

Duurzaam herstel zakelijke vastgoedmarkt?



Kantoorverzamelgebouw Sixmahûs in Leeuwarden. (Foto: Schoonhoven Bedrijfsmakelaardij)

Bodem vastgoedprijzen bereikt

De NVM-bedrijfsmakelaars zien voorzichtige tekenen van herstel op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. Van een echte uitbreidingsvraag is nog geen sprake. Wel zijn er meer verhuisbewegingen. Kostenbesparing is meestal de belangrijkste reden om te verhuizen. De afgelopen jaren werd een verhuisbeslissing vaak uitgesteld. Eerst moest er duidelijkheid komen over de toekomst van een bedrijfsvestiging op een bepaalde locatie. Zowel de huur- als koopprijzen staan nog steeds onder druk. Inmiddels liggen op de huurmarkt de prijzen gemiddeld zo'n 15 procent lager dan voor de crisis. Onder makelaars heerst wel de overtuiging dat de prijzen inmiddels vrijwel zijn uitgebodemd.

Eén zwaluw maakt nog geen lente. Maar het aantal transacties van winkels, kantoren en bedrijfspanden neemt voor het eerst in jaren weer toe. Twee vooraanstaande bedrijfsmakelaars in Friesland geven tekst en uitleg.



Nu is het moment om te kopen

Mikloos Knijff
Noordland Makelaars
Drachten

Ja, er is absoluut sprake van herstel. Bij ondernemers keert het vertrouwen langzaam aan weer terug. Daar komt bij dat de bodem van de marktprijzen in zicht is gekomen. Daarom is het nu de tijd om te kopen. Vooral voor ondernemers die op dit moment huren is dat een aantrekkelijke optie. Je krijgt zeggenschap over het bedrijfspand, hebt lagere huisvestingslasten en bouwt daarnaast vermogen op.

Een recent voorbeeld is ABD Renault in Heerenveen. De autodealer betaalde een forse huur. Verhuizen naar een nieuwbouwlocatie bleek echter te duur. De oplossing was kopen van het huidige pand. Dankzij de gunstige vastgoedprijzen en de lage rente heeft het bedrijf de maandelijkse huisvestingslasten kunnen halveren.

Toegeven, financieren blijft lastig.

Bij banken heerst enigszins paniek. Ze weten niet meer wat zakelijk onroerend goed nu precies waard is. Dat schept kansen voor koopjesjagers. Soms worden bedrijfsobjecten daardoor onder de marktwaarde verkocht.

Wat meespeelt is dat de bereidheid tot verkopen op dit moment groot is. Zo heb ik onlangs voor een grote belegger in Emmen maar liefst 35 bedrijfspanden verkocht. Afschrijven en afscheid nemen, was daarbij het motto. Het is iets dat je in deze tijd steeds vaker ziet.

Duidelijk is dat we naar een nieuwe realiteit toegroeien. Zowel bij koop als bij huur vindt een bijstelling plaats naar een reëel prijsniveau. En ja, ook het voorjaarsgevoel heeft zo zijn invloed op de opleving in de markt.

Alleen verhuurkansen voor up-to-date kantoren

Harry Donker
Schoonhoven Bedrijfsmakelaardij
Leeuwarden

De vraag naar bedrijfsruimte zit als sinds afgelopen zomer in de lift. De achterliggende redenen? Het toegenomen ondernemersvertrouwen en de aantrekkelijke economie als gevolg van de stijgende export. Als gevolg daarvan is de latente huisvestingsvraag van ondernemers wakker geschud. Het heeft geresulteerd in fors meer bezichtigingsaanvragen en ook in daadwerkelijke transacties.

Beschikbare bedrijfspanden worden niet massaal verhuurd. Het totale volume is nog schraal. Voor kantoorruimte geldt dat huurders hun lopende contracten veelal hebben opgezegd – om elders scherp aan te huren. Natuurlijk speelde daarbij ook de locatie een belangrijke rol. Neem Arboned dat verhuisde naar het Sixmahûs in Leeuwarden, dichtbij het MCL en andere zorgaanbieders.

Duidelijk is dat verouderde kantoren niet of nauwelijks meer verhuurbaar zijn.



Herbestemming ligt dan voor de hand. Een voorbeeld is het kantoorgebouw aan de Van Swietenstraat in hartje Leeuwarden. Het is omgetoverd tot appartementencomplex.

In de winkelmarkt hebben veel grote ketens hun hele portefeuille onderzocht. Daarbij is gekeken naar de huurprijzen die op A1-locaties en in aanloopstraten op dit moment reëel zijn. Reken maar dat dit her en der tot flinke huurprijsverlagingen heeft geleid.

Of de vraag naar bedrijfshuisvesting duurzaam blijft stijgen? De afgelopen jaren was de belangstelling minimaal. Het laagste punt hebben we inmiddels gehad. Ook wanneer de economische groeicijfers gunstig blijven, zal er steeds gewinkeld worden vanachter de computer. Verder blijft in de kantoorwereld thuis werken een belangrijke factor.