondere werkplekken. Tegelijkertijd versterkt het de maatschappelijke rol en het imago van bedrijven. Duurzame huisvesting is daarmee het fundament waarop toekomstbestendig kantoorvastgoed moet zijn gebouwd.

Flexibiliteit is een andere onmisbare pijler. Werkgevers willen inspelen op de veranderde behoeften van hun medewerkers. Zij zoeken niet alleen naar een werkplek, maar naar inspirerende omgevingen met een goede mix van co-working spaces, ontmoetingsruimtes, stiltewerkplekken en informele overleghoeken. Voor beleggers betekent dit investeren in gebouwen die moeiteloos aansluiten op deze veranderende behoeften van gebruikers. Alleen zo blijven deze kantoren relevant en aantrekkelijk.

Duidelijk is: kantoren verdwijnen niet, ze evolueren. De vraag verschuift, maar blijft sterk – mits kantoren voldoen aan de hoge verwachtingen van moderne gebruikers. Voor beleggers biedt dit een kans: investeren in duurzame, kwalitatief hoogwaardige kantoren is essentieel. Wie nu de juiste afslag kiest, neemt het voortouw in het vormgeven van de kantorenmarkt van morgen. ■



Door **Judith Norbart**,
Directeur, IVBN