

Doekje voor het bloeden?

De aankondiging van demissionair VROM-minister Tineke Huizinga over mogelijke maatregelen van de rijksoverheid om het groteske kantorenaanbod te verkleinen, komt als mosterd na de maaltijd. Of beter, als we in clichés blijven spreken: er wordt eindelijk geprobeerd een enorme put te dempen, maar er zijn al te veel schapen verdronken.

In Vastgoedmarkt is er al vaak op gewezen, dat er een structureel overaanbod aan kantoorruimte in Nederland bestaat. Dit aanbod was volgens de laatst gecontroleerde data van het researchteam van Vastgoedmarkt eind december 5,6 miljoen vierkante meter. Maar dan gaat het om kantoorruimte, die door eigenaren en adviseurs voor verhuur wordt aangeboden. Bekend is dat nog zeker 1 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte extra leegstaat, dat niet eens meer wordt aangeboden. De kwaliteit daarvan is zo slecht dat deze meters nooit meer in gebruik zullen worden genomen.

Ook Dirk Rompelman heeft in de twee decennia (1974-1994) dat hij Vastgoedmarkt tot hét kwaliteitsblad voor de commercieel vastgoedsector maakte, herhaaldelijk het overaanbod in Nederland aan kantoorruimte op de agenda geplaatst. In feite is er alleen in de periode 1996 tot 2000 sprake geweest van een evenwicht tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt, toen de hoeveelheid leegstaande of vrij te komen kantoorruimte onder de 5 procent van het totaal aantal beschikbare meters lag. Deze frictieleegstand wordt algemeen beschouwd als wenselijk voor een gezonde markt.

Maar dat waren de gouden tijden voor kantorenbeleggers en -ontwikkelaars – en dus ook voor de adviseurs – die zich immers lieten voortdrijven op een economische groei die tot de sterren leek te gaan. Na het barsten van de IT-bubble aan het begin van deze eeuw is het kantorenaanbod alleen nog maar toegenomen. Dat aanbod zal ongetwijfeld nog verder toenemen door de tweede economische crisis die zich nu lijkt aan te dienen, maar waarschijnlijk nog meer door andere manieren van werken en de gevolgen van de vergrijzing en bezuinigingen. Het wordt dus tijd voor een langetermijnvisie en het is goed dat dit kabinet – ook al is het demissionair – daarmee een begin wil maken. Ik heb enige maanden geleden al mijn verbazing – in feite is het meer verbijstering – uitgesproken over twee projecten, het KPMG-gebouw in Amstelveen – dat in gebruik is genomen maar wel extra leegstand van 40.000 m² in het oude kantoor te weeg brengt – en het M-gebouw in Den Haag dat toch lijkt door te gaan. Eurocommerce, de ontwikkelaar, zou al een huurder achter de hand hebben voor de kantoorruimte en daarom is het risico voor de gemeente Den Haag, dat immers garant staat voor 15.000 m², gering.

Ik beschouw dat echter als een zoveelste bewijs van een politiek met oogkleppen. Ook op langere termijn heeft Den Haag weinig behoefte aan nog meer kantoorruimte. Nagenoeg alle partijen zetten in hun verkiezingsprogramma's immers in op een forse reductie van het aantal ministeries en ambtenaren, dus ook op minder kantoorruimte.

Ik hoop dat de gemeente Den Haag de contracten met Eurocommerce nog eens goed doorleest, voordat er stappen worden gezet die niet meer kunnen worden teruggedraaid. De reputatie van Eurocommerce heeft een enorme knauw gekregen door de manier waarop er wordt omgesprongen met huurders en eindbeleggers. Daarnaast is het een teken aan de wand dat gerenommeerde marktpartijen als NS Poort en Multi er geen brood in zagen het project vlot te trekken. Ook 'buurman' Babylon is weinig gelukkig met dit initiatief en rond het Malieveld staan nog veel kantorenpanden, die met enige ingrepen een goed alternatief bieden als de gemeente Den Haag op termijn ruimtegebrek voorziet.

Inzetten op herontwikkeling, het verplichten een soort statiegeld te betalen voor nieuwe gebouwen, fiscale maatregelen om het vasthouden aan leegstand te belasten, of gewoon sloop, dat zijn stappen die eerst moeten worden gezet alvorens nieuwe projecten worden ontwikkeld. En er zijn harde garanties nodig over huurders, financiering en eindbeleggers.

Het demissionaire kabinet heeft misschien nu het licht gezien maar voornemens omzetten in harde en dwingende maatregelen is nog iets anders. Vooral nog lijken slogans als 'rem op de nieuwbouw' en het aantrekkelijker maken van alternatief gebruik slechts doekjes voor een bloeding die niet te stelpen is.



Ingezonden mededeling



Mensen maken het moment.
De omgeving schept de randvoorwaarde.

Kroonenberg Groep is een actieve belegger en ontwikkelaar op het gebied van winkelen, werken en wonen. Kenmerkend voor de werkwijze is de snelle besluitvaardigheid, financiële daadkracht en creativiteit. www.kroonenberg.nl

KROONENBERG GROEP
REAL ESTATE INVESTMENT & DEVELOPMENT

EERSTE KATERN

ACTUEEL 4

BINNENLAND

MARKT 8

KANTOREN 10

VASTGOEDESTAFETTE 10

PUBLIEK 11

WONINGEN 11

WINKELS 13

WINKELMONITOR 13

GROTE STEDEN 14

REGIO'S 16

BUITENLAND 19

BERICHT UIT TURKIJE 19

BERICHT UIT DE VERENIGDE STATEN 20

BERICHT UIT ZUID-AFRIKA 22

ACHTERGROND

JLL:DUURZAME HUISVESTING POPULAIR 23

ING RE: 'WIJ TREKKEN ONS TERUG IN BENELUX' 24



VGM/LOCATUS AWARD: DRIE NOMINATIES 26

DHV: 'KRIMPGEEMEENTEN SCHRIJVEN ROOD' 28

ORATIE GEBIEDSONTWIKKELING ARJAN BREGMAN 29

DE KWESTIE: GROOTSTE RISICO'S IN SECTOR 30



UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN GEDAALD 32

DTZ: MODEL MEET VEROUDERING EN WAARDE 35

'PROVADA HELPT U UIT CRISIS' 43

GEBRUIKERSTRANSACTIES 37

PERSOONLIJK & ZAKELIJK 45

AGENDA 45

PAS VERSCHENEN 45

DE UITDAGING 46

DE STELLING 46