

mei 2010

Draagvlak over aanpak kantorenleegstand op kantorentop

Structureel kantorenaanbod stijgt

Het afgelopen decennium is in de Nederlandse kantorenmarkt sprake van een sterk oplopend aanbod. In Nederland staat 6,7 miljoen vierkante meter, circa 14%, aan kantoren leeg. Een groot deel van dat aanbod heeft een langjarig karakter. Uit een inventarisatie door FGH Bank van de vrije verhuurmarkt blijkt dat het aandeel structureel aanbod (ruimte dat 3 jaar of langer wordt aangeboden) in het totale aanbod drastisch is toegenomen naar ongeveer 40%. Ondanks dat het aantal nieuwbouwplannen door de crisis is afgenomen, zal de leegstaande voorraad kantoren door afnemende gebruikersvraag de komende jaren blijven groeien.

Draagvlak over verduurzamen kantorenvorraad

Gecoördineerde maatregelen zijn nodig om de leegstand terug te dringen. Tijdens de kantorentop op 25 mei jl. hebben landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en marktpartijen daarom afspraken gemaakt de structurele leegstand van kantoren aan te pakken. De kantorentop is een initiatief van het ministerie van VROM en de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed in Nederland (IVBN). Marktpartijen en overheden gaan de komende tijd op basis van deze verklaring samen aan het werk. De doelstelling is om over drie maanden met het daadwerkelijk 'actieprogramma' te komen. Dat er draagvlak is vanuit het bedrijfsleven en overheid is een positief signaal. Alle betrokken partijen onderkennen daarmee het probleem. De belangrijkste maatregel is om geen nieuwe kantoorlocaties meer toe te staan, als bestaande locaties nog voldoende mogelijkheden voor herontwikkeling bieden. Nieuwbouw van kantoren wordt beperkt tot goed bereikbare binnenstedelijke locaties. Ook wordt de mogelijkheid om gebouwen tijdelijk een andere bestemming te geven verruimd. Daarnaast zullen beleggers en ontwikkelaars meer werk moeten maken van herontwikkeling. Gemeenten gaan samen met andere overheden een duurzaam (her)ontwikkelingsbeleid voor kantorenlocaties maken met als doelstelling om op de lange termijn de bestaande voorraad te verduurzamen. Met deze beoogde plannen zullen ontwikkelaars hun planvoorraad drastisch zien dalen. Beleggers kunnen geconfronteerd worden met een verlies aan beleggingswaarde. Gemeenten zien door de plannen hun toekomstige grondinkomsten teruglopen. Kortom, alle partijen worden geconfronteerd met negatieve gevolgen en zullen hun verlies moeten nemen.

Horeca blijft minder omzetten

Uit de recentste cijfers van het CBS blijkt dat de Nederlandse horecabedrijven in de eerste drie maanden van dit jaar 6% minder hebben omgezet in vergelijking met dezelfde periode in 2009. De omzetkrimp ligt hiermee in de lijn met die van vorig jaar. De sterkste daling kwam voor rekening van restaurants (-7,4%) die vooral last hebben van minder vraag van zakelijke gasten en minder buitenhuisconsumptie van consumenten. Ook cafés (-7,3%) en hotels (-4,4%) hebben de omzet verder zien dalen. Hotels deden het wel minder slecht dan vorig jaar. Vorig jaar werd er 8,8% minder omgezet in de hotelbranche. De omzet van cafetaria's daalde in het eerste kwartaal van 2010 met 3%. Vorig jaar realiseerden cafetaria's als enige horecabranche nog elk kwartaal een kleine omzetgroei.

De omzetsdaling is het sterkst in kleinere horecabedrijven. In het westen van het land wordt een grotere omzetsdaling gemeld dan in de overige regio's van Nederland. De belangrijkste oorzaken voor de omzetsdaling zijn de economische omstandigheden en de slechte weersomstandigheden in de eerste maanden van dit jaar. Het aantal gasten in de horeca neemt af en bovendien besteden zijn gemiddeld minder. De komende jaren staan volop in het teken van bezuinigingen en stijgende lasten. Dit blijft een beperkende factor voor de horecabestedingen. De verwachting voor geheel 2010 zijn niet positief. Wel wordt ten opzichte van het zeer slechte jaar 2009 door FGH Bank lichte verbetering verwacht.

Producentenvertrouwen industrie weer positief

Sinds het dieptepunt in februari 2009 vertoont het producentenvertrouwen een vrijwel onafgebroken herstel. In mei waren de ondernemers in de industrie voor het eerst in bijna twee jaar tijd zelfs weer positief over de voorraden, orderpositie en verwachte productie. Het producentenvertrouwen kwam uit op 0,4, tegen -1,4 in april. Over de voorraden waren de ondernemers veel optimistischer dan in april. Ook het oordeel over de orderpositie verbeterde flink. Wel was het aantal ondernemers dat positief oordeelde over hun orderpositie nog veel kleiner dan het aantal dat een negatief oordeel velde. Over de toekomstige productie waren de ondernemers iets minder optimistisch.