



Op naar een vraaggestuurde kantorenmarkt *Inzicht in gebruikerswensen kantoren*

Rapportage fase 1 - thema Kwantiteiten

Mei 2013

Uitgevoerd in opdracht van CoreNet Global Benelux en beroepsvereniging Facility Management Nederland (FMN)

*Klaas Bosma en Nanet Schaap, Twynstra Gudde
Ed Folge, Microsoft*

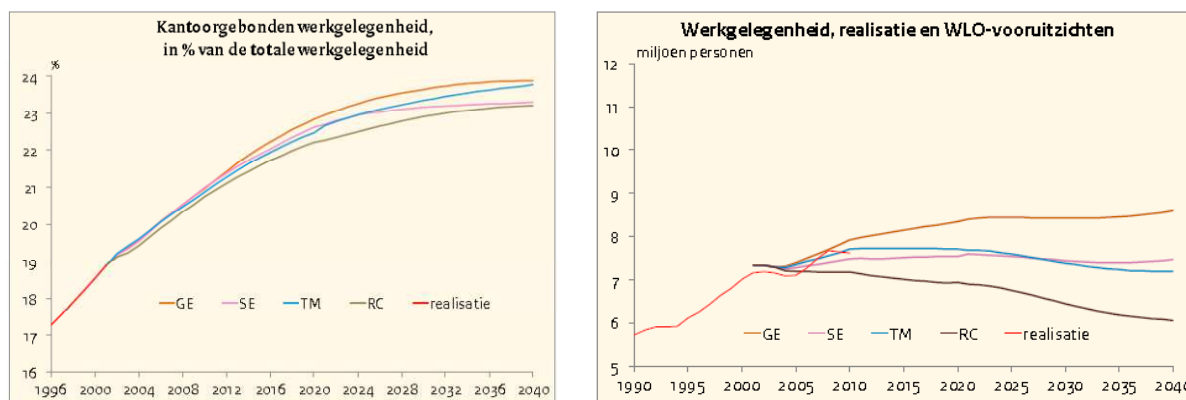
Inhoudsopgave

1	Samenvatting.....	3
2	Inleiding.....	5
	Context.....	5
	Samenvatting.....	5
3	Toelichting onderzoek.....	6
	Algemene toelichting.....	6
	Toelichting op de methode.....	6
	Toelichting op diversificatie gebruikers.....	6
	CBS sectoren.....	7
	Profielen Atelier V.....	8
	DTZ stijlen.....	8
	Grootte.....	8
	Werkzaamheden.....	9
	Activiteiten.....	9
	Conclusie.....	10
4	Ontwikkeling werkgelegenheid.....	11
	Analyse beschikbare gegevens.....	11
	Uitgangspunt kantoorwerkgelegenheid.....	12
5	Ontwikkeling kantoorgebruik.....	14
	Verandering van de werkplek.....	14
	Deling van de werkplekken.....	15
	Aanvullend onderzoek.....	15
6	Prognose kantorenvraag.....	17
	Ontwikkeling kantorenvraag.....	17
	Analyse leegstand.....	18

1 Samenvatting

De kantorenmarkt is sterk in beweging. Vrijwel dagelijks wordt een prognose gegeven over de toekomst van de kantorenmarkt en de ontwikkelingen van de leegstand in kantoren. In dit onderzoek is geprobeerd om op basis van bestaande onderzoeken een beeld te schetsen voor de komende 5 tot 7 jaar. Hierbij is vooral gekeken naar de vraag, vanuit de gebruiker. Om de kantorenvraag te onderbouwen is deze verdeeld in 2 onderdelen; het aantal kantoorbanen dat gehuisvest moet worden en de wijze waarop een kantoor wordt gebruikt.

Het aantal banen wat gebruik maakt is sterk bepalend voor de totale vraag naar kantoren. De totale werkgelegenheid neemt (afhankelijk van het CPB-scenario) in de komende jaren waarschijnlijk af maar het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid ten opzichte van de totale werkgelegenheid neemt toe. Deze trend is de afgelopen jaren zichtbaar en wordt ook voor de komende jaren verwacht. Het gevolg hiervan is dat de totale kantoorgebonden werkgelegenheid de komende 5 jaren vrijwel gelijk blijft op ca 2,0 tot 2,2 miljoen banen.



Figuur 1 - Prognose CPB, juni 2012

De wijze waarop de kantoorgebonden werkgelegenheid gebruik maakt van kantoren wijzigt echter sterk. Waar traditioneel elke medewerker dagelijks naar kantoor ging en daar zijn eigen werkplek had zien we tegenwoordig steeds meer tijd- en plaatsonafhankelijk werken opgeden. Het gevolg hiervan is dat de werkomgeving op het kantoor wijzigt. Niet elke medewerker heeft meer een

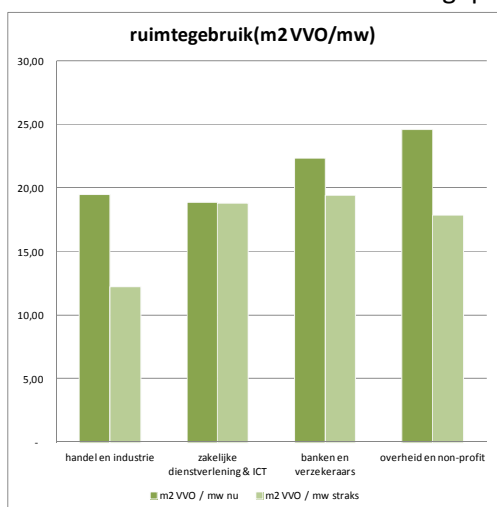


Figuur 2 - werkplek bij Microsoft

persoonsgebonden werkplek nodig en daardoor ontstaan nieuwe indelingsconcepten waarbij diverse type werkplekken worden aangeboden. De werkomgeving wordt aangepast op de activiteiten die worden uitgevoerd. Spreken van een werkplek wordt hierdoor ook lastig waardoor kengetallen uit het verleden niet meer gelden. Het is beter om de ruimtebehoefte uit te drukken in m² per medewerker.

Ook wordt een deel van het kantoorwerk op andere plaatsen dan het kantoor uitgevoerd.

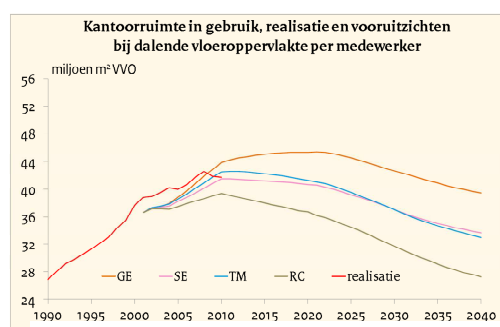
Thuiswerken wordt steeds meer toegepast maar ook nieuwe kantoorconcepten waarin voor korte



periodes individueel of samen gewerkt kan worden komen steeds meer voor. Gevolg van bovenstaande is een sterk teruglopende kantoorbehoefte per medewerker. Waar in de periode voor 2005 de ruimtebehoefte gemiddelde ca 21 m2 VVO per medewerker bedroeg is de verwachting dat dit de komende jaren terugloopt naar ca 17 m2 VVO per medewerker. Joelle Lokhorst komt in haar recent uitgevoerde onderzoek uit op ca 15,6 m2 VVO per fte. Vanuit onderzoek blijkt dat veel organisaties voor de komende jaren een reductie in de vraag hebben gepland. De snelheid van deze reductie wordt echter sterk bepaald door de lopende contracten voor de huisvesting.

Figuur 3 - prognose werkplekgebruik en kantorenvraag

De totale kantorenvraag loopt op basis van bovenstaande terug van ca 41 miljoen m2 VVO naar 34 tot 37 miljoen m2 VVO, afhankelijk van de ontwikkelingen in de werkgelegenheid en de snelheid



waarmee organisaties overgaan op activiteit gerelateerde huisvesting. De afname van de vraag betekent een leegstandspercentage van ca 25 tot 30% bij een gelijkblijvende voorraad. Het CPB heeft een zelfde reductie van de vraag geprognosticeerd in haar onderzoek 'kantorenmarkt historisch en toekomstig perspectief'. Zij verwacht dat de reductie echter over een langere periode zal ontwikkelen, conform figuur 4.

Figuur 4 - prognose kantoorruimte CPB

Wat in dit onderzoek duidelijk wordt is dat kantoorgebruikers niet als een homogene groep kunnen worden beschouwd. Er zijn veel verschillen in de wijze waarop kantoren worden gebruikt maar ook in de gewenste kantoorqualiteiten. De bestaande indelingen geven onvoldoende inzicht in deze verschillen en/of bieden onvoldoende kwantitatieve gegevens. Reden voor een vervolgonderzoek!



2 Inleiding

Context

Met het Convenant Leegstand Kantoren hebben CoreNet en FMN zich als doel gesteld om inzichtelijk te maken welke eisen eindgebruikers, van MKB tot multinational, stellen aan hun huisvesting. CoreNet en FMN hebben hiervoor een gezamenlijk werkgroep opgericht die (twee)jaarlijks onderzoek uitvoert naar eisen van eindgebruikers op de gebieden: ruimtegebruik, werkplekconcepten, flexibiliteit, duurzaamheid, uitstraling gebouw en locatie. Deze werkgroep is in januari 2013 van start gegaan. In het colofon van deze themarapportage is een overzicht gegeven van de betrokkenen.

Samenvatting

- Het gebruik van kantoorruimte verschilt sterk per type organisatie. Kwantitatieve informatie over gebruik per type is echter vrijwel niet beschikbaar. Er bestaan wel indelingen van gebruikers maar zelden zijn hier hoeveelheden aan gekoppeld. Om deze reden geeft dit onderzoek op hoofdlijnen inzicht, aanvullend onderzoek is noodzakelijk om een gedetailleerder beeld te kunnen schetsen.
- De werkplek bestaat niet meer. Bij activiteit gerelateerd werken worden verschillende omgevingen aangeboden waarbij het steeds lastiger wordt om te definiëren wat een werkplek is of niet. Dit pleit ook voor een andere insteek voor kengetallen over ruimtegebruik. Hierbij kan beter worden gesproken over ruimtegebruik per medewerker.
- Het totaal aantal kantoorbanen blijft in de komende jaren stabiel. De totale werkgelegenheid neemt af maar het aandeel kantoorbanen neemt relatief toe zodat het totaal gelijk blijft op ca 2,0 miljoen banen.
- Het gebruik wijzigt in de komende jaren sterk. Veel organisaties stappen over op een vorm van activiteit gerelateerd huisvesten waarbij vooral de persoonsgebonden werkplek wordt losgelaten. Het ruimtegebruik per medewerker loopt hierdoor terug.
- De totale vraag naar kantoren loopt door gewijzigd gebruik sterk terug. De totale leegstand bedraagt in de huidige situatie ca 17% en loopt op basis van de hiervoor genoemde trends op naar ca 30% over 5 jaar, bij een gelijkblijvende voorraad.

3 Toelichting onderzoek

Het doel van dit kwantitatieve deel van het kantorenmarktonderzoek is om te verkennen hoeveel behoefte er in Nederland bestaat naar kantoorruimte. Enerzijds om te kunnen bepalen hoe deze vraag zich verhoudt tot het aanbod maar ook om op een minder abstract niveau te kunnen bepalen welke locaties en welke kantoor kwaliteit kansrijk is en welke niet.

Algemene toelichting

Dit onderzoek is gebaseerd op eerdere onderzoeken en beschikbare bronnen. Er is geen aanvullend onderzoek uitgevoerd. Deze insteek is gekozen om binnen een korte termijn inzicht te kunnen verschaffen over de huidige kantorenmarkt en toekomstige ontwikkelingen. Deze insteek beperkt echter ook de vrijheid om zelf uitgangspunten en invalshoeken te kiezen. Dit komt met name tot uitdrukking in de diversificatie van de gebruiker. Steeds meer ontstaat de behoefte om hierin onderscheid te maken in type organisatie en type werkgebruik. Met name omdat hierin veel verschillen ontstaan die bepalend kunnen zijn voor de kantorenmarkt. In de aanbevelingen wordt hierop teruggekomen bij de doorkijk naar een onderzoek einde van dit jaar.

Toelichting op de methode

Primair wordt de vraag beantwoord hoeveel kantoorruimte benodigd is voor alle kenniswerkers in Nederland. In dit onderzoek is gekozen voor een uiteenraffing van deze vraag in 2 onderdelen. Eerst wordt de vraag beantwoord hoeveel kenniswerkers (of kantoorbanen) er in Nederland zijn. Vervolgens wordt de vraag beantwoord hoe deze kenniswerkers een kantoor gebruiken. Het product van beide antwoorden levert uiteindelijk inzicht in de totale vraag.

Toelichting op diversificatie gebruikers

In de inleiding is al gesteld dat de kantoorgebruiker geen homogene groep is. De verschillen tussen gebruikers bepalen in sterke mate het gebruik en de voorkeur voor locatie en kwaliteit. Diversificatie van de gebruiker is dus essentieel. Er zijn verschillende manieren om de gebruiker onder te verdelen. Uitgangspunt bij een bruikbare verdeling is de beschikbaarheid van gegevens, het betreft immers een kwantitatief onderzoek.

In het onderzoek zijn een aantal verdelingen geanalyseerd. In de uiteindelijke selectie van de methode van verdeling hebben een aantal aspecten een rol gespeeld. Eerst moet de verdeling voldoende detailgegevens kunnen opleveren over het aantal banen in Nederland. En sterke voorkeur hierbij is aansluiting van landelijke instituten zoals het CBS. Deze geeft echter wel inzicht in de totale werkgelegenheid maar niet in de werkgelegenheid die wordt gehuisvest in kantoren. De indeling moet ook inzicht geven in de verschillende manieren waarop een kantoor wordt gebruikt. Hierin zien we grote verschillen. Veel organisaties stappen om diverse redenen over op een ander werkplekconcept waarbij vooral minder kantoorruimte nodig is. Het delen van werkplekken wordt steeds meer ingevoerd, gecombineerd met flexibiliteit in plek waar de werkzaamheden worden uitgevoerd (thuis, onderweg, in nieuwe kantoorconcepten). Tenslotte dient de onderverdeling inzicht te geven in de kwalitatieve voorkeuren van de gebruiker. De ene gebruiker voelt zich prima thuis op

een basiskantoor op een bedrijventerrein terwijl een andere gebruiker vanuit bedrijfsvoering en imago het liefst op een toplocatie in een icoon gehuisvest wil zijn.

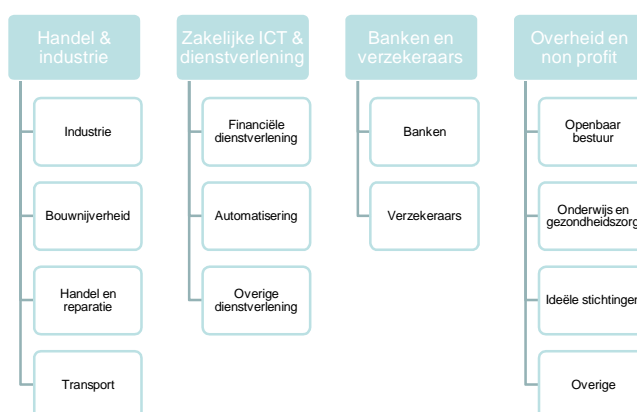
In tabel 1 zijn de verkende verdelingen weergegeven, inclusief een indicatie van de geschiktheid voor dit onderzoek. Onderstaand zijn de methoden toegelicht.

Tabel 1. Mogelijkheden diversificatie kantoorgebruikers.

Verdeling	Data	Gebruik	Kwaliteit
Sectoren (CBS)	Ja	Nee	Nee
Profielen (Atelier V)	Nee	Ja	Ja
DTZ stijlen	Deels	Ja	Ja
Grootte	Ja	Nee	Nee
Werkzaamheden	Nee	Ja	Nee
Activiteiten	Deels	Nee	Ja

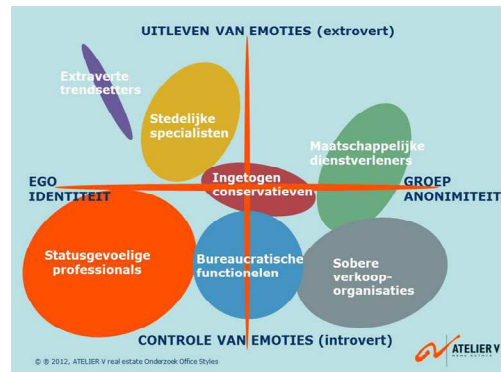
CBS sectoren

Het CBS deelt de bedrijven in Nederland in volgens sectoren. Op het hoogste aggregatieniveau worden Handel & Industrie, Zakelijke ICT & dienstverlening, Banken en Verzekeraars en Overheid & Non-profit onderscheiden. Het voordeel van deze indeling is de beschikbaarheid van veel relevante gegevens, zoals de totale werkgelegenheid per sector. Het aantal kantoorbanen wordt echter niet opgegeven en dient op basis van kengetallen te worden herleid. De indeling geeft geen inzicht in de wijze waarop sectoren gebruik maken van kantoren. Vanuit ervaringen kan ook worden geconcludeerd dat dit niet eenvoudig mogelijk is. Binnen bijvoorbeeld de sector Verzekeraars zien we veel verschillen in de wijze waarop het kantoor wordt gebruikt. Ook de eisen en wensen voor de kwaliteit zijn niet 1 op 1 te herleiden naar de verschillende sectoren.



Profielen Atelier V

De profielen van Atelier V gaan in op de voorkeuren van gebruikers voor de kwaliteit van kantoren en in mindere mate de wijze waarop gebruikers gebruik maken van het kantoor. Op verschillende assen worden gebruikers onderverdeeld in introvert/extravert en anonimiteit/identiteit. Door de indeling ontstaan typen gebruikers waar voorkeuren voor kwaliteit en locatie kunnen worden afgeleid. Het probleem van deze indeling is het ontbreken van gegevens. Het is niet precies duidelijk welke organisaties in een bepaald type kunnen worden ingedeeld en daarom is het ook niet mogelijk om de kwantitatieve vraag naar kantoren te bepalen.



DTZ stijlen

DTZ heeft in haar laatste kantooronderzoeken een nieuwe categorisering voor gebruikerstypologieën opgenomen. De volgende gebruikers worden onderscheiden:

- De zakelijken, voornamelijk de zakelijke dienstverlening en banken
- De creatieven, creatieve industrie zoals architecten, media, gaming en internetbedrijven
- De 9-5'ers, voornamelijk verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen en non-profit organisaties
- De netwerkers, voornamelijk kleine, jonge ondernemingen en zzp'ers
- De bestuurders, publieke organen, non-profit organisaties, holdings en banken
- De verkopers, handelsorganisaties en import/exportbedrijven.

De gekozen indeling geeft inzicht in de wijze waarop het kantoor wordt gebruikt en in een bepaald mate ook de voorkeur voor locatie en kwaliteit. Per typologie is aangegeven aan welke organisatie gedacht moet worden. De onderverdeling is echter niet sluitend en het geeft voornamelijk een richting. Omdat ook hier de feitelijke aansluiting met kwantitatieve gegevens ontbreekt, is toepassing voor dit onderzoek lastig.

Grootte

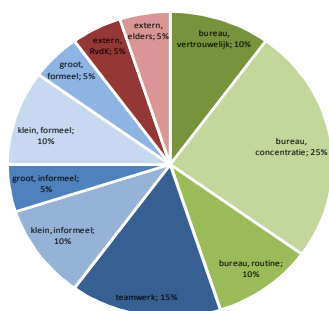
De afmeting van een organisatie bepaalt in sterke mate de ruimtevraag. Op basis van het aantal kantoormedewerkers kan een indeling worden toegepast naar kleine, gemiddelde en grote organisaties. Uit onderzoek¹⁾ is gebleken dat de huisvestingssituatie en de voorkeuren van gebruikers sterk verschillen tussen kleine en grote ondernemingen. Ook is het kwantitatieve ruimtegebruik anders. Voor kleine ondernemingen is het lastig om voldoende flexibiliteit in de huisvestingsportefeuille in te brengen. Groei en krimp is daarom binnen de bestaande huisvesting lastig op te vangen. Efficiency in ruimtegebruik door werkplekdeling is ook lastig te realiseren als kleine solitaire organisatie. Van deze indeling is vrij veel informatie beschikbaar en daarom goed toepasbaar binnen dit onderzoek. Kwalitatieve voorkeuren zijn met deze indeling lastig af te leiden. Een kleine organisatie kan op het gebied van locatie en uitstraling een hoge ambitie hebben. Een

¹⁾ Hidden Vacancy, Joelle Lokhorst

oplossing voor dit gegeven is voor dit onderzoek gevonden in de koppeling tussen grootte en CBS sectoren.

Werkzaamheden

De wijze waarop het kantoor wordt gebruikt is sterk afhankelijk van de processen die plaatsvinden. Tegenwoordig doet het 'activiteit gericht huisvesten' ook steeds meer opgeld. Dit betekent dat op basis van de werkzaamheden die worden uitgevoerd een passende huisvesting wordt ingericht. Afhankelijk van deze processen kan bijvoorbeeld worden gekozen voor een grote mate van werkplekdeling of juist elke medewerkers een eigen werkplek. Uiteraard wordt deze keuze niet



alleen beïnvloed door de processen, de organisatie moet ook open staan voor een nieuwe werkomgeving. Binnen het rijk is deze manier van huisvesten een eis voor gebruikers. In het huidige stelsel is vastgesteld dat in de komende jaren een werkplekdeling moet worden ingevoerd bij alle gebruikers. De delingsgraad is gebaseerd op een analyse van de alle processen die binnen de landelijke overheid voorkomen. Van een aantal organisaties is de nieuwe delingsgraad beschikbaar, echter te weinig om toe te passen in het kwantitatieve deel van dit onderzoek.

Activiteiten

Deze indeling gaat verder op de indeling van het CBS. Per sector wordt onderscheid gemaakt in de activiteiten die plaatsvinden en het type kantoor wat er bij hoort. Deze indeling wordt veel in (inter)nationale studies naar huisvesting en de voorkeuren van gebruikers toegepast. Door deze indeling ontstaat een matrix welke inzicht geeft in de kantooromgeving die past bij de verschillende sectoren. Nadeel van deze indeling is ook weer het ontbreken van kwantitatieve data. De indeling naar sectoren is uiteraard beschikbaar maar de hoeveelheid werkzaamheden (en bijbehorende kantorenvraag) per activiteit is lastig te herleiden.

Activiteit	Algemeen / productie	R&D	Sales & Marketing	Hoofdkantoor (algemeen management, supply chain, legal, finance, marketing)	Back office (Shared service center en call center)
Sector					
Bouw					
Industrie					
Handel (en reparatie)					
Transport (en opslag)					
Financiële sector					
Financiële dienstverlening					
Overige zakelijke dienstverlening					
IT					
Openbaar bestuur (overheid)					
Onderwijs en gezondheidszorg					
Creatieve sector					
Ideële stichtingen					

Conclusie

Op basis van bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat een methode die voor elk deel van het kantorenmarktonderzoek toepasbaar is niet bestaat (of nog niet is ontdekt). Voor het kwantitatieve deel van het onderzoek is data essentieel en daar ontbreekt het aan bij veel indelingen.

Voor het verdere deel van het onderzoek wordt de CBS indeling naar sectoren als basis gebruikt. Voor het kwantitatieve deel wordt hierbij onderscheid gemaakt naar grootte van organisaties.

Als in november een groot landelijk onderzoek wordt uitgezet zal een indeling moeten worden toegepast die zowel kwalitatieve voorkeuren als de wijze kantoorgebruik inzichtelijk maakt.

4 Ontwikkeling werkgelegenheid

De werkgelegenheid en de ontwikkeling ervan in de nabije toekomst is de belangrijkste parameter in de kantorenmarkt. Het totaal aan banen in Nederland moet immers op een bepaald manier worden gehuisvest. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van beschikbare data over de kantoorwerkgelegenheid. Vervolgens is op basis van deze inzichten een prognose van de kantoorwerkgelegenheid geschetst voor de komende 5 jaar. Hierbij is een onderverdeling gemaakt naar de sectoren van het BS om te kunnen aansluiten op de indelingen die in het verdere onderzoek voorkomen.

Analyse beschikbare gegevens

Centraal bureau voor de statistiek

Het CBS geeft een overzicht van de totale werkgelegenheid per sector. Totaal komt de werkgelegenheid in 2012 uit op 7.894.000 banen. De laatste 5 jaren is de werkgelegenheid stabiel en schommelt om de 7,8 miljoen banen. Ook voor de komende jaren (tot 2020) wordt geen sterke groei of krimp verwacht, in de periode daarna (tot 2014) wordt wel een krimp verwacht. Het aantal kantoorbanen wordt niet door het CBS bijgehouden of door het CPB geprognosticeerd. Enkele instanties leiden het aantal kantoorbanen af van de totale werkgelegenheid, op basis van kengetallen en referenties. In de onderstaande paragrafen zijn er 2 uitgelicht.

LISA

LISA is een databestand met gegevens over werkgelegenheid in Nederland. Op basis van deze gegevens worden prognoses gegeven over het aantal kantoorbanen per sector. Voor 2012 is de prognose ca 2,3 miljoen kantoorbanen. Er zijn (vooralsnog) geen gegevens beschikbaar waarin het aantal banen is verdeeld naar de sectoren van het CBS.

EIB

Het Economisch instituut voor de bouw heeft in de periode 2011-2012 een grootschalig onderzoek uitgevoerd naar de kantorenmarkt in Nederland. De opzet van dit onderzoek is vergelijkbaar met die van het EIB. Er is een prognose gemaakt van het aantal kantoorbanen en een inschatting van het ruimtegebruik.

Voor de raming van het aantal kantoorbanen worden zowel het CBS als LISA gebruikt. Het totaal aantal kantoorbanen wordt echter lager geschat, op ca 1,9 miljoen kantoorbanen. Tot 2020 wordt een groei verwacht tot ca 2,0 miljoen kantoorbanen, daarna blijft het aantal banen gelijk.

Het EIB geeft wel een verdeling naar sectoren, op een hoog aggregatieniveau. In tabel 1 is de prognose voor 2020 weergegeven, inclusief een toelichting per sector.

Tabel 2. Aantal kantoorbanen

Sector	Kantoorbanen	Verwachting >2020
Handel en industrie	540.000	Krimp
Zakelijke dienstverlening en ICT	600.000	Lichte groei
Banken en verzekeraars	195.000	Stabiel
Overheid en non-profit	690.000	Lichte groei
totaal	2.025.000	Stabiel

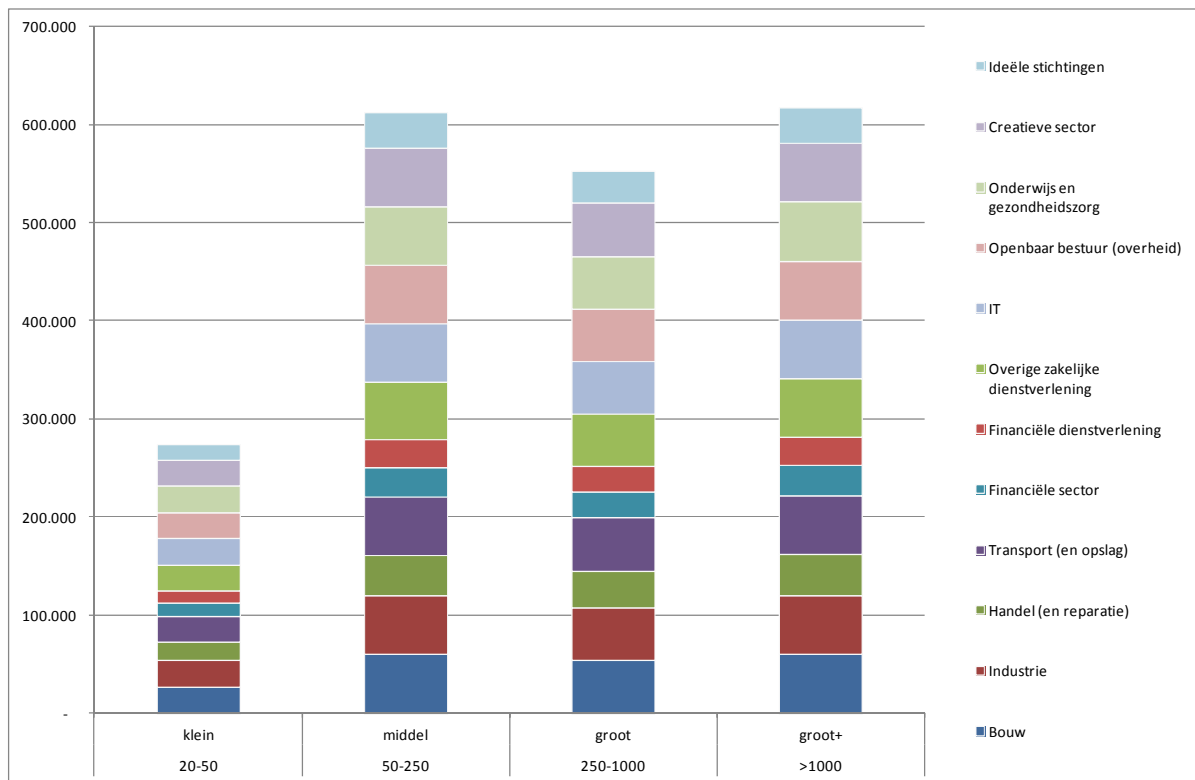
Conclusie

Hoewel de bronnen voor het aantal kantoorbanen gelijk zijn (LISA en het CBS) lopen de prognoses voor het totaal aantal kantoorbanen sterk uiteen. Op basis van referenties en kengetallen zijn de prognoses opgesteld en blijktbaar bevatten deze een grote bandbreedte.

In dit onderzoek is een bandbreedte van het aantal kantoorbanen aangehouden van 2,0 tot 2,2 miljoen kantoorbanen, gelijkblijvend voor de komende 5 jaar.

Uitgangspunt kantoorwerkgelegenheid

In de onderstaande grafiek is de bandbreedte van het aantal kantoorbanen weergegeven, zowel per sector als per grootteklasse.



Figuur 5 - aantal kantoorbanen in Nederland

5 Ontwikkeling kantoorgebruik

In het vorige hoofdstuk is het aantal kantoorbanen in Nederland geschetst. Deze banen moeten allemaal worden gehuisvest in een kantooromgeving. Traditioneel zijn dit de kantoren die iedereen kent op de formele locaties. In de afgelopen periode zijn hier verschillende omgevingen aan toegevoegd. Bijvoorbeeld de flexibele kantoren die voor een korte periode kunnen worden gebruikt, zelfs voor delen van een dag. Ook verschuift traditioneel kantoorwerk naar horecagelegenheden, zoals bijvoorbeeld de Starbucks. Tenslotte wordt steeds meer traditioneel kantoorwerk thuis uitgevoerd. Zelf de omgeving kiezen die past bij de werkzaamheden is steeds meer gemeengoed en leidt tot een grote verschuiving van het traditionele kantorenlandschap.

In dit hoofdstuk worden 2 trends beschreven die veel invloed hebben op het uiteindelijke ruimtegebruik, de verandering van de werkplek en de verhouding tussen werkplekken en medewerkers.

Het uiteindelijke doel van dit hoofdstuk is om inzicht te geven in de hoeveelheid kantooruimte die een kantoorbaan nodig heeft om de werkzaamheden te faciliteren.

Verandering van de werkplek

Als je terugkijkt naar eerdere onderzoeken over de kantorenmarkt dan is altijd een kengetal gegeven voor de afmeting van een werkplek. Dit kengetal varieerde sterk per type organisatie en is in de periode tot ca 2008 afgenomen. In 2003 was de gemiddelde werkplek ca 23 m² VVO, in 2011 bedroeg deze nog 19,5 m² VVO²). Voor de komende jaren wordt echter weer een groei verwacht. Veel organisaties stappen af van de persoonsgebonden werkplek en gaan over op activiteit gerelateerd en tijd- en plaatsonafhankelijk werken. In de praktijk komt dit vaak uit op een variëteit aan type werkplekken voor kort of langdurig bureauwerk, aangevuld met diverse ruimten om te overleggen en samen te werken. Deze trend leidt tot gemiddelde grotere werkplekken die vervolgens wel met meer medewerkers kunnen worden gedeeld.



²) NFC Jaarbericht kantoren

Wanneer de ruimtebehoefte wordt uitgedrukt in aantal en omvang van werkplekken is een eenduidige definitie van een werkplek essentieel, echter in de praktijk ontbreekt het hier aan. Veel verschillende definities worden door elkaar gebruikt en vaak is in een nieuwe werkomgeving geen duidelijke scheiding meer aan te brengen tussen werkplekken en overige ruimten. Handvatten als de ARBO-norm lijken in de praktijk niet meer bruikbaar. Het aantal bureaustoelen lijkt nog het meest richting te geven maar is ook niet 100% waterdicht. Royal Haskoning/DHV hanteert als uitgangspunt voor het aantal werkplekken het totaal aantal stoelen waarbij het aantal overlegplekken voor 50% meetelt. Maar ook deze is niet waterdicht en heeft pas waarde als ze generiek wordt gebruikt.

Deling van de werkplekken

In de vorige paragraaf is al aangegeven dat het delen van werkplekken gemeengoed wordt. Door deze trend wordt de werkplek 'an sich' weliswaar groter maar de delingsgraad zorgt er uiteindelijk toch voor dat het ruimtegebruik per medewerker daalt. In enkele gevallen kan de ruimtevraag wel tot 50% worden gereduceerd. De deling is mogelijk doordat de inrichting van het kantoor wordt afgestemd op de werkzaamheden die worden uitgevoerd. Bureauwerk kan op kantoor aan een werkplek worden uitgevoerd maar wellicht ook thuis of elders. Als overleg of samenwerken noodzakelijk is hoeft geen werkplek te worden gebruikt. Deze manier van kantoorgebruik vraagt gewenning en aanpassing van medewerkers maar kan, afhankelijk van de werkzaamheden die worden uitgevoerd, wel leiden tot een forse ruimtereductie. Diverse onderzoeken³⁾ wijzen ook uit dat werknemerstevredenheid en ziekteverzuim ook positief worden beïnvloed door deze manier van huisvesten.

De wijze waarop werkplekdeling kan worden toegepast is sterk afhankelijk van de werkzaamheden die plaatsvinden maar ook van de grootte van de organisatie. Om deling in de praktijk bij pieken in het gebruik niet te laten vastlopen is een belaalde buffer noodzakelijk. Bijvoorbeeld door aanlandplekken of doordat andere afdelingen op andere momenten vergaderen. Bij organisaties met minder dan ca 50 werkplekken is dit lastig te realiseren. Je ziet dan ook dat deze organisaties weinig werkplekken delen en derhalve meer ruimte per medewerker nodig hebben⁴⁾.

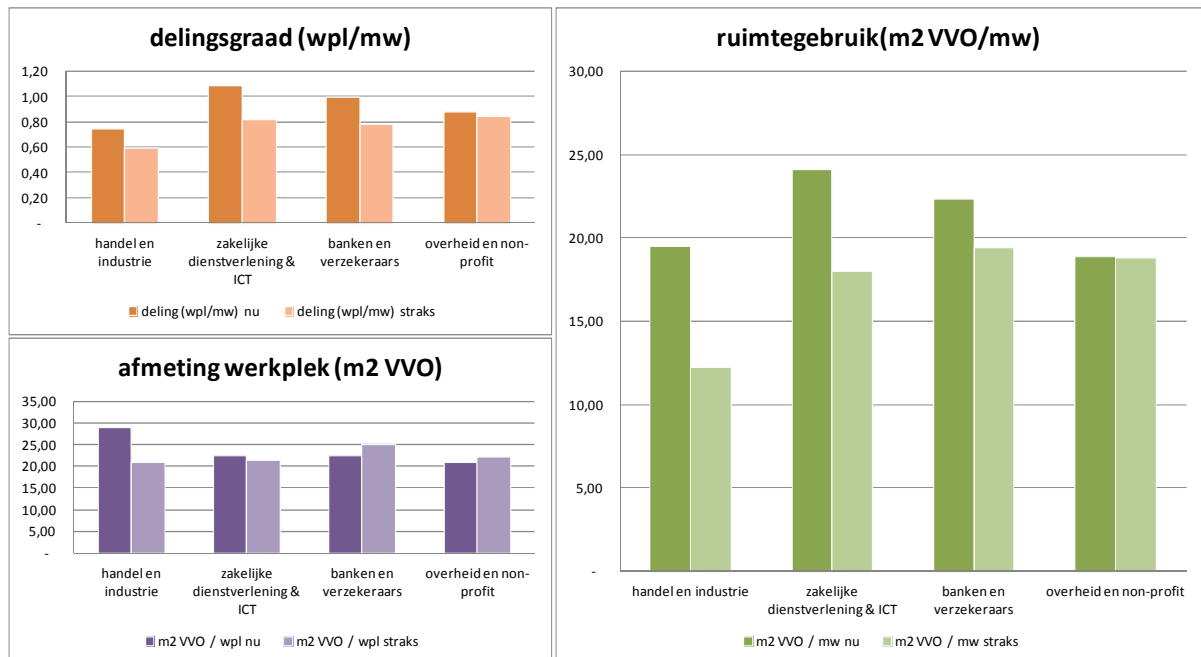
Aanvullend onderzoek

In het kader van dit onderzoek is een beperkte analyse uitgevoerd naar het ruimtegebruik van organisaties. De reden hiervoor is in bovenstaande paragrafen beschreven; de werkplek bestaat eigenlijk niet meer en daardoor zijn historische gegevens minder bruikbaar.

Van 40 organisaties is de huisvestingssituatie in beeld gebracht, zowel de huidige situatie als verwachtingen voor de toekomst. De organisaties verschillen sterk in omvang en werkzaamheden. In de onderstaande grafieken zijn de gegevens vanuit dit onderzoek weergegeven.

³⁾ o.a. onderzoek Erasmus Universiteit iov Microsoft 'overhetnieuwwerken.nl'

⁴⁾ Hidden Vacancy, Joelle Lokhorst, 2013



Enkele kengetallen uit dit beperkte aanvullende onderzoek:

- de ruimtevraag voor deze organisaties is in een periode van 5 jaar met ca 30% gedaald bij een gelijkblijvend aantal medewerkers.
- De delingsgraad daalt van ca 1,0 werkplek per medewerker naar 0,81 werkplek per medewerker
- De afmeting van een werkplek daalt van ca 22,5 m2 VVO per werkplek naar 21,3 m2 VVO per werkplek
- Het gevolg van een dalend aantal en kleiner wordende werkplekken resulteert in een afname van de ruimtebehoefte per medewerker van 22,0 m2 VVO per medewerker naar 17,7 m2 VVO per medewerker.

6 Prognose kantorenvraag

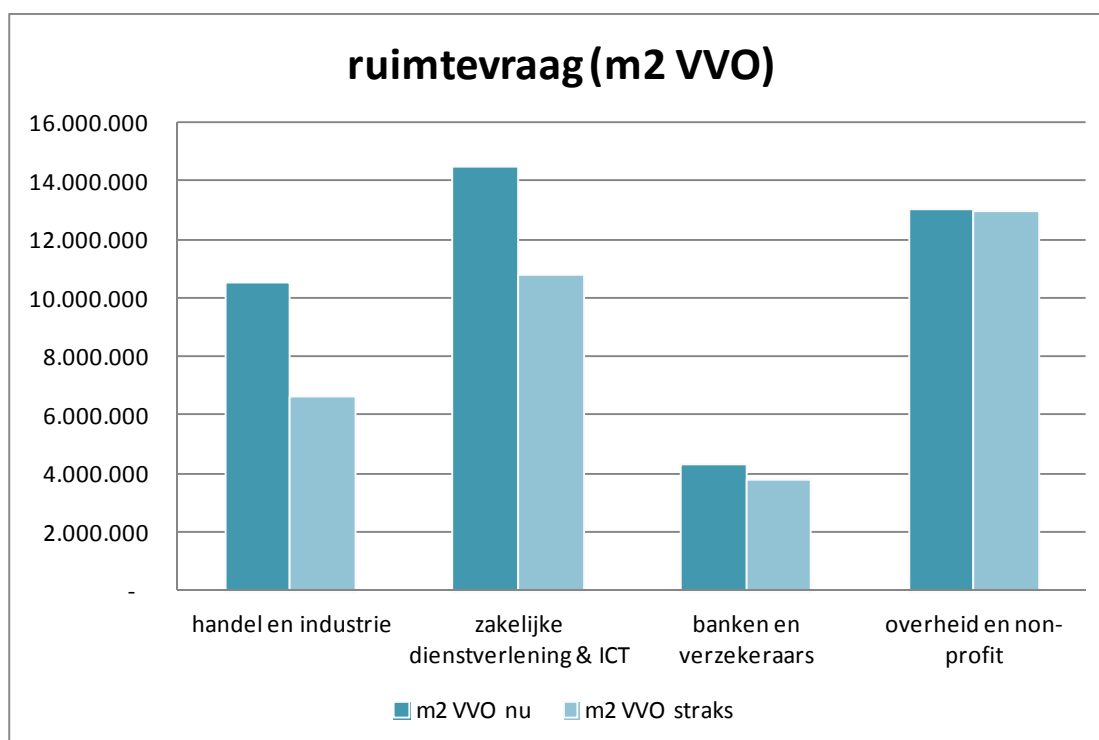
In de vorige hoofdstukken zijn het aantal kantoorbanen en de wijze waarop deze banen gehuisvest worden behandeld. In dit hoofdstuk worden deze 2 onderdelen met elkaar verbonden waardoor een inschatting kan worden gegeven voor de ontwikkeling van de totale kantorenvraag. In dit hoofdstuk is ook een vergelijking gegeven met het totale aanbod van kantoren in Nederland waardoor een beeld ontstaat van de leegstand en de prognose voor de komende jaren.

Ontwikkeling kantorenvraag

In hoofdstuk 3 is aangegeven dat het totaal aantal kantoorbanen ca 2,0 tot 2,2 miljoen bedraagt en dat dit aantal de komende 5 jaren niet veel wijzigt. De totale werkgelegenheid loopt in wel terug maar het aandeel van kantoorbanen neemt toe waardoor het totaal gelijk blijft.

Het ruimtegebruik verandert echter wel veel. Alle rapporten, bronnen en een beperkt onderzoek wijzen uit dat in de komende jaren veel organisaties overstappen op een vorm van activiteit gerelateerd huisvesten waardoor de vraag per medewerker afneemt.

In de onderstaande figuur is de prognose van de kantorenvraag weergegeven.



Toelichting per sector:

- De vraag vanuit de sector Handel en industrie neemt sterk af doordat het aantal kantoorbanen in deze sector afneemt en het ruimtegebruik terugloopt.
- Voor de zakelijke dienstverlening en ICT is het effect een combinatie van toenemende werkgelegenheid maar sterkt teruglopend ruimtegebruik per medewerker

- De sector banken en verzekeraar blijft redelijk stabiel, het aantal banen blijft nagenoeg gelijk en het ruimtegebruik neemt beperkt af.
- Voor de sector overheid en non-profit geldt dat de afnemende ruimtebehoefte per medewerker wordt gecompenseerd door een groei van het aantal banen in deze sector, hierdoor blijft de totale vraag nagenoeg gelijk.

In de huidige situatie schommelt de vraag tussen de 39,1 en 42,4 miljoen m2 VVO, afhankelijk van het aantal kantoorbanen. Voor de komende periode neemt de kantorenvraag sterk af, naar ca 34,3 miljoen m2 VVO over 5 jaar.

Analyse leegstand

De totale voorraad van kantoren in Nederland bedraagt ca 49,0 miljoen m2 VVO⁵. De leegstand bedraagt ca 13,4% tot 20,2% van de totale voorraad. Op basis van de verwachte reductie van de kantorenvraag loopt de leegstand op naar ca 30,2% bij gelijkblijvende voorraad.

⁵) DTZ: 49,1 miljoen m2 VVO, EIB: 48,8 miljoen m2 VVO

Colofon



Stuurgroep, namens bestuur CoreNet en FMN

- Monique Arkesteijn, voorzitter Bestuur CoreNet Benelux
- Ellis ten Dam, Bestuur CoreNet Global ChapterBenelux (programmameider)
- Vincent Le Noble, Bestuur FMN
- Hans Topée, FMN Kenniskring Huisvesting & Vastgoed

Werkgroep

THEMA	Werkgroepleden
1. Mens & Organisatie <ul style="list-style-type: none">• Trends en Ontwikkelingen	Rob Lommerse, Accovision Gijs van Wijk, Het andere werken en Huisvesten
2. Kwantiteiten	Klaas Bosma en Nanet Schaap, Twynstra Gudde Ed Folge, Microsoft
3. Kwaliteiten <ul style="list-style-type: none">• Werkplekconcepten• Flexibiliteit• Voorzieningen	Anneke Mezger, Royal HaskoningDHV Claudine van Vlimmeren, Philips Theo van der Voordt, TU Delft
4. Locatie	Nicolaas Waaning en René Buck, Buck Consultants
5. Proces <ul style="list-style-type: none">• Financieel• Juridisch	Kees Rezelman en Pepijn Schoonhoven, AT Osborne Yassine Zaghdoud, student TU Delft, afstudeeronderzoek "Bedrijfs(re)allocatie processen" Joëlle Lokhorst, student TU Delft, afstudeeronderzoek "Hidden Vacancy"
FASE 2	
6. Duurzaamheid / Comfort / Veiligheid	Geert Huisman, Enaxis Pieter C. le Roux, NVTH Breda Liesbeth Schellens, Draaijer & Partners
7. Representativiteit / Uitstraling	Aldo Looijenga, Rijksgebouwendienst Marit van Rheenen, OVG Hans Topée, Marieke Klompenhouwer, newDirections



