

*Analyse*

# Structureel aanbod op de Nederlandse kantorenmarkt

*DO Research*



DO Research

## Structureel aanbod op de kantorenmarkt

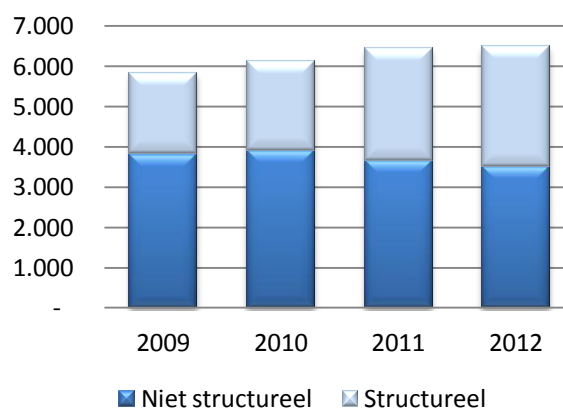
Het aanbod van kantoorruimte in Nederland loopt nog altijd op. In totaal wordt momenteel circa 7,9 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte aangeboden. Dat is ongeveer 16% van de totale voorraad. Een groeiend deel van dit aanbod is structureel (langer dan drie jaar aangeboden). De kans op verhuur voor dit segment is klein.

Herontwikkeling en herbesteding zullen deels uitkomst moeten bieden maar in hoeverre is dit ook mogelijk? Zo is een groot deel van het structureel aanbod nog relatief jong en vooral te vinden op kantoren-/bedrijvenparken. Ook wordt in veel gevallen niet het hele gebouw voor verhuur aangeboden maar slechts een gedeelte. Met deze analyse wordt beoogd meer inzicht te krijgen in de kenmerken van het structureel aanbod (vanaf 1.000 m<sup>2</sup>, in totaal 6,5 miljoen m<sup>2</sup>)\*, zoals bouwperiodes, locatietypen en aanbod-objectpercentages.

### Structureel aanbod groeit

- Nog maar drie jaar geleden (eind 2009) was bijna 2 miljoen m<sup>2</sup> van het aanbod structureel. Nu is dat opgelopen tot bijna 3 miljoen m<sup>2</sup>. Dat is een stijging van 50%.
- Procentueel steeg het aandeel structureel aanbod van 34% aan het einde van 2009 naar 46% per eind 2012.
- Naar verwachting zal eind 2013 meer dan de helft van het aanbod van structurele aard zijn.

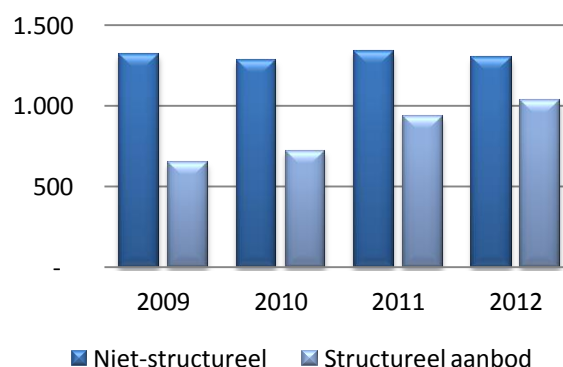
Aanbod kantoorruimte (vanaf 1.000 m<sup>2</sup>) per ultimo in m<sup>2</sup> x 1.000



### Ook aantal objecten is fors gestegen

- Ook het aantal objecten met structureel aanbod nam sterk toe. Eind 2009 ging het in totaal nog om bijna 650 objecten, tegen meer dan 1.000 objecten per eind 2012. Dat is een toename van bijna 60%.
- Het gemiddelde metrage van het structureel aanbod (vanaf 1.000 m<sup>2</sup>) ligt op circa 2.900 m<sup>2</sup>.

Aanbod kantoorruimte (vanaf 1.000 m<sup>2</sup>) naar aantal objecten

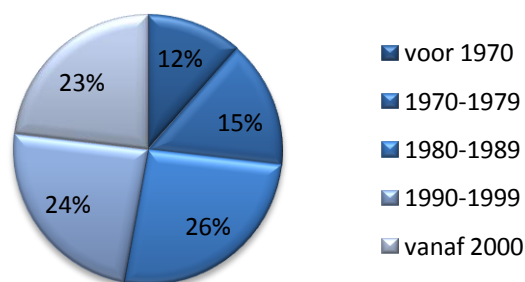


*\*Opgemerkt moet worden leegstaande kantoorpanden die niet voor verhuur worden aangeboden in deze analyse niet zijn meegenomen.*

### Structureel aanbod verdeeld over verschillende bouwperiodes

- Het structureel aanbod is verdeeld over kantoorpanden van verschillende bouwperiodes.
- Bijna de helft (47%) van het structureel aanbod is nog relatief jong (bouwjaar vanaf 1990).
- De gemiddelde leeftijd van de kantoorgebouwen met structureel aanbod ligt op 27 jaar.

### Structureel aanbod naar bouwperiode



### Lichte verschillen in aandeel bouwperiodes in structureel en niet-structureel aanbod

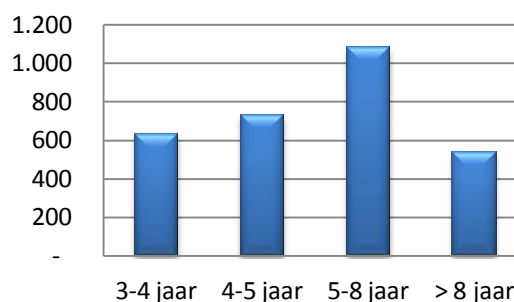
Verdeling aanbod kantoorruimte (vanaf 1.000 m <sup>2</sup> ) per ultimo 2012 naar bouwperiode				
Bouwperiode	Totaal aanbod	% van totaal	Structureel m <sup>2</sup>	% van totaal
Voor 1970	775.000	12%	344.000	12%
1970-1979	742.000	11%	455.000	15%
1980-1989	1.473.000	23%	776.000	26%
1990-1999	1.715.000	26%	713.000	24%
2000 en daarna	1.790.000	28%	688.000	23%
<b>Totalen</b>	<b>6.495.000</b>	<b>100%</b>	<b>2.976.000</b>	<b>100%</b>

Het decennium van 1980 tot en met 1989 heeft met 26% het grootste aandeel in het structureel aanbod. Dit is ook iets hoger dan het aandeel van gebouwen uit deze bouwperiode in het totale aanbod (23%). Bij kantoorpanden die zijn gebouwd vanaf 1990 is het aandeel binnen het structurele aanbod (47%) juist iets lager dan dat binnen het totale aanbod (54%).

### Structureel aanbod steeds ouder

- Meer dan de helft van de vierkante meters structureel aanbod wordt al langer dan 5 jaar wordt aangeboden. In totaal gaat het om ruim 1,6 miljoen m<sup>2</sup>, verdeeld over meer dan 500 aanbiedingen.
- Circa 18% van het structureel aanbod (in totaal circa 530.000 m<sup>2</sup>) wordt zelfs al langer dan 8 jaar aangeboden.

### Structureel aanbod naar ouderdom (in m<sup>2</sup> x 1.000)

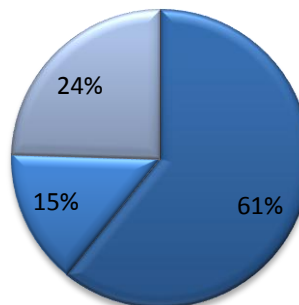


### Meeste structureel aanbod op kantoren- en bedrijvenparken

- Ruim 60% van het structureel aanbod is te vinden op kantoren-/bedrijvenparken en bedrijventerreinen, veelal gelegen aan de randen van gemeenten. In totaal gaat het om circa 1,8 miljoen m<sup>2</sup>.
- Een kleiner deel, ongeveer 430.000 m<sup>2</sup> (15% van het structurele aanbod), bevindt zich in panden op een centrumlocatie.
- De overige circa 730.000 m<sup>2</sup> (24%) is te vinden op overige locaties zoals in woonwijken en langs ring-/hoofdwegen.

### Structureel aanbod naar type locatie

■ Bedrijvenpark ■ Centrumlocatie ■ Overig



### Veel structureel aanbod in panden van jonge leeftijd op kantoren- en bedrijvenparken

Wanneer bij het structureel aanbod wordt gekeken naar zowel bouwperiode als type locatie, is te zien dat ruim 1 miljoen m<sup>2</sup> structureel aanbod op kantoren- en bedrijvenparken een bouwjaar heeft vanaf 1990. De voorraad kantoormruimte op deze locaties is in die periode ook sterk gegroeid. Voor het structureel aanbod op centrumlocaties en overige locaties ligt het zwaartepunt in de bouwperiode tot 1990.

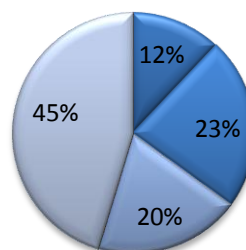
Verdeling aanbod kantoormruimte (vanaf 1.000 m <sup>2</sup> ) naar bouwperiode en type locatie				
Bouwperiode	Kantoren- /bedrijvenpark	Centrumlocatie	Overig	Totaal
Voor 1970	106.000	94.000	153.000	353.000
1970-1979	146.000	122.000	178.000	446.000
1980-1989	453.000	119.000	204.000	776.000
1990-1999	580.000	52.000	81.000	713.000
2000 en daarna	523.000	50.000	115.000	688.000
<b>Totalen</b>	<b>1.808.000</b>	<b>436.000</b>	<b>731.000</b>	<b>2.976.000</b>

### Maar deel panden helemaal leeg

- In bijna de helft (45%) van de panden met structureel aanbod wordt 75% of meer van het totale gebouw aangeboden (in totaal ruim 1,3 miljoen m<sup>2</sup>).
- Bij ruim een derde wordt tot en met 50% van de totale omvang van het gebouw structureel aangeboden.

### Structureel aanbod als % van totaal object

■ 0-25% ■ 26-50% ■ 51-75% ■ >75%



### Grote verschillen per gemeente

- Het structureel aanbod is vooral te vinden in de Randstad. Vooral in diverse sateliesteden is sprake van een hoog aandeel structureel aanbod. Zo ligt in de gemeenten Zoetermeer, Gouda, Rijswijk, Amstelveen, Diemen en Nieuwegein het structureel aanbod boven de 60%.
- Van de vier grote steden heeft Amsterdam zowel absoluut als relatief (circa 50%) het meeste structurele aanbod. In Rotterdam, Den Haag en Utrecht is respectievelijk 38%, 32% en 40% van het aanbod structureel.
- Gemeenten waar het structureel aanbod per ultimo 2012 beneden de 40% lag zijn onder meer: Breda, Enschede, Maastricht, Hilversum, Almere, Leiden en Den Bosch.

### Naar een nieuw evenwicht?

Het structurele aanbod loopt steeds verder op. Een groot deel van deze panden voldoet niet of nauwelijks meer aan de eisen van kantoorgebruikers. Het is zeer de vraag of dit op termijn zal veranderen. Nieuw evenwicht op de kantorenmarkt kan alleen ontstaan door een aantrekkelijke vraag naar kantoorruimte in combinatie met beperkte nieuwbouw en het uit de markt nemen van structureel aanbod door sloop en herbestemming.

Wat dit laatste betreft, uit de analyse van het structureel aanbod blijkt dat, nog los van gebouweigenschappen, slechts een beperkt deel zich momenteel leent voor herontwikkeling. Gebouwen op centrumlocaties zijn hiervoor het meest kansrijk maar dit betreft slechts 15% van het structurele aanbod. Bovendien staat slechts een beperkt deel daarvan helemaal of grotendeels leeg.

Meest uitdagend is de situatie op kantoren-/bedrijvenparken. De mogelijkheden voor transformatie naar andere functies zijn hier veel beperkter vanwege het meestal monofunctionele karakter van de locaties en de ligging bij snelwegen. Bovendien geldt ook hier dat het grootste gedeelte van de kantoorpanden nog gedeeltelijk is verhuurd. Renovatie en verduurzaming kunnen, mits technisch en financieel mogelijk, voor individuele gebouwen wel de verhuurkansen vergroten. Gezien het overaanbod op deze locaties zal echter ook sloop nodig zijn, al wordt die optie (nog) niet breed gedragen door eigenaren. Dat is begrijpelijk omdat 60% van het structureel aanbod op deze locaties nog relatief jonge gebouwen betreft (bouwjaar vanaf 1990).

Een nieuw evenwicht op korte termijn lijkt ver weg. De matige economische vooruitzichten zetten de komende jaren een rem op de groei van het gebruik van kantoorruimte en trends als het Nieuwe Werken hebben als gevolg dat kantoorgebruikers minder vloeroppervlakte nodig hebben. Het aantal initiatieven voor herontwikkeling neemt wel toe maar tegelijkertijd blijft er ook vraag bestaan naar nieuwbouw.

Zonder drastische maatregelen zal het structureel aanbod de komende jaren alleen maar verder toenemen. Overheid en marktpartijen zullen daarbij samen moeten werken. Het convenant Aanpak Leegstand Kantoren uit 2012 biedt hiervoor aanknopingspunten, al bleek bijvoorbeeld de oprichting van regionale kantorenfondsen niet overal op voldoende bijval te kunnen rekenen.

## Recente initiatieven

In de afgelopen periode hebben diverse vastgoedpartijen nieuwe initiatieven genomen om de leegstand van kantoren aan te pakken. Zo heeft bijvoorbeeld bouwconcern Dura Vermeer onlangs onderzoek gedaan naar de potentie van 1.200 leegstaande kantoren in de vier grote steden voor herontwikkeling en transformatie. Op basis van ligging, onderhoudsstatus en gebouweigenschappen zijn 94 van deze gebouwen aangemerkt als kansrijk. De gebouwen zijn gepubliceerd op [www.herontwikkellab.nl](http://www.herontwikkellab.nl). In samenwerking met diverse partners, zoals PCF<sup>2</sup> en ZZDP Architecten, biedt Dura Vermeer een maatwerkoplossing per gebouw.

Een ander samenwerkingsverband is Refill ([www.refillnow.nl](http://www.refillnow.nl)). Dit netwerk van vooraanstaande grote, innovatieve en kleinere bedrijven wil leegstaande kantoorgebouwen in kennissteden voorzien van een duurzame, multifunctionele invulling. Enkele aangesloten partners zijn MAB Development, Kondor Wessels Vastgoed en Meeting More Minds.

Ook zijn er diverse nieuwe platforms gecreëerd rond het thema leegstand. Zo richt [www.leegstandvanzaken.nl](http://www.leegstandvanzaken.nl), een initiatief van de Dutch Green Building Council, zich op nieuwe duurzame businesscases rondom bestaand vastgoed. En op de Provada in juni 2013 komt er een speciaal Transformatieplein. De bedoeling daarvan is om beleggers met kanshebbend vastgoed in contact te brengen met creatieve partners om leegstaand vastgoed op innovatieve wijze te transformeren in courant vastgoed.

Ook het in Amersfoort gevestigde bedrijf Secondlifebuildings ([www.secondlifebuildings.nl](http://www.secondlifebuildings.nl)) is specialist in het herbestemmen van bestaand vastgoed. In de bijlage treft u de visie op leegstaande kantoren aan van Arjen Peeman, oprichter van Secondlifebuildings.

---

### *Disclaimer*

De in rapport getoonde informatie is door DO Research met zorg samengesteld op basis van bronnen die betrouwbaar worden geacht, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan. DO Research kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie in dit rapport.

### Externe bijdrage Arjen Peeman (Secondlifebuildings)

#### Cijfers liegen niet. Maar, wat doen we ermee?

Uit onderzoek blijkt keer op keer, dat er veel vastgoed ongebruikt blijft. Ook dit onderzoek van DO Research toont het aan. We hebben miljoenen vierkante meters te veel, alleen al in de kantorenmarkt. De cijfers van DO Research geven de omvang van het probleem weer en maken duidelijk waar de knelpunten zitten. Veel vastgoed is niet meer in staat om aan de wensen van gebruikers te voldoen.

Vastgoed moet dus meer aan de vraag van gebruikers gaan voldoen. Dat vraagt de markt. Arjen Peeman en Freek Mosterman van Secondlifebuildings maken daar werk van. We stellen ons de vraag wie ruimte nodig heeft, en voor welke doelen. Dan volgen de mogelijkheden haast vanzelf. Een doelgroepenonderzoek is een goede start. Onder verschillende 'groepen' is behoefte aan ruimte: senioren, zorginstellingen, gescheiden stellen, studenten, expats en arbeidsmigranten.

Herbestemmen van bestaande gebouwen vinden wij een prima optie. Gebouwen die waren ontworpen als kantoor of multifunctioneel centrum kunnen weer opbrengsten genereren in de nieuwe functie. Verhuur of verkoop van het gebouw levert meer op dan structurele leegstand. Verduurzamen en je daarmee 'onderscheiden' is een zeer goede mogelijkheid om als kantoor weer verhuurd te worden. Duurzaamheid is daarbij het toverwoord. Want huurders willen niet meer betalen voor enorme energieprijzen, maar zich wel maatschappelijk onderscheiden met een ecologisch verantwoord gebouw.

Slopen van vastgoed is niet populair. Hoewel uit de voorraad nemen zwaar verouderde gebouwen voordelen heeft: in de huurprijzen van de omliggende gebouwen, en in duurzaamheid. Op de plaats van het gebouw kan weer iets moois terugkomen: een nieuw bouwwerk of een mooi park. Waardoor de leefbaarheid van de buurt terug komt.

Er zijn mogelijkheden genoeg. En, de markt vraagt er om. Zij gaat steeds meer gebruik maken van het bestaande vastgoed en zo het tekort aan op de doelgroep afgestemde woonruimte, behoefte aan werkateliers, gezondheidsinstellingen enzovoorts verkleinen.

Bovendien is gebruik van bestaand vastgoed, na optimalisatie, zeer duurzaam. Beperking van het grondstofgebruik is de uitdaging van de 21<sup>e</sup> eeuw. Hergebruik van bestaand vastgoed past daar heel goed bij."

*Arjen Peeman is eigenaar van Secondlifebuildings en houdt zich dagelijks bezig met nieuwe kansen voor bestaand vastgoed.*

