

# Kantoorontwikkeling zakt verder weg

DE ONTWIKKELING VAN KANTOREN LOOPT SNEL TERUG. DE MARKT DOET ZIJN WERK, MAAR ER MOET NOG VEEL GEBEUREN

DOOR **JAN FOKKEMA** EN **MARGRIET SCHEPMAN (NEPROM)**

## IN 'T KORT

- Planvoorraad is in vijf jaar gehalveerd
- Aandeel herontwikkeling groeit
- Gebruikers kiezen vaker voor bestaande bouw

**N**IEUW Commercieel Vastgoed 2013 is de tiende editie van het jaarlijkse onderzoek naar de ontwikkeling van kantoren en winkels, dat de Neprom samen met PropertyNL publiceert. Op 1 januari 2008 omvatte het onderzoek 790 kantoorplannen en -projecten, van ideefase tot en met in aanbouw. In vijf jaar tijd zijn daar bijna 300 nieuwe projecten aan toegevoegd. Het jaarlijkse aantal nieuwe projecten liep terug van bijna honderd in 2008 tot minder dan dertig in 2012. Het aantal annuleringen schommelt rond de negentig per jaar. Was in 2008 het aantal nieuwe projecten nog precies genoeg om dit te compenseren; in 2012 lag het aantal annuleringen meer dan drie keer zo hoog als het aantal nieuwe projecten. Daarnaast zorgen de opleveringen voor een daling van het aantal 'actieve' plannen. Van de bijna 1100 projecten die in totaal sinds begin 2008 zijn onderzocht, is 41% geannuleerd en 27% opgeleverd. Ten opzichte van 2008 is

het aantal 'actieve' plannen in het onderzoek meer dan gehalveerd, tot krap 350 projecten van ideefase tot en met in aanbouw per 1 januari 2013. Bijna 60% van deze projecten kwam in 2008 al in het onderzoek voor. Meer dan de helft van de projecten die in 2008 deel uitmaakten van het onderzoek, bevindt zich nog steeds in dezelfde fase als vijf jaar geleden. Het is vraag of die plannen ooit nog tot uitvoering komen.

## OPLEVING IN OPLEVERINGEN

De daling is het duidelijkst in de planfase en bij de plannen in aanbouw. Dat is te verklaren doordat plannen zich doorgaans langere tijd in deze fasen bevinden. Als alles goed gaat, is de omgevingsvergunning slechts een momentopname en volgt de start van de bouw snel na de afgifte van de vergunning. Dit ideaalbeeld blijkt voor veel plannen niet op te gaan: bijna de helft van de plannen die

## TOP-10 HERONTWIKKELING KANTOREN – OPGELEVERD EN IN AANBOUW

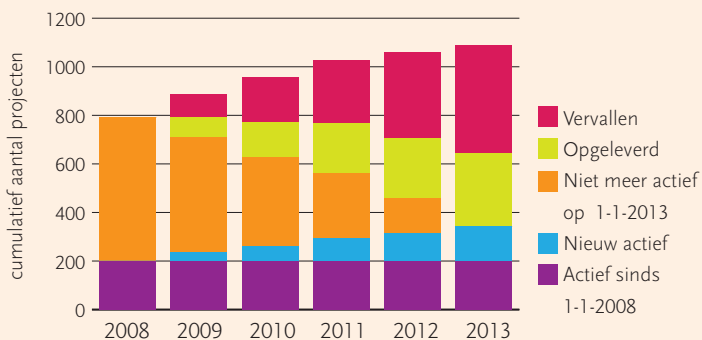
PROJECTNAAM	PLAATS	HERONTWIKKELING (M <sup>2</sup> BVO)	TOEVOEGING (M <sup>2</sup> BVO)	PLANFASE 1-1-2013
The Base (huidige Triport)	Schiphol	53.000	0	In aanbouw
Renovatie ministerie LNV	Den Haag	46.400	12.357	Opgeleverd
Europoint	Rotterdam	35.000	0	Opgeleverd
Renovatie ministerie van Defensie	Den Haag	30.000	3.757	Opgeleverd
Vopaktoeren hoogbouw	Rotterdam	22.000	-11.000	Opgeleverd
New Babylon	Den Haag	19.500	31.500	In aanbouw
5 Keizers	Amsterdam	18.000	0	In aanbouw
Strijp S (fase 1)	Eindhoven	15.000	0	Opgeleverd
Riekerpolder	Amsterdam	15.000	0	Opgeleverd
De Monarch (fase 1)	Den Haag	14.000	6.000	Opgeleverd

BRON: NEPROM

op 1 januari 2008 over een (toen nog) bouwvergunning beschikten, is in de afgelopen vijf jaar geannuleerd. Toch zijn er ook veel plannen die binnen een jaar vanuit de planfase in aanbouw gaan.

Het aantal opgeleverde kantoren laat een dalende trend zien. In 2012 is één project meer opgeleverd dan in 2011. In oppervlak lijkt zich in 2012 een opleving voor te doen, mogelijk doordat een aantal opleveringen die waren voorzien in 2011 pas na de jaarwisseling plaatsvond. Een verdere daling vanaf 2013 ligt in het verschiet. De ervaring leert dat de prognose van ontwikkelaars van wat zij de komende jaren verwachten op te leveren, bijna altijd een piek laat zien in de komende jaren. Dit jaar ontbreekt deze boeggolf echter. Ontwikkelaars verwachten dat het opleveringsniveau gestaag daalt tot 400.000 m<sup>2</sup> in 2015. Afgaande op de ervaringen met eerdere prognoses ligt het voor de hand om te veronderstellen dat het opleveringsniveau nog veel harder wegzakt. De huidige samenstelling van de planvoorraad in combinatie met de prognose van de ontwikkelaars die aan het onderzoek meewerken, wijst erop dat het opleveringsniveau in 2015 de 200.000 m<sup>2</sup> nipt overschrijdt. Dat is ongeveer 0,5% van de totale kantorenvoorraad. Hiervan is een deel herontwikkeling, waarbij verouderd kantooroppervlak gesloopt of ingrijpend vernieuwd wordt. Daarnaast vindt in toenemende mate transformatie van kantoren naar andere functies plaats. De omvang hiervan is niet bekend, omdat dit buiten de scope van het onderzoek valt. Zeker is dat de nettotoevoeging aan kantooroppervlak aanzienlijk lager ligt dan het op te leveren kantooroppervlak. Misschien is dit zelfs al omgeslagen in een netto-onttrekking van kantooroppervlak.

### PROJECTEN IN ONDERZOEK



BRON: NEPROM

### GROEIEND AANDEEL HERONTWIKKELING

Het aandeel herontwikkeling in de opleveringen stijgt met sprongen. Van 10–15% in de periode 2008–2010; vervolgens naar 23% in 2011 en 37% in 2012. De komende jaren zal het aandeel herontwikkeling in de opleveringen weer lager liggen. Er is namelijk nog een aantal oudere projecten in aanbouw met weinig of geen herontwikkeling. Maar ook in projecten die nog niet in aanbouw zijn, ligt het percentage herontwikkeling lager dan in de opgeleverde projecten. In de planfase stijgt het aandeel, maar wel heel erg langzaam. Dat komt door de zeer geleidelijk veranderende samenstelling van de planfase. De plannen die in de planfase blijven hangen, kennen een lager aandeel herontwikkeling dan projecten die nieuw in de planfase

### HERONTWIKKELING VOORAL IN GROTE STEDEN

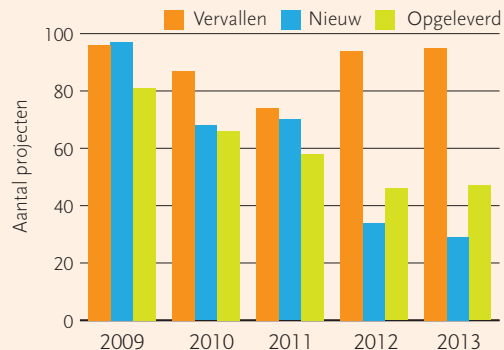
90% van het herontwikkelde oppervlak staat in de vijf grote steden, met uitzondering van Utrecht. De Rijksgebouwdienst is de grootste opdrachtgever voor deze projecten, met de oplevering van de gerenoveerde ministeries van Defensie en LNV. De renovatie ging hier samen met het toevoegen van meters. Bij meer dan de helft van de opgeleverde herontwikkelingen in 2012 was dit niet het geval. De grootste herontwikkeling zonder uitbreiding was Europoint IV in Rotterdam. Het pand is omgedoopt tot Rotterdam Science Tower en heeft een concept dat specifiek gericht is op hoogwaardige biomedische bedrijven, medische innovaties en startende bedrijven. In een enkel geval is het kantooroppervlak in de nieuwe situatie kleiner dan voor de herontwikkeling. Dat is het geval bij de Vopaktoeren/Westerlaantoren in Rotterdam, waar het kantooroppervlak halveerde. Het pand is ingrijpend verbouwd, met sloop van de boven-

ste drie lagen van het gebouw en vervanging door vijf nieuwe. De onderste lagen bestaan uit grote, vrij indeelbare kantoorvloeren. Daarboven zijn appartementen gerealiseerd.

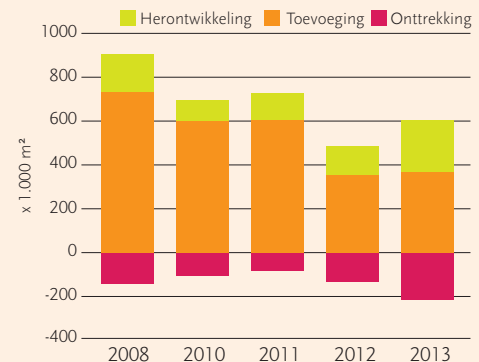
Bij de in aanbouw zijnde projecten zijn gemeenten buiten de G5 beter vertegenwoordigd, met name door de herontwikkeling van het huidige Triport op Schiphol naar The Base. The Base moet het kloppende hart van Schiphol Centrum gaan vormen door de entree meer open en gastvrij te maken en voorzieningen toe te voegen die uitnodigen tot ontmoeting.

Buiten de drie Randstad-provincies en Noord-Brabant bevat het onderzoek slechts 15 herontwikkelingen vanaf ideefase tot en met opgeleverde projecten. Hieronder bevinden zich onder andere de gebiedsontwikkeling Business Park Arnheims Buiten en de herontwikkeling van het kantoor van Alliander in Duiven.

### ONTWIKKELING PLANVOORRAAD (PER 1-1)



### OPLEVERINGEN (PER 1-1)



komen en projecten die doorstromen naar een volgende fase. De trage stijging van het herontwikkelingspercentage is in de planfase is dan ook geen voorbode van een kelderend aandeel herontwikkeling in de opleveringen. Projecten met (een groter aandeel) herontwikkeling blijken in de huidige markt kansrijker dan volledig nieuwe kantoorgebouwen.

#### VOORKEUR VOOR BESTAANDE KANTOREN

De tijd dat kantoren op voorraad gebouwd werden, omdat de vraag zo groot was dat afname op voorhand vrijwel zeker was, ligt achter ons. Kantoren worden ontwikkeld als er vraag – een gebruiker – is. Er zijn steeds minder organisaties die verhuizen en de vraag die er nog is, gaat steeds meer uit naar bestaande bouw. De dalende prijzen spelen daarbij een rol, maar ook de veronderstelling dat herge-

bruik van bestaande gebouwen per definitie duurzamer is dan nieuwbouw. In toenemende mate lijkt ook de angst voor imagoschade een drijfveer te zijn om nieuwe huisvesting te zoeken in bestaande gebouwen.

De sterkere focus op bestaande bouw doet zich – mede als gevolg van het in 2012 ondertekende kantorenconvenant – voor in de hele keten van huurders, beleggers, ontwikkelaars en overheden. Dat zij nieuwbouw niet meer als vanzelfsprekende oplossing zien om de vraag naar betere huisvesting te accommoderen, is een goede zaak. Vastgoed krijgt zo weer de functie van bedrijfsmiddel in plaats van beleggingsobject en de ontwikkelsector keert weer terug naar haar dienstverlenende rol. De sector moet al haar creativiteit inzetten om te laten zien dat nieuwe eisen aan kantoren goed in bestaande gebouwen zijn in te passen en dat hier een rendabel businessmodel voor valt te maken.

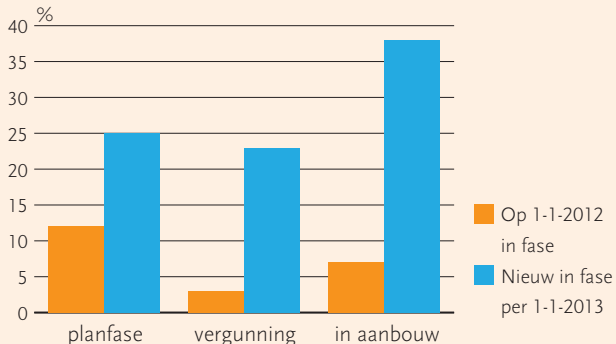
### FUNCTIEVERANDERING IN STEDELIJK GEBIED

Op verschillende plekken krijgen verouderde, soms min of meer verlaten, locaties in het centrum van de stad een nieuwe functie, waarbij ze nadrukkelijker onderdeel gaan uitmaken van het stedelijke leven. Een goede mix van functies draagt bij aan de duurzame kwaliteit van deze gebieden. Daarbij horen ook kantoren. Het Paleiskwartier in Den Bosch is zo'n verouderd bedrijventerrein dat wordt herontwikkeld tot een modern gemengd woon-werkgebied. De locatie is multimodaal bereikbaar en er komen allerlei voorzieningen, inclusief een aantrekkelijke openbare ruimte. In 2012 zijn hier de gebouwen De Croon en Belvédère, het nieuwe hoofdkantoor van Ricoh, opgeleverd. Een ander voorbeeld is Strijp S, waar door sloop-nieuwbouw in combinatie met hergebruik van oude monumentale Philips-gebouwen een nieuw stadsdeel ontstaat met kantoren, woningen, horeca, winkels, sportvoorzieningen et cetera.

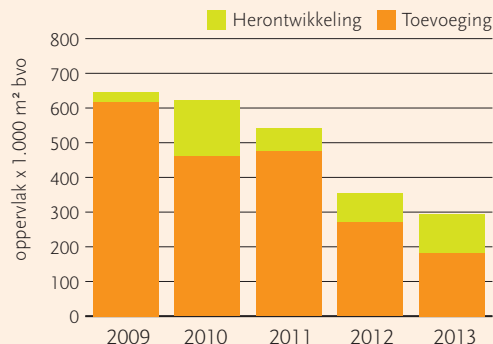
Het onderzoek omvat alleen projecten die in de nieuwe situatie kantoren bevatten. Daarbij is de kwalificatie herontwikkeling voorbehouden aan projecten die vroeger ook een kantoorfunctie hadden. Transformaties waarbij een bestaand kantoor een niet-kantoorfunctie krijgt, zijn heel belangrijk om de kantorenvoorraad in balans te brengen, maar vallen buiten de scope van het onderzoek.

De grote steden zijn ieder op hun eigen manier actief om dit proces te stimuleren. De initiatieven zijn vooralsnog vaak gericht op hergebruik van een enkel gebouw. Sloop en vervangende nieuwbouw komen minder voor. Een voorbeeld is de sloop van de vroegere kantoorruimte van het ministerie van Defensie bovenop een winkelplint. Op deze locatie, naast het Haagse stadhuis, komt nieuwbouw met drie lagen winkels en elf woonlagen.

**AANDEEL HERONTWIKKELING NAAR NIEUWE EN BESTAANDE PROJECTEN PER FASE**



**NIEUW IN AANBOUW PER JAAR (PER 1-1)**



BRON: NEPROM

Tegelijk is niet elk pand geschikt voor aanpassing aan de huidige eisen en is niet voor elke vraag een passend bestaand kantoor te vinden. Vooral grote vloeroppervlakken (2500 m<sup>2</sup> of meer per verdieping) zijn in bestaande bouw heel moeilijk te vinden. Gebruikers behoren dan ook de vrijheid te hebben om zich te vestigen in een nieuwbouwkantoor, zeker als zij in de bestaande bouw geen passende huisvesting kunnen realiseren.

**GEBRUIKER IS LEIDEND**

Voor gebruikers is het van belang dat vastgoed bijdraagt aan hun bedrijfsvoering en beleving. Het kantoor en omgeving moeten passen bij de eisen van de gebruiker en die verschillen van organisatie tot organisatie. Aspecten die een rol kunnen spelen zijn de flexibiliteit van gebouw, kantoorvloeren en werkplekken, de aanwezigheid van grote vrije vloervelden en verticale verbindingen, de identiteit van het gebouw – of bepaalde plekken in het gebouw – en natuurlijk de locatie. Dit blijkt onder andere uit het onderzoek ‘Wat wil de eindgebruiker – Op naar een vraaggestuurde kantorenmarkt’, dat CoreNet Global Benelux-Chapter en Facility Management Nederland gezamenlijk hebben uitgevoerd in het kader van het kantorenconvenant. Goede communicatie tussen de eindgebruiker en de vastgoedaanbieder of -ontwikkelaar geeft inzicht in wat de gebruiker belangrijk vindt en leidt tot beter passende huisvesting. In eerste instantie zoeken gebruikers naar oplossingen in de bestaande voorraad, maar soms vormen stramienmaten, installaties, de structuur van een gebouw of de kosten een belemmering voor renovatie. De locatie kan een reden zijn om te kiezen voor nieuwbouw, maar net zo goed kan de locatie het doorslaggevende argument zijn om een bestaand kantoor te betrekken.

**GROEI, BALANS EN KRIMP**

Over het algemeen zijn locaties in trek die een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en per auto combineren met een goede uitstraling, een hoogwaardig

voorzieningsniveau en nabijheid van goed opgeleid personeel. Dit zijn vaak locaties in stadscentra. Daarnaast blijft de vraag naar snelweglocaties bestaan. Een goed functionerende kantorenmarkt biedt ruimte aan de diversiteit aan gebruikersvragen qua locatie, kwaliteit, gebouwfunctionaliteit en omvang. In het kantorenconvenant is afgesproken om, afgestemd op de behoefte van gebruikers, per regio aan te wijzen op welke locaties wordt ingezet op transformatie, herontwikkeling of juist consolidatie van de kantorenvorraad, en waar groei van de voorraad gewenst is. Op diverse plaatsen in het land werken gemeenten en provincies hier aan, al dan niet in samenwerking met marktpartijen. Dit proces is nog niet ver genoeg gevorderd om nu al concrete resultaten te kunnen zien.

**Overheden moeten niet de kool en de geit willen sparen, maar de regie strakker in handen nemen'**

Het onderzoek NIEUW Commercieel Vastgoed is niet te gebruiken om dit proces goed te monitoren, omdat transformatie van kantoren naar andere functies buiten de scope van het onderzoek valt. Wel laat het onderzoek duidelijk zien dat de markt zich aanpast aan de dalende vraag en dat ontwikkelaars inspelen op de veranderende opgave. Om een nieuw evenwicht te vinden in de kantorenmarkt is meer nodig. Voor heel veel locaties ontbreekt inzicht in de gewenste (her)ontwikkelingsrichting. Overheden moeten niet de kool en de geit willen sparen, maar de regie strakker in handen nemen, door samen met de markt heldere keuzes te maken en een toekomstvisie te formuleren. Zeker op plekken waar de kantorenfunctie deels of volledig moet verdwijnen, is perspectief op een alternatieve invulling essentieel om partijen in beweging te krijgen. ■