

INTERVIEW

# TOENEMENDE KANTORENVRAAG TOT 2015

> MATTHIEU ZUIDEMA, HOOFD RESEARCH SAVILLS

DE WERKGELEGENHEIDSGROEI IN DE DIENSTSECTOR ZORGDE DE AFGELOPEN VIJFTIEN JAAR VOOR EEN HOGE KANTORENBOWPRODUCTIE. IN DE PERIODE 1990-2005 WERDEN BOUWVERGUNNINGEN AFGEGEVEN VOOR GEMIDDELD 1,6 MILJOEN M2 NIEUWE KANTOORRUIMTE PER JAAR. DE KOMENDE JAREN TREEDT NAAR VERWACHTING EEN VERSCHUIVING OP IN DE VRAAG. DE 'MOTOR' VAN DE KANTORENNIEUWBOUW IN DE JAREN NEGENTIG, DE UITBREIDINGSVRAAG, IS AFGEZWAKT. AAN DE ANDERE KANT CREËERT DE TOENEMENDE KANTORENVOORRAAD OP TERMIJN EEN HOGERE VERVANGINGSBEHOEFTE. TOT 2015 BLIJFT DE KANTORENVRAAG DAAROM OP NIVEAU, MET NAAR VERWACHTING GEMIDDELD 1,5 MILJOEN M2 PER JAAR.

Het hierna volgende artikel behandelt de belangrijkste uitkomsten van een onderzoek naar de kantorenvraag tot 2015. Het onderzoek is opgezet rond een beschrijving van de vraag naar kantoren en een analyse van de kantorennieuwbouw in de periode 1990-2005. Achtereenvolgens zullen in dit artikel de gehanteerde definitie van de kantorenvraag, de kantorennieuwbouw tussen 1990 en 2005 en de vraagraming tot 2015 worden samengevat. De kantorenvraag wordt door verschillende factoren bepaald. Het merendeel van de kantoorbehoefte komt voort uit de vervanging van verouderde kantoorpanden en de groei van het aantal kantoorbanen. De vervangingsvraag is de vraag naar kantoren die zich uit omdat de bestaande ruimte om verschillende redenen niet meer voldoet. De veroudering kan eenvoudig van technische aard zijn, maar ook door normatieve slijtage verouderd kantoorruimte. Normatieve slijtage houdt in dat een kantoor steeds minder voldoet aan de veranderende (kwaliteits)eisen van de gebruiker.

De ontwikkeling van het aantal kantoorbanen komt grotendeels voor rekening van de werkgelegenheidsgroei in de kantoorhoudende dienstverlening. Tussen 1990 en 2005 nam de werkgelegenheid in de dienstensector sterk toe met groeicijfers van gemiddeld rond 4,0 procent per jaar. De werkgelegenheidsontwikkeling in de overige

economische sectoren is achtergebleven. In de nijverheid is de werkgelegenheid gekrompen en ook in het openbaar bestuur is de werkgelegenheid nauwelijks toegenomen. Wat niet wil zeggen dat het kantoorgebruik binnen deze sectoren niet toenam. Als gevolg van de in omvang en complexiteit toegenomen bestuurlijke, financiële, logistieke en organisatorische functies van grote industriële ondernemingen en de overheid winnen dienstverlenende (kantoor)functies aan belang. Waardoor kantoorruimte belangrijker wordt als onderdeel van de huisvesting. Gebruikte benamingen voor deze trend zijn interne verdienstelijking of verkantoring.

## KANTORENNIEUWBOUW 1990-2005

Tussen 1990 en 2005 werden nieuwbouwvergunningen (zoals geregistreerd door het CBS) verstrekt voor gemiddeld 1,6 miljoen m2 bvo (bruto vloeroppervlak) kantoorruimte per jaar. Onderzocht is of dit nieuwbouwvolume specifiek is toe te schrijven aan vervangingsvraag of uitbreidingsvraag. De vervangingsvraag is ruggerekend op basis van de kantorenvoorraad, de ouderdom hiervan en de gemiddelde levensduur van een kantoor. De kantorenvoorraad in 1990 bedroeg bij benadering 36,4 miljoen m2 bvo. De ouderdom van de voorraad in 1990 is niet bekend. Drs. R.L. Bak (Kantoren in cijfers 2002-2004) berekende

Tabel 1: Verleende bouwvergunningen kantorennieuwbouw 1990-2005 (cumulatief mln m2 bvo) naar gebruiker en determinanten

	Totaal vergunningen naar gebruiker	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Verkantoring
Nederland	24,6	8,2	8,2	8,2
waarvan:				
Zakelijke en financiële dienstverlening	8,1	5,4	2,7	-
Overige commerciële diensten	4,2	2,8	1,4	-
Nijverheid	3,2	-	1,1	2,1
Openbaar bestuur	6,1	-	2,0	4,1
Zorg en overig non-profit	3,0	-	1,0	2,0

dat in 2002 iets meer dan de helft van de voorraad ouder dan 18 jaar was. Voor de leeftijd van de voorraad in 1990 is uitgegaan van een vergelijkbare opbouw. De gemiddelde levensduur bepaalt dan de vervangingsproductie. Een standaard voor de levensduur is er echter niet. Bouwtechnisch kan een kantoor meer dan 50 jaar mee. Ongeveer ook de termijn waarop gebruikers kantoren afschrijven. Maar voor beleggers is een kantoor vaak veel sneller afgeschreven. Wel wordt dan van een restwaarde uitgegaan, wat betekent dat het kantoor op zich in gebruik kan blijven. Een gangbare schatting van het vervangingspercentage is 1,5 procent van de voorraad. Dit komt overeen met een gemiddelde levensduur van ongeveer 50 tot 55 jaar en een vraag in verleende nieuwbouwvergunningen van 0,6 miljoen m2. Van het totale vergunningenvolume tussen 1990 en 2005 was dan ruim een derde het gevolg van de vervangingsbehoefte.

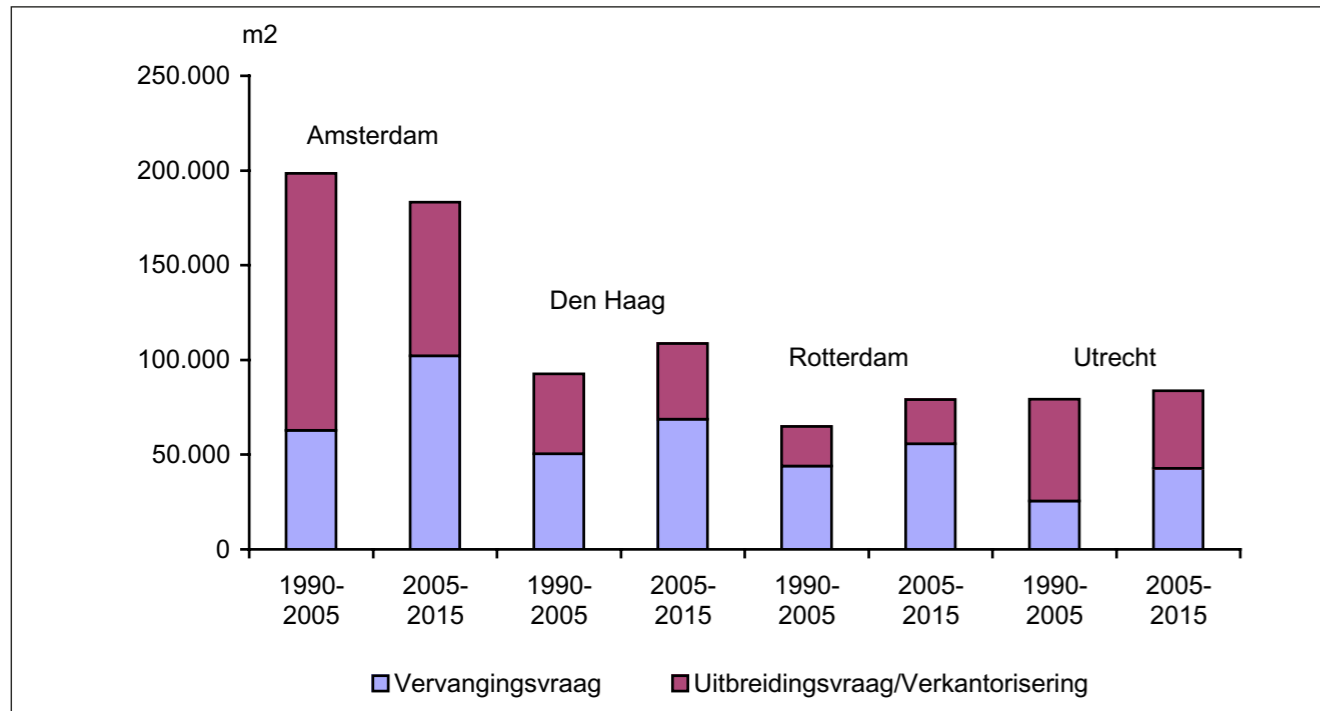
Het restant van de kantorenvraag is toe te schrijven aan de groei van het aantal kantoorbanen. De banengroei is zoals gezegd te splitsen in een uitbreidingsvraag en verkantoring. De uitbreidingsvraag is het gevolg van de werkgelegenheidsgroei in de kantorensector en dan met name in de dienstverlening. Het sterke verband tussen werkgelegenheidsontwikkeling in de dienstensector en kantorennieuwbouw is weer te geven door een zogenaamde kantoorcoëfficiënt. Deze coëfficiënt is gelijk aan het gemiddelde kantoorruimtegebruik van één extra werknemer in de dienstensector. De kantoorcoëfficiënt wordt gevonden door in de periode 1990-2005 de werkgelegenheidsgroei af te zetten tegen de uitbreiding van de kantorenvoorraad. Verkantoring is de groei van het aantal kantoorbanen binnen een sector, zonder dat de totale werkgelegenheid hoeft toe te nemen. Omdat verkantoring dus niet direct zichtbaar is, is de invloed ervan op de kantorenvraag ook moeilijk vast te stellen. De verkantoring is derhalve beschouwd als een 'restpost'. Op basis van gebruikersgegevens is de kantorenvraag verdeeld naar bedrijfstak. De resultaten van de analyse zijn weergegeven in tabel 1.

## KANTORENNIEUWBOUW 2005-2015

Voor de vraagraming tot 2015 is aangesloten bij toekomstscenario's van het Centraal Planbureau. In de publicatie 'Vier vergezichten op Nederland' geeft het CPB inzicht in de onzekerheden rond de toekomstige

ontwikkeling van de Nederlandse economie. Onder meer worden verwachtingen gegeven van de economische groei en de werkgelegenheidsontwikkeling. In het onderzoek dat ten grondslag aan dit artikel is de kantorenvraag tot 2015 voorspeld volgens elk van de vier scenario's van het CPB. Ter afbakening wordt hier alleen het zogenaamde Transatlantic Market scenario gevolgd, een 'middenscenario'. In de periode 2005-2015 treedt een verschuiving binnen de kantoorbehoefte. De vervangingsvraag wint verder aan belang. Ten eerste neemt met het toenemen van de kantorenvoorraad de vervangingsvraag zelf toe. De kantorenvoorraad ligt momenteel rond 53 miljoen m2. Beduidend meer dan de 36,4 miljoen m2 in 1990. Afgezet tegen het vervangingspercentage van 1,5 procent, zal de vervangingsvraag de komende jaren op 0,8 miljoen m2 liggen. Ten tweede neemt de uitbreidingsvraag af. De sterke werkgelegenheidsgroei in de kantorensector in de jaren negentig die ten grondslag lag aan de hoge uitbreidingsvraag, is afgezwakt. Volgens de CPB prognoses worden dergelijke groeicijfers de komende jaren ook niet meer gehaald. De werkgelegenheidsramingen van het CPB, gekoppeld aan de gevonden kantoorcoëfficiënten, geven de uitbreidingsvraag. De derde determinant, de verkantoring, is verondersteld gelijk te blijven aan de ontwikkeling tussen 1990 en 2005. Het aandeel kantoorwerk binnen industrie en overheid blijft groeien ten opzichte van de overige werkzaamheden.

De resultaten zijn als volgt. Tot 2015 is het aantal aangevraagde nieuwbouwvergunningen voor kantoren geraamd op gemiddeld 1,5 miljoen m2 per jaar. Hiervan komt 0,8 miljoen m2 voor rekening van de vervangingsvraag, de uitbreidingsvraag bedraagt 0,2 miljoen m2 en de verkantoring blijft de komende 10 jaar onveranderd gemiddeld 0,5 miljoen m2 per jaar. Gezien de huidige situatie op de kantorenmarkt oogt de raming wellicht optimistisch. In 2004 en 2005 is voor iets minder dan 1,0 miljoen m2 aan nieuwbouwvergunningen afgegeven, en het herstel in 2006 is voorlopig bescheiden. De leegstand komt gemiddeld nog tot boven 15 procent van de kantorenvoorraad en de uitbreidingsvraag neemt duidelijk af. Desondanks is de prognose niet onrealistisch. Het belang van de uitbreidingsbehoefte moet niet worden overschat. Ook over de periode 1990-2005 speelt de vervangingsvraag al een grote rol. Een rol die met het groeien van de kantorenvoorraad alleen maar belangrijker wordt. >



Figuur 1

## REGIO

Regionaal zijn de verschillen in de kantorenvraag groot. Typische kantoorprovincies zijn van oudsher Utrecht, Noord- en Zuid-Holland. Tussen 1990 en 2005 kwam 60 procent van de nieuwbouw van kantoren voor rekening van deze randstedelijke provincies. De stedelijke knooppunten zijn bepalend voor de provinciale kantorenvraag. Zo beslaat de kantorenvoorraad in Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht (G4) ruim een derde van de landelijke voorraad. En rondom is in plaatsen als Amstelveen, Haarlemmermeer, Diemen, Rijswijk, Nieuwegein en Capelle aan de IJssel een aanzienlijk deel van de voorraad gebouwd. De economische structuur van de grote steden verschilt, wat zich uit in het kantoorgebruik. Zo is in Amsterdam het kantoorgebruik met name voor rekening voor de zakelijke en financiële dienstverlening, net als in Utrecht. Agglomeratievoordelen maken van Den Haag een logische vestigingsplaats voor de grotere overkoepelende kantoororganisaties binnen het openbaar bestuur. Voor hoofdkantoren van grote industriële ondernemingen is de nabijheid van de eigen productie en het distributienet rond Rotterdam een belangrijke overweging om zich daar te vestigen.

Mede door veranderende eisen aan bereikbaarheid en voorzieningen is de laatste 15 jaar de ontwikkeling van nieuwe locaties wat meer gericht geweest op snelweglocaties en gebieden buiten het stadscentrum. In Diemen en Rijswijk bijvoorbeeld is de kantorenvoorraad met gemiddeld meer dan 10 m2 per inwoner relatief zelfs het hoogst. En in steden buiten de Randstad als Zwolle, Amersfoort, Breda en Den Bosch is de kantorennieuwbouw tussen 1990 en 2005 zeer sterk gegroeid. Toch blijven, vanwege de centrale ligging, de uitstraling, de agglomeratievoordelen en de netwerkfunctie, de vier grootste steden ook tot 2015 een aantrekkelijke vestigingsplaats. Met in totaal een gemiddeld nieuwbouwvolume van meer dan 450.000 m2 per jaar is bijna een derde van de landelijke nieuwbouwbehoefte voor rekening van de G4. Als logisch gevolg van de beperktere werkgelegenheidsgroei in de dienstensector zal in Amsterdam en Utrecht de uitbreidingsbehoefte iets dalen. Per saldo laat Amsterdam zelfs een duidelijke afname zien in de jaarlijkse kantorenbehoefte. Vanwege het minder grote belang van de dienstverlening in Den Haag en Rotterdam is het remmende effect daar minder groot. In Rotterdam en Den Haag ligt de kantorenvraag gemiddeld 15 procent hoger vergeleken met de periode 1990-2005. In Utrecht blijft de vraag ongeveer gelijk (zie figuur 1).



Het artikel is ontleend aan de publicatie Zuidema, M.V. (2006). Vraag naar kantoren tot 2015. Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) te Amsterdam.