

Friso de Zeeuw, Bouwfonds MAB Ontwikkeling:

'Vergrijzing versterkt concentratietendens'

De vergrijzing wordt een dominante factor op de vastgoedmarkten. Dat geldt allereerst voor de kantorenmarkt. Want eerst krimpt de beroepsbevolking, decennia later pas de totale bevolking. Minder mensen betekent minder behoefte aan kantoorruimte. 'Wij voeren bij kantoorontwikkelingen een zeer selectief investeringsbeleid.'

Aan het woord is Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling in Hoewelaken. Hij zal tijdens het symposium Stedelijk vastgoed in 2020 in het kader van de Mipim in Cannes op 10 maart ingaan op de (her)ontwikkeling van kantorenvastgoed tussen nu en 2020. Bouwfonds MAB is de grootste ontwikkelaar van woningen en commercieel vastgoed in Nederland. Demografische ontwikkelingen hebben de bijzondere aandacht van De Zeeuw, al heeft de vergrijzing op dit moment nog nauwelijks of geen effect op de diverse sectoren van de vastgoedmarkt. 'We beginnen de laatste jaren wel te merken op de kantoormarkt dat de grote groei van de beroepsbevolking eruit is. Maar de huidige, moeilijke situatie op die markt laat zich nu toch nog vooral verklaren door conjuncturele oorzaken. De komende vijf tot tien jaar wordt de factor vergrijzing op de kantorenmarkt geleidelijk echter zeer dominant. Zeker na 2010, als de beroepsbevolking daadwerkelijk gaat krimpen.'

'Het tempo van de vergrijzing verschilt ook per regio. Je ziet nu al bijvoorbeeld in Limburg dat de beroepsbevolking niet meer groeit. Wij denken dat door de vergrijzing de verschillen tussen de regio's nog extra zullen worden vergroot. De sterke kantoorgebieden worden sterker, de zwakke zwakker. Dat is de concentratietendens, die eigenlijk al een tijd speelt. Een sterk geografisch gebied, ook voor de toekomst, is bijvoorbeeld de Gouden Driehoek: de regio Amsterdam, inclusief Schiphol, Almere, en Utrecht met een uitloop naar Amersfoort. Van Amsterdam naar de A9 naar Amersfoort.

wat lokale kantoorontwikkelingen zien, maar mede door de vergrijzing wordt het daar onmiskenbaar een verdringingsmarkt. Lastig wordt het ook binnen de kansrijke gebieden voor de solo kantoorlocaties, die zijn gebouwd in de jaren zeventig en tachtig met te weinig parkeerplaatsen, gebrekkige voorzieningen en een slechte bereikbaarheid. Op veel van dergelijke terreinen zie je door die combinatie van factoren omvangrijke en structurele leegstand ontstaan. Er dreigt een negatieve spiraal. Want voor eenzelfde huurprijs kunnen huurders op een veel betere plek terecht.'

'Toekomstige kantoorontwikkelingen zullen steeds meer onderdeel vormen van een gebiedsontwikkeling of herontwikkeling. De herontwikkeling zal vaak kwaliteitsverbetering met zich meebrengen. Deze plannhoudelijke veranderingen gaan gepaard met een andere rolverdeling: marktpartijen schuiven naar voren in het planproces, we noemen dat voor-

waartse integratie. De dominante overheidsstrategie vermindert. Wij geloven heilig in multifunctionele ontwikkelingen, de slimme natuurlijke menging van wonen, werken, winkelen en publieke functies. Wat dat betreft kan de gedeeltelijke herontwikkeling van Amsterdam-Zuidoost een goed voorbeeld worden. Door meer multifunctionaliteit in dat gebied te brengen neemt de aantrekkelijkheid toe.'

'Bij de grootschalige herontwikkeling van veronderde kantoorlocaties, bijvoorbeeld door de inbreng van woningen, voorzie ik de komende jaren wel meer problemen met de strittigende eisen op het gebied van geluid, veiligheid en luchtkwaliteit. Zeker als het gaat om snelweglocaties. De huidige milieuregeling is een enorme hinderpaal bij toekomstige ontwikkelingen. Voor het hapsnap ombouwen van enkele leegstaande kantoorgebouwen tot woningen zie ik op die locaties maar heel beperkte mogelijkheden. Wie wil er op zo'n tochtige kantoorlocatie aan de rand van de stad wonen?'

'Kortom, de vergrijzing, ontgroening, gevolgd door regionale terugloop van de bevolking leiden er in ieder geval toe dat wij een zeer selectief investeringsbeleid voeren voor kantoren wat betreft het geografische gebied, de locatie



Friso de Zeeuw: 'De huidige milieuregeling is een enorme hinderpaal bij toekomstige ontwikkelingen.'

en de aard van de ontwikkeling. Dat doen we al, maar dat zal nog strikter worden. Er moet natuurlijk sowieso een belegger zijn. Op risico bouwen doen we al jaren niet meer.'

ERIK WIEGERINCK

'Population ageing enhances the trend to concentrate'

Population ageing is becoming a dominant factor in the property market. In the first place that applies to the office market, because it's the working population that first shrinks, and only decades later the entire population follows suit. Having less people, means having a lesser demand for office space. 'In office developments we pursue an extremely selective investment policy.' These words are by Friso de Zeeuw, director at the New Markets division of Bouwfonds MAB Development in Hoewelaken. During the Mipim Symposium in Cannes on 10th March 2005, he will elaborate on the (re)development of office property bet-

on the various sectors of the property market. 'In the past few years we've noticed in the office market that there is no longer a major growth-rate of the working population. Yet the difficult situation in the market at present, can now specifically be stated as being due to economic reasons. In the coming five to ten years the population ageing factor in the office market will gradually become very dominant. This will certainly be the case after 2010, when the working population genuinely starts to shrink.' In any case, the population ageing will lead to the fact that his company pursues an extremely selective investment policy for offices in

the various sectors of the property market. 'In the past few years we've noticed in the office market that there is no longer a major growth-rate of the working population. Yet the difficult situation in the market at present, can now specifically be stated as being due to economic reasons. In the coming five to ten years the population ageing factor in the office market will gradually become very dominant. This will certainly be the case after 2010, when the working population genuinely starts to shrink.' In any case, the population ageing will lead to the fact that his company pursues an extremely selective investment policy for offices in