

Maatschappelijk vastgoed: hoge dynamiek

HERNIEUWDE
WAARDE

Veel vastgoed in Nederland staat leeg. Het besef dat dit probleem wel eens structureel zou kunnen zijn groeit en dan komen sloop en herbestemming in beeld. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat de publieke sector logischer handelt en sneller vernieuwt dan de commerciële sector.

Er bestaat geen uniforme registratie van leegstand. Desondanks komen er zo nu en dan wel sectorale cijfers beschikbaar. Zo becijfert het Planbureau voor de Leefomgeving de leegstand in de retailsector op 9,2%. Van de kantoren staat volgens het bureau zelfs 17,2% leeg. De Grontmij berekende bij scholen een leegstand van zo'n 5,5%. Forse getallen, als je beseft hoeveel miljoenen vierkante meters het betreft. Je zou kunnen verwachten dat dit ook leidt tot een marginalisatie van de nieuwbouw en een fors sloopprogramma. Dat blijkt echter niet overal de situatie.

Logisch reageren op overcapaciteit

Het Kadaster onderzocht de ontwikkeling van de vastgoedvoorraad aan de hand van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). In de BAG is vanaf het startmoment in 2012 per gebruiksfunctie te volgen hoeveel er nieuw wordt gebouwd en hoeveel er wordt gesloopt. Ook de huidige vergunningen voor bouw en sloop zijn meegenomen, zodat we een periode van circa 4 jaar kunnen analyseren. We hebben de data gecorrigeerd op zogenoemde uitbijters en als we de cijfers op hoofdlijn beschouwen, zien we dat er per saldo nog altijd vastgoed wordt toegevoegd. We bouwen dus nog steeds harder dan we slopen. Maar wat misschien nog het meest opvalt: alle commerciële vastgoedsectoren groeien, terwijl we juist bij scholen, sportgebouwen en bijeenkomst-functies een afname of stabilisatie zien. Los van de zorgsector, lijkt het erop dat maatschappelijk vastgoed dus 'logischer' reageert op de overcapaciteit aan vierkante meters. We gaan hier overigens niet in op specifieke uitkomsten voor het zorgvastgoed, omdat zorg-gerelateerde woonvormen door administratieve aanpassingen zijn toegevoegd of verschoven in de indeling.

Groei omvang vastgoedvoorraad 2012-2016

	Voorraad (m ²)	Toevoeging
Totaal	1.422.447.000	2,5%
Woningen	917.027.000	2,3%
Bedrijfsgebouwen	213.001.000	1,9%
Kantoren	84.551.000	1,9%
Winkels	56.977.000	2,8%
Hotels	12.906.000	7,2%
Scholen	30.870.000	-2,5%
Bijeenkomstfunctie	30.224.000	0,3%
Zorg	16.537.000	11,0%
Sportfunctie	8.749.000	-1,0%

Zichzelf vernieuwend

De totale oppervlakte aan scholen, sportkantines en panden met een bijeenkomst-functie (kunst, cultuur, godsdienst et cetera) blijkt te zijn afgenomen. Dat is echter niet het effect van alleen een beperkter nieuwbouwprogramma. Juist niet zelfs. Uit de figuur 'Groei omvang vastgoedvoorraad 2012-2016' blijkt dat de nieuwbouw in deze maatschappelijke vastgoedsectoren de afgelopen jaren

relatief zelfs groter is geweest dan die van kantoren, woningen of winkels. En daartegenover staat gelijktijdig ook nog een omvangrijk sloopprogramma. De publieke vastgoedsector lijkt hiermee beter in staat om zich te vernieuwen. Juist de afwezigheid van sloop in de commerciële/particuliere vastgoedsectoren maakt dat in dat segment per saldo nog vierkante meters worden toegevoegd, aan een voorraad die, afgaand op de huidige leegstand, in principe al groot genoeg lijkt te zijn.

Toevoeging M² Vastgoed per gebruikscategorie

2012 - 2016

Landsdeel	Totaal Vastgoed	Woningen	Bedrijfsgebouwen	Kantoren	Winkels	Hotels	Scholen	Sportfunctie	Zorg	Bijeenkomstfunctie
Noord	1,4%	0,8%	1,9%	0,4%	2,2%	7,1%	-2,5%	-9%	22,4%	-1%
Oost	2,3%	2,5%	1,5%	0,3%	2,1%	5,5%	-3,9%	-4%	8,8%	-2%
Noordvleugel	2,8%	3,1%	1,2%	1,7%	3,0%	10,3%	-0,5%	2%	8,4%	1%
Zuidvleugel	2,2%	2,4%	-1,5%	4,4%	1,7%	6,7%	-1,8%	2%	3,2%	3%
Zuid	2,9%	2,1%	4,8%	1,6%	3,9%	6,3%	-4,5%	-1%	15,3%	-1%

Dynamisch

Betekent leegstand automatisch dat er geen behoefte bestaat aan nieuw vastgoed? Dat is de vraag. Behoeften en vereisten veranderen met de tijd. Zowel in gebouwconcepten als in locaties waar het vastgoed zich bevindt. Dat komt onder meer terug in de locaties waar de af- en toename van de voorraad zich concentreert. In onze analyse zagen we bijvoorbeeld dat de voorraad vastgoed met sport- en bijeenkomst-functies in de Randstad nog groeit, terwijl de afname zich in de periferie concentreert. Ook bij de omvang aan schoolgebouwen zien we dit onderscheid vrij scherp. Bij het commercieel vastgoed blijkt verrassend genoeg dat de voorraad winkelvastgoed en bedrijfsgebouwen juist buiten de Randstad de sterkste groei laat zien. Maatschappelijke vastgoedsectoren blijken de afgelopen jaren een hogere dynamiek gekend te hebben dan de commerciële sector. De nieuwbouw was relatief groter, maar wordt gecompenseerd door een robuust slooprogramma, waardoor de leegstand niet onnodig verder oploopt en de voorraad zich kwalitatief kan aanpassen aan de tijd. Die constatering is een opsteker, zeker wanneer we kijken naar de opgaven die nog voorliggen.

Michiel Pellenburg,
Kadaster

Ontwikkeling voorraad vastgoed 2012 - 2016

