

Zeepbel aan leegstaande kantoren dreigt te knappen

11-12-2009 15:05

Beleggers moeten zich realiseren dat de waarde van leegstaand vastgoed niet zo hoog is als in de boeken staat. Alleen al in de kantorenmarkt staat momenteel zo'n 5 miljoen vierkante meter structureel leeg en lijkt daarmee onverhuurbaar. Deze structurele leegstand vertegenwoordigt een (boek)waarde tussen de 5 en 10 miljard euro. Als ik daarbij het leegstaande bedrijfstvastgoed op bedrijventerreinen optel, kom ik tot schrikbarende getallen. Dit leegstaande vastgoed staat nog te optimistisch gewaardeerd in de boeken. Daarmee hangt er een enorme zeepbel boven de financiële markten.

Dat zegt Ronald Daalman van PRC, onderdeel van advies- en ingenieursorganisatie ARCADIS. "De oorzaak van deze zeepbel is de structurele ontkenning van het probleem dat eigenlijk al jaren boven de markt hangt. Ondanks signalen dat er iets moest worden gedaan met de leegstaande gebouwen (bijvoorbeeld vanuit de universiteiten) is de vastgoedwereld op de economische golf van de afgelopen jaren vrolijk en onbezorgd mee gesurft, door elk jaar tussen de 1 en 2 procent vierkante meter aan de vastgoedvoorraad toe te voegen. Huurders werden verleid naar nieuwe locaties te verhuizen met aantrekkelijke incentives. Beleggers kregen als lokkertje hogere aanvangshuren dan reëel was. Ze investeerden zonder zich te bekommeren om wat achterbleef. Nu de economische golf als een tsunami doordendert, wordt duidelijk dat deze hit and run mentaliteit niet meer werkt. De projectontwikkelaars zijn dan ook in grote verwarring en proberen hun grenzen te verleggen door het in duurzaamheid en bestand vastgoed te zoeken. Of ze houden er gewoon mee op. Hun traditionele rol in de vastgoedbranche is uitgespeeld."

"Ondertussen zitten beleggers met het te hoog gewaardeerde vastgoed in hun portefeuille. Natuurlijk hopen ze op nieuwe huurders in de veelal versnipperde leegstaande kantoren. Die kans is echter klein, want de beleggingswaarde is bepaald op basis van aanvangshuren. Er moet dus een omslag plaatsvinden in de waarderingsmethode. Hiervoor moeten beleggers door de zure appel heen bijten en de boekwaarde van het vastgoed afwaarderen naar de werkelijke waarde."

"De afwaardering maakt uiteindelijk de herontwikkeling van gebouwen en bedrijventerreinen mogelijk, doordat de herontwikkeling eindelijk haalbaar wordt. Een extra impuls moet vanuit de provinciale overheid komen, die de regierol op zich neemt. Een andere stimulans is het verplicht stellen van verduurzaming van bestaande gebouwen. De overheid moet een vastgoedcompensatieregeling verplicht stellen om leestand tegen te gaan. Voor elk nieuw gebouw in het land moet er een leegstaand gebouw uit de voorraad verdwijnen of worden herontwikkeld tot een andere functie. Hierdoor krijgt het bestaande vastgoed een hogere waarde en is de zeepbel niet zo groot als nu het geval is. Maar zelfs in dat geval zijn forse afwaarderingen onontbeerlijk."