

'Geef Nederland de ruimte'

door Karl Bijsterveld

Krijgt de Nederlandse vastgoedmarkt voldoende kansen om zich in de toekomst te blijven ontplooiën? Onder de titel 'Geef Nederland de ruimte', analyseerde FGH Bank in het Vastgoedbericht 2005 dit vraagstuk. De bank onderzocht daarvoor niet alleen de belangrijkste kansen en bedreigingen voor de kantoren- en winkelmarkt, maar ook die voor de bedrijfsruimte- en woningmarkt. In dit artikel de belangrijkste bevindingen.

De kantorenmarkt lijkt over het dieptepunt heen. FGH Bank constateert in het Vastgoedbericht 2005* dat er wel degelijk behoefte is aan kantoorruimte in Nederland. De opname nam in 2004 toe tot 1,8 miljoen m², een stijging van 14 procent ten opzichte van 2003. In tegenstelling tot veel gehoorde geluiden, zou dan ook niet vraaguitval de belangrijkste reden zijn voor de huidige ruimte in de markt, maar het snel opgelopen aanbod. Een andere ontwikkeling die FGH Bank in de kantorenmarkt noemt, is de scherpere tweedeling. De kwaliteit van het object en de locatie zijn bepalend voor het toekomstperspectief. De kantorenmarkt zou daarmee veel meer gesegmenteerd zijn dan vaak wordt verondersteld. FGH Bank waarschuwt dat we ons meer bewust moeten worden van het feit dat een aanzienlijk deel van de kantorenmarkt moeilijk, of helemaal niet meer verhuurbaar zal zijn. Door onder andere vergrijzing en een reeds hoog aandeel kantoorbanen in de economie, verandert de kantorenmarkt in een vervangings- en verdringingsmarkt.

Winkelmarkt en bedrijventerreinen

De analyse van FGH Bank laat zien dat, ondanks dalende bestedingen in de detailhandel, de winkelmarkt zich stabiel ontwikkelt. De opname van winkelvastgoed blijft met 700.000 m² onveranderd hoog. Het voortdurende proces van optimalisering is een belangrijk kenmerk van de retailmarkt, met daarbij het streven naar schaalvergroting en behoud van marktaandeel. Dat is ook een van de verklaringen voor het feit dat veel retailketens nog steeds behoefte hebben aan nieuwe (en betere) winkelunits. De vraag naar winkelruimte blijft dan ook hoog en de verhuurbaarheid van veel leegkomende winkelunits is voor de A- en B-locaties in de meeste winkelsteden nog steeds redelijk tot goed. Op basis van de explosieve groei van perifere detailhandelslocaties in de afgelopen jaren, zouden we mogen verwachten dat de concurrentiekracht van binnenste-

den verder onder druk komt te staan. FGH Bank verwacht echter dat een steeds veelzijdiger marktbeeld op zal rijzen, waarbij retailers voortdurend op zoek blijven naar optimale vestigingslocaties.

De bedrijfsruimtemarkt herstelt zich langzaam maar zeker. De opname van bedrijfsruimte is in 2004 ruim 2,6 miljoen m², een stijging van meer dan 50 procent ten opzichte van 2003. Die stijging vloeit deels voort uit de groter wordende vraag naar hoogwaardige distributiecentra die vooral terug te vinden is in de gebieden rond de Rotterdamse haven, Schiphol en de logistieke concentraties in de achterlandregio's. Kansen zijn er eveneens bij de ontwikkeling van hoogwaardige locaties met veel kennisintensieve bedrijven, zoals in Eindhoven (Philips High Tech Campus) en Leiden (uitbreiding van Bio Science Park).

Woningmarkt

Het perspectief voor de woningmarkt is volgens FGH Bank gematigd positief. Na jaren van malaise is de productie wat toegenomen. Bovendien zijn de investeringen in woningbouw gestegen. Deze trend zal zich in 2005 vermoedelijk doorzetten. Een klantgerichte benadering, waar ontwikkelaars op inspelen, krijgt verdere gestalte. In het Vastgoedbericht worden goedkope starterswoningen en integrale woon-zorgcomplexen als voorbeelden genoemd. FGH Bank pleit ervoor dat 'scheefwonen' wordt ontmoedigd, zodat de doorstroming op de woningmarkt toeneemt. De onderkant van de woningmarkt bevindt zich namelijk in een impasse, mede veroorzaakt doordat woonconsumenten met te hoge inkomens in goedkopere huurwoningen blijven wonen, terwijl het huurbeleid geen ruimte meer biedt voor marktconforme huurprijsstijgingen. Die ruimte zal in de toekomst mogelijk wel worden gegeven, zo denkt FGH Bank. Voorwaarde is het opkrikken van de nieuwbouwproductie om doorstroming in de praktijk ook mogelijk te kunnen maken. Daarin

schuilt volgens FGH Bank wel een risico: de overheid zet beleidsmatig in op meer stedelijke herstructurering en minder op uitleglocaties, terwijl ook het aantal extra benodigde woningen dat we jaarlijks moeten realiseren hoog is. De vastgoedbank is dan ook van mening dat in de komende jaren juist méér gekozen moeten worden voor de ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties. Maar onzeker is het of we op korte en middellange termijn over die locaties kunnen beschikken.

Transformatie

De schaarste aan uitbreidingsruimte in Nederland nam de laatste decennia sterk toe. FGH Bank vindt dan ook dat anno 2005 de transformatie van bestaand vastgoed en van bestaande locaties, de belangrijkste uitdaging voor de Nederlandse vastgoedmarkt is. Dat zou vragen om nieuwe denkpatronen en creatieve oplossingen. Maar ook om sturing, samenwerking tussen vastgoedpartijen onderling en samenwerking met overheden. Kennis van de vastgoedmarkt, visie, en ondernemerschap worden hierin belangrijke uitgangspunten. Met het inzetten op de versterking van de internationale concurrentiepositie wordt expliciet gekozen voor ontwikkelingen die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de ruimte voor Nederland. Zo is er de komst van de HSL die zes steden laat ontsluiten en worden nieuwe bedrijventerreinen als de Tweede Maasvlakte en de Hoeksche Waard aangelegd.

Al met al is FGH Bank niet somber. Gezien de te verwachten vraag naar vastgoed, krijgt de vastgoedmarkt naar het zich laat aanzien voldoende ruimte om zich te ontplooiën. Wat FGH Bank betreft is de daadwerkelijke uitvoering in de komende jaren dan ook een mooie uitdaging voor de Nederlandse vastgoedmarkt.

*Het FGH Vastgoedbericht 2005 is op 10 maart uitgereikt aan Karla Peijs, minister van Verkeer en Waterstaat, tijdens het MIPIM in Cannes.

