

Dieptepunt kantorenmarkt nog voor ons

Vastgoedmakelaar DTZ Zadelhoff schetst wederom een zeer somber beeld van de Nederlandse kantorenmarkt. Vraag en aanbod lopen zo ver uiteen dat ook een toenemende marktdynamiek de leegstand niet zal terugdringen. Verdere waardedalingen in het secundaire segment lijken daarom onvermijdelijk.

Het is niet de eerste keer dat de makelaar de noodklok luidt over de dramatische stand van zaken op de kantorenmarkt. De markt wordt gekenmerkt door een zeer ruim aanbod van 7,2 miljoen vierkante meter. Dat is 6,6% meer dan in 2009 en bijna 6 keer de opname van vorig jaar.

Verder blijft de leegstand fors: van de huidige voorraad van circa 46,8 miljoen vierkante meter staat 6,5 miljoen vierkante meter fysiek leeg, ofwel 13,9%. Daarnaast schat DTZ Zadelhoff de verborgen leegstand, het deel van de verhuurde ruimte dat onbezet is, op nog eens zo'n 2 miljoen vierkante meter. Bedrijven zitten dus al ruim in hun jas.

Mismatch

Begin vorig jaar was ruim een kwart van het totale aanbod structureel van aard. Daaronder wordt verstaan kantoorruimte die drie jaar of langer in aanbod is. En als er niet wordt ingegrepen kan dit structurele aanbod dit jaar met 50% toenemen naar 3 miljoen vierkante meter, ofwel ruim 40% van het huidige aanbod. DTZ Zadelhoff spreekt dan ook van een structurele mismatch.

Naar mijn idee zal het nog een hele opgave worden om deze trend te keren. Het gaat immers vooral om oudere panden gebouwd tussen 1960 en 1980 in de randgemeenten en op perifere locaties. Deze zijn praktisch onverhuurbaar, zeker wanneer een pand helemaal leegkomt of al langer te huur staat.

Een aantrekkende economie zal hier niets aan veranderen. Niet alleen is het aanbod te groot en incurant, ook zal de vergrijzing en Het Nieuwe Werken op lange termijn de vraag drukken. Zo wijst de makelaar op de verwachting dat de beroepsbevolking de komende 20 jaar met circa 620.000 personen afneemt naar een totaal van 10,5 miljoen. Per gemeente is het beeld echter wisselend: variërend van een krimp van 20% tot een groei van 10%.

Beleggers spelen daar reeds op in door in gemeentes te investeren waar de bevolkingsgroei relatief sterk is. Ook de opkomst van Het Nieuwe Werken vraagt om een andere strategie, waarbij flexibele kantoorconcepten en kleinere

panden wat mij betreft de voorkeur genieten. Het liefst gelegen op multifunctionele locaties, waar kantoorgebruikers werken, wonen en recreëren kunnen combineren. En met goede openbaarvervoerbindingen, want op plekken die per intercity goed bereikbaar zijn is volgens DTZ Zadelhoff zelfs schaarste aan kantoren.

Oplossingen

Om op langere termijn weer een gezond marktevenwicht te verkrijgen, zullen alle partijen concessies moeten doen. Duidelijk is dat marktpartijen en gemeenten te veel de vrije hand hebben gehad met de nieuwbouw van kantoren. Gemeenten verdienen weliswaar goed aan de gronduitgifte en willen de lokale bedrijvigheid stimuleren. Maar de structurele leegstand van vandaag is daarvan het resultaat. DTZ Zadelhoff pleit daarom terecht voor een ontwikkelingsstop voor gemeenten. De centrale overheid moet volgens de makelaar de gronduitgite van gemeenten gaan sturen.

Daarmee verdwijnt overigens het huidige leegstandprobleem niet. Niet alleen moeten nieuwbouwplannen in de prullenbak verdwijnen (daarvan zijn er nog veel te veel!), ook ontkomt men er mijns inziens niet aan om op grootschalige wijze verouderde kantoorpanden uit de markt te onttrekken. Herbesteding of renovatie is in de praktijk immers vaak niet mogelijk dan wel onrendabel. Probleem is dat eigenaren niet snel uit vrije wil overgaan tot sloop, omdat dit grote financiële offers vergt. Leegstaande panden vertegenwoordigen vaak nog een waarde, ondanks de negatieve kasstroom. Ook hier ligt dus een taak voor de overheid.

Conclusie

Voor de Quote 500 is het even slikken, maar aan de jarenlange expansie en waardeestijging op de Nederlandse kantorenmarkt is een einde gekomen. Hetzelfde geldt in feite voor de koopwoningenmarkt. De tijd dat iedereen geld kan verdienen met vastgoed lijkt daarmee voorbij. Waar de leegstand op de kantorenmarkt zoals die zich in de afgelopen decennia in Nederland voordeed een cyclisch karakter had, kan nu gesproken worden van een structurele situatie.

De langetermijntrends zoals die beschreven zijn door DTZ Zadelhoff leiden tot een fundamenteel lagere behoefte aan kantoorruimte. Daardoor reken ik de komende jaren op een verdere krimp van de kantorenmarkt en gezien het enorme aanbod op een verdere daling van de prijzen aan de onderkant van de markt.

Beleggers zullen in deze omgeving veel risicobewuster moeten opereren en doen er naar mijn idee goed aan om zich – in Nederland althans – te blijven richten op het prime segment. De aanvangsrendementen voor eersteklas kantoren zijn in het afgelopen jaar flink gedaald tot in sommige gevallen onder de 6%. DTZ Zadelhoff rekent op een stabilisering in 2011.

copyright © Beurswaage 10 januari 2010

Gelet op de aard van haar activiteiten is Beurswaage B.V. niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht en staat Beurswaage B.V. niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

BEURSWAAGE



Beurswaage B.V.

Stationsweg 44
6861 EJ Oosterbeek

Postbus 479
6710 BL Ede

T (026) 7440033
F (026) 7440034

info@beurswaage.nl
www.beurswaage.nl

Bankrekeningnummer
49.45.47.642

KvK Midden-Nederland
32111454

Wegen naar rendement