

## **Verborgen leegstand**

### **Abstract**

Door financiële en vastgoed crisissen en het nieuwe werken krimpt de behoefte aan kantoorruimte en kantoormarkten worden vervangingsmarkten zonder kwantitatieve behoefte aan nieuwe kantoorgebouwen: In Nederland staat momenteel 15% van de kantoorruimte leeg, waarvan 60% structurele leegstand, zonder perspectief op toekomstig gebruik. Bovenop dit is er ook niet-geregistreerde leegstand; ruimte die gehuurd is of in eigendom van een gebruiker-eigenaar, 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) en komt bovenop de geregistreerde leegstand. Adviesbureau AOS Studley voorspelt dat de geregistreerde leegstand zal oplopen tot 27% als de verborgen leegstand naar de markt wordt afgestoot.

### **Inleiding**

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. 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 opname, transformatie en afbraak. 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). Huidige huurcontracten weerspiegelen de vraag uit het verleden en is afhankelijk van de huurprijzen en verwachte ruimtebehoefte bij het afsluiten van het contract. Huidige huurcontracten weerspiegelen niet de huidige huurprijzen en de huidige ruimtebehoefte (Gunnelin 2005). Dit onderzoek richt zich op het verschil tussen de huidige gehuurde kantoorruimte en de werkelijke huidige ruimtevraag tegen de geldende markthuur en verwachte toekomstige ruimtebehoefte. Ondanks de hoge leegstand verwachten vastgoedadviseurs en kantorenmarktdeskundigen dat de leegstand zal blijven stijgen: terwijl nieuwe kantoorgebouwen nog worden gebouwd, blijft de opname van kantoorruimte 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 onderzoeksvragen: wat is de omvang van verborgen leegstand in de Nederlandse kantorenmarkt? Wat is de invloed van verborgen leegstand op de kantoororganisaties en in het algemeen op de kantorenmarkt?

Om deze vragen te beantwoorden, is een enquête gehouden onder kantoorhoudende organisaties die verwachten huisvestingsbeslissingen te maken gedurende de komende 5 jaar. Vervolgens werden interviews gehouden met huisvestingsmanagers van grote kantoororganisaties en huisvestingsexperts, om de invloed van (verborgen) leegstand op huisvestingsbeslissingen te bespreken. Deze studie is onderdeel van een groter onderzoek naar veranderingen van de huisvestingsvoorkeuren van kantoororganisaties en het effect van deze veranderingen op de kantorenmarkt en de gebouwde omgeving.

De definitie van verborgen leegstand gebruikt in dit onderzoek is een bewerking van Gunnelin (2005). In zijn definitie zijn alle belangrijke aspecten opgenomen: Verborgene leegstand is het verschil tussen huidige kantoorruimte in gebruik, gehuurd of in eigendom, en de huidige ruimtevraag bij de geldende

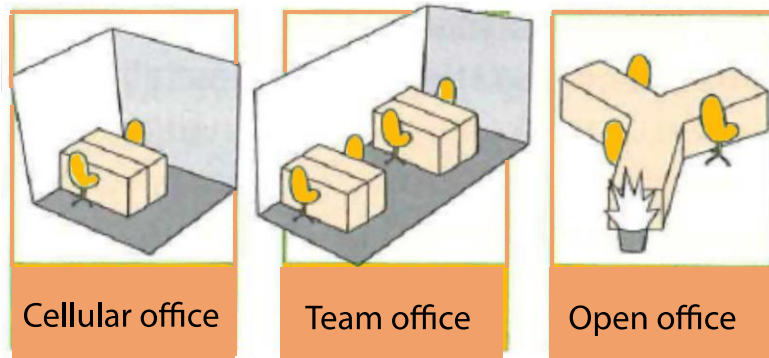
markthuur. Verborgen leegstand kan dus worden gezien als een (verborgen) kwantitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Dit artikel onderzoekt deze mismatch.

## **Achtergrond**

In een efficiënte kantorenmarkt zal op lange termijn, door marktwerking, het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod van kantoorruimte vrij gelijk zijn aan de vraag. Korte termijn onevenwichtigheden doen zich voor doordat de vraag naar kantoorruimte dynamisch is terwijl het aanbod – de kantorenvoorraad - 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. Hierdoor is een vervangingsmarkt ontstaan, en op basis van kantoorgebruikersvoorkeuren voor bepaalde gebouw- en locatietekenen, ontstaat een markt waar nieuwe gebouwen slechte gebouwen verdrijven en waar 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 kwantitatieve vraag naar kantoorruimte wordt ruwweg bepaald door drie factoren; het aantal werknemers, het aantal vierkante meters in gebruik per werknemer, en de prijs voor kantoorruimte. Het aantal medewerkers wordt bepaald door demografische en macro-economische omstandigheden. Het aantal vierkante meters per werknemer anderzijds wordt bepaald door de manier waarop een organisatie werkt. 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 kantorenvoorraad 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. Andere adviseurs voorspellen vergelijkbare veranderingen, die zullen leiden tot een leegstand van 27% (Adviesbureau AOS Studley). 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. Onderzoek door Keeris en Koppels (2006) heeft echter aangetoond dat een kwalitatieve stratificatie in de kantorenmarkt bestaat, waar huurprijzen in het topsegment blijven stijgen, terwijl huurprijzen in de laagste segmenten dalen. De kwalitatieve segmentatie van de kantorenmarkt zorgt ervoor dat de huurprijzen voor kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte niet wordt beïnvloed door de beschikbaarheid van goedkope kantoorruimte in andere marktsegmenten. Verwacht wordt dat de leegstand in de lage-kwaliteitssegmenten zal stijgen, terwijl de vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoren blijvend is.

De visie van de organisatie op welk soort werkruimte best haar activiteiten ondersteunt, het gebruik van nieuwe technologieën, de vraag naar flexibiliteit, en uiteindelijk de vraag naar een specifieke uitstraling zijn allemaal belangrijke factoren in een accommodatiestrategie (Van Meel et al. 2010). Het laatste decennium hebben kantoorconcepten zich ontwikkeld richting open, flexibel, niet-territoriale kantoorruimte met desksharing en een verscheidenheid aan activiteiten-gebaseerde werkruimten, resulterend in minder vierkante meters per werknemer dan kantoorconcepten gebaseerd op cellulaire kantoren (Remøy en Van der Voordt, 2011). De verschillende kantoorconcepten (Figuur 1) kunnen invloed hebben op de ruimtevrage per fte.



*Figuur 1: Kantoorconcepten*

## 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 (VS-Telling-bureau 2005). Daarom is een combinatie van kwantitatief en kwalitatief onderzoek toegepast in deze studie.

Het kwantitatieve deel is gebaseerd op een enquête die onder ca 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), fulltime-equivalenten (fte), kantoorconcept en contractduur. De kantoorgebruikers werden gevraagd om de gegevens voor twee verschillende tijdstippen in te vullen, bij aanvang van het huidige contract (voorbij), en op het moment dat de enquête werd ingevuld (eind 2012). Gegevens zijn 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.

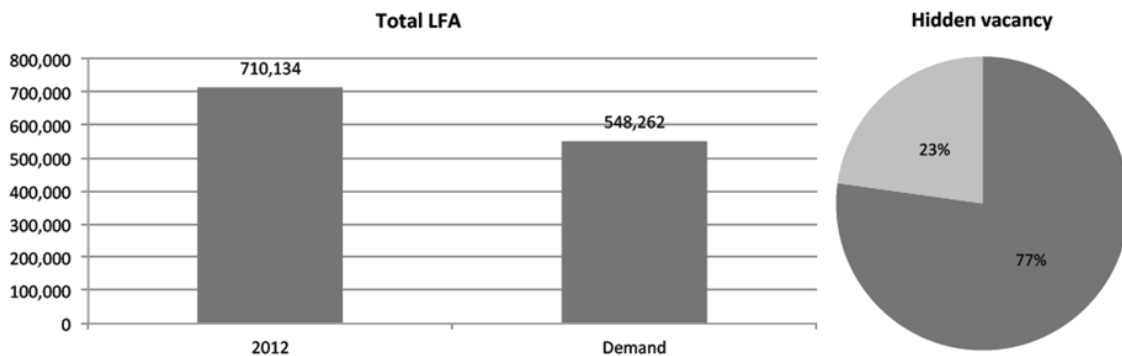
Het kwalitatieve deel van het onderzoek bestond uit interviews met betrekking tot huisvestingsmanagement. Dertien interviews, zes ongestructureerde met huisvestingsexperts en zeven diepte-interviews met kantoorgebruikers werden gehouden. De ongestructureerde interviews zijn gebruikt om de vragen voor 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 kantorenvorraad in gebruik. De steekproef vertegenwoordigt 1,5% van de totale kantorenvorraad, en 1,7% van de verhuurde kantorenvorraad. Uit deze vergelijking bleek dat grotere organisaties (meer dan 250 werknemers) oververtegenwoordigd zijn in de steekproef. De eigendomsverhouding (huur of eigenaar-gebruiker), sectorale verdeling en geografische spreiding is redelijk in overeenstemming met de in gebruik zijnde kantorenvorraad.

## Resultaten

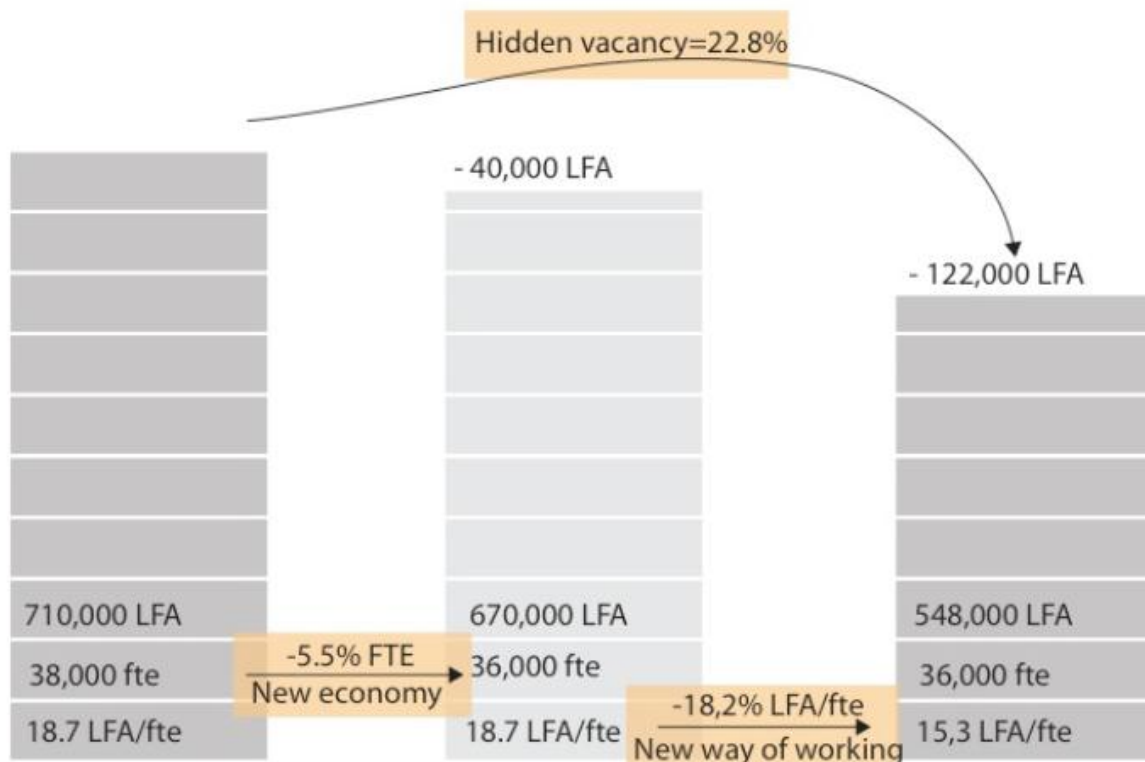
De data uit de enquête zijn geanalyseerd met gebruik van beschrijvende statistiek en ANOVA testen om te bepalen of groepsgemiddelde significant van elkaar verschillen. De verborgen leegstand is vergeleken met de grootte van bedrijven, en de sector waarin de bedrijven actief zijn. Vervolgens is een vergelijking gemaakt tussen verborgen leegstand en vierkante meters in gebruik, manier van werken en type kantoorconcept. Ook is de relatie geanalyseerd tussen contractduur en verborgen leegstand.

Onderstaande grafiek toont aan dat binnen de steekproef 23% van de gehuurde of in eigendom hebbende kantoorruimte als overtollig kan worden beschouwd; de verborgen leegstand.



Figuur 2: Verborgen leegstand

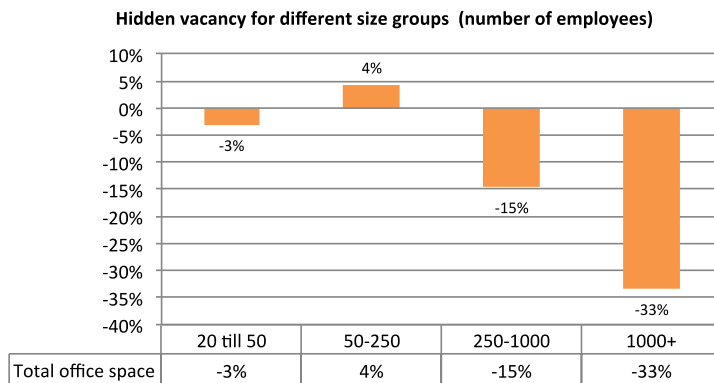
Deze overtollige geworden kantoorruimte is slechts deels het gevolg van ontslagen en afname van het aantal FTE per organisatie, maar wordt grotendeels veroorzaakt door een afname van het aantal vierkante meter in gebruik per FTE. Gemiddeld genomen verwachten de respondenten dat het aantal FTE de komende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



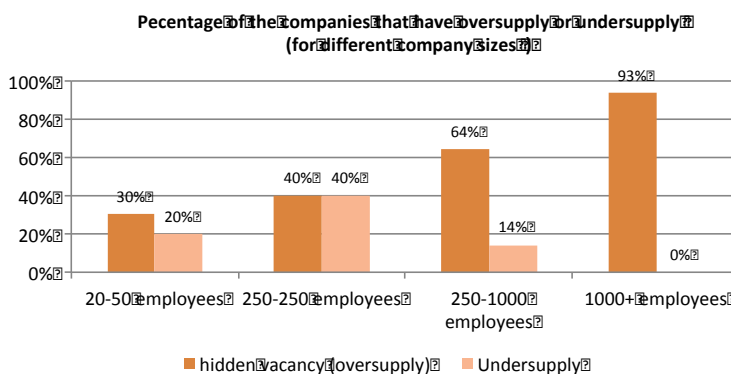
Figuur 3: verwachte ontwikkeling van kantoorruimte in gebruik (VVO), FTE en VVO/FTE, naar mate de verborgen leegstand afgestoot wordt.

De enquêteresultaten geven een significant verschil aan tussen de verborgen leegstand bij grote en kleine bedrijven. De verschillende niveaus van verborgen leegstand afhankelijk van de

organisatiegrootte zijn verdeeld in groepen, en het percentage van organisaties die aangeeft teveel of tekort aan kantoorruimte te hebben is weergegeven in Figuur 4. 93 procent van de organisaties met meer dan 1000 medewerkers geven aan dat ze verborgen leegstand hebben, in vergelijking met 30 procent van de bedrijven met 20 tot 50 werknemers. Er is geen significant verschil in verborgen leegstand tussen bedrijfssectoren. Door de oververtegenwoordiging van grote organisaties in de steekproef kan het bepaalde verborgen leegstandspercentage van 23% niet direct vertaald worden naar de gehele in gebruik zijnde kantorenpopulatie: een correctie is hiervoor noodzakelijk.



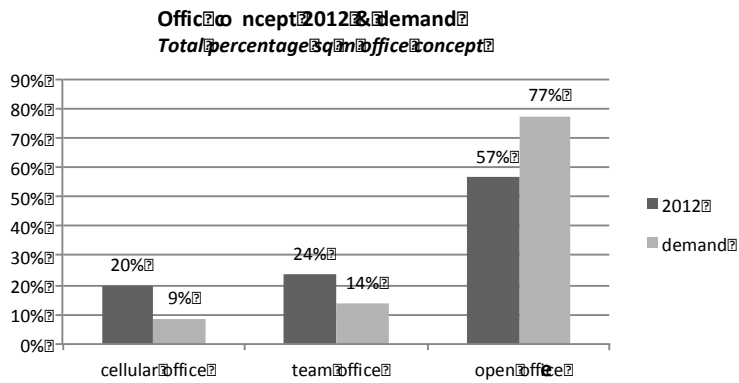
*Figuur 4: Verborgen leegstand bij organisaties van verschillende grootte*



*Figuur 5: Percentage van de organisaties met teveel of tekort aan naar omvang van de organisatie*

## Nieuwe manier van werken

Verscheidene redenen voor de aangetoonde hogere verborgen leegstand bij grotere organisatie worden uit de enquêteresultaten duidelijk: één daarvan is de hogere adaptatiegraad van het open kantoorconcept. De onderstaande grafieken tonen een toename in de vraag naar open kantoorruimte naar 77% ten opzichte van de ruimte in gebruik in 2012 van 57%. De vraag naar team- en cellenkantoren neemt af ten opzichte van wat men in 2012 in gebruik heeft (Figuur 6).



*Figuur 6: Het percentage van verhuurbare vloeroppervlakte per kantoorconcept in 2012 en gevraagd. De totale oppervlakte = 638.500 vierkante meter (N = 74).*

Uit de analyse blijkt dat het kantoorconcept 'open kantoorruimte' sterk is gerelateerd aan lager ruimtegebruik per FTE. Grote kantoororganisaties (meer dan 250 werknemer) verwachten een stijging in het gebruik van open kantoren van 17,5 procent. 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 vastgoed beheer/facility management afdelingen 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 omvang van de verborgen leegstand is vooral te danken aan 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. Zeker voor bedrijven met meer dan 1000 werknemers, is de gewenste VVO/FTE lager dan in de huidige situatie. Samen met een verwachte daling van het aantal fte's, hebben deze bedrijven een hogere verborgen



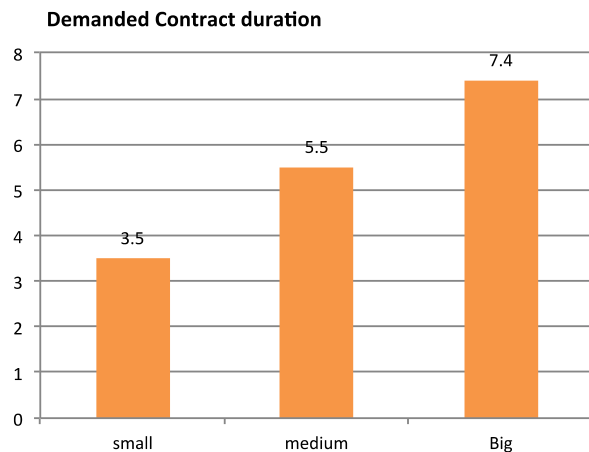
leegstand dan de kleinere organisaties.

*Figuur 6: vvo per fte voor organisaties van verschillende grootte*

### 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 drie jarige contracten. Dit is in lijn met andere onderzoeken waarbij een trend geconstateerd wordt naar

meer kortlopende huurcontracten. In totaal 52 procent van de respondenten wensen een contractduur van 5 jaar. Een relatie is gevonden tussen bedrijfsgrootte en voorkeur voor contractduur, hoe groter de organisatie, hoe langer de duur van het gewenste contract (Figuur 7). 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.

*Figuur 7: Gewenste contractduur afhankelijk van organisatiegrootte (significant verschillend  $p < 0,05$ ).*

### Het nieuwe werken en nieuwe kantoorconcepten

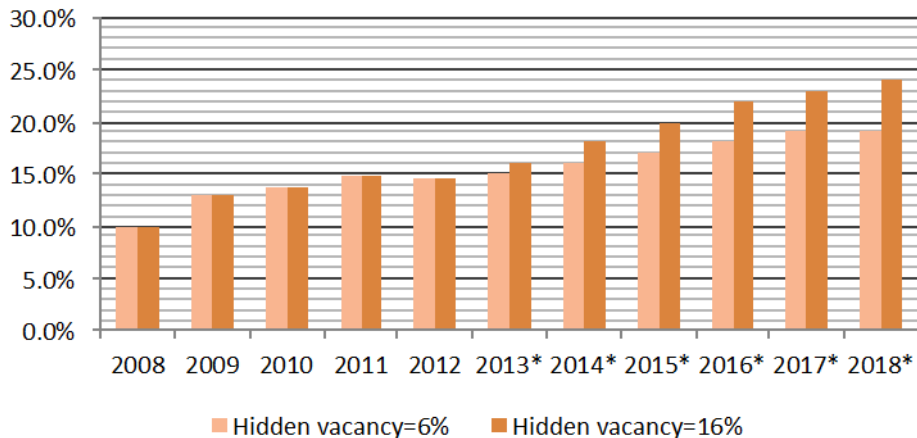
De belangrijkste oorzaak voor de verborgen leegstand in de kantorenmarkt zijn nieuwe manieren van werken. Bij een gemiddeld bedrijf zal het gebruik van open kantoorconcepten toenemen met een gemiddelde van 26 procent. Het gebruik van cellenkantoren zal in de komende jaren afnemen met gemiddeld 25 procent 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. Uit de interviews blijkt dat nieuwe manieren van werken en het gebruik van open kantoorconcepten vaak afhankelijk zijn van top-down besluitvorming. Het feit dat de publieke sector als doelstelling heeft om kantoorruimte efficiënter te gebruiken (Rijksoverheid 2011) geeft aan dat de meer conservatieve bedrijven het nieuwe werken zullen invoeren, hoewel het vooral gaat om de grootte van het bedrijf. Als bedrijven steeds kleiner worden en in een netwerk samenwerken met andere bedrijven, een van de trends gerelateerd aan het nieuwe werken, kan dit op geen moment weer leiden tot een groei in het aantal VVO/FTE, gezien over de totale kantorenmarkt. 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.

### Verborgen leegstand 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 (CBS, 2012). 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 kantorenoorraad als resultaat van onttrekkingen en nieuwbouw elk jaar groeit met 100.000 m<sup>2</sup> VVO. Op basis van de afloopdata van bestaande huurcontracten is vervolgens bepaald wanneer de verborgen leegstand mogelijk geregistreerde leegstand wordt: als kantoorruimte wordt afgestoten. Bij de voorspelling is uitgegaan van twee scenario's: één scenario waarbij de verborgen leegstand op 6% wordt geschat en één scenario met 16% verborgen leegstand. Figuur 7 illustreert, voor beide scenario's, de verwachte leegstand ontwikkeling.

## Future vacancy rate



Figuur 8: Verwachte toekomstige leegstand (en leegstand 2008-2012 gebaseerd op Bak)

### Discussie / conclusie

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 kantorenvorraad 244.000 vierkante meter (Bak, 2012). Mede door overheidsinitiatieven, wordt in de komende jaren een onttrekking van 300.000 vierkante meter per jaar voorspeld. Gebaseerd op deze voorspellingen zal de kantorenvorraad tot 2018 toenemen met 500.000 vierkante meter.

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 kantorenvorraad in 2018. Dit betekent dat de leegstand van 15% in 2012 zal toenemen tot een leegstand tussen 19 en 24% in de komende vijf jaar. In figuur 8 is de leegstandgroei tot 2018 getoond voor een actuele verborgen leegstand van 6 tot 16 procent op basis van dezelfde berekening als hierboven.

De leegstand zal het meeste toenemen gedurende de komende drie jaar en de groei zal afvlakken na 2018 als de meerderheid van de huurcontracten zullen worden beëindigd voor die tijd. Echter, als de vraag naar een efficiënter ruimtegebruik per werknemer blijft toenemen, neemt de leegstand verder toe ook na 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 nieuwgebouwde kantoren afneemt tot een minimum. Zo kan de nodige vernieuwing van de kantorenvorraad 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 multitenant 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.

### Bronnen