

2021BEM142

DATUM	7-7-2021
AAN	Provinciale Staten
VAN	Robert Strijk
ONDERWERP	Vastgoedmonitoring impact COVID19 en regionale vastgoedmonitor

Inleiding

Motie M143 ('Kantorenleegstand blijven monitoren') ingediend door de SP in december 2018, vraagt het college van GS om een jaarlijkse monitor in te stellen op de beleidsdoelen gedurende de looptijd van de thematische structuurvisie kantoren. Tevens om PS jaarlijks te informeren en om naar aanleiding van deze monitoring, indien nodig, tussentijdse aanscherping van beleid rondom kantorenleegstand te ontwikkelen.

In samenspraak met gemeenten Amersfoort en Utrecht is een dashboard en rapportage opgesteld m.b.t. regionale vastgoedmarkten, waarin naast de kantorenmarkt ook aandacht wordt besteed aan de markt voor bedrijfsruimten en winkels. Vastgoedadviseur Cushman & Wakefield is gevraagd om deze analyse uit te voeren en daarnaast ook te analyseren wat eventuele effecten van COVID19 op deze markten zijn. Deze memo biedt inzicht in de belangrijkste beleidsmatige implicaties, bijgevoegde presentatie schetst de belangrijkste cijfermatige ontwikkelingen op de drie vastgoedmarkten die o.b.v. onderzoek door Cushman & Wakefield naar voren zijn gekomen.

Kantorenmarkt

Voor 2020 laat de kantorenmarkt een daling in opname en een stijging in aanbod zien. De vraag op de kantorenmarkt staat daarmee a.g.v. COVID19 onder druk, wel wordt grotendeels herstel verwacht in de loop van 2021. De langetermijn impact van COVID19 op kantoorgebruik is nog onduidelijk, o.a. door het vraagstuk in welke mate personeel weer terug zal gaan naar kantoor als vaste werkplek. De meest plausibele verwachting is dat personeel grotendeels terug zal gaan naar kantoor, maar dit zal combineren met vaker thuiswerken. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat locaties en omgeving nog belangrijker worden voor ontmoeting tussen werknemers. In relatie tot type kantoorlocaties is de verwachting dat de markt zich zal herstellen op toplocaties en centrumlocaties, maar dat krimp wordt verwacht op perifere locaties. Perifere locaties stonden voor COVID19 ook al onder druk vanwege vraag die wegtrok richting alternatieve locaties. De kantorenleegstand bedraagt in 2020 7,1% en ligt daarmee net boven het niveau van frictieleegstand. Er zijn voldoende verplaatsingsmogelijkheden voor bedrijven op de kantorenmarkt. Ontwikkelingen op de kantorenmarkt a.g.v. COVID19 zijn belangrijk om de komende jaren te blijven monitoren, mede omdat door langlopende contracten de impact van COVID19 mogelijk niet op de korte termijn zichtbaar zal zijn.

Bedrijfsruimtemarkt

De markt voor bedrijfsruimten laat weinig opvallende ontwikkelingen zijn en kent relatief weinig impact van COVID19. Wel is een stijging van vraag zichtbaar naar ruimte voor distributiecentra als gevolg van de groei van e-commerce. Er is structurele vraag naar bedrijfsruimten, dit benadrukt het belang van intensiever gebruik van bedrijventerreinen om meer bedrijvigheid te kunnen plaatsen. De ruimtevraag komt uit diverse segmenten: industrie, logistiek en stadsdistributie. In de rapportage van Cushman & Wakefield wordt het bieden van ruimte voor stadslogistiek als belangrijk aandachtspunt gezien.

Winkelmarkt

De impact van COVID19 op winkelgebieden is en blijft groot. De impact is vooral zichtbaar in de branches fashion, horeca en cultuur. COVID19 leidt deels tot leegstand op de korte termijn, de langetermijneffecten zijn onzeker (afhankelijk van de dynamiek van lokaal ondernemerschap en de aantrekkelijkheid van functiecombinaties). E-commerce had de afgelopen jaren al impact op de winkelmarkt (o.a. fashion) en is door COVID19 versterkt. De daadwerkelijke impact in de vorm van leegstand blijkt nog niet zozeer uit de monitoringscijfers van 2020, maar zal in 2021 vermoedelijk effect gaan sorteren. In top binnensteden wordt op de korte termijn een daling van de vraag en een stijging van het aanbod (leegstand) verwacht, al zal dit beeld zich daarna vermoedelijk weer stabiliseren. Uit de analyse van Cushman & Wakefield blijkt dat winkelruimte in winkelcentra deels in trek blijft en op lange termijn stabiliseert. Perifere locaties vertonen naar verwachting een stabiel verloop. Al met al is de impact van COVID19 op de winkelmarkt groot. Middels de subsidieregeling 'Versterking vitaliteit binnensteden dorpskernen en winkelcentra' biedt de provincie Utrecht gemeenten in

samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren in deze gebieden, ondersteuning om te komen tot een gezamenlijk plan van aanpak voor deze problematiek.

Bijlage

1. Presentatie regionale vastgoedmonitor en vastgoedmonitoring impact COVID19