

Verborgen leegstand in Nederland

Maart 2022

3,3 miljoen m² kantoorruimte staat **ongemerkt** leeg

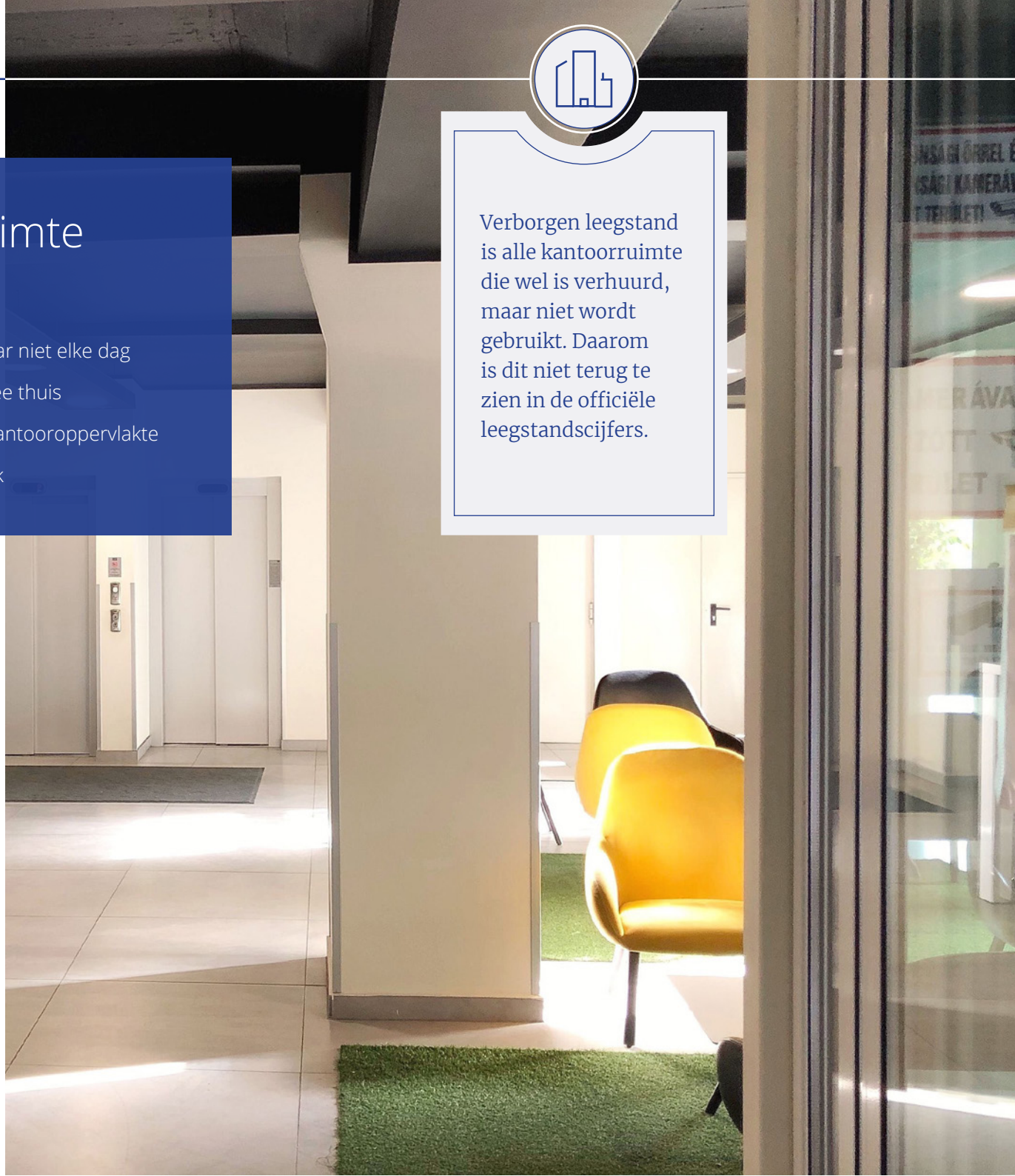
- Driekwart medewerkers wil terug naar kantoor, maar niet elke dag
- Een hybride werkweek is drie dagen kantoor en twee thuis
- De verborgen leegstand loopt op tot 5,9% van de kantooroppervlakte
- Slimmer en efficiënter ruimtegebruik is noodzakelijk

Het is twee jaar geleden dat het coronavirus Nederland bereikte en de samenleving ontregelde. In maart 2020 werd thuiswerken het advies om de verspreiding van de ziekte te beperken. Vooral de werkplekken van overheidsinstellingen en multinationals stonden sindsdien continu leeg. Thuiswerken en online vergaderen werden regel in plaats van uitzondering, maar dat betekent zeker niet dat het kantoor verleden tijd is.

Uit verschillende onderzoeken van Colliers, Measuremen en Leesman blijkt dat driekwart van de kantoorwerkers terug wil naar kantoor, maar niet elke dag. Er ontstaat naar verwachting een hybride werkweek van drie dagen kantoor en twee dagen thuis. Voorheen was dat vrijwel volledig op kantoor. Die verandering heeft gevolgen voor het aantal mensen dat dagelijks aanwezig is.



Verborgen leegstand is alle kantoorruimte die wel is verhuurd, maar niet wordt gebruikt. Daarom is dit niet terug te zien in de officiële leegstandscijfers.



Minder bureaus nodig

We komen minder naar kantoor en gaan het anders gebruiken. Het kantoor wordt meer het kloppend hart van de organisatie waar je naartoe gaat voor de verbinding met collega's, team en bedrijfscultuur. Medewerkers zullen meer tijd besteden aan teamwork en minder aan concentratiewerk. Dit betekent dat er minder bureaus nodig zijn en meer ruimtes om te vergaderen, samen te werken en elkaar te ontmoeten. De gemiddelde kantoorbezetting daalt naar verwachting van 44% naar 35%.



Piekbezetting is bepalend

Dinsdag en donderdag zijn traditioneel het drukst met de langste files en de volste treinen. Op woensdag en vrijdag is dat een ander verhaal, omdat deeltijdwerkers op deze dagen vaak vrij zijn. Voor bedrijven is de piekbezetting op de drukste dagen uiteindelijk bepalend voor de behoefte aan kantoorruimte. Zijn er te weinig plekken, dan ontstaat een stoelendans en dat is voor niemand wenselijk.



Als iedereen in de hybride werkweek dezelfde dagen kiest om naar kantoor te gaan, blijft deze piek gelijk. Juist daarom kijken organisaties nu kritisch naar hun kantoorgebruik. Veel werkgevers gaan inzetten op een meer gelijkmatige bezetting, blijkt uit gesprekken van Colliers met 50 organisaties die in totaal 25.000 fulltime werkenden in dienst hebben. Bijvoorbeeld door te werken met een reserveringsapp of met een teamrooster. Door een meer gelijkmatige bezetting hebben organisaties minder ruimte nodig, omdat er minder mensen op de piekdagen aanwezig zijn. Hierdoor zal de benodigde ruimte per fulltime werkende dalen van gemiddeld 19 m² naar 16 m².



“Als iedereen in de hybride werkweek dezelfde dagen kiest om naar kantoor te gaan, blijft de piekbezetting gelijk. Juist daarom kijken organisaties nu kritisch naar hun kantoorgebruik.”

Verborgen leegstand

Er ontstaat een verborgen leegstand van 3,3 miljoen m², bijna 6% van de totale kantorenvoorraad. Dit is alle kantoorruimte die wel is verhuurd, maar niet wordt gebruikt. Daarom is deze grote oppervlakte niet terug te zien in de leegstandcijfers. Het komt bovenop de officiële leegstand van ruim 4 miljoen vierkante meter.



	Oppervlakte	Aandeel totaal
Verborgene leegstand	3,3 miljoen m ²	5,9%
Officiële leegstand	4,3 miljoen m ²	7,4%
Totale leegstand	7,6 miljoen m ²	13,3%

In 2019 was de verborgen leegstand 2,5 miljoen m²

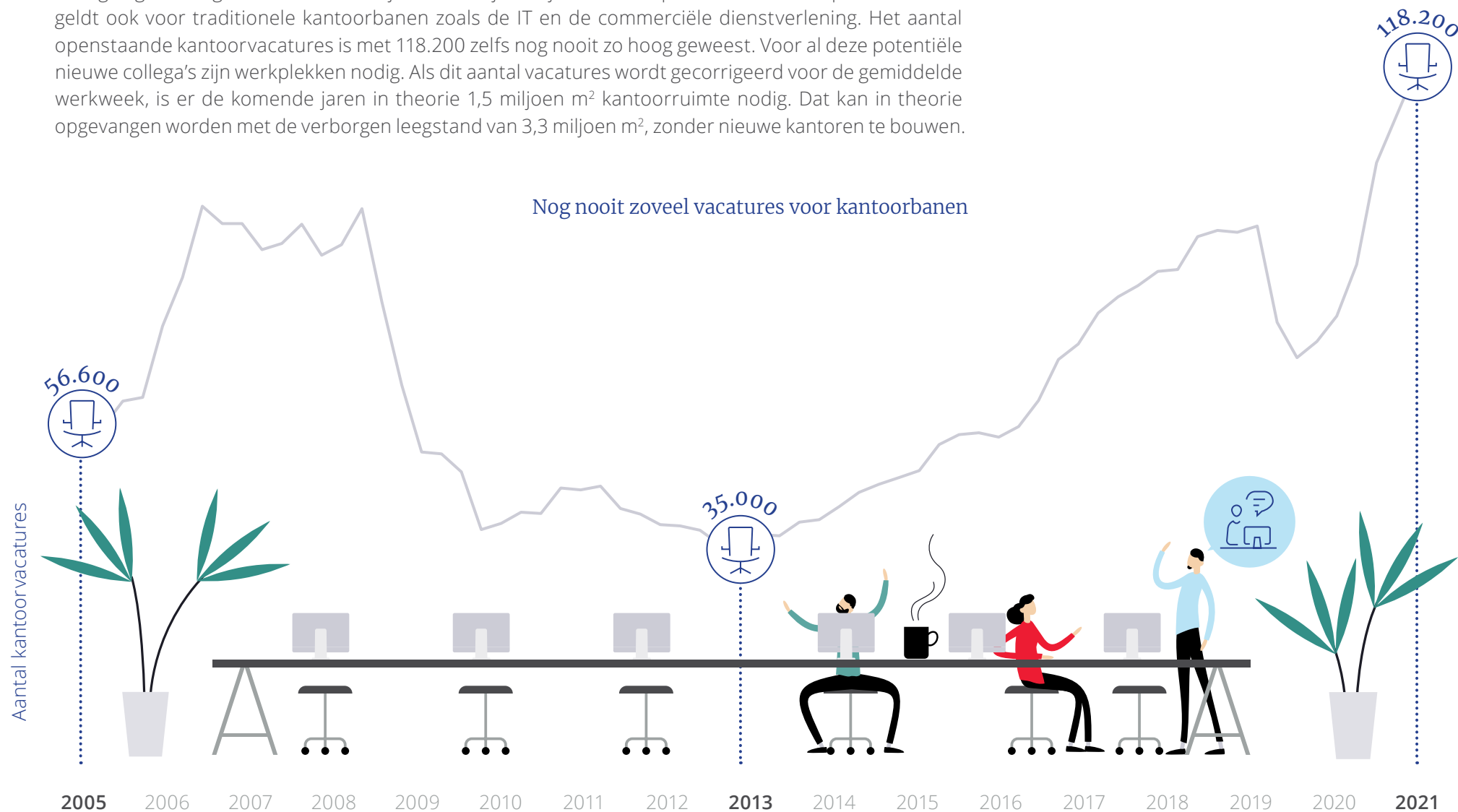
Als bedrijven massaal afscheid nemen van deze overtollige vierkante meters en vastgoedeigenaren deze lege kantoren in de verhuur zetten, loopt de leegstand op naar 13,3%. Dit komt neer op 7,6 miljoen m² aan lege kantoorruimte. Hoewel dit bijna een verdubbeling is van het officiële cijfer van 7,4%, is het nog steeds geen alarmerend niveau. Niet elk bedrijf vindt zomaar een ander kantoor met de juiste afmeting of kan direct kantoorruimte inleveren. Daarnaast lopen huurcontracten vaak nog meerdere jaren door. Deze extra meters komen dus sowieso niet in een keer op de markt, en ook niet volledig.

Colliers is marktleider benchmarking facilitaire & huisvestingskosten. Jaarlijks publiceren we de Occupier Cost Index, een index die de ontwikkeling van de facilitaire kosten per fte in Europa laat zien. Door deze benchmarkonderzoeken hebben we inzicht in de actuele bezetting van de gebouwen in relatie tot de maximale capaciteit. Het verschil tussen beide cijfers is de verborgen leegstand. Om dit leegstandscijfers te berekenen, bepalen we hoeveel vierkante meter kantoorruimte bedrijven huren per fte. Dit doen we op basis van 169 kantoorgebouwen verspreid over het land die ruim twee miljoen vierkante meter oppervlakte vertegenwoordigen.



Plek voor nieuwe collega's nodig

Verborgen leegstand leidt niet direct tot officiële leegstand. Wel geeft het een belangrijke verwachting voor de toekomst. Het is hierbij ook belangrijk te kijken naar de economische ontwikkelingen. De werkgelegenheid groeit de komende jaren. Bedrijven zijn massaal op zoek naar nieuw personeel. Dat geldt ook voor traditionele kantoorbanen zoals de IT en de commerciële dienstverlening. Het aantal openstaande kantoorvacatures is met 118.200 zelfs nog nooit zo hoog geweest. Voor al deze potentiële nieuwe collega's zijn werkplekken nodig. Als dit aantal vacatures wordt gecorrigeerd voor de gemiddelde werkweek, is er de komende jaren in theorie 1,5 miljoen m² kantoorruimte nodig. Dat kan in theorie opgevangen worden met de verborgen leegstand van 3,3 miljoen m², zonder nieuwe kantoren te bouwen.





“Het benutten van de verborgen leegstand biedt kansen voor de vastgoedmarkt.”

Slimmer is duurzamer

Het hybride werken biedt bedrijven de kans om hun kantoorruimte efficiënter te gebruiken. Zij kunnen door het afstoten van overtollige ruimte een forse bijdrage leveren aan de verlaging van de CO₂-uitstoot. Er passen meer organisaties in één gebouw en het gedeeltelijk lege kantoor hoeft niet langer meer te worden verwarmd of gekoeld. Uiteindelijk zijn er minder nieuwe kantoren nodig en hoeft er niet (in het groen) te worden gebouwd. Bovendien is het ombouwen van gebouwen natuurlijk een stuk meer circulair dan iets nieuws neerzetten.

Slimmer gebruik van gebouwen is niet alleen beter voor het milieu, maar ook voor de maatschappij. Zo kan overtollige kantoorruimte worden getransformeerd. Door te zorgen voor meer functies in één gebouw, kunnen meer doelgroepen in de omgeving hiervan profiteren. Denk aan winkels en horeca voor de buurtbewoners.

Kansen voor de vastgoedmarkt

Het benutten van de verborgen leegstand biedt kansen voor de vastgoedmarkt. Miljoenen vierkante meters zijn geschikt voor andere functies zoals wonen, zorg, horeca of winkels. Het kan een nieuwe golf aan transformaties in gang zetten en leidt tot meer multifunctionele gebieden en wijken.

Bedrijven zullen de doorbraak van het hybride werken mogelijk aangrijpen om te verhuizen van een mindere locatie naar een betere plek. Nieuwe leegstand zal daarom in eerste instantie vooral te zien zijn op minder populaire gebieden zoals verouderde, monotone bedrijventerreinen. Tijd dus voor vastgoedeigenaren om te onderzoeken wat een alternatieve invullingen kan zijn van hun gebouwen.



Harold Coenders

Director
Real Estate Strategies

harold.coenders@colliers.com
+31 6 51 62 74 42



Denise Hoogendoorn

Head of Facility Management
Consultancy

denise.hoogendoorn@colliers.com
+31 6 36 44 46 13



Madeline Buijs

Chief Economist & Head of Research

madeline.buijs@colliers.com
+31 6 10 97 17 86

Over Colliers

Colliers is een beursgenoteerde vastgoedadviseur (NASDAQ, TSX: CIGI) en staat voor de nieuwe vastgoedwereld. We dragen bij aan een betere samenleving door een actieve rol te spelen in het oplossen van vastgoedvraagstukken.

We verbinden globale marktontwikkelingen en complexe data met de wereld van vastgoedeigenaren, vastgoedinvesteerdere en huurders van vastgoed. Dit stelt ons in staat de sector van morgen te begrijpen en expert te zijn op de toekomst van vastgoed.

Dankzij deze inzichten kunnen we waarde toevoegen aan de verschillende fases van de vastgoedcyclus en strategische klantrelaties opbouwen. We bieden creatieve oplossingen die niet alleen vandaag aantrekkelijk zijn, maar ook in de toekomst relevant en duurzaam blijven.

In Nederland werken we met 330 professionals die anders denken en de beste ideeën delen in een cultuur van ondernemerschap en klantgerichtheid. Onze opdrachtgevers kunnen rekenen op een betrouwbare partner die doordacht advies geeft. En een partij die hen de juiste kansen laat zien in de sectoren:



Winkels



Food & beverage



Residentieel



Hotels



Kantoren



Logistiek en industrieel



Zorg



Religieus vastgoed

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de belangrijkste organisaties in ons vakgebied zoals het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, The Royal Institution of Chartered Surveyors, het Kwaliteitsregister van Makelaars Vastgoedcert en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

