

## BUITENLAND

# Wonen in Wall Street wordt steeds gewoner

New York was een van de plekken in de Verenigde Staten die het hardst getroffen werden door de coronapandemie. Nu mikt het bedrijfsleven in de stad erop dat de meerderheid van de werknemers in september terugkeert op de werkplek. Maar veel kantoren in het financiële district hebben inmiddels plaatsgemaakt voor woningen. 'Niet eerder deze eeuw was er in dit deel van Manhattan zoveel vierkante meter kantoorruimte te huur.'



 **PAGINA 18**

# Wonen in Wall Street wordt steeds gewoner

**New York was een van de plekken die in de VS het hardst getroffen werd door de coronapandemie. Nu mikt het bedrijfsleven erop dat werknemers in september weer terug zijn op de werkplek. Maar veel kantoren in het financiële district hebben inmiddels plaatsgemaakt voor woningen.**

De kioskhoudster in Wall Street schudt meewarig zijn hoofd terwijl hij een krant overhandigt. New York mag dan wel weer volledig heropend zijn na de coronasluiting, de business blijft achter. Het wachten is op de terugkeer van de bankiers, beurshandelaren en toeristen.

New York was een van de plekken in de Verenigde Staten die het hardst getroffen werden door de coronapandemie. Omdat 70% van de inwoners nu ten minste één keer is gevaccineerd, zijn de mondkapjes en het afstand houden officieel niet meer nodig. Het bedrijfsleven in de stad mikt erop dat de meerderheid van de werknemers in september terug is op kantoor. Dan gaan ook de scholen open, evenals de theaters op Broadway. 'In oktober zal het er weer uitzien als voorheen,' zei JPMorgan Chase-CEO Jamie Dimon onlangs tegenover de Wall Street Journal.

Op dit moment werkt 88% van de werknemers nog vanuit huis, blijkt uit onderzoek van het Partnership for New York City, een samenwerkingsverband van bedrijven. 'Mensen voelen zich veiliger, maar nog niet in het openbaar vervoer. Dat is de grootste horde voor werknemers om weer terug naar het kantoor te gaan', zei CEO Kathryn Wylde van het Partnership tijdens een webinar in een toelichting op de cijfers.

Voorbijgangers snellen door de smalle straten van het financiële district, terwijl stoompijpen opstijgen uit de putdeksels van een metroschacht. Op deze junimorgen is er een enkele bankemployé te ontwaren; koffie en telefoon in de hand. Maar in de straten rondom de New York Stock Exchange lopen 's ochtends vroeg vooral ouders met kinderen en laten andere voorbijgangers hun hond uit. Het Wall Street van na de pandemie is duidelijk voor velen een thuis geworden.

In de wolkenkrabbers van Downtown zitten steeds minder banken, advocaten, tech- en mediabedrijven. In twintig jaar tijd nam het kantooroppervlak in dit gebied af van 9,0 tot 8,4 miljoen vierkante meter. Daarvan staat door de coronapandemie ook nog eens ruim 20% leeg. 'Niet eerder deze eeuw was er in dit deel van Manhattan zoveel vierkante meter kantoorruimte te huur', zegt analist Mike Slattery van vastgoedadviseur CBRE.

## VEERKRACHT

Na de aanslagen van 11 september 2001 wilde New York zijn veerkracht laten zien. Onder leiding van toenmalig burgemeester Michael Bloomberg werd een herontwikkelingsplan voor het financiële district opgesteld. Nog steeds staat op elke hoek van Ground Zero politiebewaking. Maar op de plek van het World Trade Center verrees een herdenkingsplaats en een winkelcentrum en is er een nieuw theater in aanbouw dat in 2023 opengaat.

Meerdere bedrijven vertrokken naar Midtown of New Jersey. Daar, aan de overkant van de Hudson, zijn de belastingen lager. In de leegstaande kantoorpanden die niet opnieuw werden verhuurd, kwamen hotels of appartementencomplexen. Een van die omgebouwde panden is nummer 1 Wall Street. Op dat adres zat tot 2014 een investeringsmaatschappij. Na een grondige renovatie heropent de wolkenkrabber volgend jaar met 566 luxe appartementen, een gym en een supermarkt van Whole Foods op de begane grond. Het is het grootste



**'Niet eerder deze eeuw was er in Manhattan zoveel kantoorruimte te huur'**

**Mike Slattery**  
vastgoedanalist

kantoor-naar-woningenconversieproject in New York City en het negende appartementencomplex in de beroemdste straat van de VS.

De zuidelijkste punt van Manhattan telt inmiddels 33.800 wooneenheden, verspreid over 339 gebouwen, blijkt uit gegevens van de Alliance for Downtown New York. Binnen anderhalf jaar worden er nog eens 1888 nieuwe woningen opgeleverd. En dan zitten er ook nog 1125 in de pijplijn op de middellange termijn. Bewoners vragen om andere voorzieningen dan toeristen en professionals. Er zijn nu scholen en speel-

tuinen. Cafés en supermarkten blijven tot laat open. 'Het financiële district was 9-tot-5 en is nu 24/7', zegt Slattery.

## ZURE APPEL

Voordat de pandemie uitbrak, vonden bij de lokale horeca rond Wall Street vooral de clubsandwiches en sushiboxen gretig aftrek voor werknemers uit de omliggende kantoorpanden. Maar om te overleven tijdens de uitbraak richtten de deli's, bagelbakkerijen en koffietenten zich noodgedwongen op een andere doelgroep.

Andrew Faizo opende halverwege maart 2020 voor het eerst de deuren van zijn in koffie gespecialiseerde lunchroom Sued. De naam van zijn zaak is een verwijzing naar het maatpak; in het logo zit zelfs een stroddas verwerkt. Maar zakenlui bedient hij maar weinig.

Een dag na de opening van zijn zaak sloot toenmalig president Trump de grenzen en ging Amerika op slot. Faizo kon bij gebrek aan klanten niet anders dan dat voorbeeld volgen. Het was een zure appel voor de startende ondernemer. Vorig jaar juli deed hij zijn espressoappa-

**De hond wordt uitgelaten naast het beursgebouw op Wall Street. Bewoners van het district hebben de bankiers en zakenlieden op straat verdrongen.**

FOTO: MARK LENNIHAN/ANP

raat toch maar weer aan. 'Thuiswerkers willen ook lekkere koffie drinken', zegt Faizo zittend op het terras voor de grote glazen pui van zijn lunchroom. 'We besloten kortingsacties op te zetten voor omwonenden.' Met een omzet die ligt op 75% van wat hij had gehoopt een jaar na opening te bereiken, zit de grootste uitdaging voor Faizo er nu in om personeel te vinden. Aan horecamedewerkers is een groot tekort. 'Ze blijven thuis omdat ze wegens corona een uitkering krijgen', zegt hij.

## BEREIKBAARHEID

Dat veel bedrijven in de afgelopen jaren van het financiële district naar Midtown zijn getrokken heeft volgens Joshua Brown, ceo bij vermogensbeheerder Ritholtz, te maken met de bereikbaarheid van dat gebied. 'Aan de oostkant van Midtown zit Grand Central Station, aan de Westkant zit Penn Station. Als je net buiten de stad woont en daar met de trein aankomt, heb je geen zin om vervolgens nog een half uur in de metro naar Downtown te reizen.'

Ook zijn eigen bedrijf zit er. Brown woont zelf op Long Island, de lange strook land rechts van de stad New York. Hij ontvangt deze middag in

**20%**

Van de kantoorruimte in Downtown staat 20% te huur.

BRON: CBRE

**8,4 miljoen**

In twintig jaar tijd nam het kantooroppervlak af van 9,0 tot 8,4 miljoen m<sup>2</sup>.

T-shirt en spijkerbroek op de vloer van de vijftiende verdieping van een kantoorgebouw aan Bryant Park, op een steenworp afstand van het hoofdkantoor van Bank of America en andere financiële instellingen. 'Dit gebied staat niet voor niets bekend als North Wall Street.'

De vergaderruimte verbouwde hij tijdens de pandemie om tot opnamestudio. Met zijn YouTube-show en podcast bereikt hij veel jonge beleggers. Zijn 1,1 miljoen Twitter-volgers kennen hem als @reformedbroker. Brown verwacht dat Manhattan door de pandemie verjongt. 'Miljardeairs bouwden er voorheen huizen voor miljoeners. Nu de prijzen zijn gezakt, kunnen jonge werknemers hier ook eindelijk een huurappartement betalen.'

## DIEPTEPUNT VOORBIJ

In het afgelopen jaar zijn de huurprijzen op Manhattan inderdaad gedaald, met 14,5%. In het financiële district zakte de gemiddelde maandhuur voor het eerst sinds 2011 tot onder de \$3.300. Maar het dieptepunt lijkt geweest, becijferde vastgoedrapporteur Douglas Elliman. In mei stegen de prijzen weer.

Tijdens de pandemie verlieten zo'n 338.000 New Yorkers de stad. Of de rijkste inwoners terugkeren, zal de tijd leren. De staat New York maakte begin april nieuwe belastingplannen bekend. De belasting voor miljoeners wordt naar verwachting de hoogste van het land.

## In het kort

- Bedrijven in New York vragen hun medewerkers weer terug naar kantoor te komen.
- Maar veel kantoren in het financiële district hebben inmiddels plaatsgemaakt voor woningen.
- Op Wall Street gaat volgend jaar het negende appartementencomplex open.