Floris van Maanen is partner bij L'Etoile Properties dat belegt in kantoren in onder anderen Frankrijk, Duitsland, Spanje en vanuit Amsterdam beleggen zij in de Benelux. Hoe ziet hij de potentie van de Nederlandse markt?

'Steeds meer korte huurcontracten'

Floris van Maanen

partner L'Etoile Properties

Wat is het bijzondere aan de Nederlandse markt?
'Kenmerkend voor de Nederlandse markt is dat Nederlandse banken gedurende de crisisrelatief weinig geld lenen voor vastgoed in vergelijking met andere landen. Daardoor waren de yields hoger dan in de omringende landen. En dat terwijl de economie heel stabiel en er voldoende goede medewerkers wonen. Wel zie je dat de huren in bijvoorbeeld Amsterdam de laatste jaren enorm stijgen en dat maakt zo'n investering dus heel aantrekkelijk voor de partijen die gaan voor de lange termijn.'

Met een stijging van meer dan 30 procent zit dat met die huren wel goed, tenminste als je denkt vanuit de eigenaren. Welke gevolgen heeft die huurstijging voor beleggers?
'We hebben verschillende categorieën investeringen waarbij het core-vastgoed het minst risicovol is voor beleggers, dan heb je het over de Zuidas en de stationsgebieden. Wij zien bij institutionele core beleggers dat ze steeds meer bereid zijn om kortere huurcontracten te accepteren. Terwijl ze in het verleden voor tien jaar een huurder zochten, vinden ze nu vijf jaar ook een mooie periode want die huuropbrengsten stijgen toch alleen maar.'

Wat zijn voor jullie klanten interessante gebieden?
'De focus ligt inderdaad op de stationsgebieden. Mensen hebben steeds minder behoefte aan een klassieke werkomgeving langs de snelweg. Ze willen flexibel kunnen werken en ondertussen lekker kunnen sporten onder werktijd. Wij ervaren dat zelf ook; als je gesprekken hebt met jonge sollicitanten heb je het niet meer over leasecontracten van auto's, maar over flexibele werktijden en over sporten tijdens werk. Bij de grote bedrijvenop de Zuidaszie je dan ook dat ze steeds minder parkeerplekken gebruikenen dus worden stationslocaties steeds belangrijker. Je ziet dat de huurprijzen in de stationsgebieden flink stijgen en je ziet al verschillen ontstaan in prijs als mensen iets verder dan 500 meter moeten lopen vanaf een station, dat is immers precies de tijd dat je nat wordt als het een keer regent.'

Is er nog wel ruimte genoeg voor uitbreiding in die stationsgebieden?
'Amsterdam is wel een beetje uitontwikkeld, zo lijkt het. Daar zie je dat er veel veranderd is in een omgeving als Sloterdijk waar woningen zijn toegevoegd en veel hotels. Oude kantoorpanden zijn ondertussen volledig geüpgrade naar een volwaardig kantoorgebouw omdat die huren naar 250 euro per vierkante meter gaan waardoor je meer kan verbouwen. Ik denk wel dat de zogenaamde B-locaties van weleer ook steeds interessanter worden. Op de Zuidas betaal je 500 euro per vierkante meter en in Hoofddorp 225 euro terwijl het vanuit het centrum even lang reizen is. En andere steden zullen het ook beter gaan doen; in Rotterdam kan je voor 200 euro nog geweldige panden huren. Je moet gewoon op de goede locatie zitten om de juiste mensen te trekken. Jaren geleden ging het alleen maar om plekken bij snelwegen, maar dat is niet meer van deze tijd. Mensen willen naar de plekken waar het gebeurt, in de binnenstad.'

C en D locatie zullen verdwijnen?
'Ik maak op kantoor graag de grap: alles heeft een prijs behalve Delfzijl. In de grote steden heb ik wel veel vertrouwen en in plekken als Arnhem en Amersfoort gebeurt er ook genoeg. Maar voor institutionele beleggers is wat daarbuiten gebeurt niet interessant. Wel voor particuliere beleggers trouwens, die kennen de locale markt goed en daar doen ze hun voordeel mee. Dat moet je zeker niet onderschatten.'