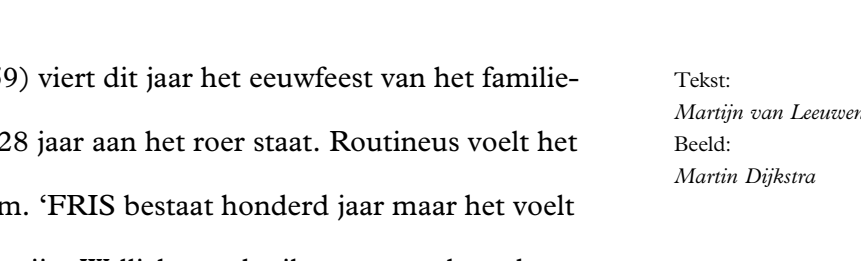


NVM BUSINESS-LID FRIS: ALS MARKTEN POLITIEK ELKAAR TEGEMOETKOMEN KUNNEN WE VASTGOEDMARKT AMSTERDAM VLOT TREKKEN



FRIS-directeur Hans Peter Fris ziet met lede ogen aan hoe de Amsterdamse commerciële en residentiële vastgoedmarkt vastloopt, terwijl de vraag naar moderne kantoren, bedrijfsruimte en woningen hoog is. Het NVM Business-lid ziet echter genoeg aanknopingspunten om de impasse te doorbreken. ‘We hebben elkaar nodig om projecten mogelijk te maken.’

Hans Peter Fris (59) viert dit jaar het eeuwfeest van het familiebedrijf waar hij al 28 jaar aan het roer staat. Routineus voelt het allerm minst voor hem. ‘FRIS bestaat honderd jaar maar het voelt alsof we net gestart zijn. Wellicht omdat ik me meer als ondernemer dan manager gedraag. Ik ben altijd op zoek naar nieuwe kansen. Zo zijn we onlangs gestart met een werving- en selectietak. Niet alleen voor onszelf maar ook voor andere bedrijven. Ik merkte namelijk dat wij er meestal beter in slaagden mensen te vinden dan externe recruitingbureaus. Dat tekent onze werkfilosofie. We hebben een diepe pro activiteit, zijn zeer klantgericht en creatief.’

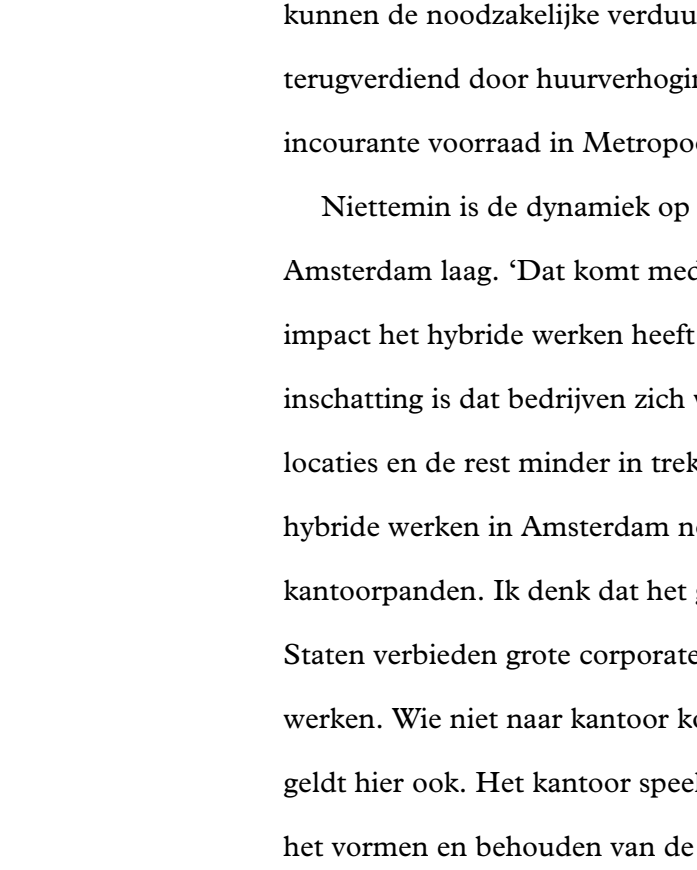
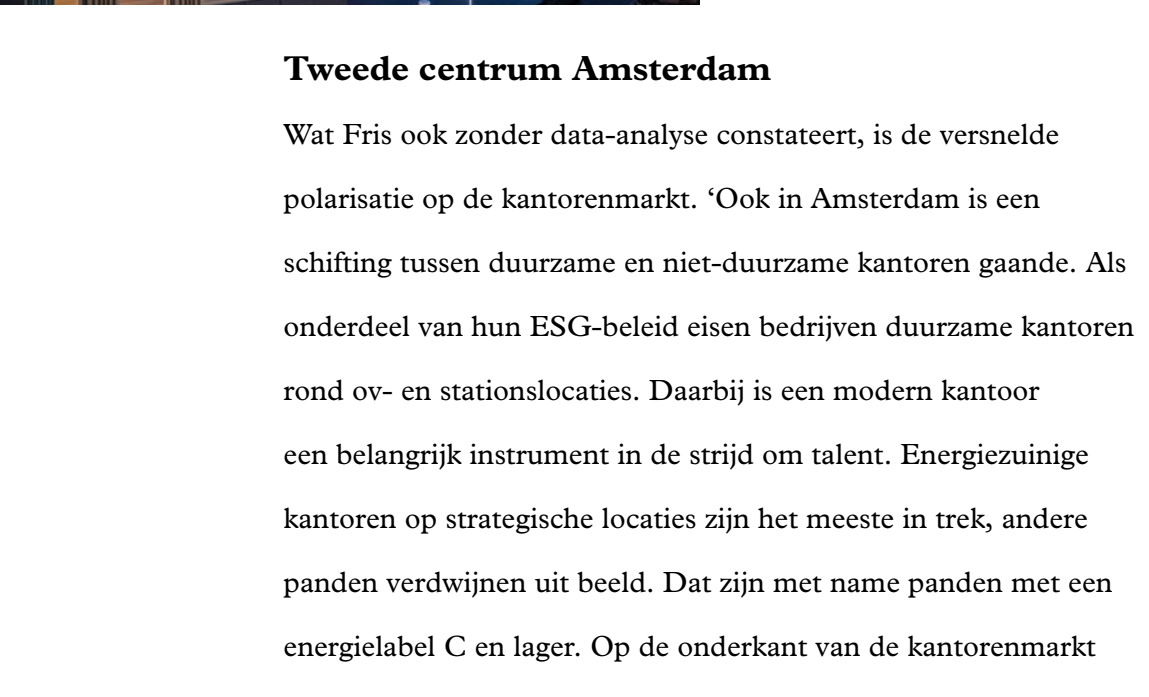
Tekst: Martijn van Leeuwen
Beeld: Martin Dijkstra

Behertak als motor

Toen het kleinkind van oprichter Wouter Fris in 1995 aantrad in het familiebedrijf, was Fris nog een pure woningmakelaar. ‘Zelf was ik daarvoor makelaar bij D'TZ Zadelhoff. Tot dan wilde ik niet in het familiebedrijf werken, omdat mijn vader en oom niet openstonden voor verbreding. Begin jaren tachtig was FRIS bijna omgevallen toen de hypotheekrente opliep tot 13 procent. Daarna wilden ze begrijpelijkerwijs geen risico meer nemen. Als opvolger van mijn vader ben ik direct lid geworden van NVM Business en me onder meer gaan toeleggen op commercieel vastgoed in het MKB-segment en vastgoedbeheer. Anno 2023 beheert FRIS 6.000 woningen en 3 miljoen m² commercieel property management. Van onze honderd werknemers zijn er zestig actief in het beheer. Deze tak is onze motor, met een belangrijke spin-off naar onze woning-, commercieel vastgoed-, taxatie-, verzekerings- en beleggingstak.’

De stilgevallen beleggingsmarkt stelt FRIS dan ook niet voor problemen, verklaart de directeur. ‘Omdat wij vooral transacties tot 15 miljoen euro begeleiden, is de terugval kleiner. Dankzij onze grote beheerportefeuille is FRIS minder conjunctuurgevoelig. Die verbreding zie ik ook terug bij NVM Business, dat nu ook vijf internationale vastgoedadviseurs onder zijn leden telt. Die mix van klein en groot bijt elkaar niet, maar vult elkaar juist aan. Hun komst heeft bovendien de kwaliteit van transactiedata aanzienlijk verbeterd. Dat stelt ons in staat de vastgoedmarkt echt transparant te maken. Data voor jezelf houden, is een achterhaald principe.’

‘OP DE EXPO REAL IN MÜNCHEN HEB IK VEEL INSTITUTIONELE BELEGGERS GESPROKEN DIE WEER BELANGSTELLING HEBBEN IN COMMERCIEEL EN RESIDENTIEEL VASTGOED’



Project Southlock, Amsterdam Noord

Tweede centrum Amsterdam

Wat Fris ook zonder data-analyse constateert, is de versnelde polarisatie op de kantorenmarkt. ‘Ook in Amsterdam is een schifting tussen duurzame en niet-duurzame kantoren gaande. Als onderdeel van hun ESG-beleid eisen bedrijven duurzame kantoren rond ov- en stationslocaties. Daarbij is een modern kantoor een belangrijk instrument in de strijd om talent. Energiezuinige kantoren op strategische locaties zijn het meeste in trek, andere panden verdwijnen uit beeld. Dat zijn met name panden met een energielabel C en lager. Op de onderkant van de kantorenmarkt kunnen de noodzakelijke verduurzamingskosten niet meer worden terugverdiend door huurverhoging. Als gevolg hiervan neemt de incurante voorraad in Metropoolregio Amsterdam toe.’

Niettemin is de dynamiek op de huur- en beleggingsmarkt in Amsterdam laag. ‘Dat komt mede doordat niemand nog weet welke impact het hybride werken heeft op het aantal werkplekken. Mijn inschatting is dat bedrijven zich willen concentreren op de beste locaties en de rest minder in trek zal zijn. Desalniettemin heeft het hybride werken in Amsterdam nog niet geleid tot afstoting van kantoorpanden. Ik denk dat het gaat meevallen. In de Verenigde Staten verbieden grote corporates werknemers al teveel thuis te werken. Wie niet naar kantoor komt, kan geen carrière maken. Dat geldt hier ook. Het kantoor speelt bovendien een onmisbare rol in het vormen en behouden van de bedrijfscultuur.’

Wel vraag geen aanbod

Het grootste obstakel op de kantorenmarkt is evenwel het gebrek aan hoogwaardige en duurzame kantoren en bedrijfsruimte, stelt Fris. ‘De vraag naar industriële en logistieke bedrijfsruimte is nog altijd hoog. Veel MKB'ers willen verplaatsen of uitbreiden. Maar er is amper aanbod van kwalitatieve panden. In en rond Amsterdam zijn bovendien te weinig ontwikkelingsmogelijkheden; zo is er veel te weinig beschikbare grond om nieuwe bedrijfsruimte te realiseren. Op de kantorenmarkt is er ook voldoende vraag naar topkantoren, maar is er weinig aanbod. Oorzaak hier is dat de nieuwbouw niet op gang komt vanwege de hoge bouwkosten en rente. Een aantal prominente kantoorprojecten op de Zuidas is daarom uitgesteld, zoals het hoogste houten kantoor ter wereld dat NSI er wil realiseren. Dat is zonde, want er zijn genoeg huurders geïnteresseerd in ultraduurzame kantoren.’



U bent halverwege

‘HET STADSBESTUUR VAN AMSTERDAM IS WELISWAAR BEREID KOSTBARE DUURZAAMHEIDSEISEN TE VERSOEPELEN MAAR HOUDT NOG VAAK VAST AAN DE HOGE GRONDPRIJS’



Project AMST, Amstelstation Amsterdam

Meer beleggersinteresse

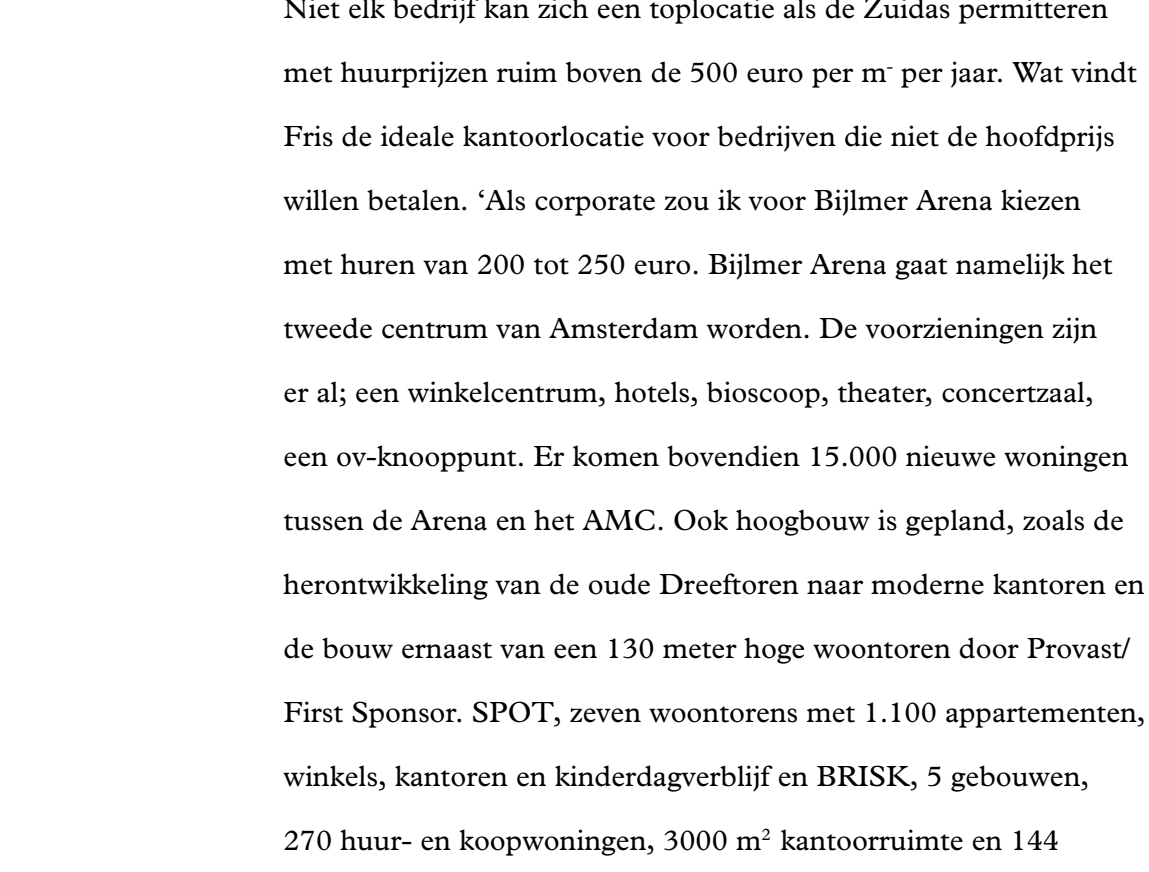
De gevolgen laten zich zien op de vastgoedbeleggingsmarkt. Het aantal transacties is op jaarbasis ruim gehalveerd, met op de woningmarkt zelfs een krimp in de eerste negen maanden van 73 procent. Toch verwacht Fris dat de markt in 2024 langzaam zal herstellen. ‘Op de Expo Real in München heb ik veel institutionele beleggers gesproken die weer belangstelling hebben in commercieel en residentieel vastgoed. Vanuit een financieel oogpunt is dat logisch. De prime yields in Amsterdam voor woningen zijn sinds begin 2022 opgelopen van 3 naar 4,5 tot 5 procent. Het bruto aanvangsrendement op de beste kantoorlocaties is gestegen naar 4,5 procent en naar 5,6 procent voor prime retail.’

Het stadsbestuur kan helpen de nieuwbouw- en daarmee de beleggingsmarkt op gang te brengen. ‘Zolang projectontwikkelaars en beleggers hun vastgoedprojecten niet meer kunnen rondrekenen, gebeurt er niet veel. Veel ontwikkelovereenkomsten zijn afgesloten op de top van de vastgoedcyclus met dienovereenkomstige grondprijzen. Het stadsbestuur is weliswaar bereid kostbare duurzaamheidseisen te versoepelen maar houdt nog vaak vast aan de hoge grondprijs. Zo is onlangs een tender op de Zuidas mislukt, omdat Amsterdam de biedingen niet in overeenstemming met de marktprijs vond.’

De FRIS-directeur wil verantwoordelijk wethouder Reinier van Dantzig zeker niet de zwarte piet toespelen. ‘Hij is op de goede weg, zoekt contact met de markt en probeert projecten realiseerbaar te maken. Wat ik hem wel op het hart wil drukken, is meer transparantie over de grondprijzen te betrachten. Legt een ontwikkelaar zijn STIKO (stichtingskostenopzet, red.) op tafel, dan moet de gemeente haar GREX (grondexploitatie) tonen. Zo kunnen ze elkaar tegemoet komen en een project mogelijk maken. Neem de situatie rond het omgevallen Certitudo, dat zo'n 2.000 woningen in Amsterdam zou realiseren. Greystar heeft de grondposities naar zich toegehaald, maar kan de woningen alleen realiseren als Amsterdam de grondprijs verlaagt.’

‘BIJLMER ARENA GAAT HET TWEEDE CENTRUM VAN AMSTERDAM WORDEN. DE VOORZIENINGEN ZIJN ER AL EN ER ZIJN NOG VELE NIEUWE KANTOREN EN DUIZENDEN WONINGEN GEPLAND’

Project SPOT, Hondsrugpark Amsterdam



Bijlmer Arena

Niet elk bedrijf kan zich een toplocatie als de Zuidas permitteren met huurprijzen ruim boven de 500 euro per m² per jaar. Wat vindt Fris de ideale kantoorlocatie voor bedrijven die niet de hoofdprijs willen betalen. ‘Als corporate zou ik voor Bijlmer Arena kiezen met huren van 200 tot 250 euro. Bijlmer Arena gaat namelijk het tweede centrum van Amsterdam worden. De voorzieningen zijn er al; een winkelcentrum, hotels, bioscoop, theater, concertzaal, een ov-knooppunt. Er komen bovendien 15.000 nieuwe woningen tussen de Arena en het AMC. Ook hoogbouw is gepland, zoals de herontwikkeling van de oude Dreeftoren naar moderne kantoren en de bouw ernaast van een 130 meter hoge woontoren door Provast/ First Sponsor. SPOT, zeven woontorens met 1.100 appartementen, winkels, kantoren en kinderdagverblijf en BRISK, 5 gebouwen, 270 huur- en koopwoningen, 3000 m² kantoorruimte en 144 parkeerplaatsen gaan ook hoogwaardige kwaliteit toevoegen.’

Hij roept markt en overheid op in oplossingen te denken. ‘Het gevoel niet gewaardeerd te zijn overheerst bij projectontwikkelaars en beleggers. Ze ervaren wantrouwen bij stadsbesturen. De wil van de lokale overheid om samen oplossingen te vinden, is er vaak niet. We moeten terugkeren naar het consensusmodel om de markt in beweging te krijgen. Dat is hard nodig. Behalve een tekort aan moderne bedrijfsruimte en kantoren zitten we met een schreeuwend woningtekort. Minister De Jonge wil na de 1 miljoen woningen tot 2030 er nog 1 miljoen bij tot 2040. De harde realiteit is evenwel dat we in 2024 afsterven op slechts 50.000 woningen. Het is te hopen dat een nieuw kabinet daadkrachtig de problemen te lijf gaat.’

Blijft Hans Peter Fris de onvermoeide duizendpoot die alle ballen in de lucht houdt? ‘Helaas neemt mijn energie op mijn 59^e niet meer toe. Hoewel mijn werkweek nog gauw 55 uur bedraagt, werk ik in de weekenden veel minder. De komende tijd wil ik proberen managementtaken af te stoten, zodat ik me meer kan focussen op mijn ondernemende rol. Langzaam bereid ik FRIS voor op zelfstandigheid. Als ik dat op mijn 65^e doe, is het te laat. Bepalende managers krijgen een aandelenbelang en kunnen dan serieus mee-ondernemen. Een overname of samenwerking sluit ik niet uit, maar de familie zal wel een controlerend belang houden. Nog honderd jaar FRIS? Ik hoop in elk geval dat de naam FRIS nog lang zal bestaan.’

Hans Peter Fris
DGA Fris Real People

Vooraf bezig met:
Organisatie, relaties/klanten, nieuwe kansen, ESG

Wil bereiken:
Continuïteit in de bedrijfsvoering bij een veranderende vastgoedmarkt, door professionalisering en verdere internationalisering

Over 10 jaar:
Nog steeds plezier in mijn werk hebben, maar wel wat minder intensief

Het kantoormoment van de dag:
De vroege ochtend, late namiddag/ begin van de avond en, vooral, de zondagmiddag met zachtjes 'Langs de Lijn' op de achtergrond

Beste restaurant:
Nela (in The Valley)

De lekkerste koffie:
bij Jeffers in de Cornelis Schuytstraat

Waar staat de stad voor in vier woorden:
Dynamisch, Verandering, Geboortestad, Kansen

Favo public space:
Beatrix Park

Favoriete winkel:
Cicaraqua

Winkelstraat:
Utrechtsestraat

Mooste gebouw:
Apollo House

Mooste straat:
Brouwersgracht

Persoonlijke City secret:
Stadswandeling zondagochtend vroeg

Eerste herinnering aan Amsterdam:
Geboortestad!

Welke mensen maken echt verschil in Amsterdam:
Iedereen met een oprechte passie

Welke innovatie werkt in Amsterdam:
Gebouw Domus Living in de Houthavens van Synchroon

Welke buurt is echt in opkomst:
Zuidoost en West

Wat gaat echt goed in de stad:
Noord-Zuidlijn

En wat moet echt beter:
Wibautstraat/Weesperstraat afsluiten voor verkeer nooit meer proberen

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
De Wallen

Waar in de stad ben je graag als je

even tijd voor jezelf nodig hebt:
Grachtenwandelingsje

hardlopen of te fietsen:
Langs de Amstel tot aan Ouderkerk a/d Amstel

Wat is de mooiste route om te