



Meer kantoren dan banen

Auteur(s):

Eichholtz, P.

De auteur is verbonden aan de Universiteit Maastricht en de Universiteit van Amsterdam.

P.Eichholtz@berfin.unimaas.nl

Verschenen in:

ESB, 87e jaargang, nr. 4389, pagina 899, 13 december 2002

Rubriek:

Prikkel

Trefwoord(en):

De Nederlandse kantorenmarkt zakt weg in een steeds diepere crisis. De opname van nieuwe kantoorruimte lijkt ieder kwartaal te dalen, terwijl het aanbod bijna overal nog onverdroten doorgroeit. In alle steden lopen de leegstandpercentages zeer snel op, met Amsterdam en Eindhoven aan kop: de leegstand is daar nu al tien procent of meer. Twee jaar geleden was dit nog circa twee procent.

Dat ziet er slecht uit. Toch beweren veel vastgoedpartijen dat we even de tanden op elkaar moeten zetten, maar dat de problemen snel opgelost zullen zijn als de economie weer aantrekt. Daarbij wordt dan verwezen naar de kantorenmarktcrisis van begin jaren negentig, die ook gepaard ging met een sterk stijgende leegstand en dalende kantoorhuren. De mensen die toen vertelden dat het lang zou duren voor de crisis voorbij zou zijn, bleken het bij het verkeerde eind te hebben: de economie ging weer lopen, men bouwde tijdelijk wat minder en in een paar jaar tijd was de leegstand omgeslagen in krapte. Nu zal het echter anders gaan.

De vraag naar kantoorruimte wordt gedreven door de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. Daarbij gaat het met name om de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de dienstensector, want grosso modo betekenen banen in die sector extra werkplekken in een kantoor. De werkgelegenheid in de dienstensector is dan ook de belangrijkste lange-termijn indicator voor de ontwikkelingen op de kantorenmarkt.

Als we kijken naar de aantallen mensen die werkzaam zijn in de dienstverlening, dan blijkt er sprake te zijn van een trendmatige groei. In de tien jaar van eind 1991 tot en met 2001 zijn er volgens het cbs bijna anderhalf miljoen banen bijgekomen in de Nederlandse dienstensector. Aangezien voor al die banen werkplekken nodig waren, was de leegstand van begin jaren negentig snel verdwenen.

Op basis hiervan zou men bijna concluderen dat de huidige crisis inderdaad snel voorbij zal zijn als de economie weer aantrekt en de werkgelegenheid zijn trendmatige groeipad weer oppikt. Maar er is méér. De werkgelegenheidsontwikkeling is maar één kant van de medaille. Aan de andere kant moet rekening worden gehouden met de groei van de beroepsbevolking. In de jaren negentig werden er niet alleen veel banen gecreëerd, maar groeide ook de beroepsbevolking zodanig dat al die banen konden worden opgevuld.

Het is zeer twijfelachtig of dat in de komende jaren ook het geval zal zijn, aangezien de bevolkingsgroep van 20 tot en met 64 jaar, die sinds de oorlog gestaag gegroeid is, volgens het cbs nu stopt met groeien. Naar verwachting zal het aantal mensen dat de pensioengerechtigde leeftijd bereikt vanaf nu ongeveer even groot zijn als het aantal mensen dat zich nieuw aanmeldt op de arbeidsmarkt. Dat heeft een belangrijke implicatie. Zelfs als de economie weer even spectaculaire prestaties zou gaan leveren als in de afgelopen tien jaar leidt dat niet automatisch tot een toenemende vraag naar kantoorruimte. Er zullen domweg geen mensen zijn om alle banen te vervullen.

Natuurlijk zouden zaken als latere pensionering en toenemende immigratie toch kunnen leiden tot groei van de beroepsbevolking en wellicht is het zelfs mogelijk dat we de ontwikkelingen in de wao zodanig weten om te buigen dat er sprake zal zijn van uitstroom. Daarbij zal het naar verwachting echter niet om hele grote aantallen mensen gaan: als de pensioenleeftijd wordt verhoogd is het maar zeer de vraag of dat zal leiden tot massaal langer doorwerken. Terwijl de pensioenleeftijd nu 65 is, werken er weinig mensen na hun 62ste. Wat betreft immigratie heeft het Nederlandse bedrijfsleven in het verleden laten zien dat het arbeidskrachten opzoekt en binnenhaalt als ze in Nederland niet te vinden zijn. Dat zal in de toekomst ook gebeuren, maar het politieke klimaat maakt een grote toestroom van nieuwe immigranten onwaarschijnlijk. Voor ombuigingen in de wao, tenslotte, geeft een blik op het verleden weinig hoop voor de toekomst.

Kortom, het lijkt erop dat al deze factoren nog wel tot enige groei van de beroepsbevolking kunnen leiden, maar dat die groei beperkt zal zijn. Het ziet er niet naar uit dat we de komende tien jaar opnieuw anderhalf miljoen nieuwe werkplekken nodig zullen hebben.

De crisis op de kantorenmarkt zal ditmaal dus niet worden opgelost door een explosie in de vraag naar werkruimte zoals we die in de jaren negentig hebben gekend. Deze keer zal een beperking van het aanbod de markt in evenwicht moeten brengen, maar het ziet er niet naar uit dat dit snel zal gaan gebeuren. Een rondje a10 laat helaas nog steeds een verbluffende hoeveelheid bouwkransen zien.

Kortom, het is tijd voor bezinning in de vastgoedwereld. Projecten die nog kunnen worden bevroren, dienen zo snel mogelijk het vriesvak in te gaan. En gemeenten met ambitieuze plannen voor kantorenparken kunnen die plannen veelal aan de versnipperaar voeren.

