



4.0 Kantoren

“Je ziet al lagere rendementen voor gebouwen met hogere energielabels. Het zou interessant zijn om op termijn ook een kWh/m²-waarde in de database op te nemen”

Pieter Vandeginste, a.s.r. real estate

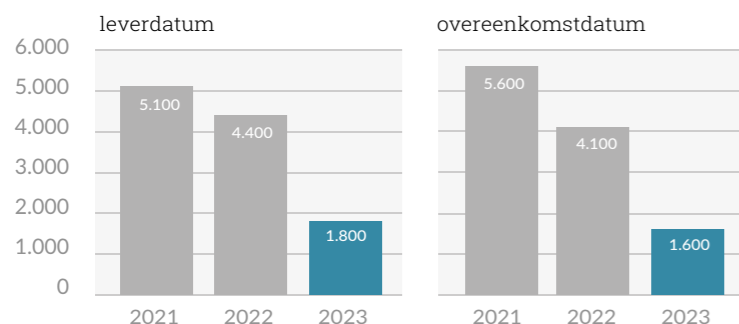
“Aan goede kantoren blijft de komende jaren een groot tekort”

De pijplijn voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren is vrijwel leeg, terwijl de vraag naar duurzame kantoren bij ov-knooppunten groot is. De komende jaren blijft er schaarste op de kantorenmarkt, voorspelt Pieter Vandeginste van a.s.r. real estate. “Branchegenoten beseffen nog niet allemaal hoe groot de impact van duurzaamheid gaat zijn.”

Het transactievolume in de markt voor kantoren is met een kleine 60 procent gedaald tegenover een jaar eerder, bij oplopende rendementen. Fund director Pieter Vandeginste van het ASR Dutch Mobility Office Fund van a.s.r. real estate herkent de uitkomsten van een analyse van de StiVAD-database. “Het komt door de gestegen rente, waardoor om allerlei redenen vastgoed minder aantrekkelijk is geworden voor beleggers. Kantoren inclusief. Banken moeten extra buffers aanhouden voor de vastgoedfinancieringen die ze verstrekken. Dat maakt geld duurder. En het leidt ertoe dat



Beleggingsvolume kantoren (x mln euro)



figuur 4.1



Pieter
Vandeginste

Pieter Vandeginste MRE is bij a.s.r. real estate verantwoordelijk voor het ASR Dutch Mobility Office Fund. Hij startte zijn loopbaan in het vastgoed bij de Haagse ontwikkelaar Provast en deed de Master of Real Estate-opleiding aan de ASRE. Na een kort intermezzo als directeur bij Bohemen, maakte hij de overstap naar a.s.r. waar hij nu ruim 14 jaar werkt.

meer partijen op zoek moeten naar alternatieve kapitaalbronnen voor de herfinanciering van hun vastgoedportefeuille.”

Het valt hem op hoe anders het beeld van de huidige dip in de vastgoedmarkt is, vergeleken met de kredietcrisis in 2008. “Toen werd bij het uitbreken van de financiële crisis de economie sterk geraakt. De huurdersmarkt reageerde direct, die deed het toen meteen heel slecht. Nu blijven de economie en de markt gezond – ik zie de leegstand nauwelijks oplopen.” Vooral kantoren nabij ov-knooppunten zijn zeer in trek, constateert Vandeginste. “Dat leidt wel tot polarisatie in de markt: er is sprake van een vlucht naar kwaliteit. Kantoren op minder populaire plekken ondervinden daarvan nu de nadelige gevolgen: leegstand en scherpe waardedalingen.”

Een lichtpuntje voor het lopende jaar ziet Vandeginste in de renteontwikkeling, die zich stabiliseert. Later in het jaar zou zich dit kunnen vertalen in een voorzichtige daling van de rente. “Nu al zie ik meer activiteit op de kantorenmarkt, beleggers anticiperen op een rentedaling. De waardedaling van courante kantoren lijkt daarmee achter de rug.”

Nieuwbouw is een slagveld

Bij de ontwikkeling van nieuwe kantoren is van herstel nog niets te merken. “Dat is een slagveld. Er zijn weinig nieuwe ontwikkelingen, de pijnlijn is nauwelijks gevuld. Dat betekent dat de schaarste aan goede kantoren de komende jaren groot zal blijven.” Volgens Vandeginste vraagt de schaarste aan kantoren rondom ov-knooppunten juist om goed nieuw aanbod en nieuwbouw. Als de investeringsmarkt dit jaar daadwerkelijk weer aantrekt, zal iedereen daar willen bijkopen. “De dynamiek in de markt zal toenemen”, voorspelt hij.

Gebouwen die verschillende functies onder een dak combineren, zijn het fundament onder de strategie van het ASR Dutch Mobility Office Fund. “Samen met de bereikbaarheid met openbaar vervoer is dat de kern. Vooral het gebied rondom zo'n kantoorgebouw is van belang: levendigheid is een belangrijke meerwaarde. De vooruitzichten voor kantoren in dergelijke gebieden zijn gunstig.” Vandeginste vertelt over het mixed-usegebouw met groene gevel Wonderwoods naast Utrecht Centraal Station dat in juni door ontwikkelaar G&S& aan a.s.r. wordt opgeleverd. Het gebouw combineert wonen, werken en ontspannen. Die laatste functie wordt breed ingevuld met als hoogtepunt de art experience 'Nowhere'. “Dat wordt een spectaculaire nieuwe attractie, een zogeheten ‘immersieve ervaring’ powered by Teamlab, een collectief van Japanse lichtkunstenaars.” De verwachting is dat kantoren in de nabijheid van voorzieningen en cultuur populair zullen blijven.”

Kantoren naar Paris-proof

De komende jaren zal in de kantorenmarkt veel aandacht zijn voor de verduurzaming van bestaande kantoren, voorziet Vandeginste. “Alle kantoorgebouwen moeten uiteindelijk naar Paris-proof. Niet alleen beleggers, ook huurders willen dat. Een nieuwe ontwikkeling is dat huurders zich willen verbinden aan een maximum energieverbruik. Daarvoor moeten kantoren technisch worden aangepast. Het verplichte minimum energielabel C heeft kantoorgebruikers bewust gemaakt van hun

energieverbruik. Dat is natuurlijk een eerste stap. Voor ons behoort een energielabel A, A+ tot de basishygiëne.”

Vandeginste ziet de bewustwording van huurders versnellen. Vanaf 1 juli 2024 moeten bedrijven met meer dan 100 medewerkers rapporteren over hun CO₂-uitstoot. “Dat betekent dat huurders belang krijgen bij een energiezuinig kantoor. Wij kunnen huurders helpen met data over energieverbruik, waterverbruik en afvalstromen. Daarmee bieden we huurders de basis voor hun rapportages.” In de toekomst zal de duurzaamheid van een kantoor dat bovendien voorziet in de meet- en databehoefte van gebruikers zich vertalen in een hogere waarde van het vastgoed. “Dat ga je terugzien in de hoogte van de huren”, voorspelt Vandeginste. “Dataleveringen worden een voorwaarde, zonder data heb je in de toekomst geen aantrekkelijke propositie meer.”

Lagere BAR voor duurzaam kantoor

De hogere waarde van duurzame kantoorgebouwen zal zich vertalen in lagere aanvangsrendementen. Dat zal op termijn zichtbaar worden in de StiVAD-cijfers. “Je ziet nu al lagere rendementen voor gebouwen met betere energielabels. Door de invoering van internationale methodieken als die van de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) moeten gebouweigenaren het energieverbruik van kantoorpanden gaan rapporteren. Het zou interessant zijn als StiVAD op termijn ook een kWh/m²-waarde in de database zou opnemen.”

Vandeginste merkt dat sommige branchegenoten nog te weinig beseffen hoe groot de impact van duurzaamheid op de kantorenmarkt gaat zijn. Huurders krijgen een steeds groter belang bij duurzame huisvesting en zullen daarop gaan selecteren. Zijn fonds speelt daarop in met nieuwbouwprojecten als Treehouse bij Rotterdam CS, The Cubehouse aan de Zuidas en Wonderwoods bij Utrecht CS. Met zittende huurders gaat Vandeginste in gesprek over het Paris-proof maken van hun onderkomen. “Met één van onze grotere huurders, NS, onder-

Top 5 kantoortransacties

(exclusief portefeuilletransacties - koopsom x mln euro)

1.	De Resident	's-Gravehage	217
	52.000 m ²	Koper - NL	Verkoper - DE
2.	Blaak	Rotterdam	91
	23.000 m ²	Koper - DE	Verkoper - DE
3.	Westgate I	Amsterdam	80
	28.000 m ²	Koper - FR	Verkoper - CN
4.	Triple A	Utrecht	78
	21.000 m ²	Koper - FR	Verkoper - CN
5.	Oude Lindestraat	Heerlem	45,5
	42.000 m ²	Koper - FR	Verkoper - NL

Figuur 4.2

zoeken we het Paris-proof-maken van de Katreinetoren op Utrecht CS. Tijdens de verbouwing hopen we het kantoor open te houden. Dat zou moeten kunnen lukken: bij de renovatie tien jaar geleden is alles boven de plafonds al onder handen genomen. Nu moet de gevel worden vervangen, maar dat kan vanaf de buitenzijde. Omdat we werken boven de sporen moeten er crashdecks komen.”

“De kantorenmarkt herstelt, beleggers voorzien een rentedaling. De waardedaling van goede kantoren lijkt daarmee achter de rug”