

ITEKE JANSMA

HET KANNIBALISEREND EFFECT VAN NIEUWBOUW



rijksuniversiteit
groningen

COLOFON

AUTEUR

ITEKE JANSMA

STUDENTNUMMER

1686313

INSTELLING

RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN

FACULTEIT

RUIMTELIJKE WETENSCHAPPEN

AFSTUDEERRICHTING

MASTER REAL ESTATE STUDIES

BEGELEIDER

H.J. BROUWER

DATUM

14 SEPTEMBER 2014

SAMENVATTING

De kantorenmarkt omvat een complexe dynamiek waarop talloze factoren en actoren van invloed zijn. Wetenschappelijke theorieën beschrijven de cyclische werking van de kantorenmarkt waarbij overschotten en tekorten elkaar afwisselen, maar de tendens is om tot een evenwicht te komen tussen vraag en aanbod. De kantorenmarkt is zeer gevoelig voor deze schommelingen door de volatiele vraag. De toekomstige vraag naar ruimte (in hoeveelheid en soort) is onzeker. Door trage reactie aan de aanbodkant door de lange ontwikkelperiode van nieuwe kantoren, kan de vraag al geheel omgeslagen zijn als de nieuwe kantoren opgeleverd worden. Voor dit verschijnsel wordt de term 'varkenscyclus' gebruikt, een term uit de agrarische sector die in de economie gebruikt wordt om het verschijnsel aan te duiden dat tekorten en overschotten elkaar afwisselen. Deze thesis brengt de werking van de kantorencyclus in kaart aan de hand van wetenschappelijke literatuur en toetst dit aan de praktijk door de ontwikkelingen op de Nederlandse kantorenmarkt tussen 1991 en 2014 te bestuderen. Door theorie en praktijk naast elkaar te leggen wordt er getracht een antwoord te geven op de hoofdvraag van dit onderzoek.

Wat is het effect van nieuwbouw van kantoren op de bestaande kantorenleegstand en welke rol spelen marktpartijen en/of overheden hierin?

De ontwikkelingen van leegstand en nieuwbouw tonen dat er – in tegenstelling tot waar veel wetenschappelijke theorieën van uitgaan – sprake is van heterogeniteit op de kantorenmarkt. De vintage theorie van Richard Barras (2009) gaat hier juist wel op in en benadrukt de verschillen tussen vraag en aanbod in de kwalitatieve zin. Deze theorie gaat dieper in op de varkenscyclus en beschrijft het feit dat elke cyclus gepaard gaat met de oplevering van gebouwen met specifieke gebouw- en locatienmerken. Als het aanbod met deze kenmerken niet voldoet aan de vraag zal nieuwbouw onvermijdelijk blijven. Door het op de markt komen van nieuwe kantoorgebouwen terwijl er een ruim kantorenaanbod beschikbaar is wordt de dynamiek van de markt verstoord. Gebruikers zullen eerder kiezen voor de nieuwe kantoorgebouwen dan voor bestaande kantoorgebouwen, wat leidt tot een vervroegd economisch verouderingsproces van het bestaande aanbod. Dit zorgt ervoor dat er steeds meer leegstand als 'structureel' te kenmerken valt: deze kantoorgebouwen zijn niet geschikt om mee te concurreren met het overige aanbod. In deze thesis worden vraagtekens geplaatst bij het zelfreinigend vermogen van de markt. Kan de markt met het oog op veranderende gebruikersvoorkeuren de extreme leegstand zelf nog wel terugdringen?

Hier ligt een rol voor de overheid om nut en noodzaak van nieuwbouwontwikkelingen goed in kaart te brengen. De overheid heeft echter twee petten op als het gaat om de kantorenmarkt: als belanghebbende en als regelgever. Overheden – en dan met name gemeenten – hebben belang bij een goed functionerende kantorenmarkt, dit geeft blijk van een goede werkgelegenheid en biedt een interessant investeringsklimaat. Daarnaast is de overheid belanghebbende in de zin dat zij inkomsten verwerft uit gronduitgifte voor nieuwbouwontwikkelingen. De overheid als regelgever maakt bestemmingsplannen en kan zodoende de ontwikkeling van nieuwe kantoren beïnvloeden.

De heterogeniteit van vraag en aanbod maakt de leegstandsproblematiek tot een zeer complex vraagstuk. Is het een gevolg van marktfalen of overheidsfalen en wie moet het 'oplossen'? Het antwoord op deze vraag is niet eenduidig. De ontwikkelingen van de kantorenmarkt in de periode 1991-2014 tonen dat de markt zichzelf heeft opgedreven. Het overheidsoptreden in deze periode toont echter dat overheden een stimulerend ruimtelijk ordeningsbeleid hebben gevoerd ten aanzien van nieuwbouwplannen en hiermee de processen op de kantorenmarkt hebben versterkt. Er is dus niet één schuldige aan te wijzen, maar er is een duidelijke wisselwerking tussen markt en overheid.

VOORWOORD

Voor u ligt mijn masterthesis ter afsluiting van de master Real Estate Studies aan de Rijksuniversiteit Groningen. Dit is het resultaat van mijn onderzoek waar ik de afgelopen periode aan heb gewerkt en dit vormt tevens de officiële afsluiting van mijn studietijd c.q. studententijd in Groningen.

Tijdens mijn stage bij Jones Lang LaSalle in Den Haag (lente 2013) heb ik me verbaasd over de omvang van de kantorenleegstand. Veel kantoren staan gedeeltelijk of helemaal leeg, waarvan sommige zelfs nog nooit in gebruik zijn genomen. Een voorbeeld hiervan is het kantoorgebouw dat voor Nokia werd ontwikkeld in Rijswijk, maar nooit in gebruik is genomen. Kranten koppen over de extreme leegstand, die opgelopen is tot boven de 17% van de totale kantorenvorraad. Ondanks deze omvangrijke leegstand worden er ook nog steeds nieuwe kantoorgebouwen gebouwd. Dit gaf de aanleiding om in mijn masterthesis te onderzoeken waarom deze paradox plaatsvindt en welk effect dit heeft. Is dit 'marktfalen' of 'overheidsfalen'?

Graag wil ik de heer Henk Brouwer bedanken voor zijn begeleiding. De duidelijke feedback, goede adviezen en fijne gesprekken hebben ertoe bijgedragen dat ik mijn thesis uiteindelijk in een relatief kort tijdsbestek heb kunnen afronden. Daarnaast wil ik mijn huidige werkgever Jones Lang LaSalle bedanken voor het geven van de ruimte tot het succesvol afronden van mijn studie.

Vooraf veel dank aan iedereen om mij heen die mij heeft gesupport in de lange aanloop naar het schrijven van mijn thesis en gedurende de intensieve periode van het daadwerkelijke schrijven zelf. Speciale dank aan Sanne voor de kritische vragen en het meedenken tijdens het opstarten van mijn onderzoek, aan Jasper voor zijn steun en aanmoediging en aan mijn zusje en vader voor het lezen, corrigeren en nog eens lezen.

Den Haag, 14 september 2014

Iteke Jansma

INHOUDSOPGAVE

1. INTRODUCTIE	7
1.1. INLEIDING	7
1.2. PROBLEEMSTELLING.....	7
1.3. DOELSTELLING	8
1.4. VRAAGSTELLING.....	8
1.5. RELEVANTIE.....	9
1.6. METHODOLOGIE	9
1.6.1. CONCEPTUEEL MODEL	11
1.7. LEESWIJZER.....	12
2. THEORETISCH KADER	14
2.1. INLEIDING	14
2.2. MARKTPARTIJEN.....	15
2.3. MARKTWERKING.....	16
2.3.1. VRAAG	18
2.3.2. AANBOD.....	20
2.3.3. CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD: LEEGSTAND	23
2.3.4. GEVOLGEN VAN LEEGSTAND	24
2.4. OVERHEID	25
2.4.1. OVERHEID ALS REGELGEVER	25
2.4.2. OVERHEID ALS MARKTSPELER.....	26
2.4.3. OVERHEID ALS KANTOORGEBRUIKER	27
3. KANTORENMARKT	28
3.1. ONTWIKKELINGEN MARKT 1991-2014	28
3.1.1. VRAAG	28
3.1.2. AANBOD.....	30
3.1.3. CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD : LEEGSTAND	31
4. OVERHEID	34
4.1. OVERHEIDSOPTREDEN 1991-2014	34
4.1.1. OVERHEID ALS REGELGEVER.....	34
4.1.2. OVERHEID ALS MARKTSPELER.....	34
4.1.3. OVERHEID ALS KANTOORGEBRUIKER	35

4.2.	'DUBBELE PETTEN PROBLEMATIEK'	35
5.	NIEUWBOUW VERSUS LEEGSTAND	36
5.1.	MARKT	36
5.2.	OVERHEID	38
5.3.	CASUS DEN HAAG	39
5.3.1.	VRAAG	40
5.3.2.	AANBOD	42
5.3.3.	LEEGSTAND	43
5.3.4.	OVERHEIDSOPTREDEN	44
5.3.5.	CONCLUSIE CASUS	45
6.	CONCLUSIE	47
6.1.	BEANTWOORDING DEELVRAGEN	47
6.2.	BEANTWOORDING HOOFDVRAAG	50
6.3.	AANBEVELINGEN PRAKTIJK	51
6.4.	REFLECTIE EN AANBEVELINGEN TOEKOMSTIG ONDERZOEK	52
7.	BRONVERMELDING	54
7.1.	STATISTIEKEN	54
7.2.	LITERATUUR	54

1. INTRODUCTIE

1.1. INLEIDING

Leegstand is geen vreemd verschijnsel, het hoort bij de cyclus van de vastgoedmarkt (en hier: de kantorenmarkt). Deze wordt gekenmerkt door perioden waarin overschotten en tekorten elkaar afwisselen. De toekomstige behoefte aan ruimte is onzeker, zowel wat betreft de hoeveelheid ruimte als het soort ruimte. Aangezien de voorraad van vastgoed een trage aanpassingssnelheid heeft door de lange tijd die respectievelijk de reactietijd, ontwikkeltijd en bouwtijd in beslag nemen, duurt het relatief lang voordat de voorraad zich heeft aangepast aan de vraag. Tegen de tijd dat nieuwe kantoorgebouwen opgeleverd worden kan de situatie op de markt dusdanig veranderd zijn dat er sprake is van een aanbodoverschot (Geltner et al., 2007; Barras, 2009; Remøy, 2012). Als gevolg van dit overschot is er sprake van conjuncturele leegstand. Deze leegstand wordt door de markt zelf weer opgelost wanneer de kantorenmarkt weer aantrekt. Daarnaast is er altijd een klein percentage leegstand nodig om de markt naar behoren te doen functioneren. De schommelingen van vraag en aanbod op de kantorenmarkt worden opgevangen door een leegstandpercentage tussen 4% en 8%, dit wordt frictieleegstand genoemd (Rabianski, 2002).

De huidige situatie op de kantorenmarkt toont echter een ander beeld. Er is een gemiddeld leegstandspercentage van 17% (PBL, 2014). De omvang van de leegstand is tot extremen gedreven en er is niet langer sprake van frictieleegstand of conjuncturele leegstand, maar de situatie is te duiden als structurele leegstand. Gebouwen staan langdurig (≥ 3 jaar) leeg. Door veranderende gebruikersvoorkeuren worden specifieke gebouwen en locaties verkozen boven andere; nieuwe gebouwen verdrijven bestaande gebouwen (Geraedts & Van der Voordt, 2003; Remøy et al., 2009; Barras, 2009). Dit maakt dat gebouwen economisch gezien versneld als 'oud' beschouwd worden, terwijl de technische levensduur nog niet beëindigd is. Tot op zekere hoogte hoort een leegstandspercentage bij de cyclische markt, maar als er sprake is van een structureel overaanbod heeft dit grote gevolgen.

1.2. PROBLEEMSTELLING

De vastgoedmarkt beweegt in golfbewegingen door schommelingen van vraag en aanbod, waardoor er een cyclus ontstaat. De zogeheten 'varkenscyclus' – een term uit de economie – is hierop van toepassing: het verschijnsel dat overschotten en tekorten van een bepaald product elkaar afwisselen doordat aanbieders massaal reageren op de hoogte van de prijzen, maar tegen de tijd dat deze reactie doorwerkt op het aanbod is de

prijs alweer omgeslagen (Novy-Marx, 2009). In de vastgoedsector is dit vooral sterk merkbaar op de kantorenmarkt, wat te wijten is aan de zeer volatiele vraag naar kantoorruimte en de trage aanpassing van het aanbod door de lange bouwtijd (Remøy, 2012).

Uit de inleiding blijkt dat er nu een overschot is ontstaan aan kantoorruimte, dat niet meer te kenmerken valt als een uiting van de natuurlijke golfbewegingen van de markt maar als structurele leegstand. Ondanks de stijgende kantorenleegstand is de nieuwbouw van kantoren niet tot stilstand gekomen. Dit klinkt paradoxaal en strookt niet met de theorieën over de cyclus van de markt waarin vraag en aanbod de tendens hebben om naar een evenwichtssituatie te bewegen. De kantorenmarkt is opgedreven tot een extreme situatie van hoge én structurele leegstand. Hoe de markt en de overheid het zover hebben kunnen laten komen is waar deze masterthesis zich op richt.

1.3. DOELSTELLING

De doelstelling van deze masterthesis is te onderzoeken waarom er in tijden van hoge én toenemende leegstand nog steeds nieuwe kantoorpanden worden gebouwd. Dit staat haaks op de theorieën over de cyclische werking van de kantorenmarkt. Deze thesis brengt de kantorenmarkt en het overheidsoptreden in de periode 1991-2014 in kaart, met de focus op de ontwikkelingen van de nieuwbouw van kantoren en de kantorenleegstand. Door de ontwikkelingen te analyseren aan de hand van literatuur over de marktwerking van de kantorenmarkt wordt er onderzocht hoe nieuwbouw en leegstand zich tot elkaar verhouden. Daarnaast richt deze thesis zich op de vraag welke rol markt en overheid spelen bij deze ontwikkelingen. Het uiteindelijke doel is om tot een conclusie te komen welk effect nieuwbouw heeft op leegstand en welk aandeel markt c.q. overheid daarin hebben.

1.4. VRAAGSTELLING

De hoofdvraag van dit verkennende onderzoek die voortkomt uit de probleem- en doelstelling luidt:

- *Wat is het effect van nieuwbouw van kantoren op de bestaande kantorenleegstand en welke rol spelen marktpartijen en/of overheden hierin?*

De volgende deelvragen helpen om tot een antwoord te komen op bovenstaande hoofdvraag:

- *Wat zijn de oorzaken van de huidige leegstandproblematiek op de kantorenmarkt?*

- *Hoe verhoudt de theorie zich tot de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in de periode 1991-2014?*
- *Hoe verhouden de cijfers met betrekking tot de ontwikkelingen van nieuwbouw zich tot de ontwikkelingen van de leegstand in de periode 1991-2014?*
- *Welke rol heeft de overheid gespeeld met betrekking tot de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in de periode 1991-2014?*

1.5. RELEVANTIE

Het verleden leert dat de cyclische kantorenmarkt 'uitschieters' heeft maar zich altijd weer min of meer in evenwicht heeft hersteld. Echter de (golf)beweging die de markt de afgelopen periode heeft gemaakt wordt gekenmerkt door extremen. Deze extremen zijn zeer lastig terug te draaien. De wetenschappelijke relevantie van deze masterthesis is om te onderzoeken waardoor de markt en/of de overheid het tot deze extremen hebben kunnen laten komen, en waarom dit niet strookt met de bestaande theorieën over de cyclus van de vastgoedmarkt. Dit leidt tot een analyse van de marktwerking (in theorie en in de praktijk) en van de invloed van de overheid hierop. Waaruit vervolgens een conclusie getrokken moet worden waar de markt en/of de overheid hebben 'gefaald'. Uiteindelijk zal ook uit deze extreme situatie van leegstand een les geleerd moeten worden.

Maatschappelijk is dit tevens een relevant onderzoek gezien er steeds meer aandacht is voor kantorenleegstand, blijktend uit de talloze artikelen die in vakbladen en zelfs in landelijke dagbladen verschijnen. De hoofdvraag van dit onderzoek is interessant voor de verschillende actoren op de kantorenmarkt, aangezien dit onderzoek duidelijkheid probeert te scheppen over de rol die marktpartijen en overheid spelen bij de leegstandsproblematiek.

1.6. METHODOLOGIE

Deze masterthesis omvat een verkennend onderzoek naar het effect van nieuwbouw op leegstand en de rol van marktpartijen c.q. overheden hierin. Het onderzoek bestaat uit een uitgebreide literatuurstudie, die ertoe dient de marktwerking van de kantorenmarkt in kaart te brengen. Tevens wordt er met behulp van de literatuurstudie een beeld gevormd over de rol van overheden bij ontwikkelingen op de kantorenmarkt. Aan de hand van theoretische modellen over de marktwerking worden de ontwikkelingen die zich in de praktijk voordoen geanalyseerd in een eigen data-analyse (Flowerdew & Martin, 2005; Brand-Gruwel, 2011; Saunders et al., 2011; Badke, 2014).

In wetenschappelijke literatuur (Grenadier, 1995; Chinloy, 1996; Wheaton, 1999; Lee et al., 1999; Geltner et al., 2007; Barras, 2009; Remøy, 2012) is veel gesproken over de cyclische beweging van de vastgoedmarkt, waarin een terugkerend onderwerp is dat de kantorenmarkt de sterkste cycli kent door de volatiele vraag. Deze thesis bestudeert de cyclus van de kantorenmarkt en gaat met name in op leegstand en nieuwbouw. Binnen de wetenschap sluit dit onderzoek aan bij de systeemdynamica aangezien het naar de samenhang kijkt tussen de verschillende factoren die de kantorenmarkt beïnvloeden. Systeemdynamica duidt op een methode om de dynamiek van een complex systeem te begrijpen en een beleid te ontwikkelen om dit op een effectieve manier te beïnvloeden (Eskinasi, 2014). In deze methode is de wisselwerking (ofwel het terugkoppelingsmechanisme) tussen de verschillende factoren een essentieel onderdeel. Van belang is op te merken dat het lastig is onderscheid te maken tussen afhankelijke en onafhankelijke variabelen. Oorzaken en gevolgen zijn niet lineair maar circulair; ze hebben een wisselwerking op elkaar. En zodoende is ook de terugkoppeling tussen het systeem en de beleidsvoering wederzijds (Eskinasi, 2014). In het tijdsbestek van dit onderzoek voert het te ver een model volgens de systeemdynamica te maken, maar is er gekozen om volgens deze methode de onderlinge verbanden te identificeren.

Wheaton (1987) analyseert de cyclus van de kantorenmarkt aan de hand van vijf factoren: nieuwbouw, opleveringen, kantoorwerkgelegenheid, opname en leegstand. Door meerdere cycli te bestuderen uit het verleden concludeert hij dat een kantorencyclus ongeveer tien jaar duurt, waarbij leegstand dient als 'trigger' voor nieuwbouw. De duur van de cyclus is niet alleen te verklaren door de lange aanpassingstijd van het aanbod door de voorbereidings- en bouwtijd van nieuwe kantoren, maar doordat de aanbodkant van de markt sterker reageert op veranderingen in leegstand dan de vraagkant (Wheaton, 1987). Dit wordt in het licht geplaatst van de varkenscyclus, de methode die vaak wordt gebruikt om de cyclus van de markt te verklaren, en de 'vintage theorie' van Richard Barras (2009) die op de varkenscyclus ingaat door de heterogeniteit van de vraag en aanbod te verklaren. Aan de hand van deze theorieën in combinatie met de systeemdynamica worden de ontwikkelingen van de kantorenmarkt in Nederland tussen 1991 en 2014 in kaart gebracht. Hierbij worden specifiek de leegstandsontwikkelingen en de ontwikkelingen van nieuwbouw naast elkaar gelegd en de verhoudingen daartussen geanalyseerd. Er is gekozen voor de periode 1991-2014 omdat in deze periode zeer duidelijk de op- en neerwaartse bewegingen van de cyclus van de kantorenmarkt aan te wijzen zijn.

Deze analyse wordt vervolgens toegepast in een casus op de regio Den Haag. In literatuur is de kantorencyclus als een internationaal fenomeen beschreven, alle

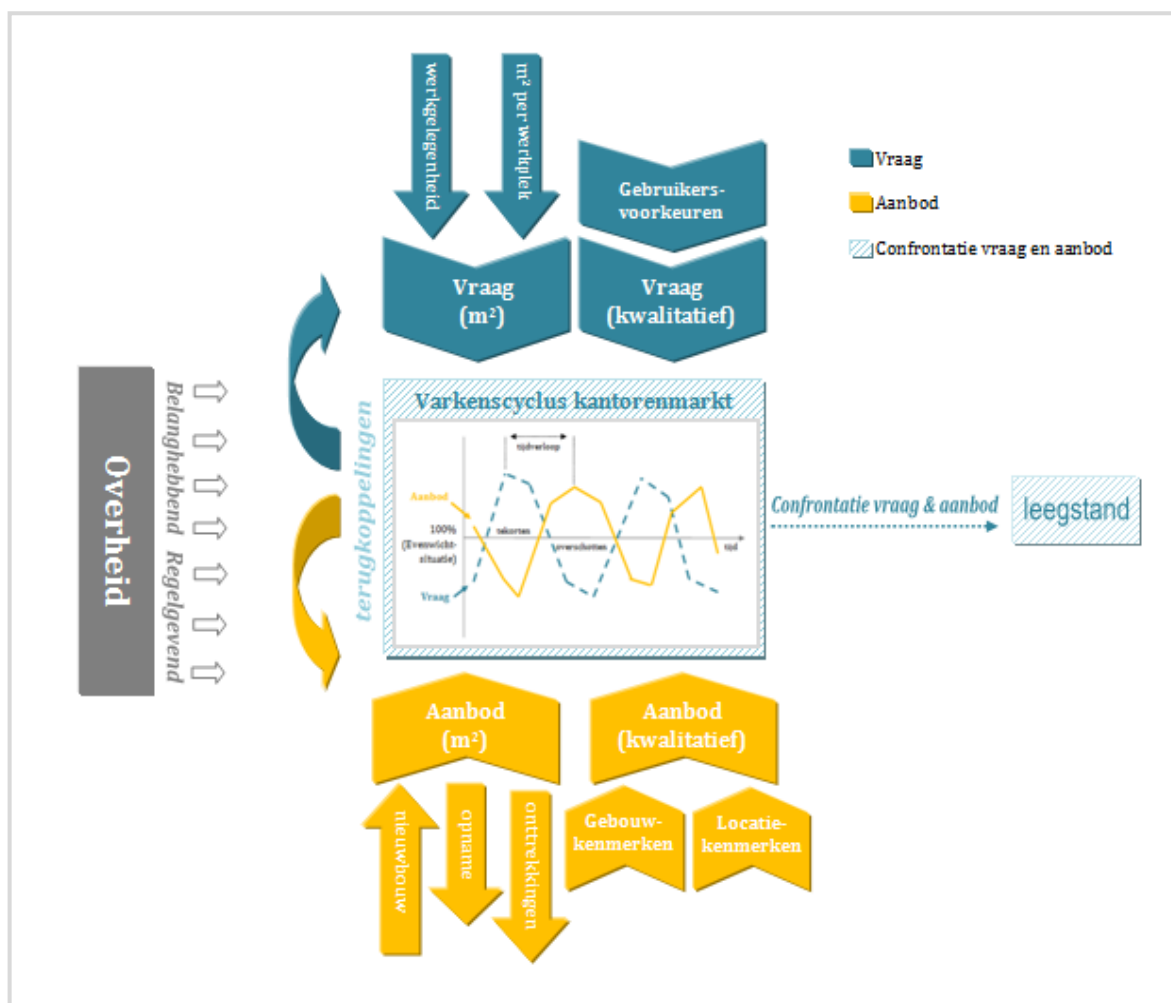
kantorenmarkten hebben te maken met schommelingen van vraag en aanbod. Het is echter interessant om dit ook op regionaal niveau te bekijken, gezien de specifieke vraag- en aanbodkenmerken en de invloed van regionale marktpartijen en overheden hierop (Barras, 2009). De regio Den Haag onderscheidt zich van andere regionale markten door de veelheid aan overheidsinstanties die hier kantoorhouden, de talloze buitenlandse ambassades, een sterke concentratie van dienstverlenende bedrijven en de aanwezigheid van de belangrijkste Nederlandse olie en telecombedrijven (voormalig deels gekoppeld aan de overheid) als Shell, Q8, Total, KPN en T-mobile. Daarnaast toont de regio Den Haag een goed voorbeeld van de polarisatie in de Nederlandse kantorenmarkt, met aan de ene kant hoogwaardige kantoorlocaties en aan de andere kant secundaire locaties met een verouderd en soms zelfs incurant aanbod.

De literatuurstudie en de data-analyse zullen naast elkaar worden gelegd om de huidige ontwikkelingen in de kantorenmarkt binnen de theorie te plaatsen en te concluderen waar theorie en praktijk van elkaar afwijken, om vervolgens tot een conclusie te komen wat het aandeel van de markt dan wel overheid hierin is. Met deze conclusie wordt getracht een antwoord te geven op de hoofd- en deelvragen van dit onderzoek, waaruit tevens een advies zal worden gevormd voor de toekomst.

1.6.1. CONCEPTUEEL MODEL

Aan de hand van het model in figuur 1 is globaal de cyclische werking van de kantorenmarkt weergegeven door invloeden van de vraag- en aanbodkant en de wisselwerking hiertussen volgens het terugkoppelingsmechanisme.

Door het in kaart brengen van de varkenscyclus in de Nederlandse en Haagse kantorenmarkt en de factoren die dit systeem beïnvloeden probeert deze thesis een antwoord te geven op de vraag welk effect een specifieke factor [*nieuwbouw*] heeft op de uitwerking van het systeem [*leegstand*] en wat voor rol de overheid en de markt daarbij spelen.



Figuur 1. Conceptueel model
 Bron: Eigen bewerking

1.7. LEESWIJZER

Deze thesis start in hoofdstuk 2 met een theoretisch kader waarin aan de hand van wetenschappelijke literatuur de cyclische marktwerking van de kantorenmarkt in kaart wordt gebracht. De theorieën die in deze thesis gebruikt worden om de cyclus van de kantorenmarkt te verklaren worden hier uitgelegd en aan de hand daarvan worden de verschillende actoren en factoren die van invloed zijn op de kantorenmarkt besproken.

In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen van de kantorenmarkt in de periode tussen 1991 en 2014 besproken en hoofdstuk 4 licht het overheidsoptreden in deze periode toe.

In hoofdstuk 5 worden de ontwikkelingen in de praktijk die in de hieraan voorafgaande hoofdstukken zijn besproken in het licht van de theorie geplaatst. Aan de hand daarvan wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de verhouding tussen de ontwikkelingen van leegstand en de ontwikkelingen van nieuwbouw. Dit wordt vanuit marktperspectief en

overheidsperspectief bekeken. Vervolgens wordt hier dieper op ingegaan in een specifieke marktcasus van de regio Den Haag.

Hoofdstuk 6 vormt tenslotte de conclusie, waarin antwoord wordt gegeven op de hoofd- en deelvragen van dit onderzoek door theorie en praktijk naast elkaar te leggen. Daarnaast wordt er in hoofdstuk 6 gereflecteerd op het onderzoek en worden er aanbevelingen gedaan voor toekomstig onderzoek.

2. THEORETISCH KADER

2.1. INLEIDING

De kantorencycclus betreft een complex systeem gezien de verschillende actoren die belangen hebben en de talloze factoren die de markt beïnvloeden. De actoren op de kantorenmarkt zijn enerzijds marktpartijen (beleggers, ontwikkelaars en gebruikers) en anderzijds overheidspartijen (gemeenten, provincies en de rijksoverheid). Volgens de methode van de systeemodynamica wordt de dynamiek van een systeem bepaald door de onderliggende structuur van de onderdelen (Eskinasi, 2014). Aan de hand van deze methode wordt geprobeerd de dynamiek van de kantorenmarkt in beeld te brengen.

Systeemodynamica

De grondlegger van de systeemodynamica in de jaren '50 is Jay Forrester (Eskinasi et al., 2011). Als toepassingsgericht onderzoeker modelleerde hij de structuur van de productieketen van huishoudelijke apparatuur in een onderzoek naar het verschijnsel dat de fabrieken de ene keer op volle toeren moesten draaien en de andere keer nagenoeg stilstonden terwijl de vraag van de consument maar zeer beperkt was veranderd. Hij beschrijft dat een kleine verandering in consumentengedrag een relatief grote reactie kan veroorzaken in de productieketen, het signaal wordt vergroot door de reactie. Daarnaast onderscheidt hij verschillende fases in de productieketen, die niet allemaal tegelijkertijd reageren en de oscillatie van het systeem; een verandering zet andere veranderingen in zijn werk en productie- en voorraadniveaus blijven lange tijd op en neer slingeren. In zijn '*Industrial dynamics*' (1961) concludeert hij het dynamische gedrag van complexe systemen dat is opgebouwd uit voorraden, stromen en het zogenaamde terugkoppelingsmechanisme. Voorraden duiden op variabelen die op een zeker moment in de tijd worden waargenomen (zoals in deze thesis het leegstandspercentage). Stromen betreffen variabelen die gemeten worden over een tijdsinterval, met betrekking tot de kantorenmarkt betreffen dit de factoren die vraag en aanbod beïnvloeden. Met het terugkoppelingsmechanisme wordt bedoeld op de marktwerking die de tendens heeft een evenwicht te zoeken tussen vraag en aanbod (Eskinasi et al., 2011). Vooral het terugkoppelingsmechanisme is essentieel in de theorie volgens de systeemodynamica. Dit blijkt ook wanneer de theorie door Forrester wordt toegepast op de ontwikkeling van steden (Forrester, 1969).

De dynamiek ontstaat als actoren invloed proberen uit te oefenen op de stromen (Eskinasi et al., 2011). Hierbij is vooral de wisselwerking (ook wel: terugkoppelingsmechanisme) van belang tussen de verschillende factoren. Van belang

is op te merken dat het lastig is onderscheid te maken tussen afhankelijke en onafhankelijke variabelen, oorzaken en gevolgen zijn niet lineair maar circulair: ze hebben een wisselwerking op elkaar. En zodoende is ook de 'feedback' tussen het systeem en de beleidsvoering wederzijds (Eskinasi, 2014).

Deze methode wordt toegepast op verschillende onderzoeksgebieden in de economie en kan ook toegepast worden op de kantorenmarkt. De theorie is eerder toegepast op de woningmarkt maar nog niet veel gebruikt voor het bestuderen van de kantorenmarkt. In het licht van de systeemdynamica worden in dit hoofdstuk ontwikkelingen die het systeem van de kantorencyclus beïnvloeden besproken en daarnaast ook de actoren die hierop proberen in te spelen.

2.2. MARKTPARTIJEN

De kantorenmarkt kan onderverdeeld worden in vier aparte deelmarkten: de grondmarkt, de markt voor kantoorruimte, de ontwikkelmarkt en de beleggingsmarkt (Van Gool et al., 2007; Remøy, 2012). Onderling zijn deze vier deelmarkten sterk met elkaar verbonden. De grondmarkt is de 'basis' voor vastgoed, hier wordt het gebruik van de ruimte bepaald. Een specifiek soort ruimtegebruik (bijvoorbeeld voor kantoren) beïnvloedt de grondprijs en tevens de waarde van omliggende gronden. Op de grondmarkt speelt de overheid dan ook een belangrijke rol (Van Gool et al., 2007). Hier wordt in paragraaf 2.4. verder op ingegaan. De andere drie deelmarkten staan gelijk aan de belangrijkste marktpartijen die actor zijn op de kantorenmarkt; gebruikers, ontwikkelaars en beleggers.

Gebruikers

Op de markt voor kantoorruimte bepalen kantoorgebruikers grotendeels de vraag naar kantoorruimte. Al naargelang omvang, type en manier van werken van een organisatie, in combinatie met de bereidheid te betalen, bepaalt de kantoorgebruiker de omvang van de vraag en de fysieke karakteristieken van de vraag (Remøy, 2012). Hierbij moet genoteerd worden dat als een bedrijf groeit, het eerst deze extra ruimtebehoefte zal proberen op te vangen op de huidige locatie of eventueel (tijdelijk) extra naastgelegen kantoorruimte bij zal huren, om uiteindelijk pas de stap te maken op zoek te gaan naar een grotere locatie (Wheaton, 1987; Brouwer, 1994). De markt voor kantoorruimte is nauw verbonden met zowel de ontwikkelmarkt als de beleggingsmarkt. Een toenemende gebruikersvraag lokt aan de ene kant nieuwbouw uit op de ontwikkelmarkt en stimuleert de huurprijzen waardoor de waarde van vastgoed op de beleggingsmarkt toeneemt (Wilkinson & Reed, 2008). In paragraaf 2.3. wordt verder ingegaan op de marktwerking van de markt voor kantoorruimte.

Ontwikkelaars

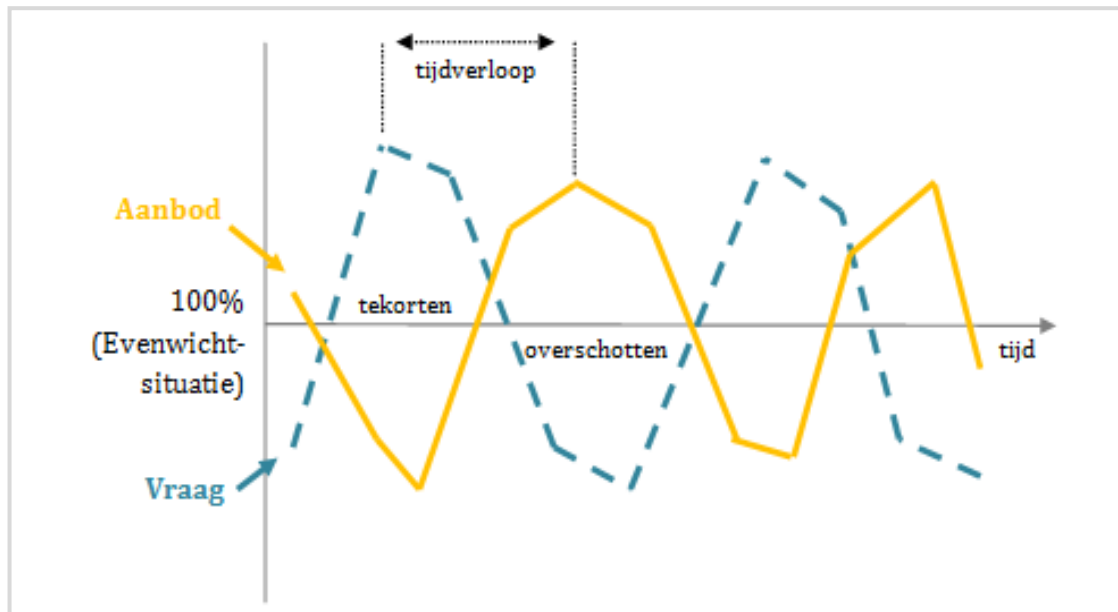
Projectontwikkelaars zijn er van eenmansbedrijven tot grote multinationals, met alle hetzelfde duidelijke doel: geld te verdienen met het ontwikkelen van kantoren. Kleine ontwikkelaars verkopen het project aan beleggers, grotere ontwikkelaars behouden het project vaker zelf om mee te spelen op de beleggingsmarkt (Wilkinson & Reed, 2008). Er is een duidelijke samenhang tussen de ontwikkelmarkt en de grondmarkt omdat hier de basis ontstaat voor nieuwe kantoren. En daardoor ook een duidelijke wisselwerking tussen de ontwikkelmarkt en de beleggingsmarkt, aangezien nieuwe kantoren nieuwe investeringsmogelijkheden bieden. De vraag naar nieuwbouw wordt zodoende gestuurd door beleggers/investeerders, die op haar beurt gestimuleerd wordt vanuit de vraag op de gebruikersmarkt (Van Gool et al., 2007; Zuidema & van Elp, 2010b). Aan de andere kant heeft de ontwikkelmarkt invloed op de markt voor kantoorruimte doordat met het op de markt komen van nieuwbouw het aanbod wordt gestimuleerd.

Beleggers

Vastgoed wordt gezien als een vermogensobject, waarbij beleggers rendement behalen uit de inkomstenstroom van een kantoorgebouw (Zuidema & Van Elp, 2010a). Beleggers proberen gebouwen zo goed mogelijk te exploiteren om zo'n hoog mogelijk rendement te kunnen behalen door vastgoed aan te kopen en weer te verkopen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen particuliere beleggers en institutionele beleggers. De belangrijkste institutionele beleggers op de kantorenmarkt betreffen pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen (Geltner et al., 2007; Wilkinson & Reed, 2008). Op de beleggingsmarkt gaat het niet direct om het gebruik van de kantoorruimte, maar om het eigendom van een kantoorgebouw. Zodoende wordt dit ook wel de 'pandenmarkt' genoemd (Van Gool et al., 2007).

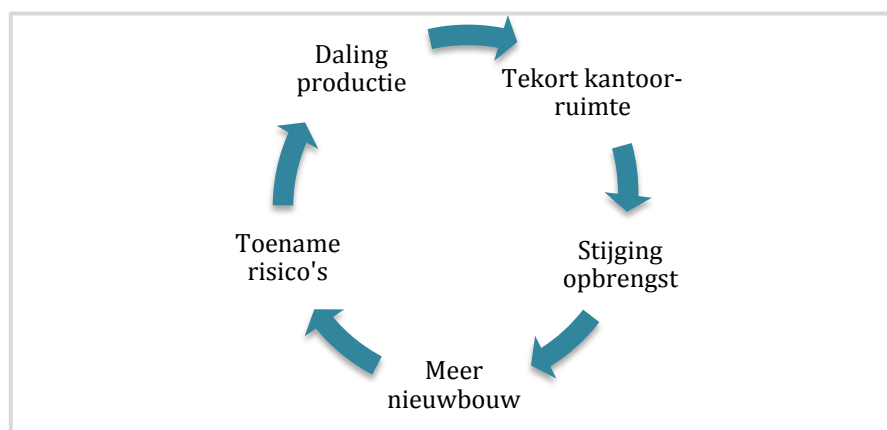
2.3. MARKTWERKING

Leegstand is geen vreemd verschijnsel, het hoort bij de cyclus van de kantorenmarkt. Deze wordt gekenmerkt door perioden waarin overschotten en tekorten elkaar afwisselen (Barras, 2009). De schommelingen op de kantorenmarkt worden ook wel geassocieerd met de zogeheten 'varkenscyclus', een term uit de agrarische sector die in de economie wordt toegepast om het verschijnsel aan te duiden dat overschotten en tekorten van een bepaald product elkaar afwisselen doordat aanbieders massaal reageren op de hoogte van de prijzen, maar tegen de tijd dat deze reactie doorwerkt op het aanbod is de prijs alweer omgeslagen (figuur 2).



Figuur 2. Varkenscyclus
Bron: Eigen bewerking

Voor de kantorenmarkt geldt dat wanneer de vraag toeneemt gedurende een periode en het aanbod niet volledig kan voorzien in die vraag, er veel nieuwbouwprojecten gelanceerd zullen worden. Door de reactietijd, ontwikkeltijd en bouwtijd reageert het aanbod vertraagd op de vraag. Tegen de tijd dat nieuwe kantorgebouwen opgeleverd worden kan de situatie op de markt dusdanig veranderd zijn (door veranderingen in de economie) dat er sprake is van een aanbodoverschot (Geraedts & Van der Voordt, 2003; Novy-Marx, 2009; Remøy, 2012).



Figuur 3. Varkenscyclus kantorenmarkt
Bron: Van der Gijp (2009)

De varkenscyclus verklaart waarom er tekorten en overschotten ontstaan op de kantorenmarkt. Figuur 3 toont de varkenscyclus van de kantorenmarkt en geeft weer hoe het aanbod schoksgewijs op de vraag reageert (Geltner et al., 2007; Besselaar, 2011).

Richard Barras (2009) geeft een uitbreiding aan de varkenscyclus met zijn '*vintage theory*'. Letterlijk vertaald vanuit het Engels betekent vintage 'wijnjaar' of 'wijnogst'. Toegepast op de cyclus van de kantorenmarkt doelt Barras met zijn term vintage op de golf van nieuw aanbod die als reactie op de vraag op de markt komt. Net als de wijnogst van een bepaald jaar specifieke kwaliteiten heeft, kent elke golf nieuwe kantoren specifieke kenmerken van gebouw of locatie, die gevormd worden door de gebruikersvraag en de bouwtechnieken in die periode. Dit maakt dat elke golf een uniek aandeel toevoegt in de totale kantorenvorraad, met het gevolg dat het economisch verouderingsproces van de voorgaande golven versneld optreedt (Barras, 2009). Bij veroudering van kantoren wordt direct gedacht aan de absolute veroudering, waarmee bedoeld wordt op de fysieke levensduur van een gebouw. Echter wordt er met economische veroudering bedoeld op de relatieve veroudering van een gebouw, die optreedt wanneer er nieuwe kantoorgebouwen beschikbaar komen die een aantrekkelijker en relatief goedkoper alternatief bieden aan de kantoorgebruiker. Hierdoor daalt de vraag naar bestaande kantoorgebouwen, wat op zijn beurt weer verval stimuleert (Brouwer, 1994; Korteweg, 2002). Economische veroudering doelt dus op het feit dat een gebouw niet meer als een interessant object wordt beschouwd terwijl de fysieke levensduur van dat gebouw nog niet beëindigd is.

In de volgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de factoren die invloed hebben op de vraag naar en het aanbod van kantoorruimte, en hiermee de schommelingen in de markt veroorzaken.

2.3.1. VRAAG

De vraag naar kantoorruimte is in te delen naar kwalitatieve en kwantitatieve aspecten. Van kwalitatieve aard is de gebruikersspecifieke vraag als bijvoorbeeld bepaalde locatie- of gebouwkenmerken. De kwantitatieve vraag betreft het aantal vierkante meters kantoorruimte dat gevraagd wordt. Factoren die dit beïnvloeden zijn: het aantal werknemers, de metrage kantoorruimte die per werkplek nodig is en het huurprijsniveau (Remøy, 2012).

Werkgelegenheid

Economische veranderingen op macroniveau beïnvloeden de werkgelegenheid en als onderdeel daarvan de werkgelegenheid in de kantorensector. De ontwikkeling van het aantal kantoorbanen volgt de totale werkgelegenheidsontwikkeling en heeft invloed op de vraag naar kantoorruimte. In een groeiende economie zal de werkgelegenheid toenemen, wat leidt tot een stijging van de vraag naar kantoorruimte en vice versa (Wheaton, 1999). Met name ook de ontwikkeling dat binnen niet-kantoorhoudende

ondernemingen (als bijvoorbeeld de industrie) ook steeds meer bestuurlijke, financiële, logistieke en organisatorische functies opkomen leidt ertoe dat ook vanuit deze sector de vraag stijgt naar kantoorruimte. Dit wordt ook wel 'interne verdienstelijking' of 'verkantoring' genoemd (Zuidema, 2006). Ook demografische veranderingen hebben invloed op de werkgelegenheid. Naast de samenstelling van de bevolking hebben factoren als pensioenleeftijd, het aantal vrouwen dat (meer) werkt, het aantal werknemers dat aangetrokken wordt vanuit het buitenland (kennismigranten) invloed op de werkgelegenheid (Remøy, 2012; Brounen & Eichholtz, 2004).

Oppervlakte kantoorruimte per werkplek

Naast de hoeveelheid werknemers bepaalt ook de oppervlakte kantoorruimte die nodig is per werkplek de vraag naar kantoorruimte. Omdat er steeds vaker sprake is van deeltijd werkenden wordt dit gemeten in werkplek per 'fulltime equivalent' (FTE). Zo kunnen dus meerdere personen één werkplek opvullen. Door ontwikkelingen op het gebied van ICT zijn er trends ontstaan dat mensen geen vaste werkplek meer hebben, maar op flexibele werkplekken of thuis kunnen werken, ook wel 'Het Nieuwe Werken' genoemd (Steinmaier, 2011; Remøy, 2012). Het Nieuwe Werken wordt gekenmerkt door flexibele kantooruren en flexibel ruimtegebruik: er kan op ieder moment en op iedere plek gewerkt worden. Het Nieuwe Werken veroorzaakt in absolute getallen een lichte daling van de kantoorruimte die nodig is per werkplek (Van der Meer, 2010; Janssen-Jansen, 2010). Dat deze daling niet zo sterk is als verwacht zou worden komt voort uit het feit dat er, hoewel er minder 'bureauruimte' nodig is, juist vaak meer vergaderruimten, beluimten en bijvoorbeeld stilteruimten nodig zijn (Ris, 2012).

Huurprijsniveau

Het huurprijsniveau van kantoorruimte is tot slot ook van invloed op de vraag, zij het wel dat deze invloed beperkt is gezien de lage prijselasticiteit van de vraag naar kantoorruimte (Van Gool et al., 2007). Vraag en prijs hebben een negatief verband, als de prijs van kantoorruimte toeneemt zal de vraag dalen en vice versa. Deze basale relatie gaat op in zowel tijden van economische groei als in tijden van recessie (Lokhorst et al., 2013). Als de huurprijs van kantoorruimte daalt wordt het voor kantoorgebruikers aantrekkelijker meer ruimte op te nemen. Dit is puur theoretisch gesteld, in de praktijk worden gebruikers vaak meer gestuurd door specifieke eisen aan gebouw en locatie. Andersom is het gevolg van een toenemende vraag naar kantoorruimte dat de markt krappere wordt en de prijzen stijgen. Echter kan ook dit gebagatelliseerd worden, gezien de kwaliteit van gebouw en locatie doorslaggevend is voor het huurprijsniveau (JLL, 2014).

In deze thesis wordt verder niet nadrukkelijk ingegaan op de relatie tussen huurprijs en vraag naar kantoren, aangezien dit geen significant bepalende factor voor de vraag is.

2.3.2. AANBOD

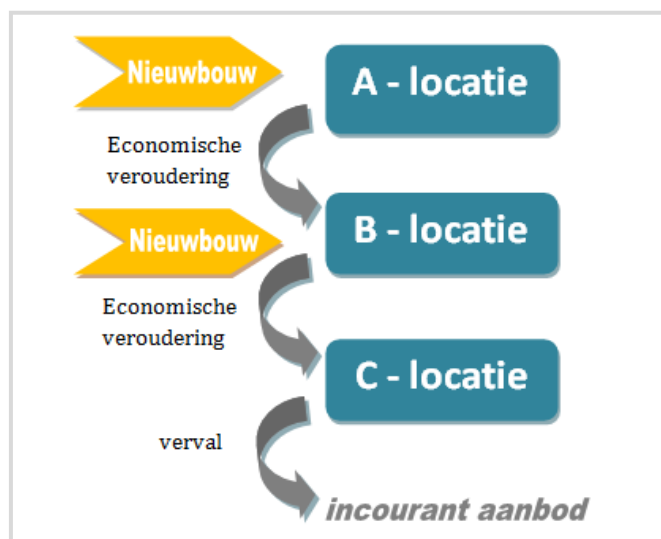
De kantorenvorraad is het totale oppervlakte kantoor dat in Nederland aanwezig is (in gebruik of leegstaand) plus de in aanbouw zijnde kantoren. Het aanbod betreft dat gedeelte van de voorraad dat beschikbaar is. Ook het aanbod is onder te verdelen naar kwalitatieve en kwantitatieve aard. Met het kwalitatieve aanbod wordt bedoeld op de specifieke gebouw- of locatiekenmerken van het aanbod. Locatiekenmerken kunnen betrekking hebben op de geografische locatie, de bereikbaarheid, de ruimtelijke en visuele kwaliteit van de omgeving, de parkeerfaciliteiten, het huurprijsniveau, de lokale gemeente of de aanwezigheid van voorzieningen. Gebouwkenmerken kunnen betrekking hebben op het bouwjaar, de huurprijs, imago/identiteit van het gebouw, technische kwaliteit, duurzaamheid van het gebouw, functionele kwaliteiten en visuele kwaliteiten (Geraedts & Van der Voordt, 2003). Om deze specifieke gebouw- of locatiekenmerken te onderscheiden wordt dit vaak geclassificeerd naar A-, B- of C-locaties, waarbij een A-locatie het topsegment van de markt aanduidt. Naast kenmerken van locatie en gebouw typeren huurprijzen en type huurders deze indeling (Geltner et al., 2007).

Het kwantitatieve aanbod omvat het aantal vierkante meters kantooruimte dat beschikbaar is voor de verhuur. Hierop zijn de hoeveelheid nieuwbouw, opname, onttrekkingen en de plancapaciteit van invloed (Remøy, 2012).

Nieuwbouw

Het ontwikkelen van nieuwe kantoorgebouwen vindt logischerwijs niet plaats in een marktvacuüm. Dit gebeurt slechts als daar vraag naar is en als er financiering voor beschikbaar is (Wilkinson & Reed, 2008; Wheaton, 1999). Als de economie aantrekt en de vraag naar kantooruimte toeneemt zullen de huurprijzen stijgen. Hierdoor neemt de waarde van het vastgoed toe en zal ook de financieringsmarkt meer aantrekken waardoor er meer geld beschikbaar komt om nieuwbouw te financieren (Barras, 2009; Van Gool et al., 2007). Naast de vraag naar kantooruimte hebben ontwikkelingskosten en verwachte rendementen invloed op het ontwikkelen van nieuwe kantoorgebouwen (Brounen & Eichholtz, 2004; Remøy, 2012).

Ook veranderingen in de gebruikersvraag zijn van invloed op nieuwbouw. Als kantoorgebruikers op zoek zijn naar een gebouw of locatie met specifieke kwaliteiten zal dit stimulerend werken op de nieuwbouw (Barras, 2009). Dit hangt nauw samen met het verschijnsel van economische veroudering (Brouwer, 1994), in figuur 4 schematisch weergegeven.



Figuur 4. Economische veroudering door nieuwbouw
Bron: EIB (eigen bewerking)

Verschillende actoren hebben belang bij nieuwbouw van kantoren. Zo ontvangen beleggers en financiers rendementen voor langdurige huurcontracten, ontwikkelaars verdienen aan de verkoop van de gebouwde kantoorpanden en gemeenten handelen in dezen als een private partij. Zij hebben baat bij nieuwbouw doordat zij hieruit grondinkomsten ontvangen (Janssen-Jansen, 2010; Barras, 2009).

Opname

Met kantoor opname wordt bedoeld op de kantoorruimte die in gebruik wordt genomen door kantoorgebruikers. Leegstand en huurprijsniveau hebben hier invloed op, maar het meest bepalend zijn de ontwikkelingen van de werkgelegenheid. Als de werkgelegenheid toeneemt worden er meer vierkante meters kantoorruimte afgenomen (Tse & Webb, 2003). Het netto opnamevolume (de verandering in het aantal vierkante meters kantoorruimte dat in gebruik is) is een goede maatstaaf om te vergelijken met het netto volume aan nieuwbouw in dezelfde periode. Uit deze vergelijking volgt in hoeverre vraag en aanbod zich gelijkwaardig ontwikkelen (Geltner et al., 2007). Als het netto opnamevolume hoger ligt dan het volume nieuwbouw daalt de leegstand in de markt.

Onttrekkingen aan de kantorenvorraad

In het geval van een opgelopen aanbod van kantoren hebben kantoorgebruikers ruime

keuzemogelijkheden. Door voorkeur van kantoorgebruikers voor specifieke gebouw- of locatienamen ontstaat er een markt waarin kantoorgebouwen die niet voldoen aan deze specifieke kenmerken verouderen. De economische veroudering treedt dan veel sneller op dan de technische veroudering en de fiscale afschrijving (Barras, 2009; Remøy, 2012). Deze leegstand kan niet langer meconcurreren met het kantorenaanbod en dit stelt eigenaren voor de vraag wat er met deze incurante gebouwen gedaan moet worden: herbestemmen, renoveren, herontwikkelen of afwaarderen en slopen. De financiële afwegingen die hiermee gepaard gaan maken dit tot een lastig vraagstuk (Korteweg, 2002). Renovatie is een oplossing voor de middellange termijn en in dat geval blijft het kantooraanbod onveranderd. Herontwikkeling – vaak in combinatie met herbestemming – en (gedeeltelijke) sloop leiden echter tot een verandering in het aanbod. Als een kantoorgebouw door herbestemming bijvoorbeeld een woon- of hotelbestemming krijgt wordt dit gebouw onttrokken aan de kantorenvorraad en daalt daarmee het aanbod. In het geval van sloop treedt er logischerwijs ook onttrekking aan de voorraad op. Onttrekkingen aan de kantorenvorraad maken dat de voorraad kleiner wordt en hebben zodoende ook uitwerking op het aanbod van kantoorruimte (Zuidema & Van Elp, 2010b). Naast financiële overwegingen worden onttrekkingen aan de voorraad bemoeilijkt door het feit dat de bulk van de leegstand bestaat in gebouwen die gedeeltelijk leegstaan. Dit vormt een belemmering voor het afwaarderen van een gebouw, dit zal niet zo snel gebeuren als het gedeeltelijk verhuurd is (Remøy, 2012).

Plancapaciteit

Met plancapaciteit wordt bedoeld op de plannen die overheden op de planken hebben liggen voor de toekomst. Dit omvat de vastgestelde nieuwbouwplannen en ook nieuwbouwplannen in ontwikkeling (Buck & Waaning, 2011). Als onderdeel van het ruimtelijk ordeningsbeleid stellen het rijk, de provincies en de gemeenten vastgoedprogramma's op die aansluiten bij de bestaande voorraad en de toekomstige vraag naar woningen, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel en maatschappelijk vastgoed. Met name gemeenten hebben een grote rol wat dit betreft, aangezien op lokaal niveau wordt beslist over de ruimtelijke planning. De geplande vierkante meters zullen toegevoegd worden aan de kantorenvorraad en op deze manier verandert door overheidstoedoen ook het aanbod (Wilkinson & Reed, 2008; Mulders & Janssen-Jansen, 2014).

Uit de hierboven beschreven factoren die het kantorenaanbod bepalen blijkt dat het aanbod van kantoorruimte sterk inelastisch is door de lange aanpassingstijd: door de lange periode van ontwikkelen en bouwen duurt het een tijd voordat het aanbod zich heeft aangepast. Naast de lange aanpassingstijd in geval van meer vraag, is er ook een

lastige aanpassing als er sprake is van een vraagdaling. Nieuwbouw kan niet negatief zijn en om de kantoorvoorraad te laten dalen zullen kantoorgebouwen herbestemd of afgewaardeerd en gesloopt moeten worden (Tse & Webb, 2003).

2.3.3. CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD: LEEGSTAND

De voorgaande twee paragrafen beschrijven hoe de vraag naar kantoorruimte en het aanbod ervan kunnen veranderen. In een onevenwichtige marktsituatie is er een significant verschil tussen vraag en aanbod, deze 'mismatch' veroorzaakt leegstand (Remøy, 2012). Het traditionele kantorenmodel stelt dat vraag en aanbod op elkaar inspelen en gelijktijdig de omvang van de leegstand bepalen. Hoewel beide reageren op de ontwikkelingen in de macro-economie, is de vraag hier meer gevoelig voor dan het aanbod (Tse & Webb, 2003). Doordat de toekomstige behoefte aan ruimte onzeker is, zowel wat betreft de hoeveelheid ruimte als het soort ruimte, en aangezien de voorraad van vastgoed een lange aanpassingstijd heeft duurt het lang voordat de voorraad zich heeft aangepast aan de vraag. Tegen de tijd dat nieuwe kantoorgebouwen opgeleverd worden kan de situatie op de markt dusdanig veranderd zijn dat er sprake is van een aanbodoverschot (Geltner et al., 2007; Koppels & Soeter, 2006). Niet alleen de kwantitatieve vraag kan dan door macro-economische verandering afgenomen zijn, maar ook de kwalitatieve vraag kan veranderd zijn waardoor het opgeleverde aanbod niet voorziet in de specifieke vraag (Barras, 2009; Remøy et al., 2012).

De 'mismatch' tussen de vraag naar en het aanbod van kantoorruimte wordt aangeduid als leegstand (Remøy, 2012; Tse & Webb, 2003). Leegstand is in te delen in drie soorten (Rabianski, 2002):

- Frictieleegstand: leegstand die nodig is om de markt efficiënt te laten werken, er is altijd een bepaald percentage leegstand nodig om de markt in beweging te houden. De schommelingen van vraag en aanbod op de kantorenmarkt worden opgevangen door een leegstandpercentage tussen 4% en 8%. Dit wordt frictieleegstand genoemd (PBL & ASRE, 2013).
- Conjuncturele leegstand: de cyclische leegstand die zich voordoet in een laagconjunctuur. Door economische en/of financiële factoren neemt de vraag naar kantoorruimte af in laagconjunctuur. Als de kantorenmarkt aantrekt en de vraag toeneemt zal de conjuncturele leegstand weer worden opgenomen.
- Structurele leegstand: de langdurige leegstand van kantoorruimte die wordt veroorzaakt doordat het aanbod niet kan voorzien in de vraag. Het betreft hier vaak verouderde kantoorgebouwen, met de minste kwaliteit, op een niet zo gewenste locatie of waarvan de prijs-kwaliteitverhouding onaantrekkelijk is (Geraedts & Van

der Voordt, 2003). Deze structureel leegstaande kantoorruimte zal pas weer opgenomen worden als de kantoorruimte wordt ge-upgrade en/of gerenoveerd.

Bovenop deze drie soorten leegstand, is er vaak sprake van zogeheten 'verborgen leegstand'. Dit omvat kantoorruimte die overbodig is geworden, maar niet op de markt wordt aangeboden (Rabianski, 2002; Lokhorst et al., 2013). Huurders kunnen de ruimte die voor hen overbodig is geworden vaak pas afstoten als het huurcontract afloopt (Englund et al., 2005). Soms wordt ervoor gekozen de overbodige ruimte informeel aan te bieden in onderhuur. Dit wordt wel de 'grijze markt' genoemd. De verborgen leegstand is zeer lastig te meten, maar maakt dat het absolute leegstandscijfer hoger ligt dan blijkt uit het geregistreerde aanbod. Een schatting van de omvang van verborgen leegstand geeft een blik op de toekomstige ontwikkeling van het leegstandspercentage. Zodra de huurcontracten aflopen zal deze verborgen leegstand toegevoegd worden aan de reeds geregistreerde leegstand (Lokhorst et al., 2013).

In deze thesis wordt nader ingegaan op structurele leegstand. Zowel in theorie als in praktijk wordt vaak gesproken over structurele leegstand als er een overaanbod is dat meerjarig (drie jaar of langer) in stand blijft. Echter, de periode dat een kantoor leeg staat is in feite niet hetgeen wat aanduidt dat het structureel is. De essentie van structurele leegstand is dat het gaat om kantoorgebouwen die incurant zijn geworden doordat zij niet kunnen voldoen aan de specifieke vraag (Rabianski, 2002). Hoe deze ontwikkelingen zich op de Nederlandse kantorenmarkt hebben voorgedaan wordt besproken in Hoofdstuk 3.

2.3.4. GEVOLGEN VAN LEEGSTAND

De gevolgen van leegstand zijn groot en omvatten aspecten van ruimtelijke, maatschappelijke en financiële aard. Door leegstand verpauperen gebouwen of hele gebieden, waardoor de ruimtelijke kwaliteit achteruitgaat. Dit beïnvloedt op haar beurt de leefbaarheid en ook de internationale concurrentiepositie: het verslechtert de uitstraling en het imago van steden en gebieden (Van Gool et al., 2007). Hierdoor wordt vervolgens de directe en indirecte vraag beïnvloed. Daarnaast heeft leegstand maatschappelijke gevolgen. Voor een gemeente is het van belang dat de kantorenmarkt – en daarmee de werkgelegenheid – gezond werkt, wat bevorderlijk is voor het imago en het vestigingsklimaat (Harmsen & Waal, 2008). Het meest omvangrijke gevolg van leegstand is van financiële aard. Beleggers en financiers zullen minder inkomsten ontvangen, hierdoor zullen de rendementen lager zijn en daalt de marktwaarde van kantoorpanden. Omdat veel kantoorgebouwen nog (te) hoog in de boeken staan ontstaat hier een boekwaardeprobleem: in de boeken is een pand veel meer waard dan het in de

werkelijkheid waard is (de veel beschreven vastgoedluchtbel). De hoge boekwaarde belemmert dat transformatie of herbestemming van een gebouw rendabel is. Het is dus nodig dat er afschrijvingen plaatsvinden op deze gebouwen. Afwaarderen is een boekhoudkundige maatregel en betekent letterlijk 'verlies nemen', geen enkele belegger zal hierom staan te springen. Echter betekent leegstand op de lange termijn voor een belegger een negatief rendement, wat ook neerkomt op kapitaalvernietiging. Zodoende zullen beleggers een afweging maken wat voor hen het minst verliesgevend is (Zuidema & Van Elp, 2010b).

Naast de genoemde maatschappelijke gevolgen van leegstand, betekenen dalende grondinkomsten ook grote financiële gevolgen. Deze inkomstenbron neemt sterk af waardoor gemeenten kampen met tekorten (Van der Voordt et al., 2007).

2.4. OVERHEID

Naast de verschillende marktpartijen die onder 2.2. zijn besproken is de overheid ook een belangrijke actor. Met betrekking tot de kantorenmarkt heeft de overheid verschillende belangen en speelt zij verschillende rollen:

- Overheid als regelgever
- Overheid als marktspeeler
- Overheid als kantoorgebruiker

In deze paragraaf zal de rol van de overheid worden toegelicht en zal met name de rol van de overheid bij de leegstandsontwikkelingen en ontwikkelingen met betrekking tot nieuwbouw tussen de jaren 1991 en 2014 in kaart worden gebracht.

2.4.1. OVERHEID ALS REGELGEVER

De kantorenmarkt heeft een directe relatie met de markt voor ruimte. Ruimte is een collectief goed en toezien op een maatschappelijk gewenste inrichting van de ruimte is dan ook een van de kerntaken van de overheid (Buitelaar et al., 2007; Zuidema & Van Elp, 2010b). De kantorenmarkt maakt deel uit van het ruimtelijk-economisch beleid van overheden. In de structuurvisie van het Rijk (de Nota Ruimte) zijn de grote lijnen van dit beleid geschetst. De verantwoordelijkheid om hieraan invulling te geven is zoveel mogelijk gedecentraliseerd. Provincies geven hieraan met hun structuurvisie een globale invulling en gemeenten maken een gedetailleerde structuurvisie voor hun gebied. De eindverantwoordelijkheid voor ruimtelijke ordening ligt bij de gemeenten. Zij stellen een bestemmingsplan op waarin onder andere kantoorlocaties worden aangewezen. Een bestemmingsplan is juridisch bindend voor zowel inwoners als de gemeente zelf en is daarmee het belangrijkste instrument in het ruimtelijke ordeningsbeleid van een

gemeente (Zuidema & Van Elp, 2010b). Met het bestemmingsplan is de overheid sturend in de kantorenmarkt in die zin dat zij invulling geeft aan waar kantoorlocaties komen en kan zij de ontwikkeling van nieuwe kantoorgebouwen (of gebieden) stimuleren of juist afremmen (Buitelaar et al., 2013).

Naast het bestemmingsplan heeft de overheid ook andere wet- en regelgeving waarmee zij de markt kan sturen, bijvoorbeeld aan de hand van fiscale regelgeving, regelgeving met betrekking tot risicomanagement bij grondexploitaties, regelgeving met betrekking tot slopen van gebouwen. Maar ook regelgeving met betrekking tot parkeervoorzieningen en milieu heeft invloed op de kantorenmarkt (Needham, 2004; Buitelaar et al., 2013).

2.4.2. OVERHEID ALS MARKTSPELER

Naast het maatschappelijk belang bij de inrichting van de ruimte dat de overheid met haar wet en regelgeving behartigt, hebben overheden ook eigen belang bij een goed functionerende kantorenmarkt. Zodoende doen zij vaak als actieve speler mee op de kantorenmarkt.

Aan de ene kant hechten gemeenten veel waarde aan een goed functionerende kantorenmarkt omdat dit één-op-één staat met een gezonde werkgelegenheid en economische groei. Dit versterkt het imago en daarmee de concurrentiepositie ten opzichte van andere gemeenten, waardoor er nieuwe ondernemingen kunnen worden aangetrokken. Voor een gemeente is dit van financieel belang omdat hier inkomsten uit voortvloeien en van maatschappelijk belang voor het voortbestaan van de gemeente (Janssen-Jansen, 2010; Buitelaar et al., 2013).

Aan de andere kant hebben gemeenten belang bij de kantorenmarkt omdat zij door een actief grondbeleid te voeren inkomsten kunnen verwerven door gronduitgifte voor kantoorgebouwen. Gemeenten hebben zelf grondpositie, maken deze bouwrijp en verkopen deze aan ontwikkelaars, beleggers en corporaties (Janssen-Jansen, 2010; Zuidema & Van Elp, 2010b; Buitelaar et al., 2013). Tevens is het zo dat de waarde van grond toeneemt met een wijziging naar een kantoorbestemming. Dit vloeit door naar de gemeente, in plaats van naar de ontwikkelaars. In 2005 bedroegen de grondinkomsten van gemeenten gemiddeld 12% van de gemeentelijke inkomsten (Korthals Altes, 2008). De hoogte van deze inkomsten kunnen gemeenten tot op zekere hoogte zelf bepalen door middel van het gronduitgiftebeleid. Als gemeenten actief meedoen op de markt kunnen zij zelf profiteren en inkomsten hieruit genereren in plaats van dat deze

financiële opbrengsten wegstromen naar ontwikkelaars en beleggers (Buitelaar et al., 2007; Buitelaar, 2010).

2.4.3. OVERHEID ALS KANTOORGEBRUIKER

De overheid heeft tot slot belang bij een goed functionerende kantorenmarkt omdat zij zelf een zeer groot gebruiker is van kantoorgebouwen. Van het merendeel van de gebouwen die zij gebruikt is zij zelf ook eigenaar. In totaal hebben de overheid en aan de overheid gelieerde instellingen – als openbaar bestuur, veiligheid (justitie en politie), onderwijs en zorg – 13,3 miljoen vierkante meter vastgoed in gebruik waaronder ruim 4 miljoen vierkante meter kantoorruimte, verspreid over heel Nederland. Dit betreft ongeveer van de totale kantorenvorraad (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2011; Rijksvastgoedbedrijf, 2014).

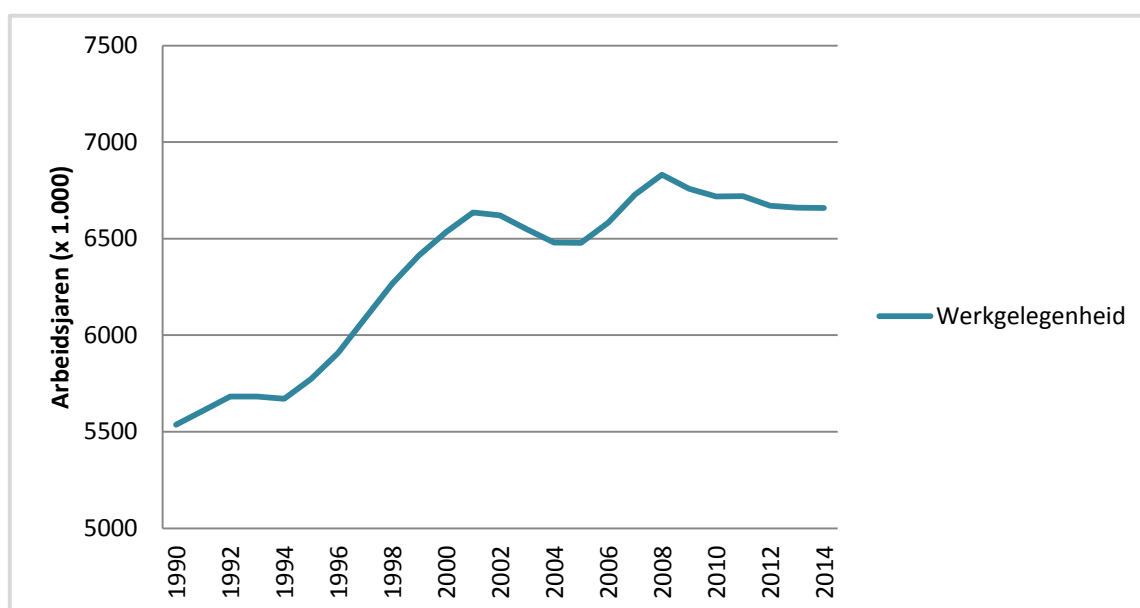
3. KANTORENMARKT

3.1. ONTWIKKELINGEN MARKT 1991-2014

In navolging op de theorie in hoofdstuk 2 worden in dit hoofdstuk de verschillende ontwikkelingen die de kantorenmarkt heeft gekend tussen de jaren 1991 en 2014 besproken.

3.1.1. VRAAG

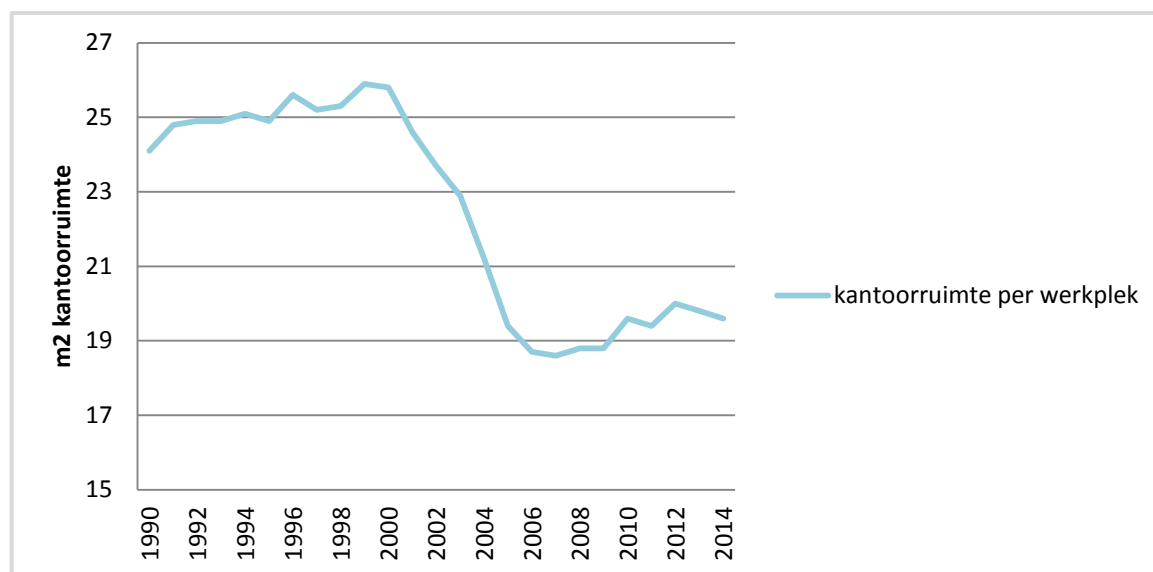
Zoals in het theoretisch deel besproken zijn werkgelegenheid, oppervlakte kantoorruimte per werkplek en de prijs van kantoorruimte van invloed op de vraag naar kantoorruimte. In figuur 5 is de ontwikkeling van de werkgelegenheid te zien. Tussen begin jaren '90 en de eeuwwisseling is de werkgelegenheid toegenomen met ongeveer 20%, waarvan vooral in de 'gouden jaren' tussen 1996 en 2001 een bijzonder snelle groei van de werkgelegenheid plaatsvond, en name in de dienstverlenende sectoren (Brouwer, 2013). Na de eeuwwisseling neemt de werkgelegenheidsgroei iets af en daalt deze door de recessie die zich aandient waarna de werkgelegenheidsgroei zich weer iets herstelt totdat in 2008 de economie opnieuw in recessie belandt en zoals te zien in figuur 5 heeft dit een stagnerende werkgelegenheid tot gevolg.



Figuur 5. Werkgelegenheidsontwikkeling 1991-2014
Bron: CBS (eigen bewerking)

Zoals in hoofdstuk 2 besproken is het aantal vierkante meter kantoorruimte per werkplek ook bepalend voor de vraag naar kantoorruimte. Onderzoek van Arts et al. (2005) suggereert dat het aantal vierkante meter kantoorruimte per werkplek tot de eeuwwisseling vrij stabiel is gebleven, gemiddeld 25 m² per werkplek. Vanaf 2000 is er

een sterke daling in het aantal vierkante meter per werkplek te zien (figuur 6). Dit is toe te schrijven aan de trend van Het Nieuwe Werken die zich aandienende. Veel bedrijven gingen hun kantoorruimte efficiënter gebruiken. Het gebruiken van flexwerkplekken, flexibele kantooruren en thuiswerken resulteerde in het feit dat er minder vierkante meter kantoorruimte nodig was. Waar de gemiddelde kantoorruimte per werkplek rond de eeuwwisseling nog op 25 m² lag, is dit recentelijk gedaald naar ongeveer 19 m² per werkplek.



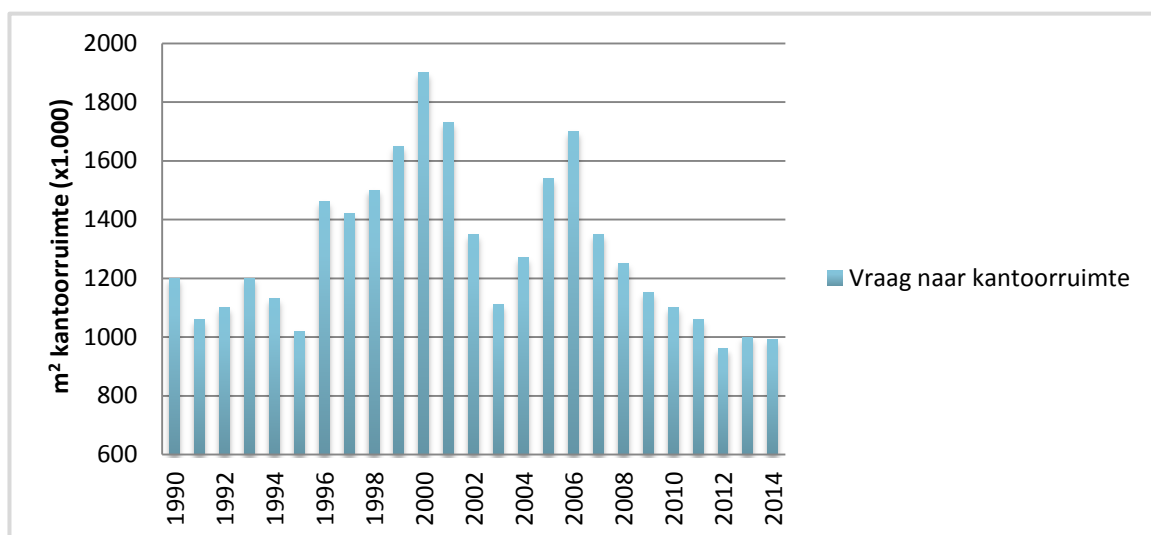
Figuur 6. Ontwikkelingen m² per werkplek 1991-2014
Bron: NFI Index (eigen bewerking)

Afnemende groei van de werkgelegenheid in combinatie met dalend aantal vierkante meters per werkplek leidt tot een afnemende voorraad in gebruik. Zoals gezegd is de werkgelegenheid de belangrijkste determinant, maar deze wordt versterkt door de daling in de omvang van de kantoorruimte waar per werkplek behoefte aan is, immers:

$$\text{kantoorbanen} \times \text{m}^2 \text{ per werkplek} = \text{vraag naar kantoorruimte}$$

Figuur 7 toont het verloop van de vraag naar kantoorruimte tussen 1991 en 2014. In deze figuur is dit gemeten aan de hand van de transacties die per jaar tot stand zijn gekomen (Bak, 2013). Uit deze figuur is duidelijk op te maken hoe de ontwikkelingen met betrekking tot de werkgelegenheid en de kantoorruimte per werkplek effect hebben op het cyclische verloop van de vraag. De vraag naar kantoorruimte is sterk afhankelijk van de werkgelegenheid, dit is goed te zien als figuur 5 en figuur 7 naast elkaar worden gelegd. De vraag naar kantoorruimte kent vrijwel gelijke golfbewegingen als de ontwikkelingen van de werkgelegenheid. Vanaf 1996 was de economische groei hoog en trok de markt krachtig aan, dit ging gepaard met een sterke groei van de

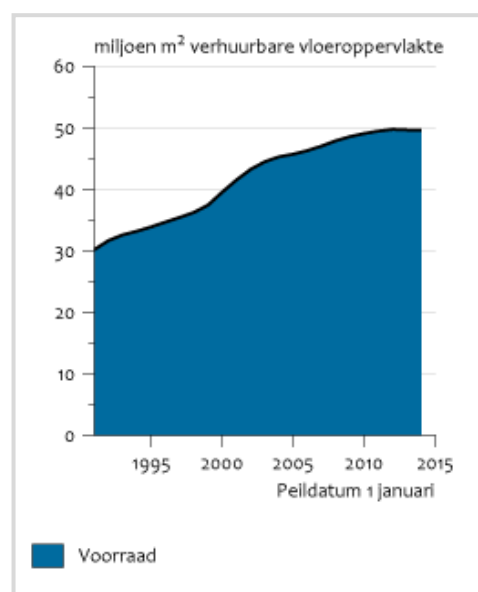
werkgelegenheid alsmede een sterke groei van de vraag naar kantoorruimte. De economische groei hapert in 2002-2003 en hier is dan ook een daling in de werkgelegenheid en tevens een daling in de vraag naar kantoorruimte te zien. Vanaf 2005 treedt er economisch herstel op en stijgt de vraag naar kantoorruimte, totdat in 2008 de recente economische crisis zich aandient en de werkgelegenheid afneemt. Versterkt door de dalende metrage kantoorruimte per werkplek leidt dit tot een snel dalende vraag naar kantoorruimte.



Figuur 7. Ontwikkelingen vraag naar kantoorruimte 1991-2014
Bron: NVM en R.Bak (eigen bewerking)

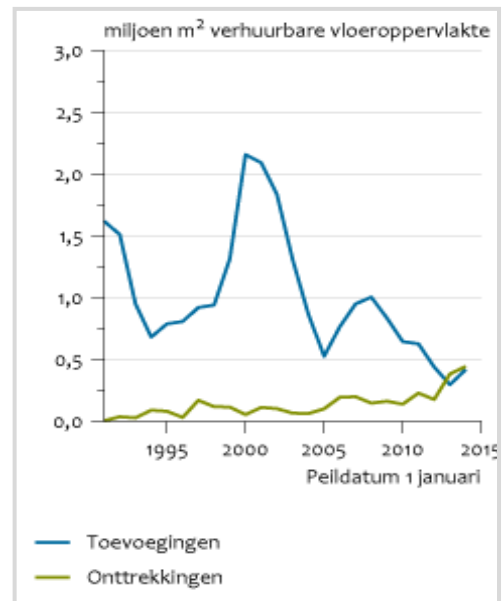
3.1.2. AANBOD

In figuur 8 is de ontwikkeling van de kantorenvoorraad te zien gedurende de periode 1991-2014. De kantorenvoorraad is in deze periode van bij benadering 28,5 miljoen vierkante meter verhuurbare kantooroppervlakte kantoorruimte in 1990 gestegen tot 49,2 miljoen vierkante meter begin 2014. Hoe de kantorenvoorraad zich ontwikkelt is afhankelijk van het aantal toevoegingen (nieuwbouw) en aantal onttrekkingen aan de voorraad te zien in figuur 9. De nieuwbouwontwikkelingen hebben een vertraagd verloop ten opzichte van de vraag (door een lang productieproces), maar volgen wel ongeveer dezelfde bewegingen. Door de sterke



Figuur 8. Kantorenvoorraad 1991-2014
Bron: BAK / PBL

werkgelegenheidsgroei tussen 1995 en 2000 nam de vraag snel toe en zodoende is de nieuwbouw ook snel toegenomen. Het vertragende effect door de lange productietijd van kantoorgebouwen is te zien in de figuur. Vanaf 1997 steeg de nieuwbouwproductie heel snel en dit nam pas af in 2002 toen de vraag eigenlijk alweer gedaald was. Vanaf 2005 kwam er veel goedkoop kapitaal beschikbaar voor investeringen en hierdoor werden de nieuwbouwontwikkelingen sterk gestimuleerd. Het effect is te zien in de snelle toename van nieuwbouw tussen 2006 en 2008. De economische crisis die zich in 2008 aandeede leidde tot een dalende vraag met het gevolg dat ook de nieuwbouw is gedaald, maar nog steeds ligt het metrage aan nieuwbouw van kantoren bij benadering rond de 400.000 m².

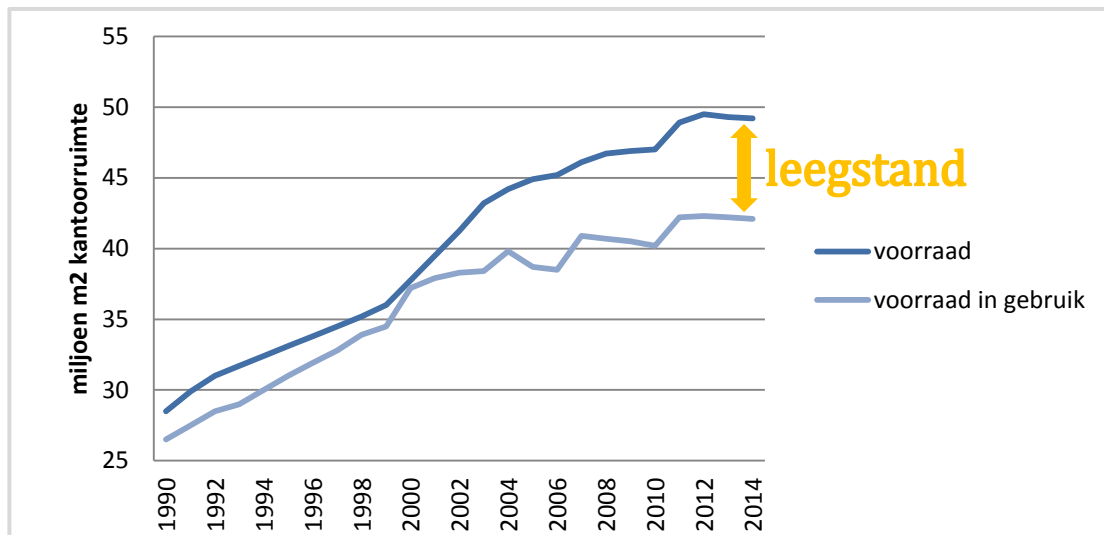


Figuur 9. Toevoegingen en onttrekkingen kantorenvorraad
Bron: Bak / PBL

Zoals de figuur eveneens toont ligt het aantal onttrekkingen veel lager dan de nieuwbouwproductie. Onttrekkingen aan de voorraad komen maar beperkt tot stand. Zoals blijkt uit het theoretisch kader staan er vaak belemmeringen – gedeeltelijk verhuurd, regelgeving, fiscaliteit of onvermogen van de eigenaar – in de weg van herbesteding of sloop. Het gevolg van het feit dat er veel minder onttrekkingen aan de voorraad zijn dan toevoegingen (althans tot 2012-2013) leidt tot een blijvend stijgende kantorenvorraad (figuur 8).

3.1.3. CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD : LEEGSTAND

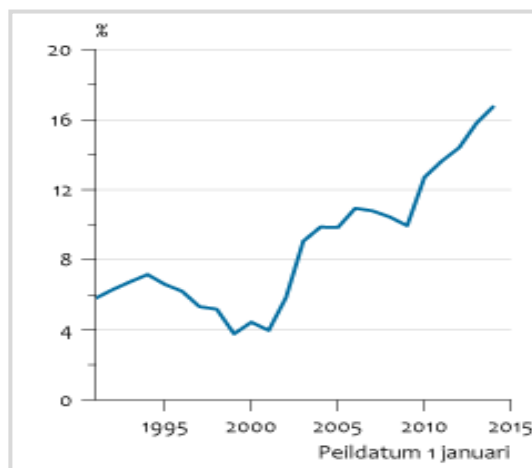
Uit de voorgaande paragraaf blijkt dat de totale kantorenvorraad tussen 1991 en 2014 continu is blijven toenemen doordat er per saldo meer nieuwbouw plaatsvond dan er vraag naar was. De voorraad in gebruik wordt bepaald door de vraag naar kantoorruimte, welke sterke schommelingen kent en waarvan de groei in het afgelopen decennium aanzienlijk afgeremd is. Het verschil tussen de totale kantorenvorraad en de voorraad in gebruik is de omvang van de leegstand (figuur 10).



Figuur 10. Kantoreenvoorraad & voorraad in gebruik 1991-2014.

Bron: CPB en DTZ (eigen bewerking)

In deze figuur is te zien dat de totale voorraad en de voorraad in gebruik tot aan 2000 een redelijk gelijk verloop kenden en rond de eeuwwisseling naar elkaar toe bewogen. Dit werd veroorzaakt door een snel stijgende vraag, waardoor nagenoeg alle kantoorruimte werd opgenomen. Vraag en aanbod waren bijna in evenwicht en de leegstand was minimaal (figuur 11). Dit was echter van korte duur, want na de eeuwwisseling lopen de ontwikkelingen van de totale kantoreenvoorraad en de kantoreenvoorraad in gebruik weer snel uit elkaar. Door de vertraagde reactie aan de



Figuur 11. Leegstand als percentage van de voorraad.

Bron: BAK / PBL

aanbodkant worden veel kantoorgebouwen nog opgeleverd, terwijl de vraag alweer daalt door veranderingen in de werkgelegenheid en door het opkomst van Het Nieuwe Werken. De markt is getroffen door een typische uiting van de varkenscyclus.

Als figuur 11 nader wordt bestudeerd is te zien dat de leegstand tussen 1991 en 1994 al sterk toeneemt en dat deze stijging – met uitzondering van de periode tussen 1994 en de eeuwwisseling – is doorgezet en aan het begin van 2014 al ruim 17% van de totale

kantoreenvoorraad bedraagt. De leegstand rond de eeuwwisseling zou qua percentage volgens de theorie aan te merken zijn als frictieleegstand. Echter is deze daling in het leegstandspercentage niet het gevolg van de ruimte die nodig is om de marktwerking zijn gang te laten gaan, maar is het gevolg van de snelle toename van de vraag door het

economisch herstel in de periode 1995-2000. Vrijwel alle kantoren worden in gebruik genomen, zelfs de leegstand onder kantoorgebouwen die daarvoor al als kansloos werden bestempeld loopt terug. Dit zorgt voor optimisme bij marktpartijen en overheden, en de nieuwbouwproductie wordt opgeschroefd. Zoals hiervoor genoemd komt na de eeuwwisseling de varkenscyclus tot uiting met het op de markt komen van alle nieuwbouwprojecten en de teruglopende vraag. De nieuwe 'golf' kantoren (Barras, 2009) die op de markt komt wordt langzaam opgenomen doordat gebruikers verschuiven naar deze kantoorgebouwen. De 'kansloze leegstand' komt weer terug op de markt. In de aanbodmonitor van Neprom/DTZ wordt in 2001 gesproken over problemen van structureel overaanbod. En ook al tien jaar eerder, begin jaren '90, wordt in rapportages van EIB en de TU Delft (Zuidema & Van Elp, 2010a) gesproken over het aanbod dat niet kan voorzien in de vraag naar kwaliteit. Ook hier wordt de structurele leegstand aangestipt. In combinatie met deze gegevens zou met behulp van figuur 11 gesteld kunnen worden dat de structurele leegstandsproblematiek al ingezet is in de jaren '91-'94 en in omvang gestegen is tot op heden en dus niet een probleem is van de laatste jaren.

Door de kredietcrisis en de daaropvolgende economische crisis is deze problematiek in de schijnwerpers geplaatst. De crises zijn niet de oorzaak, zoals hiervoor blijkt, maar hebben de leegstandsproblematiek wel doen verslechteren door de dynamiek uit de markt te halen.

4. OVERHEID

4.1. OVERHEIDSOPTREDEN 1991-2014

In dit hoofdstuk wordt het overheidsoptreden in de periode 1991-2014 besproken volgens de verschillende rollen en belangen die uit het theoretisch kader voortkomen.

4.1.1. OVERHEID ALS REGELGEVER

De groeiende economie en toenemende werkgelegenheid vanaf halverwege de jaren '90 leidden aan het begin van de eenentwintigste eeuw tot 'groeidenken' onder overheden. Met betrekking tot de kantorenmarkt heeft de overheid lange tijd een zeer ruimhartig ruimtelijk ordeningsbeleid gevoerd. Het ontwikkelen van nieuwe kantoren werd gestimuleerd door gemeenten ten behoeve van de lokale economie en de eigen portemonnee. Er wordt ook wel gesproken van overoptimisme (Janssen-Jansen, 2010; Buitelaar et al., 2013). Gemeenten wilden niet achterblijven met hun plancapaciteit ten opzichte van buurgemeenten. Als een gemeente besluit geen nieuwe kantoorontwikkelingen te doen terwijl de buurgemeenten dat wel doen, leidt dit tot verliezen en een verslechterde concurrentiepositie van die gemeente. De intergemeentelijke concurrentie heeft zodoende geleid tot een ruim gronduitgiftebeleid. Typerend is ook dat de Nota Ruimte 2004 stelt dat er ten opzichte van ontwikkelingen een stimulerend in plaats van beperkend beleid gevoerd moet worden.

De regelgeving met betrekking tot de kantorenmarkt is in deze periode sterk gedecentraliseerd geweest en de eindverantwoordelijkheid ligt bij gemeenten. Dit heeft ertoe geleid dat het grotere plaatje uit het oog verloren raakt doordat gemeenten in eigen belang en onderlinge concurrentie juist een actief grondbeleid hebben gevoerd zonder goed de maatschappelijke kosten en baten te analyseren. Zoals Needham (2007) cynisch stelt: 'het doel heiligt de middelen'.

4.1.2. OVERHEID ALS MARKTSPELER

De overheid heeft altijd een belangrijke vinger in de pap gehad met betrekking tot de kantorenmarkt. Tot halverwege de jaren '90 had zij een monopolie op bouwgrond, daarna gingen ook steeds meer ontwikkelaars in een vroeg stadium al grond verwerven. Als zij grondpositie heeft is de gemeente risicodragend voor de grond zolang deze nog niet uitgegeven is aan een projectontwikkelaar. Als de grond niet wordt afgenomen heeft de gemeente een 'probleem', zij is eigenaar van de grond en krijgt te maken met renteverliezen.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.1.1. heeft de overheid een tijdlang een zeer stimulerend beleid gehad ten opzichte van nieuwe kantoorontwikkelingen omdat zij hier zelf grond- en belastinginkomsten uit verwerft. De overheid is in de periode vanaf 1995 een actieve marktspeeler geweest op de kantorenmarkt door nieuwe kantoorontwikkelingen te faciliteren.

4.1.3. OVERHEID ALS KANTOORGEBRUIKER

“Rijk stoot 1,5 miljoen vierkante meter aan kantoren af” meldt *Vastgoedmarkt* op 1 juli 2013. In het licht van de economische crisis moet ook de overheid fors bezuinigen en dat doet zij liever op vastgoed dan op werknemers, zoals blijkt uit dit artikel. Naast het feit dat er door de bezuinigingsoverwegingen steeds efficiënter met de kantoorruimte om moet worden gegaan, doet de overheid ook sterk mee met de trend van Het Nieuwe Werken. Dit leidt tot meer ambtenaren op minder ruimte. Waar de overheid tot rondom de eeuwwisseling nog 1,1 werkplek per voltijdwerknemer hanteerde is dit gedaald tot 0,7 werkplek per FTE.

4.2. ‘DUBBELE PETTEN PROBLEMATIEK’

Segeren (2007) benoemde al de ‘dubbele petten problematiek’ waar de overheid nu op strandt: ze heeft een publieke verantwoordelijkheid maar ze is daarnaast ook zelf belanghebbende. Door de economische crisis is de leegstand van kantoren in de schijnwerpers gezet en vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid wordt er naar de overheid gekeken voor oplossingsrichtingen. Een lastig dilemma in het licht van de verschillende belangen die in paragraaf 4.1. beschreven zijn.

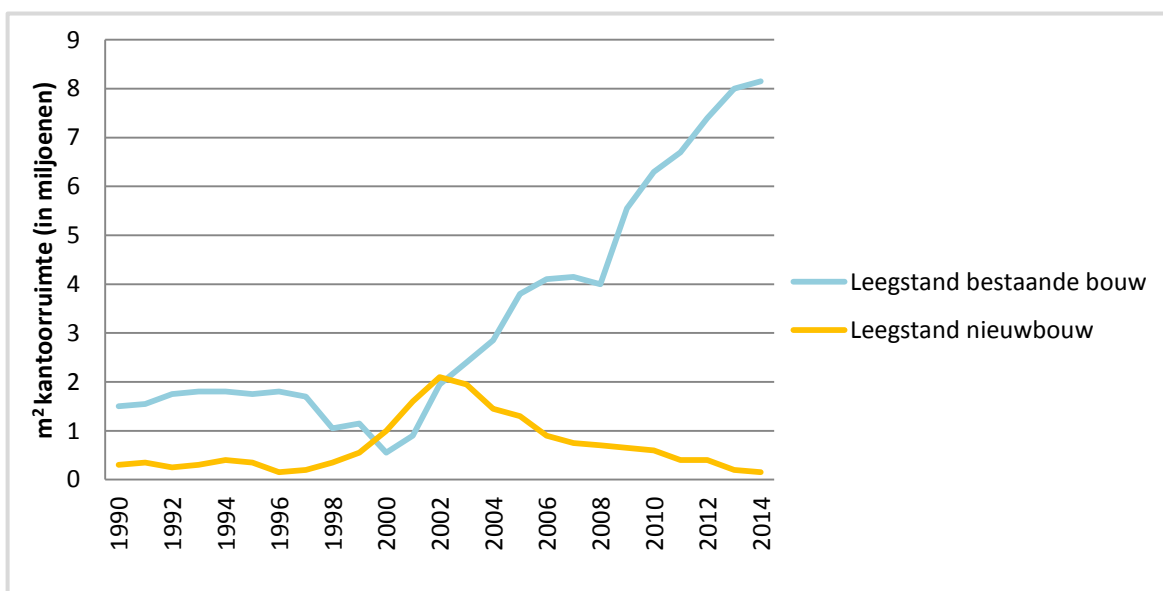
5. NIEUWBOUW VERSUS LEEGSTAND

5.1. MARKT

Zoals beschreven in paragraaf 3.1.3. kent de kantorenmarkt een verloop volgens de zogeheten 'varkenscyclus', vooral na de eeuwwisseling is dit duidelijk te merken. Door een toenemende werkgelegenheid stijgt de vraag en wordt nieuwbouw getriggerd. De reactietijd, ontwikkeltijd en bouwtijd maken dat het aanbod vertraagd reageert op de vraag. Tegen de tijd dat nieuwe kantoren opgeleverd worden is de vraag alweer gedaald en blijft er een aanbodoverschot over. Vraag en aanbod zijn geneigd naar een evenwicht toe te bewegen, maar door de trage aanpassingstijd van het aanbod is er een duidelijke varkenscyclus te onderscheiden. Volgens de theorie van systeemodynamica (Eskinasi, 2014) is hierin een systeem te onderscheiden waarin duidelijk te zien is dat oorzaken en gevolgen elkaar wederzijds beïnvloeden. Zoals Wheaton (1987) in zijn theorie stelt zijn veranderingen in leegstand een 'trigger' voor nieuwbouw. Dit klopt gezien de ontwikkelingen rond de eeuwwisseling toen de markt krap was en het zeer lage leegstandspercentage de nieuwbouwwontwikkelingen aanwakkerde. Gezien de huidige ontwikkelingen klopt dit echter niet, want door het hoge leegstandspercentage zou de nieuwbouw van kantoren compleet moeten stilvallen, wat niet het geval is. Wheaton doet echter – net als veel andere theorieën – de aanname dat het kantorenvastgoed homogeen is en gaat alleen in op de wisselwerking tussen vraag en aanbod in de kwantitatieve zin. De vintage theorie van Barras (2009) gaat juist wel in op de heterogeniteit van de kantorenmarkt en benadrukt de verschillen tussen vraag en aanbod in de kwalitatieve zin; hij gaat in op specifieke gebouw- en locatiemarken die aan de ene kant gevraagd worden en vervolgens aan de andere kant in een bepaalde periode worden opgeleverd.

Het toevoegen van nieuwe gebouwen aan de kantorenvorraad terwijl er voldoende aanbod is, is in de kwantitatieve zin zeer tegenstrijdig. In de kwalitatieve zin is het 'logisch' aangezien het aanbod probeert te voorzien in de specifieke gebruikersvraag naar bepaalde kwaliteiten van gebouwen en locaties. Het op de markt komen van nieuwe gebouwen leidt tot een versnelde economische veroudering van bestaande gebouwen. Kantoorgebruikers zullen eerder kiezen voor nieuwe gebouwen dan voor bestaande gebouwen. "Good buildings drive out bad buildings", aldus Geraedts & Van der Voordt (2003, p.2). In hoofdstuk 3 zijn de ontwikkelingen van nieuwbouw en leegstand in de periode 1991-2014 uitgebreid besproken. Interessant is nu om het aanbod (ofwel de leegstand) van nieuwe en bestaande kantoren naast elkaar te houden. Dit is afgebeeld in figuur 12. Deze figuur toont dat de leegstand in de jaren '90 vooral

bestond uit bestaande bouw en dat de leegstand van nieuwbouw minimaal was. De snelle vraagstijging tussen 1995 en 2000 leidde tot minimale leegstandscijfers rond de eeuwwisseling en veroorzaakte een enorme nieuwbouwgolf in de jaren tussen 1998 en 2002. Het gevolg hiervan is duidelijk te zien; in deze periode kent de leegstand van nieuwe kantoren even een stijging. Dit neemt snel weer af naargelang gebruikers in de jaren daarna door gaan schuiven naar de nieuwe kantoren die in de golf rond de eeuwwisseling zijn opgeleverd. Vanaf dat punt is er een duidelijke splitsing in de kantorenmarkt tussen aanbod van nieuwbod en bestaande kantoorgebouwen. In figuur 12 is te zien dat de leegstand van nieuwe kantoren bleef dalen, wat aanduidt dat ondanks de toename van de nieuwbouw tussen 2006-2008 de vraag naar nieuwe kantoren is blijven toenemen. Terwijl aan de andere kant de leegstand van bestaande kantoorgebouwen extreem is toegenomen.



Figuur 12. Leegstand van nieuwe en bestaande kantoren
Bron: BAK / EIB / NVM (eigen bewerking)

De vintage theorie verklaart de splitsing die vanaf 2002 plaats heeft gevonden op de kantorenmarkt. Gebruikersvoorkeuren zijn een grotere rol gaan spelen op de markt en het aanbod dat uit eerdere cycli is voortgekomen voldoet niet aan de specifieke gebruikersvraag van deze tijd. Extreme leegstandscijfers zijn in het verleden vaker voorgekomen op de kantorenmarkt en hoeven op zich niet zorgwekkend te zijn (Wheaton, 1987; Remøy, 2012). Echter zorgt de specifieke aard van de leegstand ervoor dat er sprake is van een structureel overaanbod. Gezien de veranderende trends in gebruikersvoorkeuren op het gebied van ruimtegebruik, duurzaamheid, locatie en dergelijke blijft nieuwbouw noodzakelijk. Dit veroorzaakt een blijvende stijging in de leegstand. Structurele leegstand duidt erop dat de marktwerking verstoord is en de

grenzen van het systeem zijn blootgelegd (Eskinasi et al., 2011). Zoals uit het theoretisch kader blijkt zal de markt de structurele leegstand pas weer opnemen als deze wordt ge-upgrade of gerenoveerd.

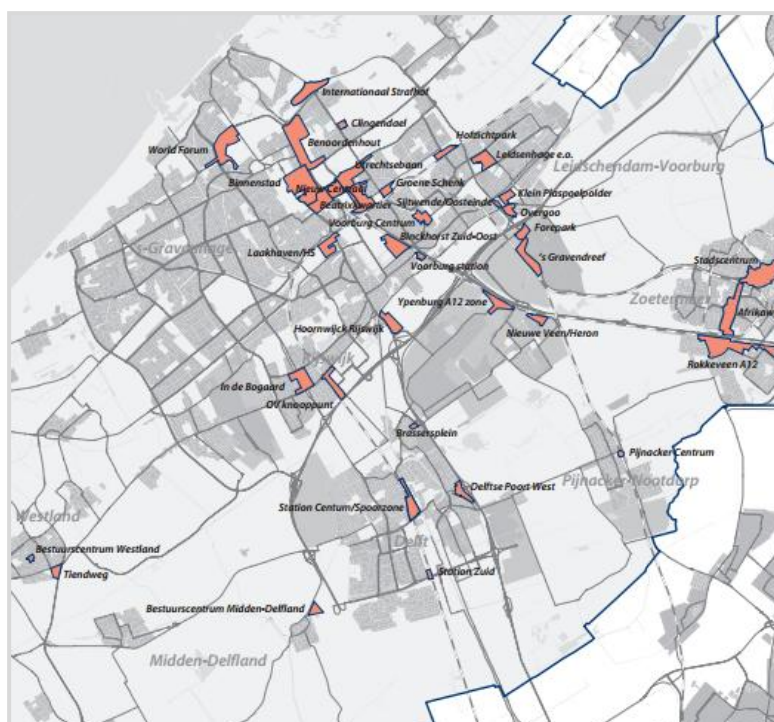
5.2. OVERHEID

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat de overheid in de bestudeerde decennia een stimulerend beleid heeft gevoerd ten opzichte van nieuwbouwontwikkelingen. Als dit in het licht wordt geplaatst van de systeemdynamica is er tevens een wisselwerking te bemerken tussen markt en overheid. De verschillende 'petten' die de overheid op heeft maakt dit tot een complexe relatie. Met de ene pet op is de overheid marktspeler (met name: gemeenten) en heeft zij belang bij nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van grond- en belastinginkomsten en baat bij een gezonde kantorenmarkt (werkgelegenheid). Dit werkt door op de markt doordat zij een stimulerend beleid voert ten opzichte van nieuwbouwontwikkelingen. Als dit vervolgens leidt tot een overaanbod en een hoog leegstandspercentage komt dit ook bij die overheid (gemeente) weer terug, aangezien dit leidt tot een slechter imago en minder goede concurrentiepositie. Ook speelt de overheid mee als kantoorgebruiker op de markt. In het kader van de bezuinigingen en Het Nieuwe Werken stoot de overheid ruim 1,5 miljoen vierkante meter kantoorruimte af, die opeens weer op de vrije markt komt. Dit werkt door in de markt met grote gevolgen voor de leegstand, wat vervolgens weer op de politieke agenda terugkomt. Met de andere pet op is de overheid regelgever en kan zij met betrekkingen tot nieuwbouwplannen een stimulerend beleid of juist een restrictief beleid voeren. Zoals gezegd heeft de overheid de afgelopen periode een ruim beleid gevoerd ten opzichte van nieuwbouwplannen. Met betrekking tot de regelgeving wordt de wisselwerking nog ingewikkelder gemaakt door het sterk gedecentraliseerde ruimtelijke ordeningsbeleid, in de afgelopen decennia hebben gemeenten de eindverantwoordelijkheid gehad over bestemmingsplannen. Door de concurrentie tussen gemeenten is weinig stilgestaan bij het bredere perspectief en het regionale belang. En ook nu de leegstandsproblematiek steeds hoger op de agenda staat is die decentralisatie te merken aangezien gemeenten niet allemaal hetzelfde tegenover het 'probleem' staan. Sommige gemeenten zijn voorstander van de markt het zelf op laten lossen en beargumenteren dat het niet zo zeer een maatschappelijk probleem is. Terwijl andere gemeenten zich wel realiseren dat zij door hun stimulerende grondbeleid medeveroorzaker zijn van de opgedreven markt en zij beschouwen de leegstandsproblematiek wel als een maatschappelijk probleem (Buck & Waaning, 2011). Een slecht functionerende kantorenmarkt duidt namelijk niet op een gezonde economie en een aantrekkelijk imago van een stad of regio (in economische maar ook visuele zin).

Met nieuwbouw heeft de overheid zich al langere tijd bemoeid, kantorenleegstand is echter pas sinds een aantal jaren een belangrijk aandachtspunt onder overheden. De maatschappelijke interesse hiervoor stijgt. Dit blijkt uit de vele artikelen die in vakbladen maar ook in de landelijke dagbladen verschijnen. Dat de leegstandsproblematiek steeds hoger op de politieke agenda komt te staan blijkt uit het 'Actieprogramma Leegstand Kantoren' dat in maart 2011 door de minister van Infrastructuur en Milieu aan de tweede kamer werd voorgelegd met als resultaat het 'Convenant aanpak leegstand kantoren' dat in juni 2012 ondertekend werd door *De Kantorentop*, waarin overheden en marktpartijen verenigd zijn om samen tot een oplossing te komen voor de kantorenleegstand. Naast De Kantorentop is er een viertal andere grote organisaties gericht op het bestrijden van leegstand: *Nationaal Programma Herbesteding*, *H-Team*, *Nationaal Renovatie Platform* en *Expertteam Transformatie Kantoren*. Met uitzondering van het Nationaal Renovatie Platform zijn deze taskforces gefinancierd met overheidsgeld. Dit getuigt van het maatschappelijk belang van het bestaan van deze organisaties en het belang van de overheid om tot een aanpak van de kantorenleegstand te komen.

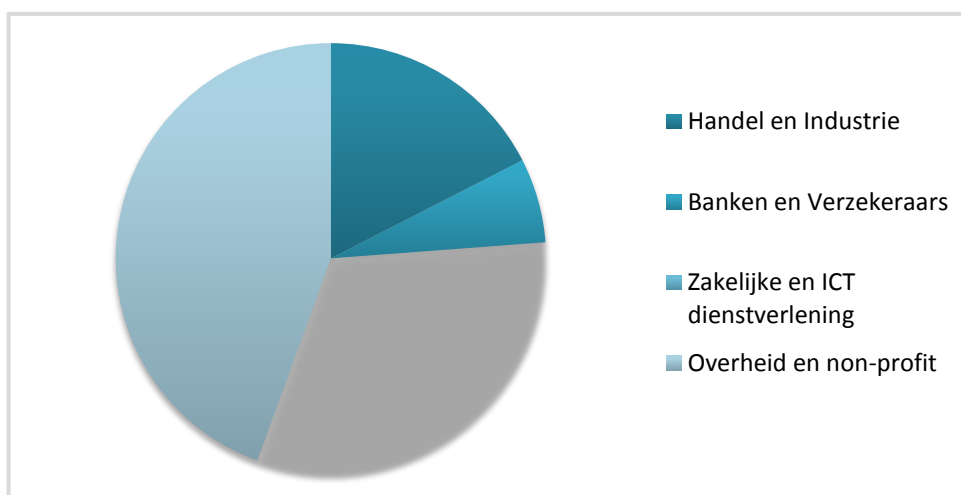
5.3. CASUS DEN HAAG

In deze paragraaf wordt ingegaan op de nieuwbouw- en leegstandsontwikkelingen in de periode 1991-2014 in de regio Den Haag. Onder de regio Den Haag worden de gemeenten Den Haag, Delft, Zoetermeer, Rijswijk, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar, Westland en Leidschendam-Voorburg verstaan. Op het kaartje in figuur 13 zijn de kantoorgebieden binnen deze regio aangegeven. De gemeente Den Haag heeft het grootste aandeel kantoorgebouwen in de totale regio, met het Beatrixkwartier als 'Central Business District' (CBD) als toplocatie.



Figuur 13. Overzichtskaart regio Den Haag
Bron: Haaglanden monitor

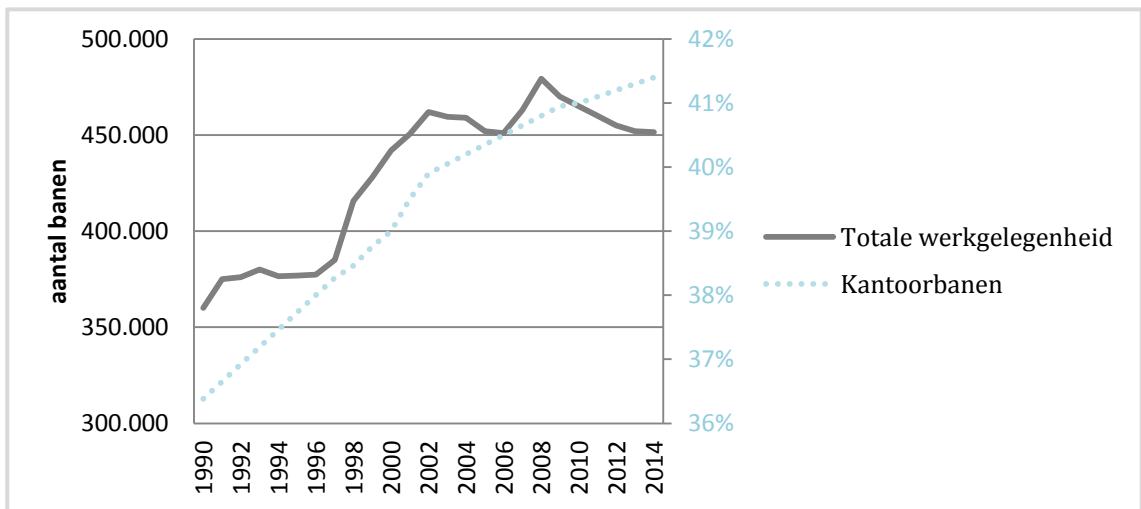
De Haagse kantorenmarkt verschilt van andere regionale kantorenmarkten door het type gebruikers en eigenaren. Vooral door het grote aandeel dat de overheid uitmaakt op de kantorenmarkt in de regio Den Haag is bepalend voor de markt. Meer dan 30% van de kantoorruimte wordt gebruikt door de overheid (figuur 14). Van deze kantoorruimte huurt zij een derde van marktpartijen en heeft zij tweederde zelf in eigendom. Dat de overheid zo nadrukkelijk aanwezig is als gebruiker en/of eigenaar op de kantorenmarkt maakt dit tot een interessante markt. Ook kent Den Haag (mede door alle overheidsgebouwen) veel kantoorgebouwen van een zeer grote omvang, zoals de omvangrijke gebouwen van Ministerie van Justitie en Ministerie van Binnenlandse Zaken (112.250m²), het gebouw van het ministerie van Buitenlandse Zaken (72.000m²) en het voormalige VROM-gebouw (80.800 m²).



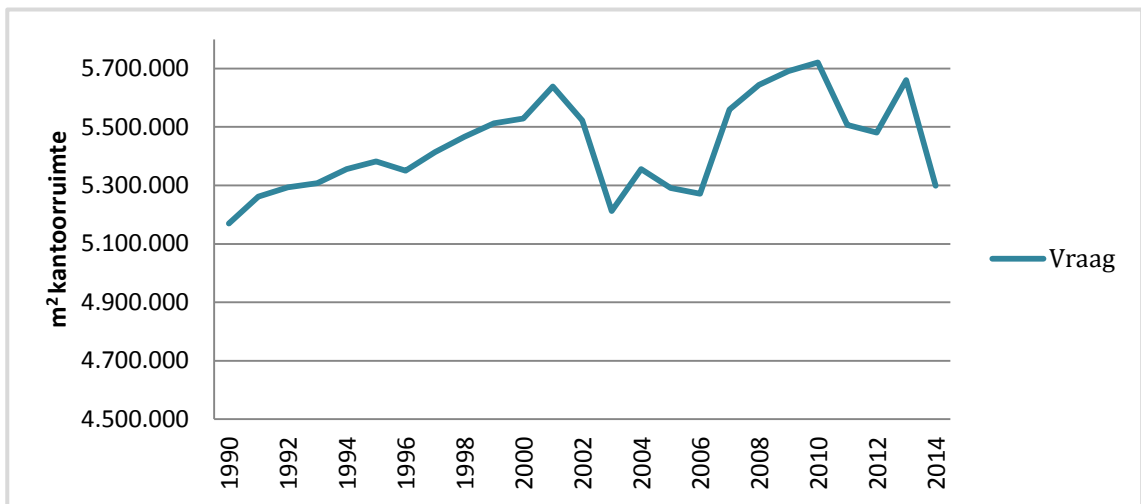
Figuur 14. Kantorenmarkt regio Den Haag naar sectoren
Bron: EIB

5.3.1. VRAAG

De ontwikkelingen van de werkgelegenheid in de jaren '90 volgen in Den Haag eenzelfde trend als de nationale werkgelegenheidsgroei. Met name tussen 1996 en 2000 groeit de werkgelegenheid zeer sterk door de economisch goede jaren. Ook het aandeel kantoorbanen in de totale werkgelegenheid neemt toe, van 38% in 1996 tot 39% in 2000. Na de eeuwwisseling blijft het aantal kantoorbanen toenemen door verdienstelijking van de economie, maar neemt de totale werkgelegenheid af. Vanaf de economische crisis in 2008 is in de regio Den Haag de grote druk van de overheid merkbaar op de werkgelegenheid aangezien zij een zeer grote werkgever is. In figuur 15 is deze ontwikkeling op de linker- en rechteras afgebeeld en de ontwikkeling van het aantal kantoorbanen is op de rechteras afgebeeld.



Figuur 15. Werkgelegenheidsontwikkeling regio Den Haag 1991-2014
Bron: Haaglanden monitor (eigen bewerking)



Figuur 16. Vraag naar kantoren regio Den Haag 1991-2014
Bron: Haaglanden monitor (eigen bewerking)

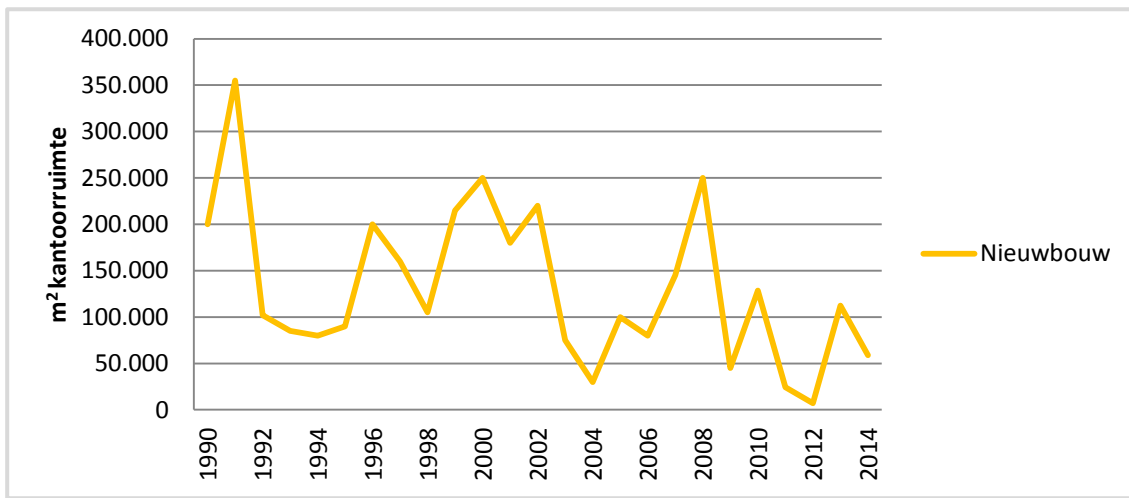
In figuur 16 is de ontwikkeling van de kantorenvraag gedurende de periode 1991-2014 te zien voor de regio Den Haag, gemeten aan de hand van de voorraad die in gebruik is. Tot de eeuwwisseling kent de vraag een toename door de werkgelegenheids groei. Na 2000 neemt de werkgelegenheid iets af en het effect daarvan op de vraag wordt versterkt door de opkomst van Het Nieuwe Werken in combinatie met bezuinigingen op ruimtegebruik door overheidsinstanties. Vanaf 2006 trekt de werkgelegenheid weer aan en ook de vraag stijgt aanzienlijk. Een aantal grote bedrijven en overheidsinstellingen zijn verantwoordelijk voor deze hoge cijfers omdat zij in deze jaren veel kantooruimte hebben opgenomen. Onder andere de Belastingdienst, Mn services, Pels Rijcken, Deloitte, CAK, APM Terminals en HTM hebben zich tussen 2006 en 2011 gevestigd in dan wel verplaatst naar een kantoorgebouw in Den Haag.

5.3.2. AANBOD

De kantorenvorraad in de regio Den Haag is in ruim twintig jaar tijd 40% toegenomen, van ruim 5,5 miljoen vierkante meter in 1991 naar ruim 7,6 miljoen vierkante meter begin 2014.

Nieuwbouw

Figuur 17 toont de nieuwbouwontwikkelingen in de regio Den Haag. De figuur toont de schoksgewijze veranderingen in het aanbod volgens de varkenscyclus. De nieuwbouw kent in 1991 een hoge piek met de ontwikkeling van het Beatrixkwartier en de



Figuur 17. Nieuwbouwontwikkelingen regio Den Haag 1991-2014

Bron: EIB / Dynamis (eigen bewerking)

binnenstad van Den Haag. Een tweede piek is te zien in 1996 wanneer er in Benoordenhout en Westbroekpark veel nieuwbouw wordt gepleegd. Ook rond 2000 is er een piek te zien betreffende de ontwikkelingen rond de Bezuidenhout en Leidschenveen-Voorburg. In 2008 is er een piek zichtbaar die voornamelijk betrekking heeft op ontwikkelingen in het centrum en rondom het Centraal Station. In 2010 is er opnieuw een piek zichtbaar die wordt bepaald door de oplevering van de kantoorgebouwen 'Haagsche Zwaan' (18.700 m²), het nieuw opgeleverde kantoorgedeelte van 'New Babylon (25.000 m²) en het nieuwe stadsdeelkantoor Escamp (22.900 m²). Tevens wordt in Rijswijk het kantorencomplex 'Da Vinci' (29.700 m²) opgeleverd. De jaren daarna wordt er weinig opgeleverd. Echter in 2013 worden de 'JuBi torens' opgeleverd. Hier nemen het ministerie van Justitie en het ministerie van Binnenlandse Zaken in plaats. De voorraad neemt door deze oplevering in een klap met 112.250 m² toe.

Plancapaciteit

In de Haaglanden Monitor (2012) staat een plancapaciteit vermeld van 299.000 m² harde bouwplannen (al in ontwikkeling / definitief) en nog 574.700 m² overige plannen tot 2015 voor de regio Den Haag. Onderdeel hiervan zijn onder andere New Babylon en de JuBi

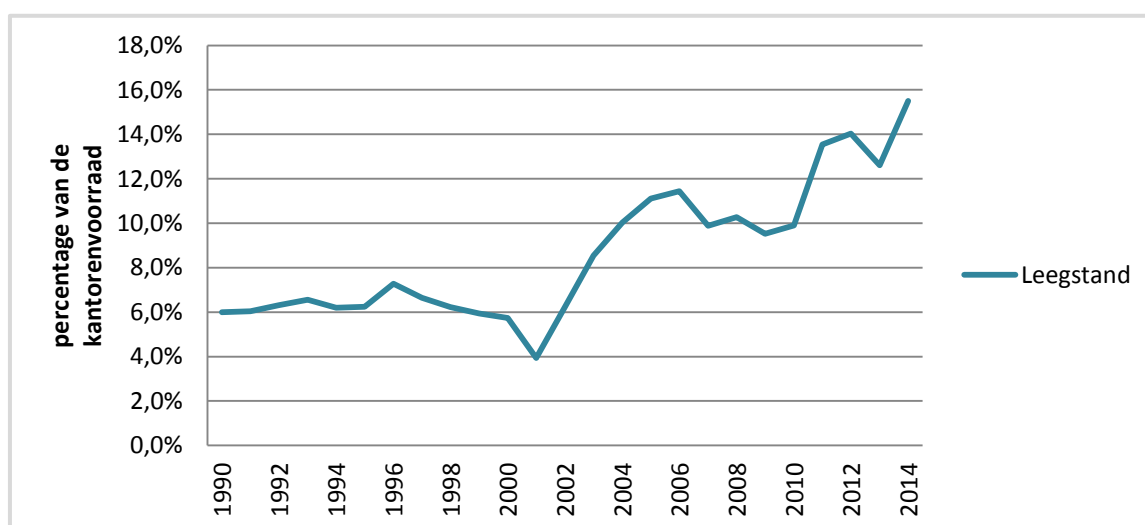
torens, die inmiddels zijn opgeleverd en de nog op te leveren Monarch III & IV in het Central Business District van Den Haag.

Onttrekkingen

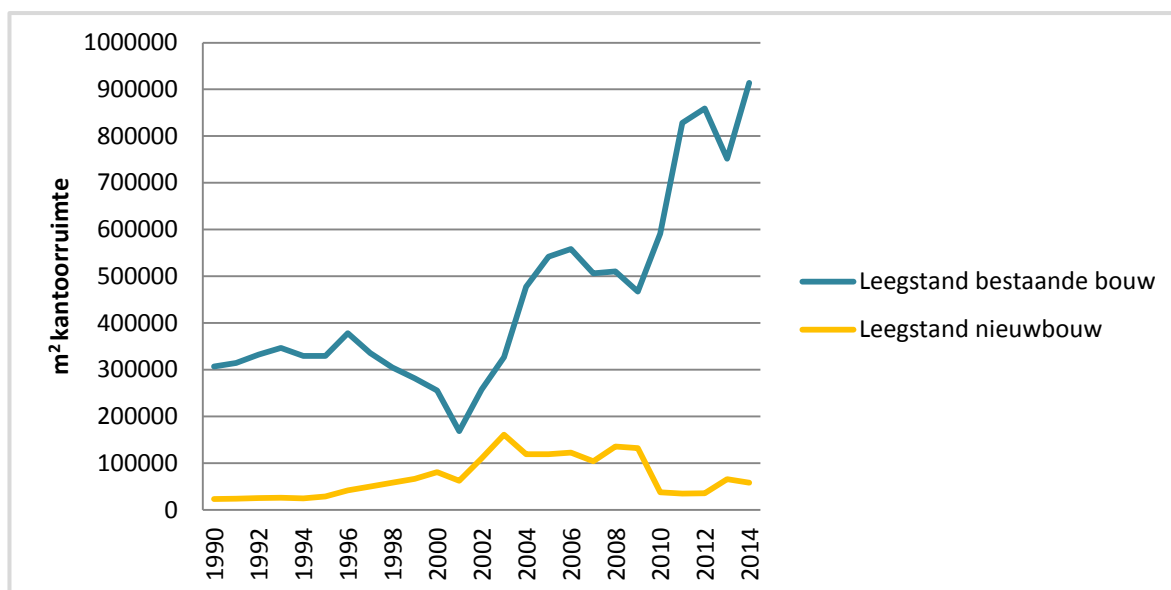
Verspreid over de periode 1991-2014 vindt er net iets meer dan 500.000 m² aan onttrekkingen aan de voorraad plaats in de regio Den Haag. Dit komt neer op iets meer dan 20.000 m² per jaar, wat per saldo niet opweegt tegen de hoeveelheid nieuwbouw en de veranderingen in de vraag. Van deze onttrekkingen is het aandeel herbestemming ongeveer even groot als het aandeel sloop.

5.3.3. LEEGSTAND

Het beschikbare aanbod schommelt tot de eeuwwisseling rond de 6 à 7 procent en kent zoals de nationale kantorenmarkt door de hoge vraag een minimale leegstand rond de eeuwwisseling (figuur 18). Na de eeuwwisseling neemt de leegstand snel toe door het afremmen van de vraag en het op de markt komen van een golf nieuwbouw, de typische uiting van de varkenscyclus die ook op de nationale kantorenmarkt plaatsvindt rond de eeuwwisseling. In 2006 trekt de vraag weer even aan, wat ook blijkt uit de lichte daling van het leegstandspercentage. Vanaf 2009 stijgt de leegstand heel snel wanneer als gevolg van de economische crisis de werkgelegenheid daalt, met een uitzondering van het jaar 2013. In dit jaar waren er twee grote kantooropnames, namelijk door CB&I en AT&T. (Dat verklaart tevens de piek in figuur 16 in dat jaar.) Hieruit blijkt duidelijk hoe beïnvloedbaar de markt is door dit soort grote spelers. Zoals genoemd is ook de overheid een zeer grote speler op de markt in Den Haag. In hoofdstuk 4 werden de plannen van de overheid benoemd om 1,5 miljoen vierkante meter kantoor af te stoten in de periode tot 2020. Voor de regio Den Haag komt dit neer op ongeveer 600.000 m². Theoretisch gezien kan dit leiden tot een forse toename van de leegstand.



Figuur 18. Leegstand als percentage van de totale kantorenvoorraad regio Den Haag 1991-2014
Bron: EIB / Dynamis (eigen bewerking)



Figuur 19. Ontwikkelingen leegstand regio Den Haag 1991-2014
Bron: EIB / Dynamis (eigen bewerking)

In figuur 19 is de leegstand van bestaande bouw en leegstand van nieuwbouw naast elkaar gelegd. De leegstand van nieuwbouw was tot 2000 extreem laag, na de eeuwwisseling komt als gevolg van de sterke toenemende vraag tussen de jaren 1996-2001 een golf nieuwbouw op de markt, wat ertoe leidt dat er even een stijging is in de leegstand onder nieuwbouw. In de jaren na de eeuwwisseling wordt deze nieuwbouw langzaam opgenomen. De leegstand van nieuwbouw in de regio Den Haag volgt een wat grilliger patroon dan die van de nationale kantorenleegstand. Mogelijk is dit te verklaren uit het feit dat in het totaaloverzicht van de Nederlandse markt de schommelingen genivelleerd worden door de verschillende ontwikkelingen op de regionale markten, terwijl voor de Haagse regio duidelijk te merken is in welke jaren grote nieuwbouwprojecten werden opgeleverd en wanneer er grote transacties plaatsvonden.

5.3.4. OVERHEIDSOPTREDEN

Overheid als kantoorgebruiker

Zoals in de voorgaande paragrafen aan de orde is gekomen heeft de overheid een belangrijk aandeel in de Haagse kantorenmarkt als zijnde groot kantoorgebruiker. Dit maakte de Haagse markt in het verleden interessant voor beleggers om in te investeren, gezien de 'veilige' belegging aangezien overheden vaak langdurige huurcontracten afsluiten. Met de berichtgeving dat de overheid 600.000 m² kantoorruimte afstoot in de regio Den Haag, waarvan een derde gehuurd is, is dit niet meer zo'n 'safe' investering. Het vrijkomen van deze overheidskantoren zou theoretisch gezien kunnen leiden tot een forse vergroting van de omvang van de leegstand. Echter in het *Investeringsprogramma*

Stedelijke Ontwikkeling 2013 wordt er met betrekking tot een groot deel van deze gebouwen gesteld dat ze niet geschikt zijn om mee te kunnen concurreren op de kantorenmarkt en eigenlijk dus al incurant zijn. Hiervoor zullen andere oplossingen gevonden moeten worden, als transformatie of herbestemming. De leegstand zal ongetwijfeld toenemen, maar hierdoor iets gedempt worden.

Overheid als regelgever

Ook in de regio Den Haag hebben de gemeenten de afgelopen twee decennia een ruim grondbeleid gevoerd. Gronduitgifte voor nieuwe ontwikkelingen was lange tijd zeer winstgevend en verzorgde een aanzienlijk deel van de overheidsinkomsten. Zoals ook op nationaal niveau is het ruimtelijk grondbeleid steeds meer verschoven van een actief naar een faciliterend beleid. Dat wil zeggen dat de overheid niet meer altijd zelf de grondposities inneemt, maar zoveel mogelijk particuliere initiatieven ondersteunt. Alleen als het in lijn met de strategische doelstellingen noodzakelijk is zal zij zelf grondpositie verwerven.

De voorraad incurante kantoorgebouwen in de regio Den Haag neemt toe – met name door het vrijkomen van grote overheidsgebouwen. In het licht van ruimtelijke overwegingen ligt hier een taak voor de overheid om sturing te bieden. Het is van belang dat deze incurante gebouwen een andere bestemming krijgen, gerenoveerd worden of gesloopt en opnieuw gebouwd worden om de publieke ruimte aantrekkelijk te houden. Door middel van regelgeving en financiële prikkels kan de overheid het onttrekkingsproces stimuleren.

Zoals in paragraaf 5.3.2. besproken is ligt er nog een ruime hoeveelheid nieuwbouwplannen op de planken voor de komende jaren. Maar of er aan al deze vierkante meter kantoorruimte nog werkelijk behoefte is staat ernstig ter discussie. In 2012 is de Rijksoverheid begonnen om de planvoorraad nogmaals te bestuderen op nut en noodzaak. Hierbij wordt kritisch gekeken naar specifieke vraag- en aanbodkarakteristieken die op verschillende locaties een rol spelen.

5.3.5. CONCLUSIE CASUS

De Haagse kantorenmarkt heeft te maken met sterke fluctuaties veroorzaakt door de grote omvang van opnamevolumes, opleveringen van nieuwbouw of juist het afstoten van kantoorruimte. De aanwezigheid van veel overheidsinstanties ligt hier grotendeels aan ten grondslag. Ook de regio Den Haag heeft te maken met een duidelijke varkenscyclus. De schoksgewijze aanpassingen van het aanbod zijn in paragraaf 5.3.2. in figuur 17 duidelijk afgebeeld. Waar dit voor de nationale markt wat minder duidelijk te

zien is omdat niet in iedere regio deze ontwikkelingen in gelijke mate plaatsvinden, is dit voor de regio Den Haag juist heel goed te zien.

De vraag naar nieuwe en hoogwaardige kantoorruimte in de regio Den Haag is hoog en veroorzaakt economische veroudering van de bestaande kantorenvorraad. Landelijke prognoses voorspellen een blijvende werkgelegenheidsgroei in de regio Den Haag tot 2020 en door verdienstelijking van de economie zal ook het aandeel kantoorbanen hierin toenemen. Door een toenemende werkgelegenheid in combinatie met de specifieke gebruikersvoorkeuren zal er vraag naar nieuwbouw blijven bestaan. Dit zal nog sterker leiden tot economische veroudering van de bestaande kantorenvorraad, en uiteindelijk ook leiden tot het ontstaan van incurante kantoorgebouwen. De Haagse verouderde of zelfs incurante kantorenvorraad krijgt nog een extra klap doordat de overheid plusminus 600.000 m² kantoorruimte afstoot, waaronder nu al een aantal gebouwen als incurant worden aangemerkt.

Voor de regio Den Haag ligt er een grote transformatie- en herbestemmingsvraag. De overheid zal hier een actieve rol in moeten spelen om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Dat de leegstand in de komende jaren nog toe zal nemen is onbetwist, maar deze leegstand biedt wellicht ook kansen. De meeste overheidsgebouwen die vrijkomen staan op aantrekkelijke locaties in het centrum van Den Haag. Het CBD van Den Haag staat in de *'Ranking Kantoorlocaties'* (JLL, 2014) op de tweede plaats en is een zeer gewilde vestigingslocatie voor grote bedrijven. De ruimte die hier vrijkomt biedt kansen voor herontwikkeling op een gewilde locatie.

6. CONCLUSIE

Dit hoofdstuk vormt aan de hand van de antwoorden op de hoofd- en deelvragen een conclusie, gevolgd door aanbevelingen voor toekomstig onderzoek.

6.1. BEANTWOORDING DEELVRAGEN

In deze thesis is de cyclische werking van de kantorenmarkt in kaart gebracht aan de hand van wetenschappelijke literatuur en is dit getoetst aan de praktijk door middel van het bestuderen van de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in de periode 1991-2014. Door theorie en praktijk naast elkaar te leggen is er geprobeerd een antwoord te vormen op de deelvragen.

- *Wat zijn de oorzaken van de huidige leegstandsproblematiek op de kantorenmarkt?*

Door de omvang én de structurele aard van de huidige leegstand wordt dit als probleem gezien, het lijkt onwaarschijnlijk dat de markt deze leegstand weer zal opnemen. Het overschot aan kantoorruimte is het gevolg van de vertraagde aanpassingstijd aan de aanbodkant. In de goede economische tijden eind jaren '90 werd nieuwbouw getriggerd en tegen de tijd dat deze projecten werden opgeleverd was de markt dusdanig veranderd – de werkgelegenheidsgroei was afgenomen – dat de vraag was gedaald. Vanaf de eeuwwisseling is een sterke stijging in het leegstandspercentage te zien. Meer nog is dit het gevolg van het feit dat gebruikersvoorkeuren veranderen, veel kantoorgebruikers passen Het Nieuwe Werken concept toe en wensen met betrekking tot soort gebouw en locatie zijn ook aan verandering onderhevig. Dit maakt dat het aanbod niet voorziet in de specifieke kenmerken waar gevraagd naar wordt. Nieuwbouw is zodoende onvermijdelijk. Door het op de markt komen van nieuwe gebouwen zal het economische verouderingsproces van de bestaande kantoorgebouwen versneld optreden, immers wordt veelal de voorkeur gegeven aan nieuwe gebouwen. De kern van het probleem ligt zodoende in de structurele aard van de leegstand: het beschikbare aanbod is niet geschikt om mee te concurreren op de markt.

- *Hoe verhoudt de theorie zich tot de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in de periode 1991-2014?*

De ontwikkelingen van de kantorenmarkt tussen 1991 en 2014 vertonen een duidelijk verloop volgens de varkenscyclus. Rond de eeuwwisseling komt dit tot uiting wanneer er veel nieuwbouwprojecten worden opgeleverd terwijl de vraag naar kantoorruimte alweer gedaald is. Dit leidt tot een snelle toename van de leegstand. Door veranderende trends

van gebruikersvoorkeuren wordt dit versterkt. De vintage theorie van Richard Barras (2009) verklaart dit verschijnsel. Elke 'golf' nieuwe kantoren die opgeleverd wordt in reactie op de bepaalde gebruikersvraag heeft specifieke kenmerken met betrekking tot de locatie en het gebouw zelf. Als de gebruikersvraag verandert zal het aanbod met de specifieke gebouwkenmerken niet meer voldoen en zal nieuwbouw onvermijdelijk zijn.

In talloze theorieën is ingegaan op de cyclische werking van de kantorenmarkt, waarin cycli uit het verleden werden beschreven met eveneens zeer hoge leegstandscijfers. In het licht van deze theorieën zou het hoge leegstandspercentage niet zorgwekkend hoeven te zijn. Echter wordt in veel theorieën uitgegaan van de homogeniteit van de markt. De ontwikkelingen tussen 1991 en 2014 tonen juist duidelijk de heterogeniteit van de markt, wat Barras uitlegt met zijn vintagetheorie. Deze theorie benadrukt de verschillen tussen vraag en aanbod in gebouw- en locatiekenmerken.

Als de kantorenmarkt bekeken wordt volgens de methode van de systeemdyamica en de voorraden, stromen en terugkoppelingsmechanisme respectievelijk ingevuld worden met het leegstandspercentage, nieuwbouwontwikkelingen en de tendens van de markt om naar een evenwicht te bewegen, blijkt dat het terugkoppelingsmechanisme niet 'werkt'. Volgens de systeemdyamica zou het terugkoppelingsmechanisme ervoor moeten zorgen dat het aanbod daalt en de vraag stijgt om tot een evenwichtssituatie te komen. Van beide is in de huidige marktsituatie geen sprake. De grenzen van het kantorencycclus-systeem lijken bereikt doordat het structurele overaanbod het terugkoppelingsmechanisme in de war schopt. Het is vrijwel onmogelijk dat het natuurlijke marktwerking het structurele overaanbod oplost zonder dat hier wordt ingegrepen door overheden of marktpartijen.

- *Hoe verhouden de cijfers met betrekking tot de ontwikkelingen van nieuwbouw zich tot de ontwikkelingen van de leegstand in de periode 1991-2014?*

In paragraaf 5.1 is de verhouding tussen de ontwikkelingen van nieuwbouw en de ontwikkelingen van leegstand geanalyseerd. In de periode 1991-2014 is doordat er per saldo meer nieuwbouw dan onttrekkingen plaatsvond het aanbod van kantoren toegenomen terwijl de vraag naar kantoren niet in dezelfde lijn is gestegen. Het toch op de markt komen van nieuwe kantoren heeft geleid tot versnelde economische veroudering van de bestaande kantorenvorraad, waarbij sommige kantoorgebouwen zelfs incurant zijn geworden en niet meer mee kunnen concurreren met het overige aanbod. In de bestudeerde periode is te zien dat gebruikersvoorkeuren een duidelijke rol gaan spelen en dat hierdoor aan de ene kant nieuwbouw gewenst blijft, terwijl aan de andere kant dit een groot effect heeft op de leegstand. Uit de verhouding tussen

nieuwbouw en leegstand blijkt de heterogeniteit van de kantorenmarkt. In de periode na de eeuwwisseling komt dit duidelijk naar voren uit het feit dat de leegstand van bestaande kantoorgebouwen snel toeneemt, maar de leegstand van nieuwe kantoorgebouwen afneemt tot bijna nul. Hieruit blijkt dat nieuwe gebouwen verkozen worden boven bestaande en dat in die zin de veranderende gebruikersvoorkeuren en daarmee de nieuwbouw drukken op de bestaande kantorenvorraad.

- *Welke rol heeft de overheid gespeeld met betrekking tot de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in de periode 1991-2014?*

Overheden hebben een lange tijd een stimulerend beleid gevoerd ten op zichte van nieuwe kantoorontwikkelingen. Aan de ene kant verkrijgen gemeenten inkomsten uit gronduitgifte en belastingen en aan de andere kant hebben gemeenten belang bij een goede lokale kantorenmarkt in het licht van het economisch beleid om bedrijven en werkgelegenheid aan te trekken. Daarnaast is de overheid zelf ook een groot kantoorgebruiker. De overheid heeft verschillende petten op als het gaat om de kantorenmarkt, zij vertegenwoordigt het maatschappelijk belang met haar wet- en regelgeving maar zij heeft ook eigen belang bij de inkomsten die voortvloeien uit gronduitgifte en bij kantooruimte voor eigen gebruik.

Het sterk gedecentraliseerde ruimtelijk ordeningsbeleid zorgt ervoor dat de eindverantwoordelijkheid van de ruimtelijke inrichting bij gemeenten ligt. Door intergemeentelijke concurrentie wilden veel gemeenten niet achterblijven bij hun buurgemeenten en zijn zij ruimhartig geweest met betrekking tot nieuwe kantoorontwikkelingen. Voor een gemeente is een gezonde kantorenmarkt van belang voor het vestigingsklimaat en het imago. Echter, het bredere perspectief en het regionale belang is hiermee lichtelijk uit het oog verloren.

De leegstandproblematiek is de laatste jaren steeds hoger op de politieke agenda komen te staan. Hieruit blijkt dat het ook steeds meer van maatschappelijk belang wordt beschouwd om tot een oplossing te komen met betrekking tot de kantorenleegstand. In 2011 is er door het ministerie van Infrastructuur en Milieu het 'Actieprogramma Leegstand Kantoren' opgesteld, waarin een plan is gemaakt voor de aanpak van de kantorenleegstand. Het kernpunt van dit actieprogramma is om alle betrokken actoren, zowel overheden als marktpartijen, met elkaar aan tafel te laten gaan om samen tot oplossingsrichtingen te komen.

6.2. BEANTWOORDING HOOFDVRAAG

Uit deze thesis komt de complexe dynamiek van de kantorenmarkt naar voren, waarin extreme schommelingen van vraag en aanbod niet uitzonderlijk zijn gezien het verleden en te verklaren zijn aan de hand van de varkenscyclus. In wetenschappelijke literatuur is veel geschreven over het zelfreinigend vermogen van de markt. Daar worden in deze thesis vraagtekens bij geplaatst gezien de huidige ontwikkelingen van nieuwbouw en leegstand.

- *Wat is het effect van nieuwbouw van kantoren op de bestaande kantorenleegstand en welke rol spelen marktpartijen en/of overheden hierin.*

De ontwikkelingen van leegstand en nieuwbouw, die bestudeerd zijn in de nationale kantorenmarkt en in de Haagse kantorenmarkt, sluiten aan bij de vintagetheorie van Barras (2009). Veranderende trends in kantoorgebruik en gebruikersvoorkeuren veroorzaken dat nieuwbouw van kantoren onvermijdelijk is. Echter, de dynamiek van de kantorenmarkt wordt verstoord door het op de markt komen van nieuwe kantoorgebouwen terwijl er een ruim aanbod aan kantoorgebouwen beschikbaar is. Gebruikers zullen eerder kiezen voor de nieuwe kantoorgebouwen dan voor bestaande kantoorgebouwen, wat leidt tot een vervroegd economisch verouderingsproces van het bestaande aanbod. Dit druist in tegen de logica van het terugkoppelingsmechanisme in de systeemdynamica, waarin het belangrijkste terugkoppelingsmechanisme van de kantorenmarkt de tendens van vraag en aanbod om evenwicht te zoeken is. De grenzen van het systeem zijn blootgelegd door de cycli die tot golven nieuwbouw hebben geleid met specifieke locatie- en gebouwkenmerken: nieuwbouw heeft een kannibaliserend effect op het bestaande kantorenaanbod.

kan-ni-ba-li-se-ren [*kannibaliseerde, heeft gekannibaliseerd*]

1 Nadelig beïnvloeden van het commerciële succes van een activiteit door het starten van een nieuwe

Bron: Taalunie (eigen bewerking)

Dit kannibaliserend effect op het kantorenaanbod werkt door op de leegstand doordat het economische verouderingsproces van kantoren versneld optreedt en hierdoor steeds meer aanbod als 'structureel' aan te merken valt. De uitwerking van het kannibaliserend effect op de leegstand is dat er steeds meer structurele leegstand is.

De complexiteit van het kantorencyclus-systeem blijkt onder andere uit het feit dat talloze aspecten van invloed zijn op nieuwbouw. Waar in veel theorieën uit werd gegaan van de

homogeniteit van de kantorenmarkt en de omvang van de vraag als drijfveer voor nieuwbouw werd gezien, blijkt in deze thesis de heterogeniteit van de markt. En wordt nieuwbouw ook gedreven door de heterogene vraag, die gekenmerkt wordt door specifieke wensen met betrekking tot locatie en gebouw. Dit maakt de leegstandsproblematiek tot een zeer complex vraagstuk. Is het een gevolg van marktfalen of overheidsfalen en wie moet het 'oplossen'? Het antwoord op deze vraag is niet eenduidig. De ontwikkelingen van de kantorenmarkt in de periode 1991-2014 tonen dat de markt zichzelf heeft opgedreven. Het overheidsoptreden in deze periode toont echter dat overheden een stimulerend ruimtelijk orderingsbeleid hebben gevoerd ten aanzien van nieuwbouwplannen en hiermee de processen op de kantorenmarkt hebben versterkt. Er is dus niet een schuldige aan te wijzen, maar er is een duidelijke wisselwerking tussen markt en overheid.

6.3. AANBEVELINGEN PRAKTIJK

Om de extreme leegstand te doen terugdringen zijn er meer onttrekkingen aan de kantoorvoorraad nodig dan nieuwbouw. Dit gebeurt nu nog in zeer beperkte mate aangezien veel gebouweigenaren afwachtend zijn, ze willen liever niet hun verlies nemen door af te waarden, maar zullen de afweging maken wat het minst verliesgevend is; doorexpluiten of afwaarderen. Op de korte termijn kan doorexpluiten en hopen op een huurder minder verliesgevend zijn dan in één klap afwaarderen. Echter op den duur zullen lang leegstaande gebouwen door de doorlopende kosten als het ware een negatief rendement veroorzaken en ook tot kapitaalvernietiging leiden. Op de lange termijn zullen gebouweigenaren er dus toch aan moeten geloven. Hier ligt een rol voor de overheid. Momenteel staat de regelgeving vaak herbestemming in de weg, de overheid zou hier flexibeler mee om kunnen gaan om tot een economisch aantrekkelijker oplossing te komen. Dit wordt bijvoorbeeld mogelijk gemaakt door de crisis- en herstelwet. Op lokaal niveau zullen overheden daarnaast meer regulerend moeten zijn met betrekking tot nieuwbouwplannen. De plancapaciteit moet nogmaals worden doorgelicht op nut en noodzaak en eventueel zullen plannen moeten worden herzien. Daarnaast kunnen lokale en regionale overheden initiëren en stimuleren dat marktpartijen met elkaar in gesprek gaan om samen tot een oplossing voor de kantorenleegstand te komen. Dit gebeurt in *De Kantorentop* al op nationaal niveau, maar hierbij zijn alleen grote marktpartijen betrokken. Van belang is dat ook op regionaal niveau deze gesprekken worden gevoerd met beleggers, financiers, eigenaren, gebruikers, provincies en gemeenten. Uiteindelijk zullen alle actoren op de kantorenmarkt een steentje bij moeten dragen aan de oplossing van de leegstandsproblematiek. Immers hebben zij allen baat bij een kantorenmarkt met een

gezonde cyclus. De overheid kan een regisserende rol hebben om dit gesprek te starten en kan door wet- en regelgeving meewerken aan oplossingsrichtingen, maar vanuit de markt zal ook actief moeten meegewerkt (Buck & Waaning, 2011).

Daarnaast ligt er op regionaal niveau een taak voor de overheid. Het gevolg van het sterk gedecentraliseerde ruimtelijke ordeningsbeleid heeft geleid tot sterke intergemeentelijke concurrentie waardoor het bredere perspectief uit het oog is verloren. Hier kunnen de provincies optreden en een coördinerende rol hebben om te zorgen dat de kantorenmarkt op regionaal niveau niet uit z'n verband treedt door de concurrentie tussen gemeenten onderling.

Voor nationaal, regionaal en lokaal niveau geldt dus dat er een taak voor de overheid is weggelegd om een regisserende rol te spelen en om vooral goed nut en noodzaak in kaart te brengen met betrekking tot nieuwbouwplannen. Zoals echter blijkt uit deze thesis is nieuwbouw onvermijdelijk en zodoende zullen overheden zich vooral moeten focussen om de leegstand samen met de markt terug te dringen.

6.4. REFLECTIE EN AANBEVELINGEN TOEKOMSTIG ONDERZOEK

Uit deze thesis blijkt dat er in de theorie en in de praktijk veel meer gekeken zou moeten worden naar de heterogeniteit van de kantorenmarkt. Wetenschappelijke theorieën gaan veelal uit van de homogeniteit van de kantorenmarkt waarin de vraag wordt gestuurd aan de hand van prijsvorming. Uit dit onderzoek blijkt de heterogeniteit van de kantorenmarkt uit de specifieke gebruikersvoorkeuren die de vraag drijven en er zou hierop in de toekomst in wetenschappelijk onderzoek dan ook meer gefocust moeten worden.

Dat de kantorencyclus een zeer complex systeem betreft is gebleken. Dit zorgt dan ook voor een complexe uitleg. Uit deze thesis komt duidelijk naar voren dat veranderende gebruikersvoorkeuren een veroorzaker zijn van het versnelde economische verouderingsproces. Het zou dan ook zeer interessant zijn om in toekomstig onderzoek meer in te gaan op die specifieke veranderingen in de vraag naar bepaalde kwaliteiten van kantoorgebouwen of -locaties. Aan de hand van interviews of panelgesprekken kunnen verschillende invalshoeken in kaart worden gebracht wat een interessant licht kan bieden op hoe de verschillende actoren omgaan met deze veranderende gebruikersvraag. In het licht van veranderende gebruikersvoorkeuren is het tevens interessant verder onderzoek te doen naar regionale kantorenmarkten die door een bepaalde soort gebruikers vaak veel van elkaar verschillen.

De methode volgens de systeemodynamica is in wetenschappelijk onderzoek nog niet veel toegepast op de werking van de kantorenmarkt. In deze thesis is de systeemodynamica gebruikt als handvat bij het in kaart brengen van de kantorencyclus-systeem, maar is er in het tijdsbestek van dit onderzoek voor gekozen om niet de volledige modellering te doen volgens dit systeem. In toekomstig onderzoek is het dan mogelijk ook interessant om een model te bouwen op de kantorenmarkt volgens de methode van de systeemodynamica.

In het licht van het gebruiken van de 'varkenscyclus' om de werking van de kantorenmarkt te verklaren zou toekomstig onderzoek dieper in kunnen gaan op de aanbodelasticiteit van kantoren. Zoals in dit onderzoek blijkt was er rond de eeuwwisseling sprake van een enorme nieuwbouwgolf, waarmee het aanbod eigenlijk sterker op de vraag reageerde dan nodig. Toekomstig onderzoek zou kunnen uitwijzen hoe er vanuit de aanbodkant omgesprongen moet worden met veranderingen in de vraagkant.

De gevolgen van de gedecentraliseerde overheid zijn gebleken in deze thesis. Een vervolgonderzoek zou dieper op de rol van de Rijksoverheid met betrekking tot de kantorenmarkt kunnen ingaan. Het is gebleken dat er een samenspel is tussen markt en overheid en dat er een omslag gemaakt moet om meer te focussen op het bestaande dan op het nieuwe. In toekomstig onderzoek zou bestudeerd kunnen worden hoe de rol van de Rijksoverheid het beste vormgegeven zou kunnen worden met betrekking tot nieuwbouwregulering, wet- en regelgeving met betrekking tot leegstand en het bevorderen van herbestemming.

7. BRONVERMELDING

7.1. STATISTIEKEN

- CBRE
- CBS
- CPB
- DTZ
- Dynamis
- EIB
- Haaglanden monitor
- JLL
- NVM
- PBL
- R. Bak
- Taalunie

7.2. LITERATUUR

Arts, P.H.A.M., J. Ebregt, C.J.J. Eijgenraam & M.J. Stoffers (2005). *De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040: Bedrijfslocatiemonitor*. CPB bijzondere publicatie 59, Centraal Planbureau, Den Haag.

Badke, W. (2014). *Research Strategies: Finding your way through the information fog*. 5^e editie, USA: iUniverse.

Bak, R.L., (2013). *Kantoren in cijfers 2013*. NVM Business, Nieuwegein.

Barras, R., (2009). *Building cycles: growth and instability*. Chisester, West Sussex: Wiley-Blackwell.

Besselaar, M., (2011). *Structurele leegstand: voorkomen is beter dan genezen*. Scriptie. Amsterdam: ASRE.

Brand-Gruwel, S. & I. Wopereis (2011). *Het doen van literatuuronderzoek*.

Brounen, D. & P. Eichholtz (2004). Demographics and the global office market-consequences for property portfolios. *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 10(3): p.231-p.242.

Brouwer, H.J., (1994). *Kantorenmarkt en stadsstructuur*. Proefschrift: Universiteit van Amsterdam.

- Brouwer, H.J., (2013). 'Marktfalen in de kantorenmarkt in Amsterdam.' *Real Estate Research Quarterly*, 12(3), p.18-p.27.
- Buitelaar, E., A. Lagendijk & W. Jacobs (2007). 'A theory of institutional change: illustrated by Dutch city-provinces and Dutch land policy', *Environment and Planning*, 2007(39), p.891-p.908.
- Buitelaar, E. (2010). 'Grenzen aan gemeentelijk grondbeleid', *Ruimte en Maatschappij*, 2(1), p.5-p.22.
- Buitelaar, E., (2013). "Padafhankelijke grondexploitatiebegrotingen: vooruit kijken via het verleden?", *Real Estate Quarterly*, 2013(april), p.24-p.31.
- Buitelaar, E., N. Sorel, F. Verwest, F. van Dongen & A. Bregman (2013). *Gebiedsontwikkelingen commerciële vastgoedmarkten, een institutionele analyse van het (over)aanbod van winkels en kantoren*. PBL, ASRE.
- Buck, R. & N. Waaning (2011). 'Kantorenleegstand, wat kan de gemeente doen', *Building Business*, 2011(augustus), p.28-p.29.
- Cheshire, P. & Hilber C., (2008). "Office space supply restriction in Britain: the political economy of market revenge", *Economic Journal*, 118(juni), p.185p.221.
- Chinloy, P., (1996). 'Real estate cycles and empirical evidence', *Journal of Housing Research*, 7(2), p.173-p.190.
- CPB (2012). *Kantorenmarkt in historisch en toekomstig perspectief*. CPB Notitie, Centraal Planbureau, Den Haag.
- DiPasquale, D. & Wheaton, W.C., (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*, Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.
- DTZ (2014). *Nederland compleet: kantoren- en bedrijfsruimtemarkt*. Amsterdam: DTZ Zadelhoff v.o.f. afdeling Research.
- DTZ/Neprom (2001). *Aanbodmonitor kantoren: een kwantitatieve en kwalitatieve aanbodanalyse*. Amsterdam: DTZ Zadelhoff
- Englund, P., A. Gunnelin, P.H. Hendershott & B. Söderberg (2005). *Adjustment in property space markets: estimates from the Stockholm office market*. In NBER Working Paper Series, Working Paper 11345. Cambridge, National Bureau of Economic Research.

- Eskinasi, M., E. Rouwette & J. Vennix (2011). *Houdini: a system dynamics model for housing market reforms*. Conference paper.
- Eskinasi, M., (2014). *Towards a housing dynamics system*. Ph.D.: Radboud Universiteit Nijmegen.
- Flowerdew, R. & D. Martin (2005). *Methods in human geography*. Pearson, Presentice Hall.
- Forrester, J.W., (1969). *Urban Dynamics*. Waltham, MA: Pegasus Communications.
- Geltner, D.M., N.G. Miller, J. Clayton, & P. Eichholtz (2007). *Commercial Real Estate Analysis and Investments*, 2^e editie, USA: South-Western.
- Geraedts, R.P. & T.J.M van der Voordt (2003). *Good buildings drive out bad buildings: an instrument for defining the lower end of the office premises market*. In Proceedings of the CIB Conference W104, Open Building Implementation, Hong Kong, Oct. 2003. Delft, University of Technology– Faculty of Architecture.
- Grenadier, S., (1995). 'The persistence of real estate cycles', *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 10(2), p.95-p.119.
- Harmsen, H. & G.M. van der Waal (2008). *De Oude kaart van Nederland. Leegstand en herbestemming*. Den Haag: atelier Rijksbouwmeester.
- Janssen-Jansen, L., (2006). 'De tragedie van de kantoren.' *Rooilijn*, 39(8), p.442-p457.
- Janssen-Jansen, L., (2010). *Ontwikkelingsbubbles en planningsdromen*. Pre-advies voor de BNSP en de Minister van Ruimte, Universiteit van Amsterdam.
- JLL (2014). *Ranking kantoorlocaties, Randstad 2040: steden als focuspunt van economische activiteit*. Editie 2014 . Amsterdam: JLL.
- Keeris, W. & P.W. Koppels (2006) Uncertainty about the vacancy rate in the Dutch office market due to the different vacancy types and stratified structure. *ERES*. Annual European Real Estate Society Conference, Weimar, Germany, Bauhaus-Universität Weimar.
- Kersten, P., (2004). "Onacceptabele leegstand?", *Rooilijn*, 2004(9), p.426-p.431.
- Koppels, P. & J.P. Soeter (2006). "The unbalanced office market." *Book of Abstracts: 13th Annual European Real Estate Society Conference*. ERES: Conference. Weimar, Germany, 2006.

Korteweg, P. (2002). *Veroudering van kantoorgebouwen probleem of uitdaging?* Utrecht, KNAG.

Korthals Altes, W.K. (2008). Actief grondbeleid betaalt zich terug. *Property Research Quarterly*, 2010(1), p.22-p.27.

Lee, D.C., A.J. Lacayo, R.H. Edelstein & Y. Dokko (1999). 'Real estate income and value cycles: a model of market dynamics.' *Journal of Real Estate Research*, 18(1), p.69-p.95.

Lokhorst, J., H. Remøy & P. Koppels (2013). Verborgen leegstand. *Real Estate Research Quarterly*, 12(3), p. 6-17.

Ministerie van Binnenlandse Zaken (2011). *Kamerstuk 31490 nr. 67*. Geraadpleegd op 30-07-2014 via <http://www.overheid.nl/overheidsinformatie/officialiebekendmakingen>.

Mulders, M. & L. Janssen-Jansen (2014). *Ruimte geven vraag regie. Over de sturingsparadox van stedelijke ontwikkeling*. Gemeente Breda/ Universiteit van Amsterdam.

Needham, B. (2004). *Doe maar streng: overheidsregels en de werking van de grondmarkt*. Geraadpleegd op 28-07-2014 via <http://www.vastgoedkennis.nl/docs/publicaties/>.

Needham, B. (2007). *Dutch land use planning: planning and managing land use in the Netherlands, the principles and the practice*. Den Haag: Sdu Uitgevers

Novy-Marx, R., (2009). Hot and cold markets. *Real Estate Economics*, 37(1), p.1-p.22.

PBL (2014). *Leegstand van winkels en kantoren neemt verder toe*. Geraadpleegd op 13-07-2014 via <http://www.pbl.nl/nieuws/nieuwsberichten/2014/>. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Rabianski (2002). Vacancy in market analysis. *Appraisal Journal*, April 2002, p.191-p.199.

Remøy, H., P.W. Koppels & H. de Jonge (2009). Keeping up appearance. *Real Estate Research Quarterly*, September 2009, p. 25-p.30.

Remøy, H. & P.W. Koppels (2012). *Structural vacancy revisited: are user demands changing?* In: Dunse, Jones and White (eds) ERES 2012 Conference Proceedings. Edinburgh, Heriot Watt University.

Remøy, H. (2012). *Out of Office*. Proefschrift: Technische Universiteit Delft.

Ris, N. (2012). Overheden kunnen nog meer doen. Leegstaande kantoren: wiens probleem is het eigenlijk? *Real Estate Magazine*, September 2012, p.16-p.19.

Rijksvastgoedbedrijf (2014). *Portefeuille en Personeel, in cijfers*. Geraadpleegd op 10-09-2014 via <http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/over-ons/organisatie>, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Saunders, M., P. Lewis, A. Thornhill, M. Booij & J.P. Verckens (2011). *Methoden en technieken van onderzoek*. 5^e editie, Amsterdam: Pearson Education Benelux.

Segeren, A., (2007). *De grondmarkt voor bouwlocaties*. Rotterdam/Den Haag: Nai uitgevers/RPB.

Steinmaier, E., (2011). *Kansen voor kwaliteit: de Nederlandse kantorenmarkt in beeld*. Amsterdam: ABN-AMRO

Tse, R.Y.C. & J.R. Webb (2003). Models of office market Dynamics. *Urban Studies*, 40(1): p.71-p.89.

Twynstra Gudde (2010). *Nationaal Kantorenmarkt Onderzoek 2010: De economische crisis voorbij?* Amersfoort: Twynstra Gudde.

Van der Gijp, B., (2009). *Vastgoedmarkten en producten: Syllabus Kantorenmarkt in Nederland*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Van der Meer, J. (2010). Naar een nieuwe kantorenmarkt: Nationaal Kantorenmarkt Onderzoek 2010. *Real Estate Magazine*, 72, p.33-p36.

Van der Voordt, T., R. Geraedts, H. Remoy en C. Oudijk (2007). *Transformatie van Kantoorgebouwen: thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.

Van Elst, K. & P. ter Hark (2003). Marktpartijen willen geen interventie bij overaanbod van kantoren. *PropertyNL*, 2003(2).

Van Gool, P., D. Brounen, P. Jager & R.M. Weisz (2007). *Onroerend goed als belegging*. 4^e editie, Groningen: Wolters-Noordhoff.

Vastgoedmarkt (2013). Rijk stoot 1,5 miljoen vierkante meter aan kantoren af. *Vastgoedmarkt*, 01-07-2013.

Wheaton, W.C. (1987). The cyclic behavior of the national office market. *AREUEA Journal*, 15(4), p.281-p.299.

Wheaton, W.C. (1999). *Real Estate Cycles: some fundamentals*. In Real Estate Economics, Volume 27, Issue 2, p. 209-230.

Wilkinson, S. & Reed, R., (2008). *Property Development*. 5^e editie, London & New York: Routhledge.

Zuidema, M., (2006). *Toenemende kantorenvraag tot 2015*. Economisch Instituut Bouwnijverheid (EIB), Amsterdam.

Zuidema, M. & M. Van Elp (2010a). *Kantorenleegstand: Probleemanalyse en Oplossingsrichtingen*. Economisch Instituut voor de Bouw, Amsterdam.

Zuidema, M. & M. Van Elp (2010b). *Kantorenleegstand: Analyse van de marktwerking*. Economisch Instituut voor de Bouw, Amsterdam.