VASTGOED JOURNAAL

Lamberink Makelaars & Adviseurs - 'Hier is nog ruimte beschikbaar die betaalbaar is'

03-12-2019 10:19



Is de vastgoedsituatie in een provincies als Drenthe zoveel anders dan, zeg, in de Randstad? Wat merkt de bouw hier van de stikstofcrisis en de PFAS problematiek? En hoe ontwikkelt de markt zich? Wordt er geprofiteerd van de aantrekkende economie? We spreken erover met Esther Heemstra en Gerard Bakker van Lamberink Makelaars & Adviseurs, allebei werkzaam op het gebied van bedrijfsonroerendgoed, waarbij de focus van Esther ligt op Assen en die van Gerard op Emmen.

"In Assen is het einde van de transformatiegolf nog niet in zicht."

De basis van Lamberink ligt in Assen waar Harry Lamberink in 1988 startte met zijn makelaardij. In de decennia erna groeide de onderneming uit tot een top 20 speler met 70 medewerkers en acht vestigingen in noordoost Nederland. Lamberink Makelaars & Adviseurs is een full-service kantoor waar men terecht kan voor woning- en bedrijfsmakelaardij, nieuwbouw, hypotheken en verzekeringen. De bedrijfsmakelaardij vindt plaats vanuit de vestigingen Groningen, Assen en Emmen. Lamberink maakt deel uit van het Dynamis netwerk, een samenwerkingsverband van dertien regionale makelaars in Nederland dat de perfecte combinatie biedt van regionale expertise en een onderlinge uitwisseling van de opgedane deskundigheid en ervaringen. Volgens Esther Heemstra profiteert Lamberink vooral wat betreft de bedrijfsmakelaardij van landelijke opdrachten: ”De Dynamis partners verwijzen opdrachten waar mogelijk aan elkaar door. Ook onze taxatieafdeling voor

bedrijfsmatig vastgoed, waar 3 taxateurs werkzaam zijn, profiteert van landelijke opdrachten die via Dynamis Taxaties Nederland, DTN, verworven worden.”



MKB-makelaar
Lamberink is actief in de volle breedte van de bedrijfsmatig vastgoedmarkt in het Noorden. Esther Heemstra: “Hoewel we zeker ook ervaring hebben met grootschalige kantoor-, winkelcomplexen en distributiecentra, ook ten aanzien van beleggingen, zijn wij vooral een MKB- makelaar. In het Noorden is dat dat toch de belangrijkste markt. We hebben in dit segment een gevarieerde portefeuille van kantoren, winkelpanden en bedrijfsruimtes.

"Wij ondervinden als vastgoedadviseurs veel hinder van de voorzichtigheid bij geldverstrekkers."

Volgens Heemstra vindt er op het ogenblik een verschuiving plaats vanuit Groningen richting Assen. “Dat zien we met name in de woningmakelaardij, want Groningen heeft wat betreft de werkgelegenheid een aardige groei doorgemaakt, maar is op de woningmarkt een beetje achtergebleven. Dat merken we hier in Assen. Prijzen zijn in Groningen hoger en het aanbod is kleiner.” Een belangrijke trend die Esther Heemstra constateert in Assen is de transformatie van kantoorruimte tot appartementen. “Door de groeiende vraag naar woonruimte is de welwillendheid bij de gemeente om hieraan mee te werken groot.” Volgens een voorzichtige schatting van haar gaat het toch zeker om zo’n drie a vierhonderd appartementen. Waarmee ook Assen aansluit bij een landelijke trend dat bedrijfsruimte wordt getransformeerd tot woonruimte. Een trend die overigens een beetje op haar retour is. Zeker in de grote steden, waar alweer een groeiende vraag is naar kantoorruimte in de binnenstad. Het liefst nabij ov knooppunten.

VASTGOED JOURNAAL



In Assen is het einde van de transformatiegolf nog niet in zicht, aldus Heemstra. Zij ziet dat niet alleen in Assen maar ook in Emmen bij verhuizing meer kantoorruimte wordt achtergelaten dan wordt opgenomen, waardoor het aanbod stijgt. Heemstra: “Een eenduidige verklaring hiervoor is moeilijk te geven. Je ziet wel dat thuiswerken populairder wordt en dat verschillende partijen die verspreid zaten, hun activiteiten hebben geconcentreerd op één plek.” En hoewel het optimisme aanwezig is bij ondernemers, is de financierbaarheid een lastig punt, volgens Heemstra. “Wij ondervinden als vastgoedadviseurs veel hinder van de voorzichtigheid bij geldverstrekkers. Dat speelt een grote rol bij het realiseren van nieuwe bedrijfsruimte.” Wanneer het gaat om retail is er geen reden tot klagen, aldus Heemstra. Er is sprake van leegstand, maar er zijn voldoende initiatieven bij eigenaren om het tij te keren. Volgens haar is de gemeente welwillend, maar er zou flexibeler omgesprongen moeten worden met zaken als herbestemming.

Daarnaast zou zowel in Assen als in Emmen het betaald parkeren moeten worden afgeschaft om winkelen aantrekkelijker te maken. Heemstra: “Het zou ook een positieve invloed hebben op de waarde van panden, waardoor ondernemers meer bereid zijn om bij te dragen aan een verbetering van het winkelklimaat.”

VASTGOED JOURNAAL



Olie en gas
Gerard Bakker: “Mijn focus ligt op Emmen en dat is een enorme bedrijvige stad met veel maakindustrie, maar ook veel bedrijven in de olie- en gassector, mede omdat hier in het nabije Schoonebeek de bakermat ligt van de oliewinning in Nederland. De toelevering van de olie-industrie van heel West Europa zit voor een groot deel in Emmen. Iedereen kent natuurlijk de bekende jaknikkers waarmee het zwarte goud werd opgepompt.” Behalve de direct aan de olie- en gaswinning gerelateerde industrie, is er in Emmen ook veel farmaceutische industrie en veel onderzoek, aldus Gerard Bakker, plus de nodige activiteiten op het gebied van logistiek en transport. “Er is door de aantrekkende economie behoefte aan bedrijfsruimte. De woningmarkt is een jaar of twee, drie geleden al opgeveerd en nu zie je ook dat de bedrijfsonroerendgoed markt opleeft. Panden die wel lang in de verkoop en verhuur hebben gehad, worden nu verkocht en verhuurd.”

Trek naar het oosten

"Zelf merk ik dat bedrijven uit het westen van Nederland zich steeds vaker oriënteren op het oosten en noorden van het land."

Volgens Bakker is er op dit moment zelfs een zekere schaarste, maar omdat nieuwbouw duur is en veel ontwikkelingstijd kost, wordt eerst het bestaande vastgoed ingevuld. Er is overigens voldoende ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. De gemeente Emmen heeft vele hectares braakliggend bedrijventerrein in bezit waar gebouwd kan worden. Vervolgens bevestigd Bakker het beeld dat ook wordt geschetst door makelaars in Leeuwarden en Arnhem: “Zelf merk ik dat bedrijven uit het westen van Nederland zich steeds vaker oriënteren

op het oosten en noorden van het land. Hier is, in tegenstelling tot de Randstad, nog ruimte beschikbaar die betaalbaar is. En er is voldoende arbeidskracht aanwezig. Meer dan in de Randstad. De werkgelegenheid neemt daardoor toe in deze regio. Groningen is de economische motor van de regio, maar Emmen is een goede tweede."



Slagvaardige overheid

Tot slot komt Bakker te spreken over wat er beter kan in Nederland en dan met name de rol die de overheid speelt. "De logica van de bestemmingsplannen ontgaat mij soms wel eens. Ik begrijp best dat de overheid sturing wil houden op de ruimtelijke ordening, maar je kunt er ook in doorschieten. Door starheid van de overheid en een zekere willekeur staan panden soms veel langer leeg dan nodig is, waardoor ze waarde verliezen en dan uiteindelijk tegen de vlakte gaan. Daar begrijp ik niks van. Als je het hebt over duurzaamheid, zou het toch mogelijk moeten zijn om bestemmingen makkelijker te wijzigen, al was het maar tijdelijk. Ook de besluitvaardigheid van de overheid houdt geen gelijke tred met de ontwikkelingen in het bedrijfsleven. Het nemen van beslissingen kost vaak veel te veel tijd."

Redactie