

VLAAMSE KANTOORMARKT VEERT OP

Scoren met nieuwe kantoren

Niet alleen locatie, maar ook timing is een cruciale succesfactor in vastgoed. In Antwerpen valt de oplevering van twee grote kantoorprojecten wonderwel samen met de opleving van de economie. **Laurenz Verledens**

De spelers op de Vlaamse kantoormarkt kunnen terugblikken op een topjaar. De kantooropname (*take-up* in het jargon) klom in 2017 vlot over 300.000 vierkante meter. “Dat is het hoogste cijfer sinds 2000, het jaar waarin wij met onze databank zijn gestart”, zegt Ralph Schellen, hoofd van de Vlaamse kantoormakelaardij bij de vastgoedadviseur JLL.

Voor de Antwerpse kantoormarkt zette het voorbije jaar een sterke prestatie neer. Maar ook in Gent en de kleinere kantoorsteden was de teneur over het algemeen positief. De kantoormarkt lijkt voor het eerst weer volop te profiteren van de conjuncturele opleving. “We zien nu dat groeibedrijven ook echt groeien en dus meer ruimte nodig hebben”, stelt Ronny Nuten, die sinds dit jaar aan het hoofd staat van de Vlaamse kantoormarkt afdeling van Group Hugo Ceusters-SCMS. “En in het algemeen ervaren we ook meer enthousiasme en durf om te huren, ook op langere termijn. Dat illustreert dat be- ➔

“We zien dat groeibedrijven nu ook echt groeien en dus meer ruimte nodig hebben”

RONNY NUTEN, HUGO CEUSTERS-SCMS



KANTOOR VAN NU
De vraag naar co-workingruimtes en businesscenters boomt.





FOSBURY AND SONS
"We gaan verder dan grote spelers in de look and feel van de werkomgeving."

➤ drijven ook in hun langetermijnvisie rekening houden met groei." Er was het voorbije jaar ook een boom van aanvragen en opnames van businesscenters en co-workingruim-

300

DUIZEND VIERKANTE METER
kantoorruimte is in 2017 opgenomen in Vlaanderen, het hoogste cijfer sinds 2000.



LANCERING IN BRUSSEL, GROEI IN ANTWERPEN

Een jaar na zijn opstart in de Antwerpse Watt-toren waagt Fosbury & Sons zich nu ook op de Brusselse kantoormarkt. Het vormt het voormalige hoofdkantoor van de cementgroep CBR in de Terhulpesteenweg in Watermaal-Bosvoorde om tot een coworkingruimte en serviced office van 7000 vierkante meter. De opening is gepland voor de zomer. In thuisstad Antwerpen breidde Fosbury & Sons in september zijn vestiging in de Antwerpse Watt-toren uit met 1000 vierkante meter. "Die was al maanden voor de oplevering volzet", zegt medeoprichter Maarten Van Gool. "We hebben toen beslist ook de tweede en de derde verdieping, 1500 vierkante meter in totaal, in te nemen. Weliswaar met een iets andere invulling. In de eerste fase hebben we gefocust op een aanbod voor flexwerkers en bedrijven tot ongeveer tien personen. Maar we voelen dat ook bedrijven met pakweg 35 werknemers vragen naar een

extern georganiseerde werkomgeving. Dat is nieuw: vroeger was het ofwel coworking ofwel een klassiek kantoor. Die grenzen vervagen." De nieuwe uitbreiding in Antwerpen moet klaar zijn tegen april. Vijf van de zeven units zijn al ingenomen. "De uitstekende bezettingsgraad noopt ons uit te kijken naar extra vierkante meters en nieuwe locaties", vervolgt Van Gool. "Onze klanten zullen toegang krijgen tot alle locaties. Daarom willen we geografische spreiding. We kijken nu vooral naar het zuiden en het noorden van Antwerpen." Ook in Gent hoopt Fosbury & Sons binnenkort een eerste opening te kunnen aankondigen. Fosbury & Sons is niet bang voor de concurrentie van grote, internationale spelers zoals Spaces, Tribes en op termijn misschien ook WeWork. "We gaan verder dan die grote spelers in de look and feel van de werkomgeving", stelt Stijn Geeraets, ook medeoprichter. "Hun lobby is meestal

wel tof, maar verderop kom je toch weer in vrij klassieke kantoren terecht. Vergelijk het met een boetiekhotel versus een hotelketen. Onze aanpak is ook veel persoonlijker en lokaler. We bouwen een nauw contact op met onze klanten. Daar zullen we in Brussel ook over waken. We zoeken mensen die sterk in het lokale economie verankerd zijn." Van Gool en Geeraets zijn er ook van overtuigd dat er nog veel groeipotentieel is. "De markt van serviced offices neemt nog maar een fractie van de kantoorvoorraad in", stelt Van Gool. "Maar ook echt grote bedrijven kijken meer en meer naar serviced offices. Wij geloven sterk in het concept 'thuisstadwerken'. Thuiswerken heeft beperkingen en nadelen in vergelijking met werken in een kantooromgeving. Maar medewerkers een toffe, professionele werkomgeving aanbieden in hun eigen stad, dicht bij hun woning, biedt het beste van beide werelden."

tes. "De vraag overtreft zelfs een beetje het aanbod", merkt Ralph Schellen op. "Door de beperkte leegstand zijn eigenaars van kantoorruimte niet gemakkelijk te overtuigen zo'n coworkingruimte te integreren in hun gebouw. Dat vergt ook van de eigenaars een investering. Maar in grotere complexen is het een must geworden: huurders vragen extra diensten, gemeenschappelijke vergaderzalen enzovoort."

Antwerps topjaar

Volgens cijfers van JLL piekte de kantooropname in Antwerpen naar een forse 181.000 vierkante meter. Een uitzonderlijke deal was de 50.000 vierkante meter die de Antwerpse politie inneemt op Post X van Iret Development. "Maar ook zonder die transactie is de kantooropname in Antwerpen nog altijd zeer hoog", reageert Ralph Schellen.

De bevestiging dat de politie naar Post X komt, is de kers op een mooie, grote taart, vindt ook Ronny Nuten. "Dit topjaar van Antwerpen is een kwestie van momentum", zegt hij. "Met Post X en The Link zijn twee grootschalige nieuwbouwprojecten op het juiste moment op de markt gekomen. De projectontwikkelaars, Iret Development en Ghelamco, hebben ➤



CORDACAMPUS

Het project vergroot de aantrekkelijkheid van Hasselt als kantoorstad.

➤ de visie en de durf gehad om speculatie te bouwen. Daar plukken ze nu de vruchten van.” Beide projecten, vlak bij het station van Berchem, tekenen inderdaad voor het gros van de transacties op de Antwerpse kantoormarkt.

Buiten de verhuurmarkt is de uitbreiding van het Argenta-hoofdkantoor (8000 m²) een mooie opsteker voor Antwerpen kantoorstad.

Ronny Nuten en Ralph Schellen vrenzen niet voor een terugval in 2018. Beiden hebben weet van nog een mooi aantal aanvragen en deals in pijplijn. Ook aan de aanbodzijde zit het voorlopig nog snor. “Er hangt aan Post X nog geen bordje ‘volledig verhuurd’, idem voor The Link”, zegt Nuten. “Maar we twijfelen er niet aan dat die projecten in 2018 voort opgevuld geraken.”

Ralph Schellen voegt eraan toe dat er in Vlaanderen een tekort is aan grote oppervlakten moderne, duurzame kantoren. “Vanuit Londen kregen we de vraag van een internationale klant, die 10.000 vierkante meter zocht. We konden maar twee gebouwen voorstellen: Post X en The Link.”

Volgens Schellen kan een probleem

ontstaan als Post X en de Link binnenkort wél volzet zijn. Want er staan niet meteen projecten van die grootte op stapel in Antwerpen. Cordeel heeft nog een belangrijke grondpositie aan het

4,1

PROCENT

van de kantoren staat leeg in Gent, het laagste cijfer van de afgelopen vijf jaar.



Centraal Station, maar wacht op een vergunning. Op Linkeroever, naast het gebouw van Gazet Van Antwerpen, start Groep Bouwen wel met Campus West (zo’n 60.000 m²). “Door zijn ligging, voor de Kennedytunnel, zie ik er wel potentieel in”, zegt Nuten. Het IT-bedrijf Cronos zal er 6000 vierkante

meter huren. “Maar het behoudt wel zijn hoofdkantoor in Kontich”, benadrukt Steven Peeters, key account manager bij JLL. “Die afweging maken wel meer bedrijven: kiezen we voor een centrale locatie, vaak bij een station, of opteren we voor meerdere, meer perifere locaties?”

De tophuurprijzen in Antwerpen stijgen lichtjes, naar 150 euro per vierkante meter per jaar. “Misschien zet die trage huurprijzevolutie een rem op nieuwe, speculatieve kantoorontwikkelingen”, oppert Schellen. “De grondprijzen en de bouwkosten stijgen wel.” Ronny Nuten bevestigt dat een spanningsveld ontstaat. Toch verwacht hij niet meteen een opstoot in de huurprijzen. “Want kan een projectontwikkelaar zich buiten de markt plaatsen door plots 180 euro te vragen?”

Voorzichtige dynamiek in Gent

In Gent bedroeg de kantooropname in 2017 iets meer dan 55.000 vierkante meter, een gelijkaardig volume als in 2016. De leegstand daalde wel naar 4,1 procent, volgens JLL het laagste percentage van de laatste vijf jaar. In Ant-

“In grotere complexen is coworkingruimte een must geworden: huurders vragen extra diensten, gemeenschappelijke vergaderzalen enzovoort” RALPH SCHELLEN, JLL

➤ werpen staat ongeveer 9 procent van de kantoorvoorraad leeg.

Na de grote kantoorontwikkelingen van Ghelamco rond het Ghelamcostadion en de voltooiing van het Quantumgebouw van Alides aan de Dampoort, lijkt de Gentse markt een versnelling lager te schakelen. Schijn bedriegt, vindt Ronny Nuten: “Er gaat nog

altijd een zeer sterke dynamiek uit van Gent als kantoorstad. Met dank aan de universiteit. De studenten die in Gent blijven hangen, versterken de lokale arbeidsmarkt. En de vele start-ups, vooral in de IT-sector en de biotech, zijn op termijn ook een zegen voor de kantoormarkt. Net als in Antwerpen zien we in Gent bedrijven fors doorgroeien. Maar

het klopt wel dat er nu geen grote, speculatieve kantoorontwikkelingen zijn in Gent. Langs de Kortrijksesteenweg staan enkele kleinere projecten op stapel. Maar ik zie weinig of geen projecten op risico. De Gentse markt is wat voorzichtiger.”

Op de investeringsmarkt liep de verkoop begin december van de Zuiderpoort in de kijker. Dat complex was nog maar sinds 2012 in handen van het staatsfonds Abu Dhabi Investment Authority (ADIA) gekomen. De nieuwe eigenaar is het Amerikaanse Ares, dat eerder ook al het Pegasuspark in Diegem kocht. Aan de deal hing een prijskaartje 125 miljoen euro.

“Bedrijven willen verschillende locaties, om de juiste mensen te kunnen aantrekken. STEVEN PEETERS, JLL

Verrassend Hasselt

Ook in de kleinere steden was er veel activiteit op de kantoormarkt. Alleen Mechelen stelde wat teleur. “Daar is het nog even wachten op de voltooiing van het nieuwe station. Wanneer dat klaar is, zal de Mechelse kantoormarkt een boost krijgen”, voorspelt Ralph Schellen.

Hasselt verraste dan weer in positieve zin. De kantooropname klom er boven 20.000 vierkante meter. “Het vijfvoudige van normaal”, weet Ralph Schellen. Hasselt heeft die topprestatie grotendeels te danken aan twee transacties (Mediahuis 7294 m² en Carglass 4524 m²) op het Heros Business Park van Futurn. “Maar ook los daarvan heeft Hasselt de wind in de zeilen”, analyseert Ronny Nuten. “De stad komt bij veel bedrijven in beeld. Dat is nieuw.”

Volgens Steven Peeters profiteert Hasselt van de decentralisatie-oefening die veel bedrijven maken. “Bedrijven willen verschillende locaties, om de juiste mensen te kunnen aantrekken. Bedrijven als PwC en EY hebben om die reden een vestiging in Hasselt geopend en recenter heeft ook Arcadis zich op de Cordacampus in Hasselt gevestigd.”

“De mobiliteitsproblemen spelen zeker in het voordeel van Hasselt”, vindt ook Ronny Nuten. “Maar er is ook een vernieuwde dynamiek in Limburg. En de ontwikkeling van de erg succesvolle Cordacampus vergroot ook de aantrekkingskracht.” ©



ZUIDERPOORT
Ares kocht het gebouw in Gent voor 125 miljoen.



POST X
De Antwerpse politie opende er een kantoor van 50.000 vierkante meter.