

Het oude denken belemmert herstel kantorenmarkt

23-01-2011 13:18

2011 is bijna een maand oud en er is weer een hoop rumoer in onze sector. Aan de ene kant semi-positieve cijfers over de woningmarkt en aan de andere kant voornamelijk veel nieuws over oplopende leegstand van kantoren. De onlangs gepubliceerde cijfers van DTZ Zadelhoff over die markt waren op z'n zachtst gezegd negatief. Er wordt weer druk gepraat over herstel van de markt. Maar gaat dat überhaupt gebeuren?

Alle cijfers die de gerespecteerde partijen de afgelopen maanden naar buiten brachten waren gitzwart. Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw staat 13% van de kantoorruimte in Nederland leeg. ING maakte onlangs bekend dat de opname van kantoorruimte met 16% is gedaald ten opzichte van een jaar eerder en dat er op dit moment in totaal 6,2 miljoen m² leegstaat. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu gaat zelfs uit van 16% leegstaande kantoorruimte: 6,7 miljoen m², waarvan 3 miljoen m² langer dan drie jaar. En als laatste 'nieuwsfeit' het recente DTZ-rapport: van de huidige voorraad van circa 46,8 miljoen vierkante meter staat 6,5 miljoen vierkante meter fysiek leeg, ofwel 13,9%. Daarnaast wordt de verborgen leegstand op nog eens zo'n 2 miljoen vierkante meter geschat. Veel bedrijven beschikken dus ook nog eens over veel ongebruikte ruimte.

Herstellen of hervormen?

De cijfers zijn inmiddels wel bekend. Het rapport van DTZ is wat dat betreft een herhaling van wat we allang weten. En ik blijf mij daarom verbazen over hoe lang we dit al weten en hoe weinig we er aan hebben kunnen (of willen) veranderen. Een googlerondje op 'leegstand kantoren' levert honderden resultaten op zoals bijvoorbeeld dit oude FEM Business artikel uit 2006:

<http://archieff.fembusiness.nl/2006/06/24/nummer-25/Vastgoed-Beleid-lege-kantoren-ontbreekt.htm>

Andere cijfers, maar dezelfde boodschap. Het gaat slecht! En de berichten gaan nog verder terug. De praktijk wijst dus uit dat de politiek en de vastgoedsector al heel lang problemen zien, er vooral heel veel over praten, maar niet tot constructieve oplossingen komen. Maar waarom? Waarschijnlijk omdat vrijwel elke oplossing voor dit grootschalige probleem pijn doet. Ik heb altijd geleerd dat je een pleister er in een keer vanaf moet trekken om zo weinig mogelijk pijn te lijden. Wat er nu - en al jaren - gebeurt, is het tergend langzaam verwijderen van die pleister. Wie nu nog gelooft dat over een jaar of twee alle leegstandsproblemen wel weer opgelost zijn, is niet meer van deze wereld. Alle facetten die met werken - en dus met het gebruik van kantoorruimte - te maken hebben, spreken een herstel van de kantorenmarkt tegen. En toch adviseert zelfs DTZ in dezelfde week van het spraakmakende rapport energiebeheerder Enexis om twee nieuwe kantoren te bouwen?!

Work your way

Inmiddels hebben mensen de term Het Nieuwe Werken een beetje te vaak voor hun kiezen gehad. Nieuw is het namelijk niet meer. Al jaren kiezen mensen ervoor om flexibeler om te gaan met werken. Bij ons hebben we het liever over 'Work your way'. Maar hoe je het ook wilt noemen, het oude beeld van een bedrijf, het kantoor en medewerkers die daar de hele dag op een vaste plek zitten is niet meer van deze tijd. Laat staan van de tijd die nog komen gaat. Alle bedrijfjes die nu opgericht worden en wellicht wel de KPN's, Deloitte's of UPC's van de toekomst zijn, groeien op met een hele andere visie op werken en zullen veel beter de balans tussen werk en privé weten te vinden. Die ontwikkeling maakt alleen al dat je niet kan verwachten dat het 'oude' kantoordenken in de toekomst weer succesvol zal zijn.

Overigens is dat ook een ontwikkeling die politieke steun lijkt te krijgen. Eddy van Hijum van het CDA en Ineke van Gent van GroenLinks hebben onlangs een initiatiefwet ingediend die werknemers het recht moet geven op flexibele en wisselende werktijden en -plekken. Met deze initiatiefwet willen zij werknemers meer zeggenschap

geven over de invulling van hun werkdagen, zodat zij hun werk beter kunnen afstemmen met andere activiteiten. Een interessant initiatief. Naast deze werktrends is het ook zo dat alles nog steeds gebaseerd wordt op groei, terwijl de beroepsbevolking voorlopig niet meer groeit (dit is de prognose tot 2040). We hebben dus ook nog eens minder plekken nodig in de nabije toekomst.

"Work does not happen at work"

Er wordt naar aanleiding van alle onderzoeken weer gepleit voor een overleg met vastgoedadviseurs en de overheid over wie de belangrijkste rol heeft bij het aanpakken van de leegstand. Ik ben erg benieuwd wat daar het resultaat van wordt. Mijns inziens is de slogan 'een beter milieu begint bij jezelf' hier op zijn plaats. Als iedereen die betrokken is bij het probleem eerst zelf aanvaardt dat de wereld verandert, de oude denkbeelden overboord gooit en zijn eigen steentje bijdraagt, dan komen we in ieder geval in beweging. En dat is juist waar het tot nu toe aan ontbreekt: beweging. Als je alles hetzelfde blijft doen zal er aan de uitkomst niets veranderen.

Tot slot verwijs ik jullie ter inspiratie graag naar de presentatie van innovator en productiviteitsexpert Jason Fried op innovatie-event TEDxMidWest met de mooie titel: "Why work doesn't happen at work". Een inspirerende visie op Het Nieuwe Werken, of hoe je het ook wilt noemen.
<http://925.nl/archief/2010/12/07/het-kantoor-is-de-slechtste-werkplek>

Eduard Schaepman, algemeen directeur Regus Benelux