



Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten
Eerste kwartaal

'09

De economische ontwikkelingen van het afgelopen halfjaar in ogenschouw genomen, konden tegenvallende ontwikkelingen op de kantorenmarkt in Nederland nauwelijks uitblijven. De afgelopen twee jaar bleek het eerste kwartaal telkens het sterkste kwartaal van het jaar. Het eerste kwartaal van 2009 lijkt geen gevolg te geven aan deze ingezette trend, met een opnamecijfer dat fors lager uitkomt dan in 2007 en 2008. Wanneer de resterende kwartalen van 2009 het niveau van het eerste kwartaal weten te evenaren zal het opnamevolume voor heel 2009 uitkomen op het niveau van 2005. Het aanbodcijfer in de 24 onderzochte kantorenregio's tezamen toont daarnaast een forse stijging ten opzichte van eind 2008.

Forse stijging in totale aanbodcijfer Dynamis regio's

Het totale aanbod aan het einde van het eerste kwartaal van 2009 komt bijna 5% hoger uit dan aan het einde van 2008. Het aanbodcijfer voor alle Dynamis regio's tezamen blijft ondanks de forse stijging iets beneden de 5 miljoen vierkante meter. Leeuwarden en Hengelo zijn de regio's waar de afgelopen drie maanden de grootste aanbodstijging heeft plaatsgevonden, met stijgingspercentages van respectievelijk 52% en 43%. Ook in Assen (+23%), Enschede (+22%) en Drechtsteden (+22%) is het aanbod fors toegenomen ten opzichte van eind 2008. In totaal geldt voor 18 van de 24 Dynamis regio's dat het aanbodcijfer is gestegen.

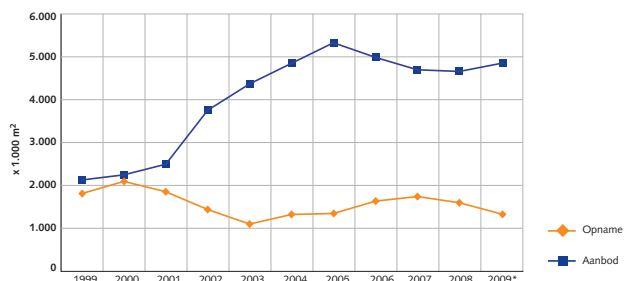
de meeste transacties plaatsvonden. Vorig jaar bedroeg het opnamevolume in het eerste kwartaal een recordaantal van 661.342 m² kantoorruimte. Als gevolg van de economische situatie zoals die zich het afgelopen halfjaar heeft gemanifesteerd is in het eerste kwartaal van 2009 slechts 326.672 m² kantoorruimte opgenomen, de helft van het aantal opgenomen vierkante meters een jaar eerder. De vier grote steden dragen allen bij aan deze daling. In de regio Utrecht vond procentueel de grootste daling plaats met 74%, terwijl de daling in de regio Den Haag 28% bedraagt. De sterkste procentuele daling komt voor rekening van de regio's Almere, Hengelo en Heerlen, waar respectievelijk 87%, 83% en 80% minder kantoorruimte werd opgenomen dan een jaar geleden.

In acht regio's is sprake van een opnamestijging ten opzichte van het eerste kwartaal van 2008. Opvallend is dat in alle noordelijke regio's sprake is van een stijgend opnamecijfer, terwijl in de Randstad geen enkele regio groei heeft vertoond.

Wanneer de laatste drie kwartalen van 2009 hetzelfde opname-niveau noteren als het eerste kwartaal, zal de totale opname voor heel 2009 uitkomen op 1.307.000 m². Daarmee zou het niveau van 2005 worden geëvenaard.

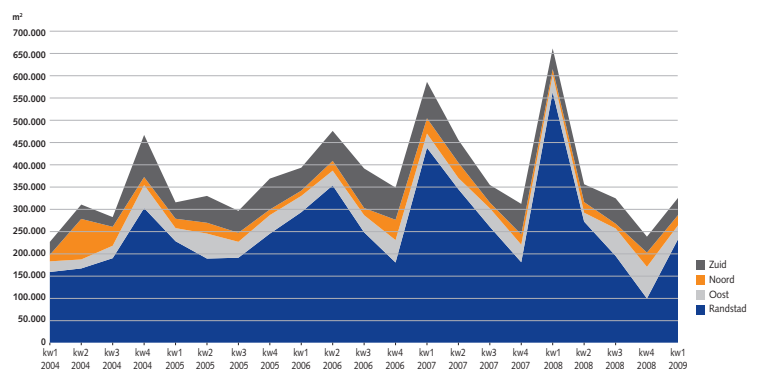
De verhouding tussen de opname in het eerste kwartaal van 2009 en het aanbod aan het einde van dat kwartaal bedraagt 27%. Daarmee komt de kantorenmarkratio voor het eerst sinds 2005 uit

Aanbod en opname per jaar



* Opname 2009: Geëxtrapolerd uit het eerste kwartaal van 2009, zonder rekening te houden met seizoenschommelingen.

Opname per kwartaal 2004 - 2009



Op 1 april 2009 bestaat het totale aanbod binnen de Dynamis regio's uit 2.472 objecten met een gemiddelde grootte van 1.966 m². De meeste objecten (34%) worden aangeboden in de grootteklasse 500 tot 1.000 m², gevolgd door de grootteklasse 1.000 tot 2.000 m² met 25% van het totaal aantal aangeboden kantoorpanden. Van het totaal aanbod metrage op 1 april 2009 betreft 8% nieuwbouw. Drie maanden eerder bestond 10% van het totale aanbod uit nieuwbouw.

Opname: daling van ruim 50% ten opzichte van vorig jaar

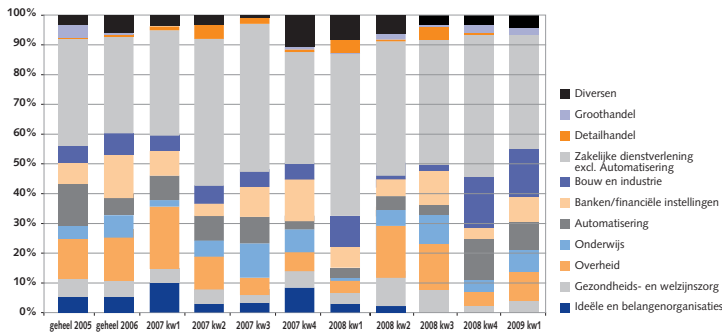
De afgelopen twee jaar bleek telkens dat in het eerste kwartaal

beneden de 30%. De regio Arnhem kent met een ratio van 76% de meest krappe markt, terwijl de markt in Leeuwarden erg ruim is met een kantorenmarkratio van 8%.

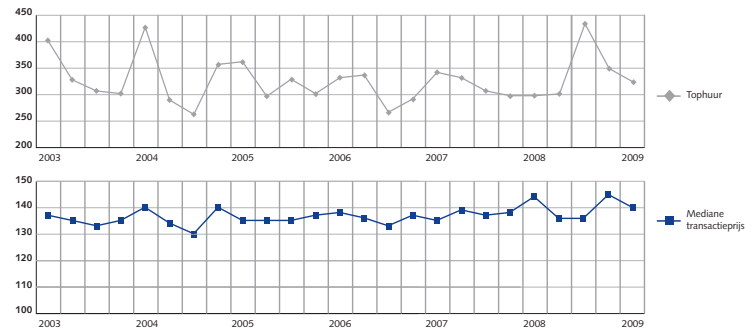
Het totaal aantal transacties in het eerste kwartaal van 2009 bedraagt 241, met een gemiddelde grootte van 1.355 m². In het eerste kwartaal van 2008 werden ter vergelijking 441 transacties gesloten, met een gemiddelde grootte van 1.567 m².

De grootste transactie is gerealiseerd in Rotterdam, waar 17.000 m² kantoorruimte is gehuurd door Deloitte Holding. De op een na grootste transactie komt voor rekening van de regio Amersfoort, waar 13.735 m² werd opgenomen aan het Stationsplein. In

Opname naar branche



Tophuren en mediane transactieprijsen in € per m² per jaar



Amsterdam hebben de meeste transacties plaatsgevonden (44), gevolgd door Rotterdam met 32 transacties. Het percentage nieuwbouw in de totale opname komt uit op slechts 4% en wordt bepaald door acht transacties met een gemiddelde grootte van 1.669 m².

Huurprijs

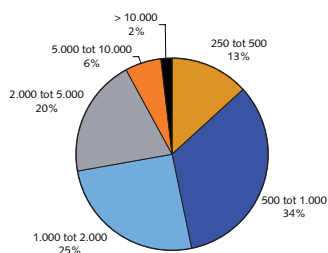
Van de 135 huurprijzen die bekend zijn gemaakt ligt de huurprijs in de helft van de gevallen tussen € 120,- en € 160,-. De mediane transactieprijs bedraagt € 140,-, de ongewogen gemiddelde transactieprijs € 144,- en de gewogen gemiddelde transactieprijs komt uit op € 146,- per vierkante meter per jaar. Amsterdam is ook in het eerste kwartaal van 2009 verantwoor-

kend wel verantwoordelijk voor het hoogste percentage. Opvallend is het aandeel dat wordt bepaald door de sector bouw- en industrie. Met slechts twaalf transacties bepaalt deze branche toch 16% van de totale opname. De gemiddelde grootte van een transactie in deze sector komt daarmee uit op 2.957 m².

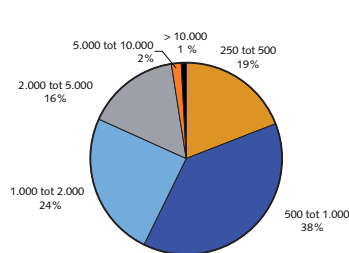
Conclusie en toekomst

Na een periode waarin de Nederlandse kantorenmarkt als erg sterk te typeren was, met 2007 en begin 2008 als absoluut hoogtepunt, valt het eerste kwartaal van 2009 fors tegen. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2008 is het opnamecijfer gehalveerd en het aanbod kende begin dit jaar een forse stijging. De vraag is of de situatie zich in de loop van 2009 gaat herstellen. De negatieve eco-

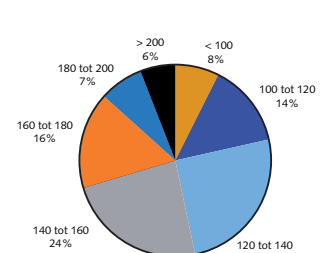
Aanbod eerste kwartaal 2009 naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten



Opname eerste kwartaal 2009 naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten



Opname eerste kwartaal 2009 naar prijsklasse in € naar aantallen objecten



delijk voor de hoogste huurprijs. Met een huurprijs van € 335,- per vierkante meter per jaar wordt deze gerealiseerd aan de Strawinskyaan. In acht gevallen wordt een huurprijs betaald van meer dan € 200,- per vierkante meter per jaar. In zes gevallen gaat het daarbij om een kantoorpand in Amsterdam, terwijl de overige twee tophuren worden gerealiseerd in Utrecht.

Branches

Het aandeel zakelijke dienstverleners in de totale opname komt voor het eerste sinds het vierde kwartaal van 2007 uit beneden 40%. Met een aandeel van 38% blijft deze branche vanzelfspre-

nomische prognoses van het Centraal Planbureau in ogenschouwend, lijkt 2009 een jaar te worden waarin de Nederlandse kantorenmarkt het erg moeilijk blijft houden. Wanneer het herstel zal optreden lijkt op dit moment zeer moeilijk voorspelbaar en de ontwikkelingen in de komende kwartalen moeten uitwijzen of het dieptepunt reeds is bereikt.

Met medewerking van:

Klotz Bedrijfshuisvesting (Tilburg)
RSP Makelaars (Den Bosch)

Einde aan kraken en aan leegstand?

Nu de eerste generatie van huizenkrakers met pensioen gaat, wordt er meteen ook maar een einde gemaakt aan dit stukje - aanvankelijk 'ludieke' - anarchie in het Nederlands onroerend goed. Als het aan de ontwerpers van het initiatiefwetsontwerp 'Kraken en Leegstand' ligt, behoort het kraken van woningen en andere gebouwen vanaf 1 januari 2010 tot het verleden. Door een algeheel verbod op het kraken van panden zullen gaandeweg ook bestaande kraakpanden ontmanteld moeten worden. „Primair gaat het wetsontwerp er van uit dat het eigendomsrecht wordt gerespecteerd”, zegt initiatiefnemer Jan ten Hoopen, Tweede Kamerlid voor het CDA.



Jan ten Hoopen

Hoewel het initiatief wetsvoorstel 'Kraken en leegstand' stevige kritiek kreeg van de Raad van State, ligt de parlementaire behandeling op stoom. Ten Hoopen verwacht de behandeling nog voor de zomer door de Tweede Kamer te loodsen, waarna in de herfst de Eerste Kamer aan zet is. In de Eerste Kamer hebben de drie wetschrijvers – naast Ten Hoopen ook Arie Slob van de Christen Unie en Brigitte van der Burg van de VVD - een nipte meerderheid aan partijgenoten, in de Tweede Kamer is de steun van een vierde partij noodzakelijk. Dat kan 'over rechts', waar de PVV van Geert Wilders een vanzelfsprekende bondgenoot lijkt. Maar Ten Hoopen zegt zijn uiterste best te gaan doen om ook coalitiegenoot PvdA van nut en noodzaak te overtuigen.

De wet maakt niet alleen van kraken een misdrijf, met bijhorende zware straffen, het biedt ook lokale overheden een aantal handvaten om eindelijk een serieus leegstandsbeleid te gaan voeren. Dat was eigenlijk ook het motief van de eerste generatie krakers, eind zestig-, begin zeventiger jaren: het aanpakken van speculatieve leegstand in binnensteden, vooral studentensteden (en de huisjesmelkers) bij een schreeuwend tekort aan betaalbare huisvesting voor, met name, jongeren. Ten Hoopen: „In dat hele proces is het nu de omgekeerde wereld geworden. Het recht van de brutaalste, het recht van de straat, wint het ten opzichte van degenen die regulier om huisvesting vragen, of die in het bezit zijn van een pand. In plaats van het aan de krakers over te laten, moeten de gemeenten zelf beleid gaan voeren inzake leegstand.”

Zoek een baan

En de huidige krakers, waar moeten die zo snel heen? Ten Hoopen: „Ik zou zeggen, zorg dat je een baan hebt en een inkomen, dan kun je gewoon een eigen woning huren. En zo plotseling is het niet. Ik heb de wet al vier jaar geleden aan-

gekondigd. Als je de discussie in de Tweede Kamer en in de samenleving volgt, kun je weten dat die wet er aan komt. Dus de kraker weet dat hij straks weg moet. Ten tijde van het eerste Kabinet-Balkenende heb ik al een motie ingediend, waarmee de ministers Donner en Dekker aan de slag zouden gaan. Maar dat kabinet is toen gevallen en inmiddels hebben we een regeerakkoord waarin deze zaken niet zijn geregeld. Dus doen we het op deze manier.”

De ernst van de situatie lijkt nog niet doorgedrongen tot de krakers, zo leert een bezoek aan een aantal websites en blogs in de 'scene'. De adviesaanvraag bij de Raad van State is hier en daar herkend, heel af en toe lijkt ook het (vrij kritische) advies van de Raad doorgedrongen. Maar zo'n vaart zal het allemaal wel weer niet lopen, lijkt de heersende stemming. Waarbij regelmatig wordt gewezen op de houding van de vier grootste gemeenten en de VNG tot nu toe: kraakverbod is niet nodig, de maatregelen die de ontwerpwet biedt tegen leegstand evenmin. Men pleit voor fikse boetes voor eigenaren van lang leegstaande panden.

De vraag is echter of de gemeenten een duidelijk beeld hebben van de situatie. Eind vorig jaar stelde adviesbureau Regioplan in een studie: „Gemeenten hebben in het algemeen slecht zicht op de aard en omvang van kraken in hun gemeente. Cijfers over aantallen krakers en/of kraakpanden zijn niet voorradig. In de gemeenten die in dit onderzoek zijn betrokken, blijkt het kraken geen punt van grote (politieke) aandacht te zijn, met uitzondering van incidenten zoals in Amsterdam en Leiden.”

Overspannen

In dezelfde studie (in opdracht van de ministeries van VROM en Economische Zaken), stelt Regioplan eveneens: „Vanuit de optiek van de eigenaar van een gekraakt pand levert een

kraak in alle gevallen veel nadeel op. Zo worden gekraakte panden niet zelden verwaarloosd, is het pand nauwelijks verkoopbaar of verzekeraar en kosten de procedures tijd en geld."

Dit is precies de motivatie van de drie Tweede Kamerleden. Ten Hoopen: „De eerste keer dat ik met een ondernemer bij zo'n pand kwam, was deze man totaal overspannen. Het ging om een bedrijfspand, helemaal niet zo groot, maar omdat de omzet terug liep stond ongeveer een derde deel leeg. Toen het pand gekraakt werd en hij voor de deur stond, zeiden de krakers: als u één voet over de drempel zet is dat huisvredebreuk. Dezelfde dag kreeg hij een telefoontje dat hij uit de verzekering was gezet en vervolgens mocht hij gas, licht en water niet afsluiten. Dat is totaal de omgekeerde wereld geworden."

In de studie van Regioplan worden meer schades geconstateerd. Naast verwaarlozing of zelfs vernieling is de schade aan het pand vaak niet te verhalen door het anonieme opereren van krakers; er kunnen brandgevaarlijke situaties ontstaan; gerechtelijke procedures om de krakers uit het pand te krijgen kosten veel tijd en geld (advocaten); het wachten op de ontruiming kost opnieuw tijd; een gekraakt pand is moeilijk verkoopbaar en daalt daarmee in waarde; het is moeilijke concrete plannen te maken als je er niet in kunt, wat weer de gang naar de civiele rechter belemmert; de verzekering is een probleem en niet zelden wordt de eigenaar in een kwaad daglicht gesteld als speculant, huisjesmelker of witwasser.

Het vervelende voor de onroerend goedsector is dat er vele, gedocumenteerde, gevallen zijn waarin dit kwade daglicht niet ten onrechte is. Of was. Het wetsvoorstel van Ten Hoopen c.s. zou, wanneer het de gemeenten ernst wordt om een leegstandsbeleid te gaan voeren, het kaf van het koren kunnen scheiden.

Hoe sneller, hoe beter

De drie kamerleden menen inmiddels iets te zien wat de krakersscene tot nu toe is ontgaan. Ten Hoopen: „In de loop van de tijd is het denken bij gemeenten gelukkig een beetje opgeschoven en meer gekoppeld aan de realiteit. Dat er niet of nauwelijks een leegstandsbeleid is gevoerd klopt. Maar dat zo'n beleid gevoerd moet worden begint wel steeds meer terrein te winnen. Wij merken dat in onze contacten met burgemeesters en met de vier grote steden. Daar zien we dat er steeds meer begrip komt voor ons wetsvoorstel, dat er een zeker enthousiasme voor ontstaat. Omdat men ook wel ziet dat men op deze manier niet verder komt. Men is er inmiddels wel van overtuigd dat het geweld dat zich in de kraakbeweging heeft ontplooid een halt moet worden toegevoerd."

„Wat wij uit de politieorganisaties horen is dat ze niets liever willen, hoe sneller hoe beter. Maar ook voor een gemeente is het toch van wezenlijk belang dat er in een stad veilig

gewoond kan worden, dat buurten niet door krakers worden geterroriseerd en dat gemeenten daadwerkelijk huisvesting kunnen bieden. Met de instrumenten die wij in het wetsvoorstel aanreiken kunnen de leegstand en de behoeften in een stad veel sneller bij elkaar worden gebracht".

Niet vrijblijvend

Het wetsvoorstel voorziet er in dat leegstand binnen zes maanden bij de gemeente gemeld moet worden, hetgeen resulteert in een gesprek over mogelijkheden en oplossingen. In zo'n gesprek kan worden afgesproken wie, wat doet, zodat het gebouw weer snel in gebruik kan worden genomen en gebouw en omgeving niet verloedert. Een verandering van de bestemming kan daar aan de orde komen, een verbouwing of een tijdelijke oplossing via een leegstandsbeheerder. Voor Ten Hoopen kan feitelijk alles aan de orde komen dat zowel in het belang is van de eigenaar als van de gemeenschap, in casu de gemeente.

„En ja, in laatste instantie, als ultimum remedium, als een eigenaar van een pand op geen enkele manier meewerkt, leegstand niet meldt, het gesprek niet aan gaat en geen afspraken wil maken, dan kan de gemeente met een eigen invulling komen en zelf huurders voordragen", aldus Ten Hoopen. „Maar dan heb je wel met mensen te maken die daar blijkbaar niet op de goede manier in zitten."

Naast de principiële kwestie van het eigendomsrecht is het de indieners van het wetsvoorstel menens om de gemeenten te stimuleren hun regierol weer op te pakken. „Als er behoefte is aan studentenhuisvesting, aan ruimtes voor kleine ondernemers of aan culturele ruimtes, dan kan daar in samenspraak met de eigenaar naar oplossingen worden gezocht. Aan de andere kant kost de verloedering van straten en buurten de gemeente ook geld door de waardedaling. Dat heeft direct repercussies voor de inkomsten van de gemeente door de WOZ, maar ook qua werkgelegenheid en het beeld en de uitstraling van zo'n stad."

Ook de eigenaar is er volgens Ten Hoopen immers bij gebaat dat er gezamenlijk naar oplossingen wordt gekeken. De eigenaar is evenmin gebaat bij verloedering van het pand of de omgeving. Ondertussen is het stil, heel stil, rond het wetsvoorstel met vergaande implicaties voor zowel de vastgoedsector als de krakersscene. Het is bijna ondenkbaar dat het lang stil blijft.

- *Genoemd wetsvoorstel, memorie van toelichting, het advies van de Raad van State en het onderzoek van Regioplan zijn te vinden via Parlando, het zoekstelsel van www.tweedekamer.nl*

Den Haag, 19 maart 2009

Marien van den Bos

Koningin Wilhelminalaan 1
Postbus 200
3800 AE Amersfoort
t +31 (0)33 465 94 34
f +31 (0)33 465 94 32
dynamis@dynamis.nl

www.dynamis.nl

 **Boek & Offermans Makelaars**
Akerstraat 39-41
Postbus 677
6400 AR Heerlen
t +31 (0)45 5 743 233
f +31 (0)45 5 600 909
info@boek-offermans.nl
www.boek-offermans.nl
(ook in Maastricht en Sittard)

 **Frisia Makelaars**
Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
t +31 (0)70 3 420 101
f +31 (0)70 3 656 823
bog@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl

 **Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars**
Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
t +31 (0)53 4 852 244
f +31 (0)53 4 852 204
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
www.snelderzijlstra.nl

 **Boelens Jorritsma
Bedrijfsmakelaars**
Peizerweg 87
Postbus 900
9700 AX Groningen
t +31 (0)50 5 265 858
f +31 (0)50 5 276 853
info@boelensjorritsma.nl
www.boelensjorritsma.nl
(ook in Assen)

 **Hol & Molenbeek
Bedrijfsmakelaars**
Museumlaan 7
Postbus 19257
3501 DG Utrecht
t +31 (0)30 2 568 811
f +31 (0)30 2 568 877
museumlaan@holenmolenbeek.nl
www.holenmolenbeek.nl

 **Strijbosch Thunnissen
Makelaars**
St. Canisiussingel 22
Postbus 1005
6501 BA Nijmegen
t +31 (0)24 3 651 010
f +31 (0)24 3 651 050
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl
(ook in Arnhem)

 **Boer Hartog Hooft
Bedrijfsmakelaars**
Buitenveldertselaan 5
Postbus 75168
1070 AD Amsterdam
t +31 (0)20 5 405 555
f +31 (0)20 6 464 536
bhh@bhh.nl
www.bhh.nl

 **Ooms**
Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
t +31 (0)10 4 248 888
f +31 (0)10 4 248 889
info@ooms.com
www.ooms.com
(ook in Dordrecht)

 **Van der Sande Makelaars**
Vijverstraat 1
4818 ST Breda
t +31 (0)76 5 147 454
f +31 (0)76 5 139 340
info@vandersande.nl
www.vandersande.nl

  **ONCOR**
Bramer Bedrijfsmakelaars
Burg. van Royensingel 18
Postbus 1015
8001 BA Zwolle
t +31 (0)38 4 224 225
f +31 (0)38 4 222 300
info@bramer.biz
www.bramer.biz

 **Rodenburg Makelaars**
Paslaan 19
Postbus 10054
7301 GB Apeldoorn
t +31 (0)55 5 268 268
f +31 (0)55 5 788 295
info@rodenburg.nl
www.rodenburg.nl
(ook in Deventer)

 **Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**
Kennedyplein 230
Postbus 8730
5605 LS Eindhoven
t +31 (0)40 2 111 112
f +31 (0)40 2 350 505
info@verschuuren-schreppers.nl
www.bedrijfsmakelaar.nu