

# DOOR CONSTATE EN RELEVANTE INFORMATIE STROOM GEEFT SAVILLS KANTOOREIGENAREN COMFORT

**ma di wo do vr**

24 OKTOBER 2023 VISIE PRESENTAERT

de **Amsterdamse** VASTGOEDWEEK



**MENSENMAKEN de STAD**

*Ellen Waals en Bas Sijbom*

Ondanks de uitrol van hybride werken en de recessieangst blijft de Amsterdamse kantorenmarkt in een *sweet spot*, stelt Savills-verhuuradviseur Bas Sijbom. Want uitgerekend de bedrijfssectoren die nog wel groeien, zijn verknocht aan de hoofdstad. Kantoreigenaren hoeven wat Sijbom betreft nooit voor verrassingen komen te staan. ‘Wij laten hen de markt doorgronden en hun gebouw afstemmen op de meest geschikte huurders.’

Bas Sijbom is Savills' associate Agency Leasing voor Groot-Amsterdam. De senior-adviseur trad in 2018 aan bij de vastgoedadviseur. Volgens Ellen Waals, director/Head of Agency, vertegenwoordigt Sijbom alle goede eigenschappen van een Savills-adviseur. ‘Onze mensen hebben grote betrokkenheid bij hun klanten. Savills-adviseurs zijn bevlogen, empathisch en elk goed onderlegd in hun eigen specialisme. Wij onderbouwen elk advies met zuivere data, met haalbaarheidsstudies, marktanalyses, technische en commerciële kennis en duiding door ons ervaren team. Onze mensen leven zich bovendien in de zienswijze van beide kanten in. Geen korte klap, maar een transactie die bedrijfskundig klopt en beide partijen tot voordeel strekt. Met onze klanten zoeken we altijd naar een toekomstbestendige oplossing die waarde toevoegt en onze lange termijnrelatie bestendigt. Bas is hiervan een exponent.’

Beeld: Peter van Aalst

### Baken

Met zijn verhuurteam wil Sijbom voor kantoreigenaren een baken in de woelige zee zijn, verklaart hij. ‘De huidige markt kenmerkt zich door veel veranderingen en onzekerheid. Aan ons de taak om de zin van onzin te onderscheiden, de relevante ontwikkelingen te schetsen en onzekerheid weg te nemen. Ons verhuurteam bestaat uit vier toegewijde adviseurs die enkel en alleen de kantoreigenaar bijstaan. Door puur vanuit de bril van de kantoreigenaar te kijken, kunnen we onze adviesrol uitdiepen. We vertalen de visie van de eigenaar in de best passende huisvestingsstrategie. We onderzoeken wie de beste huurders zijn voor hun kantoor. Dat levert onze klant de meeste waarde op.’

Hij constateert dat de Amsterdamse gebruikersvraag heel anders is dan vijf jaar geleden. ‘Waar veel eigenaren hechten aan lange huurtermijnen, zoeken de snelst groeiende bedrijven vooral flexibiliteit. Dat is het meest zichtbaar in het centrum van Amsterdam waar steeds meer software- en fintechbedrijven zich vestigen (zie kader, red.). Savills helpt eigenaren te voldoen aan die nieuwe markteisen. Zo wisten we een fintechbedrijf te koppelen aan een kantoor van een traditionele Duitse vastgoedpartij. Dit bedrijf zocht een deel van een modern kantoor met een kortere huurtermijn, maar met de mogelijkheid fors uit te breiden. Dankzij funding heeft deze onderneming namelijk grote groeipotentie. Eerst gaf onze Duitse klant de voorkeur aan een single tenant met een langdurige lease. Wij hebben de belegger met onze analyse overtuigd dat betere resultaten mogelijk zijn met deze fintechonderneming.’

### Datagedreven

Savills ging daarbij niet over een nacht ijs. ‘Wat ons van andere adviseurs onderscheidt, is dat wij veel energie in de beginfase steken. Eerst hebben we de potentie van de gebruiker en de techsector ontleed. Een van onze teamleden heeft samen met het Data, Intelligence & Strategy team de toestroom van buitenlandse bedrijven geanalyseerd, uitgezocht in welke sectoren de meeste vacatures open staan en de toekomstige groei geschat. Met onze vastgoed- en transactiedata hebben we vervolgens onderzocht welke partijen zich waar vestigen en welk type kantoren het meest gewild zijn. Hieruit zagen we bevestigd dat techbedrijven grote behoefte hebben aan moderne kantoren in het centrum met een

**PRIME RENT AMSTERDAM OP RECORDHOOGTE**  
Najaar 2022 verkeert de Amsterdamse kantorenmarkt nog in een goede stemming, blijkt uit Savills-cijfers. Na twee jaar Corona is de tophuur flink doorgestegen naar 505 euro (Zuidas), terwijl in het centrum prime rents van 495 euro worden gehaald. Op een totale kantoreenvorraad van 6,07 miljoen vierkante meter bedraagt de leegstand slechts 5,31 procent. In het centrum en op de Zuidas - de grootste deelmarkten met elk 1,1 miljoen vierkante meter - is de leegstand nog lager met respectievelijk 4,44 procent en 2,65 procent. Amsterdamse kantoren zijn het meest in trek bij de sectoren Business & professional services (25,56 procent), tech/media/telecommunicatie (TMT, 21,49 procent), finance (17,21 procent) en retail/wholesale (11,92 procent). Het Centrum is het meest gewild bij TMT-bedrijven (30,5 procent van alle centrumtransacties). Business & professional services kiezen massaal (43 procent van alle Zuidas-transacties) voor de Zuidas. De kantooropname is evenwel nog niet op het precovid-niveau. Tot oktober is 141.000 m<sup>2</sup> kantoor verhuurd in Amsterdam tegen 260.000 m<sup>2</sup> in heel 2021 en 2020 en 510.000 m<sup>2</sup> in topjaar 2016. Nieuwbouw is er echter volop. Volgens gemeente Amsterdam groeit de totale kantoreenvorraad dit jaar met 230.000 m<sup>2</sup>. De grootste projecten zijn Booking.com-hoofdkantoor City Campus op Oosterdokseiland (72.500 m<sup>2</sup>), de herontwikkeling van Tripolis-Park op de Zuidas (47.500 m<sup>2</sup>) en de uitbreiding van WTC met Tower Ten (49.000 m<sup>2</sup>), eveneens op de Zuidas.

## ‘IN HET CENTRUM VAN AMSTERDAM WORDT DE VRAAG MET NAME BEPAALD DOOR SOFTWARE- EN FINTECHBEDRIJVEN’

hoog opleveringsniveau en veel faciliteiten. Tot slot hebben we de eigenaar geadviseerd hoe het kantoor aan te passen aan de specifieke gebruikerseisen. Dat trok beide partijen over de streep.’

### Impact Covid

Heeft Covid een kanteling op de Amsterdamse kantorenmarkt teweeggebracht? ‘Wat mij vooral opvalt, is dat grote corporates verwachten dat hun mensen gemiddeld drie dagen op kantoor verschijnen. Dat is weinig revolutionair, omdat Nederland vóór Covid al kampioen hybride werken was. Ik verwacht wel dat bedrijven met veel locaties de komende jaren besluiten dat ze met minder locaties toekunnen. Kantoren op minder courante locaties zullen worden ingeruild voor vestigingen op core-locaties waar op verschillende dagen van de week gecentraliseerd gewerkt zal worden. De uitdaging blijft bij gebruikers om goed om te gaan met de piekbelasting zodat niet enkel de dinsdag en de donderdag het kantoor gebruikt wordt maar dat dit gelijkmatig verdeeld zal zijn. Daar zit de uitdaging.’



*U bent halveveege*

### Krappe markt

De recente recessieangst speelt de kantorenmarkt nog geen parten, merkt hij. ‘Er is vooralsnog geen grote impact op de gebruikersmarkt. Er zijn wel bedrijven geraakt door de huidige problemen, maar voldoende sectoren zitten nog in een groeifase. De vraag naar core-locaties blijft daardoor heel hoog. Ook de beste gebouwen op meer secundaire locaties doen het goed. Mocht er een recessie komen, kunnen bedrijven grote huisvestingsbeslissingen uitstellen. Maar onze adviesrol blijft altijd nodig: of het nu bij heronderhandelen, verduurzamen of afstoten gaat. De krappe arbeidsmarkt draagt bovendien bij aan de gewildheid van kantoren van hoge kwaliteit. Bedrijven willen werknemers met een goede werkomgeving faciliteren en zo de war om talent winnen. Waar huisvesting voorheen een ondergeschoven kind was, is het nu een belangrijk agendapunt in de boardroom.’

## ‘SINDE DE HOGE ENERGIEPRIJZEN IS DE EERSTE VRAAG IN EEN GESPREK MET HUURDERS OF HET GEBOUW PARIS-PROOF IS’

**Energiekosten**  
Eén gevolg van de huidige turbulentie is wel zichtbaar, voegt hij daaraan toe. ‘Sinds de energieprijzen vanwege de oorlog in Oekraïne door het dak schieten, vinden potentiële

huurders duurzaamheid nog belangrijker. De servicekosten stijgen immers mee met de energiekosten. Toch is niet alleen het kostenaspect leidend. Meestal is een bedrijf intrinsiek gemotiveerd. Mede doordat de jonge generatie verwacht dat een duurzame werkgever, ook gevestigd in een duurzaam kantoorgebouw. Als een kantoor dan hoog scoort op duurzaamheid en andere ESG-factoren zijn huurders bereid een hogere huurprijs te betalen.’

### Well House

Ook bij Savills zelf is duurzaamheid leidend, voegt Waals toe. ‘We stimuleren onze klanten zo duurzaam mogelijk te handelen, zonder dwingend of belerend te zijn. We zijn dan ook enorm trots dat we NSI mogen adviseren bij de verhuur en ontwikkeling van Well House, het eerste 22.000 m<sup>2</sup> grote en 86 meter hoge houten kantoor. Hout is het enige bouw materiaal dat weer teruggroeit. In de houten constructie van Well House zal straks 3.500 ton CO<sub>2</sub> opgeslagen liggen. Door potentiële huurders de voordelen uit te leggen, leiden we de markt op. Deze huurders vertellen dit verhaal aan de buitenwereld en ze dragen het stokje over aan hun stakeholders.’

Savills neemt ook de eigen huisvesting op de Zuidas onder de loep, zegt Waals desgevraagd. ‘Ja, we kijken ook naar de eigen operatie. Practice what you preach, is onze gedachte. We hebben een aantal locaties op het oog, maar kijken ook hoe we de bestaande locatie kunnen verduurzamen. Onze wens is meer groen en buitenruimte, meer contact met de natuur en een duurzamer mobiliteitsbeleid. Per locatie zullen we berekenen wat de CO<sub>2</sub>-uitstoot is en hoe we die compenseren. We betrekken hierbij een projectgroep die bestaat uit een dwarsdoorsnede van de organisatie, en uiteraard ons inhouse ESG-team.’

**Ellen Waals**

- Beste restaurant:** De Klepel
- De lekkerste koffie:** BLCK
- Waar staat de stad voor in vier woorden:** Vrij om te zijn wie je bent, creativiteit, cultuur en ondernemerschap
- Favo public space:** Vondelpark
- Eerste winkel:** Niet 1 specifieke winkel, maar struinen door de 9straatjes
- Mooste gebouw:** Rijksmuseum
- Mooste straat:** Henri Polaklaan
- Persoonlijke City secret:** Begijnhofje
- Eerste herinnering aan Amsterdam:** Ik heb in Amsterdam gestudeerd, dus herinneringen aan een geweldige tijd met veel nieuwe ontmoetingen, veel gezelligheid en jezelf ontdekken in wie je bent
- Welke mensen maken echt verschil in Amsterdam:** Eberhard van der Laan heeft op mij de meest indruk gemaakt. Wees lief voor elkaar
- Welke buurt is echt in opkomst:** De Baarsjes

- Wat gaat echt goed in de stad:** Kwaliteit van openbare ruimtes wordt beter
- Wat mag nooit weg of veranderd worden:** De fietstunnel onder het Rijksmuseum
- Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** In de Jordaan
- Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:** Rondje Westerpark
- Wat wilde je vroeger later worden:** Nieuwslezeres
- Welke wijze les neem jij ter harte:** Wees lief voor elkaar
- Van wie heb je het meeste geleerd:** Van mijn liefste Bart
- Ben jij altijd zeker van je zaak:** Nee zeker niet, maar ik probeer er wel altijd positief naar te kijken.
- Ook als ik het niet weet, vind ik dat een wijze les.** Van elk kerpuurt in je leven, van elke zaak die je niet weet, leer je per slot van rekening het meeste
- Waar kunnen ze jou voor wakker maken: Haha buurt er allang. Elke buurt heeft zijn eigen karakter en daarom is er lastig te spreken van 'in opkomst'**
- Wat gaat echt goed in de stad:**

- de gezondheid van de mensen om mij heen
- Wat/wie maakt jou boos:** Mensen die liegen en altijd naar anderen wijzen om iets voor elkaar te krijgen. Sommige mensen zouden iets meer zelf reflectie kunnen hebben
- Wat/wie maakt je blij:** Mijn kinderen, vrienden, collega's en familie
- Waar moet je heel erg om lachen:** Dat blijft toch Jiskefet. Maar nu ook fan van Merijn Scholten
- Waar ben je trots op:** Op de manier waarop ik met mijn gezin in het leven sta en hoe wij omgaan met televestellingen en kunnen genieten van klein geluk
- Wat is je favoriete muziek:** Hazes; elke zin is raak
- Wat is je favoriete sport:** Hardlopen. En ik ben ook groot fan van yoga
- Ben je een eenzelinganger of een groepsdier:** Van beiden heb ik wat. Ik heb het ontzettend nodig om ook alleen te zijn en te wandelen in de natuur. Maar van mensen om me heen krijg ik energie. De vriendschappen die wij hebben zijn mij enorm dierbaar



- Introvert of extravert:** Extravert
- Optimist of pessimist:** Zeker een optimist.
- Zeker een optimist.** Ik heb ook niks met pessimisten. Ik vind het ongelooflijk zonde van het leven om te klagen of pessimistisch te zijn
- Wat/wie maakt je in je partner:** Zijn veerkracht
- Guilty pleasure:** Ik vind het heerlijk om zelf in de huiskamer te dansen
- Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je beste vrienden:** Jeetje dat is een moeilijke. Misschien dat ik veel energie heb en veel jaargetijde is het fijnst:
- Introvert of extravert:** Lente. En dan lekker op het strand met een kop koffie!
- Guilty pleasure:** Comedys. Het liefst vrij slechte, bijvoorbeeld Operation Odessa
- Wat ga je zeker nog een keer doen:** Een lange zeiltocht maken
- Fijnst:** Lente
- Favoriete vakantiebestemming:** Een wintersportbestemming
- Wat zou je graag nog eens willen bezitten:** Iets met niet te veel seizoenen. Bijvoorbeeld Operation Odessa
- Wat ga je zeker nog een keer doen:** Een lange zeiltocht maken
- Ben je een eenzelinganger of een groepsdier:** Groepsdier
- Introvert of extravert:** Optimist, omdat pessimisme geen optie is
- Welke eigenschap vind je leuk:** Vrijheid/optimisme
- Guilty pleasure:** Comedys. Het liefst vrij slechte, bijvoorbeeld Euronrip. En Rakeltes.
- Welk jaargetijde is het**

**Bas Sijbom**

- Beste restaurant:** Rijpsel! Zonder enige twijfel. Geweldige keuken en hele fijne sfeer
- De lekkerste koffie:** Het liefst thuis. Ik ben erg weinig te vinden in koffietenten
- Waar staat de stad voor in vier woorden:** Dynamiek, metropool, waken & werken
- Favo public space:** Het Vondelpark. Hier fiets ik elke dag doorheen en het is elke dag leuk
- Favoriete winkel:** Hoogtins Kinkerstraat. Of Jimmink aan de Rooseveltlaan, maar nu ik in West woon, kom ik bij die laatste veel minder
- Mooste gebouw:** Hier zijn veel opties in Amsterdam, maar ik noem een minder gangbare: het Watersnetgebouw aan de Amstel. Door de nieuwe woningbouwontwikkelingen eraan is het een icoon geworden. Zeker als je vanaf het water aan komt varen
- Mooste straat:** Nieuwendammerdijk, is dat nog Amsterdam? Anders de Brouwersgracht. Deze gracht lijkt altijd net te ontsnappen aan alle drukte
- Persoonlijke City secret:** Café het Papeneiland. Vriendelijk personeel, er gebeurt altijd iets voor

- de deur
- Eerste herinnering aan Amsterdam:** Het eerste huis in Amsterdam waar ik woonde. Op de Rijsstraat
- Welke mensen maken echt verschil in Amsterdam:** Initiatornemers. Mensen die hun hoofd boven het maaiveld uit durven steken. Of het nu gaat om ondernemers of mensen die zich maatschappelijk inzetten. Het zorgt ervoor dat Amsterdam haar voortrekkersrol blijft vervullen. Het meest recente voorbeeld vind ik Homies Foundation, waarbij op een unieke manier aandacht wordt gecreëerd voor dakloosheid
- Welke innovatie werk in Amsterdam:** Het verminderen van autoverkeer in de stad door alternatieven te bieden. 's Ochtends is er geen deelscooter meer te vinden, en het wemelt van de elektrische (bak) fietsen. Ook hier wordt maar het zorgt wel voor minder autoverkeer in een drukke stad
- Waar kunnen ze jou voor wakker maken:** Haha liever niet
- Welke buurt is echt in opkomst:** Volgens mij is elke wijk er allang. Elke buurt heeft zijn eigen karakter en daarom is er lastig te spreken van 'in opkomst'
- Wat gaat echt goed in de stad:**

- Zoals gezegd: het verminderen van de focus op autoverkeer bij de inrichting van de publieke ruimte
- En wat moet echt beter:** De openbaar vervoersverbindingen. Ik weet het: de Noord/Zuidlijn is een vreselijk lastig project geweest. Maar de stad zal enorm profiteren van een oost-Westlijn, en het doortrekken van de Noord/Zuidlijn naar Schiphol. Dit biedt ook kansen om de stad te met overbindingen vervaagde hoopelijk de 'binnen de ring' focus
- Wat mag nooit weg of veranderd worden:** Het vele water in de stad. In de jaren 70 werd in Utrecht een deel van de Catharijnesingel gedempt. Eeuwig zonde.
- In 2020 werd deze weer geopend. Volgens mij een goede les nooit meer zoiets te proberen in een historische binnenstad**
- Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Op het Markermeer/IJssmeer
- Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:** Van de Omval over de Ouderkerkerdijk richting Ouderkerk
- Wat wilde je vroeger later worden:** Autoverneur
- Van wie heb je het meeste geleerd:** Het is een cliché, maar dan toch mijn ouders en misschien de Donald Duck

