

Omslag in de kantorenmarkt

ER WORDT MEER KANTOORRUIMTE ONTTROKKEN DAN NIEUW GEBOUWD, MAAR VRAAG NAAR HOOGWAARDIGE NIEUWBOUW BLIJFT

DOOR WABE VAN ENK EN RONALD DE BLAUW

IN 'T KORT

- Beter luisteren naar de eindgebruiker
- Er blijft vraag naar kwalitatieve nieuwbouw
- Hergebruik niet altijd mogelijk

Voor kantoorontwikkelaars lijkt er de komende jaren weinig geld te verdienen aan nieuwbouw in Nederland, maar met herontwikkeling en transformatie is in de markt steeds meer dynamiek te bespeuren.

De markt moet inspelen op de groeiende kloof tussen toplocaties en perifere gebieden. Kantoren op B- en C-locaties trekken opportunistische investeerders, zoals de omvorming van Uni-Invest tot Merin en de overname van verschillende kantorenportefeuilles bewijzen.

De ontwikkelaars verschillen van mening in hoeverre en op welke schaal nieuwbouw mogelijk moet blijven. Dikteert de eindgebruiker en faciliteren ontwikkelaars en overheden of moet er gestuurd worden? Deze en andere lastige vraagstukken werden door zes ontwikkelaars bij de kop gepakt onder leiding van Neprom-directeur Jan Fokkema. Fokkema: 'Het aandeel herontwikkeling en renovatie in opgeleverde projecten stijgt met sprongen. Er wordt steeds meer kantoorruimte aan de markt onttrokken door sloop of trans-

formatie naar een andere functie, zoals hotel, studentenwoningen, zorgcentra of kinderdagverblijven. Waarschijnlijk zal in 2013 meer kantoorruimte onttrokken worden dan nieuwe toegevoegd. Dit betekent dus dat er echt een omslag plaatsvindt in de markt.'

Topic 1: Is er nog ruimte voor nieuwbouw?

De discussie over leegstand gaat te veel over kwantiteit en te weinig over kwaliteit, is de mening van Coert Zachariasse. Ondertussen dreigt een tekort te ontstaan van kwalitatief hoogwaardige en duurzame kantoorgebouwen op A-locaties. 'We hebben met elkaar – ontwikkelaars, gemeenten, beleggers en financiers – in de jaren voorafgaand aan de kredietcrisis een piramidespel gecreëerd. Nieuwbouw was goedkoper dan bestaande bouw, dankzij uitbundige incentives. Maar de markt stelt zelf zijn grenzen; de beloning voor nieuwbouw is niet zo groot meer. De markt is nu meer in evenwicht. De vraag is of de productie nu in lijn is met de marktvrage, of dat er nog minder gebouwd zal worden.'

De locatie is belangrijk, maar niet alles bepalend. Ook de kwaliteit van het aanbod is essentieel. Als voorbeeld noemt Zachariasse Park 20/20 in Hoofddorp, dat Delta Development met VolkerWessels en Reggeborgh heeft ontwikkeld. Hier tekenen huurders voor € 200 per m² en dan zonder incentives, terwijl ze aan de overkant van het spoor voor de helft van het geld in bestaande bouw kunnen zitten. Zachariasse: 'Bedrijven stellen vandaag de dag heel andere eisen aan hun werkruimte dan in de jaren '90 en de eerste jaren na de eeuwwisseling: het kantoor dient ter inspiratie en als ontmoetingsplek voor het personeel. Dat vraagt om grote, open ruimtes met zichtlijnen en ruimte voor uitwisseling van ideeën. Deze opzet past vaak niet in bestaande

TIENDE ONDERZOEK NIEUW COMMERCIEEL VASTGOED

De Neprom en PropertyNL schenken dit jaar voor de tiende keer aandacht aan NIEUW Commercieel Vastgoed: de planvorming en -ontwikkeling van commercieel vastgoed in Nederland.

Dit jaar leidt dit tot twee gescheiden publicaties. In deze editie van PropertyNL de analyse van de cijfers en het rondetafelgesprek met specialisten op het gebied van de kantorenmarkt.

In PropertyNL Magazine nummer 12 (20 september) verscheen in dezelfde opzet een thema over retail.

casco's.' Volgens Zachariasse is er een trend dat bedrijven teruggaan in meters, maar wel meer kwaliteit vragen en bereid zijn daar per m² meer voor te betalen. Op prijs concurreren heeft dan ook geen zin in de huidige markt, wel op kwaliteit.

Wouter Orth constateert juist het omgekeerde. Veel bedrijven sturen gedwongen door de economische recessie scherp op de kosten en huisvesting is een belangrijke kostenpost waar eenvoudig op bezuinigd kan worden. 'In dat opzicht is het nieuwe werken ook vaak een bezuinigingsmaatregel.' Daarnaast verwacht hij dat door de demografische en technologische ontwikkelingen en door de toenemende integratie van werk en privé de behoefte aan kantoorruimte zal afnemen. Tegelijk blijven er altijd gebruikers die nieuwe huisvesting willen.

Jos Melchers ziet zeker prijsvechters, maar herkent ook de behoefte aan kwaliteit die Zachariasse schetst. Bij de kwaliteitszoekers speelt imago een rol. Melchers weet dat bedrijven niet geassocieerd willen worden met een gebied met een negatief imago en grote leegstand. Tegelijk zijn ze door de maatschappelijke discussie rond de nieuwe hoofdkantoren van KPMG, Deloitte en Capgemini ook beducht voor imagoschade als ze kiezen voor nieuwbouw. Vandaar dat nu bijvoorbeeld de nieuwe onderkomens van AkzoNobel en Stibbe op de Zuidas in relatieve stilte worden gebouwd.

Topic 2: Welke eisen stellen eindgebruikers aan een kantoor?

De nieuwe manier van werken die langzamerhand gemeengoed wordt, stelt bijzondere eisen aan het ontwerp en de indeling van kantoorgebouwen. Provast realiseert in principe geen kantoren meer met vloeren kleiner dan 1000 m². Transparantie en interne communicatie tussen afdelingen moet mogelijk zijn en dit is volgens Van der Voort een blijvende trend. Het nieuwe door Provast ontwikkelde kantoor van Loyens & Loeff bij Rotterdam Blaak heeft vloeren van maar liefst 2300 m². Intern voerde de Haagse ontwikkelaar op verzoek van het advocatenkantoor nog aanpassingen door om een betere uitwisseling tussen de medewerkers mogelijk te maken.

De ontwikkelende bouwonderneming Hurks is een relatief kleine kantoorontwikkelaar en zoekt niches op. Een mooi voorbeeld is het nieuwe onderzoekscentrum van FrieslandCampina in Wageningen. In het pand ontstaat een wisselwerking tussen onderzoekers en kantoorpersoneel dat zich bijvoorbeeld met de administratie en financiën bezighoudt. Door het transparante ontwerp worden kennisuitwisseling en innovatie gestimuleerd. Orth: 'Dit is een tailor-made ontwikkeling met kantoorruimte en laboratoria voor de eindgebruiker. Die is bereid daar extra geld voor op tafel te leggen als hij al zijn wensen verwezenlijkt kan zien.'

Het nieuwe stadskantoor aan de Coolsingel in Rotterdam is ook een voorbeeld van een tailor-made gebouw. De gemeente vraagt hier gewoon om. Maar juist overheidsgebouwen



moeten flexibel zijn, vindt Melchers. 'Van het stadskantoor in Utrecht dat nog in aanbouw is, staat in de tweede toren 30% te huur. Door bezuinigingen op het personeel is er nu al overmaat ontstaan. Daarom is het belangrijk dat het ook geschikt is voor andere gebruikers.'

Terwijl in het verleden vooral gestuurd werd op ontwikkelingswinst, vinden veel ontwikkelaars nu dat de exploitatie voor de lange termijn centraal dient te staan in het businessmodel. Volgens Orth houden sommige ontwikkelaars hier nog te weinig rekening mee. 'In de afweging worden

V.L.N.R.
JAN FOKKEMA
WOUTER ORTH
COERT ZACHARIASSE
JOS MELCHERS
PIM BOSCH
ARNO VAN DER VOORT
JAN WALLER

FOTO'S: KAREN VELDKAMP

'Niet ontwikkelingswinst, maar de exploitatie voor de lange termijn moet centraal staan in het businessmodel'

zaken als energiekosten onvoldoende meegenomen.' Volgens Pim Bosch is het proces omgedraaid: vroeger bouwde men een kantoor dat vervolgens werd verkocht aan een belegger die er een gebruiker voor moest zoeken. Nu zit de eindgebruiker vanaf de start aan tafel en is het onmogelijk een gebouw zonder huurcontract te verkopen. Maar kantoorpanden moeten wel flexibel blijven. 'Een gebouw dat alleen maar geschikt is voor een specifieke gebruiker, is minder aantrekkelijk om in te beleggen. Bij de verkoop moet je goed nadenken over de flexibiliteit.' Orth beaamt dat de ontwikkelaar erop wordt afgerekend als het kantoor niet courant is. 'We hebben daar bij het onderzoekscentrum van FrieslandCampina rekening mee gehouden. Zo is het researchdeel relatief eenvoudig te trans-



'Er wordt te vaak coûte que coûte vastgehouden aan behoud van bestaande gebouwen'

COERT ZACHARIASSE (DELTA DEVELOPMENT)



'Het aandeel herontwikkeling en renovatie stijgt met sprongen'

JAN FOKKEMA (NEPROM)



'De strenge parkeernormen hebben bedrijven weggejaagd van stationslocaties'

JAN WALLER (NS STATIONS)

formereren tot een andere functie.' In de strijd om de eindgebruiker blijven de snelweglocaties achter, mono-functionele gebieden zonder voorzieningen als restaurants en cafés, goed openbaar vervoer en winkels. Jan Waller ziet stations als de beste plek voor multifunctionele ontwikkelingen met kantoren die al dan niet flexibel te huren zijn. 'Dit zijn vaak gecompliceerde bouwlocaties die een grote investering vergen, dus nieuwbouw moet wel een lange tijd kunnen meegaan. Daarom kijken wij tijdens het ontwerpproces en de bouw goed naar de technische kwaliteit en de levensduur.'

Topic 3: Is renovatie en hergebruik altijd mogelijk?

De roep om renovatie klinkt luider, nu de leegstand landelijk verder oploopt. Maar juist op de plekken met een leegstandspercentage is renovatie, transformatie en hergebruik niet eenvoudig. Centrumlocaties bieden daarentegen de beste kansen. 'De focus ligt bij Heijmans tegenwoordig op transformatie', legt Bosch uit. Een voorbeeld is het Wijnhavenkwartier in Den Haag: in de voormalige ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken komen 170 appartementen, 1000 m² commerciële ruimten, 2300 m² kantoren en een vestiging van 13.000 m² van de Faculteit Campus Den Haag (Universiteit Leiden). De parkeergarage telt 224 plaatsen. Heijmans neemt de eerste fase van de herontwikkeling voor zijn rekening en zorgt ook voor het tijdelijke beheer. Bosch is van mening dat deze ontwikkelingen meer perspectief bieden dan grote nieuwbouwkantoren.

Zachariasse vindt dat te vaak coûte que coûte wordt vastgehouden aan het behoud van bestaande gebouwen. 'Dat is zogenaamd duurzamer. In de praktijk weegt de besparing op de bouwkosten bij hergebruik vaak bij lange na niet op tegen de nadelen zoals functiebeperking. Bij de herontwikkeling van het Fokkerterrein in Hoofddorp hebben we vijftig gebouwen onderzocht. Slechts twee daarvan zijn geschikt voor herontwikkeling. Veel gebouwen die in het verleden zijn gerealiseerd, zijn helemaal nooit bedoeld voor herontwikkeling of transformatie. Sloop-nieuwbouw is dan veel beter. In historische binnensteden is het nog wel te doen. Daarbuiten is de toegevoegde waarde van het bestaande casco meestal beperkt.'

Volgens Melchers is voor transformatie en herontwikkeling

een vereiste dat er sprake is van een karakteristiek gebouw op een onderscheidende locatie. Die komen echter maar schaars op de markt.

Topic 4: Hoe is leegstand uit de markt te halen?

De opgave is om veel leegstaande meters uit de markt te halen, zegt Orth. In de praktijk gebeurt dit steeds vaker in combinatie met een nieuwbouwproject. Volgens Van der Voort is er steeds duidelijker onderscheid tussen kansrijk en kansloos kantoorvastgoed. 'Een organisatie die 10.000 m² zoekt op de Zuidas of in het Beatrixkwartier zal dat niet eenvoudig vinden, terwijl er enkele kilometers verderop tienduizenden vierkante meters kantoorruimte leeg staan. De totale voorraad is gewoon te groot, afgezet tegen de vraag. Die moet terug in omvang door gebouwen te slopen en zo nodig terug te geven aan de natuur.'

Provast is voor vier ondernemingen aan het kijken hoe hun huisvesting efficiënter kan. Ze willen een kwaliteitsslag maken en dat leidt tot minder meters. 'Uiteindelijk zal de totale voorraad terug moeten in omvang.'

Heijmans werkt aan het concept RealExchange. Samen met het Kadaster, beleggers en gebruikers loopt een experiment om gebruikers van verschillende leegstaande kantoren te herschikken, zodat de kantoren die daardoor helemaal leeg komen, kunnen worden herbestemd. Bosch hoopt dat het experiment slaagt, zodat Heijmans ook op andere plekken actief kan bijdragen aan het oplossen van de leegstand. Voor één locatie is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten, twee andere bevinden zich in de oriënterende fase.

Topic 5: Welke oplossing is er voor parkeren?

De strenge parkeernormen van de gemeenten hebben bedrijven weggejaagd van stationslocaties, zegt Waller. 'Bij de locatiekeuze stonden vroeger de bereikbaarheid per auto en de parkeermogelijkheden bovenaan. Die tijd is voorgoed voorbij en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer weegt tegenwoordig even zwaar.'

In hun parkeerbeleid zijn gemeenten volgens Van der Voort de laatste jaren soepeler geworden. Het parkeren hoeft niet altijd geheel binnen het gebouw opgelost te worden. 'Als er in de buurt voldoende parkeergelegenheid is in een bestaande garage of op straat, kan dat ook een optie zijn.' Het



'De eindgebruiker wil graag extra betalen als hij al zijn wensen verwezenlijkt kan zien'

WOUTER ORTH (HURKS VASTGOEDONTWIKKELING)



'Het is onmogelijk nog een gebouw zonder huurcontract te verkopen'

PIM BOSCH (HEIJMANS)



'Gemeenten leggen onvoldoende restricties op aan kantoorontwikkelingen'

ARNO VAN DER VOORT (PROVAST)



'Op monofunctionele kantoorgebieden is hardhandig ingrijpen noodzakelijk'

JOS MELCHERS (MAB DEVELOPMENT)

dubbelgebruik van parkeerplaatsen is enorm toegenomen doordat de signalering sterk verbeterd is.

In de hoogtijdagen van het vastgoed eisten huurders en ontwikkelaars zelf een eigen parkeergarage in hun kantoorgebouw, legt Melchers uit. Maar om het financiële plaatje rond te krijgen, zoeken ze tegenwoordig ook andere oplossingen. 'Parkeervoorzieningen vormen nog wel een discussiepunt, maar vroeger was het een dogma. Gemeenten vragen soms extra parkeerplaatsen, terwijl ontwikkelaars zoeken naar een evenwicht om overmaat in gebouwen te voorkomen.'

Topic 6: Hoe kan de overheid helpen?

Qua ruimtelijke ordening en uitgiftebeleid leggen gemeenten nog onvoldoende restricties op aan kantoorontwikkelingen, vindt Van der Voort. 'Bij het opstellen van een structuurvisie krijgen alle randgemeenten een worst toegeworpen, zodat alle burgemeesters hun handtekening zetten.' Toch wordt er op veel locaties weinig gebouwd, waardoor gemeenten hun verlies moeten nemen op de grondexploitatie. Ze proberen dat verlies zo veel mogelijk te beperken met gronduitgifte. Dit staat soms haaks op de uitgangspunten voor goede ruimtelijke ordening.

Gemeenten moeten rigoureuze keuzes maken waar nieuwbouw wel en niet is toegestaan. Zo heeft Beukenhorst-West de potentie om herontwikkeld te worden tot gemengd woon-werkgebied, maar ondertussen gaat de nieuwbouw aan de westrand van Hoofddorp gewoon door. 'Daar willen ze niet mee stoppen, ook vanwege de financiële consequenties', aldus Zachariasse. 'Een lastig vraagstuk, met tegengestelde belangen.'

Waller: 'De grondpolitiek in Nederland zit ingewikkeld in elkaar. Hoewel veel gemeenten pleiten voor een strikter beleid voor kantoorontwikkelingen, vormt gronduitgifte voor nieuwbouw ook een opbrengstgenerator.' Een gemeente die herbestemming van bestaande kantoren vergemakkelijkt, snijdt zichzelf in de vingers, doordat ze langer blijft zitten met haar grondposities. Een ander probleem is dat kantoorleegstand zich vooral voordoet in monofunctionele kantoorgebieden in de randgemeenten van grote steden. Als je deze stap voor stap wilt transformeren, krijg je nooit een aantrekkelijk woonmilieu. Daarvoor is namelijk kriti-

sche massa nodig. Melchers is van mening dat op deze locaties hardhandig ingrijpen noodzakelijk is en dat dit niet zonder forse bijdragen lukt. 'Vaak is in dit soort gebieden sprake van verbrokkeld eigendom en een belegger zal niet snel investeren in zijn bezit als anderen dat ook niet doen. Hierdoor komt de transformatie niet op gang.' Het is een maatschappelijk probleem, dat regionaal moet worden aangepakt, aldus Waller. 'Maar voorwaarde is wel dat iedereen, beleggers, ontwikkelaars en gemeenten, zijn verlies neemt en dat er schaarste wordt gecreëerd om bijvoorbeeld woningbouw op kantoorlocaties aantrekkelijk te maken. Gemeenten en provincies moeten daar sterker op sturen.'

De problemen op de kantorenmarkt mogen dan nog niet geklaard zijn, de deelnemers aan de rondetafel discussie zien wel lichtpuntjes

De steeds strengere normen voor bijvoorbeeld luchtkwaliteit en geluidsbelasting dwarsbomen de gewenste ontwikkelingen. Een woningbouwplan bij station Utrecht is geneuveld op geluidsnormen, ook bij de ontwikkeling van Oosterdokseiland was dat een issue. En een gebouw maken dat voor meerdere functies gebruikt kan worden is onmogelijk, omdat de brandweer voor die functies totaal uiteenlopende eisen stelt. Orth roept dan ook op om het realiteitsgehalte van alle eisen en voorschriften eens goed tegen het licht te houden. 'We moeten met elkaar nadenken over wat we doen en waarom we dat willen in plaats van direct dingen onmogelijk te maken door naar de regels te verwijzen. Vervolgens kunnen we dan beoordelen of afwijken van de regels acceptabel is.'

De problemen op de kantorenmarkt mogen dan nog niet geklaard zijn, de deelnemers aan de rondetafel discussie zien wel lichtpuntjes. Er zijn gelukkig witte raven die onverwacht bijzondere projecten voor elkaar krijgen. De sterk dalende waarden brengen transformatie en sloop eerder binnen handbereik. En dat de beleggingsmarkt weer aantrekt beschouwen ze als een goed teken. ■