

# 4

## Kantorenmarkt



### STIJGINGEN/DALINGEN INDICATOREN

	VOORRAAD	AANBOD	OPNAME	LEEGSTAND %	HUURPRIJZEN
<b>STADSREGIO</b>	+0,8% 1.505.300 m <sup>2</sup>	+27,5% 216.800 m <sup>2</sup>	-37,4% 68.000 m <sup>2</sup>	+10,8% 176.000 m <sup>2</sup>	-6,3% €120 €95-€190
<b>LANDELIJK</b>	+3,6% 47.300.000 m <sup>2</sup>	+19% 5.530.000 m <sup>2</sup>	-32,4% 1.055.000 m <sup>2</sup>	+14,9% 6.290.900 m <sup>2</sup>	-3,3% €145 €95-€350

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUWVESTING, VASTGOEDMARKT.NL  
 \* DE LANDELIJKE LEEGSTANDCIJFERS ZIJN GROTER DAN DE AANBODCIJFERS. DIT KOMT DOORDAT DE AANBODCIJFERS EEN ONDERGREN VAN 500 M<sup>2</sup> HANTEREN VOOR DE PANDEN.  
 DE LEEGSTANDCIJFERS HEBBEN GEEN ONDERGREN.

## Inleiding

In 2009 is de economie in Nederland met circa 4% in omvang afgenomen. Deze ontwikkeling heeft haar effect gehad op de kantorenmarkt: de opname nam met 32% af tot circa 1.055.000 m<sup>2</sup>, terwijl het aanbod met 19% toenam tot ongeveer 5.530.000 m<sup>2</sup>. Daar waar vorig jaar circa 12% van de landelijke voorraad leeg stond, is dit percentage begin 2010 gestegen naar 14,9%. De totale leegstand op 1 januari 2010 (inclusief kantoorruimte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>) bedroeg 6.290.900 m<sup>2</sup>.

Het hoge aanbod en de lage opname duiden op een probleem waarmee de kantorenmarkt de komende jaren, in grotere mate dan nu het geval is, mee te maken krijgt: structurele leegstand en veroudering van panden. Het probleem wordt al enige tijd door de markt erkend, maar tot concrete herstructureringsprojecten heeft het nog nauwelijks geleid. Dit hoofdstuk gaat in op aanbod en opname van kantoorruimte, en op leegstand en prijsniveau. Daarna worden toekomstige plannen toegelicht en een aantal relevante trends genoemd. De laatste paragraaf van dit hoofdstuk besteedt specifiek aandacht aan het aspect veroudering op de kantorenmarkt.

## 4.1 Aanbod en opname

### Aanbod

De Arnhemse kantorenmarkt heeft na het relatief goede jaar 2008 in 2009 flink in moeten leveren. Dat is terug te zien in de cijfers. Het aanbod is in 2009 teruggekomen op het peil waar het ongeveer stond voor aanvang van de crisis: een stijging van 38%. In het centrum van Arnhem is in het begin van 2010 veel kantoorruimte aangeboden: bijna 90% meer ten opzichte van een jaar eerder. Hierbij moet worden opgemerkt dat er veel nieuwbouw op de markt is. De stijging van het aanbod wordt verder veroorzaakt, doordat veel kantoorgebruikers genoodzaakt zijn geweest in te krimpen waardoor er kantoorruimte vrijkomt. Van de in totaal 107 aangeboden panden in Arnhem zijn er 29 (27%) in het centrum gesitueerd. Acht panden in het huidige aanbod in het centrum van Arnhem betreffen nieuwbouwpanden.

Arnhem West laat een sterke procentuele daling zien in het aanbod van kantoorruimtes. Het gaat hierbij in absolute zin echter om een klein metrage kantoorruimte. Het belangrijkste gebied voor de kantorenmarkt in Arnhem is het gebied rond het Centraal Station. Hier zal in de komende jaren ruim 40.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte worden opgeleverd. Circa 10.000 m<sup>2</sup> hiervan is momenteel in aanbouw. De goede bereikbaarheid en de centrale ligging van het gebied maken dit een toplocatie in Arnhem. Het project Arnhem Centraal draagt sterk bij aan de positie van Arnhem als kantorenstad.



#### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED ARNHEM, 2006 - 2010

	1-1-2006	1-1-2007	1-1-2008	1-1-2009	1-1-2010	Stijging/Daling	
Arnhem Centrum	26.000	33.300	37.400	27.500	47.400	89,8	▲
Arnhem Noord	25.800	24.800	26.300	22.600	26.500	17,3	▲
Arnhem Oost	31.800	52.700	49.200	32.300	40.700	26,2	▲
Arnhem West	11.000	5.300	7.100	1.300	400	-69,2	▼
Arnhem Zuid	54.300	28.500	30.500	27.900	39.400	41,2	▲
<b>Totaal</b>	<b>149.200</b>	<b>144.600</b>	<b>150.500</b>	<b>111.600</b>	<b>154.400</b>	<b>38,4</b>	<b>▲</b>

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

#### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED NIJMEGEN, 2006 - 2010

	1-1-2006	1-1-2007	1-1-2008	1-1-2009	1-1-2010	Stijging/Daling	
Nijmegen Centrum	19.200	15.100	15.900	15.200	5.700	-62,5	▼
Nijmegen Oost	9.900	5.700	4.600	5.800	5.100	-12,1	▼
Nijmegen West	30.600	23.200	9.100	12.400	14.200	14,5	▲
Nijmegen Zuid (incl. Brab. Poort)	38.500	24.700	34.800	25.000	37.300	49,2	▲
<b>Totaal</b>	<b>98.700</b>	<b>68.700</b>	<b>64.400</b>	<b>58.400</b>	<b>62.300</b>	<b>6,7</b>	<b>▲</b>

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

In Nijmegen is het aanbod voor het eerst sinds drie jaar weer gestegen. Opvallend is echter dat in het centrum van Nijmegen het aanbod juist daalde met ruim 60 procent. De oorzaak hiervan is dat kantoorgebouw Metterswane (stationsgebied) uit het aanbod is genomen. Dit verouderde kantoorpand is gekocht door Talis en zal worden herontwikkeld tot onder meer woonruimte en commerciële functies. In Nijmegen Zuid is het aanbod het sterkst gestegen, deels als gevolg van het vrijkomen van een pand aan de Wijchenseweg (ruim 12.000 m<sup>2</sup>). Verder was er in Nijmegen sprake van enkele kleinere nieuwbouwprojecten die op risico zijn gebouwd. Deze staan momenteel grotendeels of geheel leeg.

#### Opname

De opname in Arnhem is in 2009 gedaald tot het niveau van voor 2008, een daling van 39%. In 2008 week de opname in Arnhem in positieve zin af van de landelijke trend door enkele grote transacties van onder andere Rijkswaterstaat, Ernst & Young en UVIT. Opvallend is dat in Arnhem Zuid en Arnhem West de opname toch sterk is gestegen. Dit is te verklaren vanuit enkele grote transacties (die overigens de Arnhemse kantorenmarkt vrijwel ieder jaar kent). In Arnhem West betrof een van de transacties bijvoorbeeld een pand van circa 20.000 m<sup>2</sup> (Tennet), 39% van de totale opname in Arnhem. In Arnhem Zuid zijn T-Mobile en Vestas verantwoordelijk voor respectievelijk 5.960 m<sup>2</sup> en 2.856 m<sup>2</sup> van de totale opname. Het zijn met name deze drie grote transacties die ervoor zorgen dat de opname in Arnhem toch op het niveau blijft van de jaren 2005-2007.



#### OPNAME VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED ARNHEM, 2005 - 2009

	2005	2006	2007	2008	2009	Stijging/Daling
Arnhem Centrum	19.500	16.200	15.400	24.800	10.101	-59,3 ▼
Arnhem Noord	9.600	3.700	14.600	17.900	4.386	-75,5 ▼
Arnhem Oost	12.700	5.500	7.100	29.700	4.311	-85,5 ▼
Arnhem West	1.100	4.100	5.600	9.000	21.371	137,5 ▲
Arnhem Zuid	10.800	26.000	3.800	3.100	11.191	261,0 ▲
<b>Totaal</b>	<b>53.700</b>	<b>55.500</b>	<b>46.500</b>	<b>84.500</b>	<b>51.360</b>	<b>-39,2 ▼</b>

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

#### OPNAME VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED NIJMEGEN, 2005 - 2009

	2005	2006	2007	2008	2009	Stijging/Daling
Nijmegen Centrum	1.900	2.300	2.800	4.900	2.600	-46,9
Nijmegen Oost	2.400	5.000	2.000	1.500	5.200	246,7
Nijmegen West	18.400	5.000	3.900	3.900	1.200	-69,2
Nijmegen Zuid (incl. Brab. Poort)	2.600	13.800	11.700	14.000	7.700	-45,0
<b>Totaal</b>	<b>25.300</b>	<b>26.100</b>	<b>20.400</b>	<b>24.300</b>	<b>16.700</b>	<b>-31,3</b>

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

De opname in Nijmegen is ook gedaald. Met ongeveer 16.700 m<sup>2</sup> kantoorruimte in 2009 valt de opname ruim 31% lager uit dan in 2008. De grootste transactie vond plaats in het havengebied in Nijmegen Zuid. Dit betrof circa 1.400 m<sup>2</sup>. Positieve ontwikkelingen liggen wellicht in de toekomst: er zijn momenteel enkele partijen op zoek naar grote metrages kantoorruimten in Nijmegen. Traditioneel

gezien heeft Nijmegen een vrij smal aanbod als het gaat om kantoorpanden met grotere metrages. Momenteel staan echter enkele relatief grotere kantoorpanden in Nijmegen te huur, die wellicht in 2010 verhuurd kunnen worden.

In de onderstaande tabellen zijn de top 5 transacties in Arnhem en Nijmegen weergegeven.

#### TOP 5 TRANSACTIES ARNHEM, 2009

1	<b>Tennet</b>	Arnhem West	20.000 m <sup>2</sup>
2	<b>T-Mobile</b>	Arnhem Zuid	5.960 m <sup>2</sup>
3	<b>Vestas</b>	Arnhem Zuid	2.856 m <sup>2</sup>
4	<b>Nuon Energy</b>	Arnhem Oost	2.443 m <sup>2</sup>
5	<b>HSK</b>	Arnhem Centrum	2.328 m <sup>2</sup>

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN MAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

#### TOP 5 TRANSACTIES NIJMEGEN, 2009

1	<b>Plurn</b>	Nijmegen Zuid	1.400 m <sup>2</sup>
2	<b>ANWB</b>	Nijmegen Zuid	1.350 m <sup>2</sup>
3	<b>Alliantie Voortgezet Onderwijs</b>	Nijmegen West	1.335 m <sup>2</sup>
4	<b>Plurn Werkenrode Groep</b>	Nijmegen Zuid	1.250 m <sup>2</sup>
5	<b>Bol Accountants</b>	Nijmegen West	1.130 m <sup>2</sup>

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN MAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING



#### KANTORENMARKTRATIO VAN ARNHEM EN NIJMEGEN, 2004 - 2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Arnhem	30%	38%	38%	31%	76%	20%
Nijmegen	10%	26%	31%	32%	41%	27%
Nederland	26%	25%	32%	36%	33%	19%

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

#### Kantorenmarktratio

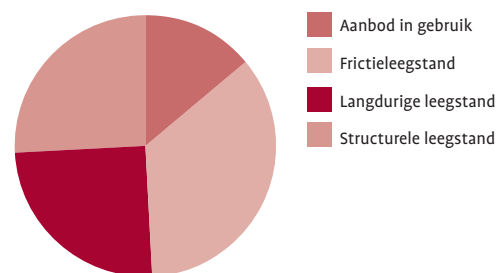
De kantorenmarktratio geeft de verhouding weer tussen de opname en het aanbod van kantoorruimte. De ratio is het percentage van de opname ten opzichte van het huidige metrage aanbod. Een percentage rond de 60-65% wordt door makelaars als een gezonde ratio beschouwd. De kantorenmarktratio voor de totale Nederlandse markt is met 19% als zeer ruim te typeren. In 2008 werd een vergelijkbaar percentage (20%) in Arnhem gerealiseerd. De ratio komt ultimo 2009 op 34% uit. Zonder de transactie van Tennet zou de ratio op 20% uitkomen. De Nijmeegse kantorenmarktratio is ook gedaald, wat kan duiden op een groter aantal leegstaande kantoorpanden, een verminderde opname van kantoorpanden of een combinatie van beide. In ieder geval wordt opgemerkt dat de kantorenmarkt in zowel Arnhem en Nijmegen is verruimd. De kantorenmarktratio in Nijmegen is sinds 2004 ieder jaar gestegen. Dit jaar is er voor het eerst sprake van een daling in de ratio.

### 4.2 Leegstand

De leegstand in Arnhem bedroeg op 1 januari 2010 130.900 m<sup>2</sup>. Dit is 84,7% van het Arnhemse aanbod op dat moment (overigens wordt het aanbod dat nog in gebruik is, niet gerekend als leegstand). Ongeveer 53.800 m<sup>2</sup> van de leegstand betreft frictieleegstand, dit is 41,1% van de totale leegstand. Frictieleegstand wil zeggen dat de panden minder dan 1 jaar leegstaan. De overige 77.100 m<sup>2</sup> staat langdurig (langer dan 1 jaar) leeg. Van deze langdurige leegstand staat 39.200 m<sup>2</sup> (circa 3,6% van de totale voorraad) langer dan 3 jaar leeg en daarom kan deze leegstand als structureel worden bestempeld.

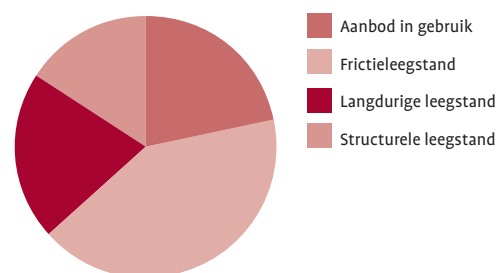
In Nijmegen stond op 1 januari 2010 circa 45.100 m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg, dat is ruim 72% van het Nijmeegse aanbod op dat moment. Van de leegstand is zo'n 24.000 m<sup>2</sup> als frictieleegstand te typeren. Dit is een verdrievoudiging ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging komt grotendeels doordat een pand aan de Wijchenseweg leeg is komen te staan. Ook de eerder genoemde nieuwbouwprojecten die op risico zijn gebouwd en nu leeg staan, vallen onder de frictieleegstand. Ruim 21.000 m<sup>2</sup> van de Nijmeegse leegstand staat langdurig leeg; van deze circa 21.000 m<sup>2</sup> leegstand is ongeveer 9.000 m<sup>2</sup> structurele leegstand (circa 1,9% van de totale voorraad).

#### AANBOD ARNHEM GEDIFFERENTIEERD NAAR TYPE LEEGSTAND



BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

#### AANBOD NIJMEGEN GEDIFFERENTIEERD NAAR TYPE LEEGSTAND



BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING



### 4.3 Prijsniveau

De hoogste huurprijzen in de stadsregio worden betaald in het centrum van Arnhem. Hier bedraagt de tophuurprijs per m<sup>2</sup> per jaar zo'n €200 en de mediane huurprijs circa €175 per m<sup>2</sup> per jaar (exclusief BTW). De mediane huurprijzen op andere kantoorlocaties van Arnhem verschillen niet veel van elkaar. De huurprijzen voor kantoorvastgoed zijn in Nijmegen overwegend lager dan in Arnhem. De Nijmeegse economie is meer gebaseerd op de industrie en bedrijvigheid dan op zakelijke dienstverlening. In Nijmegen is het centrum eveneens de duurste locatie. Met top huurprijzen van circa €180 per m<sup>2</sup> per jaar en een mediane prijs per m<sup>2</sup> van ongeveer €150 per jaar is kantoorruimte in het centrum duurder dan in de overige gebieden in Nijmegen. Nijmegen West kent met een prijs van ongeveer €92 per m<sup>2</sup> het laagste prijsniveau.

Ondanks de economische recessie blijven de vraaghuurprijzen redelijk op peil. Dit geldt zowel voor de kantoorruimte in de stadsregio als in heel Nederland. Vaak wordt deze vraaghuurprijs echter niet betaald. Dit komt doordat er steeds vaker met zogenaamde incentives wordt gewerkt. Deze incentives zijn maatregelen die een potentiële huurder of koper moeten overhalen het pand te huren of te kopen zonder dat de prijs omlaag gaat. Hierbij moet gedacht worden aan huurvrije perioden en afbouw- of interieurkostenvergoeding. Op deze manier blijft de waarde van het vastgoedobject gehandhaafd en kunnen er toch aantrekkelijke voorwaarden worden geboden aan huurders van kantorenvastgoed.

**MEDIANE HUURPRIJZEN PER DEELGEBIED ARNHEM, 2009**

	2009
Arnhem Centrum	175
Arnhem Noord	150
Arnhem Oost	150
Arnhem West	165
Arnhem Zuid	150

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISING

### 4.4 Toekomstige plannen en ontwikkelingen

#### ARNHEM, Centraal

Dankzij inzet van het Rijk, de provincie, de stadsregio en de gemeente is aanvullende financiering veilig gesteld. De bouw van de transferhal start in 2011. Het totale plangebied zal circa 80.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte bevatten. Enkele van deze kantoorpanden zijn reeds voltooid (circa 35.000 m<sup>2</sup>, met onder andere Rijn- en Parktoren (incl. WTC) en hoofdkantoor UVIT. De transferhal is ontworpen met een reizigersstroom van in totaal 110.000 reizigers per werkdag als uitgangspunt. Op basis van de aanvullende financiering wordt het aanbestedingsproces opnieuw in gang gezet. Begin 2010 wordt duidelijk wat de exacte opleverdatum van de transferhal gaat zijn.

#### ARNHEM, Arnheems Buiten

Arnheems Buiten is het voormalige KEMA-terrein. Het voormalige Businesspark Arnhem is nu een open park waar men kan werken en wonen. Het Arnheems Buiten ligt zowel in de gemeente Renkum als in de gemeente Arnhem. De ontwikkelingscombinatie BGB (BAM, Giesbers, Business Park Arnhem) heeft op basis van de randvoorwaarden van beide gemeenten de structuurvisie opgesteld. Er zijn plannen om op Arnheems Buiten 40.000 m<sup>2</sup> kantoor te ontwikkelen. Op korte termijn zal gestart worden met de nieuwbouw van de hoofdkantoren van Tennet en Kema (gezamenlijk een kleine 30.000 m<sup>2</sup>).

**MEDIANE HUURPRIJZEN PER DEELGEBIED NIJMEGEN, 2009**

	2009
Nijmegen Centrum	150
Nijmegen Zuid (incl. Brab. Poort)	120
Nijmegen Oost	120
Nijmegen West	92

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISING



### ARNHEM, IJsseloord II

IJsseloord 2 is een businesspark aan de Pleyroute en A12. De parkachtige omgeving en de herkenbare architectuurkenmerken IJsseloord 2. Duurzame kwaliteit staat hoog in het vaandel. IJsseloord 2 biedt bedrijven verschillende mogelijkheden: een kantoor met bedrijfshal, bebouwing met open ruimtes, of verschillende kantoreenheden.

### NIJMEGEN, FiftyTwo Degrees, fase 1b, fase 2 en fase 3

De realisatie van 52 Degrees is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Neerboscheweg en Winkelsteeg. In het oostelijke deel van bedrijventerrein de Winkelsteeg is een gebiedsontwikkeling gestart. Het betreft de onderdelen Topsport Innovatie Park (TIP), 52 Degrees, Novio Tech Campus (zie hoofdstuk 6: Bedrijventerreinen), Station Goffert en bijbehorende infrastructurele aanpassingen.

Na realisatie van fase 1a, met zijn markante gebouw met 'knik' aan de Nieuwe Dukenburgse weg, wordt begonnen met fase 1b aan de Neerboscheweg. Fase 1b omvat de realisatie van een hotel, wellness en 'showcase' (multifunctionele ruimte voor onder andere theater, congres en expositie) met een totale oppervlakte van 14.481 m<sup>2</sup>. Fase 1b wordt uitgevoerd tussen 2009-2014. Fase 2 betreft de mogelijke realisatie van zo'n 10.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte maar hierover zijn geen contractafspraken met de ontwikkelaar gemaakt. Fase 3 behelst de realisatie van 300 appartementen. Wanneer de planstudie van Prorail wordt goedgekeurd in naar verwachting 2010, kan NS-station Goffert in 2012 worden geopend.



IMPRESSIE VAN METTERSWARE.

BRON: VOORTGANGSRAPPORTAGE NIJMEGEN.

#### PLANVOORRAAD NIEUWBOUWKANTOREN (M<sup>2</sup> BVO) ARNHEM

Locatie	Planvoorraad nieuwbouw	
	Totaal	Binnen 5 jaar op de markt*
Centrum	136.000	50.000
Noord	0	0
Zuid	125.000	65.000
Oost	104.000	44.000
West	40.000	27.000
<b>Totaal</b>	<b>405.000</b>	<b>186.000</b>

\* FASERING AFHANKELIJK VAN MARKTONTWIKKELINGEN

#### PLANVOORRAAD NIEUWBOUWKANTOREN (M<sup>2</sup> BVO) NIJMEGEN

Locatie	Planvoorraad nieuwbouw	
	Totaal	Binnen 5 jaar op de markt*
Centrum	10.000	0
Noord	65.000	0
Zuid (Brab. Poort)	12.000	12.000
Oost	0	0
West	5.000	0
<b>Totaal</b>	<b>92.000</b>	<b>12.000</b>

\* FASERING AFHANKELIJK VAN MARKTONTWIKKELINGEN



### NIJMEGEN, Metterswane

Het gebouw Metterswane aan het stationsplein in Nijmegen is aangekocht door Talis. Momenteel onderzoekt Talis hoe de locatie succesvol herontwikkeld kan worden. De huidige economische situatie maakt dit niet makkelijker. Voorlopig voorziet het plan in 1.400 m<sup>2</sup> kantoorruimte, alsmede ruimte voor huurwoningen, studentenwoningen, horeca en ruimte voor een hotel. De start van de realisatie staat gepland in 2011. De herontwikkeling van Metterswane past binnen de ontwikkeling van Stationsgebied Nijmegen CS.

### NIJMEGEN, Waalsprong

Voor het nieuwe stadsdeel Waalsprong is voor het centrumgebied Citadel een kantorenprogramma gedefinieerd van 110.000 m<sup>2</sup>. In de huidige marktomstandigheden is dat niet meer realistisch. In het Masterplan Citadel is het programma daarom teruggebracht tot 65.000 m<sup>2</sup>, verdeeld over de Graaf Allardsingel (noordkant) en het Stationsgebied.

## 4.5 Trends

De trends die zich voordoen op de kantorenmarkt zijn:

- De huurprijzen worden minder transparant. Steeds vaker wordt er gebruik gemaakt van incentives (zie ook par. 4.3). Het gevolg van deze incentives is dat de huurprijzen, met name op locaties met veel structurele leegstand, een vertekend beeld geven. In werkelijkheid zijn de huurprijzen lager dan op papier.
- De invloed van maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaamheid op de kantorenmarkt neemt toe. Klanten doen prettiger en meer zaken met bedrijven die zelf verantwoordelijkheid nemen voor de omgeving waarin ze werken.
- Structurele leegstand van kantoorpanden is niet langer een tijdelijk fenomeen dat weer verdwijnt wanneer de economie zich heeft hersteld. Het motto: 'Die panden komen in betere tijden wel weer vol' geldt niet meer. Het besef dat een gedeelte van de kantorenmarkt kansloos is geworden, lijkt door te dringen. Nu is het tijd om beslissingen te nemen: van de markt halen, herstructureren, of herbestemmen? In de volgende paragraaf meer over de structurele leegstand op kantoorlocaties.
- De kwaliteit van gebouwen wordt steeds belangrijker in verhouding tot de kwantiteit. Er wordt meer gekeken naar wat de klant wil.
- In de toekomst neemt naar verwachting de hoeveelheid vierkante meter kantoorruimte per persoon af, onder andere door invloeden als het 'nieuwe werken' (minder op kantoor, meer thuis/onderweg, alleen op kantoor voor afspraken/coördineren).
- Het bouwen op risico is bijna geheel verdwenen. Nieuwe ontwikkelingen komen slechts van de grond wanneer er een afzetgarantie is of wanneer de belegger of ontwikkelaar het vastgoed kan financieren met eigen vermogen.

# VERDIEPING: Veroudering op de kantoren- markt: problemen met structurele leegstand

*Telkens wanneer de economie stagneert, zien we op de Nederlandse kantorenmarkt in rap tempo leegstand ontstaan in de bestaande kantorenvorraad. Het aanbod van kantoren neemt toe, doordat een deel van de vraag naar kantoorruimte wegvalt. Dit resulteert, zoals we in deze rapportage hebben kunnen zien, in een sterke daling van de opname en een stijging van de leegstand. De leegstand concentreert zich in belangrijke mate in het wat oudere segment van de kantorenmarkt. Deze oudere kantoorpanden kunnen de concurrentie met nieuwe panden niet aan en komen soms langdurig leeg te staan. De FGH bank stelt dat in 2009 zo'n 45% van alle leegstaande kantoorpanden in Nederland structureel (dus 3 jaar en langer) leegstond. De cijfers van de stadsregio zien er beter uit: 30% van de Arnhemse leegstand betreft structurele leegstand en 20% van de Nijmeegse leegstand staat structureel leeg. Desalniettemin is de drang om dit probleem aan te pakken steeds groter bij partijen die actief zijn op de vastgoedmarkt.*



## VERDIEPING: Interview

# Jacco Vogelaar

directeur Bedrijfsmatig onroerend goed bij  
Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars in Arnhem

### **Kunt u een beeld schetsen van de ontwikkelingen in de kantorenmarkt in het afgelopen jaar? Wat is bijvoorbeeld de impact geweest van de economische omstandigheden?**

“In 2008 hebben veel grote partijen besloten om naar een nieuwbouwlocatie te verhuizen. Vervolgens zijn ze in afwachting van de realisatie van de nieuwbouw hun bestaande panden op de markt gaan brengen. De hoge opname in 2008 resulteert dus in een toename van het aanbod van 2009. Over het algemeen is de aanbodstijging in de stadsregio, maar met name in Arnhem als de kantorenstad van de regio, fors te noemen. Wat je ziet is dat er toch enkele volumineuze transacties door grote bedrijven zijn gedaan, die de cijfers wat omhoog tillen. Maar de drijvende kracht achter de kantorenmarkt in de regio is het midden- en kleinbedrijf. Het is juist deze sector die in het afgelopen jaar weinig heeft ondernomen op de kantorenmarkt. Deze bedrijven hebben het momenteel druk genoeg om de bedrijfsvoering gaande te houden en dus staan verhuizingen op een laag pitje. Er is wel even sprake van geweest dat ondernemers zich op de markt hebben gewaagd in een poging tot herlocatie. Maar vaak zie je dat ze naar een korte periode weer met de huidige verhuurder om tafel gaan zitten en het lopende contract verlengen. Een groeiende trend die wij constateren, is dat men besluit een deel van de eigen ruimte onder te verhuren. De partijen die wel zijn verhuisd, gaan overigens voornamelijk van groot naar klein, daar waar ze vroeger vaker van klein naar groot verhuisden.”

### **Als de recessie voorbij is, waar liggen in de toekomst dan de kansen in de stadsregio?**

“Het stationsgebied in Arnhem is in de toekomst dé kantorenlocatie. Het is een locatie met uitstraling en ook een locatie waar de grote bedrijven met aanzien naar toe willen. Er zijn wel enkele ontwikkelingen geweest waarbij bijvoorbeeld Akzo Nobel en Arcadis een deel van de bedrijfsvoering verplaatsten naar de Randstad. Dit heeft te maken met de

tendens dat veel bedrijven hun hoofdkantoor toch in de Randstad willen hebben. Het overgrote deel van de bedrijfsvoering blijft echter gewoon in de regio. Op het gebied van werkgelegenheid en vraag naar kantoorruimte verandert er dus vrijwel niets. Voor Arnhem speelt nog mee dat het de provinciehoofdstad is. Partijen kiezen bij het zoeken naar kantoren in de regel vaker voor een provinciehoofdstad met de voordelen van de aanwezige overheid. Zwolle is hiervan ook een voorbeeld.

Daarnaast denk ik dat duurzaamheid bij de ontwikkeling van kantoorlocaties een steeds grotere rol gaat spelen. Vaak nemen ondernemingen de factor duurzaamheid op in het programma van eisen. Veel ondernemers zijn ermee bezig.”

### **De kantorenmarkt kenmerkt zich door groeiende leegstand die steeds structureler van aard wordt. Dit heeft te maken met de huidige conjuncturele situatie. Wat is de aard en omvang van deze problematiek in de stadsregio?**

“De leegstand concentreert zich met name in perifere kantoorlocaties. Deze locaties zijn vaak nogal eenzijdig en belangrijke voorzieningen ontbreken. Het concept van de perifere locaties is een beetje achterhaald. Wat wij momenteel in de markt zien, is dat er duidelijk meer behoefte is aan binnenstedelijke kantoorlocaties. Daar is sprake van gemengde gebieden en daar zijn voorzieningen aanwezig zoals horeca, winkel- en recreatievoorzieningen. Steeds meer gebruikers zijn bereid om het gebrek aan parkeerplaatsen in de binnenstad te accepteren in ruil voor deze voorzieningen. Dit is een positieve ontwikkeling, de binnenstad wordt hierdoor versterkt. De eentonige locaties aan de rand van de stad zijn op lange termijn minder aantrekkelijk.

In de stadsregio is er niet per definitie sprake van probleemgebieden. Het zijn vaak grotere panden die individueel door de stad verspreid staan. Er zijn bijvoorbeeld grote kantoorpanden die in woonwijken gesitueerd zijn. Ook is vaak de leeftijd van het pand een oorzaak van leegstand. Voor dit

soort panden is in mijn optiek herbestemming de beste optie. Denk bijvoorbeeld aan (studenten)huisvesting, hotel of wonen. Gelukkig wordt in zowel Arnhem als Nijmegen voor enkele van dit soort panden al gewerkt aan herbestemming.”

**De structurele leegstand concentreert zich dus in de voorraad met de minste kansen op de markt. Wat moet er nu concreet gebeuren om deze structurele leegstand niet nog groter te laten worden in de toekomst?**

“De markt heeft nu nog een aantal jaren nodig om weer te komen tot een normaal niveau van vraag en aanbod. Hierbij moet een gedeelte van het aanbod worden herontwikkeld of volledig gerenoveerd. Er zijn nu zelfs gebouwen die je helemaal kunt afschrijven; ze doen niet meer mee op de markt. Dit betekent dus in sommige gevallen dat het pand gesloopt zou moeten worden. Voor de eigenaren van dit vastgoed is dit financieel gezien een bittere pil, maar er komt een moment dat je kunt stellen dat je geen huurder meer in je kantoorpand krijgt. Bij binnenstedelijke locaties is er meer kans om op een economisch verantwoorde manier zo’n locatie te herontwikkelen of te herbestemmen. Aan de ene kant is er dus het dure en pijnlijke proces van het herontwikkelen of herbestemmen van incourante panden, aan de andere kant is het belangrijk om nieuwbouwontwikkelingen te temporiseren. Toch is er voortdurend vraag naar hoogwaardige nieuwbouw, waardoor je die niet compleet kunt stilleggen. Deze vraag zul je in de toekomst zoveel mogelijk moeten situeren in de binnensteden en in de bestaande, aangrenzende perifere locaties. Op deze manier creëer je een ‘gezonde’ schaarste in de markt waardoor de herontwikkeling van panden ook vaak aantrekkelijker wordt.”

**Als u de nieuwe colleges van burgemeester en wethouders van de stadsregio gemeenten zou mogen adviseren, wat zou u dan zeggen over de rol van de overheid in het vraagstuk van de structurele leegstand van kantoorpanden?**

“Een belangrijke factor die meeweegt in het investeren in de verouderde kantoorlocaties, is de lange termijn. In de toekomst krijgt Nederland te maken met krimpregio’s. Dit wil zeggen dat in deze regio’s de bevolking en de werkgelegenheid zullen afnemen. De vraag naar kantoormatig vastgoed zal hier ook afnemen en voor de eventuele verouderde kantoorpanden is sloop dan misschien wel onvermijdelijk. Het goede nieuws voor de stadsregio is dat bij ons deze ontwikkeling zeker de komende dertig jaar nog niet zal plaatsvinden. Met andere woorden: het is economisch verantwoord om te investeren in de verouderde locaties. Mijn advies zou dus luiden: gemeenten, pak dit probleem nu aan door minder in te zetten op nieuwbouw op locaties aan de rand van de stad. Concentreer je nieuwbouwplannen op de A-locaties en creëer hiermee schaarste op de markt. Hierdoor wordt het financieel haalbaar om de verouderde locaties aan de periferie die er nog zijn aan te pakken. Wanneer de overheid haar daadkracht laat zien door nieuwbouwontwikkelingen te faseren, zal de markt volgen.”