

# Geen koper te vinden voor Nederlandse kantoren

## Korting van 40% is niet genoeg

Ester van der Geest  
Amsterdam

De Nederlandse kantorenmarkt ligt er nog slechter bij dan tot nu toe werd aangenomen. Dat blijkt uit de mislukte veiling van de kantorenportefeuille van vastgoedonderneming Uni-Invest. Zelfs tegen een korting van 40% slaagde de oorspronkelijke geldschietter van Uni-Invest, de Duitse Commerzbank, er niet in van de ruim 200 gebouwen af te komen.

Het mislukken van de beoogde mijoenentransactie maakt pijnlijk duidelijk hoeveel er nog op zwakke kantoorbezittingen moet worden afgeboekt. In april van dit jaar schreef de Nederlandsche Bank al dat de afwaardering van 'slechte' objecten nog nauwelijks op gang gekomen is. De afwachtende houding kwam volgens de toezichthouder vooral omdat het zonder transacties problematisch is de marktwaarde van kantoren te bepalen. Uni-Invest beet het spits af en daarom werd de veiling in de sector op de voet gevolgd. Bestuursvoorzitter Pieter Roozenboom van het noodlijdende Uni-Invest zegt nog altijd vertrouwen te hebben in het slagen van de veiling.

Uni-Invest is gedwongen zijn objecten te verkopen vanwege herfinancieringsproblemen. Komende februari loopt een lening af van €751 mln. In april van dit

jaar heeft vastgoedadviseur CBRE de probleempportefeuille — 30% tot 40% staat leeg — nog gewaardeerd op €634 mln. Biedingen van onder meer RREEF, de vastgoedbelegger van Deutsche Bank, en Blackstone, de grootste private-equitymaatschappij ter wereld, lagen daar volgens de Britse vastgoedspecialist CoStar ruim onder. Die zouden liggen tussen de €450 mln en €500 mln. Maar zelfs tegen die prijs heeft geen van de gegadigden de financiering rond kunnen krijgen.

Arjan van Bussel, partner bij het Londens advieshuis Bishopsfield Capital Partners, zegt niet verrast te zijn door deze recente ontwikkelingen. 'Het was bekend dat er een grote golf aan herfinancieringen aan zat te komen en juist nu er een kritische fase aanbreekt voor het grote aantal vastgoedleningen dat moet worden hergefinancierd, worden we met onze neus op de feiten gedrukt. Het is nu nog moeilijker dan voorheen om een lening aan te trekken. Banken zijn alleen bereid om geld te lenen voor vastgoed op toplocaties zoals de Zuidas.'

De portefeuille van Uni-Invest bestaat uit 207 kantoren (1,1 mln m<sup>2</sup>), die gewaardeerd zijn op €865 mln. De vastgoedonderneming werd in 2003 door een consortium onder leiding van Lehman Brothers Real Estate Partners van de beurs gehaald.

Uni-Invest probeert uit alle macht het tij te keren in de geplaaide kantorenmarkt. De grootste problemen heeft het bedrijf met leegstaande kantoren in satellietsteden zoals Hoofddorp, Zoetermeer en Capelle aan den IJssel, die geen aantrekkelijk oud centrum hebben en ook niet dicht genoeg bij grote steden liggen. 'In Nieuwegein zie je bijvoorbeeld dat een stad als Utrecht veel huurders wegtrekt', aldus Roozenboom. In traditionele kantorenparken probeert Uni-Invest, eventueel samen met andere partijen, te komen tot meer voorzieningen voor de mensen die er werken.

---

**Gedwongen  
Veiling van  
portefeuille kantoren  
Uni-Invest mislukt**

---

**Niet verrast  
'We worden met  
onze neus op de  
feiten gedrukt'**

---

**B-locaties  
De grootste  
problemen doen  
zich voor in de  
satellietsteden**