

# **Tweedeling op de kantorenmarkt**

*Hoe nu verder?*

**27<sup>e</sup> VOGON studiemiddag  
Woensdag 16 september 2009**

***FGH Bank, te Utrecht***



Vereniging van **Onroerend Goed Onderzoekers Nederland**

# Tweedeling op de kantorenmarkt

## *Hoe nu verder?*

De vastgoedmarkt is hevig getroffen door de financiële crisis en economische recessie. In bijna alle sectoren is sprake van negatieve groei en verslechterende indicatoren. Ook de Nederlandse kantorenmarkt ontkomt niet aan de negatieve gevolgen. Een korte kroniek van een aantal verschenen nieuwsberichten over de kantorenmarkt begin juli: 'Herstel kantorenmarkt in 2009 onwaarschijnlijk' (Dynamis), 'Nieuwe beleggingen dalen scherp, kantoren het meest getroffen' (Vastgoedmarkt), 'Amsterdamse kantorenmarkt in zwaar weer' (Van Gool Elburg).

Echter, zoals in meerdere deelmarkten het geval is, geldt ook voor de kantorenmarkt dat deze niet zomaar over één kam te scheren is. De ene locatie of type kantoor wordt harder getroffen dan de ander. Er lijkt sprake van een steeds groter wordende kloof tussen de nieuwe kantooruimte en de bestaande, slecht verhuurbare kantooruimte.

Waar de winkelmarkt zich in Nederland kenmerkt door een relatief rigide planningsbeleid, is de kantorenmarkt veel vrijer. Is de veronderstelde tweedeling op de kantorenmarkt dan een logisch gevolg van de marktwerking en de uitkomst van een uitgestippeld gemeentelijk beleid, of had deze situatie voorkomen kunnen worden?

De VOGON gaat op deze 27<sup>e</sup> studiemiddag in op de huidige kantorenmarkt en maakt een duidelijke koppeling met het gevoerde of het te voeren overheidsbeleid. Voor deze interessante middag heeft de VOGON een vijftal sprekers uitgenodigd die hun onlangs verschenen (wetenschappelijke) onderzoek op het gebied van kantoren en beleid presenteren.

De dagvoorzitter van deze middag is Rudolf Bak die veel onderzoek heeft verricht op de verschillende deelsegmenten van de Nederlandse kantorenmarkt. Hij zal een korte inleiding op de thematiek van deze dag geven. Hierna zal Maarten Jennen ingaan op de mechanismen in de kantorenmarkt en deze in het licht zetten van de huidige en vorige crisis. Peije Bruil gaat vervolgens in op het huidige kantorenbeleid in Nederland. Hij heeft onderzocht waar het aan schort en waar kantorenbeleid idealiter aan zou moeten voldoen. FGH Bank presenteert een eigen onderzoek naar langdurig leegstaande kantoren. Na de pauze gaan Boris van der Gijp en Wim van der Post in op de mate van overheidsinvloed op de Nederlandse kantorenmarkt en maken dit meetbaar door het toepassen van de Regulary Tax. De studiemiddag wordt afgesloten door Paul Oudeman van de Kantorenloods Amsterdam. Hij geeft een praktisch inzicht in het gevoerde beleid in de regio Amsterdam en hoe de leegstand in de regio Amsterdam actief wordt aangepakt.

Wij hopen u te mogen begroeten op deze studiemiddag welke mede door onze gastheer FGH Bank mogelijk wordt gemaakt.

# Tweedeling op de kantorenmarkt

*Hoe nu verder?*

## PROGRAMMA

14:30 – 15:00

**Ontvangst en koffie**

15:00 – 15:10



**Opening en introductie door dagvoorzitter**

Drs. Rudolf Bak – Zelfstandig plan- en projectadviseur

15:10 – 15:30



***“Office market dynamics and the seeds of recovery”***

Dr. Maarten Jennen – Assistant Professor of Finance and Real Estate at RSM Erasmus University and Investment Analyst at ING Real Estate

15:35 – 15:55



***“Het gemeentelijk kantorenbeleid”***

Drs. Peije Bruil MSRE – Partner bij Stec Groep

16:00 – 16:20



***“Langdurige leegstand nader onderzocht”***

Drs. Maarten Donkers – Hoofd Vastgoedmarktanalyse FGH Bank

16:25 – 16:40

**Pauze**

16:40 – 17:00



***“De Regulatory Tax voor de Nederlandse kantorenmarkt”***

Drs. Wim van der Post – Onderzoeksmanager ASRE en



Drs. Boris van der Gijp MRE MRICS – Directeur Strategy & Risk bij ASR Vastgoed Ontwikkeling

17:05 – 17:25



***“Het terugdringen van de leegstand in de regio Amsterdam”***

Drs. Paul Oudeman – Kantorenloods OGA Amsterdam

17:30 – 18:30

**Afsluiting en borrel**

## ALGEMENE INFORMATIE

Datum: Woensdag 16 september van 14.30 – ca. 18.30 uur

Locatie: FGH Bank N.V.  
Leidseveer 50  
Postbus 2244, 3500 GE Utrecht



Kosten: Voor VOGON-leden is de studiemiddag gratis,  
voor introducés, niet-leden en FRESH Alumni-leden bedragen de kosten € 100,-

Inschrijving: U kunt zich inschrijven voor de studiemiddag door het bijgevoegde inschrijfformulier ingevuld terug te sturen, of een mail te sturen naar [c.damen@asre.uva.nl](mailto:c.damen@asre.uva.nl). Na aanmelding ontvangt u een factuur (indien van toepassing) alsmede een routebeschrijving.  
*Let op: vanwege beperkte ruimte op locatie is er een maximum aantal van 60 deelnemers . Meld u dus snel aan.*

Informatie: Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Ciska Damen, telefoon 020-6681129. U kunt ook faxen (020-6680361) of e-mailen naar [c.damen@asre.uva.nl](mailto:c.damen@asre.uva.nl)  
Voor algemene informatie over VOGON, zoals achtergrond en doelstellingen, kunt u de website raadplegen op [www.vogon.nl](http://www.vogon.nl)