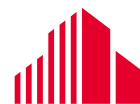


OUTLOOK 2021

OFFICES

FAST FORWARD



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

OFFICE OUTLOOK 2021 – FAST FORWARD

Op de dag dat de Chinese overheid bekend maakte dat het nieuwe coronavirus van mens op mens kon worden overgebracht, maakte Nederland op 20 januari 2020 kennis met de Citrix-file. De ochtendspits was die maandagochtend drukker dan gebruikelijk doordat in het voorafgaande weekend de thuiswerk-servers van Citrix massaal offline moesten worden gehaald als gevolg van een beveiligingslek. Vooral bij de Rijksoverheid en het hoger onderwijs werd het die dagen dringen om een werkplek, aangezien de overstap naar flexibel werken al tot veel minder bureaus op de departementen had geleid. Hoewel het Citrix-beveiligingslek een mondiaal probleem was, leek alleen Nederland er echt last van te hebben.

De Nederlandse beroepsbevolking is, in internationaal perspectief, al 'kampioen thuiswerken', onder andere door de reeds jarenlang aanwezige technologie die werken op afstand mogelijk maakt. Wat nu wel al kan worden vastgesteld is dat de verplichte thuiswerkperiode door COVID-19 een nieuw vertrekpunt heeft gecreëerd in de manier waarop we over de waarde van kantoren moeten nadenken en een herijking van bestaande werkplekstrategieën noodzakelijk maakt.

KANTOREN WORDEN RELEVANTER DAN OOI TEVOREN

Meer dan door de pandemie, wordt de waarde van het kantoor en daarmee ook het herstel van de kantorenmarkt gedreven door demografische ontwikkelingen. De toekomstige 'workforce' en de generatieopbouw ervan, is de bepalende factor voor de behoefte aan kantoorruimte en wat die kantooromgeving wel of niet moet faciliteren.

Onderzoek van Cushman & Wakefield¹ toont aan dat werknemers door het langdurig werken op afstand inboeten op het vermogen zich te kunnen focussen, de verbinding met de organisatiecultuur en persoonlijk welzijn. Als werkgever is het van belang een werkplek op kantoor te bieden die voorziet in de behoeften waar de thuiswerkplek

niet aan blijkt te voldoen: een plek om geconcentreerd te werken, waar men verbinding voelt met zowel collega's als de organisatie en die bijdraagt aan een gevoel van voldoening.

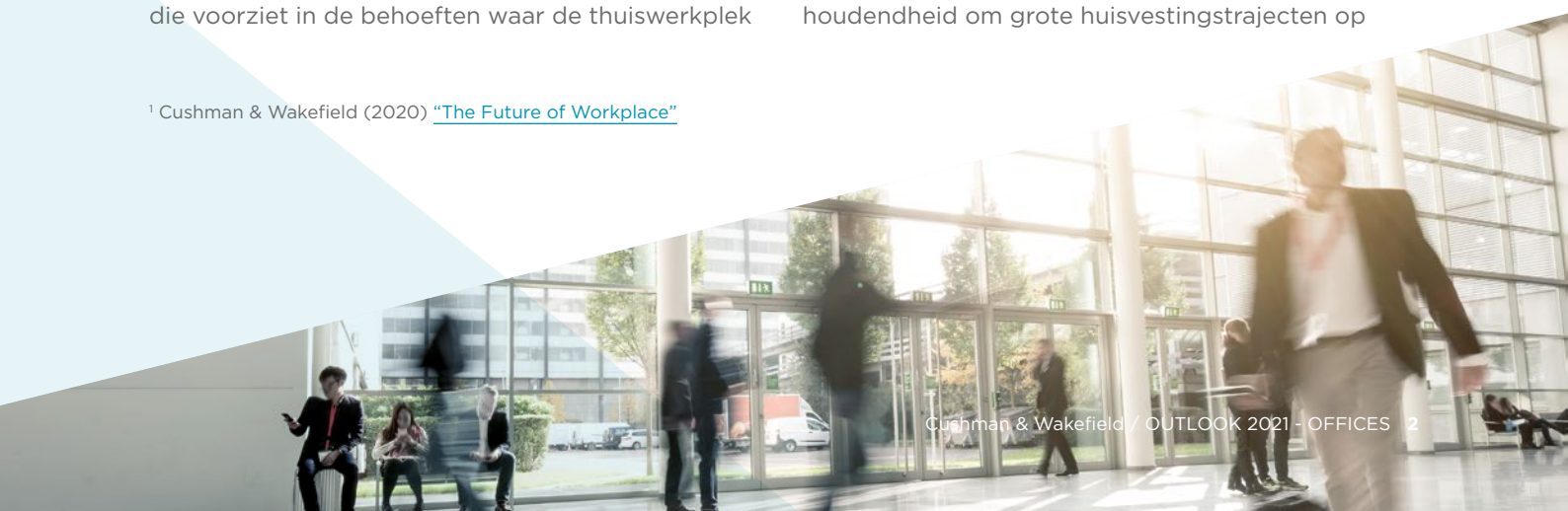
De demografische aardverschuivingen die op handen zijn – in combinatie met de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt – zal de behoefte aan kantoorruimte, kantoorwerkplekken en de functie van het kantoor gaan bepalen.

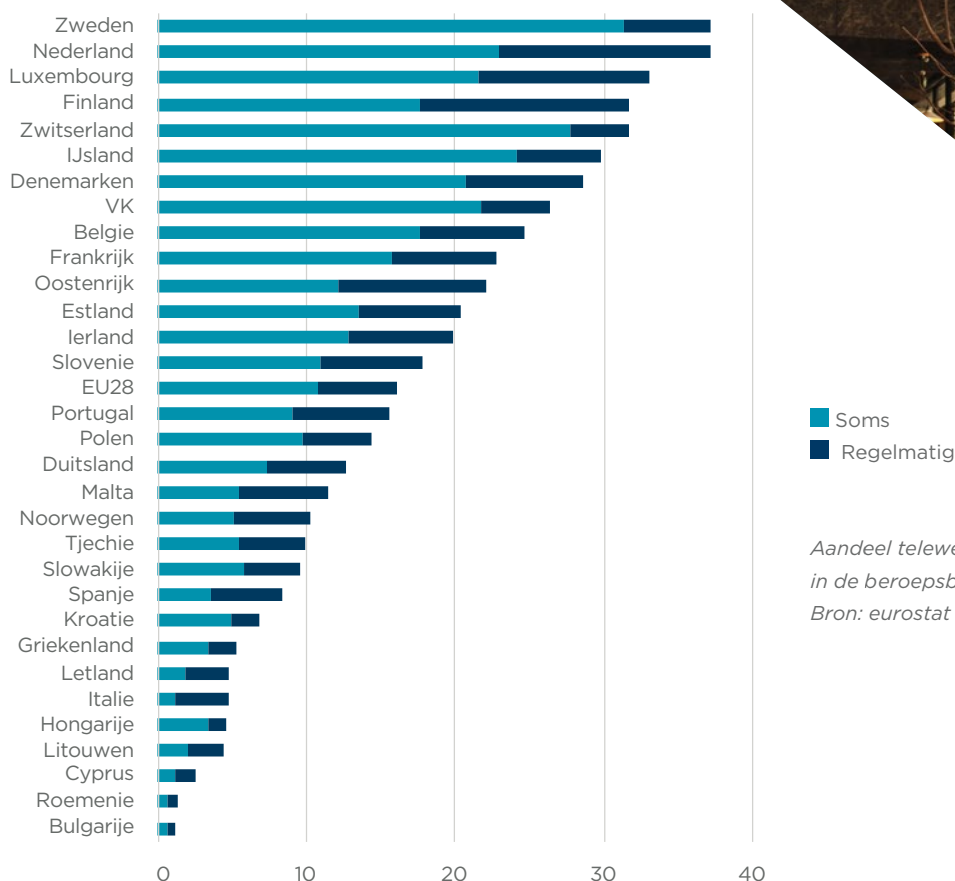
OUTLOOK GEBRUIKERSMARKT 2021

De impact van de coronacrisis op de kantorenmarkt zal in Nederland minder groot zijn dan in veel andere Europese landen. Nederlanders werkten al ruim voor de virusuitbraak veel meer vanuit huis dan gemiddeld in Europa. Met een beroepsbevolking waarvan circa 15% regelmatig vanuit huis werkt en 25% dat op incidentele basis doet, behoort Nederland samen met Zweden tot de top in Europa als het gaat om thuiswerken. Onze hoogwaardige digitale infrastructuur heeft dit mede mogelijk gemaakt.

Veel gebruikers hebben in 2020 de besluitvorming omtrent hun huisvestingstraject waar mogelijk uitgesteld. Dit is enerzijds het gevolg van terughoudendheid om grote huisvestingstrajecten op

¹ Cushman & Wakefield (2020) ["The Future of Workplace"](#)





Aandeel telewerkers
in de beroepsbevolking (%).
Bron: eurostat (2019)

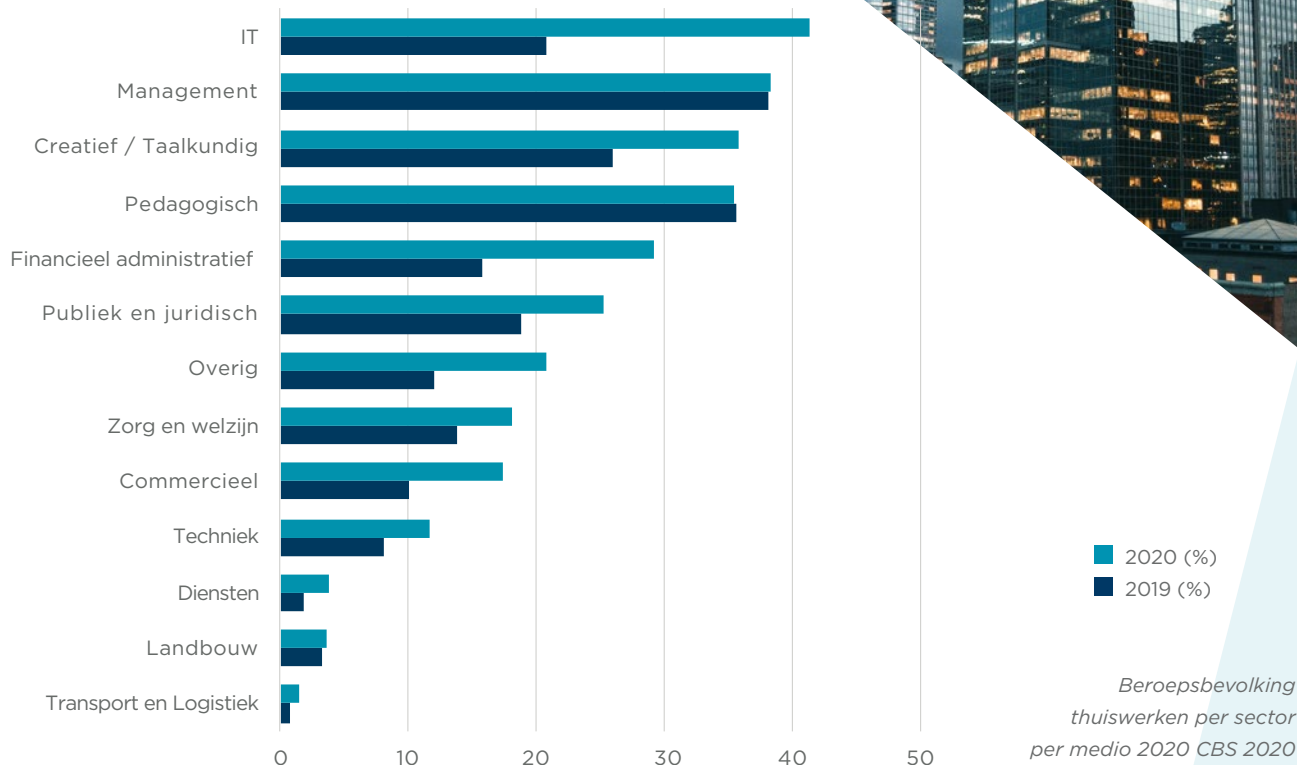
te starten in tijden van crisis en anderzijds van een zeer krappe aanbodsituatie op de Nederlandse kantorenmarkt. Het heeft in 2020 geleid tot een historische daling van de kantooropname met 34% tot 952.000 m². Voor het eerst sinds de millenniumwisseling is de opname onder het miljoen gebleven. De leegstand is daarentegen niet toegenomen, maar is dit jaar zelfs gedaald tot 8,2% van de voorraad, wat de laagste leegstand sinds 2002 is.

De krappe aanbodsituatie zal op de kantorenmarkt in de eerste helft van 2021 worden verruimd door verborgen leegstand bij kantoorgebruikers die op de markt komt. Het is nog te vroeg om de reactie van kantoorgebruikers op dit beschikbare aanbod te voorspellen. Op groei gerichte organisaties willen niet te vroeg kantoorruimte 'teruggeven'. Tegelijkertijd verkeert de kantorenmarkt in de situatie waarbij veel gebruikers al sinds maart vorig jaar geen huisvestingsbesluiten op de korte termijn hebben genomen. Deze tamelijk unieke situatie, waardoor de hoeveelheid vraag en aanbod voor het komende jaar nog niet helemaal vast staat, leidt tot een zekere tijdelijke onvoorspelbaarheid rond de ontwikkeling van het aanbod en daarmee van de opname. Toch is de verwachting dat de vraag na beëindiging van de lockdown in 2021 snel terugkeert. Een verwachting die deels is ingegeven door de periode tussen juli en oktober 2020, toen de versoepeling van de maatregelen al snel leidde tot grote vraagdruk in steden zoals Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.

Naar verwachting zal de opname in heel Nederland eind 2021 net boven het niveau van 2020 (1 miljoen m²) uitkomen. De basis hiervoor wordt gevormd door de reeds geïdentificeerde latente zoekvraag van 350.000 m² in de G5 uit 2020 die wordt doorgeschoven naar dit jaar, plus de vraag die in 2021 gaat ontstaan bij gebruikers met expirerende huurcontracten die nog geen huisvestingstraject zijn gestart. De groei van het herstel zal zich naar verwachting gaan settelen binnen de bandbreedte van het vijfjaar-gemiddelde, op 1,1 miljoen m². Op de middellange tot langere termijn (2025) verwachten we een volledig herstel van de opname tot het niveau van voor de coronacrisis. De euforie rondom het thuiswerken is door opeenvolgende lockdowns naar de achtergrond verdreven en van MKB tot multinational wordt er nagedacht over de inzet van de kantoorvloer in de post-corona tijd. Meer dan een werkplek is het kantoor vooral de plek waar mensen zich verbinden met de organisatie waarvoor zij werken, de plek waar ze geïnspireerd worden, leren, samenwerken en socializen.

OUTLOOK BELEGGERSMARKT 2021

Beleggers anticiperen op het post-corona tijdperk met een hernieuwde focus op het Core en Core+ segment van de markt. De impact op het beste segment van de kantorenmarkt is tot nu toe meegevallen en de hierboven beschreven vooruitzichten voor het komende jaar zijn gunstig.



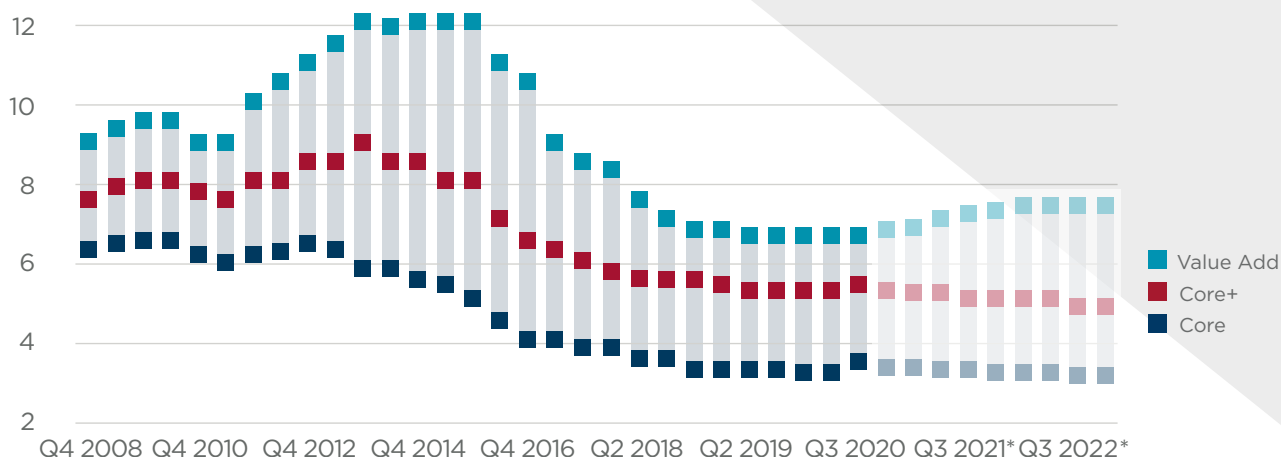
Hoewel ook de markt voor vastgoedfinancieringen weer actiever is geworden, zorgt aanhoudende onzekerheid in de markt met name voor een “flight to safety” en een strategie die risico-avers is bij beleggers en financiers. Het verklaart de interesse voor het beste beleggingsproduct met solvabele huurders en lange termijn huurcontracten. De impact van de coronacrisis is minder groot geweest voor hoogwaardige kantoorgebouwen die op multimodale locaties in de Randstad gelegen zijn. Voor kantoren met een solvabele huurder en een lange huurtermijn in de steden buiten de Randstad blijft er grote interesse onder cashflow kopers.

Waar voorheen kantoorgebouwen op goede locaties en kortlopende huurcontracten op interesse konden rekenen vanuit beleggers, vanwege de grote kans op huurgroei, verschuift dit nu naar kantoorgebouwen met lange termijn huurcontracten van solvabele huurders. Meer leegstand en korte looptijden van huurcontracten maken de financiering duurder.

Kortom, veel beleggers opteren nu voor risico aversie en zijn in korte tijd conservatiever geworden: niet alleen voor de locatie, maar ook voor het inkomstenprofiel geldt dat risico's moeten zijn geminimaliseerd. Beleggers krijgen voor profielen met een lager risico sneller groen licht binnen hun eigen organisatie, waardoor de vraag naar deze producten verder toeneemt.

In het Value-Add segment nemen beleggers nog steeds een afwachtende houding aan. De tijdelijke onvoorspelbaarheid van de ontwikkeling van vraag en aanbod zijn van invloed op de aannames van financiers en beleggers omtrent huurgroei, leegstandsvoorzieningen en incentives waardoor er door kopers een discount wordt verwacht die door veel verkopers momenteel niet worden geaccepteerd omdat er geen urgentie is om te verkopen. Hoewel de markt zich fundamenteel positief ontwikkelt, zal er gedurende 2021 meer aanbod op de markt worden gebracht, wat in beginsel positief kan doorwerken op de primaire locaties. Op secundaire locaties zal nieuw aanbod niet automatisch leiden tot een grotere marktdynamiek.

Voor de eerste helft van 2021 zullen de huidige marktomstandigheden weinig tot niet veranderen, maar vanaf de tweede helft van het jaar zal er een acceleratie plaatsvinden in marktactiviteit. Enerzijds hangt dat af van praktische aspecten zoals de inreisbeperkingen voor potentiële buitenlandse kopers die momenteel van kracht zijn, terwijl anderzijds de ontwikkelingen op de gebruikersmarkt scherp in de gaten worden gehouden. Want hoewel de meeste beleggers het erover eens zijn dat de impact van thuiswerken een relatief beperkte fundamentele invloed zal hebben op het kantoorgebruik in Nederland, wordt er uitgekeken naar het bewijs hiervoor in de markt.



Ontwikkeling en prognose van bruto aanvangsrendementen
in %, Core-, Core+- en Valueadd (k.k.) voor kantoorruimte

FAST FORWARD 2021

In alle opzichten was 2020 een bijzonder jaar voor de kantorenmarkt. Grote onzekerheid over het verloop en de uitwerking van de coronapandemie heeft ervoor gezorgd dat zowel beleggers als gebruikers een afwachtende houding hebben aangenomen. Met als resultaat een achterblijvend investeringsvolume en opnameniveau ten opzichte van de afgelopen jaren.

Anders dan eerdere recessies, vindt de huidige crisis niet zijn oorsprong in systematische economische of maatschappelijke weeffouten. Als het virus nog dit jaar kan worden bedwongen, staat niets een snel economisch herstel in de weg. Het is daarom belangrijk te blijven kijken naar de ontwikkelingen die voor de virusuitbraak al waren ingezet. Op de vastgoedmarkt voltrokken zich reeds grote structurele veranderingen die als gevolg van de coronaperiode versneld zichtbaar zijn geworden en is de 'Fast Forward' knop ingedrukt.

Denk hierbij aan de toekomst van kleinere kern-winkelgebieden en de afnemende vraag naar kantoorruimte in de randgemeenten van grote steden als gevolg van respectievelijk thuiswinkelen en -werken. De afgelopen periode fungeert als katalysator of accelerator van grote langjarige structurele trends en ontwikkelingen die al eerder in gang waren gezet. De coronacrisis zal onder beleggers en gebruikers de voorkeur voor levendige centrumlocaties met een hoog stedelijk voorzieningenniveau verder versterken: de ontmoetingsfunctie van kantoren is alleen maar belangrijker geworden en daarmee worden ze voor organisaties relevanter dan ooit tevoren.

De combinatie van het centrale kantoor en een goede digitale infrastructuur stelt kantoormedewerkers in staat verder weg van hun werk te wonen, omdat de dagelijkse aanwezigheid op een kantoor niet langer de norm zal zijn. Hierdoor zullen werknemers veel meer keuzevrijheid krijgen (waar te wonen, hoe te werken) én eisen, waardoor zowel de functie als de locatie van een kantoorgebouw relevanter wordt. De focus ligt daarbij meer dan ooit op centrale plaatsen die gemakkelijk met auto of OV zijn te bereiken, waardoor de (prijs)druk op kantoren die aan deze voorwaarden voldoen groter wordt.

Hoewel de virusuitbraak voorbij gaat, zal blijvend anders worden gekeken naar de wereld en de manier waarop we wonen, werken, winkelen en leven. De lessen die we door de coronacrisis leren kunnen we toepassen om de werkplek op kantoor inspirerender en uiteindelijk veel productiever te maken. Dat zal zeker niet per definitie leiden tot minder kantoorruimte, wel tot een ander kantoorgebruik en andere werkplekstrategieën.



Cushman & Wakefield Nederland
Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME Amsterdam



JAN VERHAEGH

Head of Office Consultancy
jan.verhaegh@cushwake.com



JOS HESSELINK

Research Lead
jos.hesselink@cushwake.com



BORIS ZIERMANS

International Partner
Capital Markets
boris.ziermans@cushwake.com