

Ruim twee miljoen kantormeters uit de markt gehaald

05-01-2016 23:20

Het gaat langzaam maar er is beweging. De kantorenmarkt in Nederland wordt krappere door een recordniveau aan transformaties en de stevige rem op nieuwbouw. Dat meldt Dynamis uit de nog te publiceren jaarrapportage Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2016.

Over de gehele breedte is de kantorenmarkt in 2015 krappere geworden. Waar in het verleden additionele vraag bepalend was voor een daling van de beschikbare kantoorruimte, is zichtbaar dat de huidige daling bijna volledig tot stand komt door kantoortransformaties. Door heel het land worden, in meer of mindere mate, kantoren panden getransformeerd naar (studenten) woningen, hotels, multifunctionele complexen of - zeer recent – noodopvang voor vluchtelingen. Intussen blijft voornamelijk nog sprake van een vervangingsmarkt, waarbij huurders de lagere huren gebruiken om te verhuizen naar hoogwaardigere kantoorruimte. Bij een nieuwe verhuring laten kantoorgebruikers vaak nog steeds meer vloeroppervlakte achter dan men opneemt. De effectieve opname blijft derhalve gering.

Daling leegstand

Op 1 januari 2016 staat nog 6.914.500 m² kantoorruimte te huur of te koop in de 24 geanalyseerde regio's. Dit betekent een daling van 5% ten opzichte van vorig jaar. In de vier grote steden is de aanboddaling groter dan in de overige regio's. In die steden ligt het aanbod van kantoorruimte 6% lager. Opvallend is dat in Den Haag, in tegenstelling tot de andere drie grote steden, het aanbod juist is gestegen.

De aanboddaling kent twee belangrijke oorzaken. Waar in het verleden veel kantoren werden toegevoegd door nieuwbouw, blijkt uit de cijfers dat het aantal toevoegingen sterk daalt. In 2012 bestond nog 12% van het totale aanbod uit nieuwbouw, nu is dit teruggelopen tot 2%. Het stringente beleid van provincie en gemeenten op nieuwbouw is zodoende duidelijk zichtbaar in de aanbodcijfers. De belangrijkste reden van de aanboddaling ligt echter in de sterke toename van het aantal transformaties. Het afgelopen jaar is in de 24 door Dynamis geanalyseerde regio's 720.000 m² kantoorruimte onttrokken ten behoeve van transformatie. De fors toegenomen druk op de woningbouw in de stedelijke gebieden, drijft ontwikkelaars en beleggers tot een nieuw transformatierecord. Over een vijfjaarsperiode is intussen ruim 2,1 miljoen m² kantoorruimte onttrokken aan de markt. Dit kan gezien worden als een goede ontwikkeling, waarmee de marktverhoudingen in een duurzamer evenwicht komen.

Trek naar centrum en hoogwaardige kantoorlocaties

Het totale opnamevolume komt over heel 2015 uit op 1.082.070 m². In vergelijking met vorig jaar is het opnamevolume licht gedaald. Het totale opnamevolume lag vorig jaar net boven 1,13 miljoen m². In de vier grote steden wordt 63% van het totale opnamevolume opgenomen. Noemenswaardig is de opnamestijging in Rotterdam van bijna 60% ten opzichte van vorig jaar.

Op de gebruikersmarkt is een duidelijke tendens zichtbaar waarbij kantoorgebruikers zich meer vestigen in het centrum van de stad of nabij belangrijke openbaarvervoersknooppunten en diverse voorzieningen. De huurprijzen die in de afgelopen jaren zijn gedaald, zorgen ervoor dat de vraag naar dit type locaties toeneemt. Dit zorgt voor een duidelijke trek van huurders van de randgemeenten naar centrumgebieden. Voorts is zichtbaar dat meerdere vestigingen worden samengevoegd tot één vestiging. In beide trends daalt het negatieve effect veelal neer bij de randgemeenten en op monofunctionele kantoorlocaties. Er vindt dus een duidelijke schifting plaats tussen hoogwaardige locaties en locaties waar de vraag (structureel) lijkt te verdwijnen.

Verwachtingen afhankelijk van kwaliteit van het aanbod

De verwachting is dat het aanbod, ingegeven door toekomstige transformaties, verder zal dalen. Door de geraamde economische groei zal de vraag naar kantoorruimte ook langzaamaan weer toenemen. Het aantal startende bedrijven neemt gestaag toe, terwijl het aantal faillissementen daalt en intussen onder het niveau van vóór 2008 ligt. Voorts neemt ook het aantal vacatures in de kantoorgerelateerde branches toe. Tegenover deze positieve ontwikkelingen staat het feit dat veel bedrijven de werkgelegenheidsgroei eerst opvangen binnen de huidige gehuurde vloeroppervlakte. De potentiële opnamegroei zal dan ook als eerste merkbaar zijn bij de opnames van kleinere kantoormetrages door nieuwe opkomende bedrijven. In veel regio's is de stijging van dergelijke metrages al zichtbaar, opvallend is dat uit de cijfers blijkt dat in de Randstad dit opnamecijfer achter lijkt te blijven. De verklaring hiervan lijkt simpelweg te liggen in de sterke toename van het aanbod van flexibele kantoorruimte in business centers binnen de Randstad. Een deel van de vraag naar kleine kantoorruimte komt derhalve in dergelijke centers terecht.

Voor de toekomstige opnameniveaus zal steeds meer de kwaliteit van het aanbod doorslaggevend zijn. Nu al is zichtbaar dat in enkele regio's en deelgebieden de kwaliteit van de aangeboden panden verouderd en de locatie onvoldoende aansluit bij de vraag. Een deel van het aanbod kan zodoende niet concurreren met de huidige huisvesting van veel huurders. De verwachting is dan ook dat, gedwongen door een gebrek aan kwalitatief hoogwaardig aanbod, de verhoudingen tussen huurverlengingen en verhuizingen de aankomende jaren zullen veranderen.

Spreekt dit onderwerp u aan? Dan hebben we een bezoektip voor u. Op 29 maart komt de wereld van transformaties bij elkaar in Amsterdam om de kansen te bespreken. Minister Blok is aanwezig om de aanwezigen toe te spreken over de plannen van het Rijksvastgoed. [KLIK OP DEZE LINK VOOR MEER INFORMATIE.](#)

Rogier Hentenaar