

GEOPOLITIEK EN STRIJD OM RUIMTE VEROORZAKEN DEINING IN AMSTERDAM



deAMSTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKEN&STAD
VISIE

Cornelis Douwesterrein ofwel Shipdockterrein in Amsterdam-Noord

De Amsterdamse vastgoedmarkt houdt zich staande in een turbulente wereld. Maar met een veranderende vraag en schuivende panelen is het voor marktpartijen lastig zich aan grote projecten te committeren. De stand van zaken eind 2024 op de belangrijkste markten voor meer houvast in 2025.

De kantorenmarkt in Amsterdam ligt er vergeleken met de topjaren flets bij. Maar aan de horizon gloort hoop, constateert JLL-researchhoofd Sven Bertens. Allereerst de feiten over de eerste drie kwartalen van dit jaar. 'De opname komt in die periode net boven de 100.000 m² uit, bijna eenderde minder dan in 2023. Na een slapeerste kwartaal trok de verhuur in het tweede en derde kwartaal wel aan. Huurdeals nemen nog wel relatief veel tijd in beslag. De leegstand steeg licht naar 8,3 procent. De tophuur is verder gestegen naar 580 euro per m². Het beleggingsvolume ligt met 275 miljoen euro tot november al hoger dan heel 2023. Maar dat blijft laag ten opzichte van het vijfjarige gemiddelde. De prime netto yield blijft steken op 4,75 procent, gelijk aan het niveau van augustus 2023', vat Bertens samen.

Daphne Pronk, verantwoordelijk voor het Amsterdamse kantorenverhuurteam van JLL, licht de opnamecijfers toe. 'Het aantal huurtransacties is tot nu groter dan vorig jaar, maar het volume per transactie is kleiner. Oorzaak is de economische onzekerheid. Veel bedrijven tekenen liever een paar jaar bij dan te verhuizen. Wij rapporteren alleen echte verhuisbewegingen; heronderhandelingen zitten er niet bij. Onze klanten zoeken vooral kwalitatief hoogwaardige en duurzamere gebouwen op goed bereikbare stationslocaties die ook per auto goed ontsloten zijn. Zuidoost, Zuidas en het Centrum zijn met name de gebieden waar de transacties zijn gerealiseerd in de eerste kwartalen van 2024.'

'HET AANTAL HUURTRANSACTIES IS TOT NU GROTER DAN VORIG JAAR, MAAR HET VOLUME PER TRANSACTIE IS KLEINER'

Huurgroei rond stations

In tegenstelling tot wat vastgoedadviseur Pronk in andere grote steden ziet, is het kantorenaanbod in Amsterdam wat ruimer. 'Dit geldt ook voor het nieuwe, onlangs opgeleverde kantorenaanbod en dat is uniek. Amsterdam wist namelijk de ontwikkeldynamiek de afgelopen jaren redelijk op peil te houden. Daardoor is het nog mogelijk om 10.000 m² te vinden voor een bedrijf. Echter, de huidige ontwikkelpijlijn toont een volledig ander beeld waardoor we met een mogelijk groeiend tekort te maken gaan krijgen. In Zuidoost en Sloterdijk is het aanbod ruimer, maar dat verdient wel een genuanceerde kijk. In Sloterdijk, wat een steeds gemengder gebied is geworden, ligt de kantorenleegstand rond 8 procent. De leegstand in Zuidoost is met ruim 10 procent relatief hoog, maar was enkele jaren terug nog 20. Rond beide stations is echter schaarse en zien we ook huurgroei.'

Bertens waarschuwt dat op de middellange termijn dan ook veel duurzame nieuwbouw nodig is. 'Op grond van de verwachte vraag en het aanbod hebben we becijferd dat over enkele jaren een tekort van 50 tot 60 procent aan duurzame topkantoren ontstaat. Met de huidige beperkte ontwikkelpijlijn gaan we dat gat niet dichten. Ontwikkelen van nieuwbouw is nog steeds uitdagend vanwege hoge rentelasten en bouwkosten en minder aantrekkelijke rendementen.

Er wordt nu niet op risico gebouwd. Het financiële plaatje is uitdagend, terwijl een financier zekerheid wil hebben in de vorm van een eindgebruiker. Dankzij mooie renders willen gebruikers gelukkig wel tekenen voor de bouwstart. Zo is Cubehouse Zuidas al verhuurd voordat de bouw begon.'

'VOORZICHTIG OPTIMISME OVER DE KANTORENMARKT IN 2025 MET STIJGENDE OPNAME EN TOPHUREN'

Grote huurdeals

Voor 2025 is niettemin Bertens 'voorzichtig optimistisch'. 'Internationaal JLL-onderzoek onder ceo's en cfo's - ook in Nederland - laat zien dat bedrijven meer gaan inzetten op kantoorwerk. Ze sturen op 3-4 dagen per week op kantoor en hooguit 1-2 dagen thuiswerk. Zogeheten rightsizing zal niet veel extra leegstand veroorzaken. Werknemers kunnen maar beperkt aan de knoppen draaien; als ze de ruimtevraag op piekdagen niet kunnen verspreiden, is reductie niet mogelijk. Ik verwacht dat komende maanden een aantal grote huurdeals wordt afgerond, die het algehele sentiment kan verbeteren. Ook gaat volgend jaar de economie aantrekken, waardoor de kantorenvraag kan gaan stijgen. De huurprijs op prime locaties zal daardoor doorstijgen. Met de verder dalende rente worden kantoren als belegging bovendien aantrekkelijker.'

Retail nog veilige haven

Meer zekerheid biedt de retailvastgoedmarkt, is uit de analyse van Locatus-researchdirecteur Gertjan Slob te concluderen. 'De Amsterdamse retailmarkt onttrekt zich aan de landelijke malaise. Amsterdam draait op toeristen en die aantallen blijven post-corona jaarlijks hard stijgen. De hoofdstad staat bovendien hoog op de Europese prioriteitenlijst van Aziatische en Amerikaanse retailers. Vaak landen nieuwe formules in Amsterdam, ook al omdat de huurprijzen veel lager zijn dan in steden als Parijs, Londen en Berlijn. Dat vertaalt zich in een leegstand die half november op 4,7 procent ligt. Waar huurprijzen en vastgoedwaarden de afgelopen jaren gemiddeld zo'n 30 procent zijn gedaald, gingen die in de hoofdstad minimaal omlaag.'

Wel ziet hij dat ook op toplocaties ontstane leegstand niet automatisch wordt opgevuld. 'Zo kende de Kalverstraat nooit leegstand, terwijl dat de laatste jaren wel af en toe het geval is. Problematische leegstand kent Amsterdam niet of nauwelijks. Toch heeft een groot deel van het voormalige V&D-gebouw aan het Rokin van IEF Capital jarenlang leeg gestaan. Pas eind vorig jaar heeft het Chinese EV-merk Zeekr de onderste etages betrokken, terwijl de bovenste etages al direct als kantoorruimte zijn verhuurd. Hoewel het om een huurcontract van vijf jaar gaat, lijkt een automerk mij geen permanente huurder voor deze locatie.'

'DE HOOFDSTAD BLIJFT HOOG STAAN OP DE EUROPESE PRIORITEITENLIJST VAN AZIATISCHE EN AMERIKAANSE RETAILERS'

Groot tekort aan bedrijfsruimte

Weinig zorgen hoeven eigenaren van bestaand logistiek en industrieel zich te maken. Op toplocaties is er slechts frictieleegstand, elders is er amper structurele leegstand, de vraag is groot, wat de huurprijzen en vastgoedwaarden in 2025 naar verwachting verder opstuwt. Uitbreidende en nieuwe bedrijven hebben echter het nakijken. Sinds 2013 is volgens Rabobank de helft van de stadsbedrijventerreinen voor kleine bedrijvigheid verdwenen. Landelijk zijn in die periode 35.000 woningen op (voormalige) bedrijventerreinen gebouwd. In Amsterdam staat de komende twee jaar nog eens een kleine 3.000 woningen op bedrijventerreinen gepland, becijferde vakblad Cobouw. Dat is in weerwil van de wens van het Amsterdamse stadsbestuur om geen bedrijventerreinen in Amsterdam meer op te offeren aan woningbouw. Uit een regionale inventarisatie blijkt dat tot 2040 behoefte is aan 400 hectare nieuwe bedrijventerreinen in Groot-Amsterdam. Er moet dan ook meer ruimte komen voor kleinschalige werkgelegenheid, de maakindustrie en creatieve startups, vindt wethouder economische zaken Sofyan Mbariki.

'TOT 2040 IS IN GROOT-AMSTERDAM BEHOEFTE AAN 400 HECTARE NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN'

Maar waar de nietsontziende focus op meer woningen de afgelopen tien jaar ten koste ging van bedrijfsruimte, dreigt nu het omgekeerde te gebeuren. Om dat niet te laten gebeuren, stuurt het Amsterdamse college aan op een combinatie van woningbouw met bedrijvigheid. Of dat een succesvolle strategie is, zullen de komende jaren uitwijzen. In de praktijk stuitte dit nieuwe beleid echter al op zijn juridische grenzen. Dit voorjaar haalde de Raad van State een streep door de bouw van ruim 2.000 woningen in het Hamerstraatgebied in Noord. Het hoogste rechtscollege geeft bezwaarmaker chemiefabriek Ketjen gelijk dat de woningbouw de bedrijfsactiviteiten bedreigt en de gemeente geen alternatieve bood. Daardoor staat de hele ontwikkeling van het Hamerkwartier met in totaal 6.500 woningen op losse schroeven.



Cornelis Douwesterrein ofwel Shipdockterrein in Amsterdam-Noord

'AMSTERDAM IS WOEDEND DAT HET KABINET DE BOUW VAN 9.600 WONINGEN OP HET SHIPDOCKTERREIN IN NOORD BLOkkeERT'

Woningbouwverbod

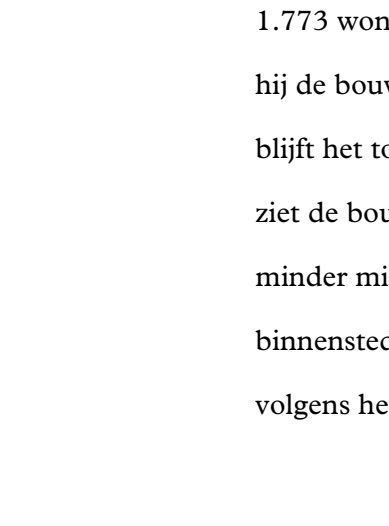
De grootste klap voor Amsterdam kwam dit najaar. Het kabinet besloot eenzijdig de plannen voor 9.600 woningen op het Cornelis Douwesterrein ofwel Shipdockterrein in Amsterdam-Noord te blokkeren. Volgens de woedende wethouder Woningbouw brengt dit besluit de beoogde komst van Haven-Stad met 70.000 woningen in gevaar. Op dit Shipdockterrein wil Amsterdam 9.600 woningen, scholen, zorgcentra en werkplekken realiseren. Dat besluit zou voorjaar 2025 genomen worden, waarop de bouw in 2029 had moeten beginnen. Damen Shiprepair zou daarvoor naar elders in Amsterdam moeten verhuizen.

Op voorspraak van het kabinet heeft de provincie de scheepswerf nu echter aangewezen als 'industrieterrein van provinciaal belang', waardoor Amsterdam er geen zeggenschap meer over heeft. Het kabinet wil Damen Shiprepair niet alleen beschermen omdat het een van 's lands belangrijkste onderhouds- en reparatiewerven voor (marine)zeescheppen is. Vanwege de toenemende geopolitieke spanningen in de wereld en de 'strategische autonomie van Nederland' wil het kabinet Amsterdam ook als locatie voor marineonderhoud behouden. 'Dat is cruciaal voor de bescherming van onze nationale vitale belangen en strategische autonomie', aldus het ministerie van Economische Zaken.

Focus op werkgelegenheid

Het kabinet-Schoof heeft het behoud van bedrijven- en industrieterreinen namelijk tot staand beleid gemaakt. Op Prinsjesdag wierp het nieuwe kabinet zich op als hoeder van deze bedrijfstak, waarin 'meer dan de helft van de totale werkgelegenheid en het overgrote deel van de toegevoegde waarde van de Nederlandse economie wordt gerealiseerd'. De volgende testcase is het ontwikkelplan op het voormalige Drakaterrein in Noord. Ontwikkelaars krijgen eind dit jaar van de Raad van State te horen of het bestemmingsplan voor de bouw van 1.700 woningen overeind blijft.

Tot overmaat van ramp trok in oktober ook nog eens het ontwikkelconsortium van VolkerWessels en Ballast Nedam de stekker uit gebiedsontwikkeling Marktkwartier West. Het consortium heeft de onderhandelingen met de ondernemers van het Food Center stopgezet, waardoor het project (voorlopig) geen doorgang kan vinden. De herontwikkeling van bedrijventerrein Food Center Amsterdam in Amsterdam-West moet resulteren in een woonwijk met 1.700 woningen. Alle tachtig bedrijven van de groothandelsmarkt zouden in compactere vorm terugkomen. In ruil daarvoor hebben ze gronden en gebouwen afgestaan aan de ontwikkelcombinatie. Volgens de ondernemers houden zowel de ontwikkelaars als de gemeente niet aan hun (financiële) beloftes. Vorig jaar waren de gesprekken ook al volledig vastgelopen. Of Amsterdam er nogmaals in slaagt de partijen bijeen te brengen, is de vraag. Voor de stad is dit project wel een belangrijke pijler in de binnenstedelijke ontwikkeling en in een gewild gebied op de grens van de Jordaan.



Reinier van Dantzig, wethouder Amsterdam

HET EERSTE HALFJAAR ZIJN SLECHTS 1.773 WONINGEN, DE TWEEDE HELFT VAN 2024 VERWACHT VAN DANTZIG DE BOUWSTART VAN HOOGUIT 3.300 HUIZEN

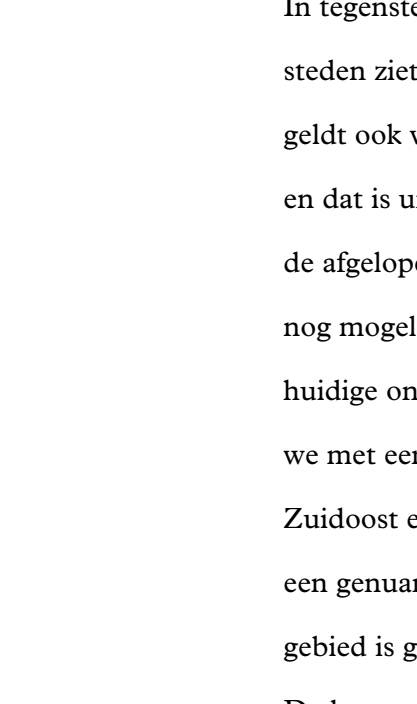
Bijstellen planvoorraad

Als de stad het tij niet weet te keren, is de kans groot dat de woningplanvoorraad tot 2035 naar beneden moet worden bijgesteld. Voorjaar 2024 krikte wethouder Van Dantzig die nog met 20.000 op naar 90.000. De bouwambitie in deze coalitieperiode van jaarlijks 7.500 in aanbouw genomen woningen valt eveneens in het water. Het eerste halfjaar is de bouw van slechts 1.773 woningen begonnen. In de tweede helft van 2024 verwacht hij de bouwstart van hooguit 3.300 huizen. Net als vorig jaar blijft het totaal steken rond de 5.000. De woningbouw wethouder ziet de bouwstart ook in 2025 aanhouden. Dat het nieuwe kabinet minder middelen dan nodig vrijmaakt voor ondersteuning van binnenstedelijke herontwikkelingen in de grote steden is daar volgens hem mede debet aan.

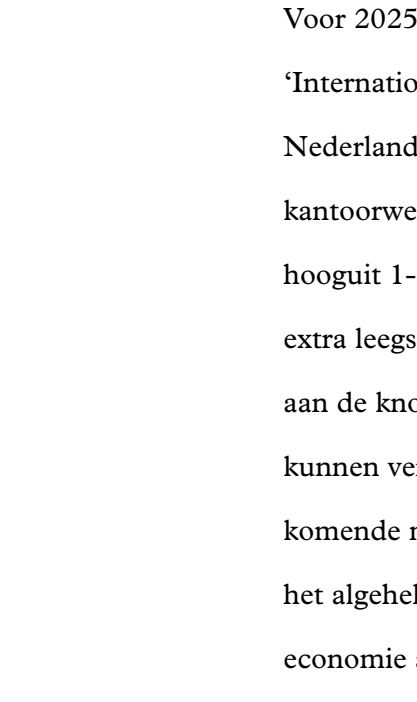
Tekst: Martijn van Leeuwen

Beeld: Make more Aerials/Shutterstock

Daphne Pronk
Head of Agency
Amsterdam
JLL



Sven Bertens
Head of Research
& Strategy
JLL



U bent
halverwege