



# STRUCTURELE LEEGSTAND VAN KANTOREN

EEN ANALYSE VAN HET PROBLEEM EN MOGELIJKE OPLOSSINGEN

De leegstand op de kantorenmarkt heeft een recordhoogte bereikt en het is tijd om te zoeken naar oplossingen. Daarvoor is het nodig de achtergronden van het probleem in kaart te brengen. In welke regio's komt de meeste leegstand voor? Welk deel daarvan is problematisch en welke mogelijke oplossingen zijn denkbaar? NVM Business deed onderzoek om antwoord op die vragen te krijgen. Het verslag leest u in deze rapportage.

# 1 KWANTIFICERING VAN HET LEEGSTANDSPROBLEEM

Het zal niemand zijn ontgaan dat de Nederlandse kantorenmarkt tekenen van verzadiging vertoont. Het is geregeld te lezen in de dag- en weekbladen. Ook de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) heeft onlangs in haar rapport over de kantorenmarkt erop gewezen dat het aanbod van leegstaande en nog te verhuren kantoren in 2009 tot een absolute recordhoogte is gestegen, terwijl in hetzelfde jaar de vraag naar kantoren op een bijna historisch dieptepunt is beland. Op basis van zelf uitgevoerde analyses komt de NVM tot de conclusie dat er momenteel circa 6,2 miljoen vierkante meter kantoorruimte te huur of te koop staat, wat omgerekend neerkomt op iets meer dan 13 procent van de totale voorraad.

De negatieve effecten van leegstand zijn bekend: derving van huurinkomsten en devaluatie van kapitaalwaarden; verloedering van locaties en aantasting van het vertrouwen bij beleggers in de kantorenmarkt. In brede kring maakt men zich terecht zorgen over de vraag hoe het verder moet met de kantorenmarkt. Hier en daar leidt de leegstand tot schrikreacties. Sommigen vrezen dat bij ongewijzigd beleid een leegstandspercentage van rond de 25 procent kan ontstaan. Er komt ook een zeer principiële keuzeproblematiek aan de orde: stoppen of doorgaan met bouwen van nieuwe kantoren?

## 45% gemeenten kent geen leegstand

Niet alle gemeenten in ons land worden in dezelfde mate geconfronteerd met de problematiek van leegstaande kantoren. Er zijn zelfs gemeenten waar niet of nauwelijks van leegstand sprake is, zoals Bodegraven, Deurne, Den Helder, Valkenswaard, Venray en Vught. In deze gemeenten is echter ook geen echte kantorenmarkt tot ontwikkeling gekomen. Het aanwezige kantorenbestand beperkt zich vaak tot enkele lokaal verzorgende functies (gemeentelijke diensten, politie, banken) en enige zakelijke dienstverlening.

Voor zover kan worden nagegaan heeft 45 procent van de in totaal 340 onderzochte gemeenten geen kantorenleegstand. Nog eens 10 procent van de Nederlandse gemeenten heeft een zeer kleine leegstand, min of meer vergelijkbaar met de frictieleegstand. Dat betekent dat een groot deel van de leegstand zich concentreert in een beperkt aantal gemeenten en/of stedelijke regio's. Bij elkaar gaat het om 20 gebieden die samen bijna twee derde van het totale aanbod voor hun rekening nemen. Het zijn gebieden die ook een relatief omvangrijke kantorenvorraad hebben. De leegstandspercentages in deze gebieden variëren van 12,6 procent in Groningen tot 32,9 procent in Maarssen. Op de oorzaken hiervan zal niet nader worden ingegaan, maar vaststaat dat behalve de vastgoedsector zelf ook de overheid schuld

GEMEENTE	VOOR- RAAD 2009	AAN- BOD 2009	LEEG- STAND %
Amstelveen	677.605	127.705	18,8
Amsterdam	6.391.919	1.063.240	16,6
Diemen	298.870	73.300	24,5
Ouder-Amstel	116.420	15.645	13,4
Haarlemmermeer	1.428.525	282.115	19,7
Hilversum	614.060	79.260	12,9
Rotterdam	3.308.560	442.090	13,4
Capelle a/d IJssel	487.210	96.190	19,7
Schiedam	219.460	34.385	15,7
Gouda	332.405	54.930	16,5
Leidschendam-Voorburg	342.450	74.515	21,8
Rijswijk	981.395	183.145	18,7
Zoetermeer	637.720	102.085	16,0
Dordrecht	289.645	41.895	14,5
Almere	585.360	147.135	25,1
Amersfoort	859.670	139.575	16,2
Leusden	179.825	28.190	15,7
Maarssen	136.805	45.070	32,9
Nieuwegein	540.400	126.905	23,5
Veenendaal	158.045	29.990	19,0
Ede	234.550	36.940	15,7
Barneveld	100.000	17.475	17,5
Vianen	113.505	24.955	22,0
Woerden	215.410	35.100	16,3
Groningen	999.655	125.745	12,6
Hengelo	285.895	49.310	17,2
Almelo	190.775	30.670	16,1
Zwolle	796.555	126.865	15,9
Apeldoorn	694.960	125.105	18,0
Arnhem	1.090.330	173.085	15,9
Deventer	341.000	52.715	15,5
Maastricht	529.945	74.420	14,0

Gemeenten en stedelijke regio's met het meeste aanbod van kantoren

heeft aan de grote structurele leegstand. De overheid heeft de ontwikkelingen op de kantorenmarkt de afgelopen jaren niet in de hand kunnen houden. Tal van locaties zijn te luchthartig uitgegeven.

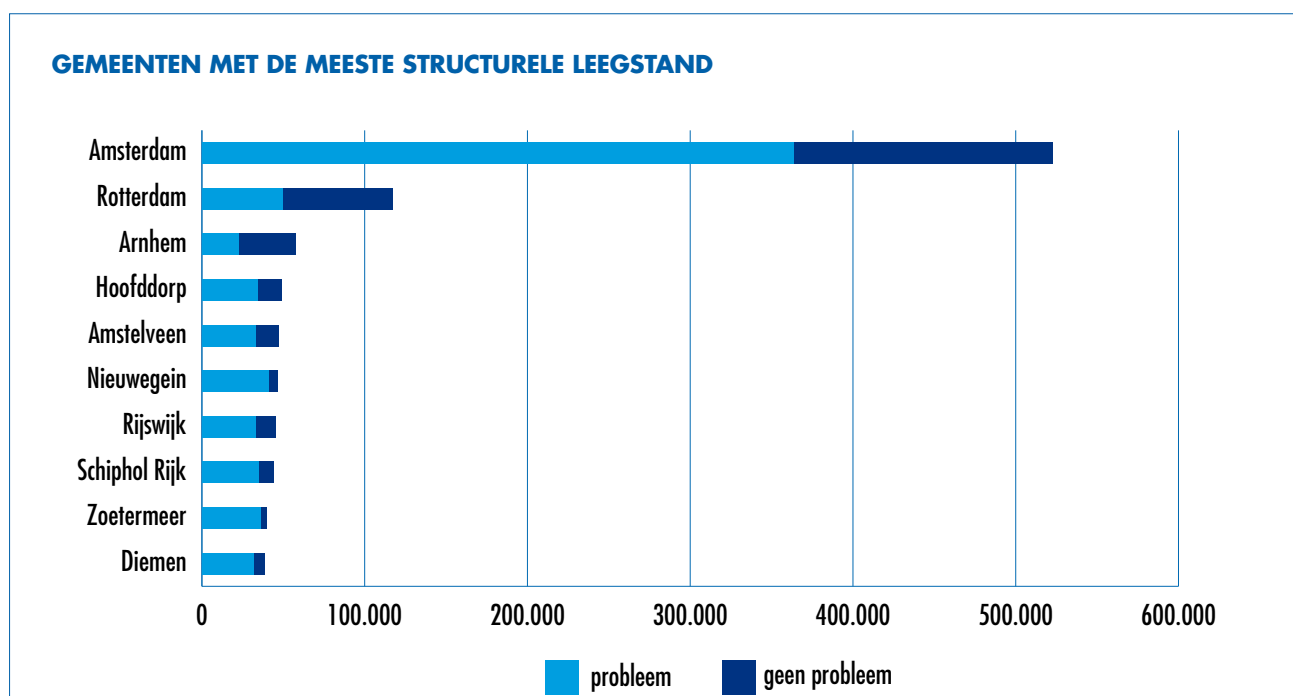
### Problematische leegstand

Van de in totaal circa 4 miljoen vierkante meter kantoorruimte die in de 20 belangrijkste kantoorgebieden te huur of te koop staat, kan 35 procent als structurele leegstand worden aangemerkt. Dat zijn dus kantoorruimten die 3 jaar of langer worden aangeboden. Niet alle ruimten die beschikbaar zijn, vormen echter een probleem. Soms gaat het om nieuwe gebouwen die, mede door hun omvang en prijsstelling, nog niet helemaal zijn opgevuld met huurders. Op de Amsterdamse Zuidas bijvoorbeeld zijn nogal wat kantoorruimten te vinden die nog niet zo lang geleden zijn opgeleverd, maar die al wel meer dan 3 jaar te huur staan. In andere gevallen betreft de langdurige leegstand slechts een klein deel van een kantoorgebouw, zodat evenmin van een probleem kan worden gesproken. Al met al kan worden vastgesteld dat van het totale structurele aanbod van 1,43 miljoen vierkante meter ongeveer 70 procent een probleem vormt. Amsterdam spant daarbij de kroon.

Het is hier niet de plaats om uitvoerig aandacht te besteden aan de oorzaken van deze problematische leegstand. Die kunnen immers van pand tot pand verschillen. Zo kan het voorkomen dat de kwaliteit van het gebouw en de hoogte van de huurprijs op orde zijn, maar dat bijvoorbeeld de bereikbaarheid of het imago van de locatie sterk te wensen overlaat (locationele leegstand). In andere gevallen voldoet de structuur van het pand niet meer aan de thans geldende eisen (operationele leegstand). Evenzeer is het denkbaar dat zowel

de locatie als de gebouwkwaliteit goed is, maar dat het aanbod niet helemaal aansluit bij de vraag (markttechnische leegstand). Uiteindelijk is van de hier genoemde vormen van leegstand de locationele leegstand het meest problematisch.

*Twintig gebieden nemen samen bijna twee derde van het totale aanbod voor hun rekening*



# 2 OPLOSSINGSRICHTINGEN VOOR STRUCTURELE LEEGSTAND

In principe zijn er vier oplossingen voor structurele leegstand: niets doen (doorexploiteren) en eventueel de huurprijs verlagen; renovatie; herbestemmen; sloop. Hieronder de vier oplossingen nader bekeken.

## Doorexploiteren

tegen een lagere huurprijs is een moeilijke keus. Eigenaren van gebouwen zullen een huurverlaging zo ver mogelijk vooruitschuiven. Beleggers hebben liever leegstand dan een lagere huurprijs. Als er een lagere huurprijs gerealiseerd wordt, moeten bij hertaxaties de hoger liggende huurbedragen binnen een pand worden afgewaardeerd. Dat is duurder dan leegstand. Met zogenoemde incentives probeert men de prijs op peil te houden.

## Renoveren

De beslissing om te renoveren wordt bepaald door de kosten van renovatie en de rendementsverbetering. Daarbij moet rekening worden gehouden met de locatie van het gebouw, de geldende of te verwachten concurrentieverhoudingen en de te verwachten verhoging van het huurniveau. Vooral de nieuwe eisen op het gebied van duurzaamheid hebben een sterk prijsopdrijvend effect. Een belemmering om over te gaan tot renovatie ligt vaak in een te hoge huurprijs ten opzichte van andere, concurrerende gebouwen.

## Herbestemmen

De mogelijkheden om leegstaande kantoren een andere bestemming te geven, zijn veelal beperkt en komen erop neer dat kantoren worden verbouwd tot (studenten)woningen of onderwijsvoorzieningen. Het op grote

schaal omzetten van leegstaande kantoren in woningen – een actueel thema – stuit op een aantal praktische problemen: veel leegstaande kantoren zijn van recente datum; er zijn locationele belemmeringen doordat nogal wat kantoren op plekken staan waar veel mensen waarschijnlijk niet willen wonen; het verbouwen van kantoren tot woningen is duur en vergt veel tijd omdat de voorschriften ten aanzien van brandveiligheid, daglichttoetreding en buitenruimtes veel complexer zijn dan die voor kantoren. En dan zijn er nog andere belemmeringen. Herbesteden tot woningen vraagt in veel gevallen ook om het forser afwaarderen van leegstaande gebouwen door beleggers. Bovendien zouden gemeenten veel soepeler moeten omgaan met bestemmingswijzigingen en bouwvoorschriften.

## Slopen

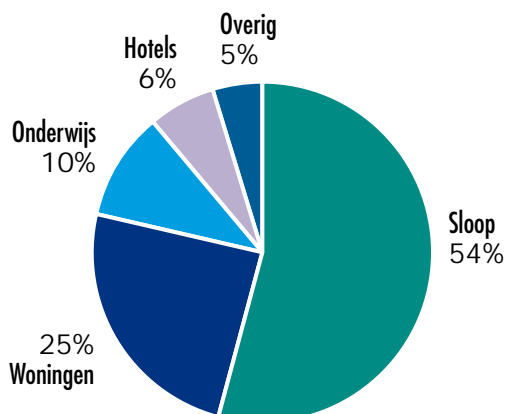
Voor strikt functiegebonden kantoorgebouwen geldt eigenlijk maar één remedie: sloop. Dit is ook de meest voorkomende vorm van onttrekking. Macro-economisch gezien is het totale effect van onttrekking via sloop of herbesteden evenwel gering. In de periode 1990-2010 is 1,8 miljoen vierkante meter aan de voorraad onttrokken (dat is nog geen half procent op jaarbasis).

Het is overigens verrassend dat van de kantoren die in de afgelopen 20 jaar zijn onttrokken, slechts een klein deel voor lange tijd te huur heeft gestaan. Het grootste deel van de onttrokken kantoren heeft zelfs nooit leegstand gekend. Het feit dat de onttrokken kantoren veelal koop panden betroffen, kan hiervoor een belangrijke verklaring zijn.

## Wat te doen met de huidige leegstand?

Aan een groot aantal bij de NVM aangesloten bedrijfsmakelaars is de vraag voorgelegd wat er zou moeten gebeuren met de structureel leegstaande kantoren die een probleem vormen. Het merendeel van de ondervraagde makelaars komt tot de conclusie dat voor de helft van de lege kantoren niets doen op dit moment de enige oplossing is. Slechts 16 procent van de kantoren komt in aanmerking om te worden gesloopt. De onderlinge verhoudingen veranderen enigszins wanneer men niet uitgaat van het aantal kantoorpanden, maar van het metrage dat in het geding is. In dat geval geldt dat bij een derde van de kantoren niets doen de enige optie is. Overigens blijft het percentage kantoren dat gesloopt moet worden met 18 procent aan de lage kant. Dat niets doen in veel gevallen als oplossing voor de leegstand wordt genoemd, is niet verwonderlijk. Veel kantoren zijn nog relatief jong, zodat het niet haalbaar is om ze een andere bestemming te geven of te slopen.

### ONTTREKKINGEN AAN DE VOORRAAD NAAR BESTEMMING



bron: NVM Data & Research

Verder geldt als beperkende factor dat maar heel weinig kantoren zich in een woonomgeving bevinden. In de categorie 'niets doen' is bijna 90 procent van de kantoren gekoppeld aan een bedrijventerrein of een kantorenpark.

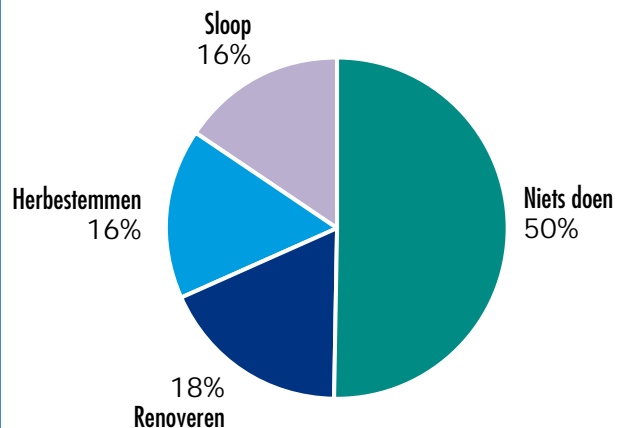
### Oplossingen per regio

Uiteraard is het interessant om na te gaan of er per regio of per locatietype significante verschillen zijn. Opvallend is dan bijvoorbeeld dat in Schiphol-Rijk, Deventer en Capelle a/d IJssel niets doen zelfs de enige optie is. Voor de gebouwen die zich hier bevinden, betekent dit dat de beleggers moeten wachten tot de markt verbetert. Dat geldt trouwens in iets mindere mate ook voor het leeuwendeel van de kantoren in Hoofddorp, Arnhem en Zwolle.

Renoveren als oplossing voor langdurig leegstaande kantoorgebouwen scoort vrijwel nergens hoog. In Amsterdam – de stad met de meeste leegstand – komt slechts 25 procent van de structurele leegstand in aanmerking om te worden gerenoveerd. In Rotterdam, de stad met de op een na hoogste leegstand, ligt dit percentage nog lager, namelijk op 19 procent. Soortgelijke conclusies kunnen worden getrokken met betrekking tot het herbestemmen van kantoren. De beste mogelijkheden doen zich nog voor in Badhoevedorp, Diemen, Leidschendam en Nieuwegein. Daarbij moet worden aangetekend dat de hierbij betrokken metrages verhoudingsgewijs klein zijn.

Relatief veel sloopactiviteiten kan men verwachten in Rotterdam, Rijswijk en de agglomeratie Amsterdam (de stad inclusief haar randgemeenten Amstelveen en Diemen). In de andere gemeenten en/of regio's is het aandeel sloop in de oplossing van het leegstandsprobleem te verwaarlozen. De te slopen kantoren dateren bijna allemaal uit de periode vóór 1990; slechts enkele gebouwen zijn van iets recentere datum. De gebouwen bevinden zich hoofdzakelijk in kantorenwijken en in woongebieden. In een aantal gevallen zal het slopen van gebouwen resulteren in een vorm van gebiedsontwikkeling. Dit is onder meer het geval in Rijswijk (Plaspolder) en in Amsterdam-Zuidoost (Bullewijk).

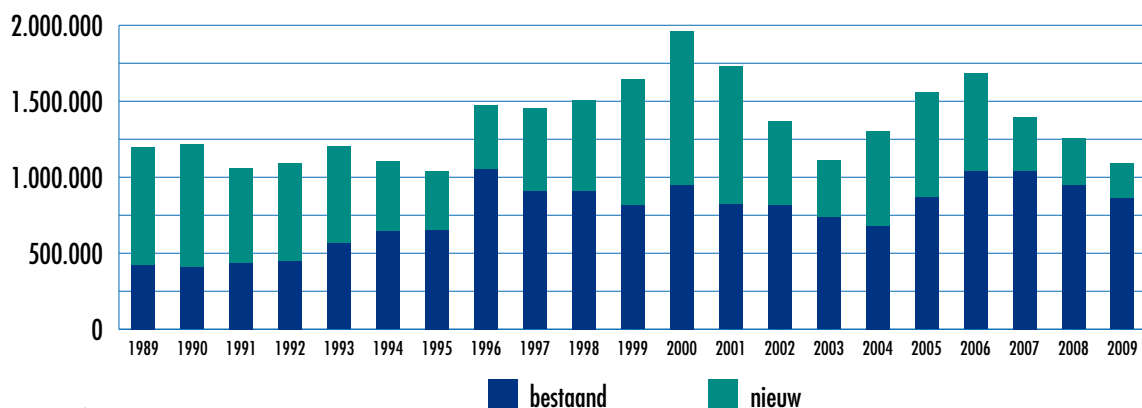
### OPLOSSINGEN VOOR STRUCTURELE LEEGSTAND VOLGENS DE NVM-MAKELAARS



### Wat doet de verhuurmarkt?

Als we ervan uitgaan dat voor de helft van de leegstaande kantoren niets doen vooralsnog de enige oplossing is en de belegger moet wachten tot zich een huurder aandient, dringt zich automatisch de vraag op of er in de toekomst wel voldoende animo zal zijn bij potentiële huurders om zich in deze langdurig leegstaande gebouwen te vestigen. Het antwoord op die vraag is natuurlijk moeilijk te geven. Gebouw- en locatievoorkeuren laten zich nu eenmaal lastig voorspellen. Wellicht nog belangrijker is de vraag of de kantorenmarkt erin zal slagen haar oude opnameniveaus terug te vinden. De actuele transactiestatistiek zijn op dat punt weinig hoopgevend. De dalende lijn in de vraag naar kantoren zet zich ook in 2010 voort. Een lichtpuntje is dat de meeste verhuren op dit moment in de bestaande voorraad plaatsvinden; het aandeel nieuwbouw in de vraag naar kantoren is de afgelopen jaren namelijk sterk teruggelopen. Verwacht wordt dat die trend doorzet, ook omdat het moeilijker zal zijn nieuwbouw te realiseren.

### VRAAG NAAR KANTOORRUIMTE OP DE VRIJE MARKT



# 3 TOEKOMST VAN DE KANTORENMARKT

Na 2010 is de kantorenmarkt vermoedelijk van een geheel andere orde dan we tot nu toe gewend waren. Demografische ontwikkelingen (daling van de beroepsbevolking), veranderende werkprocessen (thuiswerken) en technologische vernieuwingen (voortgaande automatisering) zouden wel eens aanleiding kunnen geven tot een sterke reductie in de vraag naar kantoorruimte. Daarnaast kunnen ook lokale factoren, zoals afnemende autobereikbaarheid van binnensteden, een verdere rem op de vraag naar kantoren zetten. Veel zal echter afhangen van de mate waarin onze welvaart nog ruimte biedt voor toekomstige groei. Zonder substantiële welvaartsverbetering is het toekomstperspectief van de kantorenmarkt uiterst somber. Dat geldt ook voor de winkelsector en de bedrijfsruimtemarkt. Voor de huidige leegstandsproblematiek hebben genoemde ontwikkelingen verstrekkende gevolgen. Het is niet denkbeeldig dat alsnog flink zal moeten worden afgeschreven op een groot deel van de langdurig leegstaande kantoren. Het is duidelijk wie in dat geval de rekening gepresenteerd krijgt.

## **De bedrijfsmakelaar als spil**

Welke rol is in de toekomst weggelegd voor de bedrijfsmakelaar? Kan hij een wezenlijke bijdrage leveren aan het oplossen van het leegstandsprobleem? Het antwoord op die vraag luidt zonder meer bevestigend. Door zijn specifieke marktkennis kan de makelaar heel goed meedenken over de wijze waarop nieuwe behoeften kunnen worden bevredigd in de bestaande gebouwenvoorraad. Men zou zelfs kunnen stellen dat de inbreng van de makelaar daarbij onontbeerlijk is. Daar waar het oplossen van structurele leegstand evenwel neerkomt op sloop of herbestemming van gebouwen, zal de rol van de makelaar vooral gericht moeten zijn op het bepalen van de huidige en toekomstige waarde van het vastgoed. Daarnaast kan de makelaar meewerken aan een langetermijnvisie en zelfs een spil vormen tussen de betrokken actoren (overheid, beleggers, woningcorporaties). Voorwaarde daarbij is wel dat men zich wil inspannen voor verdere professionalisering en een niet al te defensieve houding aanneemt. Het betekent ook dat beleggers op hun beurt bereid zijn om adviezen van makelaars op te volgen en hen actief te betrekken in het besluitvormingsproces. In de praktijk is dat niet altijd het geval. Duidelijk is dat voor de makelaardij de huidige leegstand een enorme uitdaging vormt.

---

*Bij het zoeken naar nieuwe mogelijkheden voor de bestaande gebouwenvoorraad is de inbreng van de makelaar onontbeerlijk*

---

# COLOFON

## **Samenstelling**

Drs. R.L. Bak

## **Bron gegevens**

NVM Data & Research,  
Nieuwegein

## **Vormgeving**

Atelier van GOG,  
Amsterdam

## **Fotografie**

Paul van Riel, Hollandse Hoogte, Amsterdam

---

In deze rapportage, die is samengesteld door de afdeling Data & Research van de NVM, is gebruik gemaakt van bij de NVM aanwezige onderzoeksdata met betrekking tot vrij te aanvaarden kantoorruimte. Daarnaast is een groot aantal NVM-makelaars geïnterviewd. Deze interviews hebben plaatsgevonden in de maand april.

---