

## Verborgen leegstand

Door financiële en vastgoedcrisis en het nieuwe werken krimpt de behoefte aan kantoorruimte. In Nederland staat momenteel 15% van de kantoorruimte leeg, waarvan 60% structurele leegstand, zonder perspectief op toekomstig gebruik. Bovenop de geregistreerde leegstand is er ook niet-geregistreerde leegstand; ruimte die gehuurd is of in eigendom van een eigenaar-gebruiker, maar die feitelijk overtollig is. Deze zogenaamde verborgen leegstand in de kantorenmarkt komt stapsgewijs op de markt bij afloop van bestaande huurcontracten en afstoot van vastgoed in eigendom (eigenaar-gebruikers), waarbij de trend naar een efficiënter ruimtegebruik een belangrijke rol speelt. De verborgen leegstand komt bovenop de geregistreerde leegstand, waardoor de totale leegstand verder kan oplopen tot 24% van de voorraad in 2018.

door ir. Joëlle Lokhorst, dr. Hilde Remøy en drs. Philip Koppels

De Nederlandse kantorenmarkt wordt gekenmerkt door een groot aanbod van kantoorruimte en een hoge leegstand van 15 procent (DTZ 2013) als gevolg van een structurele mismatch tussen vraag en aanbod. De kantorenmarkt is steeds meer een vervangingsmarkt waarbij de kwalitatieve behoefte belangrijker is dan de kwantitatieve. Bovenop de geregistreerde leegstand is er ook niet-geregistreerde leegstand; ruimte die overtollig is, maar gehuurd is of in eigendom van huurders of eigenaar-gebruikers. De verwachting is dat de beëindiging van de huurovereenkomsten van deze verborgen leegstand zal leiden tot een toename van de geregistreerde leegstand. Dit is naast het effect van nieuwbouw minus de onttrekking van de voorraad door transformatie en sloop. Deze zogenaamde verborgen leegstand in de kantorenmarkt hangt boven de markt en geeft een goede

indicatie over de toekomstige leegstandsontwikkelingen in de kantorenmarkt. Zodra de huidige huurcontracten aflopen, zal deze ruimte aangeboden worden op de markt en naar verwachting leiden tot een nog hogere leegstand (Jongsma 2011). De huidige huurcontracten weerspiegelen de vraag, huurprijzen en verwachte ruimtebehoefte bij het afsluiten van het contract in het verleden, en weerspiegelen niet de huidige huurprijzen en ruimtebehoefte (Gunnelin 2005). Dit onderzoek richt zich op het verschil tussen het huidige aanbod aan kantoorruimte en de werkelijke huidige ruimtevrage tegen de geldende markthuurlen en verwachte toekomstige ruimtebehoefte. Ondanks de hoge leegstand verwachten sommige vastgoedadviseurs en kantorenmarktdeskundigen dat de leegstand zal blijven stijgen: terwijl nieuwe kantoorgebouwen nog worden gebouwd, blijft de opname van kan-

tooruimte laag en naar verwachting zullen bedrijven juist ruimte afstoten bij de komende contractonderhandelingen. Andere deskundigen verwachten echter dat de hoge leegstand, samen met de bijbehorende druk op de huurprijzen, de huidige trend van afnemende vloeroppervlakte per werknemer gedeeltelijk zal keren. Dit artikel heeft tot doel om de 'verborgen leegstand' in de Nederlandse kantorenmarkt te kwantificeren en het effect van 'verborgen leegstand' op de kantorenmarkt te schatten, door het beantwoorden van de volgende onderzoeksvraag: wat is de omvang van verborgen leegstand in de Nederlandse kantorenmarkt?

Om deze vraag te beantwoorden, is een enquête gehouden onder kantoorhoudende organisaties van verschillende grootte en uit verschillende sectoren. Vervolgens werden interviews gehouden met huisvestingsmanagers van kantoororganisaties en huisvestingsexperts, om de invloed van (verborgen) leegstand op huisvestingsbeslissingen te bespreken.

De definitie van verborgen leegstand die wordt gebruikt in dit onderzoek is een bewerking van Gunnelin (2005). In zijn definitie zijn alle belangrijke aspecten opgenomen: verborgen leegstand is het verschil tussen huidige kantoorruimte in gebruik, gehuurd of in eigendom, en de huidige ruimte vraag bij de geldende markthuur. Verborgen leegstand kan dus worden gezien als een (verborgen) kwantitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Dit artikel onderzoekt deze mismatch.

### Achtergrond

In een efficiënte kantorenmarkt zal op lange termijn, door marktwerking, het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod van kantoorruimte ongeveer gelijk zijn aan de vraag. Korte termijn onevenwichtigheden doen zich voor doordat de vraag naar kantoorruimte dynamisch is terwijl het aanbod - de kantorenvorraad - relatief statisch van aard is. Bij economische opleving zal de markt

tekenen van schaarste vertonen, terwijl tijdens een recessie leegstand geregistreerd wordt (Keeris 2007). Daarnaast wordt een leegstand van 3% - 8% van het totale aanbod van de kantorenmarkt noodzakelijk geacht voor een goede marktwerking en het mogelijk maken van verhuisbewegingen (Wheaton 1999; Tse en Webb 2003). In een onevenwichtige markt kan de leegstand echter aanzienlijk toenemen. In de Nederlandse kantorenmarkt heeft overproductie de huidige hoge leegstand veroorzaakt. Tegelijkertijd is een vervangingsmarkt ontstaan, waarin op basis van kantoorgebruikersvoorkeuren voor bepaalde gebouw- en locatietekenen nieuwe gebouwen slechte gebouwen verdrijven, en waarin kantoorgebouwen in een steeds hoger tempo verouderen, resulterend in structurele leegstand, gedefinieerd als leegstand van dezelfde vierkante meters voor 3 jaar of langer (Remøy 2010). De kwalitatieve segmentatie van de kantorenmarkt zorgt ervoor dat de huurprijzen voor kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte beperkt wordt beïnvloed door de beschikbaarheid van goedkope kantoorruimte in andere marktsegmenten (Keeris en Koppels, 2006). Verwacht wordt dat de leegstand in de lage-kwaliteitssegmenten zal stijgen, terwijl de vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoren blijvend is.

De kwantitatieve vraag naar kantoorruimte wordt ruwweg bepaald door drie factoren; het aantal kantoorwerknemers, het aantal vierkante meters in gebruik per werknemer, en de prijs voor kantoorruimte. Het aantal medewerkers wordt bepaald door demografische en macro-economische omstandigheden (conjunctuur, werkgelegenheid, markthuren). Naar verwachting zal de demografische trend van vergrijzing en minder werknemers samen met minder vierkante meters per werknemer resulteren in een hogere leegstand in de komende jaren (DTZ, 2011). Terwijl medio 2013 de Nederlandse kantorenvorraad in gebruik 40 miljoen vierkante meter was, verwacht DTZ

dat in 2030 de kantorenvoorraad in gebruik 30-32 miljoen vierkante meter zal zijn. Als dit uitkomt en de voorraad blijft hetzelfde, zal de leegstand meer dan verdubbelen van 7 miljoen in 2010 naar 15 miljoen in 2030. Adviesbureau AOS Studley voorspelt een vergelijkbare verandering, die zal leiden tot een leegstand van 27% (Boon, van der, 2013).

Het aantal vierkante meters per werknemer wordt bepaald door de manier waarop organisaties werken en de omvang van de activiteiten van organisaties. De visie van een organisatie op welk soort werkruimte (Figuur 1) het beste haar activiteiten ondersteunt, het gebruik van nieuwe technologieën, de vraag naar flexibiliteit, en de vraag naar een specifieke uitstraling zijn allemaal belangrijke factoren in een accommodatiestrategie (Van Meel et al. 2010). In het laatste decennium hebben kantoorconcepten zich ontwikkeld richting open, flexibel, niet-territoriale kantoorruimte met desksharing en een verscheidenheid aan activiteiten-gebaseerde werkruimten. Dit soort open kantoorconcepten resulteren in minder vierkante meters per werknemer dan kantoorconcepten gebaseerd op cellulaire kantoren (Remøy en Van der Voordt, 2011).

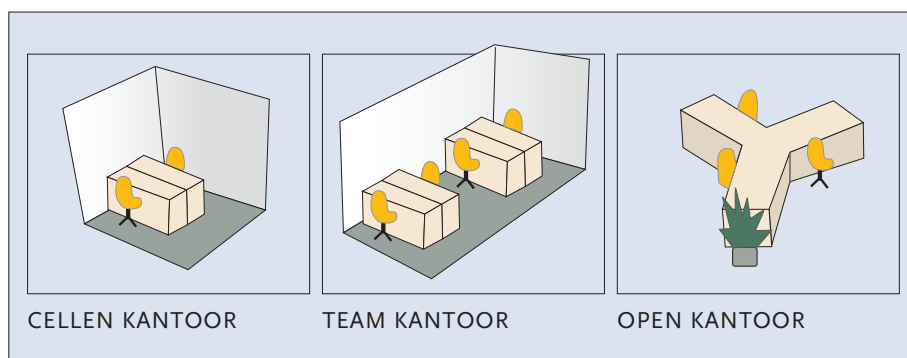
Een mogelijke trendbreuk zou kunnen zijn dat het huidige overaanbod van kantoorruimte zal leiden tot lagere huurprijzen in de kantorenmarkt, zodat het aantrekkelijker wordt om meer vierkante meters per werknemer in gebruik te nemen, hetgeen leidt tot andere ramingen omtrent het toekomstige gebruik van kantoorruimte (Zuidema en van Elp, 2013).

#### Onderzoeksmethode

Kwantitatieve gegevens over verborgen leegstand zijn schaars. Ervaring, intuïtie en andere kwalitatieve informatiebronnen zijn even belangrijk voor het bestuderen van verborgen leegstand, vooral in veranderende markten waarbij trends uit het verleden niet naar de toekomst kunnen worden geëxtrapoleerd. Daarom is een combinatie van kwantitatief en kwalitatief onderzoek toegepast in deze studie.

Het kwantitatieve deel is gebaseerd op een enquête die onder circa 500 kantoorgebruikers is uitgezet en door 104 respondenten is ingevuld (20%). Niet alle respondenten hebben de enquête volledig ingevuld waardoor het aantal respondenten per analyse kan verschillen. De enquête bestond uit vragen over verhuurbaar vloeroppervlak (vvo),

**FIGUUR 1** ► VERSCHILLENDE KANTOORCONCEPTEN BEÏNVOEDEN DE RUIMTEVRAAG PER ARBEIDSPLAATS



aantal werknemers (fulltime-equivalenten (fte)), kantoorconcept en contractduur. De kantoorgebruikers werd gevraagd om de gegevens voor twee verschillende tijdstippen in te vullen, bij aanvang van het huidige contract (in het verleden), en op het moment dat de enquête werd ingevuld (eind 2012). Er zijn gegevens gevraagd over de huidige vraag en de huidige kantorenportefeuille. Deze huidige vraag is gedefinieerd als het aantal vierkante meters dat de respondenten zouden huren als het huidige contract wordt beëindigd (huurders) of het kantoor wordt verkocht (eigenaar-gebruikers). De huidige kantorenportefeuille is gedefinieerd als het aantal vierkante meters dat de kantoorhoudende organisatie momenteel in eigendom heeft of huurt.

Het kwalitatieve deel van het onderzoek bestond uit interviews met betrekking tot huisvestingsmanagement. Dertien interviews, zes ongestructureerde met huisvestingsexperts en zeven diepte-interviews met kantoorgebruikers werden gehouden. De ongestructureerde interviews zijn gebruikt om de vragen voor de enquête te formuleren, terwijl de diepte-interviews zijn gebruikt om te toetsen of de interpretatie van de enquêteresultaten overeenkomen met

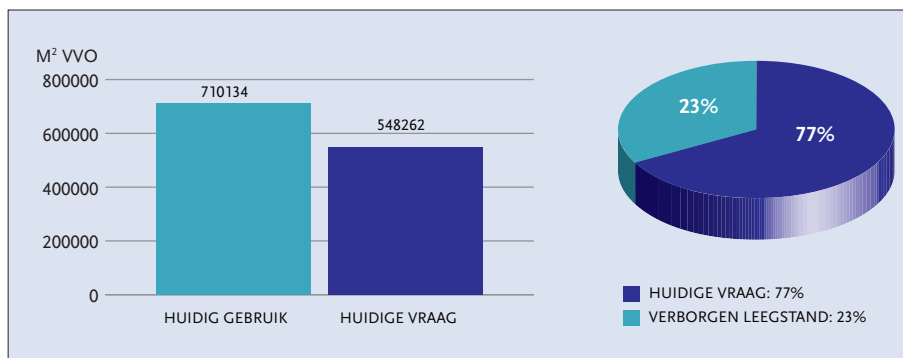
het beeld dat de praktijk heeft van de verborgen leegstand.

Om de representativiteit van de steekproef te bepalen voor de Nederlandse kantorenmarkt, en daarmee de generaliseerbaarheid van de resultaten, is de steekproefsamenstelling vergeleken met cijfers over de gehele kantorenvoorraad in gebruik. De steekproef vertegenwoordigt 1,5% van de totale kantorenvoorraad en 1,7% van de verhuurde kantorenvoorraad. Uit deze vergelijking bleek dat grotere organisaties (meer dan 250 werknemers) oververtegenwoordigd zijn in de steekproef, waarmee in de analyse rekening gehouden wordt. De eigendomsverhouding (huur of eigenaar-gebruiker), sectorale verdeling en geografische spreiding is redelijk in overeenstemming met de in gebruik zijnde kantorenvoorraad.

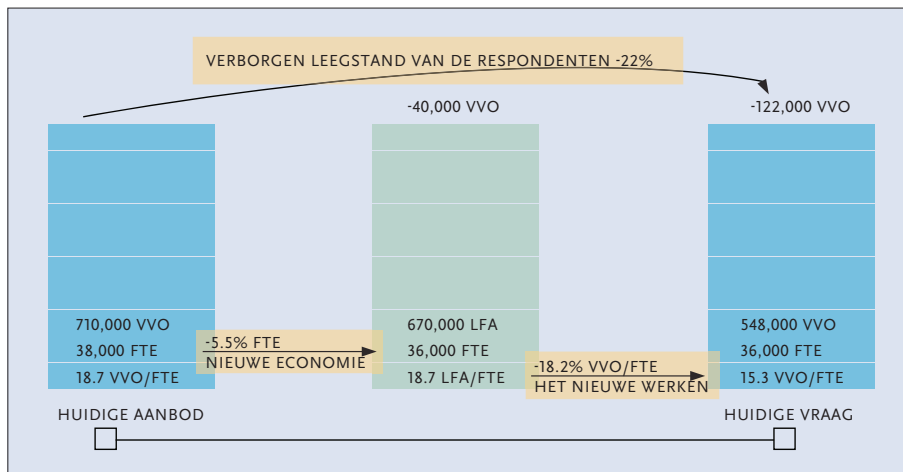
### Resultaten

De data uit de enquête zijn geanalyseerd met gebruik van beschrijvende statistiek en ANOVA testen om te bepalen of groepsgegevens significant van elkaar verschillen. De verborgen leegstand is vergeleken met de grootte van bedrijven en de sector waarin de bedrijven actief zijn. Vervolgens is een vergelijking gemaakt tussen verbor-

**FIGUUR 2** ► VERBORGEN LEEGSTAND - HUIDIGE RUIMTEGEBRUIK MINUS HUIDIGE RUIMTEVRAAG (N=81)



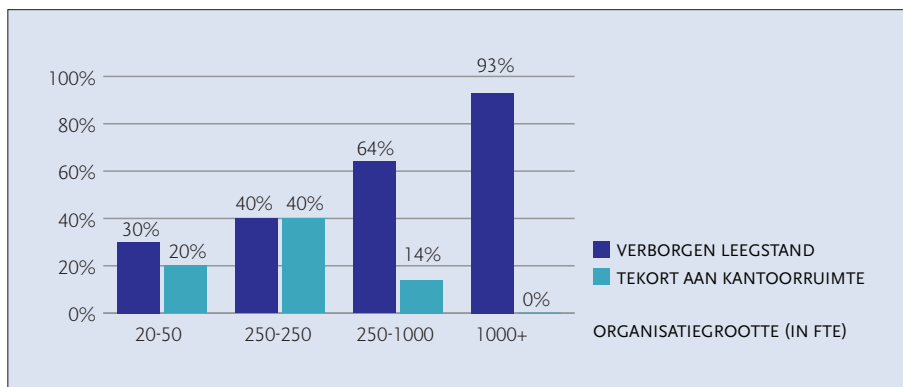
**FIGUUR 3 ► VERWACHTE ONTWIKKELING VAN KANTOORRUIMTE IN GEBRUIK (VVO), WERKNEMERS (FTE) EN RUIMTEGEBRUIK (VVO/FTE) (N=81)**



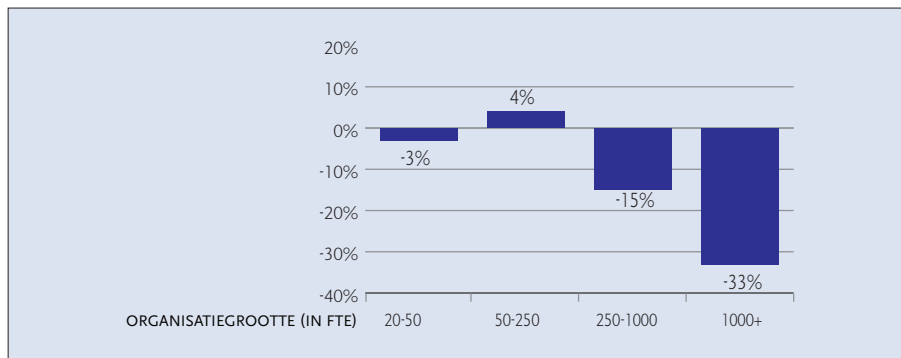
gen leegstand met het aantal vierkante meters in gebruik, met de manier van werken en met het type kantoorconcept. Ook is de relatie geanalyseerd tussen contractduur en verborgen leegstand. Bovenstaande grafiek (Figuur 2) laat het verschil zien tussen de huidige vierkante me-

ters in huur of eigendom en de benodigde vierkante meters. Het verschil toont aan dat binnen de steekproef 23% van de gehuurde of in eigendom hebbende kantoorruimte als overtollig kan worden beschouwd; de verborgen leegstand. Deze overtollig geworden kantoorruimte is

**FIGUUR 4 ► PERCENTAGE VAN DE ORGANISATIES MET TEVEEL OF TEKORT AAN RUIMTE NAAR ORGANISATIEGROOTTE (IN FTE); N=74**



**FIGUUR 5 ►** PERCENTAGE VERBORGEN LEEGSTAND NAAR ORGANISATIEGROOTTE (IN FTE); N=74



slechts deels het gevolg van ontslagen en afname van het aantal werknemers (FTE) per organisatie, maar wordt grotendeels veroorzaakt door een afname van het aantal vierkante meter in gebruik per FTE, zoals in Figuur 3 is weergegeven. Gemiddeld genomen verwachten de respondenten dat het aantal FTE over de komende 5 jaren met 5,5% afneemt. Bij een gelijkblijvende ruimtegebruik per werknemer (VVO/FTE) verklaart de verwachte werkgelegenheidsreductie slechts 5,6% (40.000 m<sup>2</sup> VVO) van de afnemende kantoorruimtebehoefte. Het overgrote deel van de afnemende kantoorruimtebehoefte wordt verklaard door efficiënter ruimtegebruik waarbij het aantal VVO per FTE binnen 5 jaar wordt gereduceerd van 18,7 m<sup>2</sup> naar 15,3 m<sup>2</sup>.

#### Leegstandsregistratie

De enquêteresultaten geven een significant verschil aan tussen de verborgen leegstand bij grote en kleine bedrijven. Het percentage van organisaties die aangeven teveel of tekort aan kantoorruimte te hebben is weergegeven in Figuur 4. Van de organisaties met meer dan 1.000 medewerkers geeft 93% aan dat ze verborgen leegstand hebben, in vergelijking met 30% van de bedrijven met 20 tot 50 werknemers<sup>1</sup>.

De omvang van de verborgen leegstand naar grootte van de organisatie is weergegeven in Figuur 5. Bij de grootste bedrijven is de mismatch -33%, terwijl deze voor de kleinere kantoororganisaties -3% bedraagt. Er is geen significant verschil in verborgen leegstand tussen bedrijfssectoren aangetoond.

Door de oververtegenwoordiging van grote organisaties in de steekproef kan het gevonden verborgen leegstandspercentage van 23% niet direct vertaald worden naar de gehele in gebruik zijnde kantorenpopulatie. Een correctie is hiervoor noodzakelijk door rekening te houden met de verdeling van werknemers in de totale kantorenmarkt. Tabel 1 toont de vertegenwoordiging van verschillende organisatiegroottes in de enquête ten opzichte van de totale kantorenmarkt. Omdat er een uitspraak wordt gemaakt over de totale kantorenleegstand, worden alleen bedrijven meegenomen met minimaal 20 medewerkers, wat correspondeert met de minimale 500 m<sup>2</sup> voor leegstandsregistratie (BAK 2012).

Indien er rekening wordt gehouden met de verhouding van het aantal werknemers in de totale kantorenmarkt is de totale verborgen leegstand 11%. Omdat exacte cijfers ontbreken met betrekking tot het aantal vierkante meters kantoorruimte in gebruik per

**TABEL 1 ► ORGANISATIEGROOTTE RESPONDENTEN VAN DE ENQUÊTE TEN OPZICHTE VAN DE KANTORENMARKT<sup>2</sup>**

Enquête (steekproef)							Totale kantorenmarkt				
werknemers (fte)	N=	Aandeel VVO in gebruik	VVO in gebruik (m <sup>2</sup> )	VVO/FTE (m <sup>2</sup> )	Δ m <sup>2</sup> VVO in gebruik	Δ % VVO in gebruik	Aandeel VVO in gebruik	VVO in gebruik (m <sup>2</sup> )	VVO/FTE (m <sup>2</sup> )	Δ m <sup>2</sup> VVO in gebruik	Δ % VVO in gebruik
20-50	11	2%	11495	31	-345	-3%	20%	7835641	31	-235069	-3%
50-250	26	10%	71047	23	2842	4%	32%	12752655	23	510106	4%
250-1000	15	23%	167693	19	-25154	-15%	24%	9699012	19	-1454852	-15%
1000+	15	66%	484662	17	-159938	-33%	24%	9610927	17	-3171606	-33%
<b>Totaal</b>	<b>67</b>	<b>100%</b>	<b>734896</b>	<b>18</b>	<b>-182595</b>	<b>-25%</b>	<b>100%</b>	<b>40.000.000</b>	<b>22</b>	<b>-4351421</b>	<b>-11%</b>

segment, is een bandbreedte aangehouden om de totale toekomstige leegstand te voorspellen. Deze bandbreedte is vastgesteld op +/- 5% rondom de berekende verborgen leegstand van 11%. De verborgen leegstaand bedraagt dus 6-16%.

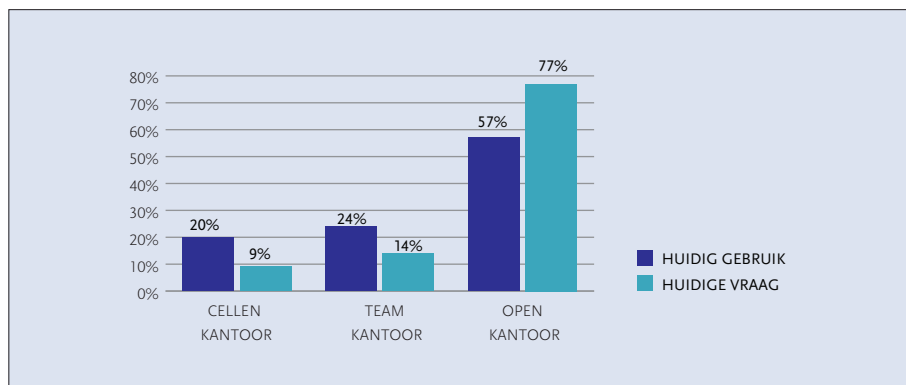
**Nieuwe werkconcepten: het open kantoor**

Verscheidene redenen voor de aangetoonde hogere verborgen leegstand bij grotere organisaties (>250 werknemers) worden uit de enquêteresultaten duidelijk: één daarvan is de hogere adaptatiegraad van het open

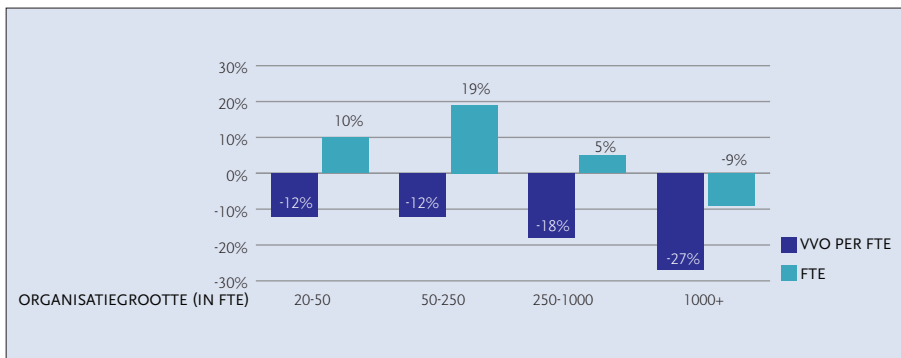
kantoorconcept. De onderstaande figuren 6 en 7 tonen dat de vraag naar open kantoorruimte toeneemt naar 77% ten opzichte van de ruimte in gebruik in 2012 van 57%. De ruimtevraag naar team- en cellenkantoren neemt af ten opzichte van wat men in 2012 in gebruik heeft (Figuur 6).

Uit de analyse blijkt dat het kantoorconcept ‘open kantoorruimte’ sterk is gerelateerd aan lager ruimtegebruik per FTE. Grote kantoororganisaties (meer dan 250 werknemer) verwachten in de komende 5 jaar een stijging in het gebruik van open kantoren

**FIGUUR 6 ► VERANDERING (%) VAN DE RUIMTEVRAAG NAAR KANTOORCONCEPT (N = 74)**



**FIGUUR 7** ► PERCENTAGE VERWACHTE VERANDERING WERKNEMERS EN RUIMTE-  
GEBRUIK PER WERKNEMER NAAR ORGANISATIEGROOTTE (FTE); N= 74



van 17,5 procent vergeleken met het huidige gebruik. Kleinere organisaties met minder dan 50 werknemers verwachten een gemiddelde stijging van 4,8 procent. De verwachtingen bij kleine organisaties lopen wel veel sterker uiteen dan bij grote organisaties. Grote organisaties hebben significant meer open kantoorruimte in gebruik dan kleinere organisaties. Uit de gehouden interviews blijkt dat dit deels is terug te voeren op professioneler vastgoedbeheer/facility managementafdelingen die geënt zijn op het beheersen van de huisvestinglasten en het ondersteunen van de bedrijfsprocessen. Naast het efficiëntere ruimtegebruik speelt de levendigheid en het bevorderen van interactie tussen medewerkers een belangrijke rol bij het invoeren van open kantoorconcepten.

De oorzaak voor de omvang van de verborgen leegstand komt dus vooral neer op de introductie en brede acceptatie van nieuwe, efficiëntere kantoorconcepten. Deze kantoorconcepten leiden tot reductie in de vraag naar kantoorruimte. Zelfs organisaties die nu aangeven een tekort aan kantoorruimte te hebben, willen desondanks het gemiddelde VVO/FTE verder terugbrengen en ruimte afstoten. Deze bevinding lijkt enigszins tegenstrijdig, maar

kan mogelijk worden verklaard doordat in de huidige kantoorhuisvesting geen efficiëntere kantoorconcepten kunnen worden gerealiseerd, of dat dit met zeer hoge kosten gepaard gaat, terwijl in de nieuw te betrekken kantoorruimte deze kantoorconcepten wel gerealiseerd kunnen worden.

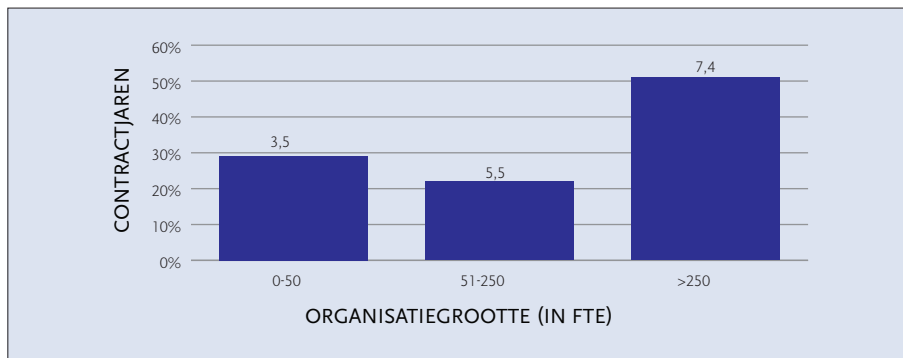
Uit Figuur 7 blijkt dat ongeacht de organisatiegrootte alle organisaties streven naar een lagere VVO/FTE verhouding. De gewenste reductie in de VVO/FTE is voor grotere organisatie wel beduidend groter dan bij kleinere organisatie. Samen met een verwachte sterkere daling van het aantal fte's, kampen grotere bedrijven dan ook met een hogere verborgen leegstand percentage dan de kleinere organisaties.

#### Contractduur

De gemiddelde gewenste contractduur van alle respondenten in het onderzoek is gemiddeld 5,2 jaar. 28 procent van de respondenten hebben echter een voorkeur aangegeven voor een, twee of driejarige contracten. Dit is in lijn met andere onderzoeken waarbij een trend geconstateerd wordt naar kortlopende huurcontracten. In totaal 52 procent van de respondenten wensen een contractduur van 5 jaar. Een relatie is gevonden tussen bedrijfsgrootte



**FIGUUR 8** ► GEWENSTE GEMIDDELDE CONTRACTDUUR (IN JAREN) NAAR ORGANISATIEGROOTTE (IN FTE) (*Significant verschillend  $P < 0,05$* )



en voorkeur voor contractduur, hoe groter de organisatie, hoe langer de duur van het gewenste contract (Figuur 8). De langere contractduur van grotere bedrijven verklaart mede de hogere verborgen leegstand bij deze organisaties. De omvang van de kantorenportefeuille is hierdoor namelijk statischer van aard waardoor er slechter ingespeeld kan worden op een veranderde kwalitatieve en kwantitatieve ruimtevraag.

#### De nieuwe manier van werken

De belangrijkste oorzaak voor de verborgen leegstand in de kantorenmarkt zijn de nieuwe manieren van werken. Bij een gemiddeld bedrijf zal het gebruik van open kantoorconcepten toenemen met een gemiddelde van 26 procent. Het gebruik van cellenkantoren zal in de komende 5 jaren afnemen met gemiddeld 25 procent per bedrijf. De resultaten van het onderzoek tonen een duidelijke trend richting een efficiënter gebruik van kantoren, maar dit is niet een ontwikkeling die heel snel gaat, mede omdat de bestaande huisvesting zich hier niet altijd voor leent. Daarnaast blijkt uit de interviews dat nieuwe manieren van werken en het gebruik van open kantoorconcepten vaak afhankelijk zijn van top-down besluitvorming, en dat het bij de invoering daar-

van vooral gaat om grotere bedrijven.

Kleiner wordende bedrijven die in een netwerk samenwerken met andere bedrijven is een trend gerelateerd aan het nieuwe werken. Als deze trend doorzet, zou dat een groei in het ruimtegebruik per werknemer kunnen betekenen omdat deze categorie gekenmerkt wordt door een relatief hoge VVO/FTE ratio (zie Tabel 1). Het is echter moeilijk te voorspellen of deze bedrijven ook in de toekomst meer VVO/FTE zullen blijven gebruiken dan de grotere kantoororganisaties. Mogelijk lopen deze bedrijven alleen achter op de grotere bedrijven door minder professioneel huisvestingsmanagement.

#### Effect van verborgen leegstand op de totale kantorenmarkt

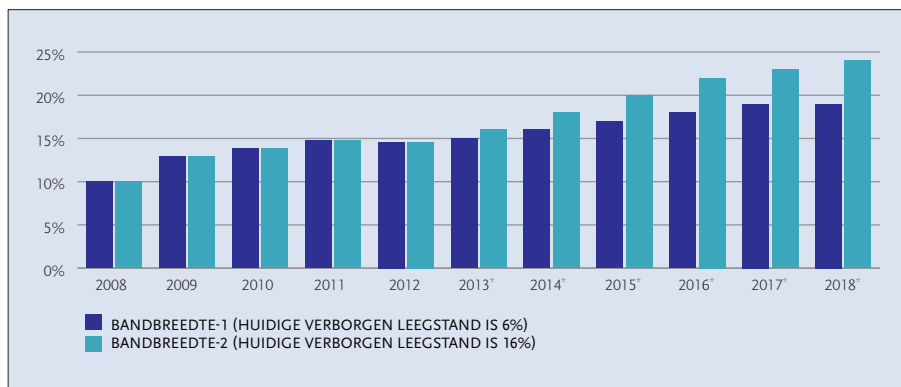
Om in staat te zijn uitspraken te doen over de totale kantorenmarkt op basis van de gegevens uit de enquête zijn kantoorhoudende organisaties ingedeeld in groottes op basis van de CBS-systematiek. Per categorie is een verwachting ten aanzien van de FTE ontwikkeling en VVO/FTE ratio bepaald aan de hand van de enquête uitkomsten. Daarnaast is aangenomen dat de kantorenvoorraad als resultaat van onttrekkingen en nieuwbouw elk jaar groeit met 100.000 m<sup>2</sup> VVO. Op basis van de afloopdata van be-

staande huurcontracten van de respondenten van de enquête is vervolgens bepaald wanneer de verborgen leegstand mogelijk geregistreerde leegstand wordt: als kantoorruimte wordt afgestoten. Bij de voorspelling is - zoals eerder opgemerkt - uitgegaan van een bandbreedte rondom de voorspelde verborgen leegstand van 11%, uitgedrukt in twee scenario's: één scenario waarbij de verborgen leegstand op 6% wordt geschat en één scenario met 16% verborgen leegstand. Het effect van de verborgen leegstand op de totale toekomstige leegstand wordt berekend op het moment dat huurcontracten worden beëindigd. Uit de enquête blijkt dat 80% van de huurcontracten beëindigd worden vóór 2019. Daarnaast wordt nog nieuwe kantoorruimte aan de voorraad toegevoegd. Het totaal van nieuw gebouwde kantoren is ongeveer 400.000 vierkante meter in 2013 (DO 2013). Voor de periode van 2014 tot en met 2017 wordt uitgegaan van hetzelfde omvang van nieuw te bouwen kantoren. In 2010 was de onttrekking van de kantorenvoorraad 244.000 vierkante meter (Bak, 2012). Mede door overheidsinitiatieven wordt in de komende jaren een onttrekking van 300.000 vierkante meter per jaar voor-

speld. Gebaseerd op deze voorspellingen zal de kantorenvoorraad tot 2018 toenemen met 500.000 m<sup>2</sup>.

Niet alle bedrijven zullen in staat zijn om het overaanbod aan kantoorruimte te voorkomen bij het ingaan van een nieuw contract. Een aantal bedrijven is beperkt tot specifieke locaties vanwege hun geschiedenis, core business of de invloed die werknemers hebben op hun huisvestingsbeleid. Als 75 procent van de kantoorgebruikers in staat zijn om verborgen leegstand aan het begin van een nieuw contract te voorkomen, zal de leegstand als gevolg hiervan toenemen tot tussen de 19 en 24 procent van de totale kantorenvoorraad in 2018, bij een gegeven leegstand van 15% in 2012. In Figuur 9 is de leegstandgroei tot 2018 getoond voor een actuele verborgen leegstand van 6 tot 16 procent op basis van bovengenoemde berekening. Opgemerkt dient te worden dat in onze berekening geen rekening is gehouden met manifeste huurprijsdalingen als gevolg van de heersende overcapaciteit. Hierdoor kan een deel van de courante leegstand weer in gebruik genomen worden en kan per saldo de totale leegstand lager uitvallen.

**FIGUUR 9** ► PERCENTAGE VERWACHTE TOEKOMSTIGE LEEGSTAND 2013-2018  
(Leegstand 2008-2012 gebaseerd op Bak)



## Discussie

Verwacht wordt dat de leegstand als gevolg van huuropzeggingen zal toenemen tot 2018. Na 2018 zal de leegstand als gevolg van contractbeëindigingen minder hard toenemen omdat verwacht wordt dat de overtollige ruimte dan afgestoten is. Als de vraag naar een efficiënter ruimtegebruik per werknemer blijft toenemen, neemt de leegstand echter verder toe, ook ná 2018, als gevolg van nieuwe huurcontracten met verborgen leegstand.

De huidige en komende leegstand kan worden geminimaliseerd wanneer bestaande kantoorgebouwen worden vernieuwd om in de nieuwe vraag te voorzien en het aantal nieuw gebouwde kantoren afneemt tot een minimum. Zo kan de nodige vernieuwing van de kantorenvoorraad plaatsvinden zonder de leegstand verder op te laten lopen. Door de trend richting kleiner wordende organisaties is er een groeiende vraag naar flexibele kantoren en korte, flexibele huren voor in gebouwen voor multi-tenant gebruik. Deze organisaties hebben noch de wens noch de middelen om een nieuw gebouw te laten ontwikkelen waardoor het zeer interessant is om te kijken naar de mogelijkheden voor hergebruik van bestaande kantoorgebouwen.

## Conclusies

De huidige verborgen leegstand van ruimte in huur en eigendom bij kantoorgebruikers bedraagt gemiddeld 11% van de kantorenvoorraad met een bandbreedte van 6%-16%. Er van uitgaande dat driekwart van de kantoorgebruikers deze verborgen leegstand zullen afstoten tot 2018, zal de kantorenleegstand tot 2018 toenemen tot 19-24% van de voorraad. De belangrijkste oorzaak van het gerapporteerde verborgen overschot is het efficiëntere ruimtegebruik als gevolg van de veranderende werkconcepten (een onderdeel van het nieuwe werken). Hierbij dient opgemerkt te worden dat bij een dalende prijs van kantoorruimte organisaties

geneigd zijn om meer vierkante meters per werknemer in gebruik te nemen, waardoor de leegstandsontwikkeling mogelijk wordt beperkt. Deze vraagelasticiteit is in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Uit eerder onderzoek blijkt deze elasticiteit echter beperkt (Koppels en Keeris, 2006).

Uit de enquête bleek dat bij verhuizing 30% van de respondenten de voorkeur geven aan nieuwbouw. De leegstand kan alleen beperkt worden als de nieuwbouw van kantoren stagneert en organisaties gaan verhuizen binnen de bestaande voorraad in plaats van verhuizen naar nieuwbouw. Renovatie en aanpassingen van de voorraad zijn hiervoor nodig. Als de trend van kleiner wordende organisaties doorzet, zal herontwikkeling van single- naar multi-tenant kantoren een mogelijke oplossing kunnen zijn om een deel van de leegstaande kantoorgebouwen weer in markt te zetten.

## OVER DE AUTEURS

**Ir. Joëlle Lokhorst** is werkzaam bij Boelens de Gruyter en afgestudeerd bij de afdeling Real Estate & Housing (Bouwkunde, TU Delft) op het onderzoek Verborgen leegstand. Dit onderzoek is uitgevoerd bij Savills met dank aan Jeroen Jansen Msc.

**Dr. Hilde Remøy** en **drs. Philip Koppels** zijn beide als universitair docent verbonden aan de afdeling Real Estate & Housing, faculteit Bouwkunde, TU Delft