

WE MAKE AN IMPACT **VASTGOEDMONITOR PROVINCIE UTRECHT 2024**

Management Samenvatting
Definitief - Juni 2024

Opdrachtgever
Provincie Utrecht

Management samenvatting

Algemeen

Na een onstuimige periode van economische oververhitting door de coronacrisis en de daaropvolgende afkoeling door inflatie en het rentebeleid van centrale banken, keert de economie de komende jaren terug naar een gematigd groeipad van 1,1% in 2024 en 1,6% in 2025. Dit is grotendeels te danken aan stijgende lonen en additionele koopkrachtmaatregelen in 2024, terwijl de overheid meer uitgeeft aan defensie en zorg. De Nederlandse economie toont hiermee veerkracht en weerbaarheid. Er is opnieuw sprake van een gematigde economische groei en een historisch lage werkloosheid, terwijl de lonen een sterk positieve ontwikkeling doormaakten en er ook nog eens 173.000 banen bijkwamen.

Een groot deel van 2023 bevond de economie zich in recessie doordat de drie eerste opeenvolgende kwartalen een negatieve groei lieten zien. Het vierde kwartaal zorgde voor een kentering met een groei van 0,3%. In het laatste kwartaal gaven huishoudens bijna 2% meer uit dan daarvoor. Een forse stijging die te danken is aan de krappe situatie op de arbeidsmarkt, waardoor lonen stegen die vervolgens werden uitgegeven. Een patroon dat ook in 2024 zichtbaar zal zijn: samen met hogere investeringen (vanaf de tweede helft van het jaar) en een dalende rente zijn er daarmee meerdere kurken waarop Nederlandse economische groei dit jaar zal drijven.

Kantorenmarkt

Trend

De populaire kantoorvloeren op toplocaties in de grotere steden van Nederland zijn schaars of zijn onderwerp van studie bij herontwikkelingsprocessen en aan de onderkant van de markt er is ook altijd transformatiedruk naar andere functies zoals wonen aanwezig. Bovendien zijn dit jaar weer diverse kantoorgebouwen ingezet als opvang voor vluchtelingen. Voorspellingen over het massaal teruggeven van kantoorruimte blijken voorlopig onjuist, aangezien zittende huurders terughoudend zijn veel ruimte terug te geven als een huurovereenkomst wordt verlengd. Die terughoudendheid van huurders om te verplaatsen heeft geleid tot polarisatie op de kantorenmarkt, waarbij de huurprijzen op het hoogwaardige segment stijgen als gevolg van de selectieve opwaartse vraagdruk. Dit komt bovenop andere kosten voor huisvesting en lonen waarmee kantoorgebruikers het afgelopen jaar te maken hebben gehad. Ze staan voor de uitdaging om economische risico's af te wegen tegen een aanhoudend krappe arbeidsmarkt. Op dit moment bedraagt het beschikbare kantoorruimte-aanbod in Nederland 4,4 miljoen m², waarvan 3,9 miljoen m² in fysiek lege staat wordt aangeboden. Resultaat is een leegstandspercentage van 8,4%¹. Dit percentage blijft in lijn met het langjarig gemiddelde over de laatste vijf jaar, dat sinds de pandemie schommelt tussen 8,1% en 8,4%.

¹ Leegstandspercentage: leegstaand aanbod in de kantorenvorraad, ondergrens van 500 m² aangehouden.

Leegstand

De druk vanuit kantoorgebruikers op dit type locatie is goed terug te zien in de kantorenleegstandspercentages, die veelal onder een ‘gezonde frictieleegstand’ van 5 tot 7% liggen. Zo laat de Zuidas in Amsterdam een leegstandspercentage zien van 3,2% in 2023. Ook op het Stationsgebied van Utrecht is nauwelijks kantoorruimte beschikbaar, met sinds 2008 een leegstandspercentage onder 5% en sinds 2016 zelfs onder 3%. In 2023 ligt de leegstandspercentrage op 1,8%. Het CBD in Rotterdam en het Stationsgebied van Eindhoven lieten leegstandspercentages zien van 4,1% en 4,9%.

Hiermee wordt duidelijk dan kantoorgebruikers veelal focussen op locaties in omvangrijkere steden met een hoog voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid. De polarisatie in Nederland zet hiermee verder door. Ook Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven lieten dalingen zien in de kantorenleegstand tot 8,3%, 7,1% en 8,0% in 2023. In Den Haag daalde de leegstand licht tot 4,3%. In de gemeente Utrecht bedroeg het leegstandspercentage 3,6% in 2023, dit is een daling ten opzichte van 2022. De gemeente Amersfoort liet ook een daling zien ten opzichte van voorgaand jaar, met 9,5% in 2022 tot 7,3% in 2023. Andere grotere kantorengemeenten in de provincie Utrecht, zoals Nieuwegein, Zeist en Houten, lieten leegstandspercentages zien van 7,5%, 6,7% en 14,4% in 2023.

Op provinciaal niveau liet Utrecht een daling zien van 7,8% in 2022 naar 7,3% in 2023. In de provincie Noord-Holland liet het leegstandspercentage in 2023 een gelijkwaardig niveau zien met 7,9% aan leegstaande kantoorruimte. Dit is een daling van 20-procentpunt ten opzichte van voorgaand jaar (7,7%). De provincie Zuid-Holland liet een leegstandspercentage zien in 2023 van 6,7%, dit is een zeer lichte daling ten opzichte van 2022, destijds bedroeg het leegstandspercentage 6,6%.

Interesse in levendige stationslocaties blijft ondanks de economisch onzekere vooruitzichten onverminderd hoog en in combinatie met het zeer beperkte kantoraanbod hebben organisaties moeite met het vinden van de juiste locatie. Hierdoor verlengen organisaties veelal de huidige locatie indien men geen kwaliteitsslag kan maken. Doordat de vraag naar hoogwaardige kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau onvoldoende gefaciliteerd wordt, kan dit resulteren in een afname van de bedrijvigheid en werkgelegenheid in de gemeente. De sterke vraag naar nieuwbouw kantoorruimte wordt nogmaals bevestigd in de gemeente Utrecht, met in 2021 de realisatie van Central Park (28.500 m²) en Helix (10.000 m²), beide ontwikkelingen zijn binnen één á twee jaar volledig verhuurd. Gericht op de toekomst is het aantal nieuwbouw kantoorontwikkelingen beperkt. Eind 2022 is The Cath (10.870 m²) opgeleverd, waarvan nog circa de helft beschikbaar is voor verhuur. In 2024 worden Wonderwoods (13.500 m²), Leidsche Werf (11.865 m²) en Creative Valley (10.000 m²) opgeleverd. Naast de gemeente Utrecht, is er een nieuwbouwproject gerealiseerd in Veenendaal, Citadel 28. Verder wordt op termijn de Wagenwerkplaats in Amersfoort getransformeerd naar een levendige woon-werk locatie nabij het intercitystation. Verder zijn er geen (concrete) nieuwbouwontwikkelingen op de kantorenmarkt van de provincie Utrecht. Dit verhoogt de druk op de kantorenmarkt, en is gedeeltelijk zichtbaar in de zeer lage leegstandspercentages op de populaire (stations)locaties. In de toekomst neemt deze druk verder toe doordat de ontwikkelpijplijn opdroogt.

Aanbod

Landelijk liet het beschikbare kantooraanbod een stijging zien van 5,8% tot 4,4 miljoen vierkante meter. In 2023 liet de provincie Utrecht een daling zien van 8,4% in het beschikbare kantooraanbod, dit is het derde jaar op rij dat het aanbod afneemt en na Gelderland de sterkste daling in Nederland. In zowel Noord-Holland als Zuid-Holland was een toename in het beschikbare kantorenaanbod zichtbaar van 3% en 4% in 2023. Binnen de provincie Utrecht laat de gemeente Utrecht in 2023 de grootste afname van het aanbod zien met een daling van 54.940 m².

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt bij huisvesting een zeer belangrijke rol om aan de ESG-doelen binnen de organisatie te voldoen, dit resulteert in een extra druk op de toch al schaarse duurzame kantoorpanden. In de provincie Utrecht had circa 40% van de kantorenvorraad (732 panden) een minimaal energielabel A. Ook in het beschikbare kantooraanbod beschikte circa 66% van de kantoorpanden over een energielabel A of hoger. De bouwjaarklassen die jonger zijn dan 1990 laten een groot aandeel kantoorpanden zien met minimaal een energielabel C. Zo ligt het aandeel met een minimaal energielabel C op 77% van het totaal aantal kantoorpanden in de bouwjaarklasse '1990-1999', gevolgd door '2000-2009' met 82% en '2010-2019' met 56%. In de bouwjaarklasse jonger dan 2020 hebben alle kantoorpanden een energielabel A en hoger. Verwacht wordt dat dit in de toekomst allen maar belangrijker gaat worden gezien de huidige wet- en regelgeving, hierbij kunnen kantoorpanden met een lager energielabel rekenen op minder vraag vanuit kantoorgebruikers.

Opname

De landelijke kantorenmarkt liet in 2022 een daling zien in de transactiedynamiek van 23% tot 749.000 vierkante meter aan in gebruik genomen kantoorruimte, in dit metrage zijn huurverlengingen niet meegenomen en daarmee wordt dan ook de marktdynamiek van verplaatsende of startende kantoorhoudende organisaties weergegeven. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de onzekere economische vooruitzichten, en anderzijds de beperkte beschikbaarheid van hoogwaardige kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau. Binnen het beschikbare aanbod zijn kantoorpanden met een hoog duurzaamheidslabel het meest in trek, doordat bedrijven de ESG-doelstellingen willen behalen. In de provincie Utrecht werd net zoals het landelijke verloop een daling geregistreerd van 31% tot 93.850 m² aan kantooropname. De provincie Utrecht was hiermee goed voor circa 13% van de landelijke transactiedynamiek op de kantorenmarkt. Noord-Holland en Zuid-Holland hadden een aandeel van 35% en 25% in de landelijke opname, weliswaar ligt de kantorenvorraad hier met 12 en 13 miljoen m² een stuk hoger dan Utrecht (5,8 miljoen m² kantorenvorraad).

Circa 64% van de transactiedynamiek op de kantorenmarkt vond plaats in de gemeente Utrecht, met in totaal 59.757 m². Naast de gemeente Utrecht hadden de gemeenten Amersfoort (8,9%), Veenendaal (5,7%) en Bunnik (4,3%) het grootste aandeel in het totaal opnamevolume met respectievelijk, 8.350 m², 5.370 m² en 4.020 m² aan kantoorruimte.

Kantoorhoudende organisaties hebben moeite met het vinden van de juiste kantoorruimte, hierbij wordt gezocht naar een optimalisatie van de kantoorometers. Een

goede, op maat gemaakte (duurzame) werkplekstrategie speelt hierin een steeds belangrijkere rol. De focus ligt hierbij minder op traditionele werkplekken en meer op informele werkruimtes, concentratieruimtes en (video)belruimtes. Verwacht wordt dat in 2024 de kantorenmarkt aantrekt, weliswaar blijft het aantal beschikbare duurzame kantoren op de juiste locatie schaars waardoor het opnamevolume getemperd kan worden.

Huurprijzen

Door de krappe marktsituatie op top kantoorlocaties, het toevoegen van diverse hoogwaardige nieuwbouwontwikkelingen en indexatie van de huurprijs, lieten huurprijzen een stijging zien in 2023. De tophuurprijs in Amsterdam ligt op EUR 555,- per vierkante meter per jaar, gevolgd door Utrecht (EUR 325,-), Rotterdam (EUR 300,-) en Den Haag (EUR 255,-). Deze tophuurprijzen worden veelal behaald in kwalitatief hoogwaardige (nieuwbouw) kantoorpanden op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau.

Naast de schaarste worden huurprijzen ook geïndexeerd met inflatie (CPI), hierdoor liggen huurprijzen onder een opwaartse druk. Mede hierdoor lieten in 2023 de gemeenten Amersfoort, Bunnik, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Woerden een stijging zien van de huurprijs. Naast de gemeente Utrecht, worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd in de gemeenten Amersfoort (EUR 180,-), Stichtse Vecht (EUR 160,-), Bunnik (EUR 135) en Woerden (EUR 130,-). Verwacht wordt dat de huurprijs in 2024 verder zal stijgen door een aanhoudende hoge inflatie (CPI) en verdere toename van de polarisatie met een focus op multimodale toplocaties en een hoog voorzieningenniveau.

Beleggingsmarkt

Terwijl de fundamenteën van de kantorenmarkt gezond zijn, met schaarste op toplocaties en een aanhoudende vraag vanuit kantoorhoudende organisaties, heerst er op de vastgoedbeleggingsmarkt een ander klimaat. De renteverhogingen van de Europese Centrale Bank (ECB) en de Amerikaanse Centrale Bank (FED) om de inflatie te beteugelen resulteren in hogere financieringskosten. Hierdoor stijgt het risico en kunnen beleggers minder kapitaal investeren in vastgoed. In combinatie met de hoge bouwkosten wordt het voor ontwikkelaars lastig om nieuwbouwontwikkelingen rond te rekenen en een eindbelegger te vinden. Hierdoor stagneren nieuwbouwontwikkelingen en droogt de pijplijn verder op. Door de hogere financieringskosten liggen de biedingen en vraagprijzen vanuit kantorenbeleggers te ver uit elkaar om tot een transactie te komen. Ook wachten beleggers op een stabilisatie in de rentetarieven, zodat er weer scenario's richting de toekomst gemaakt kunnen worden.

Over het gehele jaar 2023 bleef het investeringsvolume op de kantorenmarkt circa 60% achter ten opzichte van het voorgaande jaar getuige het investeringsvolume van circa EUR 1,7 miljard, dit komt neer op 19% van het totale investeringsvolume. Ook in de provincie Utrecht liet het investeringsvolume in kantoren een sterke daling zien van 67% tot EUR 210 miljoen. Dit is zowel landelijk als in de provincie Utrecht de tweede daling op rij. Het kantoreninvesteringsvolume in de provincie Utrecht bedroeg circa 29% in 2023, dit was in 2022 nog een aandeel van 45%. In de provincie Utrecht liet de gemeente Utrecht het hoogste investeringsvolume zien met EUR 112 miljoen, ofwel 53% van het totale volume. Naast de gemeente Utrecht, liet de gemeente Zeist een investeringsvolume zien van EUR 19 miljoen.

Concluderend

De kantorenmarkt is in transitie, waarbij veel kantoorgebruikers de (corona) periode 2020 tot 2022 gebruikte om de huisvestingsstrategie te herijken en een balans te vinden tussen op kantoor werken en vanuit huis. Gedurende deze periode nam de polarisatie verder toe en ligt de focus op een duurzaam kwalitatief hoogwaardig kantoor in een levendige multimodale omgeving. Dit is ook goed zichtbaar in het opnamevolume van 2023, waarvan 73% plaatsvond in de gemeenten Amersfoort en Utrecht. Ook liet – ondanks het toevoegen van nieuwbouw kantoorruimte – het leegstandsniveau in Amersfoort en Utrecht een sterke daling zien van 15% in 2014 naar 4,4% in 2023, ten opzichte van 16% naar 10% voor de rest van de provincie Utrecht. Factoren achter de polarisatie zijn War for Talent, ESG-doelstellingen (o.a. Energielabel A en duurzame mobiliteit via openbaar vervoer) en binding aan het bedrijf door de juiste uitstraling en locatie. Verder is er een consolidatieslag gaande waarbij men focust op één centraal hoofdkantoor en indien van toepassing een flexibele schil (o.a. door samenwerking met co-working partijen) met een satelliet kantoor nabij klanten.

Voor de provincie Utrecht is het van belang om op de toplocaties voldoende kantoorruimte te programmeren en dit te monitoren om waar nodig de raming bij te stellen. Verder is het van belang om kantoorruimte in de regio te behouden, met een voorkeur nabij treinstations, zodat er ook voldoende (betaalbare) ruimte is voor het lokale MKB en dit kan dienen als een springplank richting de grotere steden.

Bedrijfsruimtemarkt

Trends

Door de veranderende en getemperde dynamiek op de gebruikersmarkt ontstaan er weer verschillen tussen primaire, secundaire en tertiaire logistieke markten. Waar tot voor kort hoge huurprijzen werden gerealiseerd op zowel primaire, secundaire als tertiaire locaties (onafhankelijk van de kwaliteit van het vastgoed), wordt langzaam weer een grotere differentiatie in prijs zichtbaar tussen deze locatietypen. Gebruikers zijn assertief tijdens onderhandelingen over de huurprijs, maar ook worden basiskennmerken van het vastgoed zoals de pandkwaliteit en locatie belangrijker. De logistieke hotspotlocaties langs de grote transportcorridors tussen Rotterdam en de Duitse grens, kunnen op gebruikers blijven rekenen, terwijl meer ruimte op de alternatieve locaties lijkt te ontstaan als gevolg van verminderde vraag. Dit vertaalt zich op deze locaties in huurverlengingen, toename van de (verborgen) leegstand en toenemende druk op de huurprijzen, hoewel dat laatste zich vooralsnog vertaalt in oplopende incentives

Opname

In de provincie Utrecht liet de transactiedynamiek, in tegenstelling tot de landelijke tendens, een lichte stijging zien van 0,1%, tot 212.500 m² aan in gebruik genomen bedrijfsruimte in 2022. In de provincie Utrecht liet het logistieke segment een daling zien in het opnamevolume met 22% tot 91.660 m² in 2023. Dit werd grotendeels gestuurd door de logistieke transacties van Mainfreight (23.200 m²), Stamhuis (15.100 m²) en Van Doesburg (11.300 m²). Het opnamevolume voor industrieel vastgoed liet

een stijging zien van 30% tot 120.800 m². Deze stijging werd grotendeels gedreven door de industriële transacties van Trunkrs Bv. (10.280 m²) en Hermes Parcelnet Limited (8.800 m²). De gemeenten Utrecht, Vijfheerenlanden en Amersfoort waren gezamenlijk goed voor 56% van de bedrijfsruimteopname in de provincie Utrecht, met respectievelijk 40%, 14% en 11%. Dezelfde gemeenten lieten ook het hoogste logistieke opnamevolume zien in de provincie Utrecht met 64.300 m², 11.340 m² en 16.100 m² in 2023.

Aanbod

De herstellende marktomstandigheden worden duidelijk weerspiegeld in het groeiende aanbod van bedrijfsruimtes. Landelijk liet het aanbod een stijging zien van 23% tot 5,85 miljoen m², hiervan was circa 4,16 miljoen m² industrieel en 1,53 miljoen logistiek. Voornamelijk het industriële segment liet een sterke stijging zien van 30% in het beschikbare aanbod. In tegenstelling tot het landelijk verloop liet de provincie Utrecht in 2023 een lichte daling zien van het beschikbare bedrijfsruimteaanbod met 9,1% tot 232.800 m², hierin lag het overgrote deel in industriële panden met 62% van het totaal (144.050 m²). Hoewel de provincie Utrecht de algemene trend op de markt voor bedrijfsruimte niet volgt, staan er toch in de gehele provincie ‘slechts’ 9 logistieke panden in aanbod. Dit is zeer beperkt en voldoet niet in de latente behoefte vanuit de markt, geprognostiseerde bevolkingsgroei en stijgende online bestedingen. Dit is ook zichtbaar in het leegstandspercentage, dat in alle gemeenten binnen de provincie Utrecht, op Stichtse Vecht en De Bilt na, varieerde van 1-3% in 2023.

Het beschikbare aanbod wordt verder beperkt door de stagnatie van nieuwbouwontwikkelingen door onder andere de stikstofproblematiek, schaarste aan beschikbare locaties en stijgende bouwkosten. De grootste afname van het bedrijfsruimteaanbod in 2022 lag in de gemeenten Utrecht, Woerden en Houten. Het aanbod nam in deze gemeenten af met 18.700 m² (-41%), 17.200 m² (-87%) en 14.500 m² (-100%).

Nieuwbouw

Onzekerheden op de bedrijfsruimtemarkt kunnen in 2024 resulteren in een daling van de ingebruikname van bedrijfsruimte. Zo bevinden ontwikkelaars zich momenteel in moeilijk vaarwater, waardoor er weinig nieuw logistiek vastgoed aan de voorraad wordt toegevoegd. Ontwikkelaars hebben te maken met dure grondposities, stijgende bouwkosten, stijgende rendementseisen vanuit beleggers als gevolg van de opgelopen financieringskosten en een grote politieke regeldruk. Een extra hindernis voor nieuwbouw vormt bovendien de opheffing van de bouwvrijstelling in de Wet Natuurbescherming door de uitspraak van de Raad van State in november 2022. Dit betekent in het geval van nieuwbouw dat per project, onderzoek gedaan moet worden naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof door middel van een stikstofberekening voordat een vergunning kan worden verleend. Bij grondaankopen of nieuwbouwtrajecten zal daarom in toenemende mate een afwachtende houding worden aangenomen.

Transformatie

Door de transformatie van (stedelijke) bedrijventerreinen naar woonwijken neemt de krapte verder toe en wordt de bedrijfsruimte vraag in de provincie Utrecht onvoldoende gefaciliteerd. In 2023 liet het beschikbare industriële vastgoed in de provincie Utrecht

een daling zien van 8%, dit is van invloed op de ingebruikname van industrieel vastgoed dat in hetzelfde jaar een daling van 2% liet zien. Dezelfde trend is zichtbaar op de logistieke markt van de provincie Utrecht met een daling van 9% in 2023. Dit terwijl de vraag naar last-mile-logistiek verder toeneemt door de bevolkingsgroei en toenemende online bestedingen. Om de verkeersdruk en uitstoot te verminderen en beheersbaar te houden in de toekomst is het relevant dit (gedeeltelijk) nabij de woonwijken te vestigen.

Huurprijzen

Huurprijzen staan onder een verdere opwaartse druk door aanhoudende krapte op de bedrijfsruimtemarkt. Huurprijsbandbreedten in de provincie Utrecht lieten voor iedere gemeente een stijging zien in 2022, hierin werden de hoogste huurprijzen geregistreerd in Utrecht en Nieuwegein met EUR 90,- en EUR 80,- per m² per jaar. In de gemeente Amersfoort, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht en Veenendaal liet de onderkant van de huurprijsbandbreedte een stijging zien wat erop duidt dat bedrijfsruimtegebruikers hogere huurprijzen betalen voor kwalitatief minder hoogwaardig vastgoed, veroorzaakt door de krappe marktomstandigheden op de bedrijfsruimtemarkt.

Naast het feit dat door onzekerheden ontwikkelen bemoeilijkt wordt, resulteert het gebrek aan beschikbaar bedrijfsruimteaanbod, schaarste van nieuwbouw door de hoge bouwkosten en stikstofproblematiek en een indexatie van de huurprijs met het CPI ervoor dat bedrijfsruimtegebruikers geconfronteerd worden met hogere huurprijsniveaus. Het is afhankelijk van de gebruikers of de huurprijsstijgingen ook aan de consument doorberekenen kunnen worden. De vraag is echter hoe de consument op eventuele prijsstijgingen reageert met een koopkrachtdaling van -0,8% in 2023 naar een verwachte koopkrachtstijging door het Centraal Planbureau (CPB) van 2,7% in 2024.

Duurzaamheid

Binnen de bedrijfsruimtemarkt neemt duurzaamheidscertificering, zoals het BREEAM-label, steeds meer toe vanwege de groeiende belangstelling vanuit gebruikers. Ook speelt ESG een steeds prominentere rol onder bedrijven en eigenaren van bedrijfsruimtevastgoed. Beleggers verwachten dat een duurzaamheidslabel hen in staat stelt om verdere huurgroei te realiseren en in aanmerking te komen voor een korting op de financieringsrente.

In de provincie Utrecht zijn er in totaal 1.558 bedrijfspanden met een energielabel, dit is 40% van het totaal aantal bedrijfspanden met een minimale ondergrens van 750 m² in 2023. Veel bedrijfspanden zonder energielabel zijn voornamelijk te vinden onder industriële panden die in eigen beheer zijn. Voor dit soort panden is het hebben van een energielabel vaak minder relevant. Circa 65% van het totaal aantal bedrijfspanden waar een energielabel van bekend is, heeft een energielabel A of hoger, dit zijn 1.005 bedrijfspanden in 2023. Het grootste aandeel is terug te vinden in de gemeente Utrecht (359). De gemeente Utrecht wordt gevolgd door de gemeente Nieuwegein (90), de gemeente Veenendaal (73) en de gemeente Amersfoort (64). Verwacht wordt dat dit aandeel bedrijfspanden met energielabel zal stijgen in de toekomst door toegenomen druk om te verduurzamen. Echter is de druk op de bedrijfsruimtemarkt minder hoog door het grotere aandeel eigenaar-gebruikers en de lagere urgentie tot het

verduurzamen van vastgoed. Ook is het voor bepaalde bedrijfstakken niet rendabel om te verduurzamen.

Beleggingsmarkt

In 2023 is er circa 2,7 miljard geïnvesteerd in de bedrijfsruimtemarkt, wat neerkomt op 31% van het totale investeringsvolume. Daarmee ligt het investeringsvolume circa 52% lager ten opzichte van dezelfde periode in 2022, toen er circa EUR 5,6 miljard werd geïnvesteerd in dit segment. Van het totale investeringsvolume in 2023 is circa 83% geïnvesteerd in logistiek vastgoed, 15% in industrieel vastgoed en circa 2% in datacenters. Daarmee wordt de trend van de afgelopen jaren doorgezet, waarbij het zwaartepunt van het geïnvesteerde volume voornamelijk op logistiek vastgoed is gericht.

Waar gedurende het eerste half jaar nog niet direct sprake was van een nieuw evenwicht, begonnen vanaf de tweede helft van 2023 de eerste tekenen van toenadering zichtbaar te worden op de logistieke beleggingsmarkt. Core beleggers zijn nog uiterst kritisch en nemen een afwachtende houding aan. Op de Core+ markt worden producten weer langzaam op de markt aangeboden. De dynamiek op de Core+ markt wordt deels verklaard door de beschikbaarheid aan kapitaal en het hogere rendement. Het Value-Add segment is eveneens populair. De IRR gedreven (voornamelijk Angelsaksische) investeerders hebben interesse in dit segment, vooral op plekken waar een mogelijk een sterke huurgroei kan worden gerealiseerd. Het aanbod Value-Add is echter van meer beperkte omvang.

Concluderend

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Utrecht staat onder een toenemende druk, hierbij droogt het beschikbare aanbod op terwijl de vraag onverminderd hoog blijft. Dit wordt nog eens extra gedreven door de toename van het aantal online bestellingen, toekomstige groei van het aantal inwoners en de druk op de woningmarkt. Doordat bedrijventerreinen nabij de stad onder een toenemende transformatiedruk staan, wordt de maakindustrie langzaam verdreven uit de stad. Ook (stads)logistiek heeft moeite met het vinden van beschikbare ruimte, terwijl het aantal online bestellingen stijgt en hiermee ook het aantal verkeersbewegingen toeneemt in de bebouwde omgeving. Verder droogt het aantal nieuwbouwontwikkelingen op door stijgende bouwkosten, beperkte energieaansluitingen en de stikstofproblematiek. Vanuit de provincie dient hier voldoende rekening ruimte te worden gereserveerd om de toekomstige trends op te vangen.

Winkelmarkt

Trends

De winkelomzetten lieten in 2023 een daling zien in vergelijking met voorgaand jaar. De daling werd mede veroorzaakt door de afgezwakte economische groei en een tempering van de koopkracht. Desalniettemin, liet het consumentenvertrouwen over geheel 2023 een positief verloop zien sinds het dieptepunt in september en oktober van 2022. Consumenten verwachten dat het economisch klimaat en de koopkracht in 2024 gaat verbeteren, mede gedreven door beleidswijzigingen met een hoger brutominimumloon en toename van pensioenen, uitkeringen en persoonsgebonden budgetten. De omzetontwikkelingen lieten, op elektronica en schoenen na, voor alle segmenten een stijging zien. Hierin lieten supermarkten en persoonlijke verzorging de sterkste toename zien in 2023 doordat de inflatie grotendeels kon worden doorberekend aan de consument.

De online omzetontwikkeling liet – op supermarkten na – een daling zien over de gehele breedte in 2023. Binnen de supermarktenbranche wordt circa 8% van de gehele omzet online behaald, dit aandeel neemt naar verwachting verder toe in de toekomst. Mede doordat supermarkten verantwoordelijk zijn voor circa 32% van de totale detailhandel omzetontwikkeling en er dus nog veel terrein te winnen valt voor online partijen zoals Picnic. In tegenstelling tot de ontwikkeling naar online in de supermarktenbranche, zetten andere succesvolle online-retailers – o.a. Mr. Marvis, My Jewellery, Coolblue en Fietsenwinkel – de expansie naar fysieke winkels door.

Het afgelopen jaar zijn er diverse retailers in financiële moeilijkheden gekomen. Ondanks het feit dat ze op zichzelf goede omzetten behalen, zijn het vooral specifieke problemen in de financiële of operationele bedrijfsvoering. Hierbij kan respectievelijk gedacht worden aan de gestegen rentelasten van zwaar gefinancierde winkelketens (diverse ketens) of aan problemen in de aftersales als gevolg van gebrekkige logistiek (VanMoof). De voormalige BCC-winkels op de beste plekken en met goede installaties werden direct overgenomen door Mediamarkt en Coolblue, mede door de gunstige locatie en CAPEX. In veruit de meeste gevallen is er daarmee wel een duidelijke oorzaak van financiële problemen bij retailers aan te wijzen. Ondanks de onzekere economische vooruitzichten wordt er nog steeds door retailers naar nieuwe fysieke winkelruimte gezocht op de beste locaties in de winkelstraat, maar voeren huurverlengingen en relocations de boventoon. De afgelopen periode werd door retailers gebruikt om te optimaliseren door het samenbrengen van meerdere filialen in een grotere vestiging en te verhuizen naar plekken met meer traffic. In dit deel van de winkelstraat werd in 2023 een toename van het aantal passanten waargenomen.

Opname

De transactiedynamiek op de winkelmarkt liet voor het eerst in vijf jaar een lichte stijging zien met 2% tot 154.730 m² aan winkelvloeroppervlak in 2023. Dit transactievolume ligt onder het vijfjarig gemiddelde van 237.670 m², dat grotendeels gedreven werd door de verhuur van Hoog Catharijne, Leidsche Rijn Centrum en een aantal grootschalige transacties in het centrum van Amersfoort in 2019. De segmenten 'Cultuur & Ontspanning' en 'Horeca' voerden met een aandeel van 37% in het totale transactievolume de boventoon in 2023. Hierbij is er een duidelijk verschil tussen de grotere kernen in de provincie Utrecht – waarbij eerdergenoemde segmenten zeer actief zijn – en de kleinere kernen in de provincie, waarbij voornamelijk 'Dagelijks' en

‘In/om Huis’ transactiedynamiek vertonen. Door de aanhoudende polarisatie op de winkelmarkt en verlenging van de verblijfsduur van de consument, zal dit in de toekomst verder toenemen. Het grootste aandeel van de transactiedynamiek vond plaats in de gemeente Utrecht met 37%, gevolgd door Amersfoort (16%) en Veenendaal (8,5%). In Utrecht werd het transactievolume voornamelijk gestuurd door de opening van Tk Maxx en Smyths Toys Superstores.

Aanbod

Na een daling van vier jaar, liet het beschikbare winkelaanbod een stijging zien in de provincie Utrecht in 2023 van 25% tot 162.885 m² aan winkelruimte. Hiermee ligt het aanbod op nagenoeg hetzelfde niveau als in 2021. De gemeenten Amersfoort, Utrecht en Veenendaal lieten de sterkste stijgingen zien in 2023, met 10.720 m², 7.690 m² en 7.430 m². De stijging in het aanbod heeft enerzijds te maken met de consolidatieslag op de winkelmarkt die blijft doorzetten, retailers verplaatsen hierbij naar grotere filialen op het drukste gedeelte van de winkelstraat. In de provincie Utrecht liet het drukste gedeelte van de winkelstraat een daling zien van het aanbod met 6% tot 24.420 m² in 2023, terwijl de aanloopstraten een stijging lieten zien van het aanbod met 44% tot 35.800 m² ten opzichte van voorgaand jaar. Anderzijds hebben retailers te maken met kosten die harder stijgen dan de omzetten waardoor marges onder druk komen te staan. Zo lieten personeels-, energie-, logistieke- en huisvestingskosten een (verdere) stijging zien in 2023. Naast de toegenomen kosten, zijn er ook diverse retailers en ondernemers die de coronasteun nog moeten terugbetalen.

Leegstand

Het aantal leegstaande winkelmeters in de provincie Utrecht bestaat uit winkelruimtes die langer dan één jaar leeg staan. De provincie Utrecht liet in 2023 voor het derde jaar op rij een daling zien met 13% tot 72.265 m² aan leegstaande winkelmeters. Ten opzichte van het totale winkelaanbod in de provincie Utrecht staat in 2023 44% leeg, dit is een sterke daling in vergelijking met 2022 toen het aandeel 64% bedroeg en het laagste aandeel leegstaande winkelmeters in de afgelopen vijf jaar. Het hoogste aantal leegstaande winkelmeters in 2023 lag in Utrecht met 19.144 m², gevolgd door Zeist (9.530 m²) en Veenendaal (7.930 m²). De dalende trend die in 2021 werd ingezet, zet door in 2023 met 2,6% aan leegstaande winkelruimte in de provincie Utrecht dat langer dan één jaar leeg staat. De stijging van het winkelaanbod vond in 2023 voornamelijk plaats in het aanbod dat korter dan één jaar leeg stond, met 105% tot 86.560 m². Dit is circa 53% van het totale beschikbare winkelaanbod. Hiermee wordt de dalende trend van het leegstandspercentage inclusief frictieleegstand², die in 2019 is ingezet, doorbroken met een stijging van 100 basispunten³ in 2023 naar 5,9%.

Huurprijzen

Door de focus op de drukste locaties van een winkelstraat en de indexatie van de huurprijs met het CPI liet de gemiddelde tophuurprijs in de provincie Utrecht een stijging zien met circa 3% tot EUR 290 per m² per jaar voor winkelruimte in 2023. Hiermee zet de stijging uit 2022 door in 2023. Desalniettemin, lieten tophuurprijzen in de grotere steden wederom een correctie zien, met 9% daling op de Lange Elisabethstraat en 5% in het centrum van Amersfoort. Dit is een landelijke trend waarbij

² Frictieleegstand: leegstand korter dan één jaar.

³ Basispunten: eenheid die gelijk is aan 1/100e van een procentpunt.

alle top 15 steden⁴ – op de Kalverstraat in Amsterdam en De Mer in Eindhoven na – een daling lieten zien van de tophuurprijs. Verwacht wordt dat er in 2024 nog een kleine correctie in de tophuurprijs zal plaatsvinden, waarna er door de consolidatieslag een toenemende druk en interesse vanuit retailers op een kleiner deel van de winkelstraat ontstaat en er weer een lichte groei mogelijk is. De gemeenten buiten de grotere steden laten overwegend een stijging zien in de tophuurprijzen, dit wordt mede gedreven door de focus op de dagelijkse levensbehoefte.

Beleggingsmarkt

De correctie op de marktwaarde in de winkelmarkt is kleiner in vergelijking met de kantoren-, logistieke- en woningmarkt, aangezien winkels veelal niet of nauwelijks te financieren waren. Binnen de winkelmarkt hebben de gestegen financieringskosten voornamelijk invloed gehad op supermarkten, wijkwinkelcentra, stadsdeelcentra en GDV/PDV. Binnenstedelijk winkelvastgoed (High Streets) kan al geruime tijd niet op externe financiering rekenen, waardoor er veelal partijen zonder vreemd vermogen, zoals particulieren, actief zijn. Verwacht wordt dat de afwaardering van het winkelvastgoed grotendeels achter de rug is, hierdoor lijkt winkelvastgoed weer binnen de focus van beleggers en financiers te liggen.

In 2023 bedroeg het investeringsvolume op de winkelmarkt EUR 950 miljoen, dit is circa 11% van het totale investeringsvolume. Ten opzichte van dezelfde periode in 2022 - toen het investeringsvolume op de winkelmarkt EUR 2,0 miljard bedroeg – is dit een daling van 50%. In de provincie Utrecht liet het investeringsvolume in winkelvastgoed een sterke daling zien van 86% tot EUR 23 miljoen. Het winkelbeleggingsvolume in de provincie Utrecht bedroeg circa 3% in 2023, dit was in 2022 nog een aandeel van 11%. Omvangrijke transacties bleven uit in 2023, in tegenstelling tot 2022 toen het investeringsvolume EUR 160 miljoen bedroeg en grotendeels werd gestuurd door de verkoop van de Pathé bioscoop in Utrecht Leidsche Rijn. Rekening houdend met de transacties in de pijplijn, wordt er verwacht dat het landelijke investeringsvolume op de winkelmarkt voor 2024 uitkomt op circa EUR 1,0 – 1,1 miljard.

Concluderend

De winkelmarkt lijkt een nieuwe normaal gevonden te hebben met de definitieve heropening van de fysieke winkelmarkt. De focus onder retailers ligt hierbij op de beste plekken van de winkelstraat. Ondanks dat retailers worden geconfronteerd met stijgende kosten, blijven de omzetten op peil en ziet men een fysieke winkel als complementair aan het online verkoopkanaal. Door de aanhoudende polarisatie daalt de winkelleegstand in het A1 winkelgebied, landelijk naar 7,5% en provinciaal naar 8%. Huurprijscorrecties in grotere steden resulteren in een gevarieerde binnenstad, met naast Retail ook meer F&B en Leisure faciliteiten waardoor de verblijfsduur van de consument verder wordt verlengd. In de provincie Utrecht wordt er verwacht dat in

⁴ Top 15 steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven, Maastricht, Arnhem, Groningen, Amstelveen, Breda, Zwolle, 's-Hertogenbosch, Enschede, Tilburg en Haarlem.

2024 de tophuurprijzen in de grotere steden (A1-segmenten) een toename laten zien. Verder neemt de polarisatie toe, waarbij de verzorgingsgebieden van Amersfoort en Utrecht groeien en kleinere (omliggende) kernen in meerdere mate gefocust zijn op dagelijkse levensbehoefte.



INTRODUCTIE VISIE

2. Visie

2.1 Kantorenmarkt Nederland

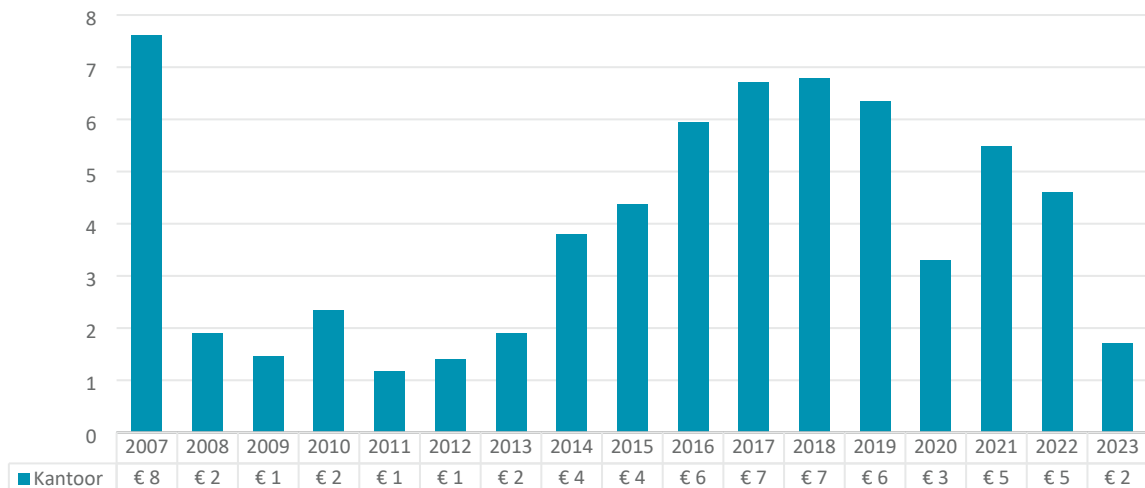
2.1.1. Beleggingsmarkt

De Nederlandse beleggingsmarkt heeft een turbulent jaar achter de rug. Na jaren van kredietverruiming, lage rentes en de bijbehorende zoektocht naar rendement, ontstond er medio 2022 een omslag op de beleggingsmarkt voor commercieel vastgoed door een sterke stijging van de rente op de kapitaalmarkt. Daarmee stond de beleggingsmarkt in 2023 in het teken van een zoektocht naar houvast of een zoektocht naar stabiliteit. Bied- en laatprijzen zijn ver uit elkaar komen te liggen dat zijn weerslag heeft gehad op de transactiedynamiek. Dit heeft zich in 2023 vertaald naar een achterblijvend beleggingsvolume dat is uitgekomen op EUR 9,0 miljard, wat 46% lager is dan in 2022. Ondanks de verslechterde financieringsvoorwaarden en aanhoudende onzekerheid over economische vooruitzichten begint het sentiment onder beleggers langzaam te verbeteren. Er is zicht op een langere periode zonder verhogingen van de beleidsrente en over dalingen wordt reeds openlijk gesproken. Zo liet de ECB-eind 2023 de rente ongemoeid doordat de inflatie begint af te zwakken. Deze stabiliteit wordt ook in de marktrente in geprijsd en resulteert in dalende marktrentetarieven.

Hoe snel de ECB-target van 2% wordt gehaald, en hoe snel beleidsrente naar beneden wordt bijgesteld, is afhankelijk van een aantal ontwikkelingen. Verwacht wordt dat het herstel van de wereldwijde supply chains, het 'noemer-effect', afname van de vraag en tempering van de loongroei de inflatie in de tweede helft van 2024 richting de 2% zal doen bewegen. Breed marktherstel wordt daarmee pas medio 2024 verwacht. Tot die tijd blijven aan- en verkopen voornamelijk strategisch van aard.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume kantoren (in mld. euro)



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

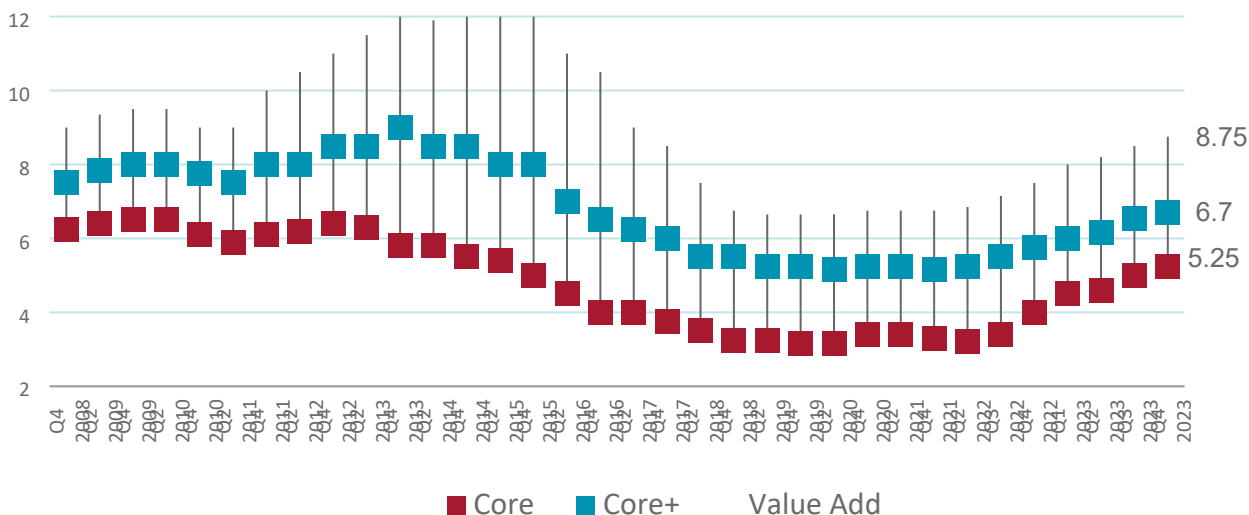
Over het gehele jaar 2023 bleef het investeringsvolume op de kantorenmarkt circa 60% achter ten opzichte van het voorgaande jaar getuige het investeringsvolume van

circa EUR 1,7 miljard⁵, dit komt neer op 19% van het totale investeringsvolume. Grote transacties waren onder andere de aankoop van De Resident in Den Haag door Rijksvastgoedbedrijf voor EUR 217 miljoen, de aankoop van Blaak 31 in Rotterdam door Patrizia voor EUR 91 miljoen.

Momenteel staan de banken er goed voor met meer kapitaalbuffers en een strenger toezicht. Desalniettemin, stellen zij zich terughoudender op en verminderen blootstelling aan risico's met hogere eisen aan de kwaliteit van de vastgoedbelegging ten aanzien van segment, locatie, pand en solvabiliteit van huurders. Hierbij spelen ook de ESG (Environment, Social and Governance) eisen een belangrijke rol. Een alternatieve financieringsmogelijkheid zijn Debt Funds, die beschikken veelal over voldoende financiële middelen en accepteren meer risico's tegen hogere kosten. Met de gestegen financieringskosten en de terughoudendheid van banken worden Debt funds relatief competitiever. Dit resulteert in een divers financieringslandschap, met meerder beschikbare alternatieven.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - kantoren

BAR k.k (%) Core, Core+, and Value add



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Door de gestegen financieringskosten zijn de bruto aanvangsrendementen⁶ over de gehele breedte verder opgelopen gedurende 2023. In het Centrum en op de Zuidas van Amsterdam bedroeg de correctie 10 basispunten⁷ tot een top bruto aanvangsrendement van 5,25% k.k. Verwacht wordt dat aanvangsrendementen nog slechts in beperkte mate zullen verruimen, getuige de dalende markttrentetarieven. Vooralsnog is er nog geen sprake van gedwongen verkopen op de kantorenmarkt door herfinanciering, hierin speelt ook mee dat de financier niet aandringt op een verplichte verkoop en omdat markttrentetarieven dalen.

Amerikaanse investeerders zijn het afgelopen jaar op welhaast mondiale schaal uit alles gestapt dat met kantoorbeleggingen te maken heeft. Deze keuzes zijn ingegeven door het negatieve sentiment op de kantorenmarkt in de VS, waarin de balans tussen werken op kantoor en thuiswerken zoek is, er een grote verduurzamingsopgave op de

⁵Het investeringsvolume van 2023 kan middels na-meldingen nog veranderen.

⁶ Bruto aanvangsrendement (BAR): Rendement gebaseerd op tienjarige huurovereenkomst en de waarde van een object. Een lager bruto aanvangsrendement staat vaak equivalent aan een lager risico. Hierin heeft Core vastgoed het laagste risico en is de wederverhuurbaarheid het hoogst, Core+ ligt hoger op de risico-curve en bij Value-add kan nog waarde toegevoegd worden (hoger risico).

⁷ Basispunten: eenheid die gelijk is aan 1/100e van een procentpunt.

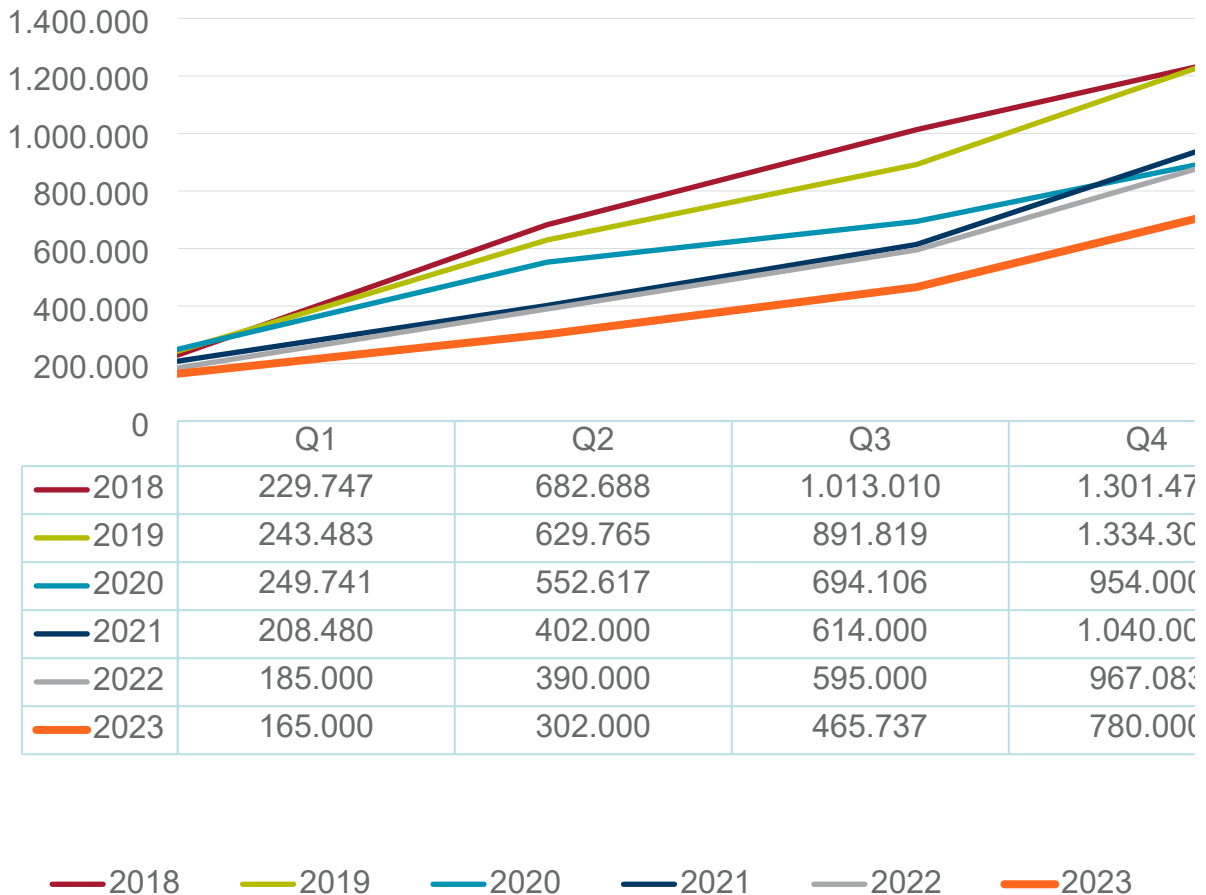
bestaande kantorenvorraad rust en waar de leegstandspercentages momenteel erg hoog zijn. Hoewel dit in veel mindere mate voor Europa geldt en in het bijzonder voor Nederland, heeft het laten afweten van Amerikaanse beleggers ook direct invloed op de sterk geïnternationaliseerde Nederlandse beleggingsmarkt.

Dit biedt kansen voor Nederlandse institutionele beleggers die met geen of weinig externe financiering toe kunnen. Zij zouden momenteel kunnen inkopen omdat internationaal kapitaal het laat afweten. Kantoren die hierbij op interesse kunnen rekenen zijn duurzame hoogwaardige kantoren in het core segment met solvabele huurders op multimodale toplocaties met een hoog voorzieningenniveau. Ook specifieke locaties, zoals het Leiden Bio Science Park, zijn in trek doordat hier nog huurgroei gerealiseerd kan worden en dit minder conjunctuurgevoelige bedrijvigheid bevat (voornamelijk Life Science). In combinatie met de gestegen overdrachtsbelasting van 10,4% zijn rendementseisen lastig te behalen. Dit geldt ook voor investeerders die aankopen, renoveren en doorverkopen (buy-fix-sell), hierbij dient het kantoor voor een bodemprijs aangekocht te worden omdat men te maken heeft met hoge bouwkosten en onzekerheid in het vinden van een eindbelegger.

2.1.2. Gebruikersmarkt

De opname van kantoorruimte is in 2023 is uitgekomen op 780.000 m²⁸. Dit vertegenwoordigt een daling van 19,3% ten opzichte van vorig jaar. Het aanbod van kantoren nam met 3,5% licht toe. Dit heeft slechts beperkt impact op het leegstandscijfer dat met een toename van 0,3%-punt is uitgekomen op 8,4% van de voorraad. Tegelijkertijd worden er recordhuurprijzen bereikt voor hoogwaardige gebouwen op toplocaties. Het zijn dan ook deze transacties die de kantorenopname dit jaar hebben gestut. In vergelijking met de pre-coronajaren 2018 en 2019 ligt de geëffectueerde vraag naar kantoorruimte dit jaar circa 40% onder het niveau van de jaren 2018 en 2019 en circa 20% tot 25% onder de (post)coronajaren tussen 2020 en 2022. Dit wijst op een structurele trend op de kantorenmarkt richting hybride werken. Kantoorgebruikers geven in deze setting de voorkeur aan hoogwaardige (duurzame) werkomgeving voor het aantrekken en behouden van talent. Het draait niet alleen om minder vierkante meters, maar vooral om een andere manier van gebruik van ruimte op alternatieve locaties. Dit zorgt voor een grote concurrentieslag op de beste kantoorruimte. Niet elk kantoor(locatie) kan voldoen aan deze hedendaagse gebruikerseisen. Dit betekent dat (toekomstige) marktvraag in de vorm van de concentratiebeweging niet overal geacommodeerd kan worden en deze zich in verschillende intensiteiten manifesteerden waardoor er verschillen ontstaan en de polarisatie tussen kantoorlocaties toeneemt. Dit geldt zowel op landelijk niveau als binnen regio's en gemeenten.

⁸ In het landelijke kantorenmarktverhaal is een ondergrens van 500 m² en groter gehanteerd. In hoofdstuk 2.2 Kantorenmarkt Utrecht is een ondergrens van 250 m² en groter toegepast.

Verloop kantorenopname per kwartaal 2018 - 2023in m², per einde kwartaal*Bron: Cushman & Wakefield, 2024*

Hoewel dit in sommige steden kan leiden tot een afname van de bezettingsgraad van kantoren, wijst het bredere nationale perspectief eerder op een verschuiving in de vraag naar specifieke soorten kantoren: hoogwaardige, duurzame gebouwen op toplocaties in de centra van de grote steden, zowel binnen- als buiten de Randstad.

In de War For Talent moeten bedrijven zich presenteren als een aantrekkelijke werkgever om succesvol te zijn. Hierin speelt een aantrekkelijk kantoor op een levendige (stations) locatie een grote rol. Dit wordt versterkt doordat de werkloosheid in Nederland zich in begin 2024 op 3,7% bevond, dit is nagenoeg stabiel met de voorgaande maanden en ten opzichte van de Eurozone is dit één van de laagste werkloosheidspercentages. Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht dat de werkloosheid in 2024 licht zal toenemen tot 4,1%. Ook duurzaamheid speelt bij huisvesting een zeer belangrijke rol om aan de ESG-doelen binnen de organisatie te voldoen.

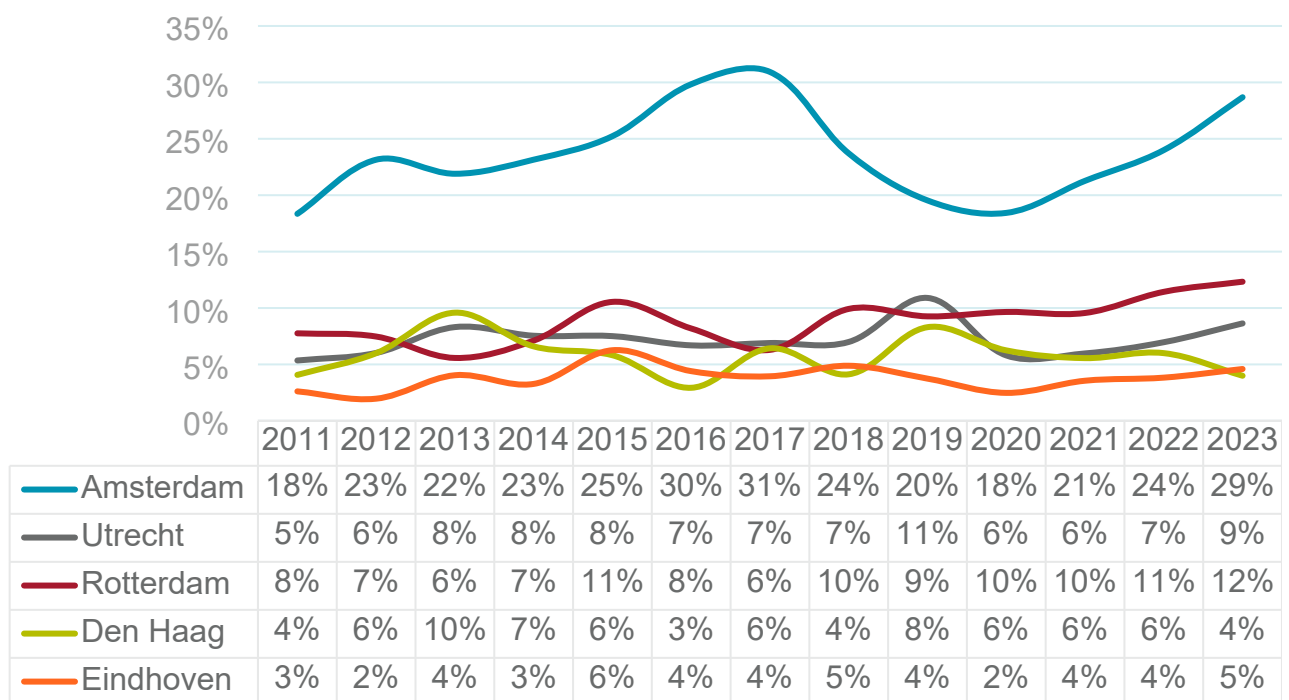
Er is momenteel een relatief beperkt aanbod van hoogwaardige kantooruimte beschikbaar. Op plaatsen waar - haast toevallig - veel nieuwe hoogwaardige kantoren tegelijkertijd beschikbaar zijn gekomen, zien we een grote interesse van potentiële gebruikers. Kantoren die niet aan deze hoge norm voldoen, worden tot nu toe niet serieus overwogen, waardoor veel organisaties met een huisvestingsvraagstuk momenteel geneigd zijn hun bestaande huurovereenkomsten te verlengen. Dit

verklaart de huidige dominantie van de vijf grootste steden in de nationale kantorenopname, waar relatief veel hoogwaardige gebouwen te vinden zijn.

Circa 55% van de in 2023 verhuurde vierkante kantoren meters bevond zich in de vijf grootste steden, waarbij Amsterdam een absolute koploper was met een opname a 211.000 m². Een vertegenwoordiging van maar liefst 30% van de totale Nederlandse transactiedynamiek. Dit relatief hoge opnamecijfer kan voornamelijk worden toegeschreven aan de gelijktijdige beschikbaarheid van nieuwe, hoogwaardige kantoorruimten op strategische locaties binnen de stad. Het is opvallend dat veel organisaties die in 2023 besloten naar kantoren in Amsterdam te verhuizen, al in de stad waren gevestigd.

Kantorenopname | G5

Als percentage van totale opname



— Amsterdam — Utrecht — Rotterdam — Den Haag — Eindhoven

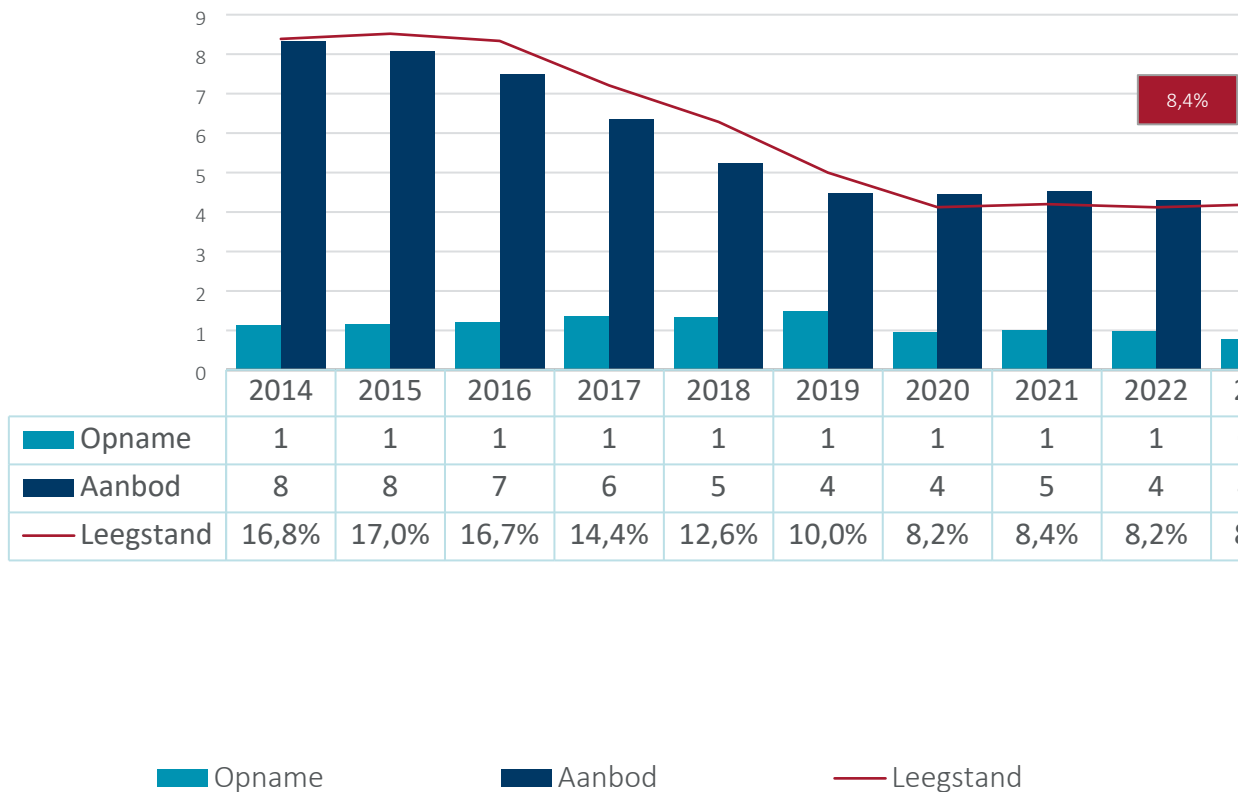
Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Dit betreft onder meer de twee grootste transacties van het jaar: ING gaat 31.500 m² in het door NSI nieuw te realiseren kantoorpand Laanderpoort in gebruik nemen en Philips verhuist in 2025 zijn hoofdkantoor van de Breitnertoren nabij het Amstelstation voor het momenteel in herontwikkeling zijnde PI59 pand aan de noordzijde van de Zuidas (17.000 m²). In het recent opgeleverde EDGE Stadium heeft online whiteboard-platform Miro vorig kwartaal getekend voor 10.000 m² evenals Salesforce dat vanuit The Edge overkomt en ongeveer 6.400 m² zal betrekken. De keuze voor de huur van 7.800 m² in The Pulse (of Amsterdam) door de Boston Consulting Group, afkomstig uit

het SOM-gebouw, onderstreept nog maar eens de lokale verplaatsingsdynamiek op de Amsterdamse kantorenmarkt.

Ook buiten Amsterdam werden er vooral in de tweede helft van het jaar diverse grote transacties verricht door bedrijven die al in de plaats of regio actief waren. In Rotterdam verhuist de Centrale Bibliotheek voor een periode van vier jaar naar een nabijgelegen kantoorgebouw op een oppervlak van 14.500 m² en iets verderop huurt SBM Offshore circa 9.000 m² kantoorruimte in het Groothandelsgebouw naast Rotterdam Centraal. In Eindhoven gaf Bosch aan te verhuizen van Strijp S naar Strijp T op 13.500 m² en in Leeuwarden concentreren de ING-ers zich op 7.000 m² in een pand op de Reviusstraat en laten drie grote kantoren achter die de komende jaren zullen worden herontwikkeld. Praktisch hetzelfde scenario wacht de medewerkers van Just Eat / Thuisbezorgd die vanuit de huidige drie locaties zullen worden samengebracht in het Menzis pand nabij het Centraal Station van Enschede op circa 7.000 m². Dirkzwager Legal & Tax ten slotte liet weten de nieuwe anchor tenant te worden van nog te realiseren kantoorgebouw ART naast het Centraal Station van Arnhem op 6.400 m².

De populaire hoogwaardige kantoorvloeren op toplocaties in de grotere steden van Nederland zijn schaars of zijn onderwerp van studie bij herontwikkelingsprocessen en aan de onderkant van de markt er is ook altijd transformatiedruk naar andere functies zoals wonen aanwezig. Bovendien zijn dit jaar weer diverse kantoorgebouwen ingezet als opvang voor vluchtelingen. Voorspellingen over het massaal teruggeven van kantoorruimte blijken voorlopig onjuist, aangezien zittende huurders terughoudend zijn veel ruimte terug te geven als een huurovereenkomst wordt verlengd. Die terughoudendheid van huurders om te verplaatsen heeft geleid tot polarisatie op de kantorenmarkt, waarbij de huurprijzen op het hoogwaardige segment stijgen als gevolg van de selectieve opwaartse vraagdruk. Dit komt bovenop andere kosten voor huisvesting en lonen waarmee kantoorgebruikers het afgelopen jaar te maken hebben gehad. Ze staan voor de uitdaging om economische risico's af te wegen tegen een aanhoudend krappe arbeidsmarkt. Op dit moment bedraagt het beschikbare kantoorruimte-aanbod in Nederland 4,4 miljoen m², waarvan 3,9 miljoen m² in fysiek lege staat wordt aangeboden. Resultaat is een leegstandspercentage van 8,4%. Dit percentage blijft in lijn met het langjarig gemiddelde over de laatste vijf jaar, dat sinds de pandemie schommelt tussen 8,1% en 8,4%.

Nederlandse gebruikersmarkt kantoorruimteOpname, aanbod (x 1 mln. v.v.o. m², linker Y-as) en leegstand als % voorraad (rechter Y-as)*Bron: Cushman & Wakefield, 2024*

Utrecht en Den Haag hebben de krapste kantorenmarkten met leegstandpercentages van respectievelijk 3,6% en 4,3%, terwijl er meer kantoorruimte beschikbaar is in Amsterdam (8,3%) en Rotterdam (7,1%). De vijf grote steden laten daarmee lagere leegstandscijfers noteren dan het landelijk gemiddelde. Het überhaupt beschikbaar zijn van kantoorruimte verklaart gedeeltelijk de hogere opname in Amsterdam en Rotterdam, terwijl in Den Haag en Utrecht als gevolg van uiterst krappe marktomstandigheden niet voor elke organisatie zo maar een ruimte beschikbaar is, wat een dempende uitwerking op de opname tot gevolg kan hebben.

De krappe marktsituatie op toplocaties, de realisatie van diverse hoogwaardige nieuwbouwontwikkelingen en een indexatie van het CPI zorgen voor verdere opwaartse druk op de tophuurprijzen. In Amsterdam ligt dit op EUR 580,- per vierkante meter per jaar, gevolgd door Utrecht (EUR 305,-), Rotterdam (EUR 300,-), Den Haag (EUR 260,-) en Eindhoven (EUR 240,-). Deze tophuurprijzen worden veelal behaald in kwalitatief hoogwaardige (nieuwbouw) kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau. Door de aanhoudende krapte zal dit naar verwachting verder oplopen gedurende 2023. De hierboven genoemde trends en ontwikkelingen lijken ook in 2024 de dynamiek op de Nederlandse kantorenmarkt te gaan bepalen. Ondanks de gedempte transactiedynamiek en een stabiele ontwikkeling van aanbod

en leegstand, zijn de contouren van een nieuw kantorenlandschap al duidelijk zichtbaar. De nadruk ligt hierbij op de verdere concentratie van zakelijke activiteiten naar hoogwaardige, moderne kantoorruimten op strategische locaties die maximaal compatible zijn met de – wellicht wel permanente - veranderende behoeften van kantoorgebruikers.

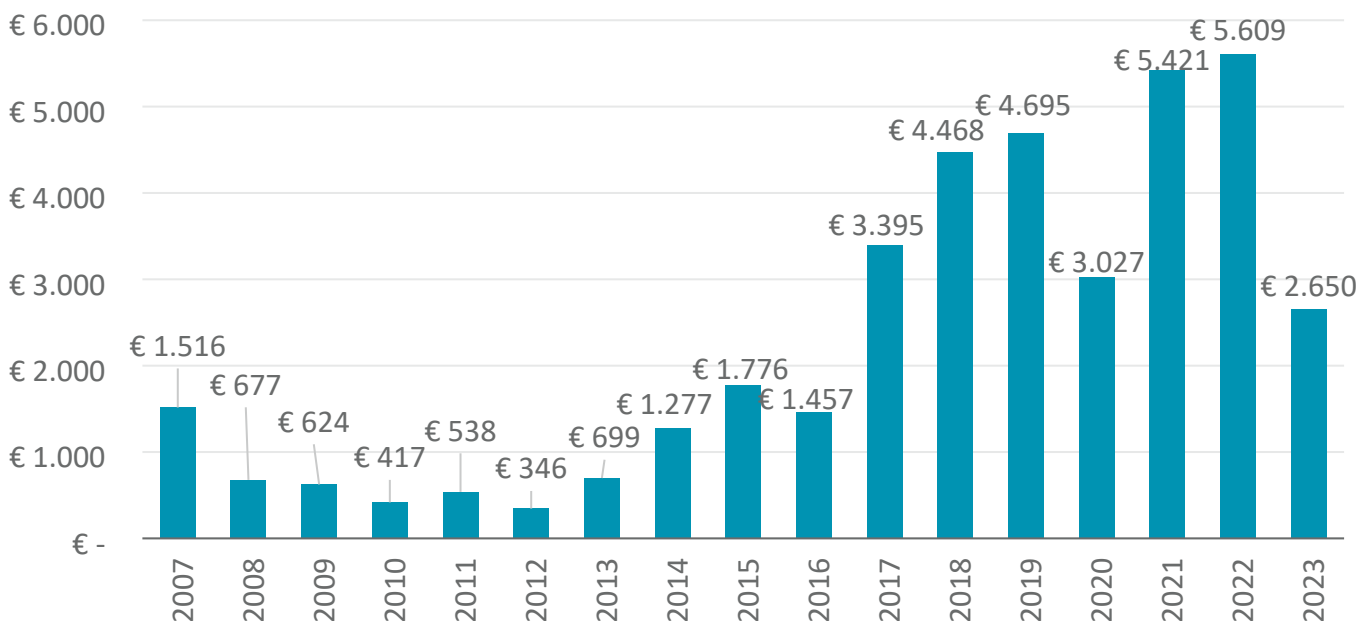
2.3 Bedrijfsruimtemarkt Nederland

2.3.1. Beleggingsmarkt

In 2023 is er circa 2,7 miljard geïnvesteerd in de bedrijfsruimtemarkt, wat neerkomt op 31% van het totale investeringsvolume. Daarmee ligt het investeringsvolume circa 52% lager ten opzichte van dezelfde periode in 2022, toen er circa EUR 5,6 miljard werd geïnvesteerd in dit segment. Van het totale investeringsvolume in 2023 is circa 83% geïnvesteerd in logistiek vastgoed, 15% in industrieel vastgoed en circa 2% in datacenters. Daarmee wordt de trend van de afgelopen jaren doorgezet, waarbij het zwaartepunt van het geïnvesteerde volume voornamelijk op logistiek vastgoed is gericht.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume logistiek (in mln. euro)



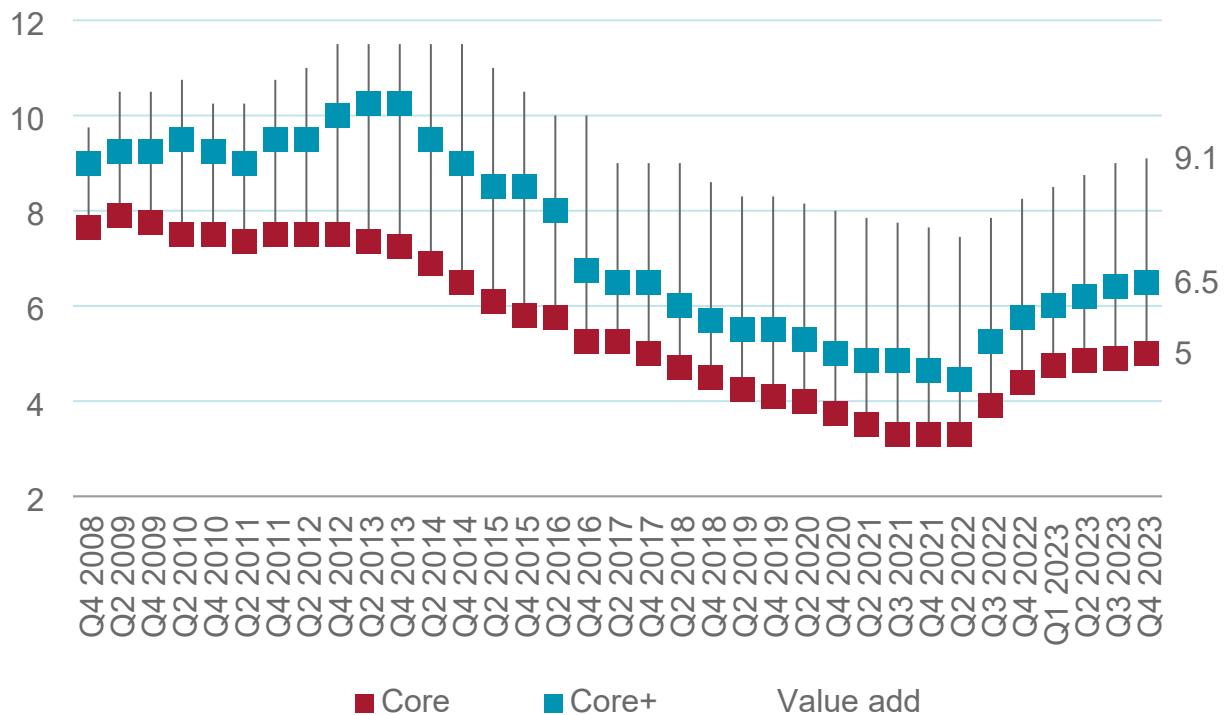
Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Waar gedurende het eerste half jaar nog niet direct sprake was van een nieuw evenwicht, begonnen vanaf de tweede helft van 2023 de eerste tekenen van toenadering zichtbaar te worden op de logistieke beleggingsmarkt. Core beleggers zijn nog uiterst kritisch en nemen een afwachtende houding aan. Op de Core+ markt worden producten weer langzaam op de markt aangeboden. De dynamiek op de Core+ markt wordt deels verklaard door de beschikbaarheid aan kapitaal en het

hogere rendement. Het Value-Add segment is eveneens populair. Voornamelijk Angelsaksische investeerders hebben interesse in dit segment, vooral op plekken waar een mogelijk een sterke huurgroei kan worden gerealiseerd. Het aanbod Value-Add is echter van meer beperkte omvang.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - Logistieke bedrijfsruimte

BAR v.o.n. (%) Core, Core+, and Value add



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Door de populariteit van logistiek vastgoed stonden de bruto aanvangsrendementen⁹ voor Core beleggingen op logistieke hotspots begin 2022 nog op 3,3%. In de afgelopen maanden is dit tij door conjuncturele veranderingen gekeerd, waardoor Core beleggingen op logistieke hotspots nu naar verwachting op 5% liggen. Met zicht op een langere periode zonder renteverhogingen en de daarop anticiperende dalende marktrentetarieven, zou bij het aantrekken van de markt weer yield compressie kunnen optreden. Of dat ook daadwerkelijk gebeurt, hangt af van de ontwikkelingen op de gebruikersmarkt. Hoewel grote veranderingen op de logistieke gebruikersmarkt gedurende de eerste zes maanden van 2023 nog grotendeels uitbleven, beginnen de macro-economische ontwikkelingen nu effect te hebben.

Binnen de bedrijfsruimtemarkt neemt duurzaamheidscertificering, zoals het BREEAM-label, steeds meer toe vanwege de groeiende belangstelling vanuit gebruikers. Ook speelt ESG een steeds prominentere rol onder bedrijven en eigenaren van bedrijfsruimtevastgoed. Beleggers verwachten dat een duurzaamheidslabel hen in staat stelt om verdere huurgroei te realiseren en in aanmerking te komen voor een korting op de financieringsrente.

⁹ Bruto aanvangsrendement (BAR): Rendement gebaseerd op tienjarige huurovereenkomst en de waarde van een object. Hierin heeft Core vastgoed het laagste risico en is de wederverhuurbaarheid het hoogst, Core+ ligt hoger op de risico-curve en bij Value-add kan nog waarde toegevoegd worden (hoger risico).

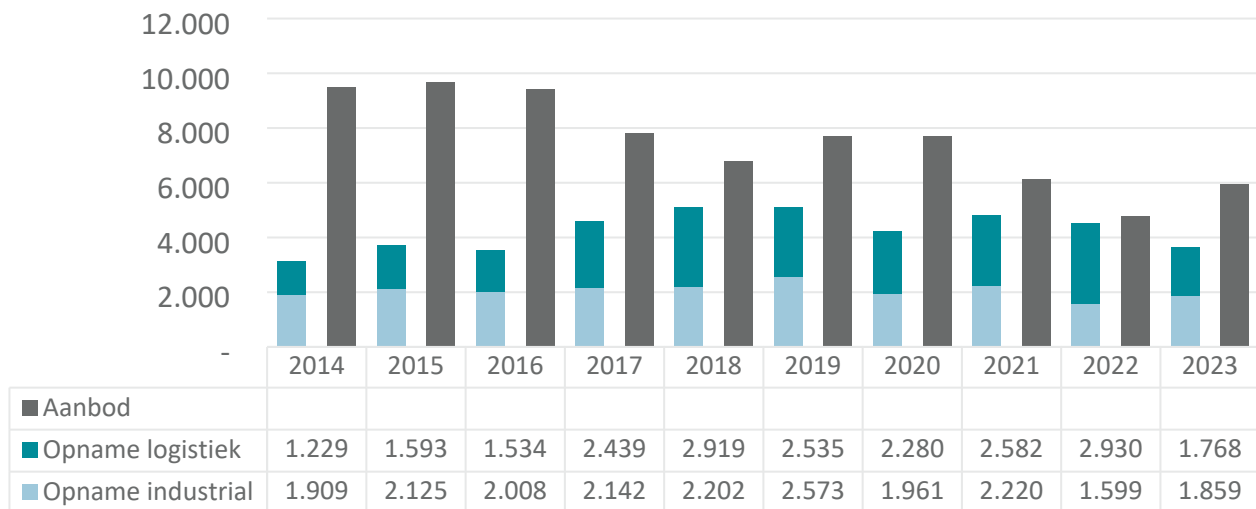
2.3.2. Gebruikersmarkt

Op de hele bedrijfsruimtemarkt, zowel industrieel vastgoed als logistiek, is in 2023 circa 3,6 miljoen vierkante meter aan bedrijfsruimte opgenomen. Daarmee ligt het opnamevolume 20% lager ten opzichte van 2022, toen er circa 4,5 miljoen vierkante meter op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt in gebruik werd genomen. De daling van het totale volume valt voornamelijk toe te schrijven aan het logistieke segment, waar 39% minder opname werd geregistreerd ten opzichte van een jaar eerder. Het bedrijfsmatige segment registreerde een groei in de opname van 16% ten opzichte van 2022.

Over heel 2023 werd er circa 1,76 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik genomen. Daarmee laat het logistieke segment voor het tweede kwartaal op rij een afname van de opname zien. Enerzijds is dit een gevolg van 'de wet van grote getallen', wanneer een paar grote transacties niet plaatsvinden, heeft dit een groot effect op het totale opnamevolume, maar dat laat onverlet dat erover heel 2023 minder transacties plaatsvonden (129) ten opzichte van dezelfde periode vorige jaar (158).

Nederlandse gebruikersmarkt bedrijfsruimte

Opname naar segment en aanbod bedrijfsruimte (x1.000 m² v.v.o.)



■ Opname industrial ■ Opname logistiek ■ Aanbod

Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Anderzijds beginnen de macro-economische onzekerheden die ook binnen dit segment spelen een weerslag te hebben op de dynamiek op de logistieke gebruikersmarkt. Zo bevinden ontwikkelaars zich momenteel in moeilijk vaarwater, waardoor er weinig nieuw logistiek vastgoed aan de voorraad wordt toegevoegd. Ontwikkelaars hebben te maken met dure grondposities, stijgende bouwkosten en grote politieke regeldruk. Een extra hindernis voor nieuwbouw vormt bovendien de

opheffing van de bouwvrijstelling in de Wet Natuurbescherming door de uitspraak van de Raad van State in november 2022. Dit betekent in het geval van nieuwbouw dat per projectonderzoek gedaan moet worden naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof door middel van een stikstofberekening voordat een vergunning kan worden verleend. Bovendien nemen ook beleggers een kritische houding aan ten aanzien van een nieuwbouwproduct. Allereerst hebben beleggers stijgende rendementseisen als gevolg van de opgelopen financieringskosten. Daarnaast kijken zij ook specifiek naar het risicoprofiel van het product en hoe groot de kans is op wederverhuurbaarheid, zeker nu de opnamedynamiek lijkt af te zwakken. Voor ontwikkelaars betekent dit dat speculatief bouwen niet meer plaatsvindt. Bij grondaankopen of nieuwbouwtrajecten zal daarom in toenemende mate een afwachtende houding worden aangenomen. In 2023 vond 44% van de opname plaats in nieuwbouw. Dit aandeel lag over heel 2021 en 2022 op respectievelijk 52% en 56%. Door de dalende opname ligt het aantal vierkante meters nieuwbouw lager dan voorgaande jaren.

Door de veranderende en getemperde dynamiek op de gebruikersmarkt ontstaan er weer verschillen tussen primaire, secundaire en tertiaire markten. Waar tot voor kort hoge huurprijzen werden gerealiseerd op zowel primaire, als secundaire en tertiaire locaties (onafhankelijk van de kwaliteit van het vastgoed), wordt langzaam weer een verschil in prijs zichtbaar tussen deze typen locaties. Gebruikers worden assertiever tijdens onderhandelingen over de huurprijs, maar ook worden de basiskennmerken van het vastgoed zoals de pandkwaliteit en locatie belangrijker. De Core markten, locaties tussen de grote transportcorridors tussen Rotterdam en de Duitse grens, kunnen op gebruikers blijven rekenen, terwijl er meer ruimte ontstaat op de locaties buiten de primaire hotspots. Dit vertaalt zich op deze locaties naar huurverlengingen, meer (verborgen) leegstand en een afnemende druk op de huurprijzen. De druk op de huurprijzen neemt af omdat het sterk afhankelijk is van het type gebruiker of de huurprijsstijgingen gedragen kunnen worden. Indien er sprake is van opslag van kapitaalintensieve producten, kan de huurprijsstijging vaak door de gebruiker opgevangen worden. Voor transportondernemingen of logistieke dienstverleners die vooral laagwaardige bulktransport voor hun rekening nemen, is de impact van gestegen huurprijzen navenant groter. Zeker wanneer het de vraag blijft in welke mate prijsstijgingen gemakkelijk aan de consument kunnen worden doorberekend in tijden van dalende koopdracht. Vanuit deze laatste groep aan gebruikers is te zien dat zij bij sterk stijgende huurprijzen op zoek gaan naar een goedkoper alternatief. Ook vindt optimalisatie van het huidige object plaats: de sterk toegenomen loonkosten van personeel en de snelle ontwikkelingen op het gebied van Artificial Intelligence maken het voor gebruikers interessant om te investeren in het optimaliseren van hun gebouw.

Over heel 2023 hebben er een aantal grote(re) transacties plaatsgevonden. Zo neemt Intergamma 95.000 vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik in Tiel en zal supermarktketen Plus na oplevering haar intrek nemen in ruim 77.000 vierkante meter distributiecentrum in Deventer. In Hellevoetsluis zal Logwise Group na oplevering ruim 54.000 vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik nemen. In totaal hebben er gedurende 2023 129 logistieke transacties plaatsgevonden. De gemiddelde transactiegrootte ligt op circa 13.700 vierkante meter. Daarmee is de gemiddelde transactie in 2023 kleiner dan in 2022, toen de gemiddelde transactiegrootte op 17.650 vierkante meter lag.

Eind 2023 werd er circa 1,7 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed aangeboden, verdeeld over 150 objecten. Daarmee is het aanbod ten opzichte van ultimo 2022 en medio 2023 toegenomen. Medio 2023 werd er circa 1,42 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed aangeboden, ultimo 2022 stond er ruim 1,5 miljoen vierkante meter logistiek vastgoed in aanbod. De toenemende aanbodsituatie houdt verband met de getemperde opnamedynamiek en de afnemende druk op de secundaire en tertiaire markt. De gemiddelde grootte van een logistiek pand in aanbod (> 5.000 m²) bedroeg 15.600 vierkante meter ultimo 2023.

Zoals bovenstaand beschreven is met 1,85 miljoen vierkante meter in 2023 16% meer industrieel vastgoed in gebruik genomen ten opzichte van een jaar eerder, toen er 1,6 miljoen vierkante meter aan industrieel vastgoed in gebruik werd genomen. Daarmee wordt een trendbreuk zichtbaar. Waar de opname eerst getemperd werd door beperkt aanbod, is het aanbod ten opzichte van ultimo 2022 en medio 2023 met respectievelijk 32% en 9% toegenomen. Hoewel het aanbod licht is gestegen, blijft het aanbod achter op het 10-jarig en 5-jarig gemiddelde van respectievelijk 5,77 miljoen vierkante meter en 4,7 miljoen vierkante meter. De industriële gebruiker dient te anticiperen op de (macro-economische) onzekerheid. Zo wordt voornamelijk de traditionele industriële gebruiker, welke (grotendeels) afhankelijk is van gas, geconfronteerd met hoge kosten. Industriële partijen die meer gericht zijn op de energietransitie, worden hier in mindere mate mee geconfronteerd. Een andere grote uitdaging blijft een aansluiting op het stroomnetwerk. Nieuwe of zwaardere aansluitingen op het elektriciteitsnet zijn in sommige gemeenten niet of nauwelijks mogelijk door een te vol stroomnet.

2.4 Winkelmarkt Nederland

2.4.1. Beleggingsmarkt

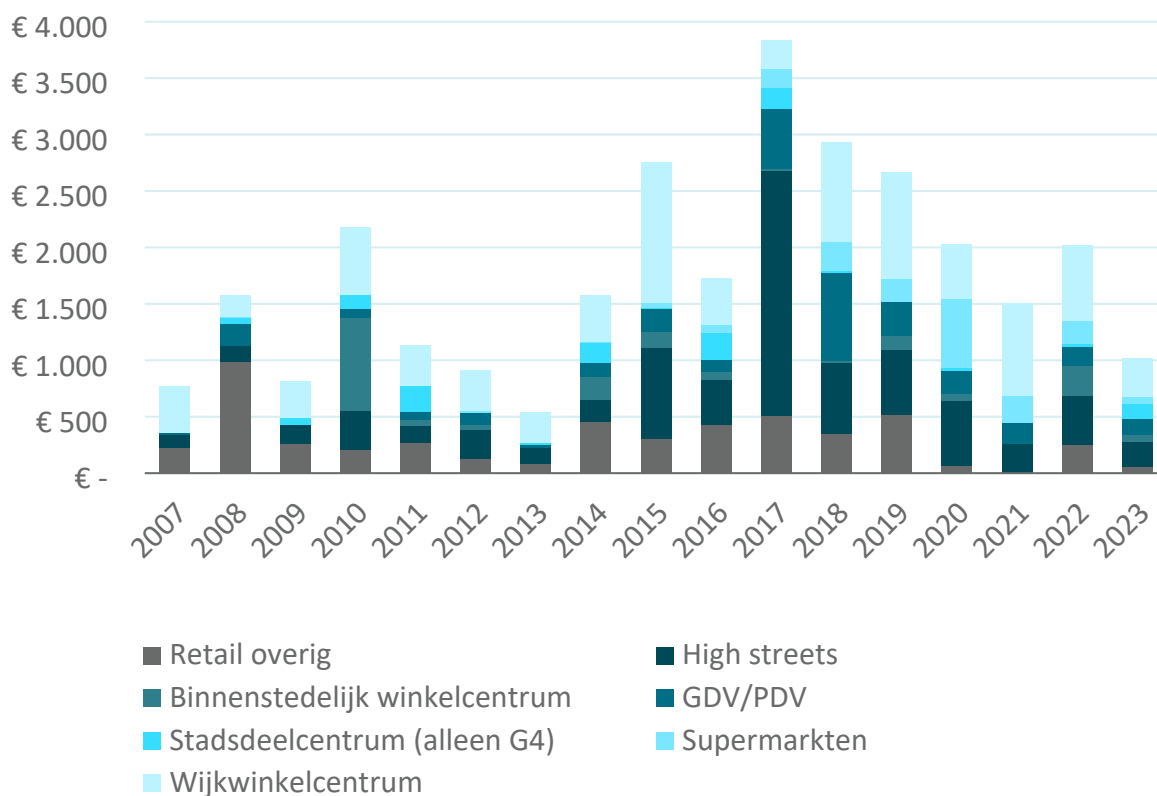
In 2023 liet de Nederlandse beleggingsmarkt een turbulent verloop zien. Sinds medio vorig jaar is er sprake van een omslag op de beleggingsmarkt voor commercieel vastgoed. Na jaren van kredietverruiming, lage rentes en de bijbehorende zoektocht naar rendement, hebben tien opwaartse rentestappen om de inflatie te beteugelen in één jaar tijd de markt doen laten omslaan die anno 2023 valt te typeren als een zoektocht naar houvast of een zoektocht naar stabiliteit. Bied- en laadprijzen zijn ver uit elkaar komen te liggen dat zijn weerslag heeft gehad op de transactiedynamiek. Het investeringsvolume was 46% lager in vergelijking met voorgaand jaar en noteerde in 2023 EUR 9,0 miljard. Voor 2024 houden de Amerikaanse Centrale Bank (FED) en Europese Centrale Bank (ECB) de rentetarieven over het eerste half jaar stabiel, waarna er in de tweede helft van 2024 een daling wordt verwacht. Gelijkwaardig aan de renteontwikkelingen begint het sentiment onder beleggers langzaam te verbeteren. De transactiedynamiek op de beleggingsmarkt zal naar verwachting in de tweede helft van 2024 aantrekken, waarbij een investeringsvolume tussen EUR 10 – 11 miljard haalbaar is.

In 2023 bedroeg het investeringsvolume op de winkelmarkt EUR 950 miljoen¹⁰, dit is circa 11% van het totale investeringsvolume. Ten opzichte van dezelfde periode in 2022 - toen het investeringsvolume op de winkelmarkt EUR 2,0 miljard bedroeg – is dit een daling van 50%. Gemiddeld lag het investeringsvolume op de winkelmarkt in de afgelopen tien jaar op EUR 2,2 miljard per jaar. In lijn met afgelopen jaar vonden verreweg de meeste transacties plaats in het laatste kwartaal van 2023, met 50% van het investeringsvolume. Circa 29% van het investeringsvolume op de winkelmarkt is in 2023 geïnvesteerd in wijkwinkelcentra, gevolgd door binnenstedelijk winkelvastgoed (High Streets) met 21% en GDV/PDV (14%). De meest omvangrijke transacties waren winkelcentrum Polderplein verkocht voor EUR 74 miljoen van Dela/OCP aan Wereldhave, Woonmall Alexandrium voor EUR 72 miljoen van CBRE IM aan Retail Estates en Winkelcentrum Plein '40-'45 voor EUR 40 miljoen van CBRE IM aan Demir/Duijndam. Verwacht wordt – rekening houdend met de transacties in de pijplijn – dat het investeringsvolume op de winkelmarkt voor 2024 uitkomt op circa EUR 1,0 – 1,1 miljard.

¹⁰Het investeringsvolume van 2023 kan middels na-meldingen nog veranderen.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume winkelmarkt per segment (in mln. euro)



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

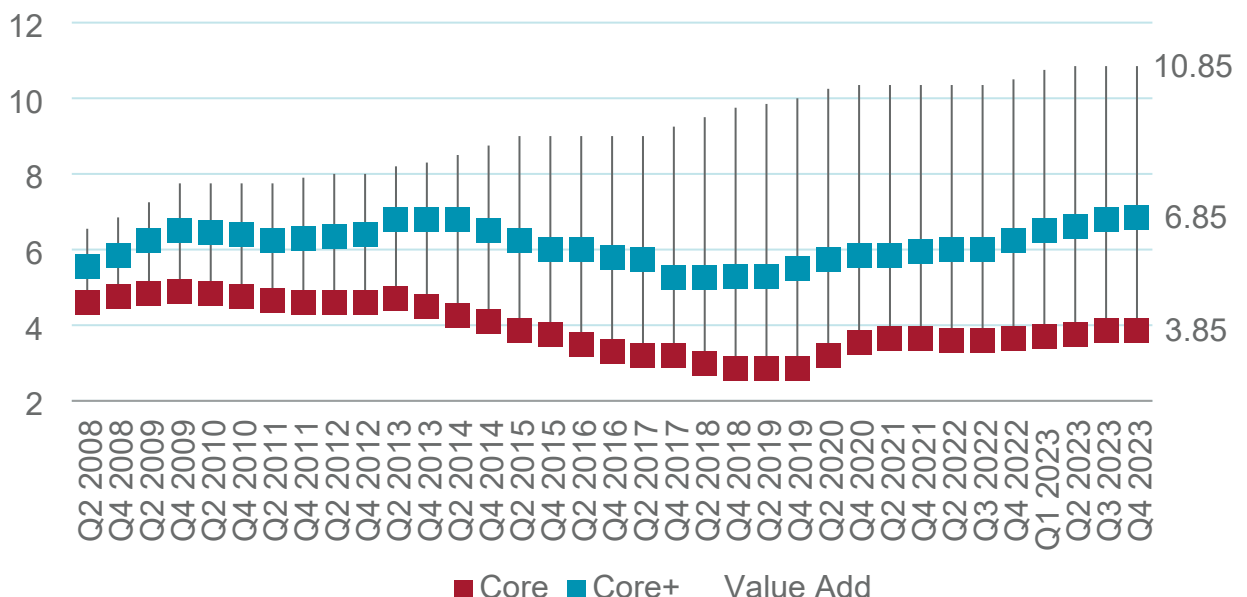
De Nederlandse vastgoedmarkt heeft over het algemeen sterk geprofiteerd van de lage rentestanden en ruime beschikbaarheid aan kapitaal, mede gestimuleerd door het actieve beleid van de ECB. In tegenstelling tot de daling van de aanvangsrendementen op de kantoren-, logistieke- en woningmarkt, liet de winkelmarkt een stijging zien gedreven door de opkomst van e-commerce. Om de inflatie te beteugelen lieten de centrale banken de rente aanzienlijk oplopen, hierdoor namen financieringskosten toe en temperde de dynamiek op de vastgoedmarkt. Door de onzekere vooruitzichten namen beleggers een afwachthouding aan. De toekomstige herfinanciering speelt hierbij ook een rol. Leningen die voorheen op 1,5% gefinancierd waren gaan richting 6-7%, waardoor afwaarderingen in een stroomversnelling komen. Dit is eventueel af te dichten door een kortlopende lening bij debt-funds aan te gaan in de hoop dat de rente in een jaar naar beneden wordt bijgesteld en men voordeliger een langjarige lening kan aangaan. Vooralsnog zijn er weinig verplichte verkopen doordat banken meedenkend zijn. Hierin speelt ook mee dat een afwaardering van invloed kan zijn op de gehele lening portefeuille. Doordat de inflatie afneemt wordt lenen weer goedkoper, in het vierde kwartaal van 2023 was er een daling van 75 basispunten¹¹ zichtbaar, dit zal naar verwachting doorzetten in 2024 met de beoogde renteverlagingen in de tweede helft van het jaar.

¹¹ Basispunten: eenheid die gelijk is aan 1/100e van een procentpunt.

De waarde correctie op de winkelmarkt is kleiner in vergelijking met de kantoren-, logistieke- en woningmarkt, aangezien winkels veelal niet of nauwelijks te financieren waren. De top-aanvangsrendementen¹² op de winkelmarkt zijn vanaf het tweede kwartaal van 2022 met 85 basispunten gestegen, terwijl de andere sectoren een stijging lieten zien variërend van 125 tot 205 basispunten. Binnen de winkelmarkt hebben de gestegen financieringskosten voornamelijk invloed gehad op supermarkten, wijkwinkelcentra, stadsdeelcentra en GDV/PDV. Binnenstedelijk winkelvastgoed (High Streets) kan al geruime tijd niet op externe financiering rekenen, waardoor er veelal partijen zonder vreemd vermogen, zoals particulieren, actief zijn. Door de sterke afwaardering ligt winkelvastgoed weer binnen de focus van beleggers en financiers. Er zijn al signalen dat internationale beleggers kapitaal verwerven om in winkelvastgoed te investeren. Hierdoor wordt er in 2024 weer enige compressie in het aanvangsrendement verwacht.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - Winkelruimte

BAR k.k (%) Core, Core+, and Value add



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

High Streets

Door terughoudendheid onder instituten en financiers domineren vermogende particulieren en family offices de binnenstedelijke winkelmarkt door anticyclisch te beleggen en te beschikken over eigen vermogen. 'Trophy-assets' blijven onverminderd populair door het lagere risicoprofiel en de eventuele emotionele binding onder particulieren. Ook is er grote interesse voor objecten waarin een value-add component speelt, weliswaar is de component beperkt door hoge transformatie- en bouwkosten. Instituten en core-beleggers hebben de strategie in de afgelopen vijf jaar verschoven van de beste steden naar het beste deel van de winkelstraat in de top 5 steden. Deze strategie is in lijn met die van retailers. Bij instituten ligt de focus op tickets van circa 3 tot 10 miljoen, mede doordat grotere single-asset beleggingen te veel invloed hebben op de verdeling binnen een fonds en hoger op de 'risk-curve' liggen. De daling in de markthuren lijkt grotendeels te zijn gestabiliseerd. In 2024 wordt er nog een minimale correctie verwacht, door een toename van het aantal faillissementen als gevolg van

¹² Bruto aanvangsrendement (BAR): Rendement gebaseerd op tienjarige huurovereenkomst en de waarde van een object. Hierin heeft Core vastgoed het laagste risico en is de wederverhuurbaarheid het hoogst, Core+ ligt hoger op de risico-curve en bij Value-add kan nog waarde toegevoegd worden (hoger risico).

het terugbetalen van Corona-overheidssteun en stijgende kosten van personeel, energie en supply chain.

Convenience

Momenteel is er in dit segment een discrepantie tussen vraag en aanbod. Convenience-beleggers zijn vooral op zoek naar prime-supermarkten (zeer schaars) of proposities met een potentieel voor waarde creatie. Proposities die niet binnen de categorieën core of value-add vallen, worden beperkt opgepakt door de beleggingsmarkt. Vooral institutionele beleggers zijn actief op zoek naar het prime-beleggingsproduct dat voldoet aan alle gestelde criteria. Dit type belegger toont interesse in goed presterende solitaire supermarkten of conveniencecentra met specifieke criteria: twee supermarkten, grootte van het winkelcentrum tussen 3.000-8.000 m², meer dan 50% van de huurstream is supermarkt gerelateerd, meer dan 75% van de huurstream is convenience-gerelateerd, een sterk verzorgingsgebied en goede parkeervoorzieningen. Verwacht wordt dat de consolidatieslag in het supermarktlandschap zich verder zal ontwikkelen, waarbij rendabele supermarkten blijven bestaan en andere supermarkten op termijn een andere invulling gaan krijgen. Vanwege de gestegen loon-, energie- en huurkosten en een forse toename van winkeldiefstal moeten supermarkten schaalvoordelen behalen om een gezonde exploitatie te kunnen realiseren. Winkelcentra met een omvangrijke fashion component, zoals Stadsdeelcentra, hebben een hoger risicoprofiel. Hierin is het van belang om de huurdersmix met bijvoorbeeld convenience en zorgfuncties (tandartspraktijken, apotheken) te diversifiëren om zo een breder publiek te trekken.

PDV/GDV

PDV/GDV blijft een stabiel winkelsegment met in de laatste decennia een stabiele ontwikkeling en een gunstige risico-rendementsverhouding. De afkoeling van de woningmarkt en koopkracht van de consument hebben een effect, desalniettemin blijft het risico laag door de alternatieve aanwendbaarheid. Druk op deze locaties blijft onverminderd hoog door de opkomst van 'last-mile' logistiek nabij stadscentra en een overspannen woningmarkt waarin gezocht wordt naar locaties om te transformeren. Verwacht wordt dat in de komende jaren een polarisatie zal plaatsvinden, waarbij er een sterke vraag ontstaat naar core-PDV/GDV locaties terwijl dit beperkt naar de markt gaat komen.

2.4.2. Gebruikersmarkt

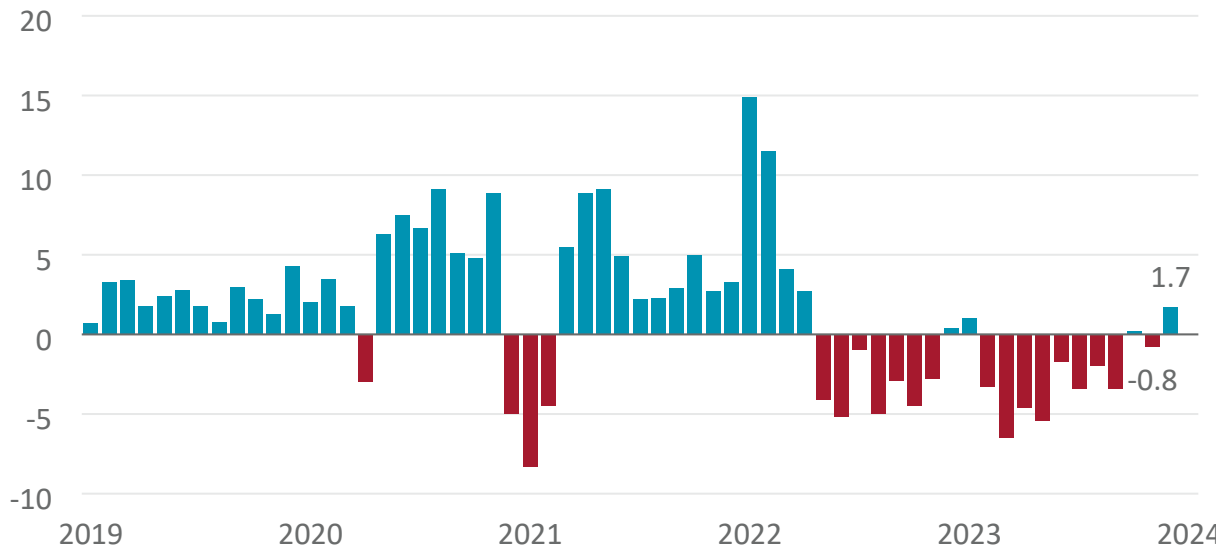
De winkelomzetten lieten in 2023 een daling zien in vergelijking met voorgaand jaar. De daling werd mede veroorzaakt door de afgezwakte economische groei en een tempering van de koopkracht. Desalniettemin liet het consumentenvertrouwen over geheel 2023 een positief verloop zien sinds het dieptepunt in september en oktober van 2022. Consumenten verwachten dat het economisch klimaat en de koopkracht in 2024 gaat verbeteren, mede gedreven door beleidswijzigingen met een hoger brutominimumloon en een toename van pensioenen, uitkeringen en persoonsgebonden budgetten. De omzetontwikkelingen lieten, op elektronica en schoenen na, voor alle segmenten een stijging zien. Hierin lieten supermarkten en persoonlijke verzorging de sterkste toename zien in 2023 doordat de inflatie grotendeels kon worden doorberekend aan de consument.

De online omzetontwikkeling liet – op supermarkten na – een daling zien over de gehele breedte in 2023. Binnen de supermarktenbranche wordt circa 8% van de

gehele omzet online behaald, dit aandeel neemt naar verwachting verder toe in de toekomst doordat supermarkten verantwoordelijk zijn voor circa 32% van de totale detailhandel omzetontwikkeling en hier dus nog veel terrein te winnen valt voor online partijen zoals Picnic. In tegenstelling tot de ontwikkeling naar online in de supermarktenbranche, zetten andere succesvolle online-retailers – o.a. Mr. Marvis, My Jewellery, Coolblue en Fietsenwinkel – de expansie naar fysieke winkels door.

Omzetten in de detailhandel verhouding

t.o.v. dezelfde maand een jaar eerder



Bron: CBS, bewerking Cushman & Wakefield, 2024

Retailers zien zich geconfronteerd met gestegen kosten, terwijl de koopkracht van het winkelend publiek een pas op de plaats maakt. Omzetten van retailers zijn goed, de kosten zijn echter hoog hierdoor komen marges onder druk te staan. In het geval van omzethuur lopen bij een daling van de omzet de huurkosten terug, echter blijven de marges dan alsnog onder druk staan. Huurprijsindexatie, inkoop-, energie- en personeelskosten zetten een rem op de groei, evenals een gebrek aan personeel. De personeelskosten zullen naar verwachting verder stijgen door de verhoging van het minimumloon. Naast de personeelskosten speelt ook de afbetaling van de corona steun een grote rol.

Het afgelopen jaar zijn er diverse retailers in financiële moeilijkheden gekomen. Ondanks het feit dat ze op zichzelf goede omzetten behalen, zijn het vooral specifieke problemen in de financiële of operationele bedrijfsvoering. Hierbij kan respectievelijk gedacht worden aan de gestegen rentelasten van zwaar gefinancierde winkelketens (diverse ketens) of aan problemen in de aftersales als gevolg van gebrekkige logistiek (VanMoof). Voor de voormalig BCC-winkels op de beste plekken en met goede installaties geldt dat dit gemakkelijk wordt overgenomen door andere retailers, mede door de gunstige CAPEX. In veruit de meeste gevallen is er daarmee wel een duidelijke oorzaak van financiële problemen bij retailers aan te wijzen.

Ondanks de onzekere economische vooruitzichten wordt er nog steeds door retailers naar nieuwe fysieke winkelruimte gezocht in de gewilde winkelstraten, maar voeren huurverlengingen en relocations de boventoon. De afgelopen periode werd door

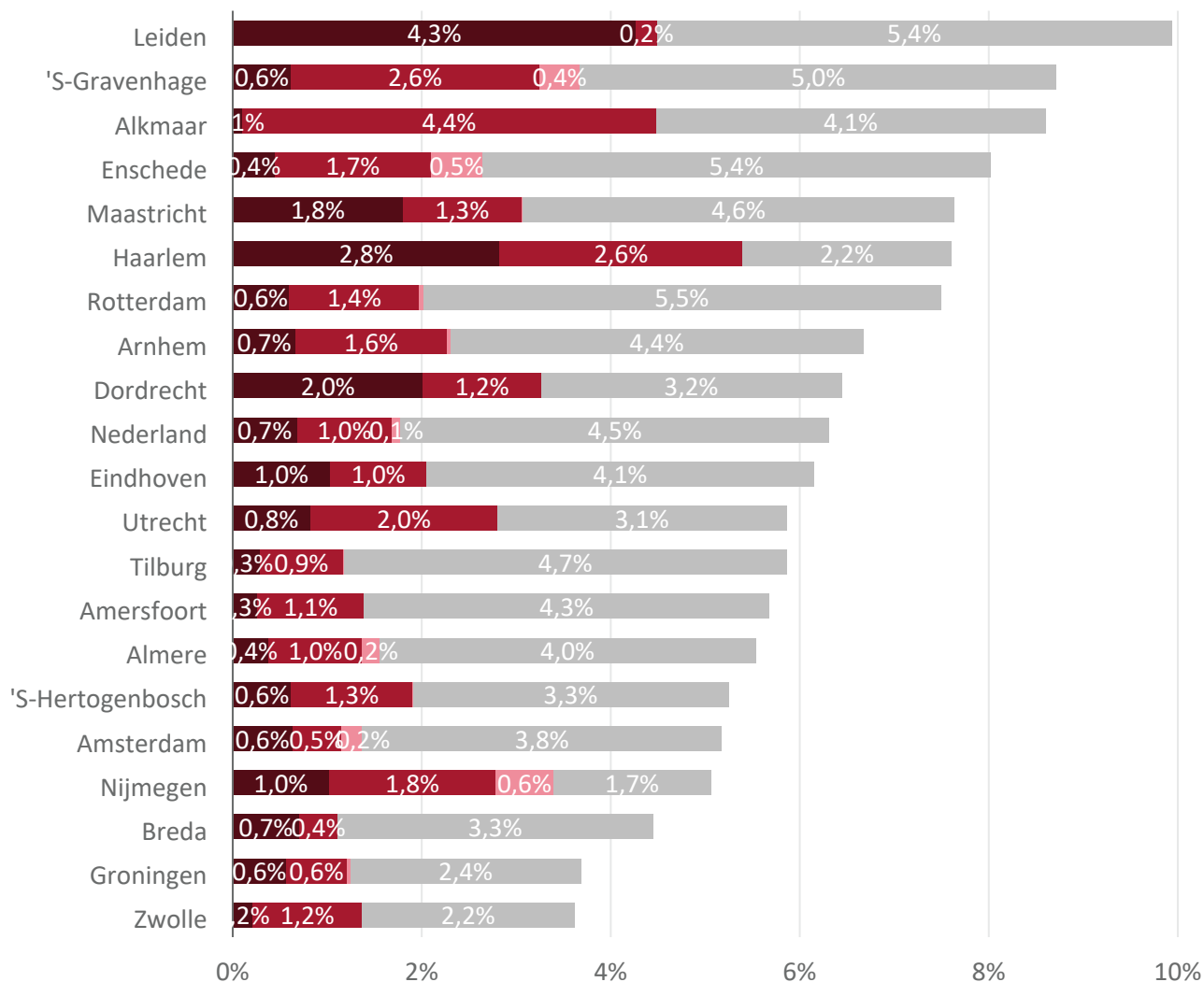
retailers gebruikt om te optimaliseren door het samenbrengen van meerdere filialen in een grotere vestiging en te verhuizen naar plekken met meer traffic. In dit deel van de winkelstraat werd in 2023 een toename van het aantal passanten waargenomen. Mede hierdoor opteren zowel de al aanwezige retailers als eventueel nieuwe internationale retailers voor gelijkwaardige winkelpanden met dezelfde metrages. Deze selectieve vraagdruk resulteert in een stabilisatie van het winkelhuurprijsniveau voor 2024 in vooral deze grotere winkelsteden. Voor andere delen van de winkelmarkt is in 2024 vooralsnog een daling voorzien door toename van het beschikbare aanbod.

Duurzaamheid gaat een steeds grotere rol spelen op de winkelmarkt, waarbij diverse verhuurders ‘white-box’ winkelunits aanbieden tegen een hogere huurprijs. Installaties zijn inbegrepen evenals een strak afgewerkte façade, mede hierdoor bespaart men op de CAPEX. Een ‘fit-out’ is echter beperkt.

Na de daling van de landelijke winkelleegstand in 2022 tot 6,1%, liet 2023 een stijging zien van de leegstand tot 6,3%. Binnen de G5-steden lieten alleen Den Haag en Rotterdam een daling zien van de winkelleegstand in 2023. De focus van retailers naar het beste stuk van de winkelstraat met het hoogste aantal passanten resulteert in een verdere daling van de landelijke winkelleegstand in het A-segment tot 7,5% in 2022 (A grade). In 2022 bedroeg dit nog 8%. Door de concentratie van de winkelmarkt kampen aanloopstraten met een stijging van de leegstand. Uitgesplitst naar de dominante winkelsteden in Nederland lieten voornamelijk Leiden, Haarlem, Dordrecht en Maastricht hoge leegstandspercentages zien in het A-segment variërend van 4,3% tot 1,8%. Desalniettemin betreft deze leegstand in Leiden en Maastricht de twee voormalig Hudson's Bay panden, waarbij dit in Leiden ingevuld wordt door C&A, The Sting en Cotton Club en in Maastricht wordt ingevuld door 50 woningen en winkels.

Winkelleegstand naar passanten segment per gemeente

in % van w.v.o. bron: Locatus, 2023 Q4



Bron: Locatus, bewerking Cushman & Wakefield, 2024 (totale winkelleegstand in kernwinkelgebieden frictie, langdurig en structureel).