

## Interview met Sybe Nijboer en Maarten Boef, Troostwijk Real Estate

### *Rotte appels uit de bedrijfsruimtemarkt halen*

**Hét probleem in de bedrijfsruimtemarkt is de veroudering van bedrijfsruimte en bedrijventerreinen. Er is te veel aanbod met een matige kwaliteit en functionaliteit waardoor structurele leegstand dreigt. "En dat ongezonde deel van de markt beïnvloedt het gezonde deel. Marktpartijen en overheid moeten dit gezamenlijk aanpakken." Aldus Sybe Nijboer, senior researcher, en Maarten Boef, consultant, beiden werkzaam bij Troostwijk Real Estate.**

Troostwijk Real Estate is een onafhankelijke, strategische vastgoedadviseur en onderdeel van Troostwijk Groep. De taxatieafdeling is een van de grootste onafhankelijke taxatiebureaus van Nederland. Troostwijk heeft kantoren in Amsterdam, Rotterdam en Groningen. Nijboer, senior researcher: "Vorig jaar zagen we een groei in de opname van bedrijfsruimte, maar deze groei kwam volledig op het conto van de logistieke sector. Het aanbod blijft stijgen, omdat er sprake is van een vervangingsmarkt. Bij verhuisbeslissingen valt de keus veelal op moderne nieuwe bedrijventerreinen. Wat er aan bedrijfsruimte achterblijft, is voor een groot deel verouderd."

markt bestaat bij (particuliere) beleggers in verhuurd onroerend goed, mits langjarig verhuurd, voldoende belangstelling. Daarbij speelt de solvabiliteit van de verkoper (toekomstige huurder) een belangrijke rol. Door de verhouding tussen de stichtingskosten en de waarde van het onroerend goed, wordt de regio Groningen | Assen gekenmerkt door een eigenaar-gebruikersmarkt. Toch zijn er voldoende lokale en regionale spelers actief, wat kansen biedt voor ondernemers."

#### **Onzekere tijden voor het MKB**

Daarbij komt dat de logistieke sector in de regio Groningen-Assen niet breed vertegenwoordigd is, waardoor de opname in de regio minder groeide dan in andere delen van Nederland. En het is maar de vraag of dat de komende jaren beter wordt. "In deze regio gaat het met name om het MKB. Die profiteerden eind 2010, begin 2011 ook voorzichtig van het economisch herstel, maar met de huidige onrust in de economie is het maar de vraag wat er gaat gebeuren. Het MKB komt net uit een heel diep dal, dus al het vet op de botten is weg. Als er weer een economische recessie komt zullen zij daar grote gevolgen van ondervinden en daarmee ook de bedrijfsruimtemarkt", zo stelt Nijboer.

#### **Kansen voor ondernemers**

Een ander probleem in de bedrijfsruimtemarkt is het feit dat er mede vanwege de onzekere economische situatie weinig nieuwbouw plaatsvindt. Banken zijn niet scheutig met de financiering, dus bedrijven moeten veel eigen vermogen inbrengen. "Maar bedrijven willen meer flexibiliteit en snel kunnen schakelen in deze onzekere tijden. Je ziet dan ook landelijk een trend naar huur in plaats van eigenaargebruiker, een duidelijke verschuiving naar de vrije markt", legt Boef uit. "Het verkopen van onroerend goed middels een sale-and-leaseback transactie biedt ondernemers momenteel goede mogelijkheden voor het vrijmaken van liquide middelen. Het vastgoed is immers geen core business. De verkoopopbrengst kan vervolgens worden aangewend voor nieuwe investeringen. Ook in de huidige



**Sybe Nijboer,**  
senior researcher, Troostwijk Real Estate

### Meer afschrijven

Volgens Nijboer en Boef blijft het grote probleem voor de toekomst: de toename van het aanbod aan de onderkant van de markt, verouderde panden op verouderde bedrijventerreinen. Boef: "De bedrijfsruimtemarkt blijft een vervangingsmarkt. De vraag naar moderne bedrijfspanden op nieuwe bedrijventerreinen zal aanhouden. Hier is ook de infrastructuur, ICT, parkmanagement et cetera goed geregeld. Daar zullen de huurprijzen zich dan ook naar verwachting stabiliseren. De opname van verouderde bedrijfspanden zal achterblijven. De courantheid van verouderde bedrijfspanden wordt beperkt door dat deze panden destijds gebouwd zijn voor de specifieke bedrijfsvoering van de onderneming. Indien een bedrijf besluit een nieuw bedrijfspand te realiseren, is verkoop of verhuur van oude locatie geen sinecure. Een nieuwe gebruiker zal altijd de afweging maken tussen de benodigde investering en efficiëntie bij revitalisering, waarbij altijd compromissen gesloten moeten worden. Hierdoor zal de nieuwbouw blijven aanhouden en het aanbod van verouderde bedrijfsruimte blijven toenemen. Om revitalisatie van verouderde bedrijventerreinen mogelijk te maken speelt de waarde van het onroerend goed een belangrijke rol. In veel gevallen komt herontwikkeling en/of revitalisatie niet van de grond, omdat de boekwaarde nog te hoog is. Eigenaren (beleggers/ondernemers) zouden daarom veel sneller moeten afschrijven. Maar volgens mij is dat een typisch Nederlandse mentaliteit: daar zit veel te veel geld in en dat schrijft men niet morgen af. In de VS of Engeland zijn ze daar veel sneller mee. Daar halen ze er 30% af en beginnen overnieuw. Dat zou hier ook moeten gebeuren, je verlies nemen en zo snel mogelijk door de crisis heen komen."

### Marktpartijen en overheid samen

Revitalisering van verouderde panden en bedrijventerreinen is geen eenvoudige opgave. Nijboer: "Je zou hierin een regisserende rol van de overheid kunnen zien, om niet alleen verouderde terreinen maar ook verouderde panden te herstructureren. Maar dat moet samen met de marktpartijen en het is maar de vraag of dat werkt. Het kost de overheid heel veel geld, omdat er bij revitalisering geen inkomsten tegenover staan uit grondverkoop. Nieuwbouw levert veel meer op. Grondverkoop is toch vaak de melkkoe van de gemeente."

Boef ziet revitalisering bovendien als een natuurlijk proces in de ontwikkeling van een stad, dat zich toch wel voltrekt. "De vraag is ook: moet de overheid wel ingrijpen? Kijk bijvoorbeeld naar bepaalde arbeiderswijken waar ooit de verloedering heerste, waar uiteindelijk de yuppen naar toe zijn getrokken waardoor de wijk nu hip is geworden. Het is uiteindelijk de markt die bepaalt waar vraag naar is en dan verandert een verouderd bedrijventerrein, zeker de binnenstedelijke, vanzelf van functie. Marktwerking is wat dat betreft de beste manier. Maar je moet uiteraard wel realiteitszin houden: je kunt natuurlijk niet alles maar laten verloederen en criminaliteit laten ontstaan. Je zult die nadelige effecten wel moeten aanpakken."

Volgens Nijboer zal revitalisering altijd een gezamenlijke aanpak moeten zijn, door overheid én marktpartijen. "Met name in binnenstedelijke bedrijventerreinen zie je dat dat veel gebeurt, dat terreinen een herbestemming krijgen. Richting woningbouw bijvoorbeeld of voor grootschalige detailhandel. Uiteindelijk zul je wel iets moeten doen, want er is en blijft te veel aanbod waar geen vraag naar is. Het zijn deze rotte appels die het gezonde deel van de markt aantasten." •



**drs. ing. Maarten Boef,**  
consultant, Troostwijk Real Estate