

Lieke Korthout en Roger Felix, MVGM Taxaties

## ”Kloof tussen goede en slechte kantoren wordt steeds groter”

Beleggers in de kantorenmarkt hebben in het derde kwartaal van 2022 de pauzeknop ingedrukt, constateren Lieke Korthout en Roger Felix van MVGM Taxaties. De labelplicht krijgt volgens hen een staartje, zeker voor beleggers die afhankelijk zijn van bankleningen. En pas ook op voor ‘anywhere jobs’.

Het beleggingsvolume in kantoren blijft de komende tijd laag, voorzien directeur Roger Felix en hoofd Research Lieke Korthout van MVGM Vastgoed-taxaties. Eerst moet er meer duidelijkheid ontstaan over toekomstige renteniveaus en de afwaardering van kantoorobjecten. “Waarom zou je nu een pand kopen dat de komende maanden nog aan waarde verliest?”, vraagt Felix zich hardop af. Ook de koers die de conjunctuur kiest, speelt daarin een rol. “Een beperkte of tegenvallende economische groei zal de vraag naar kantoorruimte verder drukken”, stelt vastgoedonderzoeker Korthout.



## “Er is bijna geen medewerker meer te vinden die een volledige werkweek op kantoor uitzit”

Er ontstaat in de kantorenmarkt volgens hen een tweedeling tussen goede kantoren op goede locaties en slechte kantoren op mindere plekken. “De huurprijzen van goede kantoren, bijvoorbeeld op stationslocaties in de vijf grootste steden, lopen nog steeds op. Maar dat zien we niet in de periferie en ook niet voor panden met slechtere energielabels. Die krijgen juist een knauw door de hoge energieprijzen. Wie kon twee jaar geleden voorstellen dat energie zo duur zou worden?”, vraagt Felix.

Het jaar 2023 zal in de kantorenmarkt vooral worden bepaald door de oplopende rente, het remmende effect daarvan op de economie en hogere duurzaamheidseisen. “Als er faillissementen komen, worden er mogelijk kantoometers ingeleverd bij de verhuurder”, stelt Korthout. Maar ook als de economie alleen maar tegenzit, zullen bedrijven ervoor kiezen om bij een verlenging van een huurcontract minder meters af te nemen, voorziet Korthout. In de financiële wereld wordt rekening gehouden met nogmaals minstens twee renteverhogingen door de Europese Centrale Bank.



Roger Felix

**Roger Felix MRICS RT is directeur Taxaties bij de internationale vastgoedspecialist MVGM. Hij werkt er al 23 jaar, inclusief zijn tijd bij rechtsvoorganger Meeüs.**



Lieke Korthout

**Lieke Korthout MSc is sinds anderhalf jaar head of Research bij MVGM. Ze werkte er al eerder, stapte over naar Bureau Stedelijke Planning en Cromwell Property Group, voor ze bij haar eerste werkgever terugkeerde.**

### Meer werk uit bijzonder beheer

Als teken aan de wand ziet MVGM dat het aantal opdrachten van de afdelingen Bijzonder Beheer van de drie grote banken weer toenemen. “Dat betekent dat deze afdelingen opnieuw worden opgebouwd. In 2016 droogde de opdrachtenstroom vanuit die hoek juist op”, herinnert Felix zich. Aanleiding zijn de oplopende LTV's (loan to value) door de daling van de taxatiewaarde van de panden waarin wordt belegd.

Felix en Korthout herkennen het beeld uit de cijfers die StiVAD over de kantorenmarkt in 2022 verzamelde. De renteverhoging in de loop van 2022 heeft de markt voor kantoorbeleggingen laten kantelen. Dat is het duidelijkst te zien in een vergelijking van de totalen naar leverdatum – waar taxateurs het liefst op varen – en de totalen naar overeenkomstdatum. Het verschil tussen beide cijfers toont het sentiment in de markt. Begin 2022 was het beleggingsvolume hoger dan een jaar eerder, juist in de laatste kwartalen viel de kooplust terug. Op het laatst volgde nog een kleine eindejaarsrally, veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtsbelasting. Korthout: “In het laatste kwartaal waren er toch meer transacties dan verwacht, maar het beleggingsvolume van 2021 werd in dat kwartaal niet gehaald.”

### Rente wordt snel ingeprijsd

Een groot verschil met de kredietcrisis in 2008 vormt de snelheid waarmee de vastgoedsector reageert op verslechterende economische omstandigheden. “In 2008 duurde het lang voordat taxateurs waardedalingen doorvoerden. De invloed van de hogere rente, onzekerheid door de oorlog in Oekraïne of lage energielabels wordt nu sneller ingeprijsd in het vastgoed. Van de verschillende economische ontwikkelingen heeft de rentestand veruit de grootste invloed gehad”, stelt Felix. De gebruikersmarkt voor kantoorruimte is sinds de coronacrisis structureel veranderd. Huurders

hebben een overschot aan meters, doordat medewerkers massaal het thuiswerken hebben ontdekt. Felix en Korthout horen veel geluiden dat kantoorgebruikers bij verlenging van huurcontracten in veel gevallen terug willen in meters. “Er is bijna geen medewerker meer te vinden die een volledige werkweek op kantoor uitzit”, verwoordt Felix.

### Laconieke reactie op labelplicht

Het heeft Korthout en Felix verrast hoe laconiek kantoorbeleggers reageren op het wettelijk verplichte energielabel C. Van alle kantoren is nog steeds 35 procent labelloos. “Zolang je geen financiering nodig hebt, is er niet zo veel aan de hand. Gemeenten geven aan dat ze – vooral door een gebrek aan capaciteit – niet op stel en sprong handhaven. En wordt het ontbreken van een C-label door de gemeente geconstateerd, dan is er best nog veel tijd voor het indienen van een plan van aanpak”, stelt Felix.

Voor beleggers die voor hun financiering afhankelijk zijn van banken is het echter een ander verhaal, weet hij. “Banken zijn nu druk in de weer met ESG en willen kantoren met een C-label of slechter niet langer of alleen tegen een hoger tarief financieren. Financiers denken er zelfs over de labelplicht voor leningen aan te scherpen naar B of hoger. Duurzaamheid wordt dus een belangrijk punt in de kantorenmarkt en dat is goed. Doordat de kapitaaluitgaven voor verduurzaming door taxateurs worden ingeprijsd, vertaalt zich dit ook in een lagere taxatiewaarde.”

### Anywhere jobs

Wat spelers in de kantorenmarkt volgens Korthout over het hoofd zien, is wat in Engeland ‘anywhere jobs’ worden genoemd. “Uit onderzoek in het Verenigd Koninkrijk blijkt dat één op de vijf banen vanaf elke willekeurige plek op de aardbol kan worden gedaan. Denk aan grafisch ontwerpers, IT'ers en programmeurs.” Nu al blijken bedrijven steeds mobieler en verhuizen afdeling of soms hele

### Top 5 kantoortransacties (exclusief portefeuille-transacties) (koopsom x mln €)

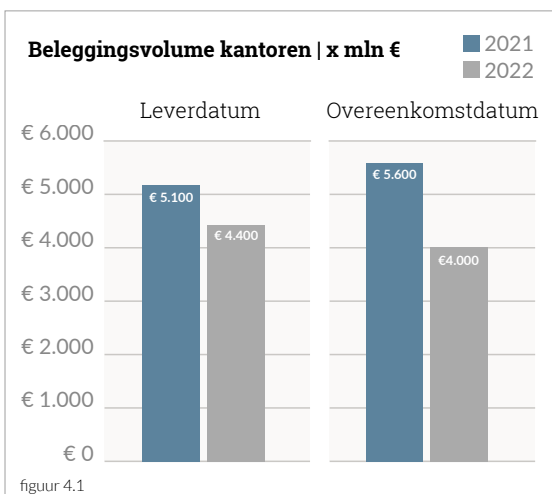
1.	<b>Booking.com</b> 65.500 m <sup>2</sup>	<b>Amsterdam</b> Koper - DE	<b>€ 566</b> Verkoper - NL/VS
2.	<b>World Port Center</b> 35.500 m <sup>2</sup>	<b>Rotterdam</b> Koper - DE	<b>€ 193</b> Verkoper - VS
3.	<b>Fellenoord</b> 25.500 m <sup>2</sup>	<b>Eindhoven</b> Koper - NL	<b>€ 115</b> Verkoper - NL
4.	<b>Hoog Catharijne</b> 50.000 m <sup>2</sup>	<b>Utrecht</b> Koper - DE/NL	<b>€ 105</b> Verkoper - FR
5.	<b>Siemens HQ</b> 29.000 m <sup>2</sup>	<b>Den Haag</b> Koper - LU	<b>€ 98</b> Verkoper - NL

Figuur 4.2

Bron: StiVAD

organisatie tijdelijk naar het buitenland voor een zogeheten ‘workation’, een combinatie van werken en ontspanning in de avonduren.

Korthout kent ook gevallen waarin jongeren op eigen initiatief besluiten hun werk een paar weken vanuit het buitenland te doen, bijvoorbeeld vanuit een appartement in Barcelona waarvan de huur wordt gedeeld met leeftijdsgenoten. “Door de enorme schaarste aan personeel geven werkgevers medewerkers die daarom vragen ruimhartig toestemming ergens anders te werken, of besteden werk uit aan arbeidskrachten in het buitenland. Voor al deze mensen heb je in Nederland geen kantoometers nodig”, voorziet Korthout. Dit zou op termijn tot het verder afstoten van kantoorruimte kunnen leiden.

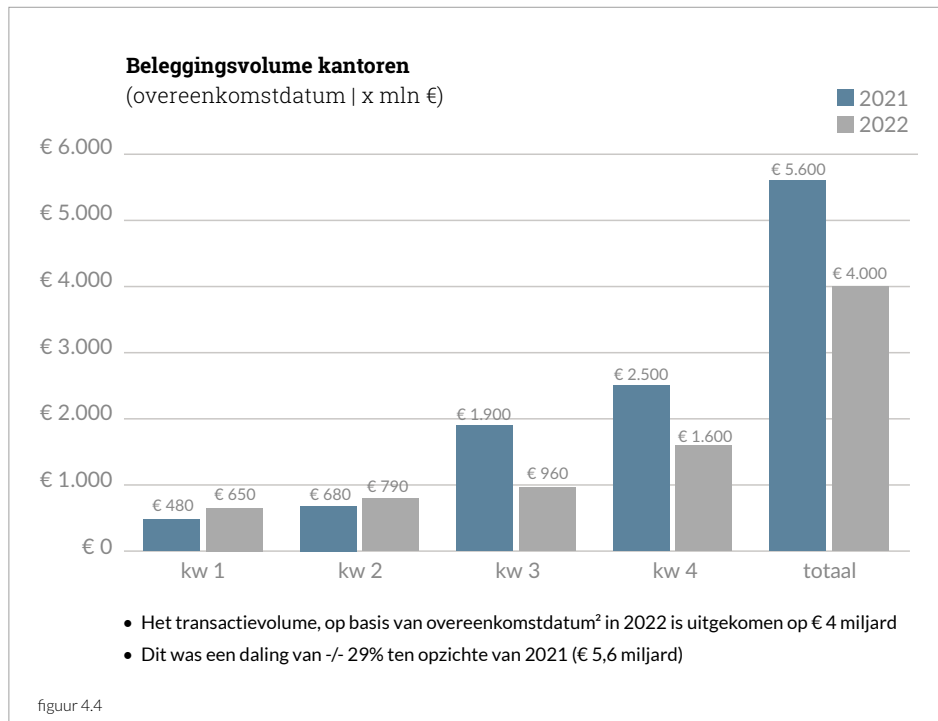
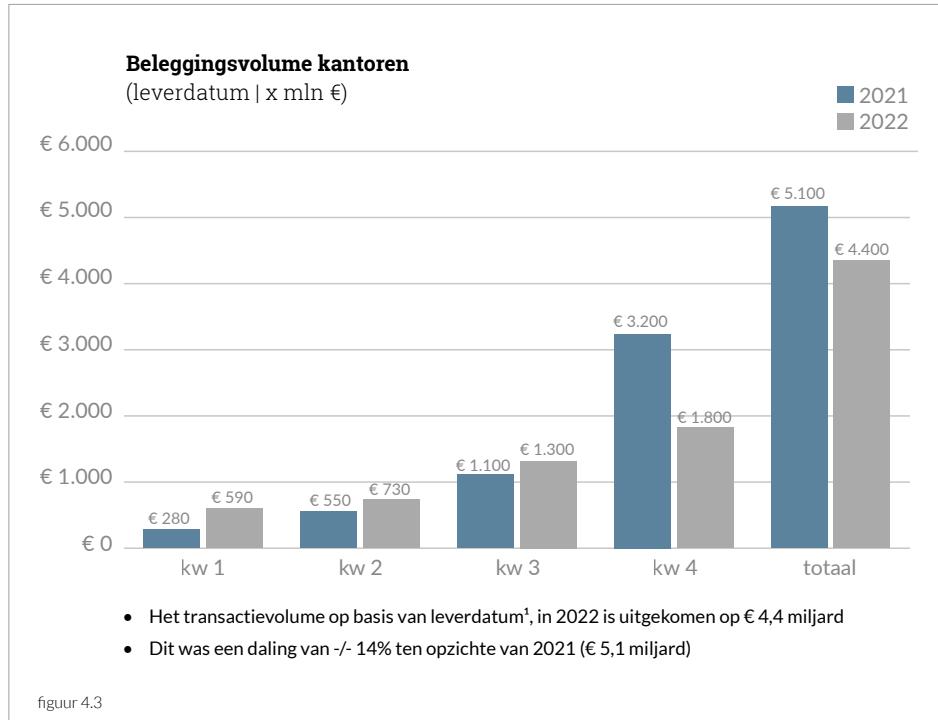




**Feiten**

Over heel 2022 daalt het beleggingsvolume in kantoren, op basis van leverdatum, met 14 procent. Deze daling kwam in de tweede helft van 2022 tot stand. Hiermee is de kantorenbeleggingsmarkt de enige asset class die in 2022 -op basis van leverdatum- minder presteerde dan in 2021. Op basis van cijfers op overeenkomstdatum is de daling over heel 2022 29 procent.

De bruto aanvangsrendementen van kantoren lopen sterk uiteen. Voor bestaande panden lopen de bruto aanvangsrendementen op tot 14 procent. Daar staan bruto aanvangsrendementen van 3,5 procent tegenover voor kantoorpanden op A-locaties en nieuwbouw panden met een hoog energielabel. Het mediane bruto aanvangsrendement van alle kantoortransacties waarbij deelnemers in StiVAD in 2022 betrokken waren, bedroeg 6,8 procent.



1. Leverdatum is de datum van de inschrijving van de akte van levering in het Kadaster  
 2. Overeenkomstdatum is de datum van de ondertekening koopovereenkomst en/of de genoemde koopovereenkomstdatum in de akte van levering  
 Indien in de akte geen datum koopovereenkomst is genoemd, is de overeenkomstdatum gelijk aan de leverdatum

