Hogere kosten en minder huurders zetten bouw kantoren onder druk

Nieuwe projecten worden afgeblazen, ontwikkelaars kiezen voor renovatie bestaande panden

Anna de Haas en Renol Vestergaard
Amsterdam

Stijgende kosten van materiaal en bouwpersoneel zetten de ontwikkeling en de bouw van kantoren onder druk. Door scherp gestegen bouwkosten, in combinatie met een afnemend aantal huurders en een hogere rente krijgen sommige vastgoedontwikkelaars hun projecten financieel niet meer rond, blijkt uit een rondgang door het FD.

Zo sneuvelde vorige maand aan de Zuidas het grote project Well House door scherp gestegen bouwkosten. Vastgoedbelegger NSI stopte definitief met de ontwikkeling van dit kantoorpand aan de Amsterdamse Zuidas, omdat het financieel niet meer haalbaar was.

Ook Maarten de Gruyter van ontwikkelaar Boelens de Gruyter ziet dat een nieuw kantoor op veel plekken amper nog rond te rekenen is: 'Er worden veel ontwikkelingen stilgelegd of uitgesteld. Bij ons en bij concurrenten.' Naast de gestegen bouwkosten komt dat eenvoudigweg door een verminderde vraag naar kantoren. 'Als je al een huurder vindt, wat nu heel moeilijk is, heb je een investeerder nodig die het kantoorpand wil kopen en dat is bijna nog moeilijker.'

Kantoorbeleggers die een pand na de oplevering gaan verhuren, zijn vaak alleen bereid te kopen als ze een bepaald rendement kunnen behalen. Dat wordt bemoeilijkt door de hoge stichtingskosten. Vastgoedontwikkelaars moeten door de hogere bouwkosten immers tegen een relatief hoge prijs verkopen, omdat ze anders tegen verliezen oplopen. Als de verwachte verkoop- en huuropbrengsten die hogere kosten niet compenseren, is de enige manier om eruit te komen het hele project af te blazen.

Volgens recente gegevens van bouwkostenanalist BDB zijn de kosten voor bouwmateriaal en personeel voor kantoorgebouwen tussen juni 2020 en juni 2026 met 30% gestegen. Dat is hoger dan de tot dan toe gebruikelijke bouwinflatie van zo'n 2,5% per jaar. Beton is de afgelopen zes jaar zelfs 75% duurder geworden. 'Als de planvorming van de vastgoedontwikkelaar uit 2020 of daarvoor stamt en er nog een aannemer moet komen, hebben ze zeker een probleem', zegt Ted Peek, directeur commercie en innovatie bij BDB. Hij merkt dat vooral prestigieuze vastgoedprojecten dan al snel volledig stoppen, omdat er door de vaak specifieke ontwerpen moeilijk op te bezuinigen is.

'Er worden veel ontwikkelingen stilgelegd of uitgesteld. Bij ons en bij concurrenten'

Erik Langens, managing director van adviesbureau en vastgoedbelegger CBRE, zegt dat in Nederland projecten worden stilgelegd. Dat nieuwbouw nu niet makkelijk gaat, ligt volgens hem niet alleen aan de hogere bouwkosten. Het is de 'hele businesscase' die ervoor zorgt dat een project moet stoppen. De toekomstige huurders spelen daarbij ook een belangrijke rol.

Toch is het niet overal slecht gesteld met de kantorenmarkt. Volgens Martine Gründemann, algemeen directeur en directeur ontwikkeling bij Zadelhoff, zijn er op de juiste plekken in grote steden nog wel degelijk mogelijkheden voor nieuwbouw. 'Daar is het animo voldoende en zijn de huurniveaus behoorlijk goed. Maar alleen vlak bij stations.' In dergelijke gebieden compenseren de relatief hoge huren de negatieve effecten van hoge bouwkosten en de hogere financieringskosten door de gestegen rente.

Maar ook in aantrekkelijke stationsgebieden geldt dat er wel een huurder moet zijn, benadrukt De Gruyter. Nu de leegstand in Amsterdam volgens vastgoedadviseur Cushman & Wakefield is opgelopen naar ruim 10% en macro-economische onzekerheid bedrijven in de wachtstand zet, verwacht hij op korte termijn geen grote verandering in de vraag. De ontwikkelaar richt zich daarom de komende tijd vooral op herontwikkeling van oude kantoren in stadscentra. 'Dat is voor mijn gevoel het enige wat nog echt lukt.'

Sven Bertens van vastgoedadviseur JLL ziet dat meer ontwikkelaars nu liever inzetten op renovatie van oude panden naar duurzame, moderne werkplekken. In de vier grote steden zit voor 2026 volgens JLL nog ruim 246.000 m² aan gerenoveerde kantoren in de pijplijn, tegenover 186.000 m² aan nieuwe kantoren. Ook in 2027 en 2028 bestaat het merendeel van de bouwplannen uit herontwikkeling.

© Het Financieele Dagblad