

BINNENLAND KANTOREN

KANTOREN / LEEGSTAND / NEPROM

Neprom positief over leegstandsplannen VROM

De grote Nederlandse projectontwikkelaars hebben via branchevereniging Neprom positief gereageerd op de plannen van demissionair minister Tineke Huizinga van VROM om de kantorenleegstand tegen te gaan.

DEN HAAG - Er mogen in de toekomst alleen nog nieuwe kantoren worden gebouwd wanneer er aantoonbaar geen alternatieven zijn binnen de bestaande kantorenparken, zo heeft Huizinga laten weten. Ook moeten leegstaande kantoren voor minimaal tien jaar een woonbestemming kunnen krijgen. Nu kan dat voor vijf jaar. In Nederland staat 6,7 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg. Dat komt volgens VROM overeen met de omvang van de binnenstad van Amsterdam. Volgens het ministerie wacht een op de zeven kantoren

momenteel op een huurder en staan kantoren steeds langer leeg. Bij provincies en gemeenten liggen ondertussen plannen klaar voor nog eens 6 miljoen vierkante meter nieuwe kantoorruimte. Als het beleid niet verandert, neemt het aanbod aan kantoorruimte de komende jaren met 15 procent toe. 'Het is toch te gek voor woorden dat we onbekommerd blijven bouwen als er nog kantoorruimte met een oppervlakte van 960 voetbalvelden leeg staat', stelt Huizinga. 'Dat is onverantwoorde verspilling van de schaarse ruimte in ons land.'

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) brengt op haar verzoek snel in kaart wat de oorzaken van de verschillende soorten leegstand zijn. Ook gaat Huizinga nog voor de zomer in gesprek met beleggers, ontwikkelaars en overheden om een gezamenlijk plan van aanpak te maken. In een reactie zegt NEPROM-directeur Jan Fokkema dat de Neprom-leden de maatschappelijke weerstand tegen de grote leegstand terwijl er toch nog nieuwe kantoren worden gebouwd, begrijpt. 'Dit is een probleem dat zich al enige jaren aandient en een gecombineerde aanpak noodzakelijk maakt.'

Fokkema noemt een aantal punten die hierbij van belang zijn: 'Allereerst moeten we voorkomen dat de nieuwbouw van kantoren op slot gaat. Er zullen altijd ondernemingen zijn die om heel acceptabele redenen het noodzakelijk vinden om voor nieuwbouw te kiezen. Maar we moeten zeker af van gemeenten die met elkaar in concurrentie gaan om steeds maar meer nieuwe kantoorruimte toe te voegen. Er zal dus een betere afstemming nodig zijn, waarbij de provincies een toezichhoudende rol moeten hebben. Dus restrictiever zijn in gronduitgiftes.'

Andere mogelijke oplossingen zijn volgens Fokkema flexibiliteit bij functieverandering en het slechten van fiscale barrières: 'De Belastingdienst zou bijvoorbeeld veel pro-actiever kunnen gaan optreden in de samenhang tussen BTW en overdrachtsbelasting. Dat kost ook geen geld. Verder moeten de beleggers accepteren dat 2 tot 3 miljoen aan nu leegstaande kantoorruimte nooit meer zal worden opgevuld. Dat moet worden vertaald naar lagere waarden. Dat kan door versneld afschrijven, maar bijvoorbeeld ook door het straffen van leegstand.'

WONINGEN / EU / BEZWAAR

Woningcorporaties protesteren tegen EU-beschikking

DEN HAAG - Eind april hebben 133 Nederlandse woningcorporaties een bezwaar ingediend tegen een beschikking van de Europese Commissie (EU). In de beschikking staat dat woningcorporaties alleen nog maar sociale huurwoningen mogen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro per jaar.

Volgens de woningcorporaties worden zo vooral tweeverdieners gedwongen een huis te kopen of in het duurdere segment te huren. De

woningcorporaties vinden bovendien dat volkshuisvesting een Nederlandse aangelegenheid zou moeten zijn. Ria Koppen, directeur Bedrijfsvoering van woningcorporatie Haag Wonen: 'Brussel heeft zich bemoeid met zaken waarover ze niet gaat. Daarmee sluit Europa een grondige discussie uit over de woningmarkt in het Nederlandse parlement. De gevolgen zijn direct voelbaar voor starters op de woningmarkt, maar de uitwerking op lange termijn is voor meer groepen desastreus. Toewijzing op inkomen leidt tot inkomenswijken en

duis tot segregatie. Bovendien wordt geen rekening gehouden met de grote regionale verschillen.'

De woningcorporaties bouwen een groot deel van alle woningen. De beschikking leidt daarom tot stagnering in de bouw. De beschikking treft daarbij vooral huishoudens met een bescheiden middeninkomen, menen de woningcorporaties. Deze ongeveer half miljoen huishoudens dreigen door de maatregel van de Europese Commissie in de brede kloof te vallen tussen huur- en koopmarkt.

ESTAFETTE

Hans van Tellingen



Succes- en faalfactoren winkelcentra

Ik ga vaak mee met studiereizen georganiseerd door de NRW (Nederlandse Raad van Winkelcentra) en SSM Retail Platform. Fantastisch. Leuk. En goed voor je netwerk. Dan worden prachtige vaak net opgeleverde winkelcentra bezocht. Wat mij opvalt is de zelfgenoegzaamheid van sommige reisgenoten: 'Dit is niks' of 'Dit kunnen wij veel beter'. Ik moet dan altijd mijn wenkbrouwen fronsen. Mijn indruk is juist dat er in het buitenland mooier, spannender en grootser wordt ontwikkeld. Opvallend genoeg vaak door een Nederlandse ontwikkelaar. Waarom kunnen Nederlandse ontwikkelaars in Nederland vaak niet het niveau bereiken, dat zij wel in het buitenland halen? Is het ons rigide beleid voor Distributie Planologisch Onderzoek? Is het ons gepolder? Is het onze neiging tot grauwe middelmaat? Of onze 'ons ben zunic' -mentaliteit? Waarschijnlijk wel. En als we dan toch in Nederland proberen er iets heel moois van te maken functioneert een dergelijk centrum vaak juist niet zo goed. Ik noem maar geen namen. Want de goed functionerende planmatig opgezette winkelcentra in Nederland zijn niet mooi en glanzend. Maar ze hebben wel veel bezoekers en generen mooie omzet. 'Werkpaarden' zijn het, volgens een van onze klanten. Een winkelcentrum als Alexandrium in Rotterdam doet het uitstekend. Of een wijkcentrum als Groenhof in Amstelveen. Ook Kronenburg in Arnhem is een centrum waar het geld stroomt en de bezoekers blijven komen. Vaak betreft dit juist oudere centra uit de jaren zestig, zeventig en vroege jaren tachtig. Centra die op de juiste plek staan. Veel nieuwere centra doen het vaak minder goed. Al zijn er wel uitzonderingen. Een Stadshart Amstelveen is een grote hit. De Koopgoot doet de (bij)naam eer aan. En het Stadshart Almere (Citymall Almere) heeft een gouden toekomst. Dit zijn prima centra, doordat zij voortborduren op bestaand succes. Ze staan op de goede locatie. En de uitvoering is goed geweest (dat is wat anders dan een architectuurprijs willen winnen). Waarmee ik aankom bij de kern van dit verhaal. 'Het' gebeurt in onze binnenste-

PUBLIEK / OLYMPISCHE SPELEN / AMSTERDAM

VROM: Nederland geschikt maken voor Spelen van 2028

AMSTERDAM - Het ministerie van VROM heeft de aftrap gegeven voor het ontwerp van een Olympische Hoofdstructuur. Doel is om de eventuele organisatie van de Olympische Spelen in 2028 aan te grijpen voor een duurzame en aantrekkelijke ruimtelijke ontwikkeling van Nederland.

Het Olympische Nederland van 2028 moet een land zijn met een goed leefklimaat, voldoende sportaccommo-

daties en een goede mobiliteit. VROM koos de combinatie One Architecture en Zwarts & Jansma Architecten om de Olympische Hoofdstructuur van Nederland te ontwerpen. In elk geval komt er een megastadion in Rotterdam voor Feyenoord en wordt het Olympisch stadion in Amsterdam herontwikkeld. Nederland beslist pas in 2016 of het zich kandidaat stelt voor de Olympische Spelen. Het IOC zal pas in 2020 beslissen over de toewijzing van de Spelen van 2028.

KANTOREN / HUURPRIJZEN / NVM

NVM ziet geen herstel kantorenmarkt dit jaar

NIEUWEGEIN - In 2010 zal de kantorenmarkt naar verwachting nog geen duidelijk herstel tonen. Bezuinigingen bij de overheid en het bedrijfsleven maken het onwaarschijnlijk dat de kantorenverhuur op de vrije markt opleeft.

Dit blijkt uit het jaarlijkse Kantorenmarktonderzoek van NVM Bedrijfs Onroerend Goed (BOG), sinds kort: NVM Business. Een meerderheid van de aangesloten bedrijfsmakelaars verwacht dat leegstand, onverhuurbare kantoorruimte en incentives dit jaar zullen toenemen. Het aantal kantoren dat te koop of te huur stond, nam het afgelopen jaar snel toe. Eind 2009 overtrof het aanbod bijna zes keer de vraag. De makelaars denken dat in 2010 vooral de vraag naar grotere kantoorruimten uitblijft. Aanzienlijk positiever zijn zij over de markt voor kleinere kantoorruimten onder de 500 m². De NVM schat dat in 2009 de huurprijzen van bestaande kantoren gemiddeld met ongeveer 4 procent zijn gedaald. Omdat huurvrije periodes en andere incentives niet zijn meegerekend, is die daling feitelijk waarschijnlijk groter.

De huurprijzen van nieuwe kantoren wisten zich in 2009 goed te handhaven. Hier en daar was zelfs een stijging mogelijk. De gemiddelde huurprijs van nieuwe kantoorruimte lag vorig jaar op 171 euro per vierkante meter, terwijl voor bestaande kantoorruimte gemiddeld 142 euro per vierkante meter werd betaald.

In 2009 kwam er 30 procent meer kantoorruimte op de markt. De beschikbare kantoorruimte liep op tot 6 miljoen vierkante meter. De vraag naar kantoorruimte daalde met 13 procent naar 1,1 miljoen vierkante meter. Reden is dat veel bedrijven moesten inkrimpen. Fusies en concentratiebewegingen zorgden daarnaast dat veel meer kantoorruimte overtoelig werd.

Oude kantoorruimten handhaven waar eigenlijk geen vraag naar is, is ook slecht voor de ontwikkeling van de markt. Evert Jan Eggink, voorzitter NVM Business: 'Veel beleggers bieden extra incentives aan. Maar die dragen niet wezenlijk bij aan het tegengaan van de leegstand.' Volgens de NVM zijn herbestemming en renovatie in veel gevallen de beste oplossingen om leegstand tegen te gaan.

den. Of 'het' gebeurt juist in de periferie. Binnensteden blijven het kloppend hart van de Nederlandse retail. Alleen hier komen de beleving, het vermaak en het echte winkelen tot zijn recht. Verhalen over grote concurrentie van het internet en teruglopende bezoekersaantallen van de binnenstad zijn niet aan de orde. Planmatig opgezette centra in de periferie blijven echter ook kansrijk. En ze mogen best ogen als enigszins plumpe koopdozen. Een fors aantal grote stadsdeelcentra en grote wijkcentra voldoet prima, vooral voor de dagelijkse boodschappen. Waarbij het gros van de consumenten liever ketens ziet dan 'couleur locale' (hooguit worden lokale ondernemers gewaardeerd als aanvulling op de Hema en Blokker, die er in ieder geval moeten zitten). Nederland een saai land qua winkelen? Ja! In ieder geval als het planmatig ontwikkelde centra betreft. Maar dat is niet erg. Houd de efficiënte koopdozen intact. En maak ze niet al te luxe. Het plezier, met her en der een vleugje exclusiviteit, vinden wij in de binnenstad. En als je daar iets ontwikkelt: heb respect voor historische omgeving. Succes verzekerd. Het is dus maar de vraag of we veel kunnen leren van de prachtige winkelpaleizen in het buitenland. Nederland is een buitenbeentje. Ook als het gaat om winkelen. Mooi toch?

OVER DE AUTEUR

Hans van Tellingen (43) is economisch geograaf en directeur/eigenaar van Strabo, Marktonderzoek en Vastgoedinformatie. Strabo is de belangrijkste uitvoerder van passanten- en koopstromenonderzoeken in Nederland. In meer dan 400 winkelcentra en -gebieden heeft Strabo de bezoekers geteld en de consumenten vragenlijsten afgenomen over het profiel, winkelgedrag en waardering en beleving. Van Tellingen publiceert regelmatig in Shopping Centre News, waarin zijn visie op binnen- en buitenlandse winkelcentra wordt geëtaleerd.

Hans van Tellingen geeft het estafettestokje door aan **Jan Willem Speetjens**, hoofd marktonderzoek Corio.