Colliers INTERNATIONAL

EXPERTS OP DE TOEKOMST VAN VASTGOED

BEZETTING WERKPLEKKEN OP KANTOREN IN NEDERLAND

OPTIMAAL GEBRUIK VAN KANTOORRUIMTE NOG VER WEG

We leven steeds meer in een deeleconomie waarin we samen producten, abonnementen en de ruimte die we hebben optimaal benutten. Zo verhuren we ons huis via Airbnb of Homeaway op het moment dat we een weekendje weg zijn. Groeit de markt voor deelauto's per dag en maken inmiddels 400.000 automobilisten gebruik van ruim 41.000 deelauto's. En delen we vaker abonnementen zoals Netflix, Spotify of telefoonbundels met elkaar. Gek dat we deze deeltrend niet terugzien op de kantorenmarkt. Sterker nog, op de Nederlandse kantorenmarkt is er slechts zeer beperkt sprake van het delen van de werkomgeving, ondanks de opkomst van co-working operators. Zij hebben slechts een marktaandeel van 2%. Terwijl juist hier een enorme potentie is in kostenbesparing en nog belangrijker in het reduceren van de CO_2-uitstoot.

BEDRIJVEN HUREN 2.500.000 M² TE VEEL KANTOORRUIMTE

Uit onderzoek van Measuremen blijkt dat tijdens een gemiddelde werkweek slechts 44% van de werkplekken wordt gebruikt. Een aanzienlijk deel wordt dus niet optimaal ingezet. Als we dit vergelijken met de luchtvaart zijn dit schokkende cijfers. Vliegtuigen worden regelmatig overboekt, om op die manier het ruimtegebruik te optimaliseren en de ecologische voetafdruk per reiziger zo klein mogelijk te houden. Een gedachtegoed dat bij kantoorhuisvesting vooralsnog niet van toepassing lijkt.

Bij veel bedrijven wordt vooral gekeken naar het aantal voltijdmedewerkers om te bepalen hoe groot een kantoor moet zijn. Dit geeft een vertekend beeld. Een groot deel van deze voltijdmedewerkers is namelijk lang niet altijd aanwezig. Daarom is het beter om te kijken naar de gemiddelde piekbezetting en de gemiddelde bezettingsgraad.

De gemiddelde piekbezetting is de maximale bezetting van de werkplekken gemiddeld over de week. Tijdens de drukste periode wordt gemiddeld 68% van het aantal werkplekken gebruikt door medewerkers. Oftewel: één op de drie werkplekken blijft nog steeds gemiddeld leeg.

Dit betekent dat landelijk gezien bijna 2,5 miljoen vierkante meter kantoorruimte te veel wordt gehuurd, ongeveer 420 voetbalvelden. Het bijzondere aan deze piekbezetting is overigens dat deze plaatsvindt op twee tot drie dagen in de week: dinsdag, donderdag en in mindere mate maandag.

Erger wordt het nog als gekeken wordt naar de gemiddelde bezetting van 44%. Dit betekent dat meer dan de helft van de werkplekken tijdens de week leeg is. Geen enkel ander productiemiddel van een organisatie kan rendabel zijn met zo'n lage bezettingsgraad.

OOK GOED VANUIT DUURZAAMHEIDSPERSPECTIEF

Simpelweg het afstoten van alle ruimte boven de gemiddelde piekbezetting lijkt de oplossing. In de praktijk is dit alleen lastig uit te voeren. Bezettingen fluctueren tussen de dagen en daarmee is sturen op 100% bezettingsgraad onmogelijk. Maar dat het anders moet is duidelijk. Bedrijven kunnen het zich niet langer permitteren om langer te blijven werken met deze lage bezettingsgraden. Vanuit economisch perspectief, maar nog sterker vanuit maatschappelijk en duurzaamheidsperspectief.

Door het afstoten van overtollige kantoorruimte kunnen bedrijven een forse bijdragen leveren aan de verlaging van de CO_2-uitstoot. Er passen meer bedrijven in één kantoorgebouw, het half lege kantoor hoeft niet langer meer verwarmd of gekoeld te worden en er zijn uiteindelijk minder nieuwe kantoren nodig.

OPTIES VOOR BETER GEBRUIK KANTOORUIMTE

Om de bezettingsgraad te verhogen en kantoorruimte beter in te zetten, zijn nieuwe vormen van flexibiliteit nodig.

OPTIE 1: DEELECONOMIE OP DE KANTORENMARKT

Een optie is om op basis van piekaanwezigheid kantoorruimte te huren en in de daluren de overtollige ruimte in te zetten voor een andere functie. Zo kan een deel van het kantoor openbaar toegankelijk worden gemaakt voor ZZP'ers of klanten. Ook een maatschappelijke invulling is mogelijk via een samenwerking met bijvoorbeeld hogescholen en universiteiten. Bij deze aanpak ontwikkelen bedrijven dus een eigen flexoffice en ontstaat er een deeleconomie op de kantorenmarkt.

OPTIE 2: WERKEN IN SHIFTS

Een meer ingrijpendere optie is om medewerkers te laten werken in shifts . Wat heel normaal is in de zorg en industrie blijft tot nog toe taboe voor kantoormedewerkers. Eisen stellen aan parttime uren is not done. Maar simpelweg het invoeren van een rooster voor continue bezetting levert een directe oplossing voor piekbezetting en leidt tot een nog veel grotere optimalisatie van het ruimtegebruik. Naast de verdeling van de drukte op kantoor, wordt de gebruiksduur van kantoren verlengd van negen tot vijf naar bijvoorbeeld zeven tot tien.

Dit vraagt om een forse aanpassing van de werkwijze van bedrijven. Als de helft van de bedrijven deze werkwijze aanneemt, leidt dit een structureel lagere marktvraag.

Deze aanpak heeft daarnaast een positief effect op maatschappelijke problemen als filedruk en de druk op de spoorwegen tijdens spitsuren. Medewerkers zelf houden ook meer tijd over voor andere activiteiten naast het werk zoals sporten, de kinderen of andere sociale activiteiten.

EEN NIEUWE LEEGSTANDSGOLF IN DE MAAK?

Beter nadenken over het gebruik van kantoorruimte leidt automatisch tot een lagere vraag. Uiteindelijk kan dit leiden tot een kortstondige oplopende leegstand. De verwachting is dat het niet zo'n vaart zal lopen. Een lager ruimtegebruik hoeft niet tot structurele leegstand te leiden. In de grote steden waar de meeste van deze leegstand zal ontstaan, is de strijd om de ruimte zo groot dat alternatieve invulling door woonruimte, hotel of logistieke hotspot vrij snel is te realiseren. Dit is eerder wel gebleken bij de vorige leegstandsgolf. Op deze manier leidt deze optimalisatieslag niet per se tot een structureel hogere kantorenleegstand, maar eerder tot een optimaler ruimtegebruik van de gebouwen. Of dit nu als kantoor is of door middel van een andere, meer optimalere bestemming.

HAROLD COENDERS

PARTNER | DIRECTOR OCCUPIER SERVICES

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

FRANK VERWOERD

HEAD OF RESEARCH

frank.verwoerd@colliers.com
+31 6 12 63 87 15

OVER COLLIERS

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

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

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

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

OFFICES | RETAIL | RESIDENTIAL | HOTELS

FOOD & BEVERAGE | HEALTHCARE | LOGISTICS & INDUSTRIAL

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