

Grootstedelijke
kantoorlocaties

afbreken of bijbouwen?



Jan Noorda

Colofon

Naam J.J. (Jan) Noorda BBE
Adres Van Hasseltlaan 1
Postcode 2625 HA
Plaats Delft
Telefoon +31 6 53 20 30 09
Email j.j.noorda@gmail.com
j.j.noorda@student.tudelft.nl
LinkedIn <http://lnkd.in/-pfEWT>
Studienummer 4151828



Onderwijsinstelling: Technische Universiteit Delft
Faculteit Bouwkunde
Departement Real Estate & Housing

Julianalaan 134
2628 BL Delft
Telefoon (015) 278 98 05
E-mail: info@tudelft.nl

1e mentor: ir. M.H. Arkesteijn MBA
m.h.arkesteijn@tudelft.nl

2e mentor: drs. P.W. Koppels
p.w.koppels@tudelft.nl

Afstudeer lab: Real Estate Management

Lab begeleider: Dr. D.J.M. van der Voordt
d.j.m.vandervoordt@tudelft.nl

V o o r w o o r d

Voor u ligt het onderzoeksvoorstel van Jan Noorda, aangaande het afstuderen aan de TU Delft, faculteit Bouwkunde, master Real Estate & Housing. Het schrijven van het onderzoeksvoorstel is een traject geweest met vele veranderingen en sessies van overleg met docenten, praktijkexperts en medestudenten. Het schrijven van dit onderzoeksvoorstel heb ik als spannend en zeer leerzaam ervaren. De zoektocht naar datgene wat ik zelf leuk en interessant vind om te onderzoeken en de connectie met de huidige vraagstukken in de wetenschap en praktijk was uitdagend. Nieuwe openingen heb ik gevonden om mijn kennis te verrijken en het vakgebied met de onderwerpen die daarin spelen te doorgronden.

Ik had dit rapport niet kunnen maken zonder de begeleiding van mijn mentoren. Die mij in alle overleggen vele stappen verder vooruit hebben geholpen en de juiste mix van enthousiame en kritiek met zich mee hebben gebracht. Ik wil ze daarvoor dan ook hartelijk bedanken.

Samenvatting

“De grote omvang van de structurele leegstand van kantoren in Nederland neemt problematische vormen aan. Een hoge structurele leegstand is verspilling van ruimte en kapitaal en is ook voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling nadelig. Dit moet met vereende krachten worden aangepakt!”

Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2011) Kamerstuk: Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren d.d. 07-03-2011

De eerste stap in het oplossen van de problematische kantorenleegstand is het inzichtelijk maken van de leegstand. In de praktijk wordt dit al gedaan door onder andere DTZ en andere marktpartijen. Kantorenleegstand wordt hierin vaak per kantoorlocatie aangeduid of zoals in verschillende studies naar locatienmerken. Gemeenten communiceren daarentegen in hun nota's over ruimtelijk beleid vaak met behulp van kantoorlocatie typen. Het gebruik van typologieën in het ruimtelijk beleid heeft vaak als doel ruimtelijke ontwikkelingen te sturen (Vries et al 2006). Kantoorlocatie typen worden gebruikt om de kantorenmarkt te segmenteren. De segmentatie van de kantorenmarkt in typen maakt het verschil in kantoorlocaties tot de verbeelding spreken. De typen die in gemeentelijke nota's worden beschreven voldoen het beste en zijn het meest compleet. Echter wordt de leegstand nog niet duidelijk in kaart gebracht naar die gemeentelijke kantoorlocatie typen in de nota's en beleidsplannen. Daarnaast zijn de nota's en beleidsplannen beperkt tot één enkele stad. Dit terwijl de structuurvisie infrastructuur en milieu voorschrijft dat “de Randstad als geheel tot een topregio moet worden versterkt” (IenM, 2012). Het is dus van belang een algeheel inzicht te geven in kantorenleegstand naar generieke grootstedelijke kantoorlocatietypen. Grootstedelijke kantoorlocaties zijn de kantoorlocaties die zich bevinden in de vier Nederlandse grootstedelijke agglomeraties Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

Probleemstelling: Er is een structureel hoge leegstand in de Nederlandse kantorenmarkt en niet voldoende koppeling tussen leegstandscijfers en grootstedelijke kantoorlocatie typen.

Centrale onderzoeksvraag: Wat is de structurele leegstand op kantoorlocatie typen in Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam en hoe kan die verbeterd worden?

Deelvragen

1. Welke grootstedelijke kantoorlocaties en typen worden onderscheiden?
2. Wat is de geografische afbakening van de grootstedelijke kantoorlocaties?
3. Wat is de verdeling van de kantoorvoorraad over grootstedelijke kantoorlocaties?
4. Wat is de hoeveelheid leegstand op grootstedelijke kantoorlocatie typen?
5. Zijn er significante verschillen in het leegstandspercentage tussen locatietypen?
6. Wat zijn de strategische consequenties van leegstand op kantoorlocatie typen voor het ruimtelijk beleid?

Doel: Het doel van dit onderzoek is: Inzicht creeëren in leegstand op grootstedelijke kantoorlocatie typen, om de problematiek van kantorenleegstand tot de verbeelding te laten spreken en te gebruiken om het ruimtelijk beleid te vormen die deze problematiek oplost.

Resultaat

Het resultaat van dit onderzoek is in eerste instantie een duidelijk inzicht in de kantorenleegstand op grootstedelijke kantoorlocaties. Deze kantoorlocaties zijn onderverdeeld in grootstedelijke kantoorlocatietypen. Aan de hand van een kwantitatieve analyse wordt de voorraad kantoorruimte inzichtelijk gemaakt. Onder 'voorraad' wordt hier het totale oppervlak kantoorruimte bedoeld. Hieronder vallen zowel de momenteel in gebruik zijnde vierkante meters als de leegstaande. Het inzicht in leegstand naar type kantoorlocatie kan worden gebruikt om een oordeel te geven over bepaalde soorten locaties en de omvang van de problematiek van kantoorleegstand. Na het eerste beschrijvende deel kan hier verder op in worden gegaan door de resultaten te analyseren en de vervolgstappen van de verdeling van de grootstedelijke kantorenleegstand naar type locatie op te zetten en een aanzet te geven naar een nieuwe strategie om de structurele leegstand op grootstedelijke kantoorlocaties te verbeteren.

Aan de hand van het theoretisch raamwerk en de aanleiding van dit onderzoek zijn er een aantal verwachtingen opgesteld met betrekking tot de onderzoeksresultaten:

- Er zijn significante verschillen zichtbaar in leegstandpercentages tussen typen kantoorlocaties.
- Met name bedrijventerreinen bevatten een hoge hoeveelheid kantorenleegstand.
- Het is de verwachting dat de komende jaren een reductie van kantooraanbod nodig is om de leegstandproblematiek op te lossen. Deze reductie zal met name op bedrijventerreinen, in woonwijken en op centrumlocaties plaatsvinden.
- De toplocaties en centrum-toplocaties zullen significant verschillen ten opzichte van de andere kantoorlocatie typen en zullen nauwelijks leegstand bevatten. Deze locaties zullen de komende jaren hun kantorenavoorraad uitbreiden.

Kantoorlocatietypen

Literatuurstudie naar kantoorlocatietypen heeft geresulteerd in onderstaand eindoverzicht. Hieruit is de conclusie getrokken dat de locatie typen die de grootstedelijke gemeenten omschrijven overeen komen met de typen die in de literatuur zijn beschreven. De typen uit de literatuur bestrijken echter alleen samen de volledige typologie van de gemeenten en daarom kan worden geconcludeerd dat de gemeentelijke typologie de meest complete is en gebruikt zal worden in de verdere uitwerking van dit onderzoek.

De typen worden in dit onderzoek gekoppeld aan leegstand om vervolgens een uitspraak te doen over het toekomstige voorraadbeleid van kantoren op grootstedelijke kantoorlocaties.

Gemeentelijke typen	Algemene typen uit Literatuur
Toplocatie	<i>Randstedelijk metropolitaanse</i>
Centrum-toplocatie	<i>Centrum metropolitaans/ Centrum station</i>
Centrumlocatie	<i>Centrum hoogstedelijk</i>
OV-Knooppuntlocatie	<i>OV-knooppunt kantorenparken</i>
Snelweglocatie	<i>Ringweg kantorenparken</i>
Woonwijk-kantoorlocatie	<i>Rand centrum ondersteunend.</i>
Bedrijventerrein-kantoorlocatie	<i>Bedrijventerreinen</i>
Kennislocatie	-

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

1.2 Afbakening

1.3 Probleemstelling

1.4 Vraagstelling

1.5 Resultaat

1.6 Relevantie, doelgroep en motivatie

1.6.1 Relevantie

1.6.2 Doelgroep en toevoeging

1.6.3 Persoonlijke motivatie

1.7 Onderzoeksdoel

1.8 Onderzoeksidee

1.9 Methodologie

1.9.1 Deelvraag 1

1.9.2 Deelvraag 2

1.9.3 Deelvraag 3 & 4

1.9.4 Deelvraag 5

1.9.5 Deelvraag 6

1.10 Onderzoeksontwerp

1.11 Begeleiding

1.11.1 Eerste mentor

1.11.2 Tweede mentor

1.12 Limitaties

1.13 Onderzoeksthema

1.14 Planning en proces

1.15 Hypothese

2. Theoretisch kader

2.1 Geschiedenis kantoren en kantoorlocaties

2.2 Kantoorlocatie typologie

2.2.1 Verantwoording genanalyseerde typologieën

2.2.2 Typologie Van den Hoek (2007)

2.2.3 Typologie Jones Lang LaSalle (2013)

2.2.4 Typologie Annali (2010)

2.2.5 Typologie Stec Groep (2013)

2.2.6 Typologie EIB (2011)

2.2.7 Vergelijking van typologieën

2.3 Gemeentelijke kantoorlocatie typologie

2.3.1 Vergelijking van gemeentelijke kantoorlocatie typologieën

2.4. Conclusie kantoorlocatie typen

2.5 Toekomstige scenario's

2.5.1 Gemeentelijke scenario's

2.5.2 DAS-frame

2.5.3 Gemeentelijk voorraadbeleid

2.6 Grootstedelijke kantoorlocaties en typen

Literatuur

Planning en inhoud eindrapport

Bijlagen

Inleiding



“De grote omvang van de structurele leegstand van kantoren in Nederland neemt problematische vormen aan. Een hoge structurele leegstand is verspilling van ruimte en kapitaal en is ook voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling nadelig. Dit moet met vereende krachten worden aangepakt!”

Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2011) Kamerstuk: Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren d.d. 07-03-2011

1.1 Aanleiding

De commotie rondom de hoeveelheid leegstaande kantoren is ontstaan door de aanbodgerichte bouw in de economische goede jaren '90. Deze economie zorgde ervoor dat er veel vraag was naar kantoorruimte en daardoor kon er snel veel gebouwd worden. “Vooral vanaf 1995 is er sprake van grote krapte op de Nederlandse kantorenmarkt. De economie is op stoom, terwijl ontwikkelaars van kantoorruimte de groei in vraag nauwelijks kunnen bijhouden” (ABN AMRO, 2011). Door de stijgende kantoorwerkgelegenheid bleef de vraag naar kantoorruimte stijgen en werd daar ook op geanticipeerd door ontwikkelaars. Rond 2000 stagneert echter de kantoorwerkgelegenheid drastisch en is er een overschot aan kantoorruimte. In principe was dit geen probleem, omdat de bouw van nieuwe kantoorruimte theoretisch geleidelijk mee kon bewegen met de kantoorwerkgelegenheid, echter werkte dit in de praktijk anders. Namelijk veel kantoorontwikkelingen werden op risico's ingezet door de snelle groei in vraag tot 2000, naar aanleiding van de eerder genoemde krapte. “Wanneer deze gebouwen rondom 2000 uiteindelijk werden opgeleverd, was het economisch weer omgeslagen: de uitbreidingsvraag van de gebruiker was ingezakt en daardoor was de spreekwoordelijke varkenscyclus is een feit.”* (ABN AMRO, 2011) Het gevolg van deze varkenscyclus is vandaag de dag te zien door de groeiende hoeveelheid leegstand en een mismatch tussen vraag en aanbod. In vele marktanalyses en nieuwsberichten omtrent de kantorenmarkt komt de bezorgdheid over het groeiende leegstandscijfer naar voren. Bovenstaand citaat van het ministerie van Infrastructuur en Milieu bekrachtigt deze bezorgdheid. Eind 2012 bedroeg het leegstaande kantoor vloeroppervlak 16%. Een jaar eerder was dit nog zo'n 14% (DTZ, NVM, R.Bak), terwijl dit percentage eind jaren '90 nog 5% was. De conjunctuur van toenemende leegstand lijkt inmiddels structurele vormen aan te nemen en is daarom groot onderwerp van discussie en aanleiding voor onderzoek. Om de trend van groeiende leegstand te doorbreken is op 27 juni 2012 het 'convenant aanpak leegstand kantoren' ondertekend door het Rijk, koepelorganisaties en brancheorganisaties, naar aanleiding van het in 2011, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu aangeboden Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren. Met als doel het bereiken van een goed functionerende kantorenmarkt. (IenM, 2012)

In een meeting met mw. ir. M.H. Arkesteijn, universitair docent aan de TU Delft en voorzitter van Corenet Global Benelux wordt meer duidelijk over het Actieprogramma Leegstand Kantoren. Deze laatste genoemde organisatie is één van de deelnemende partijen van het 'convenant aanpak leegstand kantoren'. In samenwerking met Facility Management Nederland (FMN) onderzoeken zij binnen het convenant specifiek de wensen van kantoorgebruikers. Zij constateerden al dat de vastgoedmarkt transformeert van aanbodgericht naar vraaggestuurd. Kantoren worden pas gebouwd als daar vraag naar is. Verder schrijven ze hierover: ‘De leegstand van de kantoren kan alleen aangepakt worden als eindgebruikers samen met de overheid en andere marktpartijen de handen ineen te slaan en over individuele belangen heen stappen’ (Corenet, 2013). Het belang van een geïntegreerde en nauwe samenwerking tussen publieke en private partijen blijkt erg belangrijk te zijn om het probleem dichterbij een oplossing te brengen. Hans de Jonge, voorzitter van de Kantorentop zegt hierover: “Er zijn veel goede ideeën geopperd voor de aanpak van leegstand,

* *Verschijsel dat het aanbod van een bepaald product of een bepaalde dienst te groot wordt na een periode van tekort en te klein na een periode van overschot. Een voorbeeld: als varkensfokkers op de varkensmarkt de prijs zien stijgen, dan reageren ze door méér varkens te gaan fokken. Maar voordat die op de markt kunnen worden aangeboden, gaat er ruim een jaar voorbij. Als ze kunnen worden aangeboden is de vraag alweer gezakt. (Lycaeus Economisch Woordenboek)*

maar de crux zit hem in het verkrijgen van draagvlak bij alle betrokken partijen voor het gezamenlijk oplossen van dit probleem. Voor het eerst zijn nu alle publieke en private partijen eensgezind in hun aanpak en kan een structurele verbetering worden bereikt. Partijen committeren zich aan een reeks afspraken. Dat geeft versnelling aan veel goede initiatieven die er al zijn in de markt." Door de oprichting van het convenant leegstand kantoren wordt de betrokkenheid en de samenwerking tussen publieke en private partijen groter en wordt het probleem maatschappelijk breed gedragen.

De eerste stap in het oplossen van de problematische kantorenleegstand is het inzichtelijk maken van de leegstand. In de praktijk wordt dit al gedaan door onder andere DTZ en andere marktpartijen. Kantorenleegstand wordt hierin vaak per kantoorlocatie aangeduid of zoals in verschillende studies naar locatietypen. Bereikbaarheid met het openbaar vervoer of auto en de parkeergelegenheid worden in vele studies genoemd. (Hessels 1992; Louw 1996; Korteweg 2002; Rodenburg 2005; Remøy 2010). Gemeenten communiceren daarentegen in hun nota's over ruimtelijk beleid vaak met behulp van kantoorlocatie typen. Het gebruik van typologieën in het ruimtelijk beleid heeft vaak als doel ruimtelijke ontwikkelingen te sturen (Vries et al 2006). Kantoorlocatie typen worden gebruikt om de kantorenmarkt te segmenteren. De segmentatie van de kantorenmarkt in typen maakt het verschil in kantoorlocaties tot de verbeelding spreken. Deze methode wordt nu al door Gemeenten gebruikt om hun ruimtelijk beleid te communiceren, maar nog niet duidelijk om leegstandscijfers in kaart te brengen. Jones Lang LaSalle is één van de weinige marktpartijen die leegstand wel aan locatietypen koppelt, maar maakt onderscheid in vier verschillende grootstedelijke kantoorlocatie typen, terwijl Gemeenten aanmerkelijk meer typen onderscheiden. In een verkennende studie naar kantoorlocatie typen wordt duidelijk dat er inderdaad een grotere diversiteit in kantoorlocatie typen is dan Jones Lang LaSalle nu onderscheid. De typen die in gemeentelijke nota's worden beschreven voldoen het beste en zijn het meest compleet. Echter wordt de leegstand nog niet duidelijk in kaart gebracht naar die gemeentelijke kantoorlocatie typen in de nota's en beleidsplannen. Daarnaast zijn de nota's en beleidsplannen beperkt tot één enkele stad. Dit terwijl de structuurvisie infrastructuur en milieu voorschrijft dat "de Randstad als geheel tot een topregio moet worden versterkt" (IenM, 2012). Het is dus van belang een algeheel inzicht te geven in kantorenleegstand naar generieke grootstedelijke kantoorlocatietypen. Grootstedelijke kantoorlocaties zijn de kantoorlocaties die zich bevinden in de vier Nederlandse grootstedelijke agglomeraties Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Deze steden vertegenwoordigen een groot deel van de Nederlandse kantoorvoorraad. Daarnaast vormt de Randstad, waarin deze grootste steden van Nederland zich bevinden het economische kerngebied voor zakelijke dienstverlening (WRR, 2002). Het is van belang voor de overheid om een goed inzicht te hebben in leegstand op kantoorlocatie typen om het ruimtelijk beleid te kunnen vormen en samen met private partijen het probleem van leegstand maatschappelijk tot de verbeelding te laten spreken en op te lossen.

1.2 Afbakening

Dit onderzoek bevat een kwantitatieve analyse naar de kantoorvoorraad op grootstedelijke Nederlandse kantoorlocaties. De scope van dit afstudeeronderzoek is beperkt tot de vier grote Randstadsteden: Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag. Specifiek wordt de leegstand binnen de kantoorvoorraad in deze vier grootstedelijke omgevingen gemeten over een tijdsbestek van 10 jaren.

1.3 Probleemstelling van het onderzoek

De aanleiding (paragraaf 1.1) van dit onderzoek vormt de basis voor de hieronder staande probleemstelling.

Probleemstelling: Er is een structureel hoge leegstand in de Nederlandse kantorenmarkt en niet voldoende koppeling tussen leegstandscijfers en grootstedelijke kantoorlocatie typen.

1.4 Vraagstelling van het onderzoek

Centrale onderzoeksvraag: Wat is de structurele leegstand op kantoorlocatie typen in Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam en hoe kan die verbeterd worden?

Deelvragen

1. Welke grootstedelijke kantoorlocaties en typen worden onderscheiden?
2. Wat is de geografische afbakening van de grootstedelijke kantoorlocaties?
3. Wat is de verdeling van de kantoorvoorraad over grootstedelijke kantoorlocaties?
4. Wat is de hoeveelheid leegstand op grootstedelijke kantoorlocatie typen?
5. Zijn er significante verschillen in het leegstandspercentage tussen locatietypen?
6. Wat zijn de strategische consequenties van leegstand op kantoorlocatie typen voor het ruimtelijk beleid?

* Met grootstedelijke kantoorlocaties worden in dit onderzoek de kantoorlocaties in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht bedoeld.

1.5 Resultaat

Het resultaat van dit onderzoek is in eerste instantie een duidelijk inzicht in de kantorenleegstand op grootstedelijke kantoorlocaties. Deze kantoorlocaties zijn onderverdeeld in grootstedelijke kantoorlocatietypen. Aan de hand van een kwantitatieve analyse wordt de voorraad kantoorruimte inzichtelijk gemaakt. Onder 'voorraad' wordt hier het totale oppervlak kantoorruimte bedoeld. Hieronder vallen zowel de momenteel in gebruik zijnde vierkante meters als de leegstaande. Het inzicht in leegstand naar type kantoorlocatie kan worden gebruikt om een oordeel te geven over bepaalde soorten locaties en de omvang van de problematiek van kantoorleegstand. Na het eerste beschrijvende deel kan hier verder op in worden gegaan door de resultaten te analyseren en de vervolgstappen van de verdeling van de grootstedelijke kantorenleegstand naar type locatie op te zetten en een aanzet te geven naar een nieuwe strategie om de structurele leegstand op grootstedelijke kantoorlocaties te verbeteren.

1.6 Relevantie, doelgroep en motivatie

1.6.1 Relevantie

Dit onderzoek draagt bij aan de kennis over de huidige kantorenmarkt. De maatschappij is gebaat bij een efficiënt werkende kantorenmarkt, waardoor de leefbaarheid in de bebouwde omgeving gehandhaafd blijft. Daarnaast is de juiste afstemming tussen vraag en aanbod voor kantooreigenaren, projectontwikkelaars en beleggers een vereiste om hun zakelijke daadkracht optimaal te houden. De eindgebruiker van kantoren zelf heeft ook recht op een passende werkomgeving die qua locatie aan de eisen voldoet. Overkoepelend staat een goed draaiende kantorenmarkt centraal. Een grote proportie leegstand hoort daar niet bij. Dit onderzoek draagt bij aan het inzichtelijk maken van de leegstands problematiek in de Randstad. Hierin maakt de verdeling van leegstand naar grootstedelijke kantoorlocatie typen het probleem tot de verbeelding spreken. Dit is relevant om nieuw strategisch ruimtelijk beleid te kunnen vormen en de visie van gemeenten en de het ministerie van infrastructuur en milieu te kunnen verwezenlijken. Hierin gaat het erom dat de problematische kantorenleegstand uiteindelijk wordt opgelost.

1.6.2 Doelgroep en toevoeging

De doelgroep van dit onderzoek zijn de publieke en private partijen die betrokken zijn bij de oplossing van de leegstandsproblematiek in de kantorenmarkt. Gemeenten en marktpartijen kunnen dit rapport gebruiken om nieuwe strategieën te vormen voor de verandering van het kantoren aanbod. Wanneer deze partijen samen de problematiek willen of kunnen aanpakken kan in een eenduidige taal gesproken worden doormiddel van één kantoorlocatie typologie. De toegevoegde waarde is de koppeling tussen leegstandscijfers en kantoorlocatie typen.

1.6.3 Persoonlijke motivatie

Vanuit mijn praktijkgerichte achtergrond en mijn karakter ben ik oplossingsgericht en breng ik graag feiten aan het licht. De huidige problemen bieden mij dan ook het handvat om hiermee aan de slag te gaan. De uitdaging om een helder inzicht te verschaffen en kantorenleegstand bespreekbaar te maken is voor mij de drijfveer in dit onderzoek.

1.7 Onderzoeksdoel

Het doel van dit onderzoek is: Inzicht creëren in leegstand op grootstedelijke kantoorlocatie typen, om de problematiek van kantorenleegstand tot de verbeelding te laten spreken en te gebruiken om het ruimtelijk beleid te vormen die deze problematiek oplost.

1

GROOTSTEDELIJKE KANTOORLOCATIES EN TYPEN

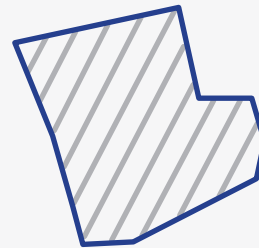
Kantoorlocatie typen in bestaande literatuur vinden en gelijkenissen genereren. Grootstedelijke kantoorlocaties en typen definiëren en kantoorlocaties geografisch afbakenen.



2

AFBAKENING VAN DE LOCATIES

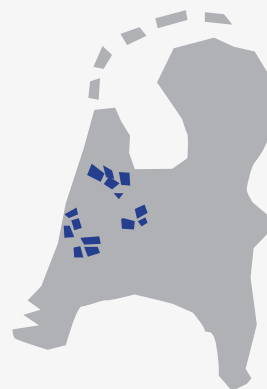
De geografische afbakening van de kantoorlocaties is van belang om een exact beeld te geven de kantoorvoorraad op een locatie.



3

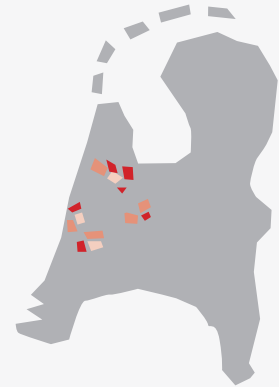
KANTOORVOORRAAD OP LOCATIES

Aan de hand van een database die gekoppeld is aan de Basis Administratie Gebouwen wordt de voorraad kantoorruimte op de afgebakende kantoorlocaties van deelvraag 2 verdeeld.



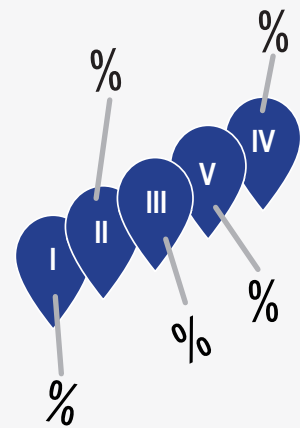
LEEGSTAND OP LOCATIES

De gedefinieerde kantoorvoorraad van deelvraag 3 wordt gescheiden in (structureel) leegstaande kantoren en bezette kantoren. Hiermee is de leegstand per locatie inzichtelijk en per type locatie. Dit kan ook aan de hand van de bij deelvraag 3 gebruikte database



SYNERGIE

De leegstandscijfers per locatietype kunnen worden onderzocht op significante verschillen. Als die er zijn kunnen verbanden worden gelegd tussen type locatie en hoeveelheid leegstand. Daarin worden naar waarschijnlijkheid patronen in herkend. Patronen laten verbanden zien tussen bepaalde typen en een bepaalde hoeveelheid leegstand.



STRATEGIE

De uitkomsten van het onderzoek kunnen worden gebruikt om een nieuwe strategie voor het aanbod kantoren op grootstedelijke kantoorlocaties te vormen.



1.9 Methodologie

1.9.1 Deelvraag 1: Welke grootstedelijke kantoorlocaties en typen worden onderscheiden?

De eerste deelvraag is beantwoord doormiddel van een literatuuronderzoek. In een studie naar kantoorlocatie typologieën zijn 5 verschillende typologieën genanalyseerd en vergeleken. Daarnaast zijn de typologieën van de grootstedelijke gemeenten ook genanalyseerd. De eerste 5 typologieën zijn doormiddel van een kwalitatieve analyse vergeleken. De kenmerken per locatie type zijn opgesomd. Vanuit een totaaloverzicht van alle typen die worden omschreven in de vijf typologieën is een tweede overzicht gemaakt die de kantoorlocatie typen scoort op de vijf meest voorkomende indicatoren: 1. positie 2. functiemix 3. bereikbaarheid (auto & OV) 4. waardigheid 5. dichtheid/korrelgrootte. Deze indicatoren zijn geranked in 3 verschillende schaal niveaus aan de hand van de eerdere opsomming van de kenmerken van de locatietypen en de bijbehorende beschrijvingen in de literatuur. Methodologisch is hiervoor gekozen omdat de locatietypologieën uiteenlopende omschrijvingen lieten zien en er verschillen waren in kwantitatieve data en kwalitatieve data. Uiteindelijk zijn de typen met elkaar vergeleken, waarbij de gelijk scorende typen geclusterd zijn. Deze clustering van typen is vervolgens in een visueel model omgezet. Dit visueel model geeft een duidelijk beeld van de bestaande typen en de onderlinge verbanden tussen die typen. Het visueel model en het bijbehorende vergelijk bevatten niet de typologieën van die de grootstedelijke gemeenten in hun nota's beschrijven. Deze typologieën zijn in tweede instantie met elkaar vergeleken, waarna de koppeling met de analyse van de typologieën in marktanalyses en literatuur gemaakt is. De scheiding van gemeentelijke en niet-gemeentelijke typologieën is gemaakt omdat de analyse in eerste instantie te onoverzichtelijk werd als er 9 verschillende typologieën tegelijk zouden zijn vergeleken. Daarnaast is in eerste instantie een duidelijk verschil tussen de gemeentelijke typen en niet-gemeentelijke typen geconstateerd. Dit verschil uitte zich vooral in de benaming van de typen. De analyse en conclusie van de eerste deelvraag zijn opgenomen in het tweede hoofdstuk van dit rapport. Hierin is de keuze gemaakt om de typologie van de gemeenten aan te houden in de verdere uitwerking van dit onderzoek.

1.9.2 Deelvraag 2: Wat is de geografische afbakening van de grootstedelijke kantoorlocaties?

De geografische afbakening van grootstedelijke kantoorlocaties is een belangrijk onderdeel van dit onderzoek. In verscheidene onderzoeken worden kantoorlocaties anders aangeduid of afgebakend. Het is daarom van belang in het eerste stadium van het onderzoek dieper in te gaan op zowel de geografische afbakening die de gemeenten aanhouden voor kantoorlocaties als de afbakening die door andere onderzoeken worden gebruikt. De methode om dit te doen is tweedelig. Allereerst worden data van de gemeenten opgevraagd. Deze zijn in sommige gevallen, zoals bij de gemeente Utrecht, beschikbaar via het digitaal ondernemersloket en kunnen dus eenvoudig geraadpleegd worden. In tweede instantie worden ook de marktanalyses meegenomen. Hierin zullen JLL en DTZ worden gevraagd naar de geografische afbakening van de kantoorlocaties die zij gebruiken. Deze twee bedrijven doen beiden veel kwantitatief onderzoek naar de kantorenvorraad en publiceren jaarlijks of per kwartaal cijfers over de kantorenvorraad per locatie. Zij gebruiken dus zelf ook een geografische afbakening, daarom is het van belang ook hiernaar te kijken. De geografische afbakening is belangrijk dus wordt deze zo goed mogelijk overwogen. Daarom worden waar mogelijk ook de afbakeningen in de onderzochte typologieën meegenomen. Tenminste, als deze aan de hand van een stad zijn gemaakt.

Dit rapport heeft in eerste instantie als doel om inzicht te creëren in leegstand op grootstedelijke kantoorlocatie typen, om de problematiek van kantorenleegstand tot de verbeelding te laten spreken en te gebruiken om het ruimtelijk beleid te vormen die deze problematiek moet oplossen. Daarom wordt in eerste instantie uitgegaan van de afbakening van kantoorlocaties zoals de gemeente die gebruikt, omdat het ruimtelijk beleid vanuit de gemeenten wordt gevormd.

1.9.3 Deelvraag 3 en 4: Wat is de verdeling van de kantoorvoorraad over grootstedelijke kantoorlocaties? en Wat is de hoeveelheid leegstand op grootstedelijke kantoorlocatie typen?

Een database naar kantoorvoorraad moet antwoord geven op de tweede deelvraag. Deze database die de TU Delft in samenwerking met DTZ Zadelhoff beheerd, geeft inzicht in de kantoorvoorraad op basis van postcode en adres. Zo kunnen inzichten worden gegeven in de voorraad kantoorruimte gekoppeld aan locatie. Daarnaast kan per gebouw de leegstand inzichtelijk worden gemaakt, dus uiteraard ook per locatie. Deelvraag 3 en 4 houden dus een kwantitatieve data-analyse in. In de database zijn geografisch gebieden af te bakenen. Van deze gebieden kan de leegstand en kantoorvoorraad inzichtelijk gemaakt worden. Dit wordt gedaan op de in deelvraag 2 vastgestelde grootstedelijke kantoorlocaties. Hierbij worden de volgende gegevens uit de database gehaald:

- De hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlak kantoren op grootstedelijke kantoorlocaties.
- Het percentage leegstaande vierkante meters vloeroppervlak kantoren op grootstedelijke kantoorlocaties.
- Per jaar vanaf het jaar 2000 tot en met 2012.

Vanaf omstreeks het jaar 2000 begint de vraag naar kantoorruimte te stagneren en is er sprake van een overaanbod. Vanaf dit moment groeit ook de leegstand en ontstaat het structurele leegstandsprobleem. De keuze voor het in kaart brengen van leegstand in deze tijdsdimensie is van waarde om een goed beeld van de verdere ontwikkeling van het probleem te schetsen. Hypothetisch kan de leegstand op bepaalde kantoorlocatie typen sneller zijn gegroeid sinds 2000. Of waren de leegstandsproblemen op bepaalde locaties van dezelfde omvang als nu.

- Per locatie
- Per locatie type
- Per grootstedelijke omgeving (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht)
- Het totaal van grootstedelijke omgevingen Rotterdam en Den Haag
- Het totaal van grootstedelijke omgevingen Amsterdam en Utrecht

In de structuurvisie infrastructuur en milieu (IeM, 2012) wordt aangeduid dat zowel Utrecht en Amsterdam als Rotterdam en Den Haag een sub-regio vormen binnen de gehele Randstad als topregio. Het is daarom nuttig om ook deze twee sub-regio's inzichtelijk te maken.

- Het totaal van alle grootstedelijk kantoorlocaties en typen

1.9.4 Deelvraag 5: Zijn er significante verschillen in het leegstandspercentage tussen locatietypen?

Door leegstandscijfers tussen kantoorlocaties van hetzelfde type te vergelijken kan gezegd worden of de leegstand per type kantoorlocatie hetzelfde is en er dus significante verschillen tussen bepaalde kantoorlocaties zijn. Deze vergelijkende analyse zal worden gedaan door de uitgewerkte analyses naast elkaar te leggen.

1.9.5 Deelvraag 6: Wat zijn de strategische consequenties van leegstand op kantoorlocatie typen voor het ruimtelijk beleid?

De resultaten van deelvraag 5 worden gecombineerd met toekomstscenario's uit literatuur omgezet tot een advies voor het toekomstige ruimtelijk beleid aangaande de kantoorvoorraad op grootstedelijke kantoorlocaties.

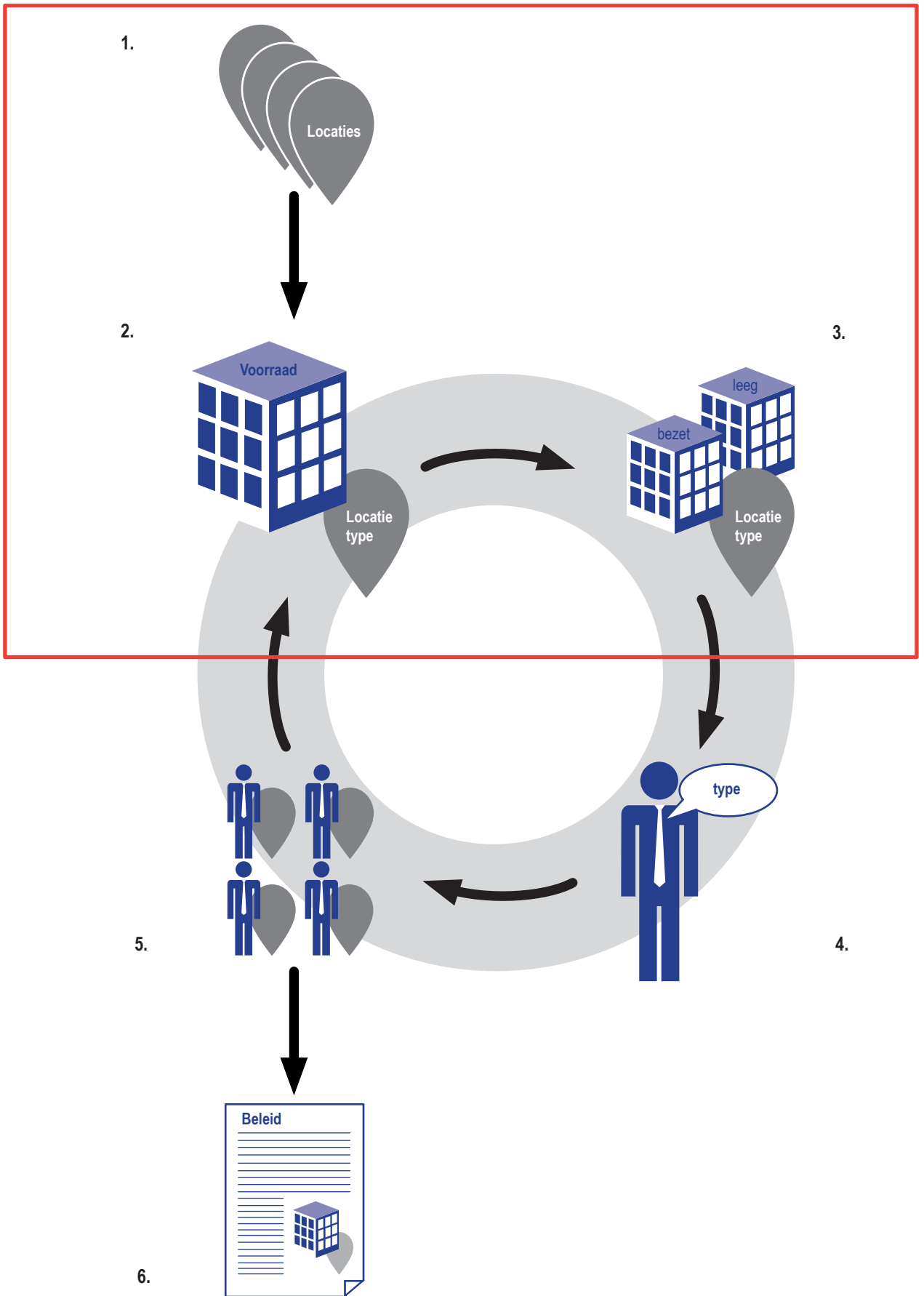
1.10 Onderzoeks concept en context

In de pagina hiernaast staat het conceptueel model van een onderzoekscyclus naar kantorenleegstand en de oplossing daarvan. Uiteraard bestrijkt deze onderzoekscyclus niet de gehele problemen van de kantorenleegstand, maar ik zie het als de grotere onderzoekscontext waar dit onderzoek deel van is. In het model staan 6 stappen beschreven:

De eerste stap is de definitie van locatietypen. Hierin worden kantoorlocaties geografisch afgebakend en voorzien van een locatietype. In de tweede stap wordt de kantorenvorraad op de afgebakende kantoorlocaties verdeeld. De derde stap bevat het inzichtelijk maken van de leegstand naar kantoorlocatie typen. Deze eerste 3 stappen vormen dit onderzoek en zijn in voorbijgaande paragrafen al beschreven. Het rode kader is daarom de afbakening van dit onderzoek.

Toch zou in eventueel vervolg- of aanvullend onderzoek kantoorgebruikerstypen kunnen worden onderscheiden (stap 3). Deze typen kunnen gekoppeld worden aan kantoorlocatie typen (stap 4). Idealiter kan dan gezegd worden welke typen kantoorgebruikers passen bij typen kantoorlocaties. Dan kan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van die gebruikers in kaart worden gebracht. De hoeveelheid kantorenaanbod op locatietypen kan dan afgestemd worden op de vraag naar vierkante meters kantoorruimte. Aan de hand van gebruikersvoorkeuren is dan misschien mogelijk inzichtelijk te maken wat nog veranderd kan worden aan de bestaande kantoorlocatie typen om ze nog beter kwalitatief af te stemmen op de wensen van kantoorgebruikers.

De zesde stap is de vertaling van het onderzoek naar een nieuw ruimtelijk kantorenbeleid voor gemeenten, investeerders, ontwikkelaars en andere actoren. Aan de hand van toekomstscenario's kan worden voorspelt hoeveel vierkante meter kantoorruimte in de toekomst wordt gevraagd. Als dit niet meer of minder wordt dan nu, dan kan aan de hand van leegstandscijfers worden bepaald op welke locaties het kantooraanbod moet worden verkleind. Dit zal gedaan worden in dit onderzoek. Echter kan door de koppeling aan de gebruikerswensen de hoeveelheid kantoorruimte en ook de kwaliteit van de kantoren beter worden bepaald.



1.11 Begeleiding

1.11.1 Eerste mentor

De eerste mentor van dit onderzoek is mw. ir. M.H. Arkesteijn MBA. Arkesteijn is Universitair docent vastgoedbeheer- en ontwikkeling en coördinator van de mastercourse Real Estate Management aan de TU Delft Bouwkunde, departement Real Estate & Housing. Binnen de TU Delft is ze onder andere bekend als één van de auteurs van het 'Designing an Accomodation Strategy (DAS frame)'. Tevens is ze buiten de TU Delft werkzaam als voorzitter van Corenet Global Benelux Chapter, waarbij ze zich in zet voor de problemen van leegstand in de kantorenmarkt en de kennis rondom de wensen van kantoorgebruikers.



1.11.2. Tweede mentor

De tweede mentor van deze afstudeerscriptie is dhr. drs. P.W. Koppels. Hij is docent van de mastercursus Fundamentals 1 & 2 aan de TU Delft master Real Estate & Housing. Hierin neemt hij Economics en Real Estate Finance voor zijn rekening. Daarnaast schrijft hij zijn promotie onderzoek naar de relatie tussen gebruikswaarde en de financieel-economische waarde van het kantoorgebouw.



1.12 Limitaties

Er kan in dit onderzoek geen koppeling gemaakt worden met de vraag van kantoorgebruikers. Vanuit de kwantitatieve analyse wordt dieper in gegaan op de kern van de problemen van leegstand en de problemen per locatietype. Echter kan de vraag van kantoorgebruikers hier niet of beperkt worden uitgevoerd door de beperkte tijd die voor deze scriptie staat. Daarnaast wordt de kwantitatieve analyse gelimiteerd door de mogelijkheden van de kantorendatabase.

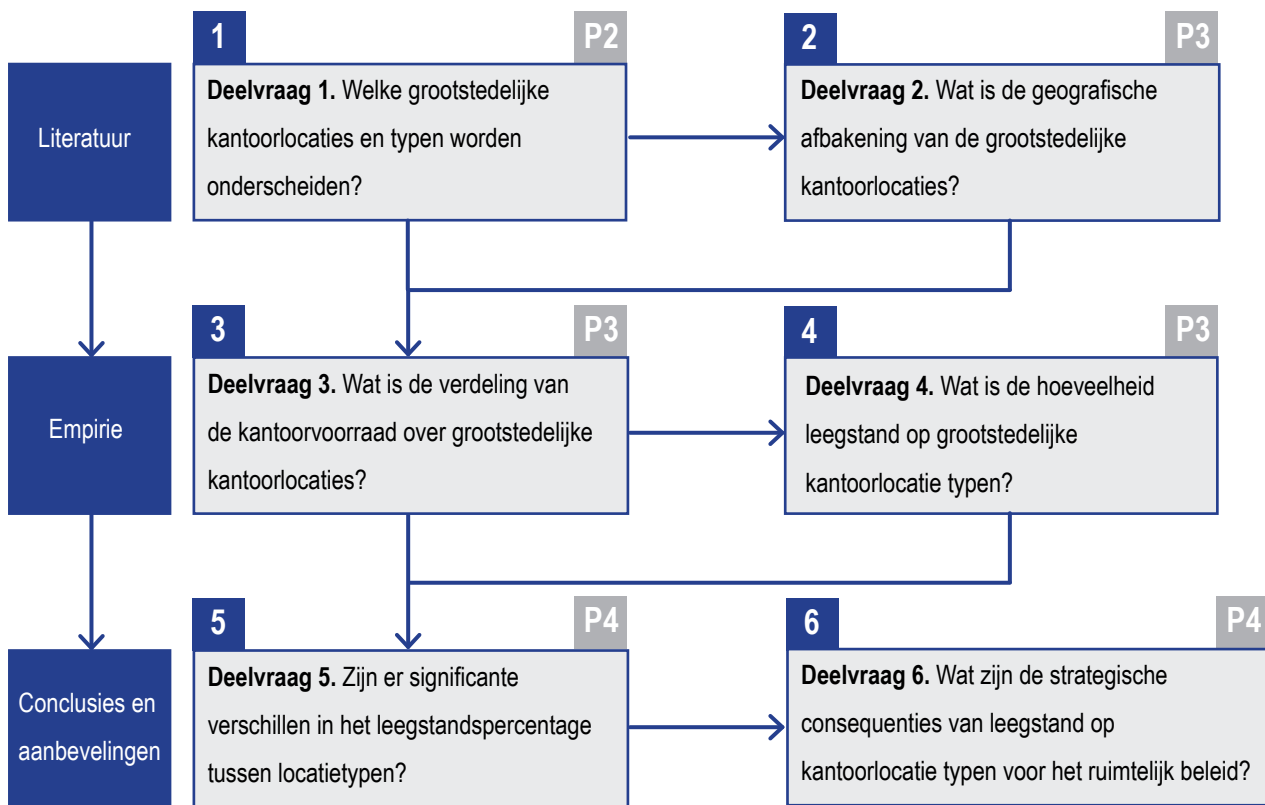
1.13 Onderzoeksthema

De afdeling Real Estate & Housing van de gelijknamelijke masterrichting van de TU Delft, faculteit bouwkunde hebben de afstudeerrichting Real Estate Management onderverdeeld in onderstaande thema's. Dit onderzoek valt onder thema "3.1 Falling office markets and conversion potential of office portfolios" en "6.2 Office Market Dynamics: Spatial and Structural Market Segmentation."

themes	generic	office	higher education	municipal	health care
1 Successful real estate strategies	1.1 Successful real estate strategies (DAS) 1.2 Implementability of accommodation strategies	1.3 Accommodation choice models 1.4 From red to green	1.5 The European Campus		
2 Adding value by real estate	2.1 The added value of real estate	2.2 Optimizing office accommodation	2.3 Managing the university campus	2.4 Municipal real estate management	2.5 Health care real estate management
3 Conversion of vacant buildings		3.1 Failing office markets and conversion potential of office portfolios 3.2 The lifespan of office buildings 3.3 Conversion of office buildings for new uses 3.4 Conversion of cultural heritage			
4 Briefing and evaluation	4.1 Briefing and evaluation	4.2 Toolkit to evaluate office building	4.3 A university as a place to be		
5 Corporations and Cities		5.1 Corporations and Cities	5.2 Campuses in Univer-Cities		
6 Building economics		6.1 Value in use - Value in exchange 6.2 Office Market Dynamic: Spatial and Structural Market Segmentation			

Figuur 1.1: Graduation guide RE&H (TU Delft, 2012)

1.14 Planning en proces



1.15 Hypothese

Aan de hand van het theoretisch raamwerk en de aanleiding van dit onderzoek zijn er een aantal verwachtingen opgesteld met betrekking tot de onderzoeksresultaten:

- Er zijn significante verschillen zichtbaar in leegstandpercentages tussen typen kantoorlocaties.
- Met name bedrijventerreinen bevatten een hoge hoeveelheid kantorenleegstand.
- Het is de verwachting dat de komende jaren een reductie van kantooraanbod nodig is om de leegstandproblematiek op te lossen. Deze reductie zal met name op bedrijventerreinen, in woonwijken en op centrumlocaties plaatsvinden.
- De toplocaties en centrum-toplocaties zullen significant verschillen ten opzichte van de andere kantoorlocatie typen en zullen nauwelijks leegstand bevatten. Deze locaties zullen de komende jaren hun kantorenvorraad uitbreiden.

Theoretisch raamwerk



2.1 Geschiedenis kantoren en kantoorlocaties

Het bestaan van kantoorlocaties heeft ongeveer een geschiedenis van honderd jaar. De start van kantoorwerkgelegenheid is ontstaan in het begin van de 20e eeuw. Vanwege de snel evoluerende massaproductie werd de vraag naar administratieve werkzaamheden in kantoren groot. Waar kantoorwerk in de jaren ervoor alleen uitgevoerd werd door hoog gespositioneerde functies werden de kantoor werkzaamheden meer en meer gestandaardiseerd en bekleed door de arbeidersklasse. Hierin kregen ook vrouwen een rol, wat voorheen nog niet aan de orde was (Meel, 2000).

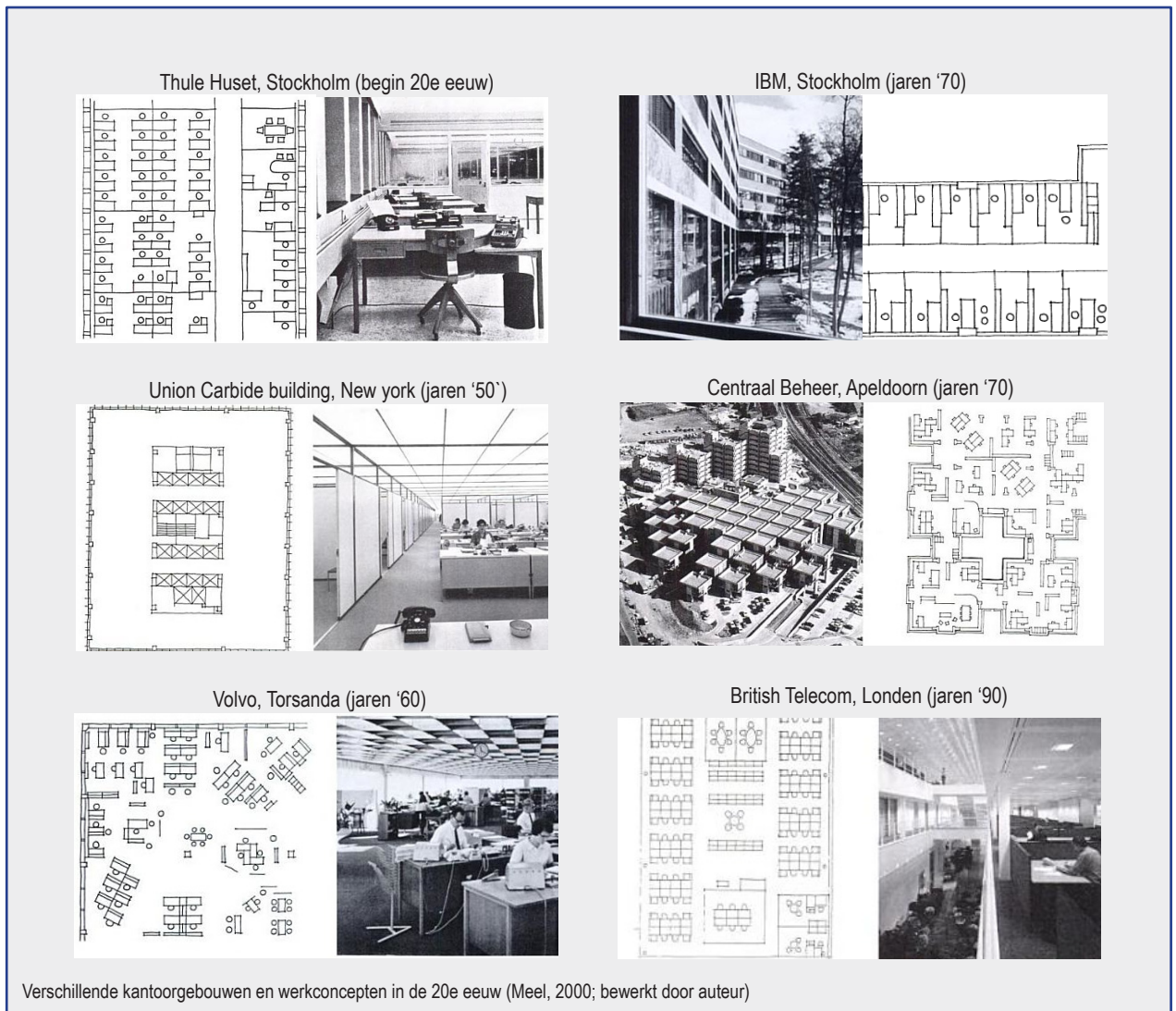
De grote veranderingen in de kantoorwerkgelegenheid veranderen de bouw en het uiterlijk van kantoren drastisch. Grote kantoorgebouwen deden hun intrede. Dit alles begon in Amerika. De gebouwen waren uitgerust met grote open werkvloeren waar vele medewerkers gehuisvest konden worden. De wijze waarop de Amerikanen hun kantoren ontwierpen kwam snel over naar Europa, echter werden in Europa minder grote gebouwen gemaakt, met minder grote werkvloeren dan de Amerikanen. Daarnaast was de Europese markt nog veel minder ontwikkeld en werd het kantoorwerk nog niet zo efficiënt gedaan als het niveau van de Amerikanen.

Ook de moderne stedenbouw, die net als de opkomst van kantoorgebouwen in Europa en Nederland in begin 20e eeuw plaatsvond heeft grote invloed gehad op de wijze waarop kantoorlocaties zijn gevormd. Door de ideologie van de functiescheiding ziet men dat kantoren steeds verder van wonen en voorzieningen verwijderd raken (Van den Hoek, 2007). Deze functionele stedenbouw werd in 1933 geïnitieerd toen Le Corbusier zijn alternatief op de compacte stad van de 19e eeuw en de ruime tuinstad ideeën van de 20e eeuw presenteerde. Het plan droeg de naam; La Ville Radieuse (de stralende stad). Het was een idee voor een 'groene' stad met veel open ruimte, licht, zon en frisse lucht. De dichtheden waren desondanks net zo hoog als de Amsterdamse Jordaan van 50 jaar eerder, dat vaak werd gekarakteriseerd als veel te druk en overladen (Berghauser Pont & Haupt, 2009). De manier waarop Le Corbusier dit realiseerde was hoogbouw. Om dezelfde gewenste dichtheid te behouden, maar toch open ruimte en groen te creëren maakte hij hoge gebouwen in een open omgeving, zoals hij eerder al deed in Plan Voisin, de reconstructie van Parijs (afbeelding 2.4). De ideologie van de functionele stad van Le Corbusier en het CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) was ondanks de radicale intrede van hoge woongebouwen en het scheiden van functies niet degene die functiescheiding voor het eerst toepaste. Het scheiden van functies was de toepassing van een al eerder bewezen ontwikkeling in de 18e eeuw. (Van den Hoek, 2008). Het scheiden van functies diende ertoe dat de stad gaaf en schoon bleef en dat alle functies apart en goed georganiseerd geordend werden.

Ook op gebouwniveau gebeurde veel wat betreft kantoren. In de jaren '50 werd door de grote economische evolutie na de tweede Wereldoorlog de "glazen doos" geïntroduceerd. Dit type kantoorgebouw was zoals de naam al zegt een groot, langwerpig doosvormig gebouw die van de buitenkant bekleed was met glas (Meel, 2000). Dit kwam in Amerika door de introductie van de ideeën van Mies van der Rohe, eveneens aanhanger van functionele architectuur en lid van het CIAM. Van der Rohe ontwierp het Seagram gebouw in die tijd, een groot, met glas bekleed kantoorgebouw. Deze trend werd ook in Europa en Nederland geïntroduceerd.



Afbeelding 2.4: Plan Voisin Le Corbusier



In de jaren '60 werden gebouwen van binnen meer ontworpen vanuit de gedachte van flexibiliteit, communicatie en het uitwisselen van informatie tussen medewerkers. Hierbij werd de intrede van het kantoorlandschap, met lichte tussenwanden en planten gerealiseerd. Dit kantoorlandschap zette zich zowel in Europa als in Amerika door, maar na de oliecrisis in 1973 en de jaren daarna werd het kantoorlandschap minder populair en wilden de kantoormedewerkers het drastisch anders. Vanaf die tijd werden kantoorgebouwen ontworpen als lange gangen met aan weerszijden kleine afgesloten kantooruimtes. Later werd dit bijgesteld en kwam door toedoen van onder andere Herman Hertzberger het kantoorlandschap weer een beetje terug. In het gebouw van Centraal Beheer werd een middenweg ontworpen van het landschap en de afgesloten kantooruimtes. De ruimte was verbonden aan elkaar als één grote ruimte, maar visueel afgesloten door wanden en hoogteverschillen. In Zweden werd een combinatie bedacht van de afgesloten kantooruimtes en het kantoorlandschap. Het hoofdkantoor van Canon Zweden, dat in 1987 gebouwd werd had een combi-kantoor waarin afgesloten ruimten met een kantoorlandschap afgewisseld werd (Meel, 2000).

In de jaren '80 werden de gebouwen groter en werd vooral in Londen met grote hoeveelheden gebouwd door de opkomst van de computer en informatie technologie. In de jaren '90 werden kantoren verder aangepast op het gebruik van computers, telefoons en andere technologische ontwikkelingen (Meel, 2000).

Op kantoorlocatie niveau zijn door de jaren heen eveneens verschillen te vinden. Van den Hoek beschrijft een kantoorlocatie typologie aan de hand van verschillende tijdsperiodes. Hij maakt een onderscheid in de volgende 6 typen waar later in het rapport verder op in wordt ingegaan.

2.2 Kantoorlocatie typologie

In dit hoofdstuk zijn verschillende kantoorlocatie typologieën met elkaar vergeleken. Het doel van deze vergelijking is het verkrijgen van een generieke kantoorlocatie typologie. Het is wenselijk en verwacht dat kantoorlocatie typen uit verschillende studies overeenkomsten tonen en overlappen. De typologieën in dit hoofdstuk zijn er allen op gericht toepasbaar te zijn op verschillende steden en gebieden. De typologie van Van den Hoek (2007) en Annali (2010) zijn gemaakt aan de hand van één stad, namelijk Amsterdam. Toch zijn alle typologieën in dit vergelijk gericht op algemene toepasbaarheid. Hierbij is het wenselijk geweest meerdere typologieën te analyseren om te zorgen dat de scope van kantoorlocatie typen breed genoeg is. De andere drie typologieën zijn algemeen toepasbaar voor de Nederlandse kantorenmarkt en niet ontwikkeld aan de hand van één stad. Daarmee is de verwachting dat de analyse een goed beeld vormt over de kantoorlocatie typen in Nederland.

2.2.1 Verantwoording geanalyseerde typologieën

Vijf kantoorlocatie typologieën zijn vergeleken en geanalyseerd. Deze typologieën zijn zorgvuldig gekozen. De eerste typologie in het overzicht is onderdeel van de Ranking Kantoorlocaties 2013 van Jones Lang LaSalle (JLL). Deze typologie is gekozen vanwege zijn volledigheid, aangezien 51 indicatoren zijn gemeten. Daarnaast is de typologie nog maar recentelijk (mei, 2013) gepubliceerd. Een derde argument voor de keuze van deze typologie, is de relevante koppeling met leegstand percentages.

De tweede typologie in het overzicht biedt een ander perspectief op kantoorlocatietypen dan JLL. Deze typologie van Annali (2010) definieert kantoorlocatie typen uitsluitend op basis van ruimtelijke kenmerken. Daarnaast is deze typologie op basis van onder andere bestaande methodes uit wetenschappelijke literatuur gevormd.

De derde typologie zet kantoorlocaties uiteen in tijd. Van den Hoek (2007) definieert aan de hand van uitbreidingsperiodes en stedenbouwkundige ontwikkelingen in steden. Met name gefocust op Amsterdam. Daarbij is de analyse met name gericht op kwalitatief gemeten indicatoren zoals architectonische kwaliteit. De kwalitatieve benadering en tijdsperiodes vormen een goede aanvulling op de andere typologieën.

De typologie van Stec Groep is de vierde in de vergelijking. Stec Groep is een adviserend bedrijf die voor meerdere steden, waaronder Utrecht en Eindhoven kantoorlocatie typen heeft geanalyseerd en gedefinieerd. Stec Groep houdt zich al langer bezig met kantoorlocatie typologie en heeft een algemene kantoorlocatie typologie gevormd die ze onder koppelen aan de toekomstige nieuwbouwbehoefte en plancapaciteit.

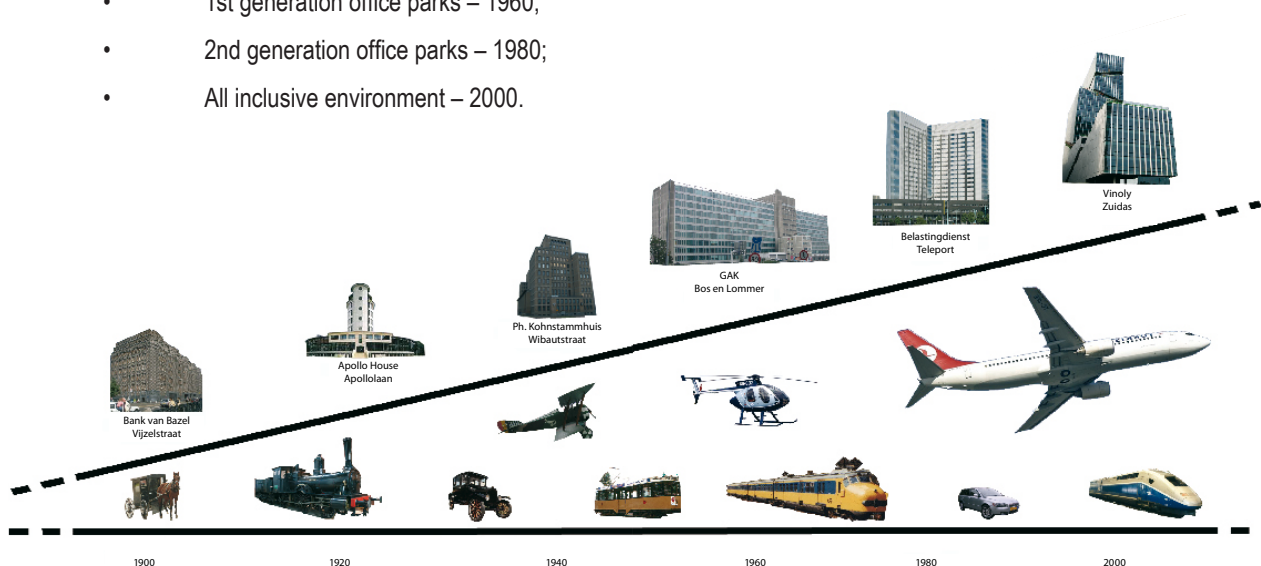
De laatste typologie is die van het EIB (2011). Het EIB werkt onder andere samen met de Rijksoverheid en Rudolf Bak, kenner op het gebied van kwantitatief onderzoek naar kantoorlocaties en kantoorwerkgelegenheid. Door hun uitgebreide onderzoek en gestructureerde aanpak van het onderscheiden van typen is hun onderzoek van waarde voor dit vergelijk. Tevens is hun typologie op verschillende schalen uiteengezet. Ze beschrijven groepen kantoorlocatie typen waarbinnen ze specifiekere typen onderscheiden.

In het overzicht hiernaast zijn alle kantoorlocatie typen opgesomd met de kenmerken waaruit zij bestaan volgens de gebruikte theoriën. In de volgende paragrafen zullen de typologieën verder worden beschreven.

2.2.2 Typologie Van den Hoek (2007)

Van den Hoek (2007) gaat in zijn kantoorlocatietypologie verder in op de evolutie van kantoorlocaties gedurende de 20e eeuw. Zijn typen zijn onderscheiden aan de hand van tijdperiodes. Hierin onderscheid hij 6 typen:

- Historical office location – 1900;
- Premodern office location – 1920;
- Business and office location – 1940;
- 1st generation office parks – 1960;
- 2nd generation office parks – 1980;
- All inclusive environment – 2000.



Afbeelding 2.5: Tijdlijn van kantoren en vervoersmiddelen van de 20e eeuw (Van den Hoek, 2007)

De historische kantoren waren totaal anders dan de kantoren die we nu kennen. De kantoren waren opgetrokken uit traditionele stapelbouw met een dragende gevel en metselwerk. Ze leken op grote appartementencomplexen en waren verfijnd gedetailleerd. Deze kantoren waren in het historische centrum gevestigd en werden per voet of eenzijdige, ongemotoriseerde voertuigen bereikt. In Amsterdam stonden de kantoren dikwijls aan de gracht waardoor ze te bereiken waren per boot.

In de jaren die daar op volgden ging het snel met de evolutie van het kantoorgebouw. Nieuwe bouwmethodes werden in de jaren '20 en '30 geïntroduceerd door de toepassing van het nieuwe bouwen met gewapend beton en vrij indeelbare gevels en plattegronden. De kantoren vergrootten in omvang en huisvestten vaak meerdere bedrijven. Voor deze kantoren was geen plaats in de stedenbouwkundige structuur van de toenmalige binnenstad, dus bevonden zij zich vaak aan het einde van de ontsluitingswegen van het centrum. Toch bleven deze kantoorlocaties gericht op het dagelijkse leven in het centrum. De connectie met woningen en voorzieningen bleven sterk gehandhaafd tot aan de jaren '40.

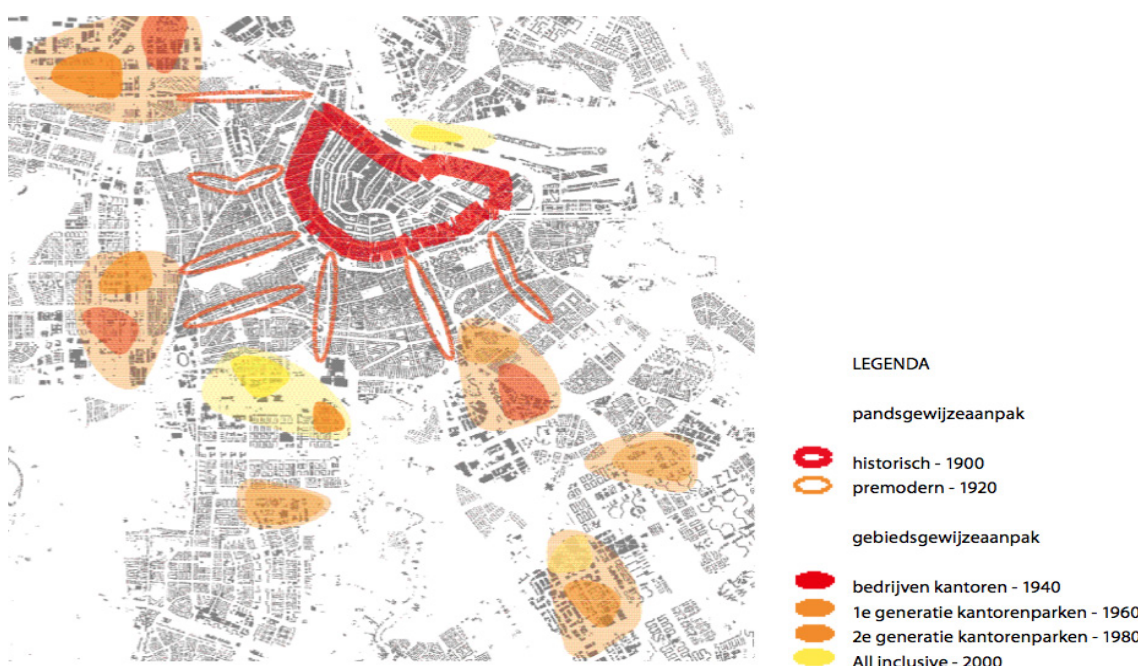
In de jaren '40 was het definitief gedaan met de kantoorgebouwen in het centrum, gebouwd met traditionele methodes. Door de eerder genoemde functie scheiding en functionele stedenbouw hebben de kantoren een eenzijdig en zakelijk uitstraling. De kantoren vormen dan al de zo omstreden monofunctionele kantoorlocatie. In de jaren '60 wordt deze trend definitief doorgezet en zelfs versterkt. De eenvoud en moderne architectuur zorgt voor een weinig uitgesproken, consistent beeld met veel glas en beton, zoals de gedachte van het CIAM.

In de jaren die daar op volgden ging de ontwikkeling van kantoorlocaties aan de rand van de stad verder. Met name aan het eind van de jaren '80 en in de jaren '90 werden grote hoeveelheden kantoren gebouwd aan de rand van de stad bij OV-knooppunten en ring- en snelwegen.




De terugkeer van het kantoorgebouw in het centrum of met een sterke verbinding met andere functies is in de jaren '00 van de 21e eeuw weer terug gekomen. Zoals Van den Hoek (2007) ze de toepasselijke naam van 'all-inclusive milieus' geeft. De kantoren zijn getypeerd door een begane grond met veel voorzieningen. Daarbij zijn de locaties weer gericht op het combineren van wonen en werken. Het wonen en werken gecombineerd zagen we aan de begin tijd van de kantoorlocaties in de binnenstad (1900-1920), maar sindsdien werd door de modernistische gedachte deze twee functies steeds meer gescheiden. De laatste jaren komt deze trend dus weer op en lijkt de combinatie van functies en dan met name wonen en werken populair bij de kantoorgebruiker. Een stelselmatige verandering is de afmeting van het kantoorgebouw. Deze is door de jaren heen alleen maar groter geworden. Deze trend is tot nu toe niet veranderd. Wel blijft de vraag of dat met de terugkerende populariteit van het centrum als kantoorlocatie blijft groeien, omdat de bouwhoogtes daar over het algemeen kleiner zijn.

Van den Hoek maakte zijn typologie aan de hand van Amsterdam. In afbeelding 2.6 is de kaart van Amsterdam te zien met de kantoorlocaties uit verschillende bouwperiodes. Over het algemeen volgen de typen in tijd de uitbreiding van de stad. Vanaf het centrum naar de rand van de stad. Uitzondering op de regel zijn de 'all-inclusive milieus'. In deze typologie worden de verschillende kantoorlocatie typen omschreven op basis van een aantal indicatoren. In het overzicht van Van den Hoek (2007) typologie (zie volgende bladzijden) vallen de volgende indicatoren uit op te maken:

- Bouwperiode
- Positie in de stad
- Schaal
- Functie mix
- Bouwwijze
- Bereikbaarheid
- Parkeergelegenheid
- Gebouwmvang
- Dichtheid
- Architectuur



Figuur 2.6: Kantoorlocaties en bouwperiode in Amsterdam (Van den Hoek, 2007)

		
historisch - 1900	premodern - 1920	bedrijven/kantoren - 1940
Omschrijving		
Historische panden van bescheiden omvang in gemengde centrumomgevingen, veelal gepositioneerd aan grachten. Meestal benoemd tot monument en onderdeel van het beschermde stadsgezicht.	Eerste panden van grotere omvang en nieuwe bouwwijzen. Overwegend gerelateerd aan historische centrummilieus. Vaak gebouwd op locaties waar 18 ^e en 19 ^e eeuwse bouwblokken zijn weggebroken voor bijvoorbeeld verkeersdoorbraken in de jaren '30 en '40.	Eerste stadsuitleg volgens de functionalistische stedenbouw. Autonome werkgebieden nabij de stad, bereikbaar vanaf de weg en ingesnoerd in groenzones. Indeling in bedrijven en kantoren.
Positie in de stad		
In de directe nabijheid of onderdeel van het historische stadscentrum.	Langs uitvalswegen en doorbraken van de jaren '30 en '40.	Aan de stadsranden van de jaren '50 bebouwing in nabijheid van de stedelijke rondwegen uit de jaren '60 en '70.
Milieu typering		
Binnenstedelijk (historisch) kleinschalig wonen en werken bij voorzieningen en openbare ruimte zoals pleinen, parken, grachten en waterlopen.	(binnen)Stedelijk grootschalig wonen en werken. Openbare ruimte zoals pleinen, parken en hoofdstraten in de nabijheid.	Autonome positie in het stadsweefsel – als je er niet hoeft te zijn weet je meestal van het bestaan niet af. Geen voorzieningen, geen of weinig aantrekkelijke openbare ruimte in de directe omgeving.
Architectuur en bouwwijze		
Traditionele bouwwijzen, historische en laat 19 ^e eeuwse bouwstijlen, verfijnde detaillering met ornamenten.	Eerste industriële bouwwijzen, gewapend beton in combinatie met traditionele detaillering. Artnouveau of vroegmoderne bouwstijl.	Industriële bouwwijzen, moderne architectuur, utilitaire uitstraling. Vaak met minimale budgetten gebouwd.
Kantoortypologie		
De kantoren zijn ontworpen als grote woonhuizen.	Kantoortypologie ontwikkelt zich, grote vertrekken met hoge plafonds en een centrale ontsluiting.	Kantoortypen evolueren. Er ontstaan typische langgerekte kantoren georganiseerd om middengangen met kamers aan weerszijden.
Bereikbaarheid		
Bereikbaar via boot, fiets en koets. Via het openbaar vervoer redelijk, de autobereikbaarheid is zeer slecht. Er is een groot parkeerprobleem.	Bereikbaar via stedelijke hoofdwegen. Via het openbaar vervoer en met de auto redelijk bereikbaar.	Bereikbaarheid met de auto is redelijk, via het openbaar vervoer is dit slecht. Er is een redelijke aansluiting op langzame verkeersnetwerken.
Gebouwafmetingen		
1.000-4.000 m ²	2.000-10.000 m ²	5.000-15.000 m ²

Abbeiding 2.7: Kantoorlocatie typen (Van den Hoek, 2007)



1e gen. kantorenparken - 1960



2e gen. kantorenparken - 1980



all inclusive milieus - 2000

Geëvolueerde werklocaties specialiseren in kantoren. De opzet is vergelijkbaar met naoorlogse woonwijken. Veel groen en een alzijdige bebouwing. Bereikbaar vanaf de weg. Zichtbaarheid vanaf de snelweg begint een issue te worden.

Multimodale bereikbaarheid vanaf de weg en per spoor wordt belangrijk. Gebieden worden ontwikkeld tussen station en snelwegafslag. Ook de zichtbaarheid vanaf de weg en de verkeersstromen worden steeds belangrijker.

Ontwikkeling van nieuwe stedelijke centrummilieus in hoge dichtheden in de nabijheid van de historische stad is een nieuwe opgave. Wonen, werken en voorzieningen worden in een evenwichtige stedelijke mix bij elkaar gebracht.

Aan de stadsranden en uitleggebieden in de nabijheid van naoorlogse woonwijken

Op knooppunten van snelweg en spoor in de perifere stedelijke zones.

Nabij multimodale verkeersknopen langs ringwegen en in de nabijheid van historische centrummilieus.

Autonome positie in het stadsweefsel, grootschalige bebouwing, ruim van opzet, geen voorzieningen. Weinig doorbloeding, verblijfsklimaat onaangenaam, weinig sociale controle. Niet geschikt voor voetgangers. Openbare ruimte van restgroen en waterlopen.

Meer aandacht voor het openbaar vervoer en voetgangerscirculatie, ruim van opzet en soms een poging tot landscaping van de openbare ruimte. Verder door monofunctionaliteit dezelfde bezwaren als in de 1^e generatie.

Stedelijke vormgeving, grootschalig, centrumgevoel, wonen, werken en voorzieningen met hoogwaardige openbare ruimte, goed aangesloten op langzaam verkeersnetwerken.

Geboorte van het "typische kantoor" met een slabvormige plattegrond. Moderne bouwwijze, zakelijke architectuur, vaak wat armoedig en technisch verouderd.

Kantoorbouw krijgt een architectonische emancipatie, veel onbenullige vormexperimenten op kantoorterrainen, spiegelglas doet een intrede. bouwtechnisch nog steeds geschikt.

Kantoren worden ontworpen als stedelijke bouwwerken van allure. Bouwtechnisch geoptimaliseerd.

Experimenten met kantoorlandschappen van grote vloervelden en ruimtelijke verbindingen.

Periode van experimenteren is over, er is een terugkeer naar flexibele en neutrale slabs. Hoogbouw (meer dan 60 meter) komt in zwang.

Zoektocht naar een verhoging van de dichtheid. Diep stedelijk kantoor doet een (her)intrede. Hoogbouw wordt meer en meer standaard. Parkeren krijgt een plek in het gebouw.

Autobereikbaarheid is goed, met het openbaar vervoer slecht bereikbaar. Aansluiting op langzaam verkeersnetwerken minimaal.

Bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer is goed. Aansluiting op langzaam verkeersnetwerken is matig.

Autobereikbaarheid is goed, net als met het openbaar vervoer. Redelijke aansluiting op langzaam verkeersnetwerken.

10.000-25.000 m²

10.000-40.000 m²

15.000 – 75.000 m²

2.2.3 Typologie Jones Lang LaSalle (2013)

De typologie van Jones Lang LaSalle is onderdeel van de Ranking kantoorlocaties die zij in mei 2013 hebben gepubliceerd. De typologie van Jones Lang LaSalle is aan de hand van kantoorlocaties door heel Nederland gemaakt. De kantoorlocaties zijn gerangschikt op basis van het scoren van 51 indicatoren verdeeld over drie thema's (zie afbeelding 2.8)

Beoordelingscriteria naar thema, aspect en indicatoren

Thema	Aspect	Indicatoren
Ligging	Geografie	Ligging ten opzichte van economisch zwaartepunt, bereikbaarheid inwoners op postcode-niveau
	Demografie en economie	Groei inwoneraantal, groei economisch product, behoefte-eraming
Kwaliteit	Infrastructuur	Auto- en OV-ontsluiting, parkeergelegenheid
	Voorzieningen	Multifunctionaliteit, aantal verkooppunten retail, horeca, hotels, fitness
	Gebouwkwaliteit	Gebouwkwaliteit, bouwjaar, energielabels
Markt & Beleid	Imago	Omvang, landscaping, imago
	Gebruikersdynamiek	(Gemiddelde) opname van kantoorruimte
	Bezettingsgraad	(Gemiddeld) aanbod van kantoorruimte, structurele leegstand
	Vitaliteit	Aanbod/opname-ratio
	Ontwikkelingsactiviteit	Nieuwbouw, transformatie
	Beleggingsvolume	(Gemiddeld) beleggingsvolume
	Beleid	Planvoorraad, gebiedsaanjager, marketing

Figuur 2.8: Indicatoren voor rangschikking kantoorlocaties (JLL, 2013)

Jones Lang LaSalle definieert de volgende zes typen kantoorlocaties in haar onderzoek:

- Grootstedelijk Centraal Station
- Grootstedelijk Ring Multifunctioneel
- Grootstedelijk Centrummilieu
- Grootstedelijk Ring Monofunctioneel
- Suburbaan Station/Centrummilieu
- Suburbaan Monofunctioneel

Het doel van het onderzoek van Jones Lang LaSalle is het rangschikken van kantoorlocaties in Nederland. Ze hebben geconcludeerd dat verschillen in prestatie/ranking tussen kantoorlocatie typen groter zijn geworden in de afgelopen jaren. Uit het onderzoek blijkt dat 'het verschil in vitaliteit tussen multifunctionele ringlocaties (locaties met veel voorzieningen en goede bereikbaarheid met zowel OV als auto) en grootstedelijke (stations-) locaties, en de overige locatietypen de laatste jaren toeneemt. Vanaf 2008 is er in de markt een steeds duidelijkere omslag te zien van suburbane monofunctionele kantoorlocaties naar grootstedelijke knooppunten in met name de Randstad' (JLL, 2013, pp. 2).

De locatietypen vallen onder te verdelen in grootstedelijke kantoorlocaties en suburbane kantoorlocaties. De vier grootstedelijke kantoorlocatie typen zijn in vergelijking met de suburbane locaties inderdaad de afgelopen jaren beter gaan scoren als we kijken naar het aanbod/opname ratio en het toekomstperspectief.

De typen van Jones Lang LaSalle zijn met name bepaald aan de hand van de positie in de stad, de bereikbaarheid en de mix van functies. Deze drie elementen komen ook in de namen van de typen terug. Het type 'Grootstedelijk Centraal Station' wordt getypeerd als kantoorlocatie met een uitstekende bereikbaarheid en kwalitatief hoogwaardig. De bereikbaarheid is logisch te verklaren vanwege de aanwezigheid van een centraal station. In het type grootstedelijk centrummilieu gaat het om kantoorlocaties met veel voorzieningen. De kantoorlocaties aan de ring van de stad ziet JLL als mono- of multifunctionele kantoorlocaties. Deze kantoorlocaties verschillen in kwaliteit en waardigheid. Daarnaast noemen ze het feit dat monofunctionele ringlocaties met veel leegstand kampen in vergelijking met de andere typen.

In afbeelding 2.9 zijn voorbeelden te zien van de verschillende typen. De locaties in deze afbeelding zijn tevens de locaties die volgens de ranking van JLL het hoogste scoren in hun type-categorie. Opvallend is te zien dat in drie van de vier grootstedelijke typen een locatie in Amsterdam gelegen het beste scoort. Dit geldt voor de zuidelijke IJ-oever als beste 'Grootstedelijk Centraal Station', de grachtengordel als 'Grootstedelijk Centrummilieu' en de Zuidas als beste 'Ring Multifunctioneel' en tevens de beste kantoorlocatie van Nederland volgens JLL.



Afbeelding 2.9: Voorbeelden en winnaars per type kantoorlocatie in Nederland (JLL, 2013)

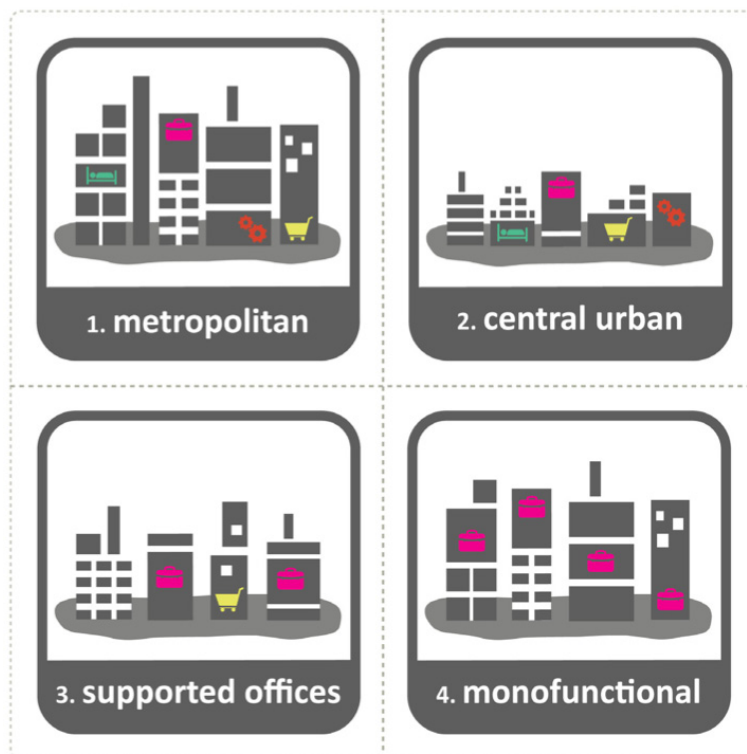
2.2.4 Typologie Annali (2010)

Annali maakte in 2010 een kantoorlocatie typologie aan de hand van Amsterdam. De typologie is gemaakt op basis van ruimtelijke kenmerken en onderscheid de volgende vier verschillende typen (zie ook afbeelding 2.10):

- Metropolitan
- Central Urban
- Supported offices
- Monofunctional

De typering van de 'Metropolitan' kantoorlocatie is volgens Annali een locatie met een hoge dichtheid van de bebouwde omgeving. Daarnaast hebben deze locaties grote gebouwen en een grote mix aan functies. De positie en bereikbaarheid zijn er meestal goed. 'Central Urban' kantoorlocaties omschrijft Annali als de locaties die in het centrum van steden gelegen is. De gebouwen zijn kleinschalig en de diversiteit aan functies hoog. De 'Supported Office' kantoorlocaties hebben zoals de naam al aangeeft veel te maken met gemiddelde waardigheid en ondersteunende offices. De locaties zijn gemiddeld in alles; dichtheid, aanwezigheid van andere functies en gebouwgrootte.

De locaties zijn verkregen door verschillende ruimtelijke parameters te toetsen. De overeenkomsten tussen parameters heeft verschillenden typen locaties opgeleverd. Hierin bleken de parameters 'functies' en 'korrelgrootte' van doorslaggevende aard te zijn in het opstellen van de typen. Dit waren de belangrijkste elementen volgens Annali. In het overzicht van de parameters (afbeelding 2.11) is te zien dat deze parameters het meest voorkwamen in de overeenkomsten tussen kantoorlocaties die als zelfde type werden beschouwd.



Afbeelding 2.10: De kantoorlocatie typen op basis van ruimtelijke parameters (Annali, 2010)

	POSITION	NODES	PERIMETER	DENSITY	GRAINS	FUNCTIONS	USERS
Amstel		central	infrastructural	high		mixed area	average
Centrum	poor	central	no	average	small	mixed area	few
Lelylaan	good	ring	infrastructural	average	large	mixed area	few
Riekerpolder	poor	ring	perceivable	low	large	mainly offices	average
Teleport	poor	ring	infrastructural	average	large	mainly offices	many
Zuidas	good	ring	perceivable	high	large	supported offices	average
Zuidflank	average	ring	no	average	medium	supported offices	average
Zuidelijke IJ-oever	average	central	infrastructural	average	small	mixed area	few
Zuidoost	poor	peripheral	no	average	medium	supported offices	average

Afbeelding 2.11: Ruimtelijke parameters (Annali, 2010)

De parameter 'position' is gemeten door de afstand vanaf het binnenstedelijke centrum naar de kantoorlocatie te meten. Daarnaast is gekeken naar de economische positie. Vandaar dat bijvoorbeeld de Zuidas, die relatief ver van de binnenstad ligt toch als goed wordt bestempeld. De 'nodes' (knooppunten) zijn gemeten door de aanwezigheid van OV-haltes en stations. Daarbij zijn de verschillende vormen van OV-verkeer geranked. De andere parameters zijn met methodes uit literatuur op kwantitatieve wijze gemeten en in waardedomeinen onderverdeelt.

De rood-roze gearceerde delen in afbeelding 2.11 worden beschouwd als de karakteristieken van het Metropolitan type. Dit geldt volgens Annali (2010) voor Lelylaan, Amstel en de Zuidas in Amsterdam. De oranje geven de karakteristieken van het type Central Urban weer. Deze twee locaties (Zuidelijke IJ-oever en Centrum) zijn duidelijk anders dan de andere locaties en hebben toch veel gemeen. Dit type komt dus duidelijk naar voren. De blauwe delen geven de Monofunctional kantoorlocatie weer. De locaties hebben duidelijk, zoals de naam aangeeft weinig functiemix en bestaan uit veelal grote kantoorgebouwen op laagwaardige posities langs de ringweg. De groene vlakken zijn karakteristiek voor de Supported offices. Kleine ondersteunende kantoorgebouwen op gemiddelde locaties.

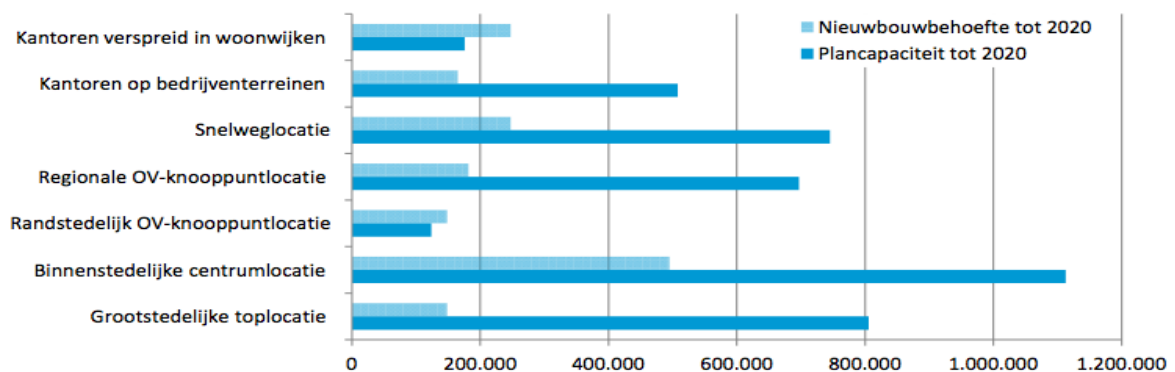
2.2.5 Typologie Stec Groep (2013)

De typologie van Stec Groep (2013) bevat drie grootstedelijke typen. Deze drie typen worden met name onderscheiden door de positie in de stad. De typologie omschrijft de typen verder op basis van kwaliteit, mix van functies en bereikbaarheid. Het doel van de typologie is aan de hand van onderstaande afbeelding 2.12 een checklist voor typen kantoorlocaties te geven. Aan de hand van de omschrijving kan zo bepaald worden welke kantoorlocaties ontwikkeld moeten worden. Bovendien kan bepaald worden in welke kantoorlocaties geïnvesteerd kan worden of waar een bedrijf kan worden gehuisvest. De typen zijn:

- Grootstedelijke toplocatie
- Binnenstedelijke centrumlocatie
- Randstedelijke OV-knooppuntlocatie
- Regionale OV-knooppuntlocatie
- Voorstadstation
- Station in stad of dorp
- Bedrijventerreinen
- Transformatielocaties

Het belangrijkste aan de typologie van Stec Groep is de waardering van het toekomstperspectief van de kantoorlocatie typen. Volgens hun hebben de grootstedelijke kantoorlocatie typen veel perspectief en de regionale kantoorlocaties minder. Dit sluit aan op de conclusie van JLL (2013) dat grootstedelijke kantoorlocaties beter presteren de laatste jaren dan andere kantoorlocaties. Ook is de nieuwbouw behoefte geanalyseerd door Stec Groep. Deze is bij de centrumlocaties verreweg het grootst.

Locatietype	Toelichting	Toekomstperspectief
Grootstedelijke toplocatie	Multifunctionele locaties met een hoog kwaliteitsniveau en een dicht stedelijk programma.	+
Binnenstedelijke centrumlocatie	Multifunctionele locaties bestaande uit het hoofdstation in de stad	++
Randstedelijke OV-knooppuntlocatie	Zeer goed bereikbare locatie met auto en OV met omvangrijke vastgoedprogramma's.	+
Regionale OV-knooppuntlocatie	Goed bereikbare locaties, zowel voor auto als openbaar vervoer.	0
Voorstadstation	Goede OV-bereikbaarheid, maar beperkte bereikbaarheid met de auto.	-
Station in stad of dorp	Multifunctionele locatie op het kleinste schaalniveau voor de lokale markt.	0
Bedrijventerreinen	Kantoren op bedrijventerrein met goede OV- en autobereikbaarheid	-
Transformatielocaties	Momenteel nog bedrijventerrein, maar op termijn mogelijk regionaal of randstedelijk ov-knooppunt.	0/-



Afbeelding 2.12: Kantoorlocatie typen (Stec Groep, 2013)

2.2.6 Typologie EIB (2011)

Het economisch instituut voor de bouw (EIB) heeft een typologie in verschillende schalen opgebouwd. Het EIB omschrijft drie algemene kantoorlocatietypen:

- Centrale locaties
- Formele locaties
- Overige locaties

De centrale locaties zijn volgens het EIB met name de locaties rondom centrale station en in binnestedelijke gebieden. Het EIB geeft als voorbeeld de omgeving rondom station Utrecht Centraal en het centrum van Utrecht, Amersfoort en Zeist. Daarnaast zijn de formele locaties de grootste groep kantoorlocaties. Dit zijn grote hoeveelheden kantoren op deels verouderde kantoorlocaties. Transformeren naar een andere functie is voor formele locaties economisch, technisch en juridisch vaak een lastige optie. “Om hier toch iets tot stand te brengen, zullen verouderende locaties eerder om een gebiedsgerichte herstructurering vragen. Formele locaties kennen over het geheel de hoogste leegstandspercentages in de provincie” (EIB, 2011). De overige locaties horen bij geen van beide andere groepen en zijn de restgroep van alle kantoorlocaties. Voor een duidelijke opsomming van de karakteristieken van de overige locaties en alle andere typen kan het overzicht van kantoorlocatie typologieën aan het begin van dit hoofdstuk geraadpleegd worden. Het EIB verdeelt de drie algemene typen verder in A, B en C categorieën. Dit zijn de kwaliteitsklassen waarmee de volgende negen typen ontstaan (zie afbeelding 2.13):

- Centrale locaties A
- Formele locaties A
- Overige locaties A
- Centrale locaties B
- Formele locaties B
- Overige locaties B
- Centrale locaties C
- Formele locaties C
- Overige locaties C

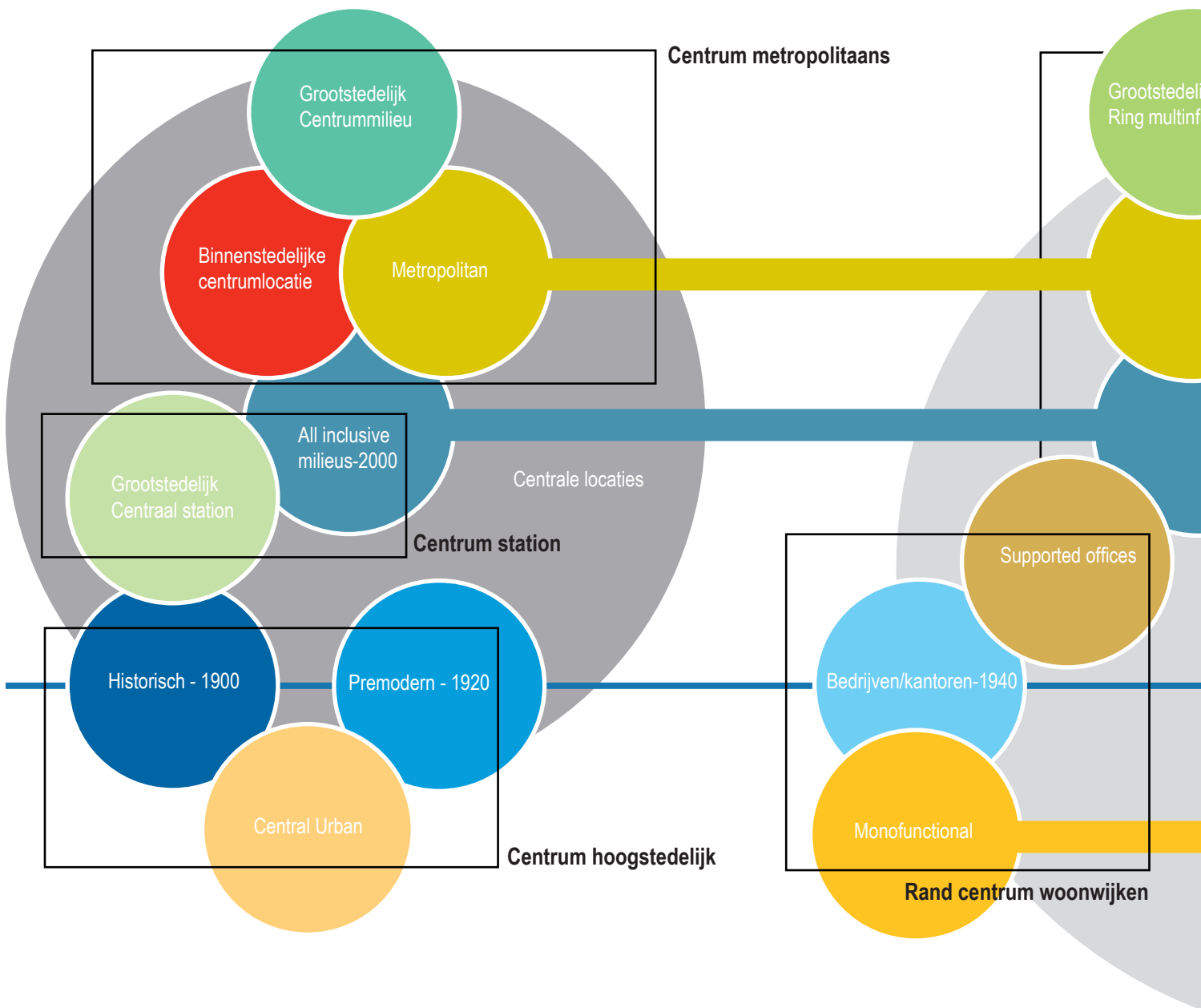
Tabel 3.1 Segmentering van de markt, negen segmenten (percentages)









	Kwaliteitsklassen			
	Marktomvang	A (20)	B (40)	C (40)
Centrale locaties	25	x	x	x
Formele locaties	50	x	x	x
Overige locaties	25	x	x	x

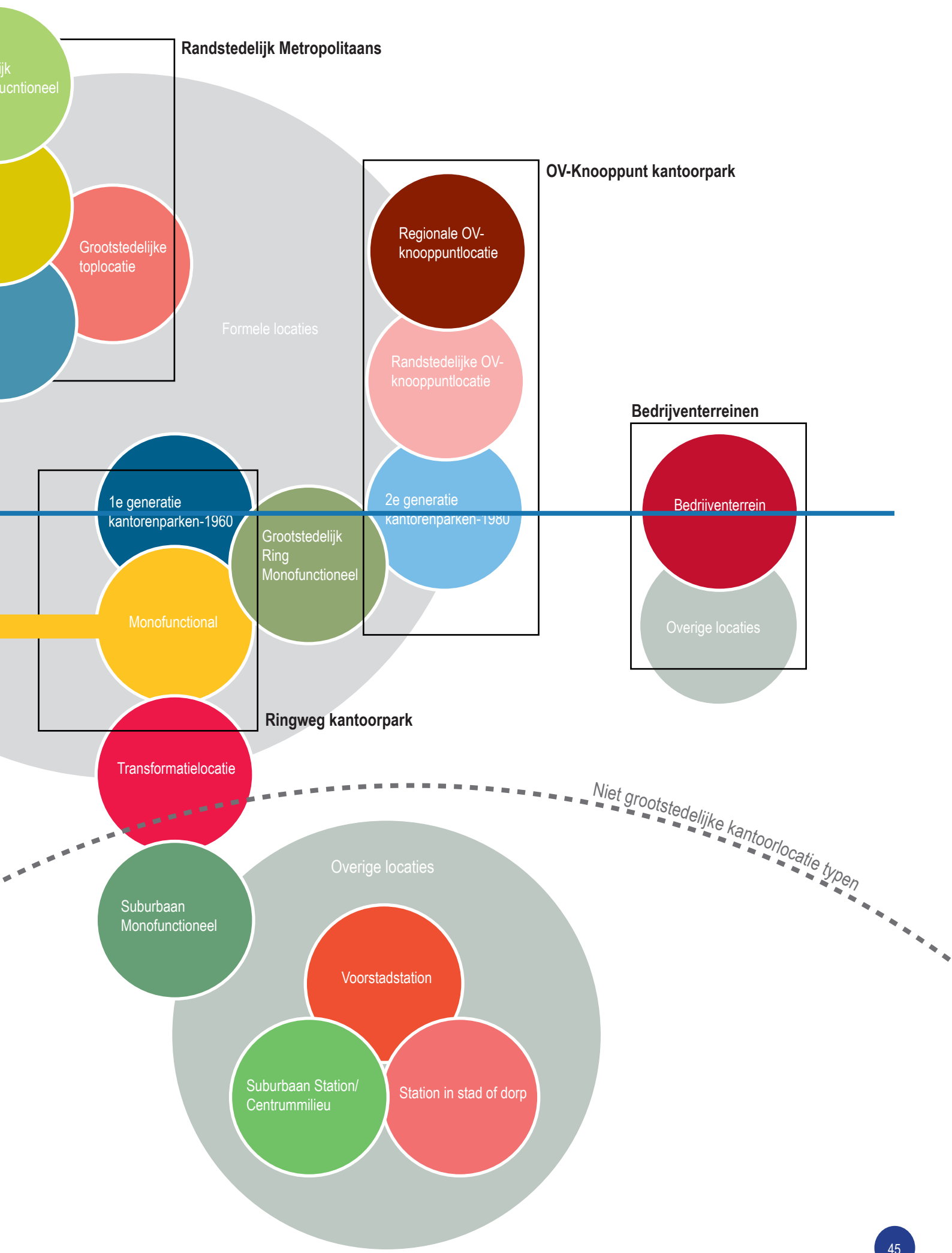
Bron: EIB

Afbeelding 2.13: Kantoorlocatie typen en kwaliteitsklassen (EIB, 2013)

Van den Hoek (2007)	JLL (2013)	Annali (2010)	Stec Groep (2013)	EIB (2011)
<p>Historisch - 1900</p> <ul style="list-style-type: none"> - stadscentrum - kleinschalig - veel voorzieningen en woningen - traditionele verfijnde bouwwijze, laat 19e eeuwse stijlen - slechte auto bereikbaarheid - slechte parkeervoorziening - 1000-4000 m2 gebouwgruotte 	<p>Grootstedelijk Centraal Station</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoogwaardig - goed bereikbaar - 'Monitoren & Consolideren' - weinig leegstand - volgroeid gebied 	<p>Metropolitan</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoge dichtheid - grote omvang - mix van functies - gemiddeld aantal gebruikers - goede positie 	<p>Grootstedelijke toplocatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - multifunctioneel - hoge kwaliteit - veel toekomstperspectief - goed bereikbaar - hoge dichtheid 	<p>Centrale locaties</p> <ul style="list-style-type: none"> - gesitueerd rond stations - stadscentra van steden. - weinig leegstand
<p>Premodern-1920</p> <ul style="list-style-type: none"> - stadscentrum - langs uitvalswegen - wonen/werken - industriële bouwwijze, beton - bereikbaar via stedelijke hoofdwegen - redelijke auto/OV bereikbaarheid - 2000-10000 m2 gebouwgruotte 	<p>Grootstedelijk Centrummilieu</p> <ul style="list-style-type: none"> - heel hoogwaardig - goed bereikbaar - 'Monitoren & Consolideren' - weinig leegstand - volgroeid gebied 	<p>Central Urban</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemiddelde dichtheid - kleine gebouwen - mix van functies - weinig kantoorgebruikers 	<p>Binnenstedelijke centrumlocatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - multifunctioneel - nabij hoofdstation - veel toekomstperspectief - goed bereikbaar - hoge dichtheid 	<p>Formele locaties</p> <ul style="list-style-type: none"> - grote gradatie - deels verouderende bedrijfslocaties - hoge leegstand
<p>Premodern-1940</p> <ul style="list-style-type: none"> - stadsrand, rondwegen - autonome posities - monofunctioneel - moderne architectuur, minimaal budget - redelijke auto bereikbaarheid, OV slecht - 5000-15000 m2 gebouwgruotte 	<p>Grootstedelijk Ring Monofunctioneel</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemiddeld waardig - 'Positioneren & Transformeren' - hoge leegstand - weinig kwaliteit 	<p>Supported offices</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemiddelde dichtheid - gemiddelde gebouwgruotte - gemiddeld aantal kantoorgebruikers - aanwezigheid van voorzieningen 	<p>Randstedelijke OV-knooppuntlocatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - goed bereikbaar - met name kantoren - grote omvang - veel toekomstperspectief 	<p>Overige locaties</p> <ul style="list-style-type: none"> - buiten het centrum - geen formele kantoorlocatie - geen bedrijventerrein - goede alternatieve gebruiksmogelijkheden - herbestemming naar woningen goed - redelijk veel leegstand
<p>1e generatie kantorenparken-1960</p> <ul style="list-style-type: none"> - stadsrand, nabij naoorlogse wijken - autonome posities - monofunctioneel, grootschalig - zakelijke architectuur, armoedig onderhouden - goede auto bereikbaarheid, OV slecht - 10000-25000 m2 gebouwgruotte 	<p>Grootstedelijk Ring Multifunctioneel</p> <ul style="list-style-type: none"> - toplocaties - heel hoogwaardig - goed bereikbaar - 'Verantwoord investeren' - groeimotor - lage leegstand 	<p>Monofunctional</p> <ul style="list-style-type: none"> - met name kantoren - grote gebouwen - langs ringwegen - matige positie 	<p>Regionale OV-knooppuntlocatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - goed bereikbaar - gemiddeld toekomstperspectief - grote omvang - veel toekomstperspectief 	
<p>2e generatie kantorenparken-1980</p> <ul style="list-style-type: none"> - langs snelwegen en spoor - monofunctioneel - spiegelglas, vormexperimenten - goede bereikbaarheid - 10000-40000 m2 gebouwgruotte 	<p>Suburbaan Station/Centrummilieu</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemiddeld waardig - 'Monitoren & Consolideren' - weinig leegstand - volgroeid gebied 		<p>Voorstadstation</p> <ul style="list-style-type: none"> - goed bereikbaar met OV - slecht bereikbaar met auto - slecht toekomstperspectief 	
<p>All inclusive milieus-2000</p> <ul style="list-style-type: none"> - centrummilieus - wonen, werken, voorzieningen - evenwichtige stedelijke mix - multimodale verkeersknoten en centrummilieus - hoogwaardige, stedelijke vormgeving met allure - hoogbouw en hoge dichtheid - goede bereikbaarheid - 15000-75000 m2 gebouwgruotte 	<p>Suburbaan Monofunctioneel</p> <ul style="list-style-type: none"> - laagwaardig - 'Positioneren & Transformeren' - hoge leegstand - weinig kwaliteit 		<p>Station in stad of dorp</p> <ul style="list-style-type: none"> - multifunctioneel - kleinschalig - lokale markt - gemiddeld toekomstperspectief 	
			<p>Bedrijventerreinen</p> <ul style="list-style-type: none"> - goede bereikbaarheid - kenmerken bedrijventerreinen - slecht toekomstperspectief 	
			<p>Transformatielocaties</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedrijventerreinen - potentieel randstedelijk ov-knooppunt - potentieel regionaal ov-knooppunt - matig toekomstperspectief 	



-  Grootstedelijke kantoorlocatie typen clusters
-  Kader niet grootstedelijke kantoorlocatietypen
-  Afstand vanaf centrum (van links naar rechts, klein naar groot)
-  Typologie Van den Hoek (2007)
-  Typologie Jones Lang LaSalle (2013)
-  Typologie Annali (2010)
-  Typologie Stec Groep (2013)
-  EIB (2013)



Type match	Locatietype	Positie	Functie mix	Bereikbaarheid		Waardigheid	Korrelgrootte
				Auto	OV		
	<i>Van den Hoek (2007)</i>						
	• Historisch - 1900	Centrum	Veel	Slecht	Goed	Hoog	Klein
	• Premodern-1920	Centrum	Veel	Slecht	Goed	Hoog	Klein
	• Premodern-1940	Perifeer	Weinig	Gemiddeld	Slecht	Gemiddeld	Gemiddeld
	• 1e generatie kantorenparken-1960	Perifeer	Geen	Goed	Slecht	Laag	Groot
	• 2e generatie kantorenparken-1980	Perifeer	Geen	Goed	Gemiddeld	Gemiddeld	Groot
	• All inclusive milieus-2000	Centrum	Veel	Slecht	Goed	Hoog	Groot
	• All inclusive milieus-2000	Perifeer	Veel	Goed	Goed	Hoog	Groot
	<i>JLL (2013)</i>						
	• Grootstedelijk Centraal Station	Centrum	Veel	Slecht	Goed	Hoog	Groot
	• Grootstedelijk Centrummilieu	Centrum	Veel	Slecht	Goed	Hoog	Klein
	• Grootstedelijk Ring Monofunctioneel	Perifeer	Geen	Goed	Gemiddeld	Laag	Groot
	• Grootstedelijk Ring Multifunctioneel	Perifeer	Veel	Goed	Goed	Hoog	Groot
	<i>Annali (2010)</i>						
	• Metropolitan	Centrum	Veel	Slecht	Goed	Hoog	Groot
	• Metropolitan	Perifeer	Veel	Goed	Goed	Hoog	Groot
	• Central Urban	Centrum	Veel	Slecht	Goed	Hoog	Klein
	• Supported offices	Perifeer	Weinig	Gemiddeld	Slecht	Gemiddeld	Gemiddeld
	• Monofunctional	Perifeer	Geen	Goed	Gemiddeld	Laag	Groot
	<i>Stec Groep (2013)</i>						
	• Grootstedelijke toplocatie	Perifeer	Veel	Goed	Goed	Hoog	Groot
	• Binnenstedelijke centrumlocatie	Centrum	Veel	Slecht	Goed	Hoog	Klein
	• Randstedelijke OV-knooppuntlocatie	Perifeer	Weinig	Gemiddeld	Goed	Gemiddeld	Groot
	• Bedrijventerreinen	Perifeer	Geen	Goed	Slecht	Laag	Gemiddeld
	• Transformatielocaties	Perifeer	Geen	Goed	Slecht	Laag	Groot

Abbeelding 2.15: Overzicht kantoorlocatie typen

2.2.7 Vergelijking van typologieën

De vergelijking en synergie van de locatie typen die worden opgesomd in het overzicht aan het begin van dit hoofdstuk en in de beschrijving van de typologieën in de paragrafen hiervoor is gemaakt aan de hand van een visueel model. Dit model is te vinden op de vorige bladzijde. Hierin zijn de locaties die overeenkomsten vertonen geclusterd. In de vergelijking is de typologie van Van den Hoek als basis gebruikt. Dit is simpelweg vanwege het aantal typen die Van den Hoek beschrijft. Zijn typologie bevat met een aantal van 6 het grootste aantal grootstedelijke kantoorlocatie typen van de vijf typologieën. Daarnaast zijn de typen van Van den Hoek opgebouwd in zowel tijd als plaats in de stad. De plaats of positie in de stad is een veel genoemd aspect en vormt een gestructureerde opbouw van het visuele model, omdat de posities van links naar rechts op steeds grotere afstand van het centrum van liggen. De blauwe lijn vormt daardoor de structuur van plaats in de stad. Aan de hand van het visueel model zijn de volgende belangrijke conclusies te trekken:

Acht Clusters

Aan de hand van de vijf typologieën zijn zeven 'typenclusters' gevonden. Deze typenclusters zijn gevormd door overeenkomsten tussen typen. De plaats of positie van kantoorlocaties is hierin een belangrijk element, wat typen onderscheid. Bijna alle typen hebben een positie definiëring in hun naam zoals; Centrum, Rand Centrum, Ringweg.

De typen binnen één cluster hebben uiteenlopende namen. Vanuit elk cluster is een algemene naam bepaald met een algemene beschrijving van het cluster. Het eerste cluster is omschreven als *Centrum metropolitaans*. Dit type cluster bevat volgens de beschrijvingen van de bestaande typologieën zogeheten 'toplocaties' in de binnenstad. De locaties zijn vaak via openbaar vervoer goed bereikbaar, maar met de auto minder. Ondanks dat de locaties in het centrum van de stad gelocaliseerd zijn bestaan ze uit gebouwen van grote omvang. De dichtheid is eveneens hoog. Verder zijn er veel voorzieningen aanwezig en is de kwaliteit van de locatie en architectuur volgens de typologieën hoogwaardig. Daarnaast zijn er de *Centrum station* kantoorlocaties. Deze locaties zijn rond centrale station gelegen in het centrum van de stad. Dit type verschilt iets van het Centrum metropolitaanse type door de duidelijke connectie met een treinstation. Verder zijn de karakteristieken hetzelfde. *Centrum hoogstedelijk* is het derde clustertype dat in het centrum van grootstedelijke omgevingen voorkomt. Deze locaties hebben een hoge dichtheid, maar een gemiddelde gebouwgrootte. De kantoren komen verspreid voor in het centrum van steden tussen woningen en voorzieningen. Het vierde type is *Rand centrum ondersteunend*. Dit type wordt omschreven als een kantoorlocatie met gemiddelde gebouwmvang aan de rand van de binnenstad die met de aanwezigheid van voorzieningen ondersteund worden. De kantoren zijn niet statig van architectuur. Ze zijn met weinig budget gebouwd. *Randstedelijk metropolitaanse* kantoorlocaties zijn de all-inclusive milieus aan de stadsrand. Het bekendste voorbeeld hiervan is de Amsterdamse Zuidas. Deze kantoorlocaties hebben alles hoogwaardig. Veel voorzieningen, grote bedrijven, grote gebouwen, een hoge dichtheid, statige architectuur en een uitstekende bereikbaarheid. De *Ringweg kantorenparken* zijn de generatie kantorenparken langs de ringweg, die met minimale middelen gebouwd zijn, monofunctioneel zijn en alleen met de auto goed bereikbaar zijn. De locaties zijn laagwaardig. *OV-knooppunt kantorenparken* zijn veelal later gebouwd dan de Ringweg kantorenparken en oriënteren zich rond OV-knooppunten zoals stations aan de rand van de stad. Deze locaties bevatten grote gebouwen en zijn ook monofunctioneel. Ten slotte zijn er de kantoren op *bedrijventerreinen*.

Niet één typologie in alle clusters

Een andere opvallende conclusie aangaande het visueel model van de kantoorlocatie typen is het feit dat geen van de typologieën in alle clusters is vertegenwoordigd. Dit geeft aan dat sommige typologieën te algemeen zijn, waardoor kantoorlocaties die wezenlijke verschillen vertonen toch onder één type worden geschaard.

Belangrijkste indicatoren

De indicatoren waarmee kantoorlocatie typen zijn onderscheiden zijn vaak overeenkomstig. In het overzicht aan het begin van dit hoofdstuk zijn vaak dezelfde sleutelwoorden in de omschrijving te vinden per locatie type. De indicatoren die vaak voorkwamen en leidend zijn geweest in de beschrijving van de typen zijn:

1. positie
2. functiemix
3. bereikbaarheid (auto & OV)
4. waardigheid
5. dichtheid/korrelgrootte

De positie in de stad wordt de geografische plaats van de locatie mee aangegeven. Hierbij kan een locatie bijvoorbeeld in het centrum, aan de rand van het centrum of langs de ringwegen van de stad gepositioneerd zijn. Daaraan is de bereikbaarheid vaak gerelateerd die onderscheiden wordt door de aanwezigheid van een station of een connectie met een wegennet. Waardigheid is een begrip dat iets zegt over de kwalitatiet van de locatie. Hier kan architectuur, imago en status onder vallen en de waardigheid van de materialen en de openbare ruimte. In onderstaande afbeelding 2.14 zijn de parameters per locatietype uiteengezet en vergeleken middels de type match, waarin gelijk scorende typen voorzien zijn van een stip in dezelfde kolom.

Meeste toekomst perspectief

De typologieën van Jones Lang LaSalle en Stec Groep gaan als enige in op het toekomstperspectief van de kantoorlocatie typen. Zij concluderen allebei dat de grootstedelijke kantoorlocatie typen veel toekomstperspectief hebben. Hierin is de gradatie niet erg groot. De suburbane kantoorlocaties hebben mindere toekomstperspectieven. Volgens JLL (2013) is er een duidelijk verschil tussen grootstedelijke en niet-grootstedelijke kantoorlocaties en ligt daar de scheidslijn van de potentie van kantoorlocaties.

Meeste leegstand

Het meeste leegstand komt volgens een aantal typen voor op de formele, monofunctionele kantoorlocaties. Deze locaties zijn vaak aan de rand van de stad gelegen en bestaan (bijna) uitsluitend uit kantoren.

2.3 Gemeentelijke kantoorlocatie typologie

Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht
Toplocatie	Grootstedelijke toplocatie	Grootstedelijk centrummilieu	Grootstedelijke centrumlocatie
Centrumlocatie	Binnenstedelijke centrumlocatie	Binnenstedelijke locatie	_____
Knooppuntlocatie	Randstedelijke OV-knooppuntlocatie	Knooppuntlocatie	OV-knooppuntlocatie
Snelweglocatie	Snelweglocatie	Snelweg kantoorzone	Snelweglocatie
Woonwijk	Woongebieden	Verspr. kantoren in woonwijk	Kantoren in woonwijken
Bedrijventerrein	Bedrijventerreinen	Mixed bedrijfzone	Kantoren op bedrijventerrein
Kennislocatie	_____	_____	_____
_____	Regionale OV-knooppuntlocatie	_____	_____

Bronnen:

- Gemeente Den Haag (2006) *Actualisering kantorenbeleid*.
- Gemeente Utrecht (2012) *Vastgoedmonitor 2012*.
- Gemeente Amsterdam (2013) *Marktconforme kantorenplannen 2013*.
- Stadsregio Rotterdam (2012) *Regionaal kantorenprogramma*.
- Stec Groep (2011) *Locatietypologie kantoren gemeente Utrecht*.

Afbeelding 2.16: Overzicht kantoorlocatie typen gemeente Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en

De eerder beschreven kantoorlocatie typologieën uit literatuur zijn algemeen toepasbaar in Nederland en niet specifiek op één stad gericht. Ook gemeentelijke instanties hebben kantoorlocatie typologieën ontwikkeld. Deze zijn specifiek gericht op één stad. In dit hoofdstuk is een vergelijking gemaakt tussen de locatietypen die de gemeentelijke instanties in hun nota's en onderzoeksrapporten definiëren voor Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag.

2.3.1 Vergelijking van gemeentelijke kantoorlocatie typologieën

De tabel hieronder laat zien dat de gemeentelijke instanties bij elkaar acht verschillende kantoorlocatie typen onderscheiden. Hierbij moet een kanttekening geplaatst worden over de typologie van Stadsregio Rotterdam, aangezien in die typologie ook de dorpen en kleine steden rondom Rotterdam zijn meegenomen in de analyse en daarmee het type 'Regionale OV-knooppuntlocatie' gepaard gaat. Deze zal in deze beschouwing dus achterwege gelaten worden. Het is opvallend te zien dat de locatietypen die de gemeenten onderscheiden overeenkomen per stad. Alle gemeenten spreken vrijwel over dezelfde typen in hun beschrijving en de namen van de typen komen ook nagenoeg overeen. Amsterdam en Rotterdam hebben het daarbij over de zogeheten 'toplocaties' waarvan in Utrecht en Den Haag geen sprake is. Toch is de beschrijving van die typen overeenkomstig. De typering van de gemeenten resulteert in een generieke typologie, opgesomd op de volgende pagina die voor Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag toepasbaar is. Tenminste, als we uitgaan van de typen die de gemeenten beschrijven.

De typologieën van de gemeenten worden gebruikt om het ruimtelijk beleid goed te communiceren en per type kantoorlocatie een strategie te ontwikkelen. Deze strategieën gelden vaak alleen voor de stad die het betreft, terwijl door de overeenkomsten tussen de typen en de connectie tussen de steden als gezamenlijke Randstad het nuttig zou zijn naar het totaal te kijken over alle gemeenten. Immers liggen de locatietypen die zij gebruiken op één lijn.

Grootstedelijk kantoorlocatietypen	Omschrijving
Toplocatie / Centrum-toplocatie	Internationaal bedrijfsleven, stedelijk gebied, mix van functies, hoogwaardige architectuur
Centrumlocatie	In centrum van steden, goed bereikbaar met OV
OV-Knooppuntlocatie	Goed bereikbaar met OV, rand van de stad, hoogwaardig en professionele uitstraling
Snelweglocatie	Zichtlocaties, langs op- en afrit snelweg, goed bereikbaar met auto, professionele uitstraling
→ Woonwijk-kantoorlocatie	Kleinschalige, startende bedrijven in woonomgeving met voorzieningen
Bedrijventerrein-kantoorlocatie	Goed bereikbaar met auto, veel bedrijven, zowel klein als grootschalig
Kennislocatie	Locatie met onderwijs en/of wetenschappelijk onderzoek gerelateerde functies

2.4 Conclusie kantoorlocatie typen

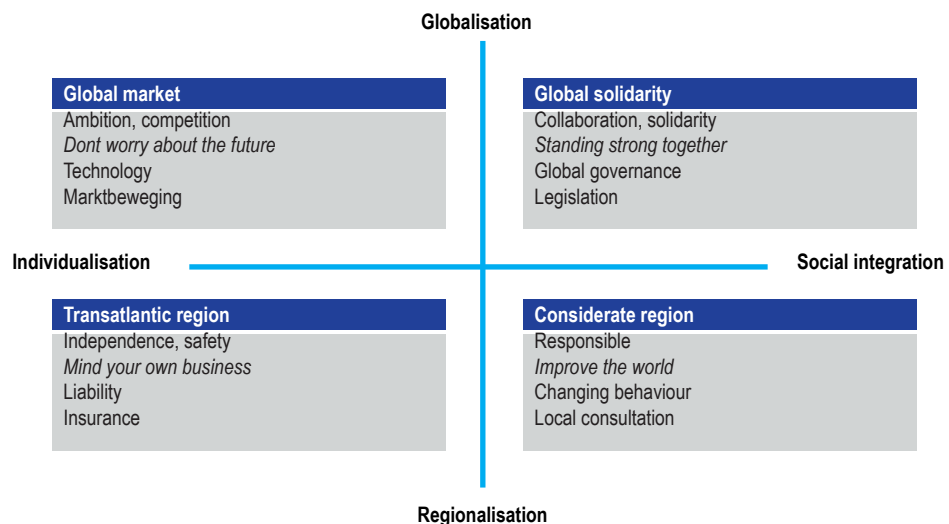
Wanneer de algemene typologieën worden vergeleken met de typologie van de gemeentes komen we tot de conclusie dat deze nagenoeg overeenkomen. In onderstaand overzicht is te zien dat de typologie van de Gemeenten allereerst meer typen onderscheid dan de de andere typologieën. Echter zijn de typenclusters van de eerder besproken typologieën samen wel in overeenstemming met de typen van de gemeenten. Op de “kennislocatie” na, maar die wordt alleen genoemd in de typologie van de gemeente Amsterdam. De typologie van de gemeenten is daarmee het volledigst en kan het beste gebruikt worden om de leegstand naar kantoorlocatie typen te meten. Daarbij worden deze typen ook nu al gebruikt in de beleidsplannen van de kantorenmarkt door de grootstedelijke gemeenten. Daarom is het gebruik van de grootstedelijke kantoorlocatie typen van de gemeenten het beste in aansluiting op het onderzoeksdoel. Zodoende worden in dit onderzoek de typen van de gemeenten gebruikt om de leegstand naar kantoorlocatie typen inzichtelijk te maken.

Gemeentelijk	Algemeen
Toplocatie	<i>Randstedelijk metropolitaanse</i>
Centrum-toplocatie	<i>Centrum metropolitaans/ Centrum station</i>
Centrumlocatie	<i>Centrum hoogstedelijk</i>
OV-Knooppuntlocatie	<i>OV-knooppunt kantorenparken</i>
Snelweglocatie	<i>Ringweg kantorenparken</i>
Woonwijk-kantoorlocatie	<i>Rand centrum ondersteunend.</i>
Bedrijventerrein-kantoorlocatie	<i>Bedrijventerreinen</i>
Kennislocatie	-

Tabel 2.17: Vergelijk van kantoorlocatie typen gemeenten en uit theorie

2.5 Toekomstige scenario's

Aan de hand van leegstand percentages en toekomstscenario's is een voorspelling te doen over de kantorenvoorraad in de komende decennia. Hierin zijn meerder scenario's vast te stellen. Onder andere Römgens (2011) beschrijft scenario's die van invloed zijn op de kantoorwerkgelegenheid en de economie (zie afbeelding 2.18). Hierin kan het bijvoorbeeld zo zijn dat als het scenario van een "Global market" zich voordoet, dat bedrijven zich meer op internationaal georiënteerde locaties richten en er daardoor minder kantoorvoorraad op andere kantoorlocaties is. Daarnaast is bijvoorbeeld bij het scenario van de "considerate region" het levensmotto: 'klein maar fijn'. Daarbij geven mensen veel om familie, vrienden en hun sociale leven. Mensen leven in zo'n scenario in kleine gemeenschappen. Daarbij is kwaliteit van leven en duurzaamheid belangrijk. Eenvoud is in dit scenario belangrijk en mensen gaan bewuster om met de wereld en gaan terug nara de basis (Römgens, 2011). In dit scenario kan de kantoorwerkgelegenheid misschien nog verder zakken en zijn de deelmarkten Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag meer en meer op zichzelf staande gemeenschappen die niet veel meer met elkaar te maken hebben. Hier zal in een later stadium van het onderzoek uitgebreider op worden ingegaan.



Afbeelding 2.18: Scenario set (Römgens, 2011)

Tevens zijn uitspraken te doen over de scenario's wat betreft leegstand en hoeveelheid kantoorvoorraad. "Actueel is er overaanbod aan kantoren, winkels en bedrijfsruimten. Dit overaanbod en de daarmee gepaard gaande leegstand is geleidelijk van de eerstehandsmarkt naar de tweedehandsmarkt verschoven. De modernisering van de gebouwenvoorraad zetten zich voort. Dit betekent dat de investeringen blijven groeien, maar dat als gevolg daarvan de leegstand en het disfunctioneren van de verouderde delen van de voorraad zullen toenemen. Dit manifesteert zich in de vorm van hoge leegstand van bestaande kantoorcomplexen en leegstand en disfunctioneren van bedrijfsterreinen" (Soeter, 2010, pp 149). Hiermee valt te bezien of de bestaande voorraad ook daadwerkelijk veel groter wordt uitgebreid. Daarnaast is het van belang waar de leegstand zal groeien en waar niet.

Soeter (2010) voorspelt ondermeer ook dat de investeringen in gebouwen de komende jaren tot 2025 niet erg veel zullen stijgen ten opzichte van nu.

Ook het CPB gebruikt scenario's. Deze lijken op die van Römgens (2011). Ze hebben vier scenario's ontwikkeld aan de hand van sleutelonzekerheden (afbeelding 2.19) Op de verticale as is te zien dat de internationalisering een grote rol speelt in de toekomstige ontwikkeling van onze economie. Daarnaast zal een meer internationale oriëntatie en samenwerking een grotere economische groei met zich mee brengen. Ook zal een hoge mate van privatisering tot een grotere economische groei leiden.

Wat betreft dit onderzoek kunnen de scenario's invloed hebben op de groei van de kantoorwerkgelegenheid en dus de hoeveelheid kantoorruimte waar vraag naar is. Wanneer internationalisering en privatisering zich snel ontwikkelen zal er meer vraag naar kantoren komen en zal het leegstandsprobleem zich misschien voor een deel zelf oplossen.



Afbeelding 2.19: Scenario's (CPB, 2004)

2.5.1 Gemeentelijke scenario's

De gemeenten zelf hebben in hun beleidsplannen ook toekomstige scenario's beschreven. Aan de hand hiervan wordt de kantorenvoorraad afgestemd op de toekomstige economische ontwikkeling. Zowel Amsterdam als Rotterdam doet dit aan de hand van gebiedstypen. De indeling van Amsterdam koppelt hier ook al locatie typen aan (afbeelding 2.20). Hierin is te zien dat met name de bedrijventerreinen zich in de kolom van de krimpggebieden bevinden. Opvallend is ook dat de centrumlocaties met name in de kolom van de balansgebieden staan, terwijl centrumlocaties vaak aangeduid worden als gebieden met een hoge kwaliteit en lage leegstand.

De kantoren in woonwijken lijken het meest stabiel. Ze bevinden zich in de balansgebieden en met een beperkte groei. Dit kan erop duiden dat deze locaties weinig kantoren bevatten en daardoor niet erg vatbaar zijn voor de huidige problematiek. Ook zal de leegstand waarschijnlijk daar niet hoog zijn aangezien ze zich niet grotendeels onder de krimpggebieden scharen.

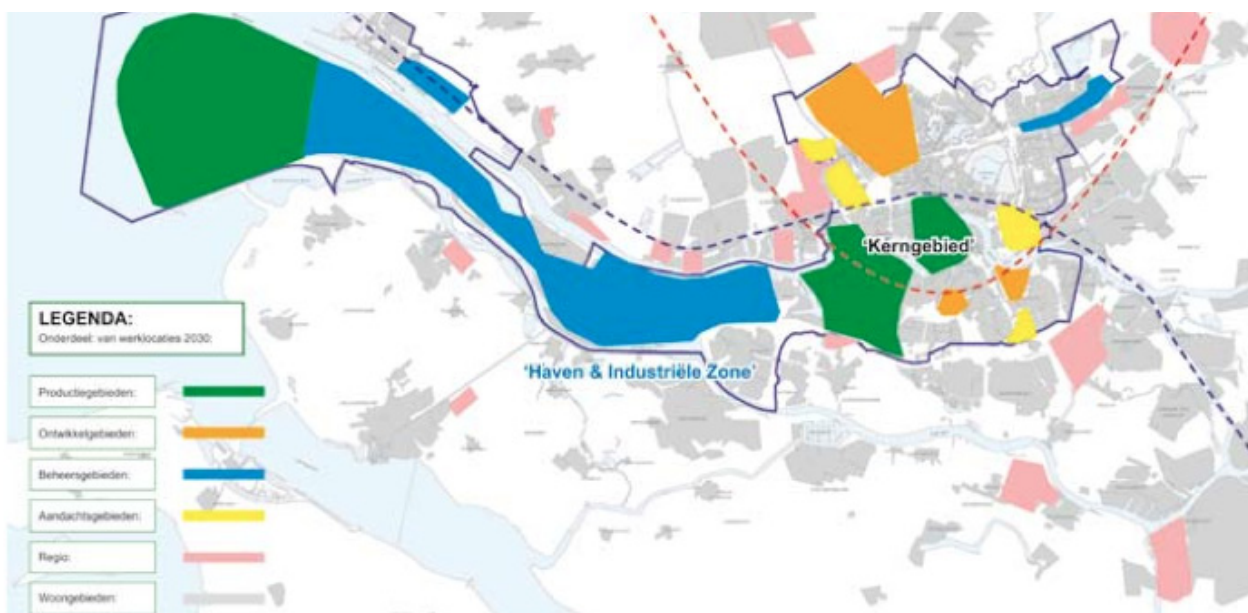
De toplocatie Zuidas is naar verwachting een groeigebied. Op deze locatie zal de komende jaren dus kunnen worden uitgebreid. Opvallend is dat er ondanks de vele slecht scorende bedrijventerreinen er ook enkele als groeigebied worden benoemd.

	Krimpggebieden	Balansgebieden	Beperkte groeigebieden	Groeigebieden
Omschrijving	Accent op transformatie, sloop en herontwikkeling	Accent op herontwikkeling en transformatie	Accent op herontwikkeling/transformatie met beperkte mogelijkheid tot nieuwe uitgiften	Accent op uitbreiding (nieuwe uitgiften)
Toplocaties				Zuidas
Knooppuntlocaties	Teleport Amstel III kantorenstrook	Amsterdamse Poort	Amstelstation e.o. Overamstel ⁶	
Centrumlocaties	Wibautas	Centrum Centrumgebied Zuidoost Vondelparkbuurt		Zuidelijke IJ-oever
Snelweglocaties	A10 West Alfadriehoek	Amstelveenseweg e.o.	Riekerpolder	AMC-Medical Bus. Park Science Park
Woonwijken	Buitenveldert	Olympia- en Minervaplein Oost/Watergraafsmeer Rivierenbuurt Oostelijk Havengebied	Noord West (binnen ring) Zuidoost Westelijke tuinsteden Overhoeks	IJburg en ZBE
Bedrijventerreinen	Amstel III bedrijvenstrook Cornelis Douwesterrein Sloterdijken Westpoort Landlust/Foodcenter Osdorp ABP/BCO Cruquiusweggebied e.o.	Schinkel Amstel Business Park	Buiksloterham	Hamerstraatgebied NDSM Minervahaven

Afbeelding 2.20: Gebiedsindeling (Amsterdam, 2013)

De gebieden die stadsregio Rotterdam beschrijft geven ook de potentie van delen in de stad weer. Hierin is een andere schaal-groete gebruikt dan Amsterdam. Zoals op de kaart in afbeelding 2.22 te zien is zijn grote gebieden aangeduid qua potentie. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen privaat en publiek. De productie gebieden en ontwikkelgebieden zoals bijvoorbeeld de binnenstad die grondig wordt vernieuwd en ook de Rotterdamse haven hebben veel prioriteit voor de gemeente zelf. De industri-ezone tussen de haven en de binnenstad heeft een lage prioriteit van de gemeente zelf, maar de bereidheid van private partijen lijkt daar groot te zijn. Verder zijn de "aandachtsgebieden" verspreid in de stad. Deze gebieden hebben weinig interesse van de markt en de gemeente stelt weinig prioriteit aan de ontwikkeling van deze gebieden. Naar verwachting zal de leegstand in deze gebieden hoger liggen.

		Privaat + / +	
	Beheersgebieden		Productiegebieden
	Hoge investeringsbereidheid markt		Hoge prioriteit gemeente Rotterdam
	Lage prioriteit gemeente Rotterdam		Hoge investeringsbereidheid markt
Publiek - / -			+ / + Publiek
	Lage investeringsbereidheid markt		Hoge prioriteit gemeente Rotterdam
	Lage prioriteit gemeente Rotterdam		Lage investeringsbereidheid markt
	Aandachtsgebieden		Ontwikkelgebieden
		- / - Privaat	

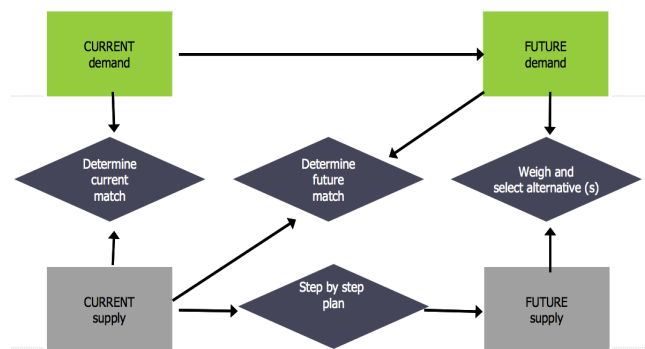


Afbeelding 2.21: Gebiedsindeling (Stadsregio Rotterdam, 2013)

2.5.2 DAS-frame

Het proces van accommodatie strategie is van complexe aard. Literatuur over dit onderwerp erkent deze complexiteit. Dewulf (1999:5) zegt hierover: 'doelstellingen zijn dynamisch en constant in revisie.' De vraag en eisen voor huisvesting van bedrijven verandert snel en is dynamisch, terwijl vastgoed statisch is en voor lange tijd meegaat. De frictie tussen deze twee tijdspannen maakt het complex. De Jonge et al. omschrijft drie belangrijke factoren die van invloed zijn om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Ten eerste zijn er verschillende actoren betrokken bij het ontwikkelen van een accommodatie strategie. Vele actoren beïnvloeden de keuzes voor alternatieven door hun uiteenlopende wensen en doelen. Ten tweede is de verwachte toegevoegde waarde soms conflicterend tussen twee of meerdere doelstellingen. Bepaalde keuzes die worden gemaakt om meer waarde te creëren of beter te voldoen aan wensen gaan vrijwel altijd gepaard met het waarde verlies van andere doelstellingen.

De derde factor die grote invloed heeft is de waardevermindering van vastgoed. Wanneer een bepaalde strategie is gemaakt en uitgevoerd kan waardevermindering van vastgoed voor ontevredenheid zorgen. Daarbij is vastgoed statisch en



Afbeelding 2.22: DAS-frame (De Jonge et. al. 2009)

zal constant onderhouden moeten worden om aan de eisen van de gebruiker te voldoen. Dit brengt een constante stroom van kosten met zich mee. De Jonge et al. (2009) heeft voor de bovenstaande complexiteit van accommodatie strategie een instrument ontwikkeld genaamd Designing an Accommodation Strategy (DAS)-frame. Het DAS-frame is een raamwerk dat hulp biedt bij het maken van een accommodatie strategie, zoals de engelse naam al aangeeft. Het DAS-frame (afbeelding 2.20) voorziet een systematische aanpak voor het maken van een strategie. Het is opgebouwd uit de vier hoofdthema's:

- De mismatch tussen het huidige aanbod en de huidige vraag ('wat we hebben' versus 'wat we nodig hebben')
- De mismatch tussen het huidige aanbod en de toekomstige vraag (wat we hebben en wat we nodig denken te hebben in de toekomst)
- De alternatieven van wat we kunnen doen (ontwerp, evaluatie en selectie van oplossingen voor de mismatch)
- Een stappenplan om het toekomstige aanbod te realiseren (de transformatie van het huidige aanbod naar het toekomstige aanbod)

Het DAS-frame kan gebruikt worden om de scenario's verder uit te werken naar een beleidsplan. In dit onderzoek mist de match met de huidige en toekomstige vraag. Desondanks kan een bepaalde strategie gevormd worden aan de hand van de resultaten van het onderzoek.

2.5.3 Gemeentelijk voorraadbeleid

Voor de gemeenten geldt dat in ieder geval Den Haag en Amsterdam een overzicht hebben gemaakt voor de reductie van het kantoraanbod per kantoorlocatie voor de komende jaren. Deze beleidsplannen geven een indicatie van de potentie van kantoorlocaties en typen. In het overzicht hiernaast zijn de kantoorlocatie van Amsterdam te zien dat de voorgestelde reductie tussen 2013 en 2020 zal plaatsvinden. In het overzicht is te zien dat met name het aanbod op bedrijventerreinen gereduceerd wordt. Zoals eerder genoemd zijn dit veelal krimpgebieden volgens de gemeente Amsterdam en zullen deze gebieden kampen met een hoge leegstand en weinig potentie. Opvallend is dat ook in woonwijken een aanzienlijk deel van het aanbod wordt gereduceerd. Maar liefst 17.000 vierkante meter van 27.000 wordt gereduceerd. Dit terwijl de woonwijken het in eerste instantie goed leken te doen aangezien ze zich veelal in balans en groeigebieden bevinden. Er kunnen andere redenen zijn voor de reductie van kantoorvoorraad in woonwijken. Bijvoorbeeld de eenvoudige mogelijkheid om de gebouwen te transformeren naar woningen.

Een aantal centrumlocaties zullen door de gemeente Amsterdam ook gereduceerd worden. Dit is opvallend aangezien de centrumlocaties over hoogwaardige kwaliteit beschikken. De potentie voor het huisvesten van andere functies kan de keuze zijn geweest om het aanbod hier te reduceren.

De beleidsplannen voor de veranderingen in het kantoraanbod in de grootstedelijke gemeenten zullen meegenomen worden in de uitwerking van de laatste deelvraag. Deze beleidsplannen zullen in dat stadium nader geanalyseerd worden. Hierin zullen ook de nieuwbouwplannen van de gemeenten worden meegenomen om te zien of er de komende jaren nog meer aanbod bij zal komen. Deze nieuwe ontwikkelingen staan nog niet in de database omdat ze nog niet of gedeeltelijk in ontwikkeling zijn. Dit kan gedaan worden aan de hand van “De nieuwe kaart van Nederland”. In deze kaart zijn alle geplande ontwikkelingen in Nederland inzichtelijk gemaakt. Een voorbeeld van een dergelijke kaart staat hieronder.



Afbeelding 2.23: Nieuwe of geplande ontwikkelingen Rotterdam (De Nieuwe Kaart van Nederland, 2013)

Deelplanaam	Type locatie	Totaal actueel planaanbod 2013-2040	Actueel planaanbod 2013-2020	Voorgestelde reductie 2013-2020	Te behouden planaanbod 2013-2020 na reductie
Zuidas	Toplocatie	475.000	200.000	0	200.000
<i>Subtotaal toplocaties</i>		<i>475.000</i>	<i>200.000</i>	<i>0</i>	<i>200.000</i>
Oosterdokseiland zuidzijde	Centrumlocatie	51.000	51.000	0	51.000
Amstelstation en omgeving	Centrumlocatie	8.300	8.300	0	8.300
Eenhoorn	Centrumlocatie	1.500	1.500	1.500	0
Bijlmerdreef	Centrumlocatie	500	500	0	500
Anton de Komplein	Centrumlocatie	600	600	0	600
Oostelijke Handelskade	Centrumlocatie	3.700	3.700	3.700	0
Amstelkwartier 1e fase	Centrumlocatie	2.550	2.550	2.550	0
Amstelkwartier, deelg. 4	Centrumlocatie	825	825	825	0
Endemol	Centrumlocatie	12.000	12.000	12.000	0
<i>Subtotaal centrumlocaties</i>		<i>80.975</i>	<i>80.975</i>	<i>20.575</i>	<i>60.400</i>
Teleport	Knooppuntlocatie	0	0	0	0
<i>Subtotaal knooppuntlocaties</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Science Park	Kennislocatie	67.500	25.000	0	25.000
AMC Medical BP	Kennislocatie	50.000	5.000	0	5.000
<i>Subtotaal kennislocaties</i>		<i>117.500</i>	<i>30.000</i>	<i>0</i>	<i>30.000</i>
Riekerpolder	Snelweglocatie	16.800	0	0	0
Staalmanplein	Snelweglocatie	2.500	2.500	2.500	0
Alfa driehoek	Snelweglocatie	0	0	0	0
<i>Subtotaal snelweglocaties</i>		<i>19.300</i>	<i>2.500</i>	<i>2.500</i>	<i>0</i>
Westergasfabriek	Woonwijk	0	0	0	0
Buurt ne9en	Woonwijk	500	0	0	0
Geuzenveld Zuid	Woonwijk	3.500	3.500	3.500	0
Osdorp plein e.o.	Woonwijk	0	0	0	0
De Punt	Woonwijk	800	0	0	0
Osdorp Midden Noord	Woonwijk	3.000	1.500	1.500	0
Centrumeiland	Woonwijk	20.000	0	0	0
Middeneiland	Woonwijk	10.000	0	0	0
Haveneiland-Oost	Woonwijk	10.000	10.000	10.000	0
Steigereiland	Woonwijk	1.700	1.700	1.700	0
Shell-terrein Overhoeks	Woonwijk	30.000	0	0	0
CAN-gebied	Woonwijk	10.000	10.000	0	10.000
Karspeldreef	Woonwijk	3.900	0	0	0
Huigenbos/Heesterveld	Woonwijk	2.000	2.000	2.000	0
Waterlandplein	Woonwijk	0	0	0	0
<i>Subtotaal woonwijken</i>		<i>95.400</i>	<i>28.700</i>	<i>18.700</i>	<i>10.000</i>
Hamerstraat	Bedrijventerrein	50.000	10.000	10.000	0
Buiksloterham	Bedrijventerrein	2.400	0	0	0
NDSM west	Bedrijventerrein	34.000	10.000	10.000	0
NDSM oost	Bedrijventerrein	31.000	0	0	0
Minervahaven plannen	Bedrijventerrein	20.000	20.000	20.000	0
Minervahaven bestaand	Bedrijventerrein	115.000	62.125	0	62.125
Schinkel	Bedrijventerrein	60.000	40.000	0	40.000
Overamstel	Bedrijventerrein	5.000	5.000	0	5.000
Cruquius	Bedrijventerrein	5.000	5.000	0	5.000
<i>Subtotaal bedrijventerreinen</i>		<i>322.400</i>	<i>152.125</i>	<i>40.000</i>	<i>112.125</i>
Totaal		1.110.575	494.300	81.775	412.525

ambitieuw scenario = Global Gateway uitgaande van een ruimtegebruik per werknemer van 20 m²

Afbeelding 2.24: Kantooraanbod Amsterdam (Amsterdam, 2013)

2.6 Grootstedelijke kantoorlocaties en typen

Amsterdam

Zuidas	Toplocatie
Oosterdokseiland zuidzijde	Centrumlocatie
Amstelstation en omgeving	Centrumlocatie
Eenhoorn	Centrumlocatie
Bijlmerdreef	Centrumlocatie
Anton de Komplein	Centrumlocatie
Oostelijke Handelskade	Centrumlocatie
Amstelkwartier 1e fase	Centrumlocatie
Amstelkwartier, deelg. 4	Centrumlocatie
Endemol	Centrumlocatie
Teleport	Knooppuntlocatie
Science Park	Kennislocatie
AMC Medical BP	Kennislocatie
Subtotaal	Kennislocaties
Riekerpolder	Snelweglocatie
Staalmanplein	Snelweglocatie
Alfa driehoek	Snelweglocatie
Subtotaal	Snelweglocaties
Westergasfabriek	Woonwijk
Buurt ne9en	Woonwijk
Geuzenveld Zuid	Woonwijk
Osdorpplein e.o.	Woonwijk
De Punt	Woonwijk
Osdorp Midden Noord	Woonwijk
Centrumeiland	Woonwijk
Middeneiland	Woonwijk
Haveneiland-Oost	Woonwijk
Steigereiland	Woonwijk
Shell-terrein Overhoeks	Woonwijk
CAN-gebied	Woonwijk
Karspeldreef	Woonwijk
Huigenbos/Heesterveld	Woonwijk
Waterlandplein	Woonwijk
Hamerstraat	Bedrijventerrein
Buiksloterham	Bedrijventerrein
NDSM west	Bedrijventerrein
NDSM oost	Bedrijventerrein
Minervahaven plannen	Bedrijventerrein
Minervahaven bestaand	Bedrijventerrein
Schinkel	Bedrijventerrein
Overamstel	Bedrijventerrein
Cruquius	Bedrijventerrein

(Gemeente Amsterdam, 2013)

Den Haag

Nieuw Centrum	Centrum-toplocatie
Den Haag Nieuw Centraal	Centrum-toplocatie
Beatrixkwartier	Centrum-toplocatie
Utrechtse Baan	Centrum-toplocatie
Hoorndreef	Snelweglocatie
Forepark	Snelweglocatie
Forepark stadion	Snelweglocatie
Leidschenveen	Knooppuntlocatie
Ypenburg Station	Knooppuntlocatie
Brinckhorst Regulusweg	Knooppuntlocatie
Laakhaven HS	Knooppuntlocatie
Congrescentrum	Centrumlocatie
Benoordenhout	Centrumlocatie
Groene Schenk	Centrumlocatie
Brinckhortlaan	Bedrijventerrein
Ypenburg West	Bedrijventerrein
Zichtenburg-Kerketuinen	Bedrijventerrein
Scheveningen	Woonwijk
Archipelbuurt	Woonwijk
Duinoord	Woonwijk

(Gemeente Den Haag, 2006)

Utrecht

Stationsgebied e.o.	Centrum-toplocatie
Oude Binnenstad	Centrumlocatie
Oost	Centrumlocatie
Papendorp	Snelweglocatie
Rijnsweerd	Snelweglocatie
Oudenrijn	Snelweglocatie
Overvecht	Knooppuntlocatie
Lage Weide	Bedrijventerrein
Cartesiusweg/driehoek	Bedrijventerrein
De Wetering-zuid	Bedrijventerrein
Leidsche Rijn Centrum	Woonwijk

(Stec Groep, 2011)
(Gemeente Utrecht, 2013)

Rotterdam

Central district	Centrum-toplocatie
Blaak	Centrumlocatie
Rotterdam Alexander	OV-Knooppuntlocatie
Zuidplein	Regionale Knooppuntlocatie
Rivium	Snelweglocatie
Havengebied	Bedrijventerrein
Kralingen	Woonwijk

(Stadregio Rotterdam, 2012)

Limitaties

Er zijn verschillende gemeentelijke nota's waarin per stad verschillende kantoorlocaties worden genoemd. In dit onderzoek zal worden uitgegaan van bovenstaande kantoorlocaties. Echter, de lijst kan in de loop van het onderzoek nog aangevuld of veranderd worden.

Literatuur

ABN AMRO (2011) *Kansen voor kwaliteit*. Amsterdam: ABN AMRO

Annali, M. (2010) *Office site typology*. Afstudeerscriptie. Delft: TU Delft

Bak, R. (2011) *Kantoren in cijfers*. Amsterdam: Atelier van GOG

Berghauer Pont, M.Y. & Haupt, P.A. (2009) *Space Density and Urban Form*. Delft: TU Delft

CPB (2004) *Vier vergezichten op Nederland*.

DTZ Zadelhoff (2013) *Nederland compleet*. Amsterdam: DTZ Zadelhoff

DTZ Zadelhoff (2013) *Waar vraag en aanbod elkaar vinden*. Amsterdam: DTZ Zadelhoff

EIB (2011) *Kantorenmonitor*. Amsterdam: EIB

Geltner, D.M. & Miller, N. (2007) *Commercial Real Estate*. LEAP Publishing Services

Gemeente Amsterdam (2013) *Marktconforme kantorenplannen 2013*.¹

Gemeente Den Haag (2006) *Actualisering kantorenbeleid*.

Gemeente Rotterdam (2009) *Werklocaties Rotterdam 2030*

Gemeente Utrecht (2012) *Vastgoedmonitor 2012*.

Groetelaers, D.A. (2004) *Instrumentarium locatieontwikkeling*. Delft: TU Delft

Gunst, D.D. & Jong, T. de (1989) *Planning en ontwerp van kantoorgebouwen*. Delft: TU Delft

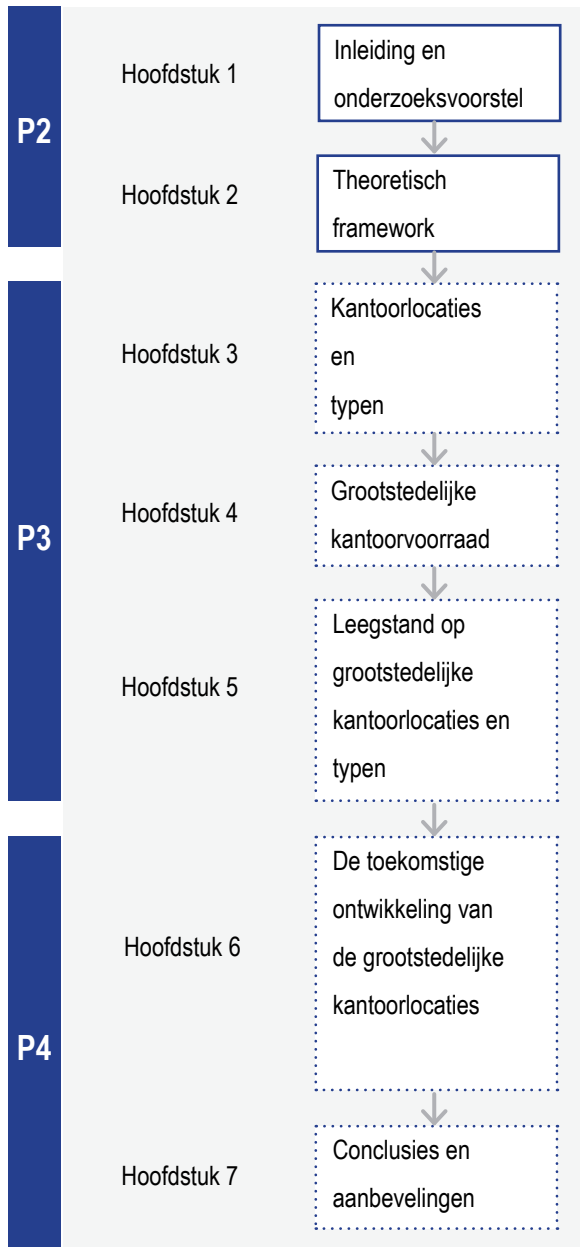
Hoek, J.W. van den (2007) *Leegstaande kantoren als stedelijke opgave*. Architecten Cie.

Korteweg, P.J. (2002) *Veroudering van kantoorgebouwen*. Utrecht: Universiteit Utrecht

Hoek, J.W. van den (2010) *The Mixed Use Index (MXI) as planning tool for (New) Towns in the 21st Century, New towns for the 21st Century; the Planned vs. the Unplanned City*. Amsterdam: Sun Architecture

Jones Lang Lasalle (2013) *Ranking kantoorlocaties 2013*. Amsterdam: Jones Lang Lasalle

- Jong, T. de & Voordt, T.D.M. van der (2002) *Ways To Study*. Delft: TU Delft
- Jonge, H. de, Arkesteijn, M.H., Heijer, A.C.den, Vande Putte, H.J.M., Vries, J.C. de, Zwart, J. van der (2009), *Corporate Real Estate Management – Designing an Accommodation Strategy (DAS Frame)*. Delft: TU Delft.
- Meel, J. van (2000) *The European office*. Rotterdam: 010 Publishers.
- Ministerie Infrastructuur en Milie (2012) *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*. Rijksoverheid: Den Haag
- Majoor, S. (2008) *Stedelijkheid in grote projecten*. Rooijlijn 41 (3)
- PBL (2013) *A hedonic price analysis of the value of industrial sites*. Den Haag: PBL
- Pellenburg, P.H. (1985) *Bedrijfsrelokatie en ruimtelijke cognitie, Sociaal-Geografische Reeks nr. 33*, Groningen: FRW.
- Remoy, H.T. (2010) *Out of Office*. Delft: TU Delft
- Rocco, R.C. (2007) *An urban geography of globalisation*. Delft: TU Delft
- Römgens, B. (2011). *Scenarioset voor voorstudies en routekaarten, vier generieke visies voor 2030*. Agentschap NL, NL Energie en Klimaat, Publicatie-nr. 2MJAK1037.
- Soeter, P. (2010) *Bouw- en voorraadeconomie 1960-2015*. Delft: TU Delft
- Schwartzberg en Hohenlansberg, T.M. thoe (2008) *Ruimtelijke kwaliteit van de Nederlandse kantoorlocatie*. Afstudeerscriptie. Delft: TU Delft
- Stadsregio Rotterdam (2012) *Regionaal kantorenprogramma*.
- Stec Groep (2013) *Loactietylogie*: <http://www.stecgroep.nl>. Geraadpleegd 10-07-2013
- Stec Groep (2011) *Locatietylogie kantoren provincie Utrecht*.
- Ussel, J.F.M.A. van (2010) *Optimal Real Estate Strategy*. Delft: TU Delft.
- VROM (2011) *Overeenkomst actieprogramma aanpak leegstand kantoren*. Den Haag: VROM
- Vries, A. de et al, 1996, *Indelen en afbakenen, Ruimtelijke typologieën in het beleid*, NAi Uitgevers, Rotterdam
- WRR (2002) *Stedelijke bewegingsruimte*. Den Haag: Sdu Uitgevers



Toelichting op problematiek in de kantorenmarkt

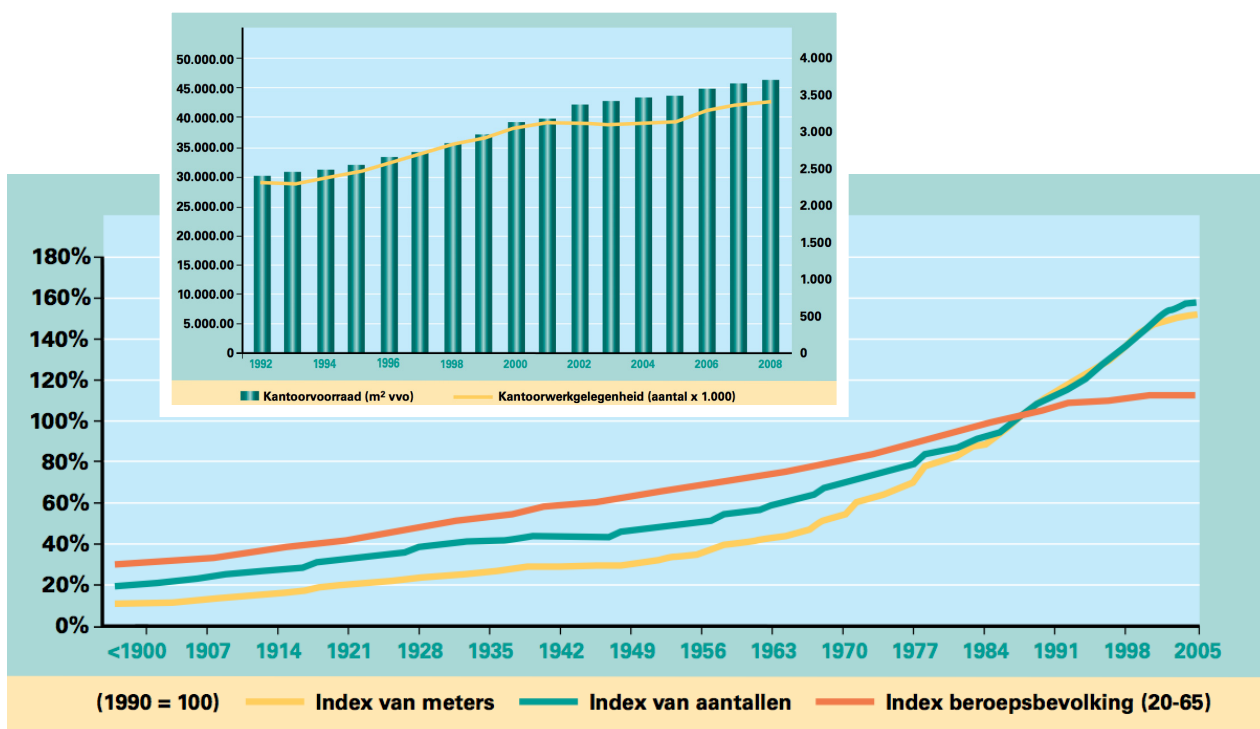
Bijlage



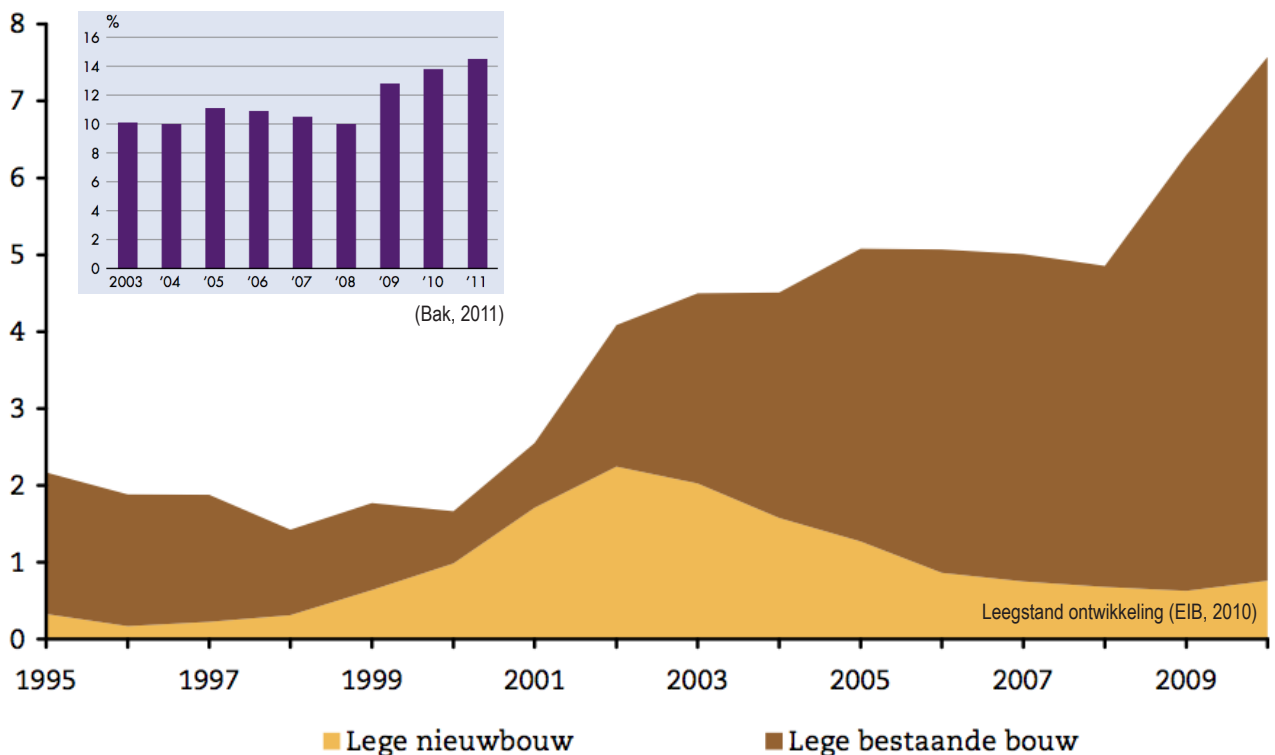
1. Toelichting op de problematiek in de kantorenmarkt

De kantorenmarkt heeft gedurende de afgelopen decennia een aanbod gestuurd karakter doorgemaakt. De vraag naar kantoren was in deze jaren door toedoen van de snel groeiende economie voldoende aanwezig. Dit maakte grootschalige ontwikkeling van kantoren die niet vraag gestuurd waren toch winstgevend. De vastgoedmarkt werkte in die tijd goed genoeg door toedoen van een goed draaiende economie. Deze economie zorgde ervoor dat er veel vraag was naar kantoorruimte en daardoor kon er snel veel gebouwd worden. “Vooral vanaf 1995 is er sprake van grote krapte op de Nederlandse kantorenmarkt. De economie is op stoom, terwijl ontwikkelaars van kantoorruimte de groei in vraag nauwelijks kunnen bijhouden (ABN AMRO, 2011). Door de stijgende kantoorwerkgelegenheid bleef de vraag naar kantoorruimte stijgen en werd daar ook op geanticipeerd door ontwikkelaars. Het leek allemaal goed te gaan ondanks dat al in de jaren negentig het aantal kantoren en vierkante meters kantoor boven de beroepsbevolking uitsteeg (zie figuur 1). Vraag en aanbod aan vierkante meters kantoor bleven veel langer een logische verhouding hebben (figuur 3), maar hier kwam omstreeks 2000 ook verandering in.

De kantorenmarkt heeft gedurende de afgelopen decennia een aanbod gestuurd karakter doorgemaakt. De vraag naar kantoren was in deze jaren door toedoen van de snel groeiende economie voldoende aanwezig. Dit maakte grootschalige ontwikkeling van kantoren die niet vraag gestuurd waren toch winstgevend. De vastgoedmarkt werkte in die tijd goed genoeg door toedoen van een goed draaiende economie. Deze economie zorgde ervoor dat er veel vraag was naar kantoorruimte en daardoor kon er snel veel gebouwd worden. “Vooral vanaf 1995 is er sprake van grote krapte op de Nederlandse kantorenmarkt. De economie is op stoom, terwijl ontwikkelaars van kantoorruimte de groei in vraag nauwelijks kunnen bijhouden (ABN AMRO, 2011). Door de stijgende kantoorwerkgelegenheid bleef de vraag naar kantoorruimte stijgen en werd daar ook op geanticipeerd door ontwikkelaars. Het leek allemaal goed te gaan ondanks dat al in de jaren negentig het aantal kantoren en vierkante meters kantoor boven de beroepsbevolking uitsteeg (zie figuur 1). Vraag en aanbod aan vierkante meters kantoor bleven veel langer een logische verhouding hebben (figuur 3), maar hier kwam omstreeks 2000 ook verandering in.



(geïndexeerde ontwikkeling kantoorvoorraad versus beroepsbevolking vanaf 1900 (ABN AMRO) Voorraad kantoorruimte (m² vvo, rechter as) versus kantoorwerkgelegenheid (ABN AMRO)



Vanaf die tijd stagneert de kantoorwerkgelegenheid drastisch en is er opeens een overschot aan kantoorruimte. In principe was dit geen probleem, omdat de bouw van nieuwe kantoorruimte theoretisch geleidelijk mee kon bewegen met de kantoorwerkgelegenheid, echter werkte dit in de praktijk anders. Namelijk veel kantoorontwikkelingen werden op risico's ingezet door de snelle groei in vraag tot 2000, naar aanleiding van de eerder genoemde krapte. "Wanneer deze gebouwen rondom 2000 uiteindelijk werden opgeleverd, was het economisch weer omgeslagen: de uitbreidingsvraag van de gebruiker was ingezakt en daardoor was de spreekwoordelijke varkenscyclus is een feit."* (ABN AMRO, 2011)

Het uiteindelijke probleem van het hierboven uitgelegde verschijnsel van het overschot aan voorraad kantoorruimte is de daarbij gepaardgaande leegstand. De leegstand in de kantorenmarkt ligt volgens het NVM lag het leegstands percentage van de totale voorraad kantoorruimte op 15,4% in augustus 2012. Dit cijfer is zeer hoog in vergelijking met een goed gebalanceerde markt zoals die in de eindjaren '90. Destijds lag dit percentage rond de 5%. Verschillende bronnen laten zien dat de leegstand in de afgelopen jaren fors is opgelopen. (zie figuur 3 en 4). Met name de leegstand in bestaande gebouwen is extreem opgelopen.

Naast het huidige aanbod is het relevant te kijken wat de ontwikkeling van de vraag naar kantoorruimte is. Zoals eerder aangegeven is de vraag naar kantoorruimte enigszins gestagneerd. Mede daardoor is er in de jaren '00 van deze eeuw een overschot gekomen. In figuur 5 is goed te zien dat aanbod en vraag steeds verder uit elkaar is komen te liggen de laatste jaren. Daarnaast zien we ook dat er nog steeds wel degelijk vraag naar kantoorruimte is, alleen dat die vraag minder is geworden. Je zou kunnen zeggen dat de vraag naar kantoorruimte normale properties aangenomen heeft en niet meer buiten proportie hoog is zoals de economische bel van de jaren 90'. De vraag naar kantoorruimte in vierkante meters is tussen 2007 en 2012 al met bijna de helft verminderd (zie figuur 6) en die trend zal zich waarschijnlijk nog wel doorzetten in de berekeningen tot 2015. De hoeveelheden aan vraag en aanbod kantoorruimte en de hoeveelheid leegstand geeft het overkoepelende probleem in de huidige kantorenmarkt uitstekend weer, maar er is een extra probleem die hier verwant aan is, namelijk de kenmerken van de vraag naar kantoorruimte. Het aanbodgestuurde karakter van de kantorenmarkt over de laatste jaren heeft ervoor gezorgd dat veel kantoren niet aan de wensen van gebruikers voldoen. Daarnaast is de huidige kantoorgebruiker kritischer en voorzichtiger door de economische situatie en de geringe solvabiliteit. De kantoorgebruiker vindt het extra belangrijk dat een kantoor aan zijn wensen voldoet.

Binnen de Nederlandse kantorenmarkt heerst een groeiende mis match tussen vraag en aanbod. Dit vormt de context voor meerdere problemen. Bovenstaand artikel geeft duidelijk weer dat het probleem van aanbod gestuurd bouwen nog steeds niet voorbij is. Het probleem is dat er nog steeds op verkeerde plekken gebouwd wordt en daardoor niet aangesloten wordt bij de vraag van de kantoorgebruiker. Om dit probleem op te lossen is inzicht nodig hoe het aanbod op de Nederlandse kantorenmarkt in balans gebracht kan worden.

Er is veel onderzoek gedaan naar de verdeling van het aanbod aan kantoren, verdeeld over Nederland. Onder andere StecGroep (2011) concludeert hieruit dat de leegstand verdeeld is over heel Nederland en geen specifieke plaatsen kent die een trend laten zien. Dat de leegstand in kantoren een structureel een Nederland breed probleem is maakt het oplossen van dit probleem extra complex. Anderzijds zijn er al wel inzichten van onder andere StecGroep (2011) in waar bepaalde bedrijfssectoren zich vestigen in Nederland. Deze marktanalyses kunnen verbonden worden met andere gegevens. Aan de vraag-zijde is onder andere door Bak (2011) onderzoek gedaan naar de wensen van bepaalde kantoorgebruikers en bedrijfssectoren. Een derde element is de economische groei van bepaalde bedrijfssectoren. Dit kan een belangrijke invloed hebben op de vraag en aanbod op de kantorenmarkt. In marktanalyses van DTZ Zadelhoff en een aantal andere onderzoeken is goed inzicht te krijgen in de dynamiek en groei van bedrijfssectoren, deze cijfers kunnen de vraag naar kantoorruimte beïnvloeden.

Ook de toekomst speelt een belangrijke rol. Niet alleen de huidige vraag naar kantoren is relevant om uit te zoeken waar de balans terug gevonden kan worden, maar breder draagvlak is nodig om problemen structureel op te lossen. Nieuwe werkmethodes, zoals het nieuwe werken en de uitbreiding van IT-gerelateerde mogelijkheden kan de kantorenmarkt beïnvloeden. Evenals de toekomstige manier van leven en de bevolkingsgroei, waar veel onderzoek naar gedaan wordt door onder andere Agentschap NL en CBS. Al deze factoren bij elkaar beïnvloeden de ontwikkeling van de kantorenmarkt en het blijkt dat grote hoeveelheden informatie aanwezig zijn. Het probleem is echter dat deze factoren nog te veel los van elkaar worden gezien en marginaal gecombineerd worden om tot een helder inzicht naar de balans tussen vraag en aanbod op de Nederlandse kantorenmarkt te komen.

Kantoorgebruiker kiest pure werklocatie

Datum: 16-11-2005

Overheid en vooruitstrevende m...
de mond van vol. Geen...
kantorenparken...
alleen o...
onderzoek...
blijkt dat z...

Priemus: 'crisis commercieel vastgoed ernstiger dan crisis huizenmarkt'

DOOR REDACTIE VASTGOED ZATERDAG 04 FEBRUARI 2012 15:57



Kantoorgebruiker geeft voorkeur aan nieuwbouw

28 januari 2013 · Eliza van den Anker

Ondanks dat er sprake is van veel leegstand op de kantorenmarkt (15,8 procent van de kantoorruimten) geeft de voorkeur van kantoorgebruikers bij een verhuizing vaak uit naar nieuwbouw. Bij een eventueel vijf jaar te veranderen van huisvesting, terwijl één procent van de voorkeur te hebben voor nieuwbouw, terwijl één procent van USP Marketing Consultancy dat is over heel Nederland.



'Leegstand kantoren bereikt nieuw record'

8-8-2012 - 10:33

Het aanbod van leegstaande kantoorruimten is afgelopen halfjaar met bijna zeven procent toegenomen. Op dit moment staat een recordoppervlakte van vierkante meter te huur of te koop. Dat blijkt uit woensdag van de makelaarsvereniging NVM Business.

'Nederland bouwt lukraak kantoren'



22-04-2013 | LAATST GEWIJZIGD: 22-04-2013

Kantoren bouwen zonder dat er vraag naar is. Dat is jarenlang de praktijk geweest in Nederland. Het gevolg is dat ons land in Europa behoort tot de landen waar de meeste kantoren leegstaan.

Dat blijkt uit een vrijdag verschenen rapport van Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

Theoretisch raamwerk onderzoeks-
voorstel 21-06-2013

Bijlage



Theoreticus	Jaar	Doel	Elementen			
			samenhang	Afbakening	Architectuur	Bereikbaarheid
					auto	OV
Annali, M.	2010	Typologie op basis van ruimtelijke kenmerken	✓		✓	✓
Bak, R.	2011	Inzicht vraag en aanbod			✓	✓
Gemeente Rotterdam	1993				✓	✓
Hoek, J.W. van den	2007	Algemeen stedelijke opgave		✓	✓	✓
Korteweg, P.	2002				✓	✓
Louw, E.	1996				✓	✓
NVB	2006			✓	✓	✓
Pellenburg, P.H.	1985	Push en pull factoren			✓	✓
Real Estate Norm	1992				✓	✓
Remøy, H.	2010	Leegstand en locatiekenmerken			✓	✓
REN	1992				✓	✓
Rocco, R.	2008				✓	✓
Schwartzberg, T.M.	2008	Wat is ruimtelijke kwaliteit	✓		✓	✓
Stec Groep	2011	Typologie Utrecht			✓	✓
			2	3	14	14

Figuur 2.10: Overzicht kantoorlocatietypologieën en hun toetsingselementen

In bovenstaand overzicht zijn een aantal theoriën over de kenmerken van kantoorlocaties uiteen gezet. Daarbij zijn een aantal stukken gefocust op het maken van een kantoorlocatie typologie. Deze zijn voorzien van een wit markeringsteken (vinkje). De overige stukken zijn onderzoeken naar de kenmerken van kantoorlocaties. De locatiekenmerken hebben betrekking op de combinatie met leegstand, verhuismotieven, de vraag van gebruikers, ruimtelijke kwaliteit of andere doelen.

Het doel van dit overzicht is een inzicht te krijgen in bestandsdelen van kantoorlocaties. Daarbij is het niet alleen belangrijk om te weten welke elementen onderzocht moeten worden om een kantoorlocatie te typeren, maar ook welke elementen belangrijk zijn en dus het meest genoemd worden en welke minder van belang zijn. Het is daarbij wel belangrijk dat niet klakkeloos de elementen worden gefilterd die het meest genoemd zijn, maar ook het achterliggende doel van het onderzoek en daarmee dus de relevantie van de elementen.

	Creativiteit	Dichtheid	Functies	Gebruikers	ICT structuur	Kantoorstype	Korrelgrote	Milieu	Parkeergelegenheid	Periode	Positie	Prijs	Ruimtelijke kwaliteit	Status/image	Veiligheid	Zichtbaarheid			
			clustering personeel gebruikers voorzieningen								ligging		uistraling socio-economic						
	✓			✓	✓	✓					✓								
			✓		✓										✓				
						✓	✓	✓		✓	✓								
	1	1	5	4	2	12	2	1	2	3	2	7	1	6	3	7	7	4	2

In het overzicht is gelijk te zien dat de eerder genoemde 'bereikbaarheid' één van de meest voorkomende elementen is in de onderzoeken. In alle onderzochte bronnen kwam deze parameter voor, daarmee lijkt het vanzelfsprekend dat bereikbaarheid een belangrijke rol speelt in de bepaling van het karakter of typering van kantoorlocaties. Daarnaast is het onderdeel 'functies' belangrijk om een kantoorlocatie te omschrijven of typeren. Het element functies komt in meerdere vormen voor en wordt in vele onderzoeken aangeduid onder de noemer 'voorzieningen'. De aanwezigheid van voorzieningen op een kantoorlocatie kan dus grote invloed hebben op het karakter of de populariteit van een kantoorlocatie. Opvallend is te zien dat de clustering met andere kantoren en de aanwezigheid van potentieel nieuw personeel belangrijke motieven zijn voor kantoorgebruikers. De tegenstrijdigheid van de aanwezigheid van veel voorzieningen, maar ook veel mede-kantoorgebruikers is opvallend te noemen en zal nader onderzocht kunnen worden. In de locatietypologieën van Stec Groep (2011) en Annali (2010) wordt de parameter 'gebruikers' gebruikt om gebruikerstypen in functie en grootte te onderscheiden. Dit zijn zeer verschillende benaderingen, maar vallen beide onder 'gebruikers'. In onderstaande pagina's zal verder in worden gegaan op de verschillende onderzoeken en elementen.

Locatiekenmerken

Zoals gezegd ging het vertrek van kantoren naar de rand van de stad gepaard met de opkomst van de auto en de verbetering van het openbaar vervoer. Ontsluiting en bereikbaarheid zijn dus belangrijke elementen geweest en nog altijd bepalend voor de locatie van kantoren. Er zijn verscheidene redenen te noemen waarom bepaalde kantoorlocaties beter worden bevonden dan anderen. Bereikbaarheid met het openbaar vervoer of auto en de parkeergelegenheid worden in vele studies genoemd. (Hessels 1992; Louw 1996; Korteweg 2002; Rodenburg 2005; Remøy 2010). De karakteristieken van kantoorlocaties zijn in vele studies geanalyseerd. Korteweg definieert tussen 1988 en 1991 al een lijst met gebouw en locatie karakteristieken. De karakteristieken (figuur 2.11) focussen zich met name op bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen. Het wordt belangrijk geacht dat de locatie zowel met de auto als via het openbaar vervoer goed bereikbaar is. Nabij gelegen eet en drink gelegenheden en belangrijke plekken zoals vliegvelden en treinstations zijn belangrijk, evenals een goede zichtbaarheid vanaf verkeersaders.

Ook in de Real Estate Norm komen meerdere van deze karakteristieken naar voren. De Real Estate Norm is opgezet als leidraad voor kantoorkeuze en is samengesteld naar de mening van panels met experts. Een opdeling is gemaakt in 3 schaalniveaus. Namelijk Locatie, plaats en gebouw. In de studies op een andere manier gekeken dan Korteweg eerder deed. Waar Korteweg belangrijke succesfactoren definieerde zijn in deze studie de algemeen factoren van weergegeven. Hierin is bijvoorbeeld veiligheid en beveiliging een begrip dat naar voren komt op alle schaalniveaus. Verder zijn de beperkingen van zowel de plaats als het gebouw belangrijke factoren. Deze factoren zijn onder andere de grond verontreiniging, regels en wetten, energie verbruik, technische staat, flexibiliteit en de uitbreidingsmogelijkheid.

In 2010 doet Hilde Remøy al een studie naar de samenhang van bepaalde locatie- en gebouwkarakteristieken en leegstand in de kantorenmarkt. Ze gebruikt hiervoor meerdere van de bovenstaande karakteristieken uit de literatuur. In haar studie neemt ze een zestal kantoorlocatie karakteristieken (figuur 2.12) waar ze de leegstandcijfers van Amsterdam aan koppelt. In haar studie ontdekt ze dat de meeste leegstand voorkomt in kantoren die gebouwd zijn tussen 1980 en 1995. Deze doelgroep is in haar studie niet de oudste groep, toch staat er in dit segment het meeste leeg. Volgens haar studie komt dit door de bouw van kantoren op monofunctionele kantoorlocaties in het begin van de jaren '80. Ook op het gebied van faciliteiten komen er duidelijke cijfers naar voren. Remøy ontdekt hierbij dat in een gebied met meer dan 4 voorzieningen (restaurants of winkels) 26% van de gebouwen een structurele leegstand van 30% kennen, terwijl een gebied met minder dan 4 of helemaal zonder voorzieningen een structurele leegstand laat zien bij 43% van de gebouwen.

Haar conclusie luidt uiteindelijk dat de meeste kantorenleegstand zich bevindt op locaties met onder andere weinig voorzieningen met uitsluitend kantoren als functie en slechte bereikbaarheid. Daarbij zijn de structuur en samenhang van het stedelijk weefsel de bepalende elementen van de ruimtelijk kwaliteit op kantoorlocaties. Echter is de beleving ervan altijd verbonden met gebouwen, faciliteiten en diensten. (Schwartzenberg, 2008)

Location characteristics
Accessibility by car
Proximity to highway/ ring road
Parking facilities
Accessibility by Public transport
Proximity to train station
Proximity to city centre
Proximity of other offices (clustering)
Proximity of shops
Proximity of cafés and restaurants
Proximity of clients
Proximity of airport
Status of the surroundings
Visibility from highway

Figuur 2.11: Locatiekenmerken (Korteweg, 2002; Remøy, 2010)

Location characteristics	Description / indicators
Accessibility by car	Defined by distance and travel time to nearest highway access
Accessibility by public transport	Defined by the proximity and frequency of public transport services
Clustering	Density of related and service organisations in the area
Facilities	The availability and level of facilities in the area, i.e. shops, restaurants
Safety	The social safety of the area at day and night time
Status	Defined by location type, spatial quality, presence of nuisances like wind, stench, noise, obsolescence or vacancy

Figuur 2.12: Locatiekenmerken (Remøy, 2010)

Afbakening

De afbakening van het gebied geeft de grenzen van het gebied aan. Deze grenzen vallen in twee soorten onder te verdelen, namelijk een fysieke afbakening en een psychologische. Annali (2010) maakt ook het onderscheid tussen deze twee elementen in haar typologie. Veel kantoorlocaties worden fysiek afgebakend door wegen, viaducten, vaarroutes of trein sporen. Echter zijn er ook kantoorlocaties die niet direct afgebakend worden door deze fysieke elementen. Vaak is er toch sprake van een afbakening op basis van gevoel. Dit kan met de korrelgrote van gebouwen zijn, de functies of de verschillen in de onderlinge sfeer van gebieden. De gebiedsafbakening kan bepaald worden door een grens te trekken waar de dichtheid van m² kantoorgebouw per m² grond sterk veranderd en/of de gebouwhoogtes. Ook kan de functiemenging een rol spelen. Hier zal later op in worden gegaan. Berghauser & Pont (2009) geven drie elementen die een gebiedsafbakening bepalen. Dit zijn administratieve grenzen (1), geprojecteerde grenzen (2) en gegeneerde grenzen (3). Administratieve grenzen zijn bepaald door gemeentes en geregistreerd in het kadaster. Dit kunnen vastgestelde grenzen van wijken en buurten zijn. De geprojecteerde grenzen zijn top-down bepaald. Deze grenzen kunnen door bijvoorbeeld onderzoekers zijn gemaakt als zijnde de afbakening van het onderzoeksveld. Deze grenzen zijn die bepaald kunnen worden doormiddel van een grid of een cirkel met een specifiek vooraf opgestelde diameter afmeting. De derde en laatste manier om een gebied af te bakenen is op basis van gegeneerde grenzen volgen Berghauser & Pont. Deze grenzen zijn op basis van morfologische eigenschappen.

Architectuur

De architectonische kwaliteit op een locatie is moeilijk te meten om dat het onderhevig is aan smaak. Echter kan architectuur wel zodanig onderscheiden worden dat het in categoriën van stijl wordt geplaatst. Deze stijlen kunnen op basis van tijd zijn of erkende stijlstromen binnen de architectuur. Van den Hoek gebruikt dit element om een korte omschrijving te geven van de gebruikte materialen en stijl van de gebouwen. Daarbij typeert hij ook in termen als 'allure'. Deze term kan ook onder de noemer 'status/image' vallen. Architectuur is niet kwantitatief te meten en zal dus bij voorbaat uitgedrukt moeten worden in woorden. Architectuur is bij twee van de onderzochte bronnen genoemd.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid lijkt een belangrijk element te zijn in het typeren of onderscheiden van kantoorlocaties. Remøy (2010) en andere studies noemden het al het belangrijkste element. Ook in de typologie van Annali wordt bereikbaarheid uitgedrukt onder de noemer 'knooppunten'. Hierin worden de aanwezigheid van OV-knooppunten geranked per locatie. De methode die ze hiervoor gebruikt is te zien in onderstaande tabel.

	TRAIN large	TRAIN small	METRO	TRAM	BUS	TOTAL	SIZE	CONNECTIVITY INDEX	BANDWIDTH	MATRIX VALUES
Weight →	5	4	3	1	1		ha	Total/size		
Amstel	1		2	2	7	20	31	0,65	from 0,5	good
Centrum	1		4	60	36	113	576	0,2	unto 0,3	poor
Lelylaan		1	2	4	5	19	32	0,59	from 0,5	good
Riekerpolder					4	4	23	0,17	unto 0,3	poor
Teleport	1		2	3	11	25	91	0,27	unto 0,3	poor
Zuidas	1	1	3	4	7	29	54	0,54	from 0,5	good
Zuidflank			1	3	5	11	23	0,48	0,3 to 0,5	average
Zuidelijke IJ-oever	1		1	7	9	24	58	0,41	0,3 to 0,5	average
Zuidoost	1		3		14	28	156	0,18	unto 0,3	poor

Figuur 2.13: Ranking knooppunten (Annali, 2010)

De knooppunten waaraan de kantoorlocatie ligt is een belangrijke parameter om de bereikbaarheid te classificeren. Annali (2010) heeft de bereikbaarheid gerankt door het aantal openbaar vervoer stations rondom de locatie te meten. Daarbij is een weging aan gekoppeld die bepaalde openbaar vervoer opstapplaatsen meer waarde geeft dan andere. Bijvoorbeeld een treinstation ten opzichte van een bushalte.

De toevoeging van de ontsluiting van uitvalswegen is eveneens zinvol. Zoals Remøy (2010) al definieerde is de bereikbaarheid met de auto nog altijd een belangrijk aspect van kantoorlocaties. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen snelwegen, ringwegen en stadswegen.

Korrelgrootte

De grote van gebouwen kan als een belangrijk locatietekenmerk gelden. In ieder geval wordt het drie van de vier eerder beschreven locatietypologieën gebruikt als element. Korrelgrootte is eenvoudig te berekenen door de gebouwen in de BAG op te zoeken en het aantal vierkante meter per gebouw te analyseren en van alle gebouwen op een kantoorlocatie. Zodoende kan de (gemiddelde) korrelgrote berekend worden.

Parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid wordt in 7 van 14 genoemd als onderdeel van kantoorlocaties en mag dus beschouwd worden als behoorlijk bepalend. Parkeergelegenheid kan eenvoudig berekend worden door de vierkante meters parkeerplaats ten opzichte van het aantal vierkante meter kantoor te berekenen. Parkeergelegenheid is voor een kantoorgebruiker belangrijk, maar het valt te betwijfelen of het van grote invloed is op het karakter van een kantoorlocatie.

Periode

Er blijken gelijkenissen te zitten in de periode waarin kantoorlocaties ontstaan zijn en de karakteristieken. Zo blijkt uit het onderzoek van Van den Hoek, 2007. Op gebouw niveau is het lastig te meten uit welke tijd een locatie stamt, omdat de voorraad constant vernieuwd wordt en er dus op een locatie gebouwen staan uit allerlei periodes. Dit onderzoek focust zich echter op locatieniveau, dus kan dit een doorslaggevende factor zijn. Immers is de theorie van Van den Hoek volledig gefocust vanuit de periode waarin de locatie ontwikkeld is.

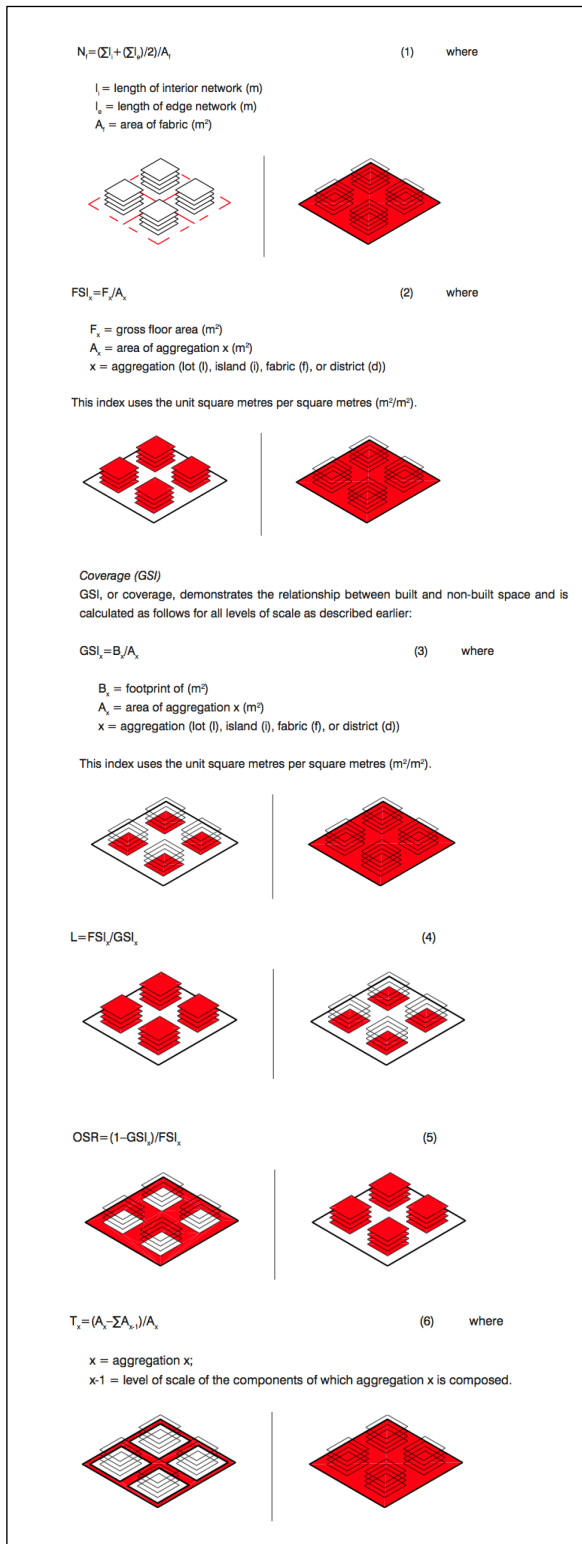
Bij gemeentes is te achterhalen in welke periode locaties zijn ontwikkeld. Remøy (2010) heeft eerder in haar studie 'Out of office' al ontdekt dat structureel leegstand voornamelijk in kantoorgebouwen die gebouwd zijn tussen 1980 en 1995, of dit voor kantoorlocaties ook geldt is niet bekend.

Positie

De ligging van kantoorlocaties in de stad zijn vaak belangrijk gevonden. Deze parameter gaat niet over de ligging ten opzichte van knooppunten of bereikbaarheid, maar meer over de afstand van de kantoorlocatie tot het centrum van de stad of vanaf het centrale bedrijfsdistrict in de stad. De bepaling van het meest voor de hand liggende en meest belangrijke centrale punt van de stad wat betreft de kantorenmarkt moet bepaald worden. In grote steden is er vaak sprake van een centraal bedrijfsdistrict zoals bijvoorbeeld in Rotterdam rondom de Coolingsingel. Het duidelijkste voorbeeld hiervan is misschien wel het Central Business District Manhattan in New York. De ligging van de locatie kan daarentegen ook vanaf het historische middelpunt van de stad gemeten worden of vanaf de plaats met de meeste activiteit, dus het middelpunt van aandacht en activiteit.

Dichtheid

Dichtheid kan gemeten worden op basis van vier variabelen. De variabelen zijn de eerder genoemde afbakening van het gebied, netwerk lengte, bruto vloer oppervlak en de footprint van de gebouwen. (Berghauser & Pont, 2009) Hiermee kunnen de GSI, FSI en N worden berekend. De berekening van de dichtheid is na de afbakening van het gebied geheel gebaseerd op de berekening van cijfers met formules.

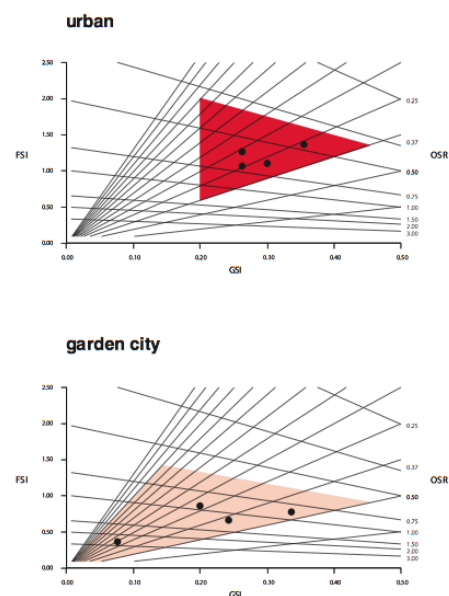


De berekening van de dichtheid wordt bepaald door de formules hiernaast. Daarvan wordt uiteindelijk de OSR, GSI en FSI bepaald en in de matrix hieronder gezet. Deze grafiek is door Berghauser & Pont (2009) ontwikkeld en heet de Spacemate. Op basis van de dichtheid hebben ze verschillende locatietypen onderscheiden.

Hiermee kan op een eenvoudige manier bepaald worden tot wat voor locatietype een bepaalde locatie behoort. Door simpelweg de formules in te vullen en de locatie te plaatsen in de Spacemate.

De gegevens om de FSI, GSI en OSR te berekenen kunnen gevonden worden via het gebruik van de Basis Administratie Gebouwen (BAG) door het gebruik van het aantal vierkante meters van alle gebouwen en de afmetingen van de locatie. In deze BAG staan die gegevens en kan dus de dichtheid op betrouwbare, kwantitatieve wijze gemeten worden.

Onder andere Annali (2010) heeft de dichtheid voor een aantal locaties in Amsterdam gemeten. Hieronder staan twee voorbeelden van de scope van bepaalde typen locaties gemaakt door Berghauser & Pont zelf.

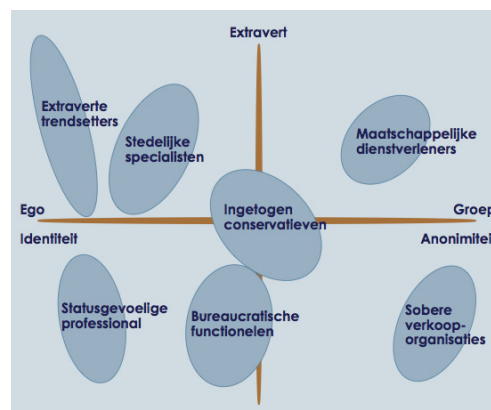
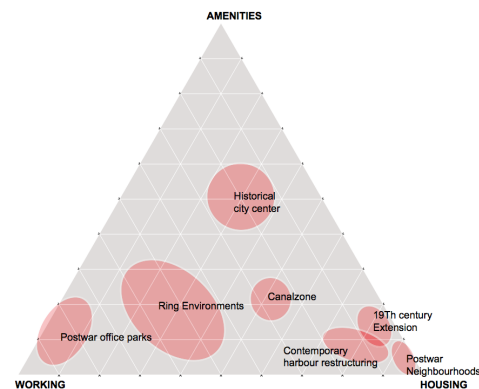
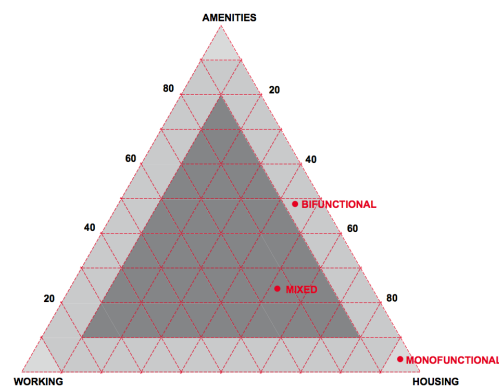


Figuur 2.14 en 2.15: Berekening van de dichtheid in de bebouwde omgeving en de Spacemate (Berghauser & Pont, 2009)

Funcities

De waarde van functiemenging is de laatste decennia aan het licht gekomen als een belangrijk element van de stedenbouwkundige uitdaging om de kwaliteit van (kantoor)locaties te verbeteren. Op basis van observaties is bewezen dat een diversiteit aan functies in een gebied succesvol is in de aanpassing op economische en maatschappelijke veranderingen en meer economische en maatschappelijke waarde creëert dan monofunctionele locaties. (Van den Hoek, 2010). Doormiddel van functiedata en de koppeling met GIS of plattegronden kan de Mixed Use Index (MXI) berekend worden. Van den Hoek (2010) gebruikt hiervoor de functies werk, huisvesting en voorzieningen. Daaruit valt de onderverdeling te maken tussen monofunctionele, bi-functionele of gemengd functionele locaties (figuur 2.16). Op basis van de drieverhouding die Van den Hoek (2010) heeft ontwikkeld kunnen typen worden onderscheiden. In zijn onderzoek is dit gedaan voor Amsterdam. (figuur 2.17) De MXI berekening is een eenvoudige manier om met kwantitatieve data snel een beeld te krijgen over de functies in een gebied. Van den Hoek (2010) zegt daarentegen ook dat monofunctionele kantoorlocaties weinig of geen potentie hebben, echter is hier veel nuance in te vinden. Immers zijn voorzieningen en werk nog onder te verdelen in vele soorten.

Werk kan worden onderscheiden door gebruikerssoorten. Onder andere Stevens (2005) onderscheidt 7 typen kantoorgebruikers (figuur 2.18). Deze typen hebben verschillende typen locaties nodig. Immers is er een duidelijk verschil tussen de 'all-inclusive environments' waar Van den Hoek (2007) het in zijn locatietypologie heeft en de 1e generatie 'office parks'. De allure van de architectuur en waarschijnlijk ook de prijs van de grond en de soorten gebruikers. Dit is niet bewezen maar een hypothese die onderzocht zou kunnen worden. Een hoogwaardig kantorenpark met statusgevoelige professionals (Stevens, 2005) kan waarschijnlijk als monofunctionele kantoorlocatie toch heel succesvol zijn door de aanwezigheid van grote bedrijven. Stec Groep (2011) deed eerder al een onderzoek naar de verdeling van Hoofdkantoren, Logistiek, Verkoop, marketing, consultancy, Productie/assemblage, Callcenters en backoffices op kantoorlocaties. Deze data kunnen de parameter functie aanvullen om tot een goede typering van de kantoorlocatie te komen.



Figuur 2.16, 2.17 en 2.18: MXI berekening en typen (Van den Hoek, 2010) en Kantoorgebruikerstypen (Stevens, 2005)

De combinatie van MXI met de Floor Space Index (FSI) geeft een typologie van het karakter van stedelijke gebieden weer. In onderstaande afbeeldingen is te zien dat Van den Hoek (2010) tien verschillende karakters onderscheidt. Naast het feit dat de MXI op zichzelf van waarde kan zijn in het maken van een kantoorlocatietypologie is deze combinatie van MXI met FSI minstens zo waardevol omdat er al typen worden onderscheiden. Deze kunnen gebruikt worden om de typologie te maken.

Er is een tweede grafiek gemaakt om te zorgen dat het resultaat van de MXI en FSI toch te plaatsen is in een type gebied ook al ligt het punt midden tussen meerdere typen ligt. De grafiek hieronder laat zien dat het karakter van het project getypeerd is in vier verschillende typen stedelijke ontwikkelingen. Deze kunnen ook gebruikt worden in de kantoorlocatietypologie.

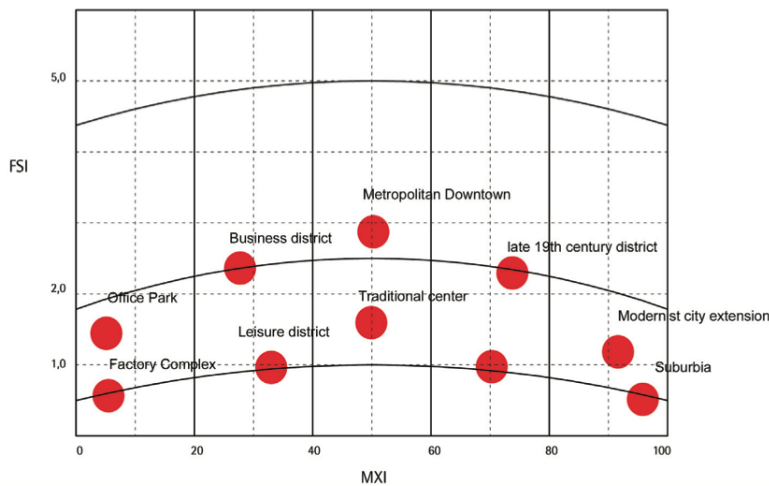


Figure 11. combining the FSI and MXI to determine the character of urban districts

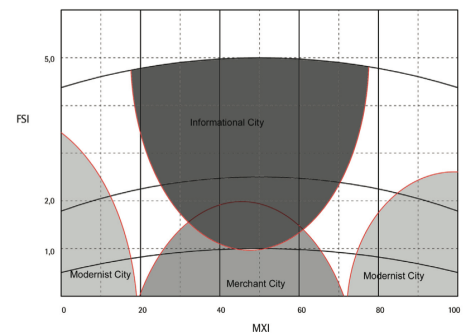


Figure 12. typical projects of the merchant city, the modernist city and the informational city

Figuur 2.19 en 2.20: MXI en FSI berekening en typen (Van den Hoek, 2010)

Ruimtelijk kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is een bijzonder moeilijk te meten element. Schwartzberg (2008) deed eerder onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteit op de nederlandse kantoorlocatie en ontwikkelde een instrument om deze te meten. Dit is echter behoorlijk tijdsintensief en moeilijk kwantitatief en snel te meten. De uitstraling van de omgeving van kantoren en kantoorlocaties is echter vaker genoemd en komt tamelijk veel voor in het overzicht. Het is duidelijk een belangrijk element en kan het karakter van kantoorlocaties zeker beïnvloeden.