

Landelijke samenvatting kantorenmonitor

Verkenning van regionale
vraag- en aanbodontwikkelingen

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Landelijke samenvatting kantorenmonitor

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Juni 2012

Landelijke samenvatting kantorenmonitor

Verkenning van regionale
vraag- en aanbodontwikkelingen

drs. M.V. Zuidema
M. van Elp LLM MSc
M.J. van der Schaaf MSc

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	7
1 Aanpak	11
2 Uitgangssituatie: hoge leegstand	15
3 Verwachte kantorenvraag	19
4 Confrontatie tussen vraag en aanbod	23
4.1 Verkenningen voor de kantorenmarkt 2010-2020-2040	23
4.2 Werking van het prijsmechanisme	28
5 Regionale verschillen	29
6 Omgaan met onzekerheden	31
Begrippenlijst	35
EIB-publicaties	39

Conclusies op hoofdlijnen

Het onderzoek naar de regionale kantorenmarkten heeft geresulteerd in verkenningen van vraag- en aanbodontwikkelingen in de periode 2010-2020 en 2020-2040. Uit de analyses kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Grote regionale verschillen

De huidige leegstand op de kantorenmarkt in Nederland bedraagt 14%. De leegstand is geconcentreerd in de Randstad, waarbij de metropoolregio Amsterdam zelfs een leegstand kent van 18% van de voorraad. In de overige regio's is sprake van een leegstand van 10-15%. In Zeeland bedraagt de leegstand slechts 2%.

Grote verschillen binnen regio's

Binnen de regio's is sprake van grote verschillen tussen locatietypen. De leegstand is geconcentreerd op formele kantoorlocaties, terwijl de leegstand op binnenstedelijke en overige locaties duidelijk geringer is. De leegstand is voorts wat sterker geconcentreerd in de lagere prijsklassen.

Ruimtevrage neemt tot 2020 nog toe om vervolgens weer te dalen

Bij een aanvankelijk nog groeiende beroepsbevolking en werkgelegenheid, en een groei van de kantoorhoudende werkgelegenheid die hier nog licht bovenuit gaat, zal de vraag naar kantoorruimte tot 2020 nog toenemen. Dit geldt in wat meer of mindere mate voor alle regio's. Na 2020 neemt de werkgelegenheid alleen in delen van de Randstad nog toe, terwijl in de meeste delen van Nederland de werkgelegenheid (duidelijk) daalt. De vraag neemt hierdoor in een beperkt aantal groeiregio's nog toe, maar daalt in andere regio's.

Marktkrachten zorgen voor meer evenwicht op de kantorenmarkt

De leegstand zet druk op de prijzen, waardoor nieuw aanbod wordt ontmoedigd en onttrekkingen worden gestimuleerd. Aan de vraagzijde zorgen dalende prijzen juist voor enige opwaartse druk. Per saldo bereikt de markt in 2020 een meer evenwichtige situatie. De leegstand loopt terug van 14% naar 7%. Hiervan is 5% frictieleegstand. De overige 2% is op te vatten als incurante leegstand. Deze incurante leegstand is het gevolg van de veroudering van kantoorgebouwen.

Na een levensduur van gemiddeld 70 jaar zijn kantoren technisch dusdanig verouderd dat zij voor gebruik ongeschikt oftewel incurant zijn geworden. Of deze kantoren feitelijk worden gesloopt of incurant fysiek aanwezig blijven, is op voorhand niet duidelijk. Wel gaat het om kantoren die in beginsel makkelijk kunnen worden onttrokken, aangezien deze geen bedrijfs-economische waarde meer vertegenwoordigen. Feitelijke onttrekking vindt wel plaats op geschikte locaties, hetzij via vernieuwing richting meer moderne, compacte kantoren, hetzij door herbestemming richting andere functies.

Na 2020 raakt een groter deel van de voorraad incurant

Na 2020 zal een toenemend deel van de nu nog jonge voorraad technisch verouderen. Tot 2040 zal 14% van de voorraad als incurant kunnen worden aangemerkt. De frictieleegstand bedraagt 5%. Naast de frictieleegstand staat 2% courante kantoorruimte leeg in 2040. Dit overaanbod ontstaat buiten de Randstad, op formele locaties.

Nieuwbouwvraag valt terug

De nieuwbouwvraag komt tot 2020 uit op 4,9 miljoen m². Daarna, tot 2040, is vraag naar 7,7 miljoen m². Ter vergelijking, tussen 1990 en 2010 is in totaal ruim 22 miljoen m² kantoorruimte nieuw gebouwd.

De nieuwbouwvraag tot 2020 wordt vooral gedreven door de nog verwachte toename van de kantoorhoudende werkgelegenheid en het bijbehorende ruimtegebruik. De nieuwbouwvraag kent echter ook een kwalitatieve component. In de hogere segmenten ontstaat relatieve schaarste omdat kantoren in de tijd verouderen en als het ware afzakken naar lagere kwaliteitssegmenten. In de hogere segmenten ontstaan hierdoor kwalitatieve tekorten en ontstaat druk om nieuw te bouwen. De kwalitatieve tekorten worden na 2020 een belangrijke determinant van de nieuwbouwvraag.

Uitruil tussen nieuwbouw en incurante leegstand

De nieuwbouwvraag behoeft overigens niet noodzakelijk op nieuwe kantoorlocaties plaats te vinden. Een deel van de nieuwbouwvraag kan op bestaande locaties worden gefaciliteerd. Zoals eerder aangegeven, leidt de geleidelijke veroudering van de kantorenvoorraad tot een incurante voorraad. Dit effect is tot 2020 nog beperkt maar wordt daarna belangrijker. Goede locaties met verouderde gebouwen kunnen middels een grootschalige renovatie of (gedeeltelijke) sloop gevolgd door nieuwbouw weer in nieuwbouwstaat worden gebracht. Door deze vernieuwing wordt in de nieuwbouwvraag voorzien zonder dat het aantal kantoorlocaties hoeft te worden uitgebreid.

Leegstand op formele locaties

Locaties met incurante leegstand kennen een breder perspectief dan enkel het vernieuwen van bestaande kantoren. Met name centrale en overige locaties bieden ook herbestemmingspotentie. Dit zijn multifunctionele locaties. Hier liggen mogelijkheden om incurante kantoren te transformeren naar andere functies. In 'groeiregio's' is dit perspectief uiteraard gunstiger dan in 'krimpregio's'. Op de meer monofunctionele formele locaties zijn herbestemmingsmogelijkheden echter schaars. Wanneer de vernieuwing van incurante kantoren op formele locaties niet mogelijk is, of om een andere reden niet tot stand komt, is de kans op langdurige leegstand hier groot.

Overheidsinterventies kunnen wenselijk zijn

Uit deze studie komt naar voren dat marktkrachten op lange termijn voor meer evenwicht zullen zorgen op de kantorenmarkt. Lagere prijzen ontmoedigen nieuw aanbod en ondersteunen de vraag naar kantoren. Naarmate de bezettingsgraden van bestaande kantoren dalen en technische veroudering voortschrijdt, worden onttrekkingen gestimuleerd die op sommige locaties met functiewijziging gepaard gaan. Zo worden krachten opgeroepen die aan zowel de vraag- als de aanbodzijde een ontwikkeling in gang brengen richting een meer evenwichtige situatie op de kantorenmarkt.

Een aandachtspunt is evenwel dat het aanpassingsproces veel tijd vergt. Het kan wenselijk zijn om in sommige situaties dit proces te versnellen. Hierbij moet worden bedacht dat er op de kantorenmarkt vaak vele verschillende eigenaren zijn van de kantoorpanden en dat het gedrag van de ene partij invloed kan hebben op de bedrijfseconomische resultaten van andere partijen. Zo kunnen eigenaren belang hebben bij saneringen door anderen, zodat een soort 'prisoners dilemma' kan ontstaan. Coördinatie vanuit bijvoorbeeld de regionale overheden kan dan nuttig zijn om transformatie te bevorderen.

In deze studie is tevens geconstateerd dat incurante voorraad kan ontstaan die niet zonder meer fysiek uit de markt zal worden gehaald. Voor de vraag- en aanbodverhoudingen op de markt is deze voorraad weliswaar niet van belang – het is geen effectieve voorraad meer – maar vanuit ruimtelijke overwegingen kan het wenselijk zijn dat deze voorraad daadwerkelijk fysiek wordt onttrokken. In dat geval kan beleidsinterventie – via regelgeving of via financiële prikkels – nodig zijn om de gebouwen ook daadwerkelijk fysiek te onttrekken en de publieke ruimte te herstellen of verbeteren.

Ten slotte is in deze studie geconstateerd dat er vraag blijft naar nieuwe, hoogwaardige kantoorruimte. Kantoren verouderen in de tijd en nieuwe wensen en eisen van kantoorgebruikers doen hun intrede in de tijd. Voor een goed functionerende kantorenmarkt is het belangrijk om deze dynamiek mogelijk te blijven maken. Daarbij geldt dat aantrekkelijk nieuw aanbod weliswaar de leegstand in andere kantoren aanvankelijk kan doen toenemen, maar dit zal vanuit bedrijfseconomisch perspectief ook aanleiding geven tot versnelde vernieuwing of herbestemming van deze kantoren. Het aandachtspunt is hier vooral dat de nieuwe kantoren ook daadwerkelijk aantrekkelijke toevoegingen zijn in relatie tot bestaande kantoren en locaties.

De juiste dosering van overheidsbeleid zal op regionale en lokale schaal moeten worden bepaald, aangezien zowel de uitdagingen voor het beleid als de mogelijkheden voor succesvolle beleidsinterventies regionaal en lokaal zeer verschillend kunnen zijn.

1 Aanpak

Voor u liggen de resultaten van een onderzoek naar de vooruitzichten voor de Nederlandse kantorenmarkt. Dit rapport vat acht regio rapportages samen die zijn opgesteld in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M). De opdracht vloeit voort uit het Actieprogramma Leegstand Kantoren. Doel van het actieprogramma is om tot een gezonde kantorenmarkt te komen. De opgestelde marktverkenningen tot 2020 en 2040 moeten in de toekomst een betere afstemming tussen vraag en aanbod mede mogelijk maken.

In deze samenvatting wordt ingegaan op de volgende vragen:

- Wat is de uitgangssituatie voor de kantorenmarkt, in termen van leegstand?
- Hoe ontwikkelt de vraag naar kantoren zich?
- Welke marktdynamiek mag worden verwacht aan de aanbodzijde gezien de huidige leegstand en de verwachte vraagontwikkeling?
- In welke mate wijken de vooruitzichten af tussen regio's of voor deelmarkten binnen regio's?
- Wat zijn de belangrijkste onzekerheden in de vooruitzichten en hoe kan daarmee om worden gegaan?

Interactie tussen vraag en aanbod

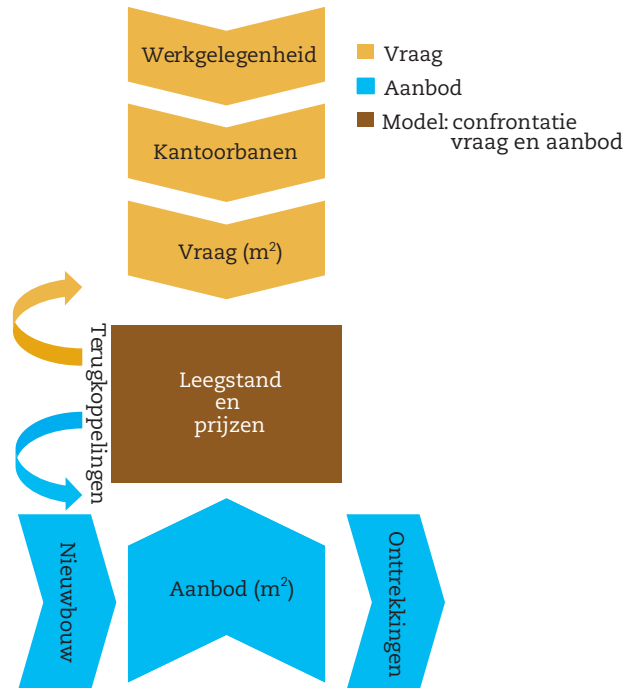
Traditioneel richten analyses van de kantorenmarkt zich op de vraag naar kantoren en de bijbehorende ruimtebehoefte. De kantorenmonitor richt zich ook op de vraag, maar analyseert deze vraag vervolgens in samenhang met het aanbod. Het model maakt het mogelijk verschillen tussen (ex ante) vraag en aanbod te laten doorwerken in prijsveranderingen die vervolgens terugkoppelen naar vraag en aanbod en die substituties tussen verschillende segmenten op de kantorenmarkt oproepen. Door rekening te houden met zekere prijsstarheden kunnen ook volume-effecten als (langdurige) leegstand ontstaan. In figuur 1.1 zijn de samenhangen grafisch nog eens weergegeven.

De kantorenmarkt is een heterogene markt

Uit de empirie kan worden afgeleid dat kantorenmarkten een duidelijke regionale dimensie kennen. Daarnaast zijn binnen regio's verschillende locatietypen en kwaliteitssegmenten te onderscheiden die in meer of mindere mate substituten voor elkaar vormen. In de analyses is hier op de volgende wijze mee omgegaan:

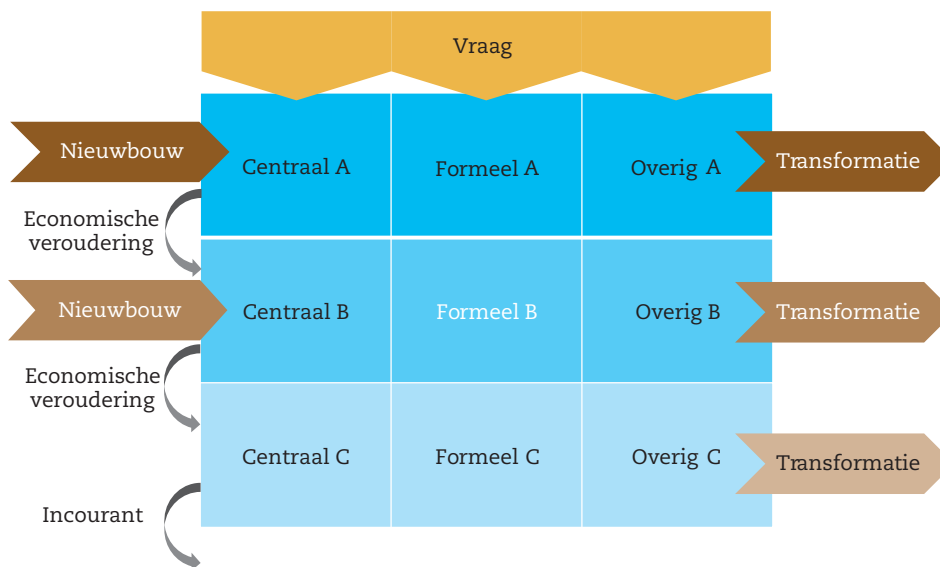
- Nederland is opgedeeld in dertien kantorenregio's.
- Het gebruikte model kent drie locatietypen: centraal, overig en formeel.
- Binnen de locatietypen wordt uitgegaan van drie kwaliteitssegmenten (A, B en C). In totaal kent de markt dus negen segmenten (drie kwaliteitsklassen per locatietype). Huurprijzen zijn leidend voor de segmentering naar kwaliteit.
- Het kantorenmodel vertaalt de schaarsteverhoudingen per segment in prijsmutaties en volume-effecten: nieuwbouw, transformaties en leegstand.
- Hierbij wordt rekening gehouden met terugkoppelingen en samenhangen in de voorkeuren en het gedrag van marktpartijen in relatie tot de segmenten.
- Ook wordt rekening gehouden met de economische en technische veroudering van kantoorgebouwen. Elk jaar verschuift gemiddeld 3% van de voorraad een segment 'omlaag', van A naar B en van B naar C.
- Na een technische levensduur van (gemiddeld) 70 jaar verdwijnt een gebouw als incurante leegstand uit het C segment. Het kantoor geldt als leegstand maar heeft geen (directe) invloed meer op de marktverhoudingen;
- Nieuwbouw wordt toegevoegd in elk van de segmenten A en B. Transformaties kunnen in elk segment worden gerealiseerd (zie figuur 1.2).

Figuur 1.1 Aanpak: confrontatie tussen vraag en aanbod per segment



Bron: EIB

Figuur 1.2 Segmenten in beeld



Bron: EIB

Segmentering empirisch onderbouwd

Het gedrag van gebruikers is leidend voor de indeling naar negen segmenten. De segmentering is onderbouwd door tussen 1996 en 2010 de vestigingslocatie te volgen van ongeveer de helft van alle kantoorgebruikers. Gebruikersgroepen hebben specifieke voorkeuren als het gaat om het type segment.

Gebruikers blijken in de eerste plaats voor een locatietype te kiezen (centraal, overig en formeel). Vervolgens wordt gekozen voor de kwaliteit van het kantoor (A, B en C). De mobiliteit van kantoorgebruikers is binnen een locatie dus groter dan tussen locaties. Zo kiezen financiële dienstverleners relatief vaak voor het centrale A segment. Industriële bedrijvigheid zit met name in het formele C segment. Wanneer beide organisaties vervolgens verhuizen, is dat meestal weer binnen hetzelfde segment. Of binnen dezelfde locatietype naar een ander segment. Prijs en huisvestingsbudget spelen een rol bij deze vestigingskeuze. Beide organisaties zullen echter niet snel naar elkaars locaties verhuizen, ook niet wanneer forse prijsverschillen zouden bestaan. De 'afstand' in locatienmerken en kwaliteit van het kantoor is daarvoor te groot. Het bestaan van dit soort gescheiden segmenten in de kantorenmarkt verklaart waarom nieuwbouw en leegstand naast elkaar kunnen bestaan.

2 Uitgangssituatie: hoge leegstand

De kantorenmarkt kampt momenteel met een hoge leegstand. Aan het begin van 2012 staat landelijk bij benadering 14,5% van de kantorenvorraad leeg (bron: Rudolf Bak/NVM). Dit komt overeen met ruim 7,1 miljoen m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo). Aangezien als marktconform vaak een leegstand van 5% wordt aangehouden, is sprake van overaanbod.

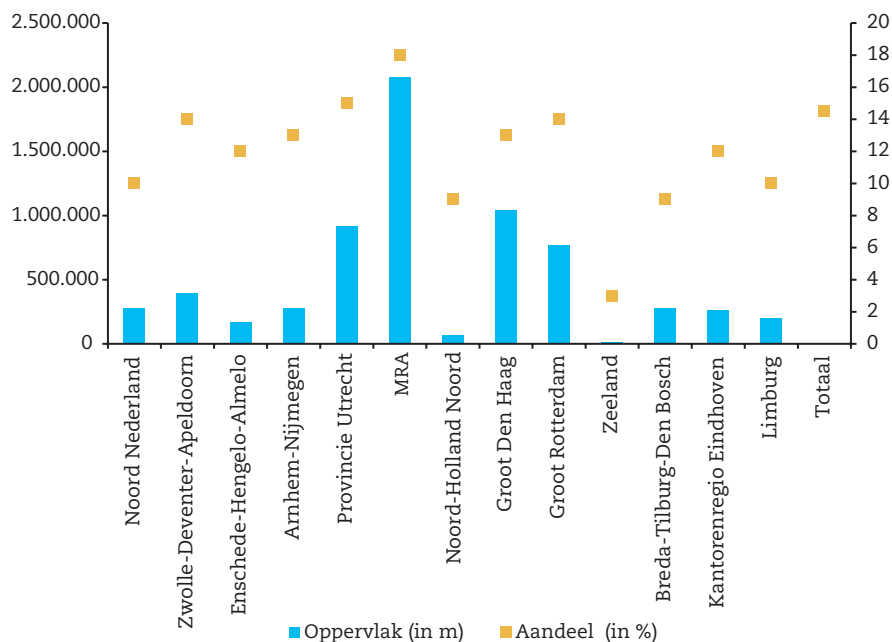
Grote regionale verschillen

In Zeeland is met een leegstand van 2% geen sprake van overaanbod. Aan de andere kant van het spectrum bevindt zich de Metropoolregio Amsterdam met een leegstand van 18%. Omdat de Metropoolregio Amsterdam ook absoluut gezien de grootste kantorenmarkt is, is met ruim 2,0 miljoen m² bijna een derde van de totale kantorenvorraad in Nederland hier geconcentreerd. Ook in rest van de Randstad is de leegstand absoluut gezien hoog. In totaal omvatten de provincies Utrecht, Flevoland, Noord-Holland en Zuid-Holland 75% van de leegstand in Nederland. Dit betekent overigens niet dat in de rest van de regio's leegstand geen probleem is. De leegstandspercentages liggen doorgaans tussen 10 en 15%, wat duidelijk hoger is dan de frictieleegstand van 5% (figuur 2.1).

Onderscheid naar drie locatietypen

De situatie op de kantorenmarkt verschilt niet alleen per regio, maar ook binnen de kantorenregio's. De dynamiek is namelijk sterk locatiegebonden. In het onderzoek is in de markt onderscheid gemaakt naar drie locatietypen: centrale, formele en overige locaties. De centrale kantoorlocaties kennen de minste leegstand. Dit zijn kantoren in de stadscentra en rond de centrale treinstations bij de binnenstad. Op formele locaties is de leegstand het hoogst. Formele locaties

Figuur 2.1 Kantorenvloeroppervlak (m² vvo, linkeras) en leegstandspercentage (% , rechteras)



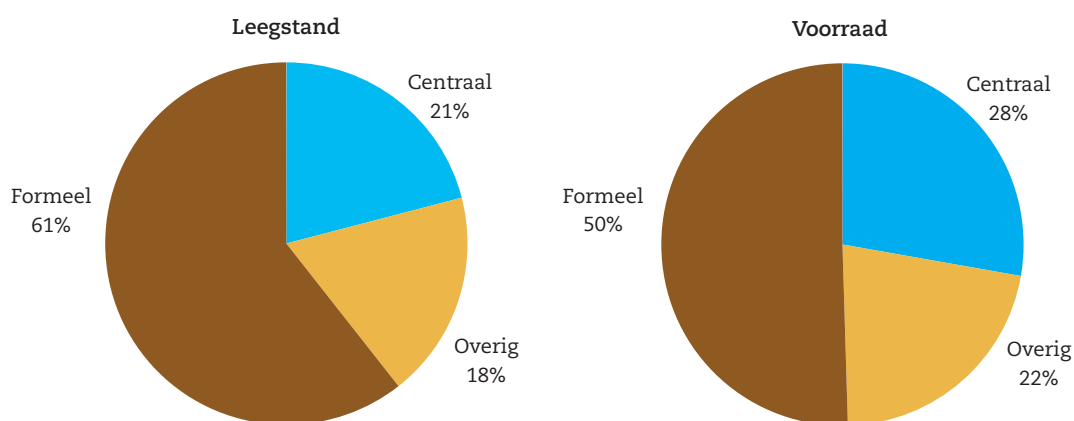
Bron: EIB

omvatten de kantoorconcentraties op werklocaties, zoals kantorenwijken en bedrijventerreinen. De leegstand in de rest van de markt, op de overige locaties, is weer relatief laag. Bij kantoren op overige locaties kan worden gedacht aan op zichzelf staande, verspreide kantoren in woonwijken of in een buitengebied. In figuur 2.2 zijn de aandelen van de locatietypen in de leegstand en voorraad naast elkaar geplaatst.

Meeste nieuwbouw op formele locaties

De huidige kantorenvoorraad in Nederland staat voor ongeveer de helft op formele locaties. Vergeleken met 1990 is de opbouw van de markt duidelijk veranderd. In 1990 was de voorraad namelijk nog gelijk verdeeld over centrale, overige en formele locaties. De kantorenvoorraad op formele locaties is in de achterliggende periode dus duidelijk uitgebreid (zie ook figuur 2.3). Driekwart van de gerealiseerde nieuwbouwproductie na 1990 is op 'formeel' gerealiseerd. Dat de nieuwbouw met name op formele locaties is geland, kan enerzijds worden verklaard vanuit een daadwerkelijke behoefte aan dit type locaties. Anderzijds zijn de uitbreidingsmogelijkheden op de vaak binnenstedelijke centrale en overige kantoorlocaties beperkt, waardoor gebruikers hebben moeten uitwijken naar formele locaties.

Figuur 2.2 Aandeel (%) van de locatietypen in de leegstand en de voorraad

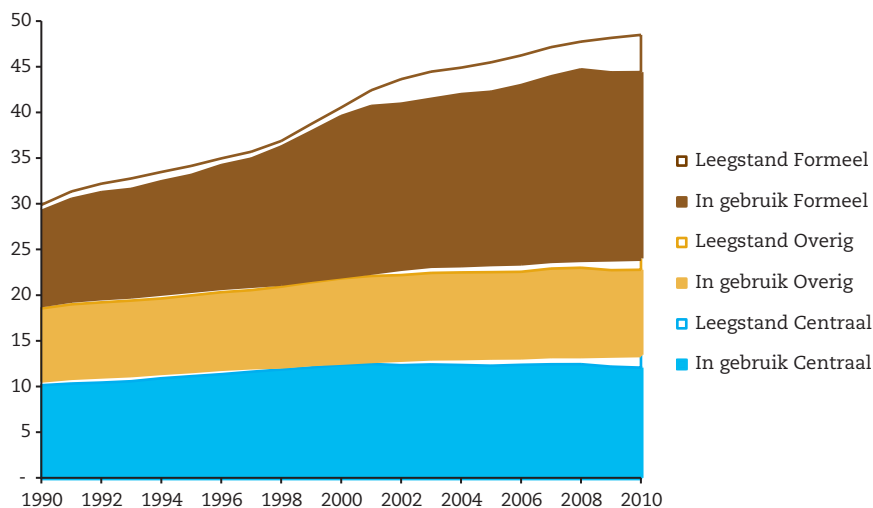


Bron: Rudolf Bak (2011), bewerking EIB

Meeste leegstand ook op formele locaties

Na de eeuwwisseling gaan vraag en aanbod uit elkaar lopen en ontstaat leegstand. Het is het gevolg van de typische 'varkenscyclus' in de kantorenmarkt. Een krappe markt met goede perspectieven leidt tot nieuwe initiatieven. Door de lange ontwikkeltijd komt de nieuwbouw echter pas op de markt wanneer de hoogconjunctuur heeft plaatsgemaakt voor laagconjunctuur en de vraag terugloopt. Het op de markt komen van de nieuwbouw heeft dan als resultaat dat leegstand ontstaat. De meeste leegstand ontstaat op formele locaties. Omdat op deze locaties de meeste nieuwbouwplannen zijn gerealiseerd, uit de varkenscyclus zich hier het hevigst en loopt de leegstand het snelst op.

Figuur 2.3 Voorraad en leegstand per locatietype (mln m²)



Bron: Rudolf Bak (2011), bewerking EIB

Leegstand lost niet op

De leegstand is na de eeuwwisseling hoog gebleven. De leegstand tempert de gunstige verwachtingen van ontwikkelaars en beleggers nauwelijks en de risico's worden laag ingeschat. Het aanbod blijft zo stevig doorgroeien. In tegenstelling tot voorgaande perioden met een hoge leegstand, volgt er deze keer vanuit de vraag maar een kortstondig herstel. Eind 2008 belandt de economie in een zware recessie en daalt de werkgelegenheid en de kantorenbehoefte fors. De leegstand loopt zo nog verder op. Pas in recente jaren is de aanpassing op gang gekomen. Het nieuwe aanbod is sterk teruggelopen en de onttrekking van verouderde kantoren begint toe te nemen. De vraag werkt echter ook nu nog niet mee. Door de eurocrisis daalt de werkgelegenheid opnieuw, zodat de leegstand nog steeds hoog blijft. Zoals hierna zal worden toegelicht, zal op langere termijn een verdere marktcorrectie echter niet uitblijven.

3 Verwachte kantorenvraag

De vraag naar kantoorruimte wordt in belangrijke mate bepaald door het aantal kantoorbanen. Wanneer het aantal kantoorbanen wordt vermenigvuldigd met het gemiddeld ruimtegebruik van kantoorwerknemers, resulteert dit in de hoeveelheid kantoorruimte die op zeker moment in gebruik is. De raming van het toekomstige ruimtegebruik, richt zich dan ook op deze twee variabelen. De kantoorhoudende werkgelegenheid is in samenhang gezien met de algemene werkgelegenheidsontwikkeling. De algemene werkgelegenheid is weer sterk gedreven door de ontwikkeling van de (beroeps)bevolking.

Van werkgelegenheidsgroei naar krimp?

De totale werkgelegenheid is tussen 1996 en 2010 toegenomen. Vooral in de periode 1996-2000 is in heel Nederland sprake geweest van een sterke werkgelegenheidsgroei. Na de eeuwwisseling neemt de groei echter iets af (figuur 3.1). De oorzaak is vooral conjunctureel, gezien de recessie die zich na 2000 aandient. Daarna volgt herstel en komt de werkgelegenheid weer wat hoger uit.

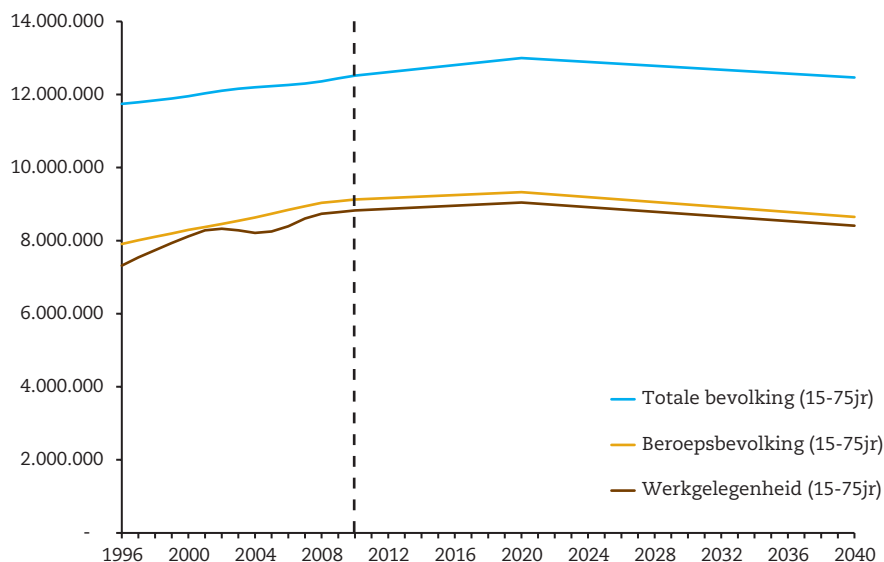
Figuur 3.1 laat vanaf 2010 een raming zien. De ramingen hebben betrekking op de steekjaren 2020 en 2040. De tussenliggende jaren zijn als een trend weergegeven. De gevolgen van de recente recessies en de voortdurende eurocrisis komen daarom niet in de figuur tot uitdrukking.

Onder invloed van de demografische ontwikkeling zal de groei van de beroepsbevolking gaan afvlakken. Voor deze verwachte demografische ontwikkeling wordt aangesloten bij het CBS.

De beroepsbevolking zal tot 2020 nog wat toenemen, maar deze zit met name in het leeftijdscohort van 65-75 jaar. De participatiegraad is laag in dit cohort, al zal deze wel stijgen in de komende jaren. Per saldo zal de werkgelegenheid tot 2020 naar verwachting nog licht kunnen toenemen.

Na 2020 zal de werkgelegenheid naar verwachting echter weer dalen, zodat de totale omvang van de werkgelegenheid in 2040 maar weinig afwijkt van de startsituatie in 2010.

Figuur 3.1 Demografie en werkgelegenheidsontwikkeling Nederland, 1996-2010 en steekjaren 2020, 2040, aantal personen



Bron: CBS, CPB, EIB

Kantoorbanen volgen werkgelegenheidsontwikkeling

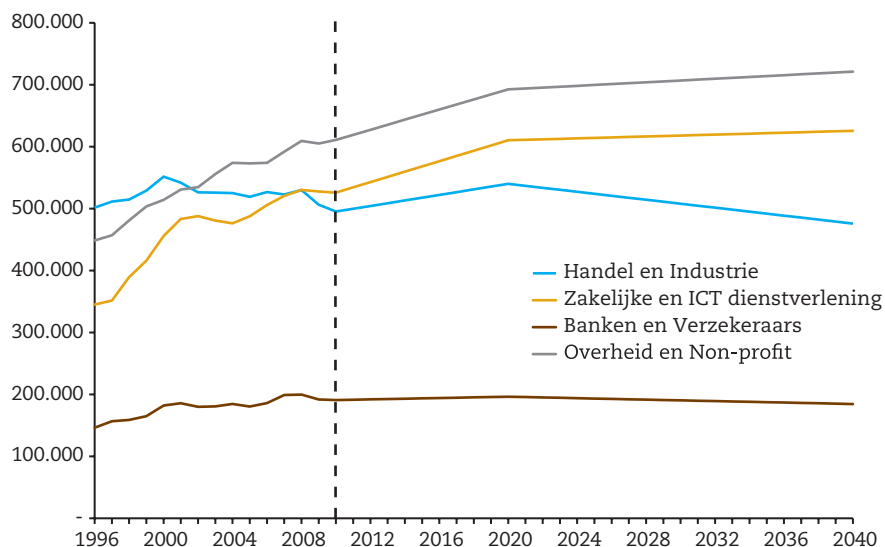
De geschetste werkgelegenheidsontwikkeling bepaalt ook de dynamiek in de kantorenmarkt. Tussen 1996 en 2000 is sprake van een sterke groei in het aantal kantoorbanen. Na de eeuwwisseling zwakt de groei in de meeste sectoren af (figuur 3.2).

In het onderzoek is vanuit het daadwerkelijke gebruik van kantoorruimte teruggerekend naar het aantal kantoorbanen. Deze historische analyse geeft een beeld van de ontwikkeling van

- het aantal kantoorbanen naar sectoren;
- het gemiddeld ruimtegebruik van kantoorwerknemers;
- het aantal kantoorbanen ten opzichte van de totale werkgelegenheid.

Deze historische trends en de algemene werkgelegenheidsprognoses vormen de basis voor de raming van het aantal kantoorbanen.

Figuur 3.2 Trend kantoorbanen Nederland, naar sector, 1996-2010 en steekjaren 2020, 2040, aantal banen



Bron: EIB

Werkgelegenheid in de kantorenmarkt groeit harder

Het aantal kantoorbanen neemt sterker toe dan de totale werkgelegenheid. De dienstensector is belangrijker geworden in de economie waardoor ook het aantal kantoorbanen relatief snel is gegroeid. Ook buiten de dienstensectoren neemt het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid toe. Hoewel deze trend de afgelopen tien jaar iets afzwakt, is in de prognoses rekening gehouden met een verder toenemend aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid. Het aantal kantoorbanen groeit dus ook in de toekomst naar verwachting sterker dan de totale werkgelegenheid. In lijn met de verwachte omslag in de arbeidsmarkt is na 2020 een trendbreuk zichtbaar. Dit is het duidelijkst zichtbaar in de afname van het aantal kantoorbanen in de Handel en Industrie (zie figuur 3.2).

Uitgangspunten raming kantoorbanen

De volgende veronderstellingen liggen ten grondslag aan de vraagraming:

- landelijke ontwikkeling bevolking (15-75) conform het CBS;
- verdeling van de werkgelegenheid over sectoren op basis van het Transatlantic Market scenario uit de WLO studie van CPB/RPB/MNP;
- vertaling naar geraamde kantoorbanen op basis van geregistreerde en verwachte trends in werkgelegenheid en kantoorgebruik (EIB).

Aantal kantoorbanen bepalend voor ruimtebehoefte

Het aantal kantoorbanen en het gemiddeld ruimtegebruik van werknemers bepalen de behoefte aan vierkante meters kantoorruimte. In de raming wordt met veranderingen in het ruimtegebruik van kantoorwerknemers geen rekening gehouden. Omdat sprake is van zowel ruimtebesparende als ruimtevergroten trends in het gemiddeld ruimtegebruik van werknemers, is geen aanleiding gevonden om af te wijken van de historische trends, die weinig ontwikkeling in het ruimtegebruik laten zien (zie ook onderstaand kader). De toekomstige ruimtevrage wordt dan grotendeels bepaald door het aantal kantoorbanen. In het volgende hoofdstuk komen de verwachte realisaties in het ruimtegebruik verder aan de orde.

Het nieuwe werken en ruimtegebruik van werknemers

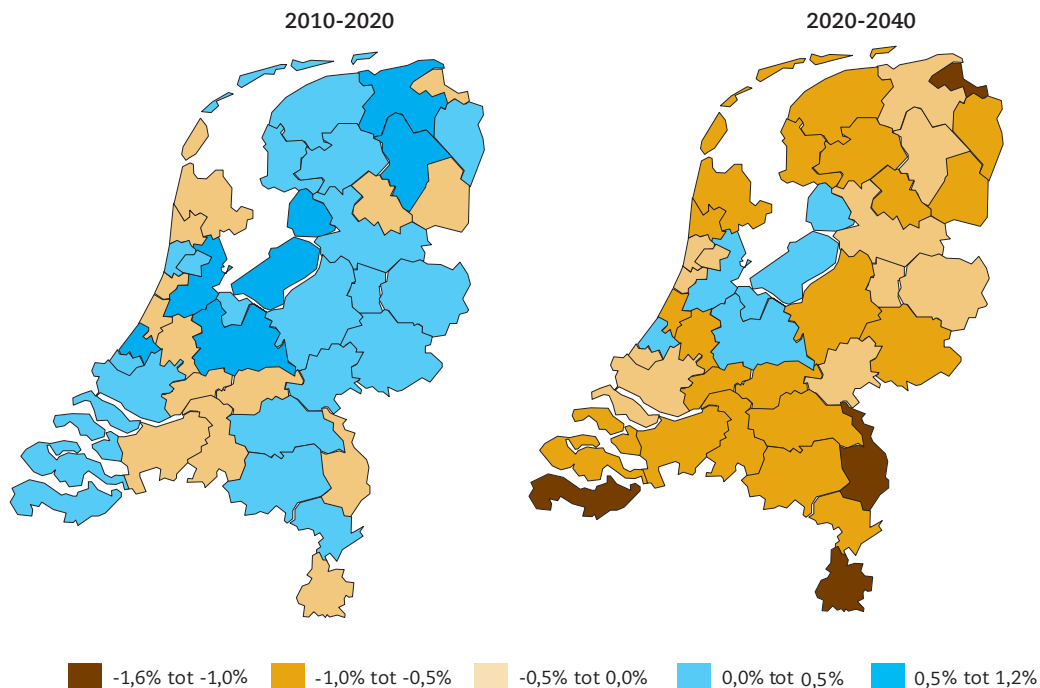
Ruimtebesparing is actueel in de kantorenmarkt. Het huidige economische klimaat dwingt organisaties er soms toe om op deze wijze op kosten te besparen. Deels spelen ook structurele trends een rol, zoals een ontwikkeling als 'het nieuwe werken' (HNW). Steeds verdergaande ict faciliteiten maken het verrichten van veel werkzaamheden minder plaatsgebonden. Thuiswerken en het delen van werkplekken kunnen het ruimtegebruik drukken. De dalende trend in het ruimtegebruik blijkt de afgelopen 15 jaar ook uit de empirie. Landelijk gezien is het ruimtegebruik van kantoormedewerkers gemiddeld met ongeveer 5% afgenomen vanaf 1996. De sterkste afname in het ruimtegebruik per werknemer is voor de eeuwwisseling. De markt is krap in de periode 1996-2000, met lage leegstandscijfers, terwijl het aantal kantoorbanen wel fors groeit. Deze groei wordt voor een groot deel in bestaande kantoren opgevangen. Hierdoor neemt gemiddeld genomen het ruimtegebruik af. Na de eeuwwisseling is, mede door een afgenomen werkgelegenheids-groei en een ruimer aanbod van nieuwe kantoren, het gemiddeld ruimtegebruik niet meer afgenomen.

Hoewel in de praktijk veel aandacht uitgaat naar ruimtebesparende trends, is ook sprake van tegengestelde ontwikkelingen. Zoals het steeds hogere opleidingsniveau van de beroepsbevolking, het gemiddeld hogere functieniveau dat hierbij hoort en het hogere ruimtegebruik van werknemers met een hogere functie. Daarnaast leidt ook een trend als 'het nieuwe werken' niet per definitie tot minder ruimtegebruik. Weliswaar wordt vaak bespaard op werkplekken, maar is weer meer behoefte aan andere ruimten, zoals vergaderruimten, concentratieplekken en andere verblijfs- en ontmoetingsruimten. Vanwege deze tegengestelde invloeden is in de ramingen met een onveranderd ruimtegebruik gerekend. In een gevoeligheidsanalyse is een afnemend ruimtegebruik van 10% echter ook verkend. De verwachte vraag naar kantoorruimte komt dan 10% lager uit. Vervolgens wordt doorgerekend wat hiervan de consequentie is voor de ramingen van nieuwbouw, leegstand en onttrekkingen (hoofdstuk 6).

Regionaal verschillende werkgelegenheidsontwikkeling

Regionaal bestaan duidelijke verschillen in de werkgelegenheids-groei. Tot 2020 wordt voor de meeste regio's nog groei verwacht. Na 2020 kennen alleen Utrecht, Flevoland en de regio's rond Amsterdam en Den Haag naar verwachting nog een groeiende werkgelegenheid (zie figuur 3.3). De regionale werkgelegenheidsramingen zijn afgeleid van demografische bevolkingsprognoses. De eerder gepresenteerde landelijke ramingen van het CBS zijn weer de basis. Deze zijn met een eigen regionaal verdelingsmodel over de COROP regio's verdeeld. Regionale participatiegraden bepalen vervolgens de beroepsbevolking.

Figuur 3.3 Ontwikkeling van de werkgelegenheid (15-75 jaar), jaarlijkse mutaties



Bron: EIB

Het verschil tussen werkgelegenheid en beroepsbevolking wordt regionaal behalve door de werkloosheid ook bepaald door de pendel van werknemers. Werknemers werken niet altijd in dezelfde regio als waar zij wonen. Hierdoor ontstaat per regio een verschillende verhouding tussen werkgelegenheid en aanwezige beroepsbevolking. Steden als Amsterdam en Utrecht trekken bijvoorbeeld relatief veel werknemers uit omliggende regio's. Hetzelfde geldt op meer regionale schaal voor onder meer Zwolle en Groningen. In de gepresenteerde prognose is rekening gehouden met trends in deze pendelstromen.

Kantorenvraag ook afgeleid van werkgelegenheid

De dynamiek in de regionale kantorenmarkten hangt sterk samen met de regionale werkgelegenheidsontwikkeling. Op dezelfde wijze zoals is gepresenteerd voor heel Nederland, is ook per regio de werkgelegenheid vertaald naar het aantal kantoorbanen. Deze vraagramingen per regio komen in de volgende hoofdstukken nog nader aan de orde.

4 Confrontatie tussen vraag en aanbod

De hoge leegstand en de afvlakkende groei van de vraag kenmerken de uitgangssituatie voor de kantorenmarkt. Ook is duidelijk geworden dat niet voor elke regio en deelmarkt de situatie hetzelfde is. De meeste leegstand is zoals gezegd in de Randstad geconcentreerd. Tegelijkertijd is hier het perspectief vanuit de ruimtevraag beter. Niet alleen tussen maar ook binnen de regio's bestaan dergelijke verschillen. Eerder is bijvoorbeeld aangegeven dat de huidige leegstand vooral is geconcentreerd op formele locaties. Deze locaties kennen overaanbod. De marktverhouding op centrale en overige locaties is gezonder. Wanneer op deze locaties de vraag nog groeit, of de nu aanwezige gebouwen verouderen, ontstaan tekorten en druk om nieuw te bouwen.

4.1 Verkenningen voor de kantorenmarkt 2010-2020-2040

De toekomstige verhoudingen tussen vraag en aanbod bepalen waar leegstand ontstaat en waar vraag blijft naar nieuwbouw. Vanuit deze confrontatie tussen vraag en aanbod genereert het model vervolgens de volgende output:

1. Kantoorruimte in gebruik
2. Leegstand
3. Transformaties
4. Nieuwbouwvraag

Deze resultaten voor toekomstige kantorenvorraad in gebruik, leegstand, transformaties en nieuwbouwvraag zijn samengevat in tabel 4.1.

Toelichting op de leegstandsraming

In de resultaten voor de leegstand is onderscheid gemaakt naar type leegstand. De gepresenteerde 'totale leegstand' in de tabel bestaat uit een frictieleegstand, overaanbod en een incurante voorraad.

- Het leegstandspercentage bestaat uit de frictieleegstand van 5%. De markt is bij deze leegstand in evenwicht. Het model genereert geen leegstandspercentage onder deze 5%.
- Een hogere leegstand kan daarentegen wel voorkomen. In enkele regio's komt na 2020 de leegstand duidelijk boven 5% uit. Dit is leegstand die in theorie nog geschikt is voor gebruik, oftewel courant overaanbod.
- Op centrale en overige locaties wordt een mogelijk overaanbod uit de markt gehaald middels transformaties. Het geraamde overaanbod betreft dus enkel formele locaties.
- In de analyses is daarnaast rekening gehouden met technische veroudering. Kantoren raken geleidelijk technisch verouderd en voor gebruik ongeschikt. In de uitkomsten is dit gepresenteerd als incurante voorraad. De incurante voorraad is in de tabel ook onderdeel van de totale leegstand. In de praktijk hoeft dit echter geen leegstand te zijn. Incurante kantoren kunnen worden gesloopt, herbestemd of vernieuwd.

Navolgend worden de uitkomsten van het model (zoals gepresenteerd in tabel 4.1) nader toegelicht. De toelichting heeft in dit hoofdstuk met name betrekking op de landelijke uitkomsten. Op de regionale verschillen wordt in hoofdstuk 5 dieper ingegaan.

1) Toename van kantoorgebruik

De hoeveelheid kantoorruimte in gebruik neemt toe van 42 miljoen m² in 2010 tot 49 miljoen m² in 2020. Na 2020 blijft het ruimtegebruik ongeveer gelijk. Tussen 2010 en 2020 wordt dus nog een groei in het ruimtegebruik verwacht van ruim 15%. De verwachte groei van het aantal kantoorbanen draagt hier 9% aan bij. De rest van de toename wordt verklaard vanuit de veronder-

Tabel 4.1 Samenvatting van de uitkomsten van de kantorenmonitor

	Totale courante voorraad x 1.000m ²				Voorraad in gebruik x 1.000m ²				Totale leegstand x 1.000m ² / in %				Incourante voorraad x 1.000m ² / in %				Transformatie x 1.000m ²				Nieuwbouwvraag x 1.000m ²			
	2010		2020		2040		2010		2020		2040		2010		2020		2040		2010-		2020-		2040	
Noord Nederland	2.789	3.102	3.019	2.514	2.946	2.870	275/ 10%	203/ 7%	541/ 1%	48/ 2%	392/ 13%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	404	261	
Zwolle-Deventer- Apeldoorn	2.791	2.961	3.096	2.392	2.817	2.751	398/ 14%	173/ 6%	655/ 21%	30/ 1%	309/ 10%	-	-	13	-	-	-	-	-	-	231	429		
Enschede-Hengelo- Almelo	1.405	1.609	1.684	1.234	1.529	1.506	171/ 12%	100/ 6%	325/ 19%	19/ 1%	148/ 9%	-	-	13	-	-	-	-	-	-	244	216		
Arnhem-Nijmegen	2.130	2.260	2.238	1.851	2.149	2.026	279/ 13%	148/ 7%	550/ 25%	37/ 2%	338/ 15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	197	277		
Provincie Utrecht	5.975	6.346	6.630	5.062	6.028	6.296	914/ 15%	377/ 6%	1.079/ 16%	59/ 1%	745/ 11%	37	61	37	61	523	1.031							
Metropoolregio Amsterdam	11.723	12.266	12.660	9.646	11.646	12.019	2.078/ 18%	893/ 7%	2.720/ 21%	273/ 2%	2.079/ 16%	194	36	194	36	1.021	2.236							
Noord-Holland Noord	764	821	836	698	781	733	66/ 9%	51/ 6%	223/ 27%	11/ 1%	120/ 1%	-	-	8	-	69	132							
Groot Den Haag	7.987	8.292	8.471	6.942	7.873	8.036	1.045/ 13%	685/ 8%	1.981/ 23%	267/ 3%	1.546/ 18%	122	125	122	125	819	1.583							
Groot Rotterdam	5.467	5.898	5.746	4.696	5.603	5.460	771/ 14%	449/ 8%	1.374/ 24%	154/ 3%	1.087/ 19%	28	-	28	-	602	775							
Zeeland	460	571	509	451	542	484	9/ 2%	34/ 6%	73/ 14%	5/ 1%	47/ 9%	-	-	-	-	91	-							
Breda-Tilburg- Den Bosch	3.204	3.489	3.429	2.931	3.315	3.091	273/ 9%	206/ 6%	673/ 20%	32/ 1%	335/ 10%	-	-	75	-	349	321							
Kantorenregio Eindhoven	2.097	2.279	2.314	1.836	2.166	2.019	261/ 12%	132/ 6%	527/ 23%	19/ 1%	232/ 10%	-	-	22	-	185	270							
Limburg	2.022	2.183	1.959	1.821	2.074	1.722	201/ 10%	154/ 7%	524/ 27%	44/ 2%	286/ 15%	-	-	100	-	188	120							
Nederland	48.813	52.075	52.592	42.073	49.469	49.011	6.740/ 14%	3.605/ 7%	11.245/ 21%	998/ 2%	7.664/ 14%	381	453	381	453	4.922	7.651							

Bron: Bak, EIB

stelde prijselasticiteit van de vraag. Omdat rekening is gehouden met een prijsdaling tot 2020, zullen gebruikers extra ruimte in gebruik nemen¹. Na 2020 groeit de kantoorhoudende werkgelegenheid per saldo niet meer en is een gelijkblijvend kantoorgebruik geraamd.

2) Leegstand loopt terug naar 7% in 2020

De leegstand zal naar verwachting gaan teruglopen van ruim 14% nu naar 7% in 2020. De leegstand bedraagt dan in totaal 3,6 miljoen m². Dit betekent een halvering ten opzichte van de huidige leegstand van 7,1 miljoen m². De leegstand in 2020 bestaat voor een deel uit een frictieleegstand van 5%. Het resterende deel van de leegstandsraming (2%) heeft betrekking op de verouderde voorraad. Zoals aangegeven, is rekening gehouden met een technische levensduur van kantoren. Verondersteld is dat kantoren gemiddeld 70 jaar meegaan voordat zij ongeschikt raken voor gebruik, oftewel incurant zijn. Gezien de nog jonge leeftijd van de huidige voorraad heeft de veroudering tot 2020 een relatief beperkt effect.

De verwachte terugval in de leegstand tot 2020 is aanzienlijk. Deze terugval kan enerzijds worden verklaard vanuit de eerder geschetste groei van de vraag. Anderzijds is sprake van een marktcorrectie vanuit het aanbod. Prijzen dalen, de nieuwbouw valt terug en een deel van de leegstand zal worden getransformeerd.

Na 2020 kans op oplopende leegstand

Na 2020 loopt de leegstand naar verwachting weer op. Ten eerste komt de courante leegstand met 7% hoger uit dan de frictieleegstand; er is sprake van overaanbod. Dit overaanbod ontstaat in zijn geheel op de kantorenmarkten buiten de Randstad. Door de voorziene werkgelegenheidskrimp in deze regio's zal de kantorenvraag daar terugvallen en tot leegstand leiden.

Na 2020 zal daarnaast een toenemend deel van de voorraad technisch verouderd raken. In 2040 zal naar verwachting 7,6 miljoen m² kantoorruimte incurant raken (14%). Een deel van de locaties met verouderde kantoren zal echter worden herbestemd of worden vernieuwd, waardoor de incurante voorraad niet in zijn geheel zal bijdragen aan de leegstand. Het feit dat deze gebouwen verouderd zijn, biedt bovendien kansen. De kantoren hebben geen economische waarde, zodat sanering geen betekenisvolle bedrijfseconomische verliezen oplevert.

3) Transformaties op centrale en overige locaties

De huidige leegstand leidt tot meer initiatieven om kantoorruimte te transformeren naar een andere functie. Denk hierbij aan woningen, hotels of (tijdelijke) studentenhuisvesting. De potentie van de locatie van het leegstaande kantoor is bepalend.

Binnen de regio's geldt dat centrale locaties in de stadscentra vaak meerdere, goede alternatieven bieden voor lege kantoorruimte. Ook een (overige) locatie in een woonwijk biedt herbestemmingspotentie, al zijn de alternatieve mogelijkheden schaarser. Op formele locaties bestaat weinig perspectief voor transformaties. Deze vaak monofunctionele locaties lenen zich slecht voor herbestemming van individuele gebouwen. Het gevolg hiervan is dat langdurige leegstand alleen op formele locaties voorkomt.

Transformaties lopen op

Of herbestemming tot stand gaat komen, hangt vooral af van de economische haalbaarheid. De prijs speelt hierbij een rol. Door waardeverlies van het kantoor wordt functieverandering relatief interessanter. Tot 2020 zal naar verwachting bijna 400.000 m² kantoorruimte worden getransformeerd. Daarna wordt nog eens 450.000 m² getransformeerd tot 2040. Dit zijn transformaties van courante kantoren.

¹ Op basis van theorie en empirie is rekening gehouden met een prijselasticiteit van 0,2. Dat wil zeggen, een prijsdaling van 10% leidt tot 2% extra vraag.

² In het referentiejaar 2010 (cijfers tabel 4.1) lag de leegstand overigens iets lager, op 6,7 miljoen m².

Weinig empirische gegevens over transformaties

Over transformaties is empirisch weinig bekend. De geraamde omvang van de transformaties is dus niet te toetsen aan de realisaties in het verleden. Waar wel zicht op bestaat, is het totale aantal onttrekkingen aan de kantorenvoorraad (Bak 2011). Deze onttrekkingen hebben niet alleen betrekking op transformaties maar ook op sloop (al dan niet gevolgd door nieuwbouw).

- In totaal verdwenen 371 panden tussen 1990 en 2010 uit de kantorenvoorraad: 2,0 miljoen m²
- Gemiddeld 100.000 m² per jaar (150.000 m² in 2011)
- Slechts 15% van de onttrekkingen betreft een formele locatie
- Van 206 panden is de gemiddelde leeftijd bekend: 42 jaar

Verhouding tot de toekomstige ontwikkeling

De voorziene transformaties in de analyse hebben betrekking op courante kantoren – dus gebouwen die nog niet aan het eind van de levensduur zijn. Ook van de incurante leegstand zal een deel worden onttrokken aan de voorraad om herbestemd of vernieuwd te worden. Wanneer naast de voorziene transformaties ook de helft van de incurante voorraad tot 2020 wordt onttrokken, zullen de totale onttrekkingen gelijk zijn aan de onttrekkingen in het verleden.

4) Nieuwbouwvraag valt terug

De nieuwbouwvraag komt tot 2020 uit op 4,9 miljoen m². Tot 2040 is vraag naar 7,7 miljoen m². Ter vergelijking, tussen 1990 en 2010 is in totaal ruim 22 miljoen m² kantoorruimte nieuw gebouwd.

De nieuwbouwvraag tot 2020 wordt vooral gedreven door de nog verwachte toename in het ruimtegebruik. De nieuwbouwvraag kent echter ook een kwalitatieve component. In de hogere segmenten ontstaat schaarste omdat kantoren hier verouderen. Verouderende kantoren verliezen aan kwaliteit en zakken als het ware af naar een lagere kwaliteitsklasse. In de hogere segmenten ontstaan hierdoor kwalitatieve tekorten en ontstaat druk om nieuw te bouwen. De kwalitatieve tekorten worden na 2020 een belangrijke determinant van de nieuwbouwvraag.

Nieuwbouw niet noodzakelijk op nieuwe locaties

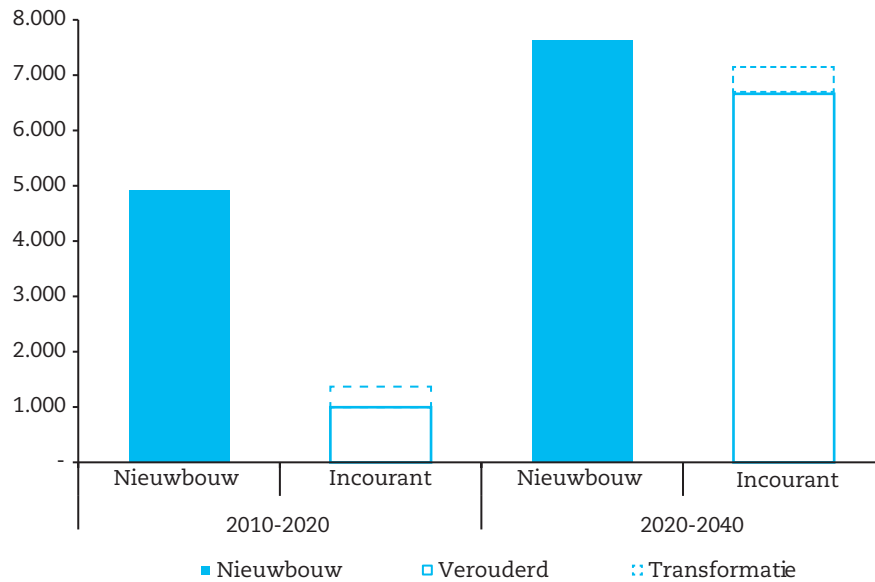
De geraamde nieuwbouwvraag hoeft niet per definitie op nieuwe locaties te landen. Een deel van de nieuwbouwvraag kan op bestaande locaties worden gefaciliteerd. Zoals eerder aangegeven, leidt de geleidelijke veroudering van de kantorenvoorraad tot een aanzienlijke incurante voorraad, zeker na 2020. Deze verouderde gebouwen kunnen middels een grootschalige renovatie of (gedeeltelijke) sloop gevolgd door nieuwbouw weer in nieuwbouwstaat worden gebracht. Door deze vernieuwing op bestaande locaties wordt in de nieuwbouwvraag voorzien zonder dat de voorraad hoeft te worden uitgebreid.

Van belang hierbij is uiteraard of de bestaande locaties kunnen voorzien in de nieuwbouwvraag, of dat ook de locatie niet meer volstaat. Maar dit is een afweging die voor de locatie geldt en niet voor het gebouw. Gezien het hogere schaalniveau van dit onderzoek, is dit niet verder onderzocht. Nader onderzoek naar de specifieke kwaliteit van locaties is dan gewenst. In grote lijnen blijkt dat tot en met 2020 tegenover de nieuwbouwvraag van vijf miljoen m² een incurante voorraad van ongeveer één miljoen m² staat. Na 2020 is de verhouding nieuwbouwvraag en incurante voorraad ongeveer gelijk (figuur 4.1).

Het perspectief voor de incurante voorraad verschilt per locatietype

Locaties met incurante leegstand kennen een breder perspectief dan enkel het vernieuwen van bestaande kantoren. Met name centrale en overige locaties bieden herbestemmingspotentie. Dit zijn multifunctionele locaties. Ervan uitgaande dat daar vraag naar is, kan de locatie met het incurante kantoor worden herbestemd. Op de meer monofunctionele formele locaties zijn herbestemmingsmogelijkheden echter schaars. Wanneer de vernieuwing van incurante kantoren op formele locaties niet mogelijk is, of om een andere reden niet tot stand komt, is de kans op een langdurig hoge leegstand hier het grootst (zie ook figuur 4.2). Sloop is dan het enige alternatief.

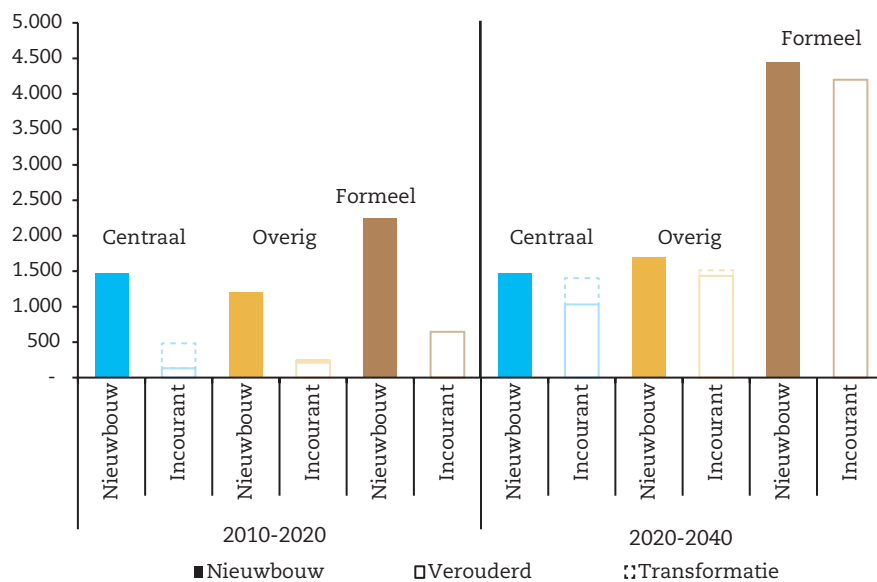
Figuur 4.1 Ramingen voor nieuwbouwvraag, groei incurante leegstand¹ en transformaties, 1.000 m²



1 De kolom "Incourant" laat het metrage zien dat uit het courante kantorenaanbod verdwijnt over de genoemde periode. Deze uitstroom ontstaat door technische veroudering en herbestemming

Bron: EIB

Figuur 4.2 Ramingen voor nieuwbouwvraag, groei incurante leegstand¹ en transformaties, 1.000 m² naar locatie



1 De kolom "Incourant" laat het metrage zien dat uit het courante kantorenaanbod verdwijnt over de genoemde periode. Deze uitstroom ontstaat door technische veroudering en herbestemming

Bron: EIB

4.2 Werking van het prijsmechanisme

Prijzen spelen een centrale rol in de verwachte marktdynamiek. Overaanbod zet de prijzen geleidelijk onder druk. Aan de vraagzijde stimuleren lage prijzen een wat extensiever ruimtegebruik. Aan de aanbodzijde zorgen lage prijzen voor minder (rendabel te ontwikkelen) nieuwbouw.

Nieuwbouw en transformaties

De prijsontwikkeling is bepalend voor de nieuwbouwmogelijkheden en het aantal transformaties dat tot stand komt. Dalende prijzen maken nieuwbouwwontwikkeling minder aantrekkelijk. Op een gegeven moment wordt het onrendabel om nog nieuw te bouwen. Aangenomen is dat nieuwbouw niet meer tot stand komt als prijzen ten opzichte van 2010 met meer dan 20% dalen.

Transformaties van kantoren nemen juist toe bij prijsdaling. Kantoren hebben vaak een hogere waarde met een kantoorfunctie dan wanneer het gebouw een andere functie krijgt. Maar als prijzen dalen, wordt herbestemmen relatief interessanter. De 'opportunity costs' dalen. De herbestedingspotentie verschilt per locatietype en regio. Eigen berekeningen en 'expert opinions' geven aan dat op de centrale locaties in de Randstad prijzen met 25% mogen zakken, voordat een alternatieve functie aantrekkelijk wordt. Op overige locaties buiten de Randstad kunnen kantoorprijzen tot 65% dalen, voordat herbesteding aantrekkelijk wordt.

Geen transformaties op formele locaties

Voor formele locaties is met rendabele alternatieven geen rekening gehouden en kan de prijs ver zakken. Eigenaren zullen zakken met de prijs totdat de verhuur van het kantoor meer gaat kosten dan de leegstandskosten. Uitgaande van deze exploitatielasten, kunnen prijsdalingen oplopen tot 65% van de huurprijzen in 2010. Zakt de prijs nog verder, dan gaat het verhuren de eigenaar per saldo geld kosten en zal deze er voor kiezen het gebouw leeg te laten staan.

Bodem in de markt

De gemaakte aannames leggen een bodem voor de prijzen. Na een prijsdaling van 20% wordt geen nieuwbouw meer toegevoegd in een segment. De leegstand loopt hierdoor niet verder op. Zakken de prijzen nog verder, dan zullen transformaties tot stand gaan komen (op centrale en overige locaties). Prijzen kunnen per definitie niet verder zakken dan deze transformatieprijzen. Mogelijk overaanbod wordt dan uit het betreffende segment onttrokken en herbested. Prijzen zakken op formele locaties (en overige locaties buiten de Randstad) niet verder dan 65%.

Gemiddelde prijsdaling van 30%

Het huidige overaanbod en de verwachte prijsdalingen op vooral formele locaties zetten marktbreed de prijzen onder druk. De prijzen op andere locaties worden mee omlaag getrokken. Gemiddeld genomen dalen de huurprijzen met 30%. Op de meeste centrale locaties gaan de prijsdalingen niet verder dan 20%.

Deze prijsontwikkeling is geschat vanaf de marktprijzen 2010. In 2011 is nog geen sprake van een officiële prijsdaling. Echter, de geregistreerde huurprijzen zijn niet gecorrigeerd voor incentives³. Een deel van de voorziene prijsdaling zal hierdoor al in de markt zijn verwerkt, ondanks dat een prijsdaling niet in de registratie tot uitdrukking komt. Ook het besef dat de prijsontwikkeling is gegeven in reële termen is van belang. Dit betekent bijvoorbeeld dat, uitgaande van een inflatie van 2% en een verwachte prijsdaling van 20%, over tien jaar de nominale prijzen (bij benadering) onveranderd zullen zijn.

3 Huurkortingen zoals huurvrije perioden of een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten.

5 Regionale verschillen

In voorgaand hoofdstuk zijn de resultaten op landelijke schaal samengevat. Onderliggend hebben de analyses echter betrekking op dertien kantorenregio's. De resultaten voor deze regio's zijn wel al gepresenteerd in tabel 4.1. Navolgend worden deze resultaten verder toegelicht, toegespitst op de regio's.

Vergelijkbaar beeld tot 2020

Tot 2020 neemt de voorraad in gebruik overal toe. Mede hierdoor loopt de leegstand in de regio's terug tot een evenwichtig niveau (op Zeeland na, waar de leegstand toeneemt om het frictieniveau van 5% te bereiken). De leegstandsraming bestaat uit een frictieleegstand en een beperkte incurante voorraad. De nieuwbouwvraag is evenredig verdeeld over de regio's.

Transformaties komen tot 2020 enkel in de Randstad tot stand. Omdat hier vanuit de achterliggende demografische en economische situatie meer potentie is voor andere functies, zijn relatief beperkte prijsdalingen nodig om een alternatief economisch rendabel te maken. Buiten de Randstad zijn alternatieven schaarser. Dit vertaalt zich, zoals gezegd, in de aanname dat prijsdalingen buiten de Randstad verder moeten gaan om transformaties aantrekkelijk te maken voor eigenaren. De marktverhouding blijft naar verwachting echter relatief gezond, waardoor prijsdalingen tot 2020 niet ver genoeg gaan om tot transformatie van (courante) kantoren over te gaan.

Beeld verandert na 2020

Na 2020 verandert het beeld. Enkel in de regio's Utrecht, Metropoolregio Amsterdam en Den Haag is nog sprake van een groeiende vraag (zie 'voorraad in gebruik' in tabel 4.1). In de overige regio's krimpt de vraag. Buiten de Randstad ontstaat hierdoor leegstand, ook buiten de verouderde incurante voorraad om. Er ontstaat een zeker overaanbod. Enkel in de regio's Noord Nederland en Zeeland, waar de uitgangssituatie relatief gunstig is, blijven de marktverhoudingen evenwichtig.

Ook in de regio Rotterdam blijft de markt naar verwachting in evenwicht. De vraag valt hier slechts beperkt terug. Daarnaast kent Rotterdam gemiddeld genomen een oude kantorenvoorraad. De veroudering heeft hier een relatief grote invloed, waardoor een toenemend deel van de voorraad geen invloed meer heeft op de marktverhoudingen. In de verouderende, incurante voorraad kunnen uiteraard wel leegstandsproblemen bestaan.

Kans op langdurig hoge leegstand buiten de Randstad

Het perspectief voor de incurante voorraad verschilt sterk tussen de regio's. In de Randstad blijft de nieuwbouwvraag op peil. Dit biedt mogelijkheden om de verouderde gebouwen te vernieuwen. Maar ook op andere ruimtemarkten blijft de vraag op peil. Er bestaat herbestemingspotentie, met name voor centrale en overige locaties. Een groot deel van de incurante leegstand zal hierdoor in de praktijk niet bijdragen aan de leegstand. Deze potentie op de kantorenmarkt en de alternatieve markten (woningen, studentenhuisvesting, hotels) is in belangrijke mate demografisch gedreven.

Buiten de Randstad zal, zeker op langere termijn, de bevolking naar verwachting echter gaan krimpen. Het perspectief voor de incurante kantorenvoorraad buiten de Randstad is hierdoor minder gunstig. Zowel binnen als buiten de kantorenmarkt zijn de mogelijkheden voor verouderde kantoren beperkt. Wanneer al transformaties tot stand komen, zal dit de alternatieve markten weer onder druk kunnen zetten. Niet alleen de kantorenmarkt krimpt namelijk, maar dit geldt ook voor andere ruimtemarkten (op wellicht de zorgmarkt na).

Voor formele locaties zijn de vooruitzichten nog minder gunstig, aangezien hier voor individuele panden nauwelijks alternatieven bestaan. Afgezien nog van de beperkte nieuwbouwvraag, leent ook niet elke formele locatie met verouderde kantoren zich voor vernieuwing. Wanneer eigenaren op dit soort locaties niet overgaan tot sloop en niet wordt ingegrepen blijft de incourante leegstand in deze regio's bestaan. Omdat in de meeste regio's ook al sprake is van overaanbod, kan het leegstandspercentage buiten de Randstad na 2020 dan stevig oplopen .

6 Omgaan met onzekerheden

De verkenningen voor de kantorenmarkt zijn uiteraard met onzekerheden omgeven. In dit hoofdstuk worden enkele onzekerheden verkend. Voor enkele bepalende parameters wordt een andere aanname gedaan. Met het model wordt vervolgens doorgerekend wat de consequenties zijn voor nieuwbouwvraag en leegstand ten opzichte van het tot dusver geschetste 'basisscenario'. Deze gevoeligheidsanalyses geven zicht op de robuustheid van de gepresenteerde ramingen. Ook worden aanknopingspunten geboden hoe in de beleidsvorming om te gaan met deze onzekerheden.

De gevoeligheidsanalyses beperken zich tot onzekerheden die van grote invloed zijn op de uitkomsten en/of onzekerheden die actueel zijn bij de relevante partijen rond de kantorenmarkt:

1. Een lagere ruimtevraag
2. Een deel van de huidige leegstand is nu al incurant
3. Andere verouderingstermijnen

In de regiorapporten is daarnaast nog onderzocht hoe de inzet op extra transformaties, het realiseren van meer nieuwbouw dan er vraag is (bouwen van een planvoorraad), een nieuwbouwstop buiten centrale locaties en een grotere prijsstarheid doorwerken naar de resultaten.

1) Een 10% lagere ruimtevraag

Een trend als het nieuwe werken (HNW) kan consequenties hebben voor de ruimtevraag. Hoewel dit uit het onderzoek niet blijkt, leeft in de praktijk de gedachte dat HNW tot ruimtebesparingen van kantoorgebruikers zal leiden. De ruimtevraag komt dan lager uit. Ook een lager dan verwachte groei van de beroepsbevolking en de kantoorhoudende werkgelegenheid leiden tot een lagere ruimtevraag.

Het effect van een 10% lagere ruimtevraag op de modeluitkomsten is groot. De markt wordt ruimer: de vraag blijft verder achter bij het aanbod. Er is hierdoor minder nieuwbouw nodig. De nieuwbouwvraag tot 2020 halveert en ook tot 2040 komt de nieuwbouwvraag beduidend lager uit dan in het geschetste basisscenario.

Minder vraag vergroot ook de incurante leegstand

De lagere nieuwbouwvraag heeft ook gevolgen voor locaties waar incurante leegstand bestaat. De potentie om hier weer in een nieuwbouwvraag te kunnen voorzien neemt af, terwijl de verouderde leegstand dezelfde omvang houdt. De verouderingstermijn verandert namelijk niet. De kans dat in 2040 nog een omvangrijke incurante leegstand bestaat, wordt hiermee groter dan in het basisscenario (figuur 6.1).

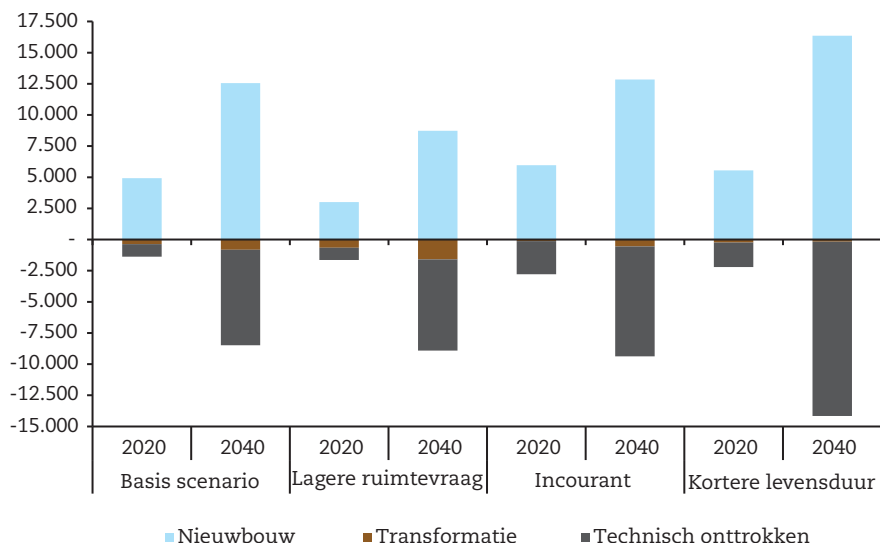
2) Kwart van de huidige leegstand is incurant

De huidige leegstand is in het onderzoek als courant aanbod gezien. Dat wil zeggen dat de huidige leegstand voor gebruik geschikt is. De aanname is gebaseerd op de nog jonge leeftijd van het grootste deel van de kantoorgebouwen en de gemiddeld hoge vraagprijzen. In de praktijk van de kantorenmarkt wordt echter vaak een deel van de huidige leegstand al als incurant bestempeld. Met het model is het effect op de markt te verkennen wanneer bijvoorbeeld een kwart van de huidige leegstand al incurant zou zijn. Dit komt neer op 1,7 miljoen m² incurante leegstand op dit moment.

Kans op hogere leegstand

De marktverhoudingen in de uitgangssituatie worden hierdoor minder ruim. Er is in de markt dan immers minder courant aanbod. De nieuwbouwvraag komt hierdoor iets hoger uit. Wel zal (per definitie) al in 2020 sprake zijn van een incurante leegstand van 2,5 miljoen m². Dit vergoot de kans op een hogere leegstand in 2020. Tot 2040 is het beeld overigens weer nagenoeg gelijk aan het basisscenario (zie figuur 6.1 resultaten voor "Incurant").

Figuur 6.1 Varianten rond het basisscenario (lagere ruimtevraag, incurant en kortere levensduur), 1.000 m²



Bron: EIB

3) Andere verouderingstermijn

De technische veroudering van kantoorgebouwen is een bepalende variabele. Empirisch zijn echter maar weinig gegevens beschikbaar die houvast bieden.

In het onderzoek is voor kantoren met een technische verouderingsstermijn van gemiddeld 70 jaar gerekend. Met een verwachte levensduur van 65 jaar gaat de veroudering op formele locaties het snelst. Op centrale locaties blijven kantoren langer staan en is de levensduur 85 jaar. Hier staan bijvoorbeeld ook monumentale panden die het gemiddelde omhoog halen. Overige locaties zitten met een gemiddelde levensduur van 75 jaar in het midden. De aannames zijn gedaan op basis van onderzochte (economische) verouderingspercentages en ‘expert opinions’.

De veronderstelde verouderingstermijn is echter langer dan vaak wordt aangenomen. Met gemiddeld 42 jaar ligt de gemiddelde leeftijd van de geregistreerde onttrekkingen tussen 1990-2011 bijvoorbeeld beduidend lager – hoewel dat niet allemaal technisch verouderde kantoren zijn geweest (zie betreffende kader hoofdstuk 4). Het CBS veronderstelt in 1997 nog een gemiddelde technische levensduur van bedrijfsgebouwen van 55 jaar. Hier is geen andere visie op gekomen. Wel heeft dit betrekking op alle bedrijfsgebouwen, en de technische levensduur van kantoren ligt wellicht wat hoger dan een gemiddeld bedrijfsgebouw.

Wanneer de verouderingstermijn tien jaar korter wordt verondersteld, heeft dit grote consequenties voor de resultaten. Tot 2020 is er weinig verschil, door de nu nog jonge leeftijd van de voorraad, maar na 2020 nemen de nieuwbouwvraag en de incurante voorraad fors toe (zie figuur 6.1 resultaten voor “Kortere levensduur”). Door de snellere veroudering van de voorraad ontstaat meer krapte in de markt. De nieuwbouwvraag komt daardoor aanzienlijk hoger uit dan in het basisscenario. De incurante voorraad komt tegelijkertijd op bijna 15 miljoen m² in 2040. Bijna een verdubbeling ten opzichte van het basisscenario. Een snellere veroudering van kantoren dan verondersteld, leidt dus vooral tot een grotere vernieuwingsopgave.

Omgaan met onzekerheden

De verkende onzekerheden hebben elk een soortgelijke boodschap. In elk van de drie doorrekeningen neemt de nieuwbouwvraag relatief af ten opzichte van de verouderende voorraad.

1. Bij een 10% lagere ruimtevraag neemt de nieuwbouwvraag af en blijft de incurante voorraad op peil.
2. Wanneer nu al sprake is van een aanzienlijke incurante voorraad, blijft de nieuwbouwvraag hetzelfde, maar komt de incurante voorraad in 2020 hoger uit.
3. Bij een snellere verouderingsstermijn neemt de nieuwbouwvraag toe, maar neemt de incurante voorraad sneller toe

De boodschap hiervan is, dat de relatie tussen nieuwbouwvraag en bestaande locaties van belang is in relatie tot de toekomstige leegstand. Wanneer te veel nieuwe locaties worden ontwikkeld die zich niet onderscheiden van bestaande locaties, en die dus daadwerkelijk iets toevoegen in de markt, worden de mogelijkheden van verouderende kantoren en locaties onvoldoende benut. Zeker op formele locaties vergroot dat de kans op langdurige en mogelijk maatschappelijk ongewenste leegstand.

Met het oog op een evenwichtiger kantorenmarkt is het dus van belang om zicht te hebben op de kwaliteit van bestaande locaties en de relatie met de kwaliteitsvraag van kantoorgebruikers. Het uitgevoerde onderzoek biedt hiertoe een eerste houvast, ondanks het hogere aggregatieniveau. De inzichten kunnen het beleid van publieke en private beleidsmakers mede vormgeven. Geschetste onzekerheden rond de vraag- en voorraadontwikkeling kunnen vervolgens nog worden gemonitord, om indien nodig bij te sturen.

Begrippenlijst

Aanbod

Het aanbod aan kantoren is het totaal aan courante kantoren die zowel in gebruik zijn als leegstaan. Het aanbod omvat zo de gehele kantorenvorraad (zie kantorenvorraad) in tegenstelling tot de gangbare definitie waarbij aanbod wordt gedefinieerd als de te huur en te koop staande kantoren.

Basisscenario

De volgende veronderstellingen liggen ten grondslag aan het basisscenario:

- landelijke ontwikkeling bevolking (15-75) conform het CBS;
- vertaling naar beroepsbevolking dmv participatiegraad (CPB, EIB-bewerking);
- verdeling van de beroepsbevolking naar COROP regio's en vertaling naar werkgelegenheid 15-75 (EIB);
- verdeling van de werkgelegenheid over sectoren op basis van het Transatlantic Market scenario uit de WLO-studie van CPB/RPB/MNP;
- vertaling naar geraamde kantoorbanen op basis van geregistreerde en verwachte trends in werkgelegenheid en kantoorgebruik (EIB);
- geen afname van het ruimtegebruik per werknemer;
- bescheiden prijselasticiteit van de vraag;
- meer dynamiek binnen locatietypen, dan tussen locatietypen;
- nieuwbouw is tot 20% onder de in 2010 geldende huren te realiseren;
- er is bij voldoende prijsdaling transformatiepotentie op Centrale en Overige locaties.

BVO

Bruto vloer oppervlak. Zie VVO.

Courant

Een kantoor is courant wanneer deze technisch kan voldoen aan de vraag en tegen de juiste prijs concurrerend in de markt gezet kan worden. Voor dit kantoor is in theorie in ieder geval een gebruiker te vinden.

Frictie leegstand

Leegstand die wenselijk is om een voorraadmarkt als de kantorenmarkt goed te laten functioneren. De gangbare frictieleegstand is vastgelegd op 5%.

Huurprijzen

Prijs per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) per jaar, exclusief BTW, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten (DTZ, 2011b).

Incourant

Een kantoor is incurant wanneer deze technisch verouderd is en daarom niet meer in het aanbod kan worden meegeteld. Dit betekent dat een gebouw niet meer bruikbaar is als kantoor.

Herbestemming

Het veranderen van de bestemming van het kantoor (en locatie) naar een andere functie. Bijvoorbeeld de ombouw naar woningen en hotels.

Gevoeligheidsanalyse

Een gevoeligheidsanalyse laat de invloed van een andere invoer op de modeluitkomsten zien. Hiermee wordt duidelijk welke onzekerheden het belangrijkste zijn.

Kantoor

Een ruimtelijke zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureau-gebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. De definitie van het begrip kantoor als een ruimtelijke zelfstandige eenheid betekent dat kantoren in fabrieken, bedrijfsgebouwen, ziekenhuizen en universiteiten buiten de statistiek worden gelaten.

Kantorenvoorraad

Alle bestaande kantoorgebouwen met een oppervlakte groter dan 500 m² in gemeenten met meer dan 10.000 m² kantooroppervlak.

Kantorenvraag

Het aantal vierkante meter (m²) kantoorruimte in gebruik.

Kantorenregio

De dertien kantorenregio's zijn afgebakend op basis van volume en samenhang. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de indeling in COROP-gebieden. Een kantorenregio is een geaggregeerde markt die omvangrijk genoeg is om representatieve vraagramingen op te stellen, een marktanalyse naar segmenten te maken en met het kantorenmodel zinvolle scenario's te schetsen (zie tabel A1).

Kwaliteitsklasse (A B C)

Binnen de locatietypen is een verder onderscheid aangebracht naar kwaliteitsklassen. De gedachte is dat prijs hiervoor een belangrijke indicatie vormt. Kwaliteitsklasse A vertegenwoordigt 20% van de hoogste prijzen in de regionale markt. Kwaliteitsklasse C de 40% laagste kwaliteit in de markt. Kwaliteitsklasse B vertegenwoordigt de overige 40% in het midden van de markt. In kleinere markten is voor een 50/50 verdeling over A en B gekozen. De indeling is ontleend aan de verdeling van de prijzen in een transactie database van 1990-2010.

Leegstand

Leegstand kan worden gedefinieerd al alle leegstaande (niet in gebruik zijnde) kantoorgebouwen. In de kantorenmonitor is dit geoperationaliseerd als alle gebouwen die voor gebruik worden aangeboden. Dit betreft zowel de bestaande bouw als gebouwen die reeds zijn opgeleverd en/of nog in aanbouw zijn. Hierbij worden leegstaande gebouwen die niet aan de markt worden aangeboden (zie verborgen leegstand) echter niet meegerekend.

Locatietype

De kantorenmarkt kan worden ingedeeld in drie verschillende typen op basis van locaties en kantoorgebouwen met onderscheidende kenmerken en kwaliteit. Het gedrag van kantoorgebruikers en hun voorkeuren zijn hierbij leidend. Deze indeling kent drie categorieën op basis van locatie: centraal, overig en formeel.

Centraal

Centrale kantoorlocaties liggen nabij of zijn onderdeel van het stadscentrum. Kenmerken zijn multifunctionaliteit, levendigheid en een vaak goede ontsluiting met het openbaar vervoer.

Overig

Duidt op een overige locatie, d.w.z. niet in het centrum en niet in een formele locatie. Bijvoorbeeld in een woonwijk of buiten de bebouwde kom.

Formeel

Monofunctionele kantoorlocaties en grote kantoorconcentraties op bedrijventerreinen worden als formele kantoorlocaties gezien. Kenmerkend zijn relatief uniforme gebouwen en een goede bereikbaarheid met de auto, inclusief goede parkeervoorzieningen.

Nieuwbouwvraag

De nieuwbouwvraag ontstaat door de behoefte de voorraad uit te breiden, door veroudering van de bestaande voorraad en/of om te kunnen blijven voorzien in de kwaliteitsvraag. In de nieuwbouwvraag kan worden voorzien door nieuwbouwrealisaties op nieuwe locaties of bestaande gebouwen te renoveren of te vervangen.

Overaanbod

Courante leegstand boven de frictieleegstand.

Prijsklasse

Zie kwaliteitsklasse.

Regiorapport

Naast de landelijke samenvatting zijn acht afzonderlijke regiorapporten gemaakt. In sommige gevallen zijn deze regio's onderverdeeld in verschillende deelmarkten (zie aansluitend tabel A1).

Segment

Een segment is een deelmarkt binnen de totale markt voor kantoorruimte. Er zijn negen segmenten onderscheiden. Elke segment kent een locatiecategorie (centrum, formeel, overig) en een kwaliteitsklasse (A, B, C). Voor kleinere kantorenmarkten is van zes segmenten (A, B) uitgegaan. Voor Zeeland is geen onderscheid gemaakt naar segmenten.

Technische veroudering

Technische veroudering houdt in dat gebouwen technisch gezien niet meer voldoen om als kantoor in gebruik te zijn en daarom buiten de markt vallen. De gebouwen voldoen niet meer aan de functionele eisen van de vraag.

Transformatie

Het veranderen van de bestemming van het kantoor (en locatie) naar een andere functie. Bijvoorbeeld de ombouw naar woningen en hotels.

Verborgene leegstand

Lege kantoorruimte die niet te koop of te huur wordt aangeboden. Bijvoorbeeld omdat de ruimte langdurig is verhuurd aan ingekrompen bedrijven of er eenvoudig geen marktpotentie meer voor is.

Vraag

De vraag heeft betrekking op de kantoorruimte in gebruik.

Vraagsectoren

Binnen de vraag wordt onderscheidt gemaakt naar vier vraagsectoren, gebaseerd op de Standaard Bedrijfsindeling van het CBS. De sectoren zijn bepaald doormiddel van het gedrag van kantoorgebruikers omdat deze de dynamiek in de kantorenmarkt bepalen. De volgende vraagsectoren worden onderscheiden:

Sector	SBI-code
• Handel en Industrie	A t/m I
• Zakelijke en ICT dienstverlening	J, L, M en N
• Banken en Verzekeraars	K
• Overheid en Non-profit	O t/m S

VVO

Verhuurbaar vloeroppervlak. Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. Als vuistregel kan gelden dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 86% verhuurbaar is.

Werkgelegenheid

De werkgelegenheid is bepaald aan de hand van de totale bevolking tussen de 15 en 75 jaar. Slechts een deel van deze bevolkingsgroep is, door bijvoorbeeld studie of pensioen, in staat om daadwerkelijk een beroep uit te oefenen: de beroepsbevolking. Het aantal personen dat daadwerkelijk werkzaam is, noemen we de werkgelegenheid.

Tabel A1 Acht landelijk dekkende regiorapportages, dertien deelmarkten

Acht regiorapportages (basis provincies)	Dertien deelmarkten (provincie/COROP)
1 Groningen, Drenthe, Friesland	1 Noordelijke provincies
2 Gelderland + Overijssel	2 Zwolle-Deventer-Apeldoorn - COROP Noord Overijssel (Zwolle) - COROP Zuidwest Overijssel (Deventer) - COROP Veluwe (Apeldoorn)
	3 Enschede-Hengelo-Almelo - COROP Twente - COROP Achterhoek
	4 Arnhem-Nijmegen - COROP Arnhem/Nijmegen - COROP Zuidwest Gelderland
3 Utrecht	5 Provincie Utrecht
4 Noord-Holland + Flevoland	6 "Metropoolregio Amsterdam" - COROP IJmond - COROP Agglomeratie Haarlem - COROP Zaanstreek - COROP Groot Amsterdam - COROP Gooi en Vechtstreek - Provincie Flevoland
	7 Noord-Holland Noord - COROP Kop van Noord-Holland - COROP Alkmaar e.o.
5 Zuid-Holland	8 Groot Den Haag - COROP Leiden en Bollenstreek - COROP Den Haag - COROP Delft en Westland - COROP Oost Zuid-Holland
	9 Groot Rotterdam - COROP Groot Rijnmond - COROP Zuidoost-Zuid-Holland
6 Zeeland	10 Zeeland
7 Noord-Brabant	11 Breda-Tilburg-Den Bosch - COROP West Noord-Brabant - COROP Midden Noord-Brabant - COROP Noordoost Noord-Brabant
	12 Kantorenregio Eindhoven COROP Zuidoost Noord-Brabant
8 Limburg	13 Limburg

Bron: EIB

EIB-publicaties

2007

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid in 2007

Beperking hypotheekrenteaftrek - gevolgen voor de bouwproductie en woningmarkt

Opdrachtgevers aan het woord - meting 2006

Infrastructuurmonitor - MIT 2007

De restauratieproductie tot 2011

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces

Bouwbedrijven 2007 - ontwikkelingen-vooruitzichten

Sectorprofiel stukadoors-, afbouw- en terrazzo-/vloerenbedrijf 2005-2012

Het ziekteverzuim in de bouwnijverheid in 2006

De sector civiele betonbouw - marktontwikkelingen, opdrachtgeverschap en werkgelegenheid

Bouwconcerns in beeld 2006/2007

Opdrachtgevers aan het woord - meting 2007

Bedrijfseconomische kencijfers van gww-bedrijven in 2006

Bedrijfseconomische kencijfers van b&u-bedrijven in 2006

Het arbeidsbestand in de bouw in 2006

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2006 (ARBOUW)

Transparantie in de bouwpraktijk

De bouwbedrijven in 2006

2008

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2007

Kostendruk van wet- en regelgeving in het gespecialiseerde aannemingsbedrijf

Infrastructuurmonitor - MIRT 2008

Bouw in beeld 2007

Openbaarvervoerinfrastructuur in een geliberaliseerde markt

Algemene kosten in het bouwbedrijf

Het ziekteverzuim in de bouw in 2007

Kwaliteit van de dienstverlening en het bestuurlijk proces van lagere overheden

De markt voor restauratie en onderhoud van monumenten tot 2013

Uitdagingen en beleidsopties bij nieuwbouw van woningen - regionale ontwikkelingen en beleid na 2009

De Vastgoedlezing 2008 - crisis op de Nederlandse woning- en vastgoedmarkt? (ASRE)

Bedrijfseconomische kencijfers van b&u-bedrijven in 2007

Bedrijfseconomische kencijfers van gww-bedrijven in 2007

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2007 (ARBOUW)

Bouwconcerns in beeld 2007/2008

2009

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2009

Opdrachtgevers aan het woord - meting 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2008

Middenkaderopleidingen in de bouw

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2007

Bouw in beeld 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2009-2014

De zelfstandige zonder personeel in de bestratingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouw in 2008

Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2008 (ARBOUW)

Hervorming van de woningmarkt

Reïntegratie van langdurig zieke werknemers in de bouw

Bouwconcerns in beeld 2008-2009

2010

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2010

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2008

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2008

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2010-2015

Zzp'ers in de bouw

De arbeidsmarkt in de bitumineuze en kunststofdakbedekkingsbranche

Kantorenleegstand - probleemanalyse en oplossingsrichtingen (www.eib.nl)

Ondergrondse netwerken en grondwaterbeheer

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2009 (ARBOUW)

Ziekteverzuim in de bouw 2009

Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector (www.eib.nl)

Nacht- en weekendwerk in het wegonderhoud

Bouw in beeld 2009

De bouwarbeidsmarkt 2010-2015

Bedrijfseconomische kencijfers gespecialiseerde bedrijven 2007-2008

Strategie en crisis

Vrouwen in technische functies

Marktstudie AFNL 2011-2012

Infrastuctuurmonitor - MIRT 2011

Kantorenleegstand - analyse van de marktwerking (www.eib.nl)

2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009

Openbare aanbestedingen in de gww

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009

Succesvol binnenstedelijk bouwen

De winst van innoveren (www.eib.nl)

Algemene BouwplaatsKosten (ABK) van B&U-projecten 2010 (RRBOUW)

Productiviteit en strategie (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Actuele situatie in de bouw - overzicht ten behoeve van de nieuwe woonvisie (www.eib.nl)

Dynamiek op de woningmarkt

De civiele betonbouw tot 2016 - ontwikkelingen op de markt en in de rolverdeling in het bouwproces (www.eib.nl)

Monumenten en corporaties - monumentenbezit en -beleid van corporaties (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2010 (www.eib.nl)

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

Kantorenmonitor - analyse van vraag en aanbod (www.eib.nl)

MKBA Herstructurering Eemsdelta

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2010 (www.eib.nl)

Kosten en baten van de bouw bbl-opleiding (www.eib.nl)

Overheid en markt; nieuw evenwicht in aanbesteden (www.eib.nl)

Dienstverlening van medeoverheden - quick scan onder architectenbureaus (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2012 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2008-2010 (www.eib.nl)

Kostenmodel omgevingsrecht (www.eib.nl)

Bouwen voor kwaliteit (www.eib.nl)

2012

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw (www.eib.nl)

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012

Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt

Arbeid en scholing in de restauratiesector

Trends en ontwikkelingen in de wegenbouw tot 2017 (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017

Bouwconcerns in beeld 2010-2011

Vitaliteit: van feit tot beleid (www.eib.nl)

Economisch Instituut voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00
f (020) 583 19 99

eib@eib.nl
www.eib.nl

Desktop publishing: Debbie van Amerongen, EIB

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00
f (020) 583 19 99

info@eib.nl
www.eib.nl