

DUURZAAMHEID ENERGIE VEILIGHEID

Beleggers met lef gezocht

Sorbo is uw hulp in huis. Het lijkt alsof wij de waarheid over het commercieel vastgoed met dit overbekende doekje proberen weg te poetsen. Het probleem is groter dan een vaatdoek. De grote mate van overschot aan commercieel vastgoed hangt als een donkere wolk boven de markt.

Volgens Dirk Brounen, hoogleraar vastgoedbeleggingen aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam, is de feitelijke waarde van commercieel vastgoed de afgelopen twee jaar met zeker een kwart gedaald. Alleen al in de kantorenmarkt staat momenteel zo'n 5 miljoen vierkante meter structureel leeg. Het arsenaal bedrijfstvastgoed op bedrijventerreinen dat niet gebruikt wordt is gigantisch. Veel kantoren zijn en worden steeds meer onverhuurbaar omdat ze incurant zijn, de vraag naar echte duurzame huisvesting neemt juist toe. Ondanks signalen van groeiende leegstand is de vastgoedwereld op de economische golf van de afgelopen jaren vrolijk en onbezorgd doorgegaan. Elk jaar werd er zo'n 2 procent aan de vastgoedvoorraad toegevoegd, terwijl de behoefte aan vastgoed minmaal was. Het resultaat hiervan is nu zichtbaar: grootschalige en incurante leegstand. De rekening hiervan komt op conto van de beleggers die met het te hoog gewaardeerde vastgoed in hun portefeuille zitten en die hopen op nieuwe huurders in de leegstaande kantoren. Kantoren die niet voldoen aan de wensen van nieuwe huurders. De locatie voldoet vaak niet, maar nog meer; de kantoren zijn niet duurzaam. Verpaupering van de verouderde gebouwen ligt op de loer. Alleen een rigoureuze afwaardering maakt de herontwikkeling van gebouwen en bedrijventerrei-

nen financieel mogelijk. Door tegelijkertijd de slechte vastgoedvoorraad te slopen en te investeren in duurzame maatregelen die de levensduur van het bestaande vastgoed aanzienlijk zullen verlengen, kan deze trend worden omgebogen en zullen de financiële consequenties van de zeer pijnlijke en ingrijpende herwaarderingsoperatie worden beperkt. In de Volkskrant voorspelde hoogleraar Piet Eichholtz van de Universiteit van Maastricht nog meer pijn bij banken en beleggers in vastgoed: "De huidige crisis maakt versneld duidelijk dat Nederland kampt met een structureel overschot aan commercieel vastgoed als kantoren en bedrijfsruimten. We moeten stoppen met nieuw te bouwen." En dat onderschrijft Nlingenieurs. Wij voegen daar aan toe: verbeter de bestaande voorraad met duurzame en levensduurverlengende maatregelen en bouw alleen nieuw als het duurzaam is. Ieder nieuw gebouw zou weer 'het meest duurzame gebouw' van dat moment moeten zijn. Beleggers zijn aan zet om het roer om te gooien en over te schakelen van nieuwbouw naar herontwikkeling en verduurzaming. Er zijn beleggers met lef nodig.

Ad van Aa en Rob Lith
Respectievelijk voorzitter en lid van
commissie Bouw, Industrie en Energie
NLingenieurs