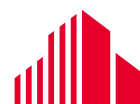


A low-angle, upward-looking perspective of several modern glass skyscrapers. The buildings are composed of a grid of dark frames and reflective glass panels, creating a complex geometric pattern. The sky is a pale, clear blue. The overall color palette is dominated by various shades of blue and grey, with a touch of red in the logo at the bottom right.

HOW GLOBAL TRENDS IMPACT THE **OFFICE MARKET** IN THE NETHERLANDS



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

HOW GLOBAL TRENDS IMPACT THE OFFICE MARKET IN THE NETHERLANDS

Er is sprake van een paradoxale ontwikkeling op de kantorenmarkt. De aard van kantoorwerk verandert al langere tijd door automatisering en digitalisering. Door het verdwijnen van repeterende werkzaamheden, wordt werk dat op kantoor wordt uitgevoerd creatiever van aard. Veel kantoorwerkzaamheden zijn hierdoor relatief foot loose van aard geworden, wat werknemers in toenemende mate in staat stelt zelf invulling te geven aan wanneer en waar zij werken. Zij bepalen zelf wanneer ze op kantoor aanwezig zijn voor overleg, inspiratie of teambuilding. En hoewel de gemiddelde kantoorwerker in deze tijd prima (langere tijd) 'op afstand' kan werken, is er toch sprake van een concentratie van transactiedynamiek. De grotere stedelijke gebieden van Nederland pakken een steeds groter aandeel van de kantorenopname. Het zijn vooral hoogwaardige kantoorgebouwen op multimodale zeer goed bereikbare locaties die op de meeste interesse kunnen rekenen.

Dit komt in de eerste plaats door de veranderende functie van het kantoor. Werken wordt ontmoeten en daarvoor zijn een optimale bereikbaarheid per auto en OV nodig. De toename van hybride gebruik van de werkplek heeft eraan bijgedragen dat personeel op grotere afstand van het kantoor kan wonen. Een tweede reden voor meer concentratie komt voort uit de 'War for talent': het bieden van een inspirerende werkomgeving, die het delen van kennis en het bewaken van de organisatiecultuur faciliteert, is voor steeds meer bedrijven een belangrijke vestigingsplaatsfactor. Ten slotte lijkt de concentratie het resultaat van een grotere maatschappelijke betrokkenheid van kantoorhoudende organisaties.

Niet langer verstopt in een park langs de snelweg, maar midden in de samenleving, dikwijls met een semiopenbare publieke functie, zoals een ontmoetingsplaats, lunch- of expositieruimte. Kortom, het kantoor speelt een bepalende en verbindende rol van de organisatie. En hoewel het kantoorgebouw niet langer essentieel is voor de uitvoering van het werk, vervult zij wel degelijk een essentiële functie in het samenbrengen van collega's, klanten, kennis, sociaal contact en gemeenschappelijk gedragen waarden.



Tot slot staat welzijn in de breedste zin van het woord steeds hoger in het vaandel: de werk-omgeving moet een sociaal veilige, gezonde en inclusieve ruimte zijn voor alle werknemers. Naast het streven naar gezonde en inclusieve werk-omgevingen spelen duurzaamheidsoverwegingen een steeds belangrijkere rol. Er wordt anders nagedacht over toekomstige locatiekeuzes, die de nabijheid van OV knooppunten belangrijker maakt.

BELEGGINGSMARKT

Bij beleggers was er vorig jaar grote vraag naar hoogwaardige kantoorgebouwen op grootstedelijke toplocaties. Het is de verwachting dat deze gebouwen ook post-corona in trek zullen zijn. In het eerste kwartaal van 2022 is de onzekerheid die ontstaan is door de oorlog in Oekraïne, duidelijk zichtbaar in de markt. Verhoogde energie- en bouwrijzen en financieringskosten zijn voelbaar en hebben impact op het aanvangsrendement. Beschikbaar hoogwaardig aanbod droogt verder op doordat verkopers enerzijds op de korte termijn vaker kiezen voor het behouden en herfinancieren van een object, dan deze voor een lagere prijs aan te bieden. Anderzijds worden nieuwbouw projecten on hold gezet vanwege de onzekere ontwikkelingen van grondstof- en energieprijzen.

De kantorenmarkt was in 2021 goed voor 29% van het totale beleggingsvolume, wat neerkomt op EUR 5,2 miljard. Hiermee ligt het volume circa 57% boven het totale beleggingsvolume van 2020, maar is vergeleken met pre-corona (2019) 18% lager. In 2021 werd het beleggingsvolume gestuurd door diverse grootschalige transacties met de verkoop van het hoofdkantoor van ABN op de Zuidas voor EUR 765 miljoen en de High Tech Campus in Eindhoven voor EUR 1,1 miljard. Verder zijn er diverse nieuwbouwontwikkelingen verkocht, zoals De Puls (Amsterdam), Tree House (Rotterdam) en Helix (Utrecht), allen gelegen nabij multimodale knooppunten. In 2021 viel 76% van het beleggingsvolume in kantoren binnen de G5 steden, het hoogste aandeel ooit en een sterke groei ten opzichte van 2020 (70%) en 2019 (68%).

Het hoge beleggingsvolume binnen de G5 steden typeert de risicoaversie onder beleggers. Verwacht wordt dat het beleggingsvolume in kantoren gaat toenemen in 2022 tot circa EUR 6 á 6,5 miljard, mede door diverse grootschalige transacties die in de pijplijn zitten voor komend jaar.

Zodra de grootste onzekerheid door de situatie in Oekraïne is weggenomen, zal de vraag vanuit beleggers voor kantoren zich focussen op Core beleggingen, waar aanvangsrendementen zullen worden behaald van pre-corona niveau of zelfs scherper. Naast Core beleggingen hebben beleggers interesse in kantoren met solvabele huurders en lange termijn huurcontracten. Door deze aanhoudende 'flight to safety' genieten kantoren op levendige multimodale centrumlocaties met een hoog voorzieningenniveau de voorkeur onder beleggers. Voor andere kantoren die hoger op de risk-curve zitten kunnen financiers terughoudend zijn en verwachten beleggers een discount op de verkoopprijs. Er is geen urgentie om te verkopen doordat kopers een discount verwachten op de prijs voor kantoren die hoger op de risk-curve zitten, de huidige 'bid-ask-spread' is te groot om tot een succesvolle transactie te komen.



Er is nog genoeg liquiditeit in de markt en weinig stress onder beleggers, maar voor risicovollere proposities is men afwachtend en wil men meer bewijs zien van herstel op de gebruikersmarkt. Deels is dit al zichtbaar op de toplocaties binnen de G5, waar tophuurprijzen van pre-corona niveau worden behaald of zelfs verbroken. Tevens is, ondanks een eventuele rentestijging, de 'yield-to-bond spread' nog steeds zeer groot en liggen zoals eerder benoemd de aanvangsrendementen onder druk.

Op de kantorenbeleggingsmarkt ligt het aandeel buitenlandse investeerders traditioneel hoog met in de afgelopen tien jaar gemiddeld 61% van het totale beleggingsvolume. In 2021 liet het aandeel buitenlandse investeerders een sterke stijging zien tot 72% van het totale beleggingsvolume in kantoorruimte. (Mede door de verkoop van het hoofdkantoor van ABN Amro en de High Tech Campus in Eindhoven).

De verwachtingen voor de kantorenmarkt van 2022 zien er door de uitbraak van de oorlog onzeker uit. Pas als de lange termijn gevolgen duidelijk zijn zal het vertrouwen, beschikbaar aanbod en de marktdynamiek toenemen.

GEBRUIKERSMARKT

In 2021 is er voor 1.040.000 vierkante meter aan kantoorruimte in gebruik genomen. In dit metrage zijn huurverlengingen niet meegenomen en geeft de marktdynamiek van verplaatsende of startende kantoorhoudende organisaties weer. In vergelijking met dezelfde periode in 2020 is dit een stijging van 13%. In 2020 werd het overgrote deel van de huisvestingstrajecten op 'on-hold' gezet, maar grotendeels hervat vanaf de tweede helft van 2021. De stijging in het opnamevolume van 13% is gerealiseerd onder aanhoudend krappe markt-omstandigheden met een gemiddelde landelijke leegstand van 8,4% eind 2021, slechts iets hoger dan het laagste niveau in 2002.

In het eerste kwartaal van 2022 is er 185.000 vierkante meter opgenomen. Voor het hele jaar wordt verwacht dat de vraag op toplocaties aanzienlijk groter zal blijven dan het aanbod en dat het opnamevolume voor kantoorruimte zal uitkomen op circa 1,1 miljoen vierkante meter. Dit is gebaseerd op de geïdentificeerde zoekvraag van kantoor-gebruikers die in 2022 een nieuwe huurovereenkomst willen afsluiten, mits gebruikers genoeg nemen met minder hoogwaardige kantoor-gebouwen. De huidige kwalitatieve schaarste zoals zichtbaar in de vijf grote steden leiden tot een gedempte opnamedynamiek.



In 2021 is het aanbod van kantoorruimte afgenomen met circa 11% tot 4,6 miljoen vierkante meter. De kantorenleegstand is ten opzichte van 2020 gestabiliseerd en bedraagt per januari 2022 circa 8,4% van de voorraad en bevindt zich daarmee op het laagste niveau sinds 2002. De daling van het kantoraanbod komt mede door de opname van diverse nieuwbouwontwikkelingen in 2021. Het beschikbare kantoraanbod zeer beperkt, waarbij er veelal percentages worden genoteerd die onder de frictieleegstand (+5%) liggen. Hoewel in Amsterdam het leegstandspercentage in 2021 toenam tot 7,3% van de voorraad, werd dit veroorzaakt door het op de markt komen van een aantal nog in aanbouw zijnde kantoorgebouwen.

Ook in de andere steden van de G5 lieten de leegstandscijfers een lichte stijging noteren, waarbij leegstand in Den Haag het laagst was met 4,3%, gevolgd door Utrecht 5,5%, Eindhoven 7,3% en Rotterdam 8,4%. Tekenend voor de weerbaarheid van de kantorenmarkt was het relatief grote aandeel Tech- en ICT-bedrijven in de kantorenopname in 2021, juist doordat in deze sectoren relatief makkelijk en veel vanuit huis kan worden gewerkt. Bij het loslaten van de meeste maatregelen vanaf het derde kwartaal vorig jaar, lieten ook zakelijke dienstverlening, de overheid en de kantoorhoudende onderdelen van Industrie, handel en transport wederom een toename zien in de opnamedynamiek.

Ook in 2022 blijft de economie volgens het Centraal Planbureau groeien met 3,6% bij een historisch lage en nauwelijks oplopende werkloosheid.

Alleen al dit gegeven maakt dat kantoorhoudende organisaties zich moeten blijven presenteren als aantrekkelijke werkgevers om succesvol te zijn in de War for Talent.

Zorgen over oplopende werkloosheid hebben tijdens de coronapandemie plaatsgemaakt voor zorgen over acute schaarste van personeel in vrijwel alle sectoren van de economie. Commerciële organisaties halen momenteel alles uit de kast om talent te verleiden voor hen te komen werken. Een belangrijke secundaire arbeidsvoorwaarde is het kunnen aanbieden van een inspirerende werkomgeving op kwalitatief hoogwaardige locaties. Een goede, op maat gemaakte werkplekstrategie speelt hierin een steeds belangrijkere rol.

Hoewel meer flexibiliteit rondom gemeenschappelijke ontmoetingsruimte een vast onderdeel vormt, is er zeker ook een zekere herwaardering merkbaar voor het kantoor als plek om daadwerkelijk te werken (achter een bureau). Deze trend beweegt zich naar een meer divers gebruik en niet zozeer naar minder gebruik van kantoorruimtes. De ruimte wordt anders ingedeeld; waar voorheen de inrichting van het kantoor voor het overgrote deel bestond uit bureaus, worden de meters nu gevuld met zowel meer en ruimere vergader- en brainstormruimtes als (individuele) concentratieruimtes. Dit maakt dat werkgevers ervoor waken juist nu (wellicht te veel) kantoorruimte aan de markt terug te geven, ook vanwege de relatief sterk stijgende huurprijzen op deze locaties als gevolg van de huidige aanbod schaarste de afgelopen jaren.





Cushman & Wakefield Nederland
Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME Amsterdam



JAN VERHAEGH

Head of Office Consultancy
jan.verhaegh@cushwake.com



JOS HESSELINK

Research Lead
jos.hesselink@cushwake.com



BORIS ZIERMANS

International Partner
Capital Markets
boris.ziermans@cushwake.com