

‘Kantorennieuwbouw is onterecht een vies woord geworden’

Eva Rooijers

Woensdag 6 juli 2016, 06:00

Er moeten snel nieuwe kantoren bijgebouwd worden, ook zonder dat vooraf al huurders zijn aangetrokken. Anders zit de gemeente Amsterdam over twee jaar met een groot tekort aan ruimte, waarschuwt vastgoed vastgoedadviseur CBRE. ‘Dat is slecht voor de economie.’ Vijf vragen over de kantorenmarkt in Amsterdam.

De leegstand in grote kantorenlocaties in Amsterdam loopt hard terug, blijkt uit cijfers van vastgoedadviseur CBRE. Lege kantoorvloeren in het centrum en het populaire zakendistrict Zuidas werden altijd al snel verhuurd. Maar in gebieden waar jaren terug vooral bedrijven wegtrrokken zoals Sloterdijk of Zuid-Oost worden nu ook veel leegstaande m2 verhuurd uit leegstand. Dat cijfer is te zien in het staafbalkje. De leegstand daalt zelfs zo hard dat CBRE verwacht dat er over twee jaar krapte dreigt te ontstaan.

1. Een kantorentekort? Er was toch juist leegstand?

Wie Rudolf de Boer van vastgoedadviseur CBRE hoort waarschuwen voor een kantorentekort, moet even met de ogen knippen. Tekort? De kantorenmarkt wordt toch juist geplaagd door een alsmaar oplopende leegstand? ‘Ja dat was de afgelopen jaren het geval. Maar in Amsterdam loopt die leegstand inmiddels zo hard terug dat er over twee jaar een tekort dreigt te ontstaan’, zegt De Boer.

Veel oude kantoren zijn getransformeerd tot hotel, studentenflat op appartementencomplex. In 2015 kreeg maar liefst 245.000 m2 een nieuwe bestemming, in 2014 was dat 117.000 m2, blijkt uit cijfers van vastgoedadviseur JLL.

Door de aantrekkende economie en het aantrekkelijker maken van kantorenlocaties worden ook steeds meer lege kantormeters verhuurd, ook in voorheen impopulaire gebieden zoals Sloterdijk en Zuidoost Arena. In Sloterdijk is vorig jaar 44.400 m2 uit leegstand verhuurd. ‘Als je die lijn doortrekt is het niet meer dan logisch dat daar over twee jaar net zo weinig ruimte is als nu in het centrum of aan de Zuidas’, zegt De Boer. Daar ligt de leegstand rond een ‘gezonde’ 5%. Tekenend is dat de tophuren in Sloterdijk beginnen te stijgen.

2. Dan huren bedrijven toch een kantoor in Rotterdam of Utrecht waar nog wel veel leegstand is?

‘Amsterdam heeft nu eenmaal een veel grotere aantrekkingskracht op bedrijven dan andere steden’ zegt De Boer. Grote internationale bedrijven kiezen tussen Amsterdam, Londen of Frankfurt. Ook veel jonge creatieve bedrijven willen in Amsterdam zitten.’

Leon van Leersum van Redept, dat zakelijke huurders bijstaat, schaart zich achter het pleidooi van De Boer. ‘Het is een stupide gedachte om niet nieuw te bouwen omdat we nog zo veel oude kantoren elders in het land hebben. In de Riekerpolder in Amsterdam zullen er ook wel een paar heel oude kantoren leeg blijven staan. Maar een kantoor is uiteindelijk gewoon een productiemiddel voor een bedrijf, dat je gebruikt om talent aan te trekken en je werknemers goed te laten functioneren. Je kiest er toch ook niet voor om de computers niet te vervangen omdat ergens in een kast nog een stapel stoffige pc’s uit 1980 ligt? Dat snapt iedereen.’

3. Wat zijn de gevolgen als er daadwerkelijk een tekort ontstaat?

‘Het is ongelooflijk belangrijk voor de economisch ontwikkeling van Amsterdam dat bedrijven hier goede kantoorruimte kunnen vinden’, zegt De Boer. Hij wijst erop dat Amsterdam door de Europese Commissie is uitgeroepen tot hoofdstad van de Europese innovatie. ‘Als je innovatieve start-ups wilt kunnen blijven aantrekken, moet er wel betaalbare kantoorruimte zijn. Voorheen konden deze bedrijven vaak goedkoop terecht in leegstaande kantoren. Dat wordt lastiger nu de huurprijzen op meerdere plekken stijgen.’

Ook bestaat de kans dat grote internationale bedrijven niet naar Amsterdam komen. ‘Dat zou ongelooflijk zonde zijn’, zegt Van Leersum. ‘Amsterdam kan de ambitie om grote bedrijven weg te lokken uit Londen dan ook wel op de buik schrijven. Die bedrijven willen vaak op de beste plekken zitten, zoals de Zuidas en het centrum. Daar is het nu al moeilijk om grote ruimtes van meer dan 5000 m² te huren.’ In groot Amsterdam is de leegstand nog wel 12,9%, maar die is heel verspreid over de stad. Voor bedrijven die al gevestigd zijn in Amsterdam wordt het lastig om uit breiden.

4. Waarom wordt er bijna niet nieuw gebouwd?

De gemeente staat bijna geen nieuwbouw meer toe. Dat beleid heeft bijgedragen aan het herstel van de kantorenmarkt, stelt De Boer. Maar volgens hem is het nu tijd voor een ommezwaai. ‘De gemeente moet vaart maken met het uitgeven van grond. Ook als er nog geen huurder is, zouden nieuwe kantoorontwikkelingen moeten worden toegestaan volgens De Boer.

Dat dringt volgens hem nog maar moeilijk tot betrokken partijen door, omdat de leegstand in de voorgaande jaren veel pijn heeft gedaan. ‘Nieuwbouw is onterecht een vies woord geworden.’

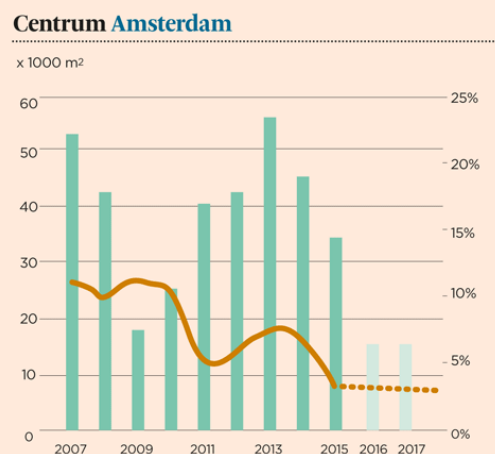
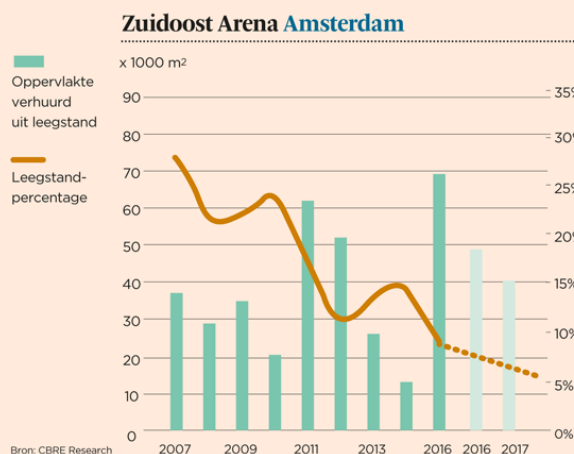
Op dit moment verrijzen alleen aan deZuidas een paar nieuwe kantoren, diebovendien al voor een groot deel zijnvoorverhuurd. ‘Er moet veel meer worden gebouwd om aan de toekomstige vraag tevoldoen’ zegt De Boer. De kantoorgebondenwerkgelegenheid groeit tot 2020 met 1,5% per jaar. Er is jaarlijks behoefte aan 100.000 tot 200.000 m² om de groei aan nieuwebedrijvigheid op te vangen. Dit kan op de korte termijn nog uit de bestaande leegstand, maar niet voor lang meer.’

5. Bouwen we dan niet voor leegstandover tien jaar?

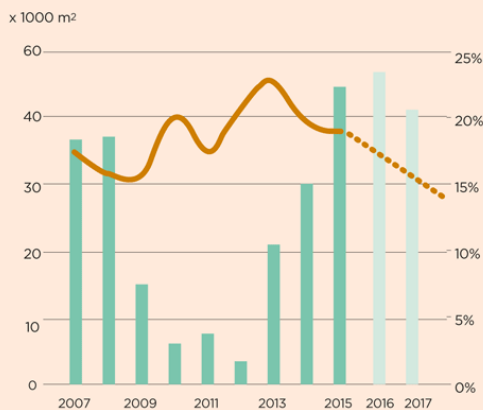
‘Het is een duivels dilemma’, zegt VanLeersum. ‘Je moet bedrijven nu goede kantoormruimte kunnen bieden. Maar hebbende ze die ruimte over tien of vijftien jaar ook nodig?’ Hij voorspelt dat de vraag naar kantoormruimte op de lange termijn drastisch gaat slinken door de automatisering. ‘Het is lastig om in te schatten hoeveel er nieuw gebouwd kan worden zonder dat je over een decennium weer met een gigantisch leegstandsprobleem zit.’

Van Leersum verwacht dat de nieuwbouw hoe dan ook opgevoerd gaat worden de komende jaren. ‘Het model is simpel: als projectontwikkelaars, banken, beleggers en gemeenten er geld aan kunnen verdienen, gaat er nieuw gebouwd worden.’

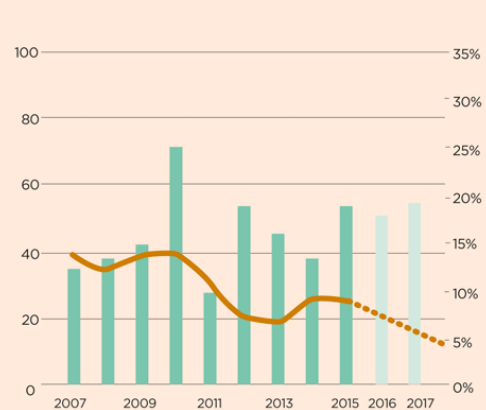
Cees-Jan Pen, lector Brainport aan de Fontys Hogescholen, pleit ervoor dat een gedeelte van het geld dat met nieuwbouw wordt verdiend in een duurzaamheids- of transformatiefonds te stoppen. Daaruit zouden kansloze kantoren die nooit meer verhuurd gaan worden omgebouwd kunnen worden tot woningen. ‘Amsterdam heeft ook een enorme woningopgave. Op de plekken waar kantoren komen, kunnen geen woningen worden gebouwd. Het risico bestaat dat de groene gebieden anders moeten wijken.’



Sloterdijk Amsterdam



Zuidas Amsterdam



Reactie gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam ziet op dit moment nog geen krapte, laat een woordvoerder weten in een schriftelijke reactie.

‘Bedrijven die zich in een bestaand of nieuw te bouwen kantoor willen vestigen kunnen daarvoor terecht bij de Kantorenloods. Dat loket houdt zich volgens de woordvoerder actief bezig met het ‘creëren en faciliteren van kwalitatieve kantoorruimte.’

De woordvoerder wijst er op dat al verschillende kantoorgebouwen die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd, zijn herontwikkeld tot duurzame kantoorgebouwen. ‘Voorbeelden hiervan zijn te vinden in de hele stad, zoals Rivierstaete aan de Amsteldijk en Prins & Keizer aan de Vijzelgracht. In Amsterdam worden ook nieuwe kantoren gebouwd, zoals The Edge op de Zuidas.’ Dat kantoor van accountants- en adviesbureau Deloitte is in 2014 opgeleverd.

Amsterdam staat nieuwbouw alleen onder strikte voorwaarden toe. Zo moet er voor een groot deel van het gebouw al een nieuwe huurder zijn aangetrokken.



Eva Rooijers

Eva Rooijers werkt sinds 2013 bij Het Financieele Dagblad. Ze schrijft over vastgoed, infrastructuur en openbaar vervoer.