

BELEGGERS **VRAGEN OM** **CONTINUÏTEIT IN** **OVERHEIDSBELEID**

AMMO LANTINGA

Door het overaanbod op de Nederlandse kantorenmarkt is het voor institutionele beleggers moeilijk optimale rendementen te halen. De beleggers zijn dan ook zeer terughoudend in het investeren in nieuwe kantoorprojecten en stellen hoge eisen aan de vestigingslocatie van nieuwe kantoren. Het huidige overheidsbeleid is gericht op knooppunten van openbaar vervoer, maar hoe staan beleggers daar tegenover?

Vanuit de beleggerswereld klinken regelmatig signalen door dat de situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt dermate ongunstig is, dat toevlucht wordt gezocht in buitenlandse projecten. Van een grote verschuiving in die richting is echter geen sprake. Het aandeel Nederlands vastgoed binnen de beleggingsportefeuille van institutionele beleggers blijft op een onveranderd hoog niveau, ondanks de klachten over lage rendementen. Binnen de portefeuilles van de meeste vastgoedbeleggers neemt het commerciële vastgoed een steeds belangrijker plaats in.

In dit artikel wordt gepoogd de motieven voor beleggen in Nederlands vastgoed te verhelderen, en een beeld te schetsen van het beleggingsklimaat in Nederland. Omdat het beleggen in de verschillende categorieën commercieel vastgoed per categorie een apart specialisme vereist, is behandeling daarvan in dit korte artikel niet verantwoord. Dit artikel beperkt zich dan ook tot de kantorensector.

KANTORENMARKT

De factoren die het uiteindelijke rendement van een kantoorbelegging bepalen zijn nauwelijks te beïnvloeden door een belegger. Huurniveau, waarde-ontwikkeling, beheer- en exploitatiekosten worden van buitenaf door de markt aan de belegger opgelegd. Door de keuze van een optimale locatie en kwalitatief goede projecten heeft de belegger de mogelijkheid gunstige ontwikkelingen ten aanzien van

rendementen optimaal te benutten, of ongunstige ontwikkelingen zo goed mogelijk op te vangen. De belegger tracht dan zoveel mogelijk risico's te beperken. Hoe pakt dit nu in de praktijk uit? De kantorenmarkt in Nederland heeft de volgende eigenschappen: lage huurprijzen (in vergelijking met het buitenland), zeer geringe groei in huurprijzen, overaanbod, gebrek aan toplocaties, grote vervangingsvraag en een concentratie in de Randstad met daarbinnen een versnipperd locatie-



Ondanks de goede locatie, is het aan de snelweg gelegen kantoorgebouw Aquarius in het Brienenoord Businesscentrum 'Rivium' nog niet helemaal verhuurd. Bron: MAB.

patroon. Deze eigenschappen maken het voor een belegger niet aantrekkelijk om in de nabije toekomst nog omvangrijk in de kantorensector te investeren.

EISEN

Uit vraaggesprekken met beleggers is gebleken dat zij zeer terughoudend zijn in het investeren in nieuwe kantoorprojecten. Dit betekent dat aan nieuwe investeringen hoge eisen worden gesteld. Deze eisen zijn terug te voeren op een optimale locatie en kwaliteit. Bij een optimale locatie wordt als maatstaf de bereikbaar-

heid gehanteerd (per auto en openbaar vervoer). Als toplocaties worden genoemd: Amsterdam-Zuid (WTC, Atrium), het Weena in Rotterdam en het BANK-gebied in Den Haag. Bij een optimale kwaliteit worden maatstaven als flexibele indeling, universele maatvoering en constructie gehanteerd. De kantoorruimten van tien tot vijftien jaar geleden hebben bij veel gebouwen tot een zodanige ongunstige maatvoering geleid, dat veel van die gebouwen uit die tijd aan een grondige renovatie toe zijn om aan de huidige wensen van de kantoorgebruiker te kunnen voldoen. Bij nieuwbouw wordt dan ook sterk gelet op de mogelijkheden om het pand zonder al te veel kosten een totaal andere inrichting te geven.

INFRASTRUCTUUR

Het overaanbod wordt door het (lokale) overheidsbeleid in de hand gewerkt. Gemeentelijke overheden beconcurreren elkaar als het gaat om bedrijfslocaties.

In de Vierde Nota Extra, waaraan in het januarinumnummer van AGORA uitgebreid aandacht is besteed, heeft de rijksoverheid een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd die, mits strikt uitgevoerd, grote consequenties hebben voor het vestigingspatroon van het bedrijfsleven. De snelweglocaties, die zeer gewild zijn bij het bedrijfsleven, moeten worden teruggedrongen ten gunste van centrale stedelijke locaties op knooppunten van openbaar vervoer (met name stationslocaties).

Bij de uitvoer van deze beleidsuitgangspunten is de overheid afhankelijk van de marktpartijen: de ontwikkelaars en de beleggers. De keuze die de overheid nu heeft gemaakt beschouwen de beleggers als positief. Maar de huidige situatie van de infrastructuur, met name het openbaar vervoer, wordt als volstrekt ontoereikend geacht om het beleid ten uitvoer te brengen. En dat terwijl een voorwaarde om het overheidsbeleid succesvol te laten verlopen een optimale infrastructuur is, zowel voor de auto als voor het openbaar vervoer.

Om beleggers conform de beleidsuitgangspunten te laten investeren is echter meer nodig dan het opstellen van een nota. Beleggers moeten vertrouwen hebben in de uitkomst van het overheidsbeleid. Vertrouwen dat alleen kan worden gewonnen als de continuïteit van het beleid is gewaarborgd. En juist daar heeft het in het verleden aan ontbroken.

Ammo Lantinga is economisch-geograaf en werkzaam als onderzoeker bij bureau STRABO in Amsterdam. Dit artikel is gebaseerd op zijn doctoraalscriptie Ruimte voor commercieel vastgoed?