



Cor van Zadelhoff

254 miljoen

‘Stenen worden weer belangrijker dan geld’

106 | 108

-7%

€ 254 miljoen
Cor van Zadelhoff
MAKELAARDIJ

Oppermakelaar Cor van Zadelhoff (71) ziet vastgoed nog altijd als de ultieme investering.

Het is crisis op de vastgoedmarkt en een aantal persoonlijke drama's in deze Quote 500 getuigt daarvan. Dat geldt niet voor Cor van Zadelhoff, zegt Cor van Zadelhoff. Uiteraard voelt hij het wel: de transactievolumes van zijn DTZ zijn lager en het bedrijf moet harder werken om klanten binnen te halen. Maar: 'Het gaat weer om de stenen tegenwoordig. Dat vind ik een prima bijeffect van deze crisis.' Van Zadelhoff zit op het terras achter zijn Amsterdamse kantoor en laat zijn blik over de kalme gracht dwalen. Zijn punt: 'De afgelopen jaren was er te veel goedkoop geld in het commerciële vastgoed. Dat zag je terug in de enorme aanwas en prijsstijgingen van kantoor- en bedrijfsruimtes, vooral veroorzaakt door financiële goochelaars. Tot het jaar 2000 waren aanbod en vraag redelijk in evenwicht, daarna ontspoorde het. Het aanbod van kantoorruimte is nu zes keer groter dan de vraag.'

Hoe kon het zover komen? 'De markt is een stuk sneller geworden. Er kwam veel buitenlands geld, banken wilden meer uitlenen en veel investeerders vonden het prima als een huurcontract niet langer dan tien jaar liep, soms zelfs maar vijf jaar: de ideale ingrediënten voor een hype. De goochelaars bij de banken en bij onroerendgoed-cv's kregen het voor het zeggen.' Van Zadelhoff ziet nog een oorzaak voor de slachting onder de vastgoedjongens dit jaar in de Quote 500: 'De IFRS-boekhoudstandaard, waarvan de regels bepalen dat je vastgoed naar marktwaarde moet waarderen. Tja, als tien idioten een irreële prijs bieden voor een object: is dat dan de marktwaarde? Natuurlijk niet! Nu het slecht gaat, storten die waarderingen in. Daarnaast werden veel kantoren speculatief gebouwd, nog voordat er een huurder was gevonden. Het gevolg is een enorm scheefgetrokken markt.'

De meeste excessen zijn voorlopig verleden tijd. Doordat het aanbod van geld totaal is weggeval- len, zijn snelle financiële constructies niet meer mogelijk en is de bouw van veel projecten stilge- vallen. 'Als zo'n tienjarig huurcontract is afgelo-

pen, zijn veel bedrijven snel weg: naar een nieuw en meer representatief kantoor. De oude kantoren blijven achter. Die zijn nauwelijks meer te verhuren, dus je begrijpt hoe de onderhandelingen rond dat soort vastgoed gaan tegenwoordig. Dat is niet fraai.'

Volgens de supermakelaar ligt daar indirect de oplossing voor de crisis. Hij wijst op het jarender- tighuis waarin zijn bedrijf is gevestigd. 'Zie je dit pand? Het is gebouwd in de crisisjaren: heel de- gelijk en mooi. En vooral: niet te koop. Schaars vastgoed, waar ik me altijd op heb gericht, blijft waardevast. Dat die strategie loont, zie je juist nu. De leegstand van kwalitatief minderwaardige objecten op minderwaardige locaties neemt al- leen maar toe. Je zult nu maar twintigduizend vierkante meter hebben in Amsterdam Zuidoost of Sloterdijk waarvan de huurcontracten aflopen. Die panden zul je fors moeten afwaarderen en dat doet pijn. Wie niet voor het snelle geld is ge- gaan en geïnvesteerd heeft in hoogwaardig vast- goed op goede locaties met een gezonde finan- cierung, is nu aan zet. Goed vastgoed blijft een goede belegging. Zoveel is zeker.'