

De kleinschalige kantorenmarkt nader bekeken

Aanleiding

In Nederland beslaan in 2014 de kleine bedrijven (5 of minder werkzame personen) 45% van het totaal aantal bedrijven. Tegelijkertijd werken in 2013 ruim 784.000 personen als zelfstandige zonder personeel (CBS, 2014). Daarbij verwacht het ING (2013) dat het aantal ZZPers (Zelfstandigen Zonder Personeel) in 2020 zal zijn gegroeid tot ongeveer een miljoen personen. Het aantal ZZPers en het aantal kleine bedrijven zal dus nog sterk toenemen, vooral als gevolg van veranderingen op de arbeidsmarkt en het sterke stimuleren van het ondernemerschap. Een baan voor het leven bestaat amper nog, omdat zowel werkgever als werknemer meer flexibiliteit willen. Inmiddels werkt een derde (34%) van de werkenden op de een of andere manier op flexibele basis (R.J.A. Muffels, A.C.M.J. Wilthagen & R. Dekker, 2011). Bedrijven nemen nog amper mensen in vaste dienst aan, terwijl de mensen eerder kiezen voor het ondernemerschap vanwege de grote vrijheid en de grote uitdaging. Dit is een grote structurele verandering die grote gevolgen heeft voor de vastgoedmarkt. Om vraag en aanbod meer op elkaar af te stemmen is het dus van belang meer inzicht te krijgen in de segmentatie van de kleinschalige bedrijfshuisvestingsmarkt. Uit onderzoek (Bureau Buiten, 2009) blijkt dat kleine ondernemers in uiteenlopende typen bedrijfshuisvesting werkzaam zijn. Het grootste deel (53%) werkt vanuit of aan huis. Maar kleine ondernemers zijn ook gevestigd in specifieke voor ondernemingen gerealiseerd vastgoed als winkel-/horecaruimten (19%), bedrijfsruimten (15%) en kantoorruimten (12%). Deze kleine bedrijven kennen dus een andere huisvestingsvraag dan de grotere bedrijven. Daarbij komt nog dat wij in een tijdperk van grote veranderingen zitten of zoals Jan Rotmans (2012) het formuleert: “We leven niet in tijdperk van verandering, maar in een verandering van tijdperk”. Daarvan kunnen we dagelijks de eerste tekenen zien zoals het feit dat de opkomst van Wi-Fi het mogelijk maakt om met een laptop overal te kunnen werken. Men ziet dan tegenwoordig mensen ook overal werken. De traditionele locatie theorieën gelden niet meer. Theorieën die ingaan op factoren die de keuze voor een bepaald type bedrijfshuisvesting verklaren, zijn er niet (de Vries, 2013, pag.19). Ook de veel gebruikte levenscyclus waarin een bedrijf in een bepaalde levensfase een daarop aangepaste huisvesting nodig heeft gaat niet meer op. Het werk staat centraal en niet het kantoor (zie ook L. Gratton, 2011). Echter, de initiatieven voor de huisvesting van kleine bedrijven zijn nog veel teveel aanbodgericht. Hierdoor ontstaat een mismatch tussen vraag en aanbod en daardoor ongewenste leegstand. Het beleid van gemeenten en marktpartijen om huisvesting te regelen voor kleine bedrijven zijn niet goed afgestemd op de wensen van deze bedrijven. Dat geldt ook voor de kleine kantoren zoals ons onderzoek in Groningen wil aantonen.

Jaarlijks worden verschillende onderzoeken gedaan naar de kantorenmarkt groter dan 500 m² vvo. Naast professionele makelaars als DTZ Zadelhoff, Dynamis en andere organisaties, doen ook vaak gemeenten onderzoek naar de kantorenmarkt. Meestal worden alleen kantoorruimtes in panden vanaf 500 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) hierin meegenomen. De markt in panden kleiner dan

500 m² vvo wordt dus buiten beschouwing gelaten. Toch worden in die onderzoeken vaak nog wel uitspraken gedaan over het aanbod van kleinschalige kantoorruimten. Immers, in die grote kantoorpanden worden vaak ook kleine metrages voor de verhuur aangeboden. In dit artikel wordt aangegeven dat op die manier een verkeerd beeld van de markt van kleinschalige kantoorruimte wordt gegeven. Immers, veel gebruikers die op zoek zijn naar kleine kantoorruimten willen helemaal niet in een groot kantoorpand zitten, waar ze of bij grote kantoorgebruikers bijna onzichtbaar in het pand zitten of als kleine gebruiker zich verloren voelen in een verder leeg kantoorpand . Zij zijn op zoek naar kleine kantoorruimten in kleine kantoorpanden, vaak kleiner dan 500 m² vvo, waar ze hun eigen identiteit beter voor het voetlicht kunnen krijgen. Om dat na te gaan is voor de stad Groningen uitgezocht welk verschil in inzicht het oplevert als de markt wordt uitgesplitst naar vraag en opname in panden kleiner dan 500 m² vvo en naar het aanbod en de opname in panden groter dan 500 m² vvo.

Data

De analyse is mogelijk, omdat de gemeente Groningen (afdeling Ruimtelijke Ordening/ Economische Zaken (RO/EZ)) het bronbestand (Excel), dat is gebruikt voor de vastgoedmonitor Groningen 2013, beschikbaar heeft gesteld. In dit bestand zitten alle panden in de gemeente Groningen waar kantoorruimte in kantoorpanden (dus geen kantoorruimten in bedrijfspanden, ziekenhuizen etc.) wordt aangeboden. Er wordt een ondergrens van 200 m² vvo gehanteerd. Dat biedt de mogelijkheid om na te gaan of het verschil maakt of de ontwikkeling van de kleinschalige kantoorruimte wordt aangeboden zonder te kijken in welk pand het wordt aangeboden of wanneer wordt gekeken als het kleinschalige aanbod wordt opgesplitst in kleinschalig aanbod in kantoorpanden kleiner of gelijk aan 500 m² vvo of in panden groter dan 500 m² vvo. Uit dit bestand kunnen de voorraad (2011-2013), het aanbod (2012-2013) en de opnames (2010-2012) worden gehaald.



Groningen, Pax Sperata, Verlengde Hereweg 173, 160 m² vvo

In de Vastgoedmonitor van de gemeente Groningen worden de kleine kantoorruimtes weergegeven ongeachte de grootte van het pand waarin ze worden aangeboden. Daardoor lijkt deze markt op papier groter dan dat deze daadwerkelijk is. Toch kan ook hieruit een indicatie worden gegeven van de verhoudingen tussen de kleine kantorenruimtes en de grotere kantoorruimtes. Zal dit ook gelden voor de kantoorpandenmarkt?

Tabel 1 Aanbod- en opnameverdeling kantoorruimtes naar grootteklasse, Groningen, 2012- 2013

klasse (in m ²)	2012			2013		
	aanbod (1-1-2012)	opname in m ² (2011)	ratio	aanbod (1-1-2013)	opname in m ² (2012)	ratio
< 250	10.278	1.363	13,3%	12.138	3.120	25,7%
250-500	13.421	2.840	21,2%	18.186	5.052	27,8%
500-1.000	29.195	2.041	7,0%	22.589	7.339	32,5%
1.000-2.000	22.833	5.799	25,4%	22.708	3.233	14,2%
2.000 – 5.000	41.657	8.490	20,4%	45.156	6.377	14,1%
➤ 5.000	22.072	0		22.072	0	
Totaal	139.456	20.533	14,7%	139.074	25.121	18,1%

Bron: Gemeente Groningen, Vastgoedmonitor 2013, pag. 17 en 18

Allereerst valt op dat in alle grootteklassen de verhouding tussen aanbod en opname (kantorenmarkratio) ongezond is. Dit zou voor een gezonde markt minimaal 50% moeten zijn. Duidelijk is ook dat in de kleinere kantoor grootteklassen (tot 500 m² vvo) de ratio gunstiger is dan in de grotere kantoor klassen en boven het gemiddelde voor heel Groningen ligt.



Groningen, Rozenburglaan 13, 173 m² vvo

Wel is er sprake van grote schommelingen tussen beide jaren. Kortom, in Groningen is de markt voor kleine kantoorruimten, zeker in 2013, gunstiger dan die voor grotere kantoormetrages.

Uitsplitsing

De vraag is nu of dit ook zal gelden als het aanbod en opname wordt uitgesplitst naar aanbod en opname in panden kleiner of gelijk aan 500 m² vvo en in panden groter dan 500 m² vvo? De verwachting is dat de kleine kantoorpandenmarkt in de stad Groningen kleiner is dan zoals die hierboven naar voren komt uit de jaarlijkse vastgoedmonitor van de gemeente Groningen. Daar wordt immers uitgegaan van kantoorruimtes ongeacht de grootte van het pand waarin die ruimte wordt aangeboden.

Om erachter te komen hoe groot ieder kantoorpand in Groningen is, is gebruik gemaakt van de oppervlaktes zoals die in het bronbestand van de gemeente Groningen staan. Ter controle is via de adresgegevens uit het bronbestand een koppeling gemaakt naar de gegevens uit het WOZ register van de gemeente Groningen. Daardoor zijn alle oppervlaktes van de kantoorpanden bekend.

Tabel 2 Voorraad, aanbod en opname , Groningen, 2012 – 2013 naar ruimte (procentueel)

ruimte	voorraad		aanbod		opname	
	gemeente	eigen onderzoek	gemeente	eigen onderzoek	gemeente	eigen onderzoek
2012						
< 500 vvo	22,5%	13,1%	17,0%	12,1%	20,5%	6,6%
> 500 vvo	77,5%	86,9%	83,0%	87,9%	79,5%	93,4%
2013						
< 500 vvo	21,1%	12,9%	21,8%	12,1%	32,5%	15,3%
> 500 vvo	78,9%	87,1%	78,2%	87,9%	67,5%	84,7%

Bron: Vastgoedmonitor Groningen 2012 en 2013, eigen bewerking.

Wanneer de beschikbare meters nu worden uitgesplitst naar kleinere (kleiner of gelijk aan 500 m² vvo) en naar grotere panden (groter dan 500 m² vvo) blijkt dat de kleine kantoorpandenmarkt kleiner is dan uit de vastgoedmonitor naar voren kwam. De voorraad aan kleine kantoorruimte wordt met ongeveer 8% a 9% overschat, het aanbod met 5% – 10% en de opname zelfs met 14 %- 17% (tabel 2).

Wanneer wordt gekeken naar de uitsplitsing naar het aantal panden dan is de overschatting nog veel groter zowel bij de voorraad als bij het aanbod en de opname (tabel 3).

Tabel 3 Voorraad, aanbod en opname , Groningen, 2012 – 2013 naar pand (procentueel)

ruimte	voorraad		aanbod		opname	
	gemeente	eigen onderzoek	gemeente	eigen onderzoek	gemeente	eigen onderzoek
2012						
< 500 vvo	78,0%	67,9%	61,7%	51,0%	66,7%	35,3%
> 500 vvo	22,0%	32,1%	38,3%	49,0%	33,3%	64,7%
2013						
< 500 vvo	77,4%	68,7%	69,8%	53,0%	68,6%	48,1%
> 500 vvo	22,6%	31,3%	30,2%	47,0%	31,4%	51,9%

Bron: Vastgoedmonitor Groningen 2012 en 2013, eigen bewerking.

Grote vraag is nu: leidt dit nu ook tot een ander kijk op het functioneren van de kleine kantorenmarkt nu die kleiner blijkt te zijn? Daarvoor is een aantal verhoudingsgetallen berekend.

Tabel 3 Functioneren kantorenmarkt naar ruimte , Groningen, 2012 – 2013

	aanbod/ voorraad		aanbod/ opname		opname/ aanbod	
	gemeente	eigen onderzoek	gemeente	eigen onderzoek	gemeente	eigen onderzoek
2012						
< 500 vvo	9,3%	8,7%	5,6	8,7	17,7%	11,4%
> 500 vvo	13,3%	9,5%	7,1	4,5	14,1%	22,3%
totaal	12,4%	9,4%	6,8	4,8	14,7%	21,0%
2013						
< 500 vvo	12,9%	8,7%	3,7	3,9	26,9%	25,6%
> 500 vvo	12,4%	9,4%	6,4	5,1	15,6%	19,5%
totaal	12,5%	9,3%	5,5	4,9	18,1%	20,2%

Bron: Vastgoedmonitor Groningen 2012 en 2013, eigen bewerking.

Wanneer als maatstaf het aanbod als percentage van de voorraad aan kantoorruimte wordt genomen dan blijkt dat bij beide methoden het aandeel kleiner dan 500 m² vvo lager te zijn dan bij de grotere panden. Er staat dus minder aanbod in de etalage bij de kleinere kantoormetrages. Daarbij geldt dat wanneer de kleine kantoormetrages weergegeven zijn naar kleine kantoorpanden het percentage nog lager ligt, respectievelijk 8,7% in 2012 tegenover 9,3% en in 2013 8,7% tegenover 12,5%.

Een ander verhoudingsgetal is het aanbod gedeeld door de opname. Dit verhoudingsgetal drukt uit gedurende hoeveel jaar het huidige aanbod kan voldoen aan een vraagniveau dat gelijk is aan dat van het afgelopen jaar. De index, die het aantal jaren weergeeft waaraan de voorraad kan voldoen, ligt in Groningen als totaal rond de vijf à zes jaar. Er is dus nu al voor vijf à zes jaar kantoorruimte beschikbaar. Er is dus sprake van een groot overaanbod aan kantoren, zeker wanneer men bedenkt dat bij een gezonde markt de verhouding tussen aanbod en opname op ongeveer 1,5 ligt. Deze situatie is zowel een gevolg van de economische crisis die zich sinds 2008 in Nederland laat voelen (conjunctureel effect) als een gevolg van het veel te veel bouwen sinds het begin van deze eeuw waardoor er veel te veel meters in de markt zijn gezet (structureel effect). Dat is ook in Groningen

het geval. Het verhoudingsgetal vertoont een grillig verloop en kan van jaar tot jaar verschillen. Hieruit is geen duidelijke conclusie te trekken tussen de beide onderzoeken. Dat geldt in feite ook voor de kantorenmarkratio (de opname gedeeld door het aanbod) zoals die tegenwoordig veel gebruikt wordt in de analyses. die ook een grillig verloop vertoont, wat samenhangt met het lage aantal transacties . Daardoor treden er te veel schommelingen op om hier een oordeel over te kunnen geven.

Conclusie

In de reguliere kantorenmarktrapportages waarin een ondergrens voor kantoorruimte in panden met meer dan 500 m² vvo wordt gehanteerd, worden ook gegevens over de aangeboden kleine kantoormetrages gegeven. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over hoe de markt voor kleine kantoorruimtes zich ontwikkelt. De vraag is of dit correct is? Voor Groningen is daarom nagegaan of dit klopt met de werkelijkheid als ook metrages in panden met minder dan 500 m² vvo worden opgenomen. Daaruit blijkt dat de voorraad aan kleine kantoorruimte met ongeveer 8% - 9% wordt overschat, het aanbod met 5% –10% en de opname zelfs met 14% - 17%. De markt voor kantoorruimtes in kleine kantoorpanden is dus kleiner dan uit de gegevens naar voren komt. Ook blijkt dat een geringer deel van de voorraad aan kantoorruimtes in kleine panden in het aanbod staat, wat gunstig is. De vertaling van de ontwikkeling op de kantorenmarkt in Groningen naar aanbod gedeeld door opname en opname gedeeld door aanbod (kantorenmarkratio) laat een zodanig grillig beeld zien, dat op basis van de gegevens voor twee jaren geen eenduidige conclusie valt te trekken. De indruk bestaat wel dat de markt voor kleine kantoorpanden gunstiger is dan op basis van een analyse van uitsluitend kleine kantoorruimtes zonder te kijken in welk pand die worden aangeboden, verwacht wordt. Echter, die conclusie is nu uitsluitend gebaseerd op ontwikkelingen op de kantorenmarkt in Groningen en dat voor slechts twee jaar, omdat daar over de relevante gegevens kon worden beschikt. Het is interessant om te kijken of deze tendens ook voor andere kantoorgebieden opgaat.



Werken in het Launchcafe in Groningen

Zo'n uitsplitsing zou een opmaat kunnen zien om op een andere manier naar het functioneren van de kantorenmarkt te kijken. In de inleiding is de opmerking van Jan Rotmans aangehaald, die stelt we in een verandering van tijdperk leven. Er vinden zodanige structurele veranderingen plaats in de manier waarop mensen werken dat de traditionele manier van rapporteren over de kantorenmarkt niet meer voldoet en te weinig inzicht geeft hoe de kantorenmarkt, en met name de kleine kantorenmarkt werkt. Een toekomst zonder kantoorgebouwen zal het niet worden. Wel gaan we anders werken. We kunnen zonder problemen online met elkaar samenwerken, maar we blijven toch behoefte houden om elkaar ook te blijven ontmoeten. Dat vereist de nodige flexibiliteit op de kantorenmarkt. Op de markt bevinden zich verschillende partijen die zich specialiseren in flexibiliteit in vastgoed betreffende contracttermijnen en ruimtebehoefte. Marktpartijen zoals FlexOffiZ (Annexum), Regus en Colour Business Centers opereren landelijk en hebben locaties verspreid over het gehele land waar flexibele kantooruimte gehuurd kan worden. Ook zijn er vele andere aanbieders. Sommige aanbieders zoals Spaces en Seats to Meet fungeren feitelijk als een 'hotel'. Huurders kunnen in theorie elke dag in- en uitchecken en tegen betaling gebruik maken van alle services die ze aanbieden. Al deze partijen zorgen ervoor dat de werking van de kantorenmarkt fundamenteel aan het veranderen is. Aan ons de taak om die veranderingen goed in beeld te brengen.

Martin Stijnenbosch, lector vastgoed Hanzehogeschool Groningen
Eize de Boer, student vastgoed Hanzehogeschool Groningen
Thijs Veenstra, student vastgoed Hanzehogeschool Groningen

Bijlage

Begrippen

Aanbod Gebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 500 m² (In Groningen 200 m²) kantooruimte voor de verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld.

Kantoorpand: een pand waarin een ruimtelijke zelfstandige eenheid of eenheden zit die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureau gebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Dit wil zeggen dat één kantoorpand dus meerdere kantooruimtes kan hebben.

Kantooruimte: een ruimtelijke zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureau gebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Dit wil zeggen dat er meerdere kantooruimtes in één kantoorpand kunnen zitten.

Opname: Kantoor- en/of bedrijfsruimte die op de 'vrije markt' is verhuurd en verkocht met een metrage van minimaal 500 m² v.v.o. (kantooruimte) met uitzondering van sale and lease back transacties, huurverlengingen en nieuwbouw ten behoeve van eigenaargebruikers (de zogenoemde eigenbouw). Opnamecijfers worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijwilsovereenstemming is bereikt.

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO): 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.

Vorraad kantoorruimte: bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte met een oppervlakte van 500 m² v.v.o. of meer (in Groningen 200 m² v.v.o.)

Bronnen

Bureau Buiten et al (2009), Wijkeconomie: de kleine ondernemer aan het woord: Ondernemerschap in wijk en stad: onderzoek Vastgoed en Ruimtelijke Ordening in het kader van kortlopend STIP-onderzoek 2008. Utrecht: Bureau Buiten.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2014), Statistiek van bedrijven naar grootte en rechtsvorm. Den Haag, CBS (Statline).

DTZ ,‘Nederland compleet. Factsheets Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimtemarkt’, meerdere jaren. Utrecht: DTZ Zadelhoff.

Dynamis, Spreekende cijfers, meerdere jaren. Utrecht, Dynamis

Gemeente Groningen, (2013) Vastgoedmonitor gemeente Groningen 2013
www.gemeente.groningen.nl/ondernemer/vastgoedmonitor-2013

Gemeente Groningen (2012), Vastgoedmonitor gemeente Groningen 2012
www.gemeente.groningen.nl/ondernemer/vastgoedmonitor-2012

Gratton, L. (2011), The shift: the future of work is already here. Harpercollins publishers.

Muffels, Wilthagen & Dekker (2011), Flexibiliteit en werkzekerheid: diversiteit en dynamiek op de Nederlandse arbeidsmarkt. In: Sol, E. et al: Wat is de zekerheid in flex en zeker? Amsterdam, University of Amsterdam, Flexwork Research Reeks, nr. 1.

ING (2013) ZZPer optimistisch over 2013, ING: Economisch Bureau.

Rotmans, J. (2012), In het boog van de orkaan: Nederland in transitie. Boxtel: Aeneas uitgeverij.

Vries, K. de (2013), Zelfstandige zoekt paleis? Een onderzoek naar de mate van overeenkomst tussen de huidige en gewenst bedrijfshuisvesting van Utrechtse ZZPers, Universiteit Utrecht, masterthesis.