

DTZ Zadelhoff

Vervolg van pagina 65

Vorig jaar verdwenen 30.000 kantoorbanen, goed voor een grotendeels verborgen leegstand van ruim 600.000 m², legt Van Steenhoven uit. ‘Dit banenverlies is het gevolg van reorganisaties. Bedrijven verhuizen niet naar een kleiner kantoor maar blijven in een kantoor dat lege plekken heeft. Als het aantal kantoorbanen weer groeit, dan duurt het bij die bedrijven nog een aantal jaar voordat er uitbreidingsbehoefte ontstaat. De lege plekken worden immers weer opgevuld. Dit zal de stijging van de opname op de kantorenmarkt dus afremmen. Toch kunnen de eerste tekenen van economisch herstel een positief effect hebben op de gebruikersmarkten in 2010 en 2011.’

In 2009 heeft de gebruikersmarkt al een flinke dauw gekregen. De leegstand nam met ruim 10 procent toe van 12 tot 13,3 procent. Eind 2009 stond 6,7 miljoen vierkante meter kantoor in aanbod. Onder de slechtst presterende steden vallen vooral op Helmond (28 procent leegstand), Nieuwegein (24 procent), Diemen (24 procent) en steden als Zoetermeer, Capelle a/d IJssel en Nijmegen (elk 20 procent). Van de grote steden presteert regeringsstad Den Haag het beste (8 procent), gevolgd door Utrecht (9 procent), Rotterdam (13 procent) en Amsterdam (18 procent). De gemiddelde huurprijs van kantoorruimten daalde met 2,7 procent tot 146 euro. De voornaamste reden hiervan is dat er minder (dure) nieuwbouw is opgenomen, aldus DTZ. Zakte de opname van kantoorruimte in de eerste jaarhelft van 2009 nog met 40 procent, een licht herstel in de tweede jaarhelft resulteerde in een totale daling van 35 procent vergeleken met 2008. De opname in 2009 komt daarmee op net geen 1,1 miljoen vierkante meter.

Structurele leegstand

Van Steenhoven maakt zich ernstige zorgen over de structurele leegstand op de kantorenmarkt. ‘De afgelopen twintig jaar nam de voorraad met ruim 70 procent toe tot 46,5 miljoen vierkante meter. De crisis zorgt voor een overaanbod van kantoorruimte op de toch al ruime kantorenmarkt. Bovendien krimpt het aantal werkzame personen de komende jaren door de vergrijzing. Het aanbod en de leegstand op de kantorenmarkt zal dus onvermijdelijk verder toenemen.’ Van Steenhoven ziet een steeds scherpere tweedeling tussen vastgoed op goede en op secundaire locaties.

‘Aan goed vastgoed op goede locaties zal altijd behoefte blijven; ook nu worden hier goede rendementen gehaald. Bedrijven houden nu eenmaal de behoefte om omhoog te verhuizen. Deze kantoren zijn vaak in de centra van de grote steden nabij een centraal station gesitueerd: levendige plekken waar wordt gewoond, gewerkt en gewinkeld. Op de kantorenmarkt is daarom sprake van binnenstadsschaarste. Nieuwbouw van kantoren moet niet plaatsvinden aan de randen van steden maar in centra en stationsgebieden. De bevolking zal tot 2040 in de Randstad blijven groeien.

In de periferie groeit de bevolking alleen in en rondom de grote steden, zoals Groningen, Maastricht en Enschede, maar krimpt die daarbuiten. De kantorenvoorraad vertoont eenzelfde tendens. Het zwaartepunt van het aantal werkende personen verschuift steeds meer naar de Randstad. De rendementverschillen per regio lopen ook op. Vastgoedbeleggers moeten deze ontwikkelingen scherp in de gaten houden.’

De focus van bedrijven ligt nu op kostenbesparing en dus ook op het terugbrengen van het aantal kantoorimeters, besluit de bestuursvoorzitter. ‘Het nieuwe werken neemt nu een hoge vlucht. Niet iedereen krijgt meer een eigen werkplek. Ook vanuit huis kan een werknemer inloggen op het netwerk, een deel werkt dus thuis of is op pad. De bezettingsgraad van werkplekken ligt gemiddeld op ongeveer 70 procent. Het aantal kantoorimeters zal bij veel bedrijven dienovereenkomstig worden teruggebracht.’

MARTIJN VAN LEEUWEN

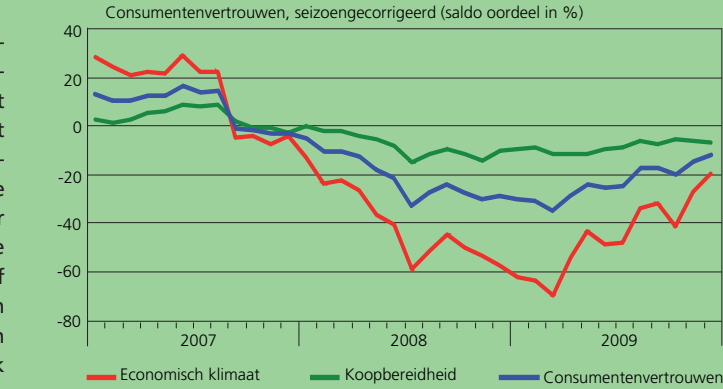
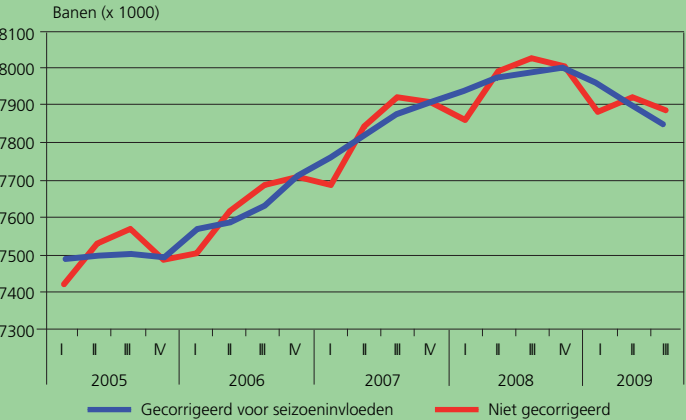
Economische indicatoren van het CBS

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) publiceert elk kwartaal in Vastgoedmarkt economische cijfers die van belang kunnen zijn bij het opstellen van marktanalyses en -rapporten. Het CBS is verantwoordelijk voor de inhoud van de grafieken en de bijbehorende teksten. Voor meer cijfers en achtergronden tel. 088-5707070 of www.cbs.nl. Het consumentenvertrouwen en de conjunctuurtest zakelijke dienstverlening worden uitgedrukt in ‘het saldo oordeel in %’. Dit wordt bepaald door het percentage pessimisten van het percentage optimisten af te trekken.

Consument minder somber het jaar uit

De stemming onder consumenten is verder verbeterd. Het consumentenvertrouwen steeg van -17 in september naar -11 in december. De indicator is opgebouwd uit vijf deelvragen: twee over het economisch klimaat en drie over de koopbereidheid van consumenten. De stemming over het economisch klimaat is sterk verbeterd. In december stond deze deelindicator op -19, in september nog op -31. Over de toekomstige economie oordelen consumenten positief. Alleen bij deze deelvraag zijn er per saldo meer optimisten dan pessimisten. Het oordeel over de economische situatie in de afgelopen twaalf maanden verbeterde ook, maar bleef zeer negatief. De koopbereidheid veranderde bijna niet. Consumenten dachten negatiever over hun eigen financiële situatie in het afgelopen jaar. Dit werd echter gecompenseerd door een minder pessimistische kijk op de financiële situatie in de komende twaalf maanden en een minder negatief oordeel over de vraag of de tijd gunstig is voor het doen van grote aankopen.

Karin van der Ven



Forse banenkrimp ondanks deeltijd-WW

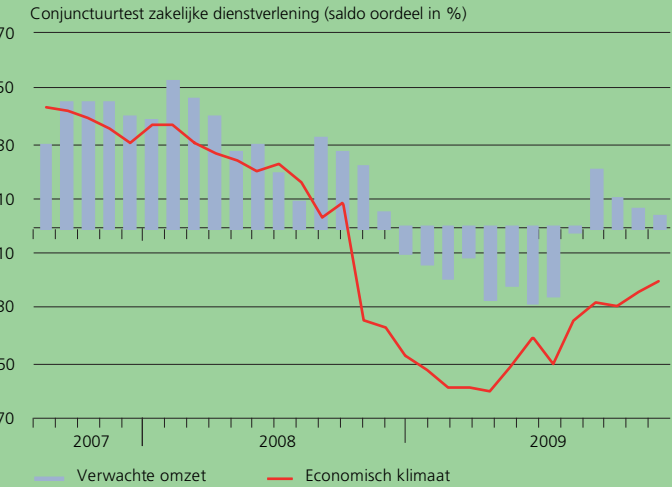
In het derde kwartaal van 2009 waren er 140.000 banen van werknemers minder dan in dezelfde periode in 2008. Dit is een daling van 1,7 procent. De ontwikkeling van het aantal banen kent een duidelijk seizoenpatroon. Na correctie hiervoor kromp het aantal banen in het derde kwartaal met 0,6 procent vergeleken met het tweede, bij een licht herstel van de economie. Niet in alle bedrijfstakken daalde de werkgelegenheid. Vergeleken met het derde kwartaal van 2008 groeide het aantal banen in de collectieve sector met 46.000. De banenkrimp in het bedrijfsleven (186.000) is afgeremd door de introductie van de deeltijd-WW in 2009. Eind september 2009 waren er 36.000 personen met een deeltijd-WW-uitkering. In het bedrijfsleven verminderde het aantal banen het sterkst in de zakelijke dienstverlening (101.000). Ook in de industrie (34.000), de handel (15.000), het vervoer (15.000), de bouwnijverheid (10.000) en de horeca (6.000) gingen veel banen verloren.

Job van der Zwan

Conjunctuurbeeld iets verbeterd

Het conjunctuurbeeld was eind december iets beter dan eind november, zo blijkt uit de conjunctuursklop van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De conjunctuursklop geeft een samenhangend beeld van de stand en het verloop van de conjunctuur. Het zwaartepunt van de indicatoren lag in december minder diep in de fase van ‘laagconjunctuur’. Alle vijftien indicatoren in de conjunctuursklop presteerden nog wel onder hun langjarig gemiddelde. De economie kromp in het derde kwartaal van 2009 met 3,7 procent vergeleken met dezelfde periode in 2008. De krimp was kleiner dan die in het tweede kwartaal (-5,4 procent). Vergeleken met het voorgaande kwartaal groeide de economie in het derde kwartaal met 0,5 procent. De lichte groei volgde op vier kwartalen met een negatieve kwartaal-op-kwartaalgroei. Volgens een veel gehanteerde definitie verkeert een economie in recessie bij twee opeenvolgende kwartalen met een negatieve kwartaal-op-kwartaalgroei. Met de groei is Nederland uit de recessie.

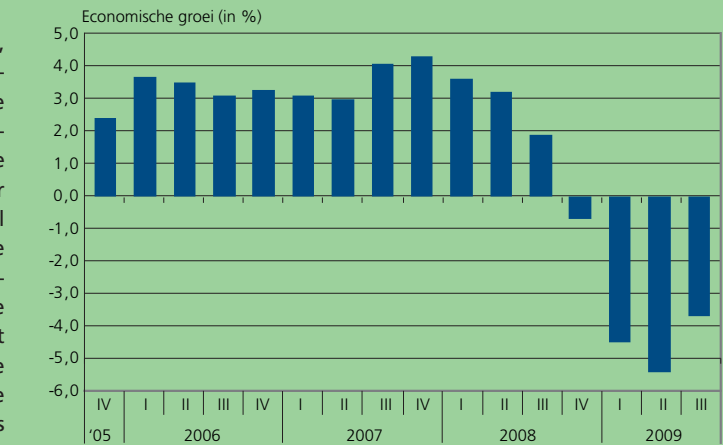
Karin van der Ven



Industrie verwacht lichte daling investeringen

Volgens een eind 2009 door het CBS uitgevoerd onderzoek verwachten ondernemers in de industrie dit jaar 1 procent minder te investeren dan in 2009. De totale investeringen zouden hierdoor op 7,1 miljard euro uitkomen. Sommige branches voorzien voor dit jaar een positieve ontwikkeling van de investeringen, andere verwachten juist een negatieve ontwikkeling. Zo verwacht de voedings- en genotmiddelenindustrie een groei met 12 procent. De metaal- en elektrotechnische industrie, de grootste branche in de industrie wat investeringen betreft, verwacht dit jaar 22 procent minder te investeren dan in 2009. Ook de chemische industrie verwacht dit jaar een forse afname, namelijk 16 procent minder dan 2009. Uit hetzelfde najaarsonderzoek blijkt dat industriële bedrijven denken in 2009 10 procent minder te hebben geïnvesteerd dan in 2008.

Rian van Gulijk en Ron Duijkers



Stemming zakelijke dienstverleners licht verbeterd

Uit de CBS-conjunctuurtest van december blijkt dat de stemming onder de ondernemers in de zakelijke dienstverlening licht is verbeterd. Voor de komende drie maanden verwachten zij een bescheiden omzetgroei. Per saldo voorziet 3 procent van de ondernemers een toename. De groei-verwachting is in december echter wel kleiner dan in de voorafgaande drie maanden. Voor het economisch klimaat zijn de zakelijke dienstverleners nog steeds negatief gestemd, maar minder dan in de afgelopen periode. Voor het eerste kwartaal van 2010 verwacht per saldo 13 procent van de bedrijven een stijging van de verkoopprijzen en ongeveer een op de vier bedrijven voorziet een verdere afname van de werkgelegenheid.

Gerard Taal

