

---

## Persbericht

Amsterdam, 25 maart 2011

### **Bouwstop in Nederlandse kantorenmarkt geen oplossing**

*Wel noodzaak om huidig kantorenaanbod te laten aansluiten op vraag eindgebruiker*

ABN AMRO verwacht dat de totale behoefte aan kantoorruimte zal afnemen van +/- 41 miljoen vierkante meter naar +/- 36,5 miljoen vierkante meter. Hierdoor neemt tot 2015 de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in kwantitatieve zin verder af. Ondanks deze daling ziet ABN AMRO wel kansen voor beleggers en ontwikkelaars. De uitdaging is om kantoren kwalitatief te hergebruiken en in te spelen op actuele thema's zoals duurzaamheid en Het Nieuwe Werken.

Veel kantoorgebruikers geven aan plannen te hebben voor flexibele kantoorconcepten. Zo zijn bijna alle grootgebruikers van kantoren tegenwoordig actief met programma's die inspelen op Het Nieuwe Werken (HNW). Deze brede adoptie heeft een negatief effect op de ruimtebehoefte. Gemiddeld is namelijk een ruimtebesparing van 20% haalbaar, wat concreet neerkomt op drie miljoen vierkante meter minder ruimtebehoefte. Voor de Nederlandse kantorenmarkt geldt dat hierdoor het broze economische herstel nog niet kan worden ingezet.

### **Toekomstvast kantoorlocaties**

Door het groeiende overaanbod wordt het steeds moeilijker om succesvol te beleggen in kantoren. Erik Steinmaier, hoofd Research Real Estate Finance bij ABN AMRO: "Beleggers en overheid staan voor de uitdaging om elkaar te vinden in een kritische dialoog. Duidelijke keuzes moeten leiden tot toekomstvast kantoorlocaties, die door blijvende investeringen ook op de lange termijn hun aantrekkingskracht op gebruikers behouden. Dat betekent ook kansarme kantoorlocaties transformeren tot productieve andere bestemmingen. Als we met betrokken partijen het tij kunnen keren van leegstand naar (her)gebruik, verkleint dat risico's en vergroot dat de economische waarde."

### **Transitieproces in gang zetten**

Voor projectontwikkelaars geldt dat zolang de eindgebruiker naar kwaliteit vraagt, de behoefte aan vervanging en vernieuwing blijft. Zo wil de meerderheid van kantoorgebruikers een duurzame huisvesting en is bereid daar meer voor te betalen. In plaats van een brede verduurzaming van de Nederlandse kantorenvorraad, realiseren ontwikkelaars en gemeentes echter vooral nieuwbouw op greenfield locaties. Door de daaropvolgende verhuisbewegingen neemt de leegstand op bestaande locaties toe en is de sector in de huidige problematiek beland. Dit spel moet volgens ABN AMRO anders gespeeld worden. Alleen in schaarste kan ook het eindproduct tegen hogere prijs worden afgezet. Aan ondernemers en de overheid de taak om het transitieproces van nieuwbouw naar hergebruik in gang te zetten. Het uiteindelijke doel hiervan is kantoorlocaties te laten aansluiten op de vraag van de eindgebruiker. Van een bouwstap kan daarom volgens ABN AMRO geen sprake zijn.

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:*

**ABN AMRO Persvoorlichting**  
pressrelations@nl.abnamro.com  
+ 31 (0)20 6288900

*Het onderzoeksrapport van ABN AMRO Real Estate Finance 'Kansen voor Kwaliteit' is beschikbaar via <http://www.abnamro.nl/realestate>.*