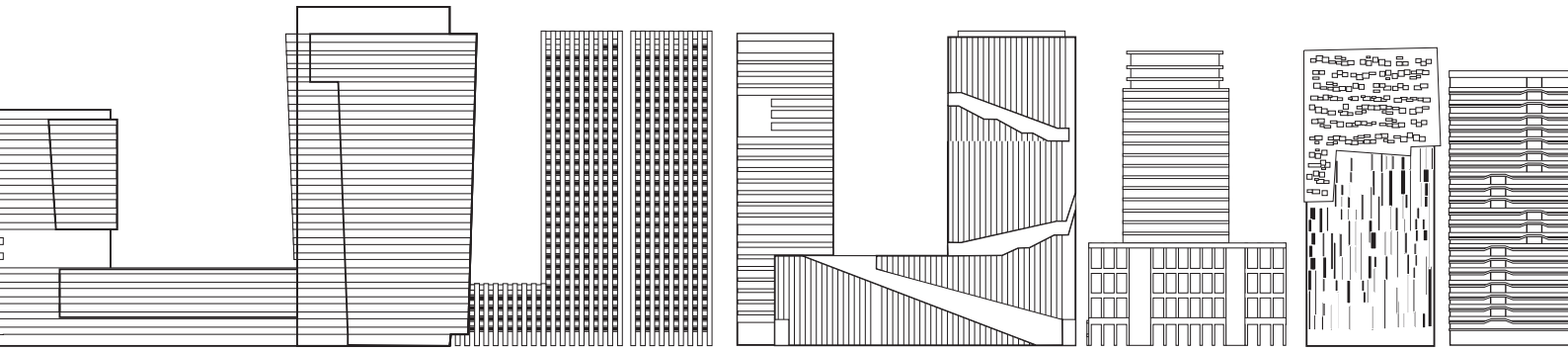
TYPISCHE KANTOORLOCATIES

HET GEOGRAFISCHE, RUIMTELIJKE EN ECONOMISCHE KARAKTER VAN DE KANTORENMARKT IN DE REGIO AMSTERDAM.



JAN NOORDA

COLOFON

J.J. (Jan) Noorda

Email	j.j.noorda@gmail.com
LinkedIn	http://lnkd.in/-pfEWT
Telefoon	+31 6 53 20 30 09
Rapport	Afstudeerrapport (P5)
Studentnummer	4151828
Datum	16 juni 2014

Technische Universiteit Delft

Faculteit	Bouwkunde
Masterafdeling	Real Estate & Housing
Adres	Julianalaan 134
Postcode & plaats	2628 BL, Delft
Telefoonnummer	+31 15 278 98 05
Website	www.re-h.nl
1e Afstudeermentor	drs. P.W. Koppels
2e Afstudeermentor	ir. M.H. Arkesteijn MBA
Afstudeercoördinator	Dr. D.J.M. van der Voordt

DTZ Zadelhoff

Vestiging	Amsterdam
Afdeling	Research
Adres	Parnassusweg 803
Postcode & plaats	1081 LC, Amsterdam
Telefoonnummer	+31 20 664 46 44
Website	www.dtz.nl
Begeleider	drs. F. van der Sluys

DANKWOORD

De voltooiing van deze afstudeerscriptie betekent het behalen van mijn masterdiploma aan de TU Delft, faculteit Bouwkunde. Het ontwerponderwijs en de master Real Estate & Housing hebben mijn kennis over de bebouwde wereld om ons heen vergroot. Ik ben dankbaar dat ik deze opleiding heb mogen volgen en afronden. De TU Delft en de faculteit Bouwkunde heb ik altijd als indrukwekkend en bijzonder ervaren en zullen mij blijvend inspireren.

Deze afstudeerscriptie is mijn laatste, zelfstandige project als student. Toch heb ik nooit het gevoel gehad dat ik alleen heb bereikt. Allereerst wil ik daarvoor Monique en Philip bedanken. Het was een dynamisch, leerzaam en interessant afstudeerproces waarin ik me altijd gemotiveerd heb gevoeld door jullie goede feedback, sturing en geruststelling. En bovenal jullie expertise.

Daarnaast wil ik DTZ Zadelhoff en in het speciaal Roel, Jos en Frank bedanken voor het delen van hun kennis en data, voor het ondersteunen van mijn afstudeerproces en voor de geweldig leerzame en gezellige tijd bij DTZ Zadelhoff in Amsterdam.

Tot slot wil ik Hannah, mijn familie, vrienden, mede studenten, BOSS en alle andere betrokkenen bedanken voor al hun steun, aandacht, tijd en gezelschap.

VOORWOORD

"Volgens mij gaat het over de uitdaging van de nieuwe productieve stad. De functionele stad, de dominante vorm van de afgelopen 60 jaar, is niet langer adequaat vanwege haar inefficiënte functiescheidingen en haar afhankelijkheid van goedkope mobiliteit. De productieve stad moet een efficiënte oplossing bieden voor economische en sociale processen die volgens de nieuwe ordening van de informatietechnologie lopen. De dominante gebruiker van de stad is een opgeleide, zelfstandig opererende wereldburger die zijn eigen virtuele netwerk van afhankelijkheden en relaties in stand houdt. Een grotendeels spontane sociale ordening. Die sociale ordening werd door de CIAM-piraten nog als een educatieproces gezien. Zij wisten precies hoe de moderne stadsmens zich moest gedragen. De mythe van de maakbare samenleving komt daaruit voort. De nieuwe opgave is stedelijke dragers te ontwikkelen, waarbinnen vrijwillige en effectieve relaties ontwikkeld kunnen worden. De grootste revolutie in het architectonisch denken zal moeten komen van de acceptatie dat we geen gebouwen maar omgevingen, plekken maken. De CIAM was dol op mooie grafische plaatsjes van lege gebouwen zonder mensen. Het design stond boven het gebruik. Het gebruik komt in komende tijd weer centraal te staan en gebruik gaat meer over de ruimte dan het gebouw. In dit hyper informatie tijdperk is de noodzaak tot ontmoeten nog belangrijker geworden en daar heb je plekken voor nodig". (Stroink (2012) Waar is de avant-garde van deze tijd? Gebiedsontwikkeling.nu)

Bovenstaand citaat komt uit een open brief van Rudy Stroink, voormalig succesvol projectontwikkelaar. Hij schreef deze open brief aan de jonge generatie architecten en stedenbouwers als oproep voor de opkomst van een nieuwe avant-garde na de crisis. Hierbij geeft hij als vergelijk de opkomst van het avant-gardistische CIAM in de crisis van de jaren '30, die afscheid namen van traditionele gedachten en een nieuwe vorm van stedenbouw en architectuur introduceerden. Volgens Stroink gaat het de komende jaren om het creëren van plekken. Hij voegt hier later nog aan toe dat de traditionele projectontwikkelingsgedachte van voor de crisis waarin de drie belangrijkste factoren van succesvol vastgoedontwikkeling locatie, locatie en locatie waren, vervangen is door een nieuwe gedachte met als speerpunten locatie, plek en ontmoeting. Volgens Stroink (2012) zijn de contouren van het stedelijk weefsel van de toekomst bepaald en ligt de focus op het toevoegen van kwaliteit in de bestaande bebouwde omgeving. 'Aansluiten op het bestaande stedelijk, economisch en sociaal weefsel is belangrijk wil je een succesvol vastgoed ontwikkelaar zijn. Het analyseren van dat weefsel is een vak dat we verleerd zijn en ons opnieuw moeten aanmeten' (Stroink, 2012).

De gedachte van Stroink over het creëren van plekken en het feit dat de contouren van het stedelijk weefsel van de toekomst bepaald zijn maakte mij nieuwsgierig naar een beter begrip over de plekken die we nu hebben. De analyse naar de huidige structuur van ons stedelijk netwerk, de plekken die daarin al zijn gemaakt en de kwaliteit van die plekken waren en zijn de constante trigger geweest voor dit onderzoek.
In breder perspectief geloof ik dat de master Real Estate & Housing aan de TU Delft faculteit Bouwkunde naadloos aansluit op bovenstaande gedachten. De kennis van vastgoed, management en gebiedsontwikkeling, gecombineerd met de creatieve, conceptuele, analytische en ontwerpgerichte benadering van vraagstukken in de geest van de faculteit Bouwkunde.

De groeiende economie en verschillende trends in ruimtelijke ordening hebben voor een verspreiding van het stedelijk weefsel gezorgd in Nederland. Alsof huizen, winkels en kantoren vanuit de Randstad over Nederland gestrooid zijn. Het huidige stedelijke weefsel bestaat uit meerdere soorten vastgoed. De focus van dit onderzoek is gelegd op één van die soorten vastgoed; de kantorenmarkt. Mijn interesse voor de kantorenmarkt en haar plaats in het stedelijk weefsel vloeit voort uit enerzijds de huidige consternatie over de kantorenproblematiek (grote hoeveelheden kantorenleegstand en grote geldstromen binnen deze markt) en anderzijds de affiniteit die ik heb met Corporate Real Estate Management, één van de leerstoelen van de Master Real Estate & Housing aan de TU Delft Bouwkunde.

SAMENVATTING

AANLEIDING EN METHODE

"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!" (VROM, 2010).

Van de bijna 50.000.000 vierkante meter kantoorvoorraad staat momenteel zo'n 8.000.000 in aanbod, terwijl er in 2013 maar ruim 1.000.000 vierkante meter is opgenomen (DTZ Zadelhoff, 2014a). Daarnaast bedraagt de huidige kantorenleegstand 15,7% van de totale Nederlandse kantoorvoorraad (DTZ Zadelhoff, 2014b). Terwijl ook nog eens 60% van die leegstand structureel is (Lokhorst et al, 2013). 'Een leegstand van 3% - 8% van de totale voorraad van de kantoren wordt noodzakelijk geacht voor een goede marktwerking en het mogelijk maken van verhuisbewegingen' (Wheaton 1999; Tse en Webb 2003 in Lokhorst et al, 2013). Dit percentage kan gezien worden als de hoeveelheid leegstand in een gezonde kantorenmarkt. Het huidige leegstandspercentage is dus ongeveer drie maal te hoog. De omgang met de huidige problematiek is een stedelijke opgave (Van den Hoek, 2007). De focus ligt op de ruimtelijke context van kantoren. De opgave ligt klaar om de huidige kantoren 'plekken' te analyseren. De kwaliteit van deze plekken bepaald hun toekomstige bestaansrecht.

HOOFD ONDERZOEKSVRAAG

In welke **typen** en op welke **schaalniveau** zijn **kantoorlocaties** te onderscheiden in de **regio Amsterdam**, in welke mate verschilt de **marktdynamiek** per locatie type en welke consequenties heeft dit voor het **gemeentelijke kantorenbeleid**?

Aan de hand van de theorie wordt een generiek locatietypenschema verkregen. Vervolgens worden de locaties in de regio Amsterdam getypeerd aan de hand van een onderzoek naar de ruimtelijke kenmerken. Hierbij worden onder andere objectdata toegevoegd om de kenmerken van locaties te bepalen en een precies beeld te geven. De koppeling van het generieke locatietypenmodel met de markdtynamiek heeft een beleidsinstrument als resultaat. De verschillen in marktdynamiek tussen kantoorlocatie typen kunnenn gebruikt worden om de ontwikkeling van bepaalde typen kantoorlocaties te sturen. Daarnaast kan aan de hand van de match van marktdynamiek en locatietypen en de verdeling van het planaanbod op locatietypen bepaald worden of het kantorenbeleid in de regio Amsterdam goed is afgestemd op de marktdynamiek.

De transactiedata in dit onderzoek komen uit de database van DTZ Zadelhoff. Uit de database worden leegstand, opname, aanbod en huurprijs gegevens gebruikt. Naast de transactiedatabase van DTZ Zadelhoff wordt de kantorendatabase van de TU Delft gebruikt voor de kantoorvoorraad data.

THEORIE EN EMPIRISCHE RESULTATEN

Er zijn verschillende stedelijk patronen en vormen van grondgebruik. Het basis onderscheid kan gemaakt worden door het onderscheid van concentrisch en poly centrisch opgebouwde steden. Binnen de Randstad is Amsterdam een duidelijk voorbeeld van een concentrisch opgebouwde stad. Het Randstedelijke weefsel in Nederland heeft zich eveneens zo ontwikkeld als een poly centrisch netwerk van knooppunten. Bijvoorbeeld de regio Amsterdam is veranderd is 'van een sterke concentratie op het centrum in een grid-structuur. Het kenmerkende van een grid-structuur is dat er geen dominant centrum aanwezig is' (Louw, 1994). De verandering van moderne steden naar postmoderne steden en de verspreiding van het stedelijk weefsel heeft er tot geleid dat kantoorlocaties zich regionaal hebben verspreid. Daarnaast heeft de decentralisatie van stedelijke functies naar regionale kernen in de regio Amsterdam het stedelijk netwerk van knooppunten vergroot. Binnen dit netwerk zijn veschillende typen kantoorlocaties ontstaan.

Uit de analyse van bestaande kantoorlocatie typologieën blijkt dat geografie het uitgangspunt is bij het segmenteren van kantoorlocaties in een regio. Aan de hand daarvan ontstaan drie archetypen kantoorlocaties binnen stedelijke regio's. Dit zijn Centrumlocaties, Ringlocaties en Suburbane locaties. Volgens DTZ Zadelhoff volgt de vraag naar kantoren een dynamiek keten. De vraag waaiert volgens hun uit van toplocaties in kernsteden, naar secundaire locaties. Ook JLL (2013) bevestigt het belang van de geografische karakter van kantoorlocaties. Op basis van de verdeling van kantoorlocaties in Arche(typen) zal de dynamiek geanalyseerd worden om de theorie van DTZ Zadelhoff en JLL te beoordelen. Naast geografische verschillen is ook de segmentering van locaties op basis van locatiekenmerken bepalend. Uit de theorie blijkt dat functiemix (voorzieningenniveau) en bereikbaarheid met auto en OV belangrijk zijn (Remoy, 2010; Weterings et. al., 2009; Jennen & Kok, 2011). Evenals bouwperiode (Van den Hoek, 2007) en clustering van kantoren (Weterings et al., 2009) belangrijke kenmerken zijn voor de segmentatie en succes van kantoren(locaties).

De resultaten uit de analyse naar marktdynamiek op kantoorlocatietypen resulteert in de volgende conclusies:

- De geografische verdeling Centrum-Ring-Suburbaan is een goede methode om het verschil in marktdynamiek tussen kantoorlocaties weer te geven.
- In de concentrisch opgebouwde regio Amsterdam is de marktdynamiek op Centrumlocaties het best. De problematiek waaiert uit. Op Ringlocaties is de marktdynamiek problematisch en op Suburbane locaties nog problematischer.
- Multifunctionele kantoorlocaties hebben een betere marktdynamiek dan Monofunctionele kantoorlocaties
- Historische waarde van kantoorlocaties heeft positieve invloed op de marktdynamiek
- Kantoorlocaties met aanwezigheid van een station of snelweg op/afrit hebben in de regio Amsterdam geen betere marktdynamiek dan locaties zonder station en of snelweg.

De verdeling van de planvoorraad in de Gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer matcht niet met de marktdynamiek. Dit komt onder meer door het gebrek aan ruimte op Centrumlocaties. Op deze locaties is de vraag naar kantoren groot, maar de geplande voorraad voor Centrumlocaties tot 2040 is klein. Op Ringlocaties is het omgekeerd. De gemeenten en het PLABEKA kunnen aan de hand van de dynamiek op locatietypen de planvoorraad beter verdelen. Met name de verdeling naar Archetypen kan hierbij helpen. De planvoorraad naar Archetypen is nu niet verdeeld zoals verwacht. Terwijl in dit onderzoek en ook in de theorie van DTZ Zadelhoff (2014) wordt geconcludeerd dat de vraag uitwaaiert vanuit grootstedelijke centra.

SUMMARY

INDUCEMENT AND METHOD

"The large number of structural vacant offices in the Netherlands has expanded in a problematic way. A high percentage strucutural vacancy is a waste of space and financial means. It also has negative effects on spacial and economic development. These problems should be solved as soon as possible! (VROM, 2010).

From the 50.000.000 square meter office space in the Netherlands, there is about 8.000.000 available. Wile the take-up was about 1.000.000 square meters last year (DTZ Zadelhoff, 2014a). Besides that, the current vacancynumber is 15,7% (DTZ Zadelhoff, 2014b). Wile another 60% of the vacancy is structural (Lokhorst et al, 2013). A vacancyrate of 3-8% of the total office space is required for good marketdynamics and the possibility for office users tot move. (Wheaton 1999; Tse en Webb 2003 in Lokhorst et al, 2013). This percentage can be seen as teh amount of vacancy is a healthy office market. According to this, the current vacancy percentage is about three times too high. The focus lies upon the spatial context of offices. There is a nedd to analyse the current office 'places'. The quality of these spaces determine their future right to exist.

MAIN RESERACH QUESTION

In what types and on which scale level are office locations to be distinguished in the region of Amsterdam, to which degree the market dynamics deffers per locationtype and which consequences does this have for the municipal policy?

On the basis of theory a general locationtype model is acquired. Next, the locations in the region of Amsterdam will be characterized according to the research on spatial characteristics. Objectdata are added and used to determine specific types of locations. De connection between the general locationtypemodel with marketdynamics leads to a policy intsrument. Teh differences in market dynamics between officelocation types can be used to lead teh development of certain types of office locations. In addition the model can be used to specify the future need for office space development on certain locations in the region of Amsterdam.

De transactiondata in this research are obtained from the database of DTZ Zadelhoff. Vacancyrates, rentlevels and take-up numbers are used from this database to determine the market dynamics. Next to the transctiondatabase from DTZ, the propertydatabase of TU Delft is used for data.

THEORY EN EMPIRICAL RESULTS

There are several urban patterns and forms of landuse. The main difference between the spatial form of city is the diffence between concentric and polycentric build city's. Amsterdam is a clear example of a concentric urban region. It has changed from a strong concentration on the city-center to a grid-structuur. The chracteristic of a gri-structur is the lack of a dominant center. (Louw, 1994). Also the transformation from modern city's to postmodern city's and the diffusion of brownfield has led to officelocation spreading regionally. Within this urban region different types of office location manifestated itself.

From the analysis of different existing officelocation typologies the geography seems to be the main criteria for segmentating officelocations in a regional market. According to this three different archtypes of officelocations within urban regions have been made. These are 'Centrumlocaties', 'Ringlocaties and 'Suburbane locaties'. According to DTZ Zadelhoff the demand for office space shifts from mainlocaties in the city centers to secundair locations. JLL (2013) also confirms the importance of the geographic character of office locations. Also accessibility, building year and the amout of amenities is important the for the segmentation and succes of locations (Remoy, 2010; Weterings et. al., 2009; Jennen & Kok, 2011; Van den Hoek, 2007)

The results from the analysis on market dynamics on office location types results in the following conclusions:
• The geohrahic distribution Centrum-Ring-Suburbaan is a good method to show the differences in market dynamics between office locations in a urban region
• In the concentric build urban region of Amsterdam, the market dynamics of 'Centrumlocaties' is best, followed by 'Ringlocaties' and 'Suburbane locaties'.
• Multifucntional office locations have better marketdynamics than monofucntional office locations.
• The historical value of officelocations has a positive influence on marketdynamics.
• Officeloactions near to a trainstation or a highway do not have better marketdynamic than locations without.

The distribution planned supply in Amsterdam and Haarlemmermeer does not match the market dynamics. Among other things, this is because of the lack of space on 'Centrumlocaties'. On these locations the demand for offices is large, but the planned supply on 'Centrumlocaties' until 2040 is small. On 'Ringlocaties' it is the other way around. The results of the analysis can help the PLABEKA and the municipalities to distribute the planned supply better. Especially the distribution into Centrum-Ring-Suburbaan can help with this. The planned supply on Archetypes is now not distributed as aspected. However in this research and also in DTZ Zadelhoff's theory their has been concluded that the demand for office spaec expands from within the city-centres

INHOUDSOPGAVE

1. INTRODUCTIE 17

1.1 PROBLEEMANALYSE
- 1.1.1 PROBLEEM
- 1.1.2 BELANGHEBBENDEN
- 1.1.3 SCHAALNIVEAU EN SCOPE

1.2 ONDERZOEKSOPZET
- 1.2.1 DOELSTELLING
- 1.2.2 ONDERZOEKSVRAGEN
- 1.2.3 ONDERZOEKS ONTWERP
- 1.2.4 HYPOTHESEN
- 1.2.5 ONDERZOEKSRESULTAAT
- 1.2.6 RELEVANTIE

1.3 BEGRIPPEN

2. METHODOLOGIE 27

2.1 ONDERZOEKSMETHODEN
- 2.1.1 LITERATUUR ONDERZOEK
- 2.1.2 DATA ONDERZOEK
- 2.1.3 EMPIRISCHE AANALYSE
- 2.1.4 MATCH TUSSEN BELEID EN EMPIRISCHE RESULTATEN

2.2 KANTORENMARKT DATA EN ONDERZOEK
- 2.2.1 TRANSACTIEDATA
- 2.2.2 VOORRAADDATA
- 2.2.3 INDICATOREN
- 2.2.4 LEEGSTAND
- 2.2.5 HUURPRIJS
- 2.2.6 MARKTDYNAMIEK
- 2.2.7 DATA SPECIFICATIES
- 2.2.8 KANTORENDATABASE TU DELFT
- 2.2.9 VOORRAADCONTROLE
- 2.2.10 VISUALISATIE VAN DATA

3. THEORETISCH RAAMWERK 35

3.1 STEDELIJK WEEFSEL EN GEOGRAFIE
- 3.1.1 DE COMPONENTEN VAN STADSONTWIKKELING
- 3.1.2 STEDELIJKE PATRONEN
- 3.1.3 DE RANDSTAD
- 3.1.4 DEMOGRAFIE
- 3.1.5 DE ONTWIKKELING IN KAART
- 3.1.6 PATRONEN VAN GRONDGEBRUIK
- 3.1.7 MODERNE VS. POSTMODERNE STEDEN
- 3.1.8 PATRONEN VAN GRONDGEBRUIK

3.2 DE KANTORENMARKT
- 3.2.1 KANTOORWERKGELEGENHEID
- 3.2.2 ONTWIKKELING VAN DE VOORRAAD
- 3.2.3 ‘OFFICE SPRAWL’ IN DE VS
- 3.2.4 GEOGRAFISCHE VERSCHILLEN
- 3.2.5 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE KANTORENMARKT
- 3.2.6 GEOGRAFIE VAN DE KANTORENMARKT

3.3 KANTOORLOCATIE TYPOLOGIE

3.3.1 VERGELIJKING VAN TYPOLOGIEËN
3.3.2 RUIMTELIJKE KENMERKEN VAN KANTOORLOCATIES
3.3.3 DE CONSTRUCTIE VAN EEN LOCATIETYPOLOGIE
3.3.4 KANTOORLOCATIETYPEN
3.4 CONCLUSIE

4. RUIMTELIJKE SPECIALISATIE 63
4.1 RANDSTAD
4.2 REGIO AMSTERDAM

5. EMPIRISCHE ANALYSE 69
5.1 ONTWIKKELING VAN DE VOORRAAD
5.2 MARKTDYNAMIEK IN DE REGIO AMSTERDAM
5.2.1 LEEGSTAND
5.2.2 AANBOD/OPNAME-RATIO
5.2.3 HUURPRIJS
5.3 KANTOORLOCATIES
5.4 BESTAANDE KANTOORLOCATIETYPEN
5.5 LOCATIETYPEN EN MARKTDYNAMIEK
5.6 GEOGRAFISCHE VERSCHILLEN
5.6.1 MARKTDYNAMIEK EN ARCHETYPEN
5.6.2 CENTRUMLOCATIES
5.6.3 RINGLOCATIES
5.6.4 DYNAMIEK EN LOCATIETYPEN OP BASIS VAN BEREIKBAARHEID
5.6.5 DYNAMIEK EN LOCATIETYPEN OP VOORZIENINGENNIVEAU
5.6.6 DYNAMIEK EN LOCATIETYPEN OP BASIS VAN BOUWPERIODE
5.7 TERUGKOPPELING OP TYPOLOGIEN
5.7.1 TYPEN OP BASIS VAN BOUWPERIODE
5.7.2 TYPOLOGIE JLL
5.7.3 DYNAMIEK-KETEN DTZ ZADELHOFF
5.7.4 GEMEENTELIJKE TYPEN
5.8 CONCLUSIE

6. GEMEENTELIJK KANTORENBELEID 99
6.1 KANTOORLOCATIE ANALYSE EN GEMEENTELIJK BELEID
6.1.1 PLABEKA
6.2 PLANAANBOD EN LOCATIETYPEN
6.2.1 PLANAANBOD
6.2.2 VERGELIJKING
6.2.3 MARKTDYNAMIEK EN LOCATIEWAARDERINGEN: KRIMPGEBIEDEN, BALANSGEBIEDEN, BEPERKTE GROEIGEBIEDEN EN GROEIGEBIEDEN
6.3 CONCLUSIE

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 111
7.1 ALGEHELE CONCLUSIE
7.2 IMPLEMENTATIE GEMEENTELIJK BELEID
7.3 VERVOLGONDERZOEK

8. DISCUSSIE 117

9. REFLECTIE 121

REFERENTIES
BIJLAGEN

01 INTRODUCTIE

1.1 PROBLEEMANALYSE

"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!" VROM (2010) Slotverklaring kantorentop

1.1.1 PROBLEEM

Kantoren hebben een beeld bepalende positie in de bebouwde omgeving van Nederland ingenomen door de snelle toename van de zakelijk dienstverlenende sector sinds de jaren '60. De kantorenmarkt is snel gegroeid en hebben Gemeenten veel geld opgeleverd door grootschalige gronduitgifte en gebiedsontwikkeling. Met als negatief hoogtepunt het knappen van de internetzeepbel in het jaar 2000. Het knappen van de internetzeepbel betekende het einde van economisch sterke tijden in de eind jaren '90 waarin grote hoeveelheden kantoorruimte gebouwd is. Tegelijkertijd waren de bouwplannen nog in uitvoering en werd de voorraad kantoorruimte nog groter. Als in 2001 alle plannen uitgevoerd zijn heeft de kantorenmarkt een structureel overaanbod. Sindsdien 2001 is het leegstandspercentage in de kantorenmarkt buiten proportioneel groot en structureel te hoog. Dit betekend een grote wanverhouding tussen vraag en aanbod die gepaard gaat met een grote hoeveelheid leegstand. Ondanks een positieve opleving in 2007 deed de crisis de kantorenmarkt definitief de deksel op de neus. Sinds 2007 is de opname van kantoorruimte snel gedaald. Daarentegen is het aanbod kantoren groter geworden. Van de bijna 50.000.000 vierkante meter kantoorvoorraad staat momenteel zo'n 8.000.000 in aanbod, terwijl er in 2013 maar ruim 1.000.000 vierkante meter is opgenomen (DTZ Zadelhoff, 2014a). Daarnaast bedraagt de huidige kantorenleegstand 15,7% van de totale Nederlandse kantoorvoorraad (DTZ Zadelhoff, 2014b). Terwijl ook nog eens 60% van die leegstand structureel is (Lokhorst et al, 2013). 'Een leegstand van 3% - 8% van de totale voorraad van de kantoren wordt noodzakelijk geacht voor een goede marktwerking en het mogelijk maken van verhuisbewegingen' (Wheaton 1999; Tse en Webb 2003 in Lokhorst et al, 2013). Dit percentage kan gezien worden als de hoeveelheid leegstand in een gezonde kantorenmarkt. Het huidige leegstandspercentage is dus ongeveer drie maal te hoog.

De huidige situatie is zoals bekend problematisch en wordt waarschijnlijk nog problematischer door het krimpende aantal kantoorbanen (DTZ Zadelhoff, 2014a) en mogelijk kantoorruimte besparende maatregelen zoals Het Nieuwe Werken. Het hoofdkantoor van ABN Amro op de Zuidas is daar een goed voorbeeld van. Toen het gebouwd werd in de jaren '90 werkten er 40.000 mensen, nu werken in het zelfde gebouw 70.000 medewerkers (Stroink, 2013). Uit onderzoek van Lokhort, Remøy en Koppels blijkt dat de huidige verborgen leegstand in de kantorenmarkt ervoor zorgt dat in 2018 het leegstandpercentage zal groeien tot zo'n 19-24% (Lokhorst et al, 2013). De kantorenvoorraad zal dus niet verder mogen groeien om de problematiek niet nog verder te vergroten. Sterker nog, er moet voorraad onttrokken worden om tot een gezonde marktverhouding te komen. De kantorenmarkt staat daarom op een keerpunt in haar korte historie. De omgang met de huidige problematiek is een stedelijke opgave (Van den Hoek, 2007). De focus ligt op de ruimtelijke context van kantoren. De opgave ligt klaar om de huidige kantoren 'plekken' te analyseren. De kwaliteit van deze plekken bepaald hun toekomstige bestaansrecht.

1.1.2 BELANGHEBBENDEN

Volkshuisvesting en commercieel vastgoed zijn binnen de bouw- en vastgoedsector het meest getroffen door de crisis, met een daling in winst van 8% in 2009 (ANP, 2010 in Van Wingerden, 2013). Leegstandproblemen zorgen voor financiële problemen bij gebouweigenaren en investeerders. Wanneer gebouwen leeg staan komen er geen huuropbrengsten binnen en wordt de investering onrendabel. Ook de ontwikkelende partijen leiden onder de huidige problemen. De vraag naar kantoren is minder geworden en door de huidige leegstand worden er weinig of geen kantoren meer bijgebouwd. Gemeenten hebben jarenlang winst behaald op gronduitgifte, maar die tijd is voorbij. 'Gemeenten gaan nog eens 0,7 tot 2,7 miljard euro verlies lijden – bovenop de al afgeschreven 3,3 miljard – op duur aangekochte bouwgrond.' (Deloitte, 2013). Gemeenten hebben naast hun publieke taak om leegstand op te lossen ook een tweede pet op. Gemeenten zijn vaak naast publieke partij ook marktpartij. Ze hebben grondposities en vastgoedbelang. 'Door hun dubbele pet kunnen ze nieuwbouw doorzetten op eigen bouwgrond, waardoor leegstand ergens anders ontstaat' (de Zeeuw, 2013). Toch is de Gemeente de aangewezen partij om het initiatief tot het oplossen van de problemen te nemen. Frank ten Have van Deloitte (2013) zegt hierover; 'marktpartijen zetten hun kaarten op gemeenten. Nu corporaties niks meer doen en projectontwikkelaars omvallen, hoopt de markt dat gemeenten een beweging kunnen veroorzaken'. Naast het financiële en economische verlies voor belanghebbenden is leegstand ook nadelig voor de omwonenden en andere kantooreigenaren in de buurt. Het aanzicht van gebouwen en hun omgeving verslechterd door leegstand. Locaties waar geen mensen zijn kunnen als onprettig worden ervaren. Daarnaast kunnen leegstaande kantoren waar geen vraag meer naar is nieuwe ontwikkeling in de weg staan.

1.1.3 SCHAALNIVEAU EN SCOPE

Om goed beleid te kunnen voeren ten aanzien van de leegstandproblematiek is het aannemelijk dit op regionaal niveau te doen. Daarom ligt de opgave klaar om kantorenmarkten per regio te analyseren. 'De vastgoedmarkt is vooral een regionale of zelfs lokale markt. Gebruikers verhuizen meestal over een kleine afstand binnen een stadsgewest' (Louw, 1996). Naast het verhuisgedrag van gebruikers heeft ook de geografische ligging van steden en dorpen hiermee te maken. Bijvoorbeeld Amsterdam en de kleinere steden en dorpen daar omheen zijn duidelijke economische en ruimtelijk met elkaar verboden. Het is dus van belang te focussen op regionaal schaalniveau. Volgens Hans de Jonge (2014) is één van de belangrijke punten uit de kantorentop 'het afspreken van kaders op regionaal niveau voor vraag en aanbod, het zorgen voor inzicht in de kwaliteit van de kantorenvoorraad en het vergroten van de transparantie van de markt'. Hiermee wordt bevestigd dat Gemeenten op regionaal niveau moeten samenwerken om de problemen op te lossen.

Mijn onderzoek focust op de regio Amsterdam, omdat dit de grootste Gemeente van Nederland wat betreft het aantal inwoners en ook qua hoeveelheid kantoorvoorraad is. Daarnaast is de leegstandsproblematiek in de Noordvleugel van de Randstad het grootst, 'met soms percentages van boven de 20 procent' (PBL, 2013). De regio Amsterdam is daarbij een duidelijk voorbeeld van een concentrisch opgebouwde stadsregio. Dit is de traditionele vorm van stadsopbouw. Vele grote, historische stadsregio's zijn zo opgebouwd. Onderzoek naar dit type stad kan dus een voorbeeld zijn voor onderzoek naar andere grote concentrisch opgebouwde stadsregio's. Tot slot is Amsterdam de hoofdstad van Nederland en de regio heeft een invloedrijke nationale en internationale positie in het bedrijfsleven door de aanwezigheid van de Zuidas met hoofdkantoren van multinationals en Schiphol als internationaal vervoersknooppunt.

1.2 ONDERZOEKSOPZET

1.2.1 DOELSTELLING

DE DOELSTELLING VAN DIT ONDERZOEK IS: Het ontwikkelen van een generiek locatietypen model, het onderscheiden van locatietypen in de regio Amsterdam aan de hand van gedetailleerde informatie met betrekking tot de belangrijke locatiekenmerken, de marktdynamische verschillen tussen kantoorlocatietypen weergeven en de match bepalen tussen marktdynamiek en het gemeentelijk beleid.

Voor de kantorenmarkt in de regio Amsterdam is een preciezer beeld nodig dan nu gegeven wordt. De ruimtelijke relatie tussen kantoorlocaties en preciezere informatie is belangrijk om de aard van de problematiek beter te doorgronden. Daarnaast kan de verdere politieke decentralisatie voor een minder goede afstemming van kantorenbeleid tussen Gemeenten zorgen. Gemeenten beslissen nu zelf over hun gronduitgifte en kantorenbeleid. Echter roept de schijnbare kantorenproblematiek in perifere gemeenten van grote steden op tot een betere afstemming van regionale kantorenmarkten en betere samenwerking tussen grote gemeenten en randgemeenten. Analyse van regionale kantorenmarkten met een precies inzicht in de verschillen tussen locaties en marktdynamiek is nodig om beleid te voeren. De verschillen tussen kantoorlocaties worden op dit moment aangeduid doormiddel van locatietypen en markdtynamiek. Er zijn verschillen typologiën. Van den Hoek (2007) typeert locaties aan de hand van bouwperiode en Annali (2010) aan de hand van ruimtelijke kenmerken. Daarnaast gebruikt de gemeente kantoorlocatietypen, evenals Jones Lang LaSalle. Laatstgenoemde koppelt de locatietypen aan marktdynamiek. Er is nog geen onderzoek die een volledig beeld geeft van alle mogelijke locatietypen en de verschillen in marktdynamiek.

1.2.2 ONDERZOEKSVRAGEN

HOOFD ONDERZOEKSVRAAG: In welke **typen** en op welke **schaalniveau** zijn **kantoorlocaties** te onderscheiden in de **regio Amsterdam**, in welke mate verschilt de **marktdynamiek** per locatie type en welke consequenties heeft dit voor het **gemeentelijke kantorenbeleid**?

Deelvragen 1. Locatietheorie, stedelijk weefsel en geografie

- Welke stedelijke structuren zijn te onderscheiden, wat is de ruimtelijke structuur van de Randstad en de regio Amsterdam en hoe is deze ontwikkeld?
- Wat voor kantoorlocatie typen worden onderscheiden en wat zijn de belangrijkste kenmerken om locaties te onderscheiden?

Deelvragen 2. Kantoren in stedelijke context

- Hoe heeft de kantorenmarkt in de regio Amsterdam zich ontwikkeld en welke bouwperiodes zijn te onderscheiden?
- Welke kantoorlocaties worden onderscheiden in de regio Amsterdam?
- Wat is de typering van de kantoorlocaties in de regio Amsterdam?

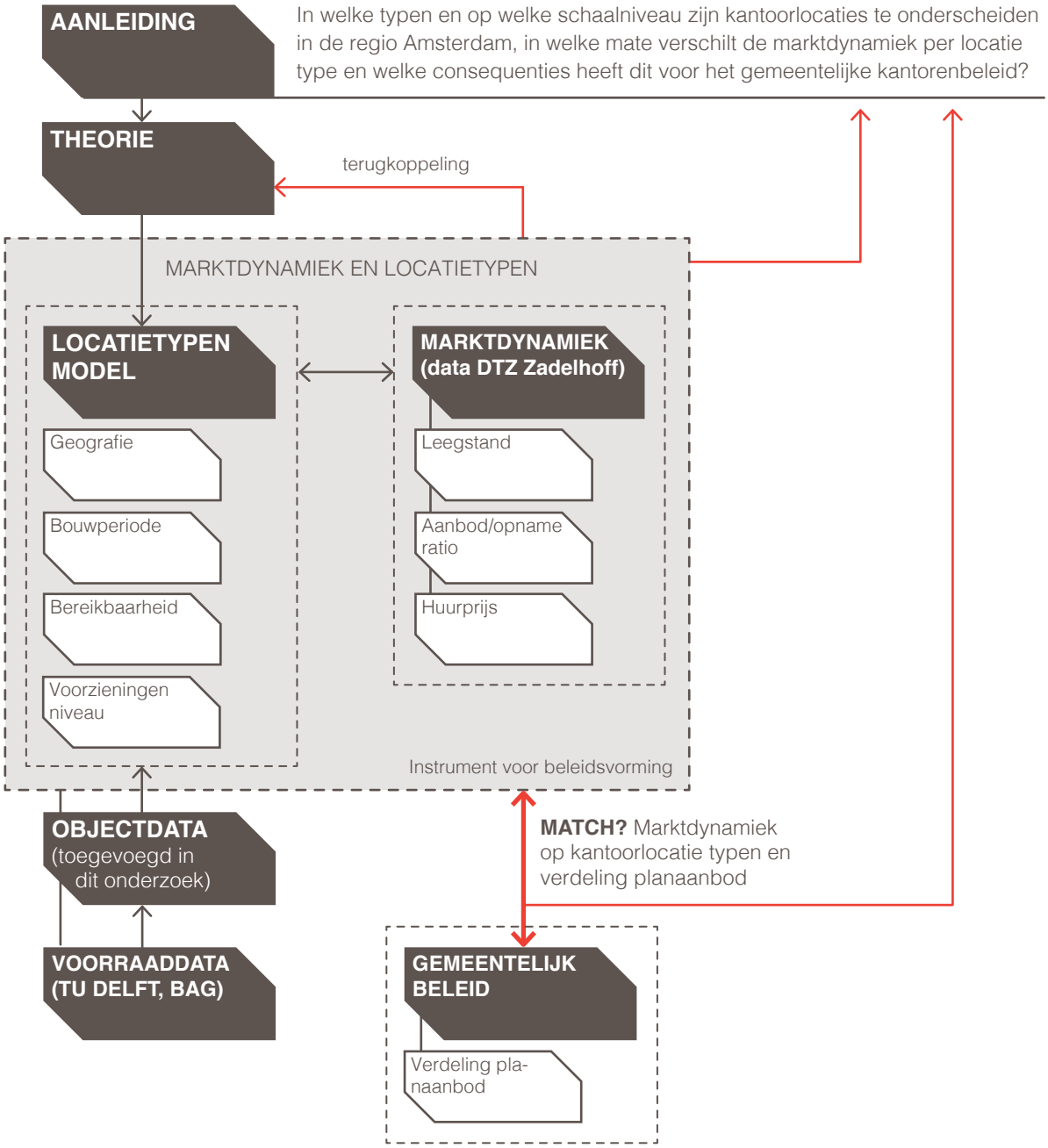
Deelvraag 3. Marktdynamiek en leegstand

- Wat is de marktdynamiek op kantoorlocaties in de regio Amsterdam en wat zijn de verschillen tussen locatietypen?

Deelvragen 4. Beleid en planvoorraad

- Wat is het Gemeentelijk beleid ten aanzien van de kantorenmarkt in de regio Amsterdam?
- Wat is de match tussen de marktdynamiek op locatietypen en de verdeling van het planaanbod op locatietypen?

1.2.3 ONDERZOEKS ONTWERP



Het onderzoeksontwerp geeft de belangrijkste stappen in dit onderzoek weer. Aan de hand van de theorie wordt een generiek locatietypenschema verkregen. Vervolgens worden de locaties in de regio Amsterdam getypeerd aan de hand van een onderzoek naar de ruimtelijke kenmerken. Hierbij worden onder andere objectdata toegevoegd om de kenmerken van locaties te bepalen en een precies beeld te geven. De koppeling van het generieke locatietypenmodel met de markdtynamiek heeft een beleidsinstrument als resultaat. De verschillen in marktdynamiek tussen kantoorlocatie typen kunnenn gebruikt worden om de ontwikkeling van bepaalde typen kantoorlocaties te sturen. Daarnaast kan aan de hand van de match van marktdynamiek en locatietypen en de verdeling van het planaanbod op locatietypen bepaald worden of het kantorenbeleid in de regio Amsterdam goed is afgestemd op de marktdynamiek.

1.2.4 HYPOTHESEN

- De kantorenmarkt van de regio Amsterdam heeft zich ontwikkeld als een polycentrisch netwerk van clusters (kantorenlocaties).
- Binnen de Amsterdamse kantorenmarkt zijn verschillende kantoorlocatie typen
- De marktdynamiek per type locatie verschilt
- Met name het geografische karakter van locaties heeft sterke invloed op de marktdynamiek
- De huidige marktdynamiek in de regio Amsterdam is problematisch, met name suburbane locaties, slecht bereikbare locaties en monofunctionele locaties hebben een slechte marktdynamiek
- De verdeling van het planaanbod per locatietype sluit aan bij de marktdynamiek per locatietype

1.2.5 ONDERZOEKSRESULTAAT

Het onderzoek resulteert in een generiek locatietypen model. Dit model kan gebruikt worden voor het maken van een typologie van een willekeurige kantorenmarkt. De koppeling met markdtynamiek reuslteert daarbij in een inzicht in de verschillen tussen kantoorlocatie typen in de regio Amsterdam. Daarnaast wordt bepaald welke locatietypen aanwezig zijn in de regio Amsterdam en welke locatietypen het beste de verschillen in markdtynamiek weergeven. Hiermee kunnen ook andere typologiën worden getest. Ook wordt de verdeling van het planaanbod op locatietypen getoetst aan het succes van die locatietypen, dit resulteert in een advies voor gemeente ten aanzien van de verdeling van het gemeentelijk planaanbod.

Tot slot is een belangrijk resultaat van dit onderzoek de toevoeging van objectdata en de verrijking van voorraaddata. Hiermee kan in vervolg onderzoek mee gewerkt worden e zorgt voor een preciezer beeld van de huidige kwaliteit van de kantorenvoorraad.

1.2.6 RELEVANTIE

De economie en maatschappij zijn gebaat bij een gezonde kantorenmarkt. Het beleid van Gemeenten ten aanzien van de kantorenmarkt moet optimaal zijn om de kantorenmarkt zo snel mogelijk gezond te krijgen. Dit onderzoek draagt bij aan de beleidsvorming van de kantorenmarkt. Hierbij worden de geografische verschillen binnen de regio Amsterdam weergegeven. Waarbij het succes van de locaties in de regio Amsterdam bepaald kunnen worden en het beleid hier tegenover kan worden gelegd.

Het is van belang dat in de kantorenmarkt een preciezer beeld wordt gegeven van de kwaliteit en problematiek. Dit onderzoek draagt daaraan bij door het succes op basis van huurprijs, leegstand en marktdynamiek van kantoorlocaties weer te geven, maar ook de kenmerken van de totale kantorenvoorraad in de regio Amsterdam. Dit is tot dusver niet gedaan en geeft een volledig beeld van alle kantoren in de regio.

1.3 BEGRIPPEN

KANTOORWERKGELEGENHEID

De werkgelegenheid in de 'kantorensectoren'. Dit zijn de sectoren I, J, K, L, M, N en S volgens de SBI codering. Dit zijn volgens de sectoren die voor het overgrote deel uit dienstverlenende bedrijven bestaat.

INDUSTRIE WERKGELEGENHEID

De werkgelegenheid in de 'industriesectoren'. Dit zijn de sectoren B, C, D, E, F, G en H volgens de SBI codering.

INTERNETZEEPBEL

De internetzeepbel of internetbubble was een hausse die duurde van 1997 tot voorjaar 2000. Tijdens deze hausse rezen de waarden op de aandelenmarkt snel als gevolg van de groei van de internet-sector en daarvan afhankelijke bedrijven. Kenmerkend voor die periode was de snelle oprichting (en soms even snelle onverwachte ondergang) van vele internetbedrijfjes, de zogenaamde dot-com (.com) bedrijfjes. Een combinatie van snel stijgende koersen van aandelen, grootschalige beursspeculatie door individuen en makkelijk verkrijgbaar investeringskapitaal creëerde een euforische stemming waarin mensen aloude economische wetmatige zekerheden als "voorbij" gingen beschouwen (de "Oude Economie"): traditionele ondernemingsstructuren waarin omzet, verlies, winst en kapitaal in onderlinge samenhang werden bezien werden opzij geschoven voor marktaandeel waarbij niet werd gekeken naar de netto inkomsten. Toen de zeepbel (bubble) in 2000 knapte, veroorzaakte deze een wereldwijde lichte recessie die onverwacht langdurig was in de meeste westerse landen. (Wikipedia, 2009).

AANBOD

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

OPNAME

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

LEEGSTAND

Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is.

VERHUURBAAR VLOEROPPERVLAK (V.V.O.)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte omhullen, inclusief de zogenaamde glaslijncorrectie. Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte worden de volgende elementen niet meegenomen: technische ruimtes, verticale stijgpunten en dragende binnenwanden (NEN 2580).

VOORRAAD KANTOORRUIMTE

Bestaande of in aanbouw zijn de kantoorruimte met een oppervlakte van 500 m2 v.v.o. of meer.

FRICTIELEEGSTAND

Leegstand als gevolg van verplaatsingen van gebruikers. De periode tussen het vertrek van de huurder en het moment dat de nieuwe huurder het pand betrekt.

AANBOD-OPNAME RATIO

De verhouding tussen de optelsom van het metrage kantoorgebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 500m2 v.v.o. kantoorruimte voor de verhuur of verkoop beschikbaar is en de kantoorruimte die op de vrije markt is verhuurd en verkocht met metrage van minimaal 500m2 v.v.o per jaar. De verhouding tussen beide geeft de krapte of de ruimte op de markt weer. Traditioneel wordt voor een gezonder markt een verhouding van 1,5 keer meer beschikbaar aanbod dan jaarlijkse vraag aangehouden.

KANTOORLOCATIE

Een geografisch afgebakend gebied waarin een bepaalde hoeveelheid kantoorruimte geregistreerd staat.

KANTOORLOCATIE TYPE

Een bepaalde typering van een kantoorlocatie op basis van een combinatie van karakteristieken.

GERRYMANDERING

Gerrymandering is een methode om gunstige statistische waarden te krijgen door een geografische afbakening te manipuleren. Het is vernoemd naar Elbridge Gerry, voormalig gouverneur van de Amerikaanse staat Massachusetts. Hij deelde verkiezingsdistricten opnieuw in zodat hij meerderheid in stemmen kreeg. Eén van de nieuwe afbakeningen van Gerry had een merkwaardige vorm die veel mensen op de silhouet van een salamander vonden lijken. Deze vorm werd de ‘Gerrymander’ genoemd en daarom het principe ‘Gerrymandering’.

METRAGE

Het aantal vierkante meter v.v.o.

BASIS REGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN (BAG)

‘De BAG is een registratie waarin gemeentelijke basisgegevens over alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld. De BAG is een belangrijk onderdeel van het stelsel van basisregistraties. De BAG biedt u een overzicht van alle gebouwen in Nederland en een adressenbestand van hoge kwaliteit van heel Nederland’ (Ministerie van I&M, 2014).

G4

De afkorting voor de grootste vier Gemeenten van Nederland; Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

AMSTERDAM EN PERIFEER

In de analyse van de kantoorvoorraad van Amsterdam en de perifeer van Amsterdam is de kantoorvoorraad van de gemeenten Amsterdam, Almere, Waterland, Landsmeer, Oostzaan, Wormerland, Zaandstad, Heemstede & Spaarnwoude, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemstede, Aalsmeer, Uithoorn, Amstelveen, Ouder Amstel, Diemen, Weesp en Muiden gebruikt. Hierin is een vergelijk gemaakt tussen de kantoorvoorraad van de Gemeente Amsterdam en de som van de kantoorvoorraad in de overige bovenstaande gemeenten, aangeduid als ‘perifeer’.

02 METHODOLOGIE

2.1 ONDERZOEKSMETHODEN

2.1.1 LITERATUUR ONDERZOEK

Het literatuuronderzoek wordt uitgevoerd om te achterhalen wat bestaande studies zeggen over de ontwikkeling van de kantorenmarkt en locatiepatronen. Hierin komt met name de theorie over de opbouw van het stedelijke weefsel en patronen van grondgebruik naar voren. Daarnaast worden bestaande kantoorlocatie typen opgesomd en de theorie over de invloed van ruimtelijke kenmerken op markdtynamiek. Het resultaat van het literatuuronderzoek en marktonderzoek is het theoretisch raamwerk. Uit de theorie wordt een generiek locatietypen model verkregen die input geeft aan de empirische analyse.

2.1.2 DATA ONDERZOEK

Aan de hand van het locatietypenmodel die bepaald is in het literatuuronderzoek kunnen de kantoorlocaties getypeerd worden. Voor deze typering zijn echter nieuwe data nodig met betrekking tot de locatiekenmerken. Het dataonderzoek verloopt in drie stappen.

1. VOORRAADDATA

In het dataonderzoek wordt in eerste instantie de kantoorvoorraad in Amsterdam gecontroleerd met behulp van de kantorendatabase van de TU Delft. In deze kantorendatabase worden de gebouwen en adressen uit de BAG, met functielabel 'kantoor' weergegeven. Deze gebouwen en adressen worden gecontroleerd aan de hand van de kantorendatabase. Dit wordt gedaan aan de hand van de transactiedatabase van DTZ Zadelhoff. In de kantorendatabase wordt de BAG gekoppeld aan de database van DTZ Zadelhoff. Gebouwfunctie en metrages die verschillen tussen de BAG en de database van DTZ Zadelhoff worden weergegeven en gecontroleerd. Daarnaast worden gebouwen waarvan de functie onbekend is gecontroleerd. Door de voorraad controle wordt een preciezer beeld gegeven van de kantoorvoorraad in de gemeente Amsterdam.

2. OBJECTDATA LOCATIEKENMERKEN

Wanneer de voorraad kantoorruimte is gecontroleerd (stap 1) worden objectdata toegevoegd aan alle voorraad gegevens. Deze nieuwe data hebben betrekking tot de locatie kenmerken van circa 6000 geregistreerde kantooradressen in alle gemeenten van de regio Amsterdam. Van alle kantoorvoorraad adressen is de volgende informatie toegevoegd:

- Afstand tot het dichtstbijzijnde Intercity station
- Afstand tot het dichtstbijzijnde Sprinter station
- Afstand tot het dichtstbijzijnde Metrostation
- Afstand tot de dichtstbijzijnde Snelweg op- of afrit.
- Voorzieningen niveau op basis van de Google Walkscore
- Omgevingsbouwjaar: het bouwjaar van de kantoren in een straal van 500, 1000 en 2000 meter
- Kantoorclustering in aantal: het aantal kantooradressen in een straal van 500, 1000 en 2000 meter
- Kantoorclustering in dichtheid: metrage kantoorruimte in een straal van 500, 1000 en 2000 meter

  Daarnaast beschikt het voorraadbestand over de informatie van in BAG. De belangrijkste gegevens voor dit onderzoek daaruit zijn het metrage en het bouwjaar.

Aan de hand van bovenstaande data kan per locatie het gemiddelde voorzieningenniveau, het metrage per bouwperiode, de gemiddelde afstand tot het station en de snelweg en de clustering bepaald worden. Met de precieze objectinformatie kan in vervolgonderzoek eveneens de verschillen op adesniveau worden bepaald. In dit onderzoek ligt de focus op locatieniveau.

3. GEOGRAFISCHE AFBAKENING KANTOORLOCATIES

De laatste data input voor de emprische analyse is de bepaling van de geografische afbakening van de locaties in dit onderzoek. Om de marktdynamiek op een kantoorlocatie te kunnen berekenen worden kantoorlocaties gedefinieerd doormiddel van een geografische afbakening. In dit onderzoek wordt de geografische locatieafbakening van de gemeentelijke instanties gebruikt. Binnen de regio Amsterdam zijn vijf beleidsdocumenten geraadpleegd voor de bepaling en afbakening van kantoorlocaties:

- Gemeente Diemen (2012) Bergwijkpark Diemen, Strategisch Masterplan.
- Gemeente Amsterdam (2013) Marktconforme kantorenplannen 2013
- Gemeente Amstelveen (2013) Aanpak kantorenleegstand Amstelveen Voortgangsrapportage
- Gemeente Haarlemmermeer (2012) Kantoren- en Bedrijvenstrategie Haarlemmermeer
- Gemeente Weesp (2011) Nota van Uitgangspunten Bedrijventerreinen Weesp

De kantoorlocaties en afbakening van de gemeente Amsterdam en Haarlemmermeer staan geregistreerd in de beleidsdocumenten van deze gemeenten. Voor de gemeente Diemen, Amstelveen en Weesp geldt dat er wel locaties genoemd worden, maar geen geografische afbakening. Daarom wordt voor deze locaties zelf een geografische afbakening bepaald. Evenals voor de locaties in de overige gemeenten. De bepaling hiervan wordt gedaan aan de hand van het locatietypen model, de clustering van kantoorvoorraad in bepaalde gebieden en de fysieke afscheiding van gebieden door wegen of water.

De keuze voor het gebruik van de gemeentelijk geografische afbakening is het vergelijk met het planaanbod in een later stadium van dit onderzoek. Zonder eenduidige afbakening van een gebied kan het planaanbod niet vergeleken worden met de marktdynamiek! De vergelijking kan daarom alleen gedaan worden voor de locaties waarvan de gemeentelijke afbakening bekend is, oftewel de gemeente Haarlemmermeer en Amsterdam.

2.1.3 EMPIRISCHE AANALYSE

Met het locatietypen model uit het literatuuronderzoek en de data uit het dataonderzoek kunnen de kantoorlocaties getypeerd worden. Daaruit blijkt gelijk welke kantoorlocatietypen bestaan in de regio Amsterdam en hoeveel locaties en kantoorvoorraad onder bepaalde typeringen valt.

Aan de hand van deze typering en de transactiedata van DTZ Zadelhoff kan vervolgens bepaald worden wat de marktdynamische verschillen tussen locatietypen in de regio Amsterdam. Dit wordt gedaan aan de hand van de drie belangrijkste marktindicatoren; aanbodpercentage, aanbod/opname-ratio en huurprijs.

2.1.4 MATCH TUSSEN BELEID EN EMPIRISCHE RESULTATEN

In het laatste stadium van het onderzoek wordt de verdeling van het planaanbod van het gemeentelijk beleid vergeleken met de markdtynamiek op kantoorlocatie typen. Dit wordt gedaan voor de gemeenten Haarlemmermeer en Amsterdam. Deze gemeenten hebben namelijk locaties afgebakend en binnen deze afgebakende gebieden hun planaanbod bepaald. Omdat in dit onderzoek de afbakening van de kantoorlocaties voor deze twee gemeenten hetzelfde is kan de verdeling van het planaanbod veregeleken worden met de markdtynamiek.

2.1.5 AFSTUDEERBEDRIJF DTZ ZADELHOFF

Dit afstudeeronderzoek wordt uitgevoerd bij DTZ Zadelhoff, vestiging Amsterdam, afdeling Research. De begeleiding van het afstudeerproces vanuit DTZ Zadelhoff wordt verzorgd door drs. F. van der Sluys.

2.2 KANTORENMARKT DATA EN ONDERZOEK

2.2.1 TRANSACTIEDATA

Binnen de kantorenmarkt hebben meerdere partijen beschikking over transactiedata. Logischerwijs hebben de grote vastgoedmakelaars allen hun eigen transactie database. Een voorbeeld hiervan is DTZ Zadelhoff, die de oudste Nederlandse kantoor transactiedatabase ter beschikking heeft. Deze database gaat terug tot 1984. Daarnaast hebben ook andere vastgoedadviseurs en makelaars hun eigen database. Naast deze databases, die de vastgoedmakelaars zelf bezitten zijn er enkele samenwerkingsverbanden. Onder andere het samenwerkingsplatform Real Next is een database waarin grote vastgoedmakelaars hun data delen in samenwerking met Property NL. Ook Vastgoedmarkt heeft een database die gebruik maakt van meerdere bronnen. Tot slot werkt Vastgoedjournaal ook aan een database. Er zijn tot op heden een aantal pogingen gedaan om een centrale registratie van kantorenmarkt data te beginnen. Het is vanwege de transparantie in de markt relevant om vanuit één gecombineerde, gezamenlijke database te werken. Door verschillende eigen belangen van marktpartijen is er tot op heden geen centrale registratie van transactiedata verwezenlijkt. Dit komt onder andere ook omdat de beleggers, huurders en gebouweigenaren eigenlijk eigenaar zijn van de data . Daarom is het lastig voor de vastgoedmakelaars om hun data te delen. Ook is er een haalbaarheidsonderzoek onder leiding van Aart Hordijk geweest naar een centrale registratie van kantorendata. Hij concludeerde dat de belanghebbende partijen overwegend positief tegenover een centrale registratie van data staan. Desondanks is het er nog niet van gekomen.

2.2.2 VOORRAADDATA

Er zijn twee belangrijke bronnen voor voorraaddata binnen de kantorenmarkt. Allereerst de voorraad database van Bak Property Research & Consultancy. Rudolf Bak begon jaren geleden als zelfstandig professional aan een eigen voorraaddatabase voor de kantorenmarkt. Veel marktpartijen en Gemeenten maken gebruik van zijn voorraaddata. Een tweede belangrijke bron voor voorraaddata is de Basisregistratie Adressen & Gebouwen (BAG). Hierin staan alle gebouwen in Nederland geregistreerd. In de registratie staan onder andere het bouwjaar, het adres, het vloeroppervlak en de functie van gebouwen. Doormiddel van de juiste technieken kan op basis van gebouwfunctie een separate kantoren voorraad database verkregen worden uit de BAG.

2.2.3 INDICATOREN

Aan de hand van transactiedata kan de markdtynamiek van kantorenmarkten worden onderzocht. Volgens Geltner (2007) zal bij marktanalyses de focus liggen op vijf indicatoren. Deze indicatoren vertegenwoordigen vraag en aanbod in de vastgoed ruimte markt. Dit indicatoren zijn: 1. leegstandspercentage, 2. huurprijsniveau, 3. hoeveelheid nieuwbouw opgeleverd, 4. hoeveelheid nieuwbouw in aanbouw, 5. de opname van ruimte.

Volgens Geltner worden de indicatoren hierboven vaak gecombineerd. In het speciaal geeft hij het voorbeeld van de combinatie tussen de hoeveelheid leegstand, de hoeveelheid nieuwbouw en de opname van ruimte. Als de bovenstaande indicatoren op de volgende manier worden verrekend ontstaat de 'Months Supply (MS)' (Nederlands: Maanden Aanbod). Deze indicator geeft aan hoelang het duurt voordat alle leegstaande ruimte in de markt opgenomen is. Hierbij wordt uitgegaan van een netto opname:

$$MS = \frac{Vacancy + Construction}{Net\ \ absorbtion/12}$$

Figuur 2.1 Months Supply formule (Geltner, 2007)

2.2.3 LEEGSTAND

Het leegstandpercentage wordt in onderzoek, marktanalyses en ook in de media vaak gebruikt om de huidige problematiek in de kantorenmarkt te beschrijven. Grote vastgoedmakelaars hebben inzicht in de kantoorruimte die aangeboden wordt. Aanbod is niet altijd leegstand. Uit de data van DTZ Zadelhoff blijkt dat ongeveer 90% van het aanbod kantoorruimte ook daadwerkelijk leeg staat. Ook Bak Property Research & Consultancy inventariseert leegstaande kantoorruimte. Naast de daadwerkelijke leegstand wordt in onderzoek ook verborgen leegstand genoemd. Dit is kantoorruimte die wel verhuurd is maar niet gebruikt wordt. Zoals gezegd wordt leegstand vaak in percentages ten opzichte van de kantoorvoorraad genoemd. Hiervoor zijn voorraadcijfers nodig. In Nederland gebruiken veel marktanalyses (onder andere ABN AMR, 2011; DTZ Zadelhoff, 2014; JLL, 2013) de voorraadcijfers van Bak Property Research & Consultancy. Zo berekenen grote vastgoedmakelaars het leegstandpercentage binnen kantoorlocaties. Leegstand wordt net als huurprijs ook aan kenmerken gekoppeld. Het promotieonderzoek 'Out of Office' van Hilde Remøy (2010) aan de TU Delft is hier een bekend voorbeeld van. Zij deed een inventarisatie naar leegstaande kantoorpanden in Amsterdam en berekenende onder andere of leegstand significant gepaard gaat met locatie- en gebouwkenmerken. Zij concludeerde dat onder andere bereikbaarheid en voorzieningenniveau sterk verbonden zijn aan de hoeveelheid leegstand (Remøy, 2010).

2.2.5 HUURPRIJS

De huurprijs van kantoorruimte is een belangrijke indicator van de populariteit van een kantoor of kantoorlocatie. De eerder genoemde marktpartijen brengen naast de marktdynamiek ook de gemiddelde huurprijs op kantoorlocaties. De huurprijs van kantoorruimte is per locatie en poer gebouw verschillend. Volgens onderzoek van het Weterings, A. et al (2009) zijn omgevingskenmerken bepalend voor de huurprijs van kantoren. 'De huurprijs van kantoren geeft de waarde aan van de kantooromgeving. Zo is te bepalen welke kantooromgevingen succesvol zijn en waar kantoorgebruikers bereid zijn meer huur te betalen dan andere locaties' (Weterings et al, 2009). Zij concluderen dat 'het aantal winkels voor dagelijkse behoeften en het aantal horecagelegenheden in de buurt' en bereikbaarheid per auto en OV een positieve invloed op de huurprijs van kantoren. Daarbij is de aanwezigheid van andere kantoren in de omgeving (clustering) van positieve invloed op de huurprijs. De leeftijd van kantoren ook. Hier geldt dat de huurprijs lager is naarmate het kantoorgebouw ouder is, behalve bij kantoorpanden die voor de WOII zijn gebouwd. Huurders zijn bereid meer te betalen voor deze historische panden (Weterings et al, 2009). Onderzoek van Kok en Jennen (2010) wijst ook uit dat de huurprijs van kantoren verschilt per locatiekenmerk. Zij constateerden ook dat 'de aanwezigheid van faciliteiten in de directe omgeving van een kantoorgebouw een positief effect heeft op huurniveaus. Deze bevinding is goed nieuws voor eigenaren van kantoorgebouwen op multifunctionele locaties' (Kok & Jennen, 2010). Ook vonden zij dat 'voor kantoorgebouwen die een grotere afstand hebben tot aan een treinstation, een lagere huurprijs wordt betaald' (Kok & Jennen, 2010).

2.2.6 MARKTDYNAMIEK

Grote vastgoedmakelaars als DTZ Zadelhoff, CBRE, Cushman & Wakefield, Dynamis en Jones Lang LaSalle brengen marktdynamiek binnen geografische afgebakende gebieden in beeld. De geografische grenzen van een kantoorlocatie worden op basis van professioneel inzicht bepaald en verschilt tussen marktpartijen. Ook de grote G4 gemeenten gebruiken marktdynamiek op kantoorlocaties om hun kantorenmarkt weer te geven. De gemeenten gebruiken hiervoor vaak de transactiedata van vastgoedmakelaars. De marktdynamiek wordt verkregen door de verhouding tussen het beschikbare aanbod kantorenruimte en de opname van kantoorruimte op een kantoorlocatie. De overeenkomstige beschikking over transactiedata van de kantorenmarkt geeft vastgoedmakelaars de mogelijkheid om deze verhouding te berekenen. Traditioneel wordt voor een gezonde markt een verhouding van 1,5 keer meer beschikbaar aanbod dan jaarlijkse vraag aangehouden (DTZ Zadelhoff, 2011).

2.2.7 DATA SPECIFICATIES

De transactiedata in dit onderzoek komen uit de database van DTZ Zadelhoff. Uit de database worden leegstand, opname, aanbod en huurprijs gegevens gebruikt. Alleen geregistreerde kantoorruimte transacties van 500 vierkante meter v.v.o. of meer worden gebruikt in dit onderzoek. Voor de kantoorvoorraaddata geldt ook een minimaal metrage van 500 vierkante meter v.v.o.

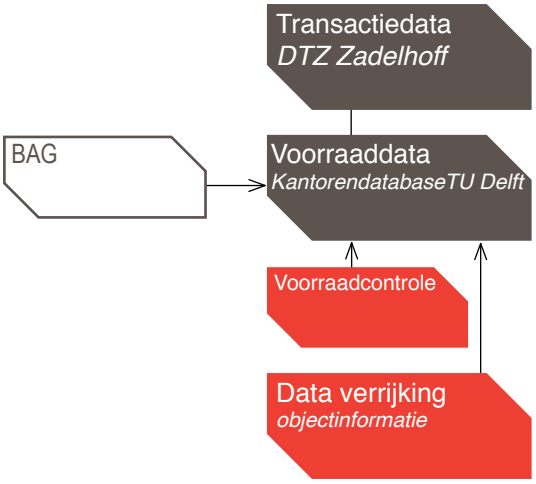
2.2.8 KANTORENDATABASE TU DELFT

Naast de transactiedatabase van DTZ Zadelhoff wordt de kantorendatabase van de TU Delft gebruikt. De kantorendatabase is een systeem dat verschillende kantorendata aan elkaar koppelt. De basis data die in het systeem staan komen uit BAG. In de BAG staan alle geregistreerde gebouwen in Nederland inclusief de functie en het metrage. De kantorendatabase koppelt de gebouwenvoorraad met functielabel 'kantoor' aan een willekeurige kantorentransactiedatabase.

De TU Delft heeft een samenwerkingsverband met DTZ Zadelhoff. Daarom wordt de transactiedatabase van DTZ Zadelhoff gebruikt om de kantoorvoorraad die in de BAG geregistreerd staat te controleren. Door deze koppeling kan de voorraad kantoorruimte nauwkeurig worden gecontroleerd. Dit kan op basis van de transactiedata van DTZ Zadelhoff. De kantoorruimte die in deze transactiedatabase staat is niet de totale voorraad, omdat er ook kantoorruimte waar nooit een transactie van geweest is. Op basis het unieke identiteitsnummer van een gebouw (Pand ID) kunnen databases aan elkaar gekoppeld worden. Uit ervaring blijkt niet elk kantoorgebouw in Nederland goed geregistreerd staat, daarom is het van belang om verschillende databronnen te vergelijken om de kantorendata vollediger te maken.

2.2.9 VOORRAADCONTROLE

Integraal onderdeel van dit onderzoek is de bijdrage aan de volledigheid van de kantorendata. Voor dit onderzoek zijn circa 1200 gegevensrecords van de kantoorvoorraad in Gemeente Amsterdam gecontroleerd op functie en kantoormetrage. Dit is gedaan met de 'kantorendatabase' die de TU Delft heeft ontwikkeld. In dit onderzoek zijn de BAG en de kantorendatabase van DTZ Zadelhoff in het systeem aan elkaar gekoppeld. Bij deze koppeling worden gebouwen geselecteerd waarvan de cijfers van DTZ Zadelhoff niet gelijk zijn aan die van de BAG of waarvan de kantoorfunctie onzeker wordt aangegeven. In dit onderzoek is een dergelijke selectie van 1200 gegevensrecords in de Gemeente Amsterdam handmatig gecontroleerd op functie en kantoormetrage. De 1200 gegevensrecords zijn op basis van waarneming gecontroleerd en met behulp van Google Maps. Na de controleprocedure is aan circa 100.000 vierkante meter kantoorvoorraad met zekerheid toegevoegd aan de geregistreerde circa 6.000.000 vierkante meter kantoorvoorraad in Amsterdam.



Figuur 2.2 Gebruik en verrijking van data. Bruin: bestaande data. Rood: databewerkingen als onderdeel van dit onderzoek.

2.2.10 VISUALISATIE VAN DATA

In dit onderzoek worden data gevisualiseerd in de vorm van kaarten. Om de data cartografisch te kunnen visualiseren is gebruik gemaakt van ArcGis 10 en Mapinfo 9.5. Deze software is gebruikt om data te plotten op basis van GIS informatie en om de ruimtelijke structuur van de kantorenmarkt te analyseren. Het gebruik van kaarten is de beste manier om ruimtelijke beweging te visualiseren. De cartografische weergave van de kantorenmarkt staat centraal in deze afstudeerscriptie.

‘Cartografie is onmisbaar voor de visuele overdracht van ruimtelijke of geografische gegevens. Door deze visualisatie worden de onderlinge ruimtelijke relaties tussen die objecten zichtbaar gemaakt. Door het karteren van objecten of verschijnselen waarvan men de locatie op aarde kent (want dat is wel de voorwaarde) kan men de aard van deze onderlinge relaties (zoals afstanden, verhoudingen, richtingen, spreidingspatronen of trends) van de kaart aflezen. De kaart fungeert daardoor als een ruimtelijk informatiesysteem, doordat de relaties ook te meten of te kwantificeren zijn. Maar het belangrijkste is dat de kaart een overzicht biedt en - mits juist geconstrueerd - in één oogopslag de aard van de ruimtelijke relaties duidelijk maakt. (Ormeling, 1999).

Cartografie heeft een toenemende populariteit onder wetenschappers, onderzoeksbureaus en documentairemakers. Cartografie en andere vormen van datavisualisatie worden vaker gebruikt door de beter beschikbare data. Een goed voorbeeld van de populariteit en het gebruik van beschikbare data is de populariteit van het televisieprogramma ‘Nederland van Boven’ van de VPRO. In dit programma wordt op pakkende wijze stad, land, water en de bevolking in beeld gebracht. Beschikbare data worden gebruikt om (interactief) kaartmateriaal te maken van het gedrag van mensen, stedenbouwkundige ontwikkeling en in bredere zin de ruimtelijke compositie van Nederland.

Het belang van data en de visualisatie van die data is met name in de stedenbouwkundige en geografische een belangrijk onderdeel van onderzoek. Ruimtelijke ordening en het analyseren van het stedelijk weefsel is gebaat bij de juiste visualisatie van onderzoeksdata. Boelens & Sanders (2003) bevestigen dit belang. ‘De veranderende samenleving noodzaakt ruimtelijke ontwerpers een andere onderzoek houding te hanteren. In plaats van traditionele kwantitatieve gegevens als hoeveelheden woningen en hun prijsklassen, het aanbod van hectaren bedrijfsterreinen en het transportvolume van mensen en goederen, beginnen andere factoren van doorslaggevende betekenis te worden. Cartografie kan een krachtig onderzoeksmiddel zijn bij ruimtelijke vraagstukken. Het opbouwen van cartografische bestanden is daarbij een essentieel en actief onderdeel van het ontwerpproces’ (Urban Unlimited, 2003).

03 THEORETISCH RAAMWERK

Een veel gebruikte manier om de kantorenmarkt te segmenteren is het gebruik van kantoorlocatie typologie. Een typologie is een studie of systematische classificatie van typen die dezelfde karakteristieken gemeen hebben' (TAHD, 2009 in Annali, 2010). Volgens een andere definitie is een typologie 'een vorm van theorie die een complex concept van een hanteerbaar raamwerk voorziet' (Doty & Glick, 1994 in Annali, 2010). Locatietypologie wordt gebruikt om de kantorenmarkt te segmenteren en de complexiteit van de kantorenmarkt beter tot de verbeelding te laten spreken. Onder andere bij marktanalyses of kantorenbeleid wordt gebruik gemaakt van kantoorlocatie typen. Bestaande kantoorlocatie typologieën verschillen. De wijze waarop hun typen tot stand komen verschilt echter weinig. Voor het onderscheiden van locatietypen worden ruimtelijke kenmerken gebruikt. Onder andere Annali (2010) segmenteerde verschillende kantoorlocaties in Amsterdam aan de hand van ruimtelijke kenmerken. Ook JLL gebruikt ruimtelijke kenmerken om kantoorlocaties te onderscheiden. Daarnaast is de geografische ligging en bouwperiode bepalend voor de segmentatie van kantorenmarkten in locatietypen. In het theoretisch raamwerk ligt de focus op locatietheorie en stedelijke patronen om uit te vinden wat de structuur van het stedelijk weefsel is en de plaats van kantoren in dat stedelijk weefsel.

3.1 STEDELIJK WEEFSEL EN GEOGRAFIE

Stedenbouw gaat gepaard met een organisch en dynamisch proces. Verandering van het stedelijk weefsel is in vele jaren, soms vele decennia pas zichtbaar. De ontwikkeling van steden en de plannen die voor steden gemaakt worden moeten daarom breed gedragen zijn met een duidelijke visie voor het zowel het huidige als het toekomstige gebruik. Grote interventies in steden worden gedaan met de gedachte over lange termijn succesvol te zijn. Huidige grote stedenbouwkundige interventies in Nederland zoals de Spoorzone in Delft, het centrum van Den Haag met het nieuwe Spuiforum, de Stationsomgeving van Utrecht, de Noord-Zuidlijn in Amsterdam en de vernieuwing van Rotterdam Central District hebben niet alleen een planning van tientallen jaren voordat de projecten klaar dienen te zijn, de projecten hebben hun ogen gericht op het gebruik voor de komende 50, of misschien wel 100 jaar.

3.1.1 DE COMPONENTEN VAN STADSONTWIKKELING

Hall (1998) beschrijft drie elementaire factoren die zorgen dat een stad zich ontwikkeld. Een stad moet geproduceerd, gereguleerd en geconsumeerd (Hall,1998) worden. Zonder één van deze componenten kan een stad zich niet ontwikkelen op de juiste manier. Producten moeten letterlijk geproduceerd worden om de fysieke ontwikkeling van een stad te garanderen. Uiteraard kan dit niet zonder een goede regulatie van gemeentelijke instanties, die lange termijn visies en de regels opstellen voor de ontwikkeling van de stad. Zonder het handhaven van deze regels kan een stad onmogelijk kwalitatief beter worden. Consumptie is eveneens een belangrijk aspect voor een stad. Zonder consumptie kan een stad geen winst maken en investeren. Daarbij is duidelijk geworden dat steden op vele manieren worden beïnvloed. De positie van steden in de wereldeconomie is belangrijk. Steden worden gevormd door processen die ver buiten hun eigen stadsgrenzen gaande zijn. Deze internationale dimensie van urbanisatie is niet nieuw. Of steden onder invloed van de steeds grotere globalisering zich anders gaan ontwikkelen is de vraag. De micro-economische invloeden zullen ook altijd invloed blijven houden op steden (Hall, 1998).

3.1.2 STEDELIJKE PATRONEN

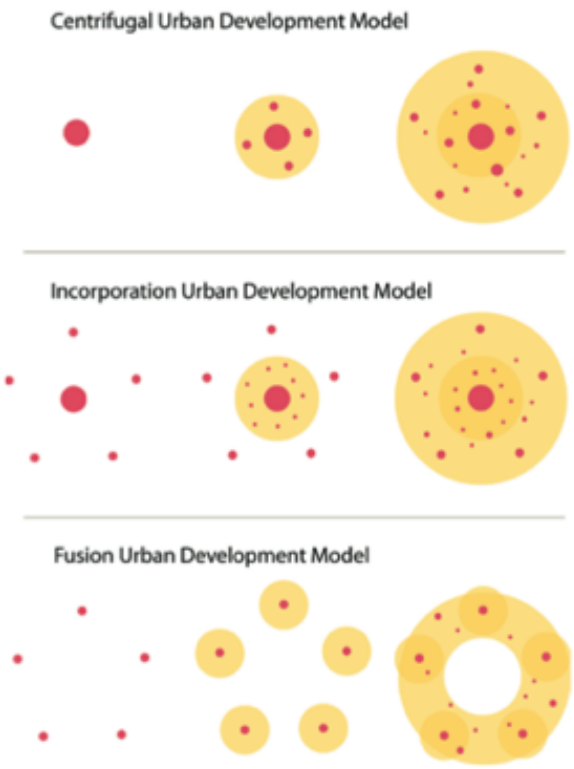
Er is sprake van een ruimtelijke samenhang tussen steden. De hiërarchische structuur die als gevolg hiervan ontstaan is, wordt mede veroorzaakt door het feit dat steden van dezelfde omvang ook dezelfde functies vervullen,

hetzelfde ruimtelijke bereik hebben en georiënteerd zijn op de stad die er in de hiërarchie direct op volgt (Knaap, 2002). De ruimtelijke structuur die ontstaat door relaties tussen steden kan op verschillende manieren verlopen. Lambregts (2001) beschrijft de ontwikkeling van een poly centrisch gebied. Volgens hem kan zo'n gebied zich op drie manieren ontwikkelen: (zie figuur 3.1)

1. De Centrifuginal Urban Development Model. Dit model komt voort vanuit een grote stad die zich rondom uitbreid met meerdere, kleinere kernen.

2. In het Incorporation Urban Development Model breidt een grote stad zich uit waardoor uiteindelijk de connectie ontstaat met al bestaande middelgrote steden eromheen.

3. Het Fusion Urban Development Model heeft in tegenstelling tot de eerste twee modellen geen grote kern, maar bestaat uit een aantal middelgrote steden, die zich uitbreiden tot een ring van steden.



Figuur 3.1 Alternatieve paden voor de evolutie van polycentrische stedelijke regio's. (Lambregts, 2006 in Rocco, 2007)

3.1.3 DE RANDSTAD

De Nederlandse Randstad is volgens dit laatste –fusion urban development model- geevolueerd, waarbij Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag samen met kleinere steden en dorpen een ring van stedelijkheid rondom het groene hart vormen. Rocco (2007) zegt over de vorm van de Randstad dat het niet kan tippen aan de dichtheid van metropolen als Londen en Parijs. Deze hoge dichtheden hebben als voordeel dat de interconnectiviteit tussen allerlei functies groot is en de economische activiteit erg hoog is in dit soort gebieden. Desondanks heeft de Randstad een aantrekkelijke alternatieve metropolitaanse vorm omdat de grote activiteiten dichtbij OV-knooppunten liggen. 'Hierdoor gaan de stromingen tussen de verschillende centra snel' (Rocco, 2007). Daarnaast zijn de relaties tussen de steden in de Randstad groot. Uit het aantal relaties tussen bedrijven in de randstadsteden zoals Oort, Burger en Raspe (2010) die berekend hebben is te concluderen dat de connectie die de randstad steden met elkaar hebben erg groot is. Volgens hen zijn de steden in de randstad economische gezien sterk met elkaar verbonden.

De ontwikkeling van de randstad kenmerkt zich sinds een aantal decennia door de ongebreidelde groei van het stedelijk weefsel. Van de duidelijk scheiding tussen de grote vier steden en het platteland in 1960 en daarvoor is al lang geen sprake meer. 'In de jaren 1960 werd de verstedelijking gezien als een bron van zorg, niet van vreugde. In het algemeen kan gesteld worden dat er gedurende de gehele 20ste eeuw angst bestaan heeft voor de opkomst van miljoenensteden in Nederland, wat het bestaan van de groeibeperkingen grotendeels verklaart. De Eerste en de Tweede Nota op de Ruimtelijke Ordening (respectievelijk 1960 en 1966) waren georganiseerd rondom het ideaal van de gebundelde deconcentratie. De rijksoverheid diende via het opleggen van bouwbeperkingen de groei van de Randstad naar buiten te geleiden, zodat het tussenliggende Groene Hart ontzien kon worden. Dit werd gecombineerd met het decentralisatiebeleid van industrie door Economische Zaken en de verspreiding van backoffices van de rijksoverheid. De Tweede Nota legde in de blokjeskaart zelfs een gewenste stedelijke hiërarchie neer, waarbij Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Dordrecht

zich moesten ontwikkelen tot zogenoemde D-milieus: steden met maximaal 500.000 inwoners en een profiel gericht op hoogwaardig winkelen, culturele voorzieningen en Leisure die via een stelsel van intensieve en snelle spoorverbindingen onderling verbonden waren. Toen de toelatingsplanologie en de gebundelde deconcentratie onvoldoende greep op de suburbanisatie bleken te bieden, werd in de Derde Nota (gepubliceerd in delen tussen 1973 en 1985) met het groeikernenbeleid naar uitvoeringsplanologie gegrepen. De groeikernen werden in de Verstedelijkingsnota van 1978 vastgelegd. Tot het begin van de jaren 1980 was het totaal van het nationaal ruimtelijk beleid zodoende gericht op de deconcentratie van bewoning, overheidsfuncties en industriële bedrijvigheid: weg van de grote steden, en weg uit het westen' (Brands, 2012).

Volgens de Verstedelijkingsnota, die deel uitmaakte van de Derde Nota over de Ruimtelijke Ordening, is een groeikern "een kern die een sterke groei moet doormaken, vooral ten behoeve van een nabijgelegen (grote) stad, indien deze groei exponentieel groot is in vergelijking met de omvang van die kern zelf" Zestien gemeenten kregen de status van groeikern (zie guur 4.2). De bevolking zou afkomstig zijn uit bepaalde 'recruteringsgebieden', ook wel 'donorsteden' genoemd. Kennelijk wisselde het perspectief nogal eens: haalden die groeikernen hun nieuwe inwoners nu weg uit de steden, of stonden die steden hun inwoners af aan de groeikern? Actievoerders in de oudere wijken van Amsterdam spraken liever van deportatie' (PBL, 2012).

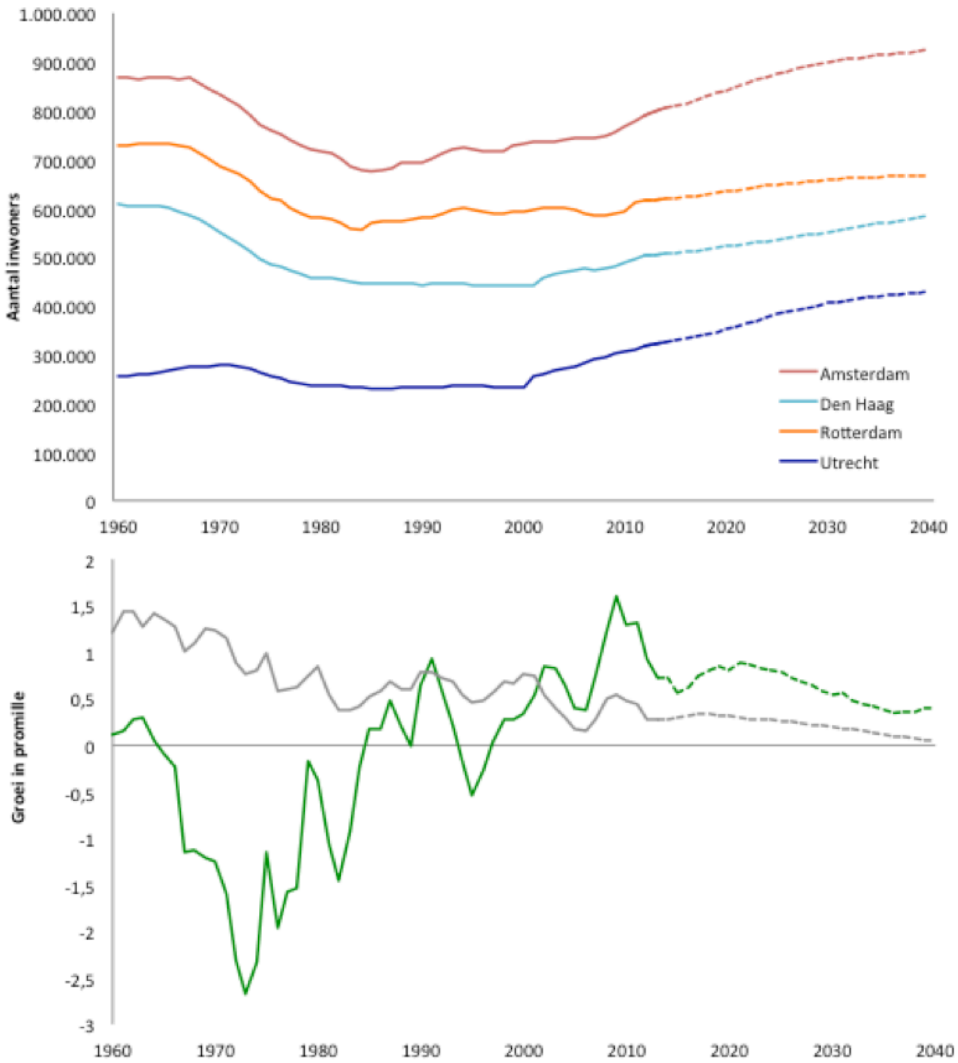
Ondanks de snelle groei van de nieuwe steden in de randstad lijken deze steden nog niet volgroeid. 'Het SCP deed onderzoek eind jaren negentig op verzoek van de voormalige groeikernen, want de aandacht ervoor was weggeëbd. Sinds eind jaren tachtig werden ze beschouwd als gewone middelgrote steden. Dat was ook de inzet van het onderzoek: te laten zien dat die vergelijking met de middelgrote steden op alle gebieden in het nadeel van de voormalige groeikernen uitviel. Qua inwonersaantal waren ze dat misschien, maar dat gold geenszins voor het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid' (PBL, 2012). Enkele steden beginnen zich inmiddels te ontwikkelen tot volwaardige middelgrote steden met de functies en ruimtelijke kenmerken die daarbij horen. Het PBL geeft Zoetermeer en Almere als voorbeeld. Ze stellen dat in die steden 'een scala aan nieuwe suburbaan stedelijke plekken ontstaan, die zich zowel nestelen in de centrumgebieden, als aan de rand of in bufferzones, parken en recreatiegebieden' (PBL,2012). Er blijft een opgave liggen om de nieuwe steden in de randstad door te ontwikkelen. Het PBL zegt hierover dat 'niet de kwantitatieve bouwopgave moet dominant zijn, maar de vormgeving van de kwaliteit van de nieuwe plekken die samen een goede metropoolregio vormen. Die plekken kunnen nieuwe combinaties bevatten van wonen, werken en recreëren, met nieuwe mobiliteitsdiensten en nieuwe bedrijvigheid. Dit vraagt dus niet alleen om een concept van de verstedelijking, maar ook om nieuw ideeën over de verschillende verstedelijkingseenheden' (PBL, 2012).

3.1.4 DEMOGRAFIE

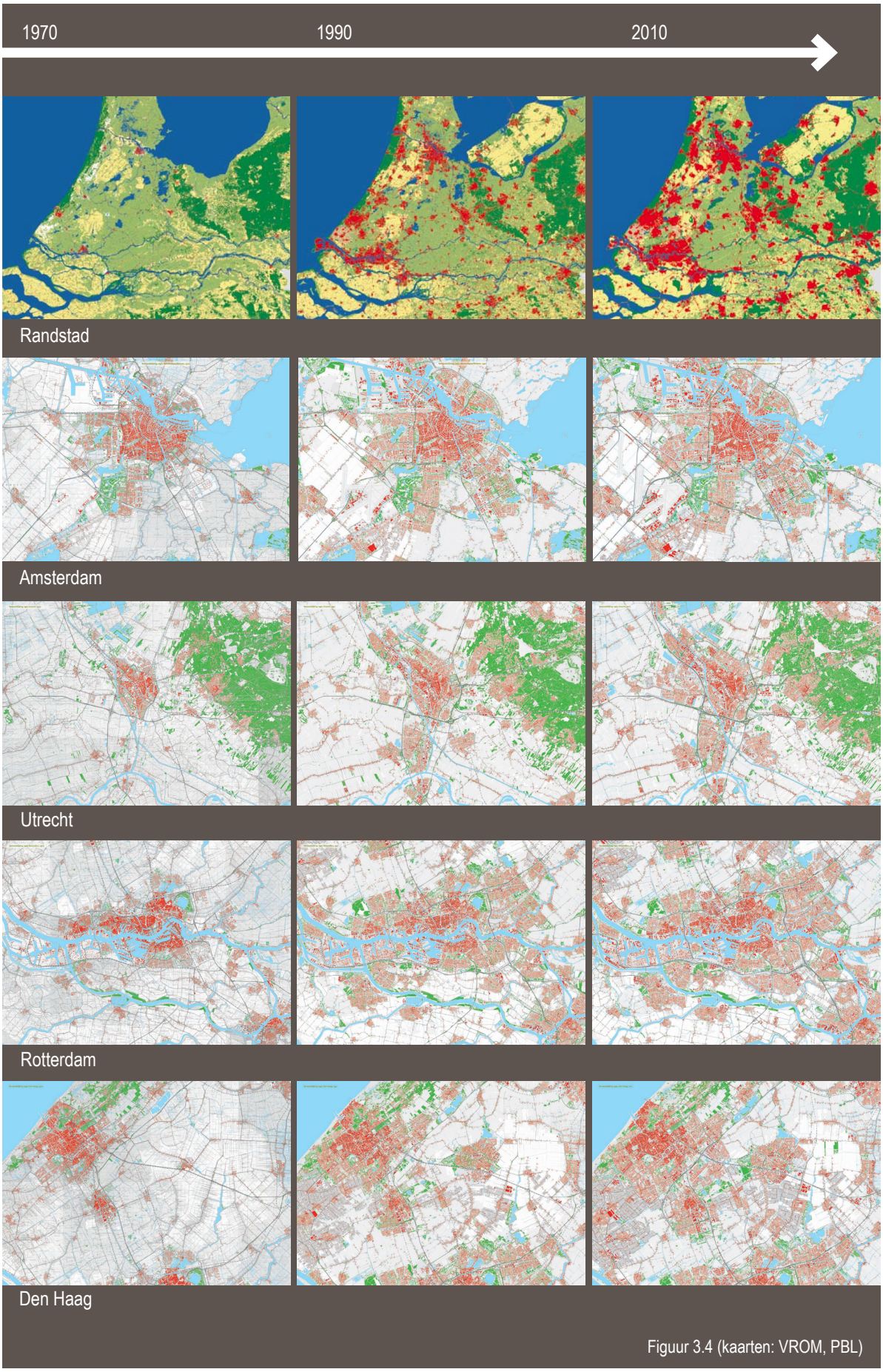
Volgens het CBS groeit de bevolking van Nederland tussen 2012 en 2025 met 650 duizend tot 17,4 miljoen inwoners. Bijna driekwart van deze groei vindt plaats in de 27 grote gemeenten die in 2012 100 duizend of meer inwoners telden. De vier grote steden, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, zijn samen goed voor een derde van de Nederlandse bevolkingsgroei tot 2025. Voor de plattelandsregio's aan de rand van Nederland wordt juist bevolkingskrimp verwacht (CBS, 2013).

Demografische ontwikkeling heeft invloed op stedelijke geografie en andersom. De groei van de Nederlandse bevolking is continu gegroeid. Deze groei is stabiel geweest en zal de komende jaren geleidelijk afnemen. Daarbij is de verwachting dat de Nederlandse populatie in de toekomst ongeveer stabiel blijft of zelfs wat verkleind. Het aantal inwoners in de vier grote Gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht heeft zich anders ontwikkeld dan de totale Nederlandse populatie. Sinds de jaren '60 is een keldering van het aantal inwoners in de vier grote steden van Nederland geweest. Manting & Veer (2012) constateren deze beweging. Daarnaast is

er volgens hun sprak van een forse groei van het aantal inwoners in de grote steden na de eeuwwisseling. Met name Amsterdam, Utrecht en Den Haag, maar zelfs de Rotterdamse populatie groeit. Dit kan bevestigt worden aan de hand van figuur 3.3 Over de hele periode van 1960 tot 2012 en de prognose van 2012 tot 2040 is te zien date r sprake is geweest van een daling tussen omstreeks 1965 en 1985. Vervolgens zijn de steden weer gestaag gaan groeien. In de toekomst zal de groei toenemen. Er is ook een verschil te zien tussen Utrecht en de andere drie steden. Utrecht heeft in tegenstelling tot Amsterdam, Rotterdam en Den Haag bijna geen verandering in de bevolkingsgrootte gehad tussen 1960 en 2000. Vanaf de jaren '00 is Utrecht aan een constante forse groei begonnen. Deze groei is relatief groter dan die van Den Haag en Rotterdam, waardoor Utrecht zijn positie als grote Nederlandse gemeente verder versterkt. Amsterdam blijft als hoofdstad de grootste stad en toont net als Utrecht een forse groei de komende jaren. Toch vertonen Rotterdam en Amsterdam de meeste dynamiek in hun inwonersaantallen. Tussen 2004 en 2008 is een opvallend verval te zien in deze steden, waar Den Haag in mindere mate en Utrecht geen last van heeft gehad. Utrecht is als enige stad van de grote vier groter in 2012 ten opzichte van 1960. Amsterdam is inmiddels bijna over het massale vertrek uit de stad in de jaren '60 t/m '80 heen en het valt te bezien of Rotterdam en Den Haag nog weer op het aantal inwoners in de jaren '60 komen. Hiermee lijkt de decentralisatie toch van grote invloed te zijn geweest op het aantal bewoners in de G4. Wanneer de inwoners van de G4 ten opzichte van het totaal aantal inwoners in Nederland uiteen zet is deze decentralisatie nog beter te zien.



Figuur 3.2 en 3.3 Boven: aantal inwoners in de G4. Onder: Bevolkingsgroei in Nederland (grijs) en de G4 (groen) in promille (bron: CBS, eigen bewerking)



Figuur 3.4 (kaarten: VROM, PBL)

3.1.5 DE ONTWIKKELING IN KAART

In het kaartmateriaal in figuur 3.4 wordt de stedelijke ontwikkeling van de randstad beter duidelijk. Het stedelijk weefsel is in 1970 compact. De steden hebben een hoge stedelijke dichtheid en er is een duidelijk scheiding tussen stad en land. Kleine historiche dorpen liggen bovendien nog omringd door weilanden of groen.

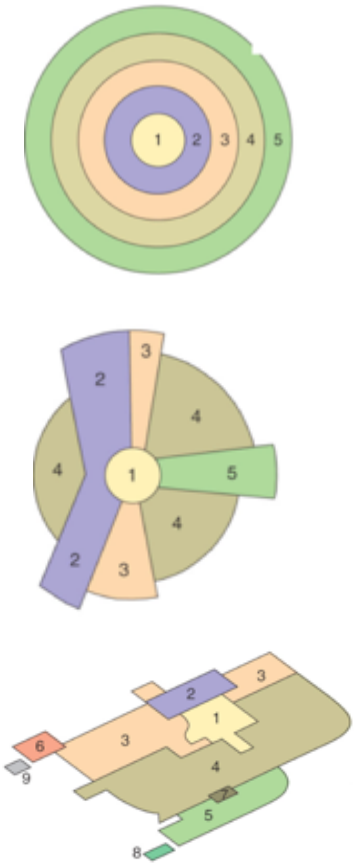
In de jaren '90 is het stedelijk weefsel extreem gegroeid. Op Randstedelijk niveau zien we de oorspronkelijke 4 grote kernen langzaam vervagen in de grote hoeveelheid stedelijk weefsel. Amsterdam is in het zuidoosten uitgebreid. Ook de opkomst van Schiphol/hoofddorp en ook Amstelveen (ten zuiden van Amsterdam) zijn opvallend en vergroten het stedelijk weefsel aan de binnenkant van de Randstad. Midden in de Randstad blijft het Groene Hart nog steeds goed zichtbaar. Dit Natuurgebied is en blijft gehandhaafd. Langs de kust zien we dat -van Noord naar Zuid- Haarlem, Leiden en Den Haag een soort lint van stedelijk weefsel aan de westkant van de Randstad vormen. Daarnaast zijn Den Haag, Delft en Rotterdam bijna aaneengesloten. Over het algemeen zien we in de kaartje van de jaren '90 dat juist buiten de grote vier steden veel gebouwd is ten opzichte van de jaren '70. Er is sprake geweest van een grote decentralisatie. Bebouwing lijkt over het land gestrooid te zijn. Ook zien we de structuur van het (spoor)wegennetwerk in de bebouwing terugkomen. Langs de uitvalswegen van de grote steden en tussen de steden zien we veel bebouwing.

In het de derde serie kaarten zien we de situatie in 2010. Deze is nagenoeg hetzelfde als de huidige stand van zaken, aangezien het stedelijk weefsel sindsdien nauwelijks is uitgebreid. In de situatie van 2010 zien we duidelijk een Noordvleugel en Zuidvleugel binnen de Randstad. Rotterdam, Den Haag en omstreken vormen de Zuidvleugel en Utrecht en Amsterdam en hun omgeving de Noordvleugel. Op de kaarten van Rotterdam en Den Haag is duidelijk te zien dat beide bijna aan elkaar zijn gegroeid. Delft ligt midden tussen de twee in. In het Noorden van de Randstad is met name Schiphol en haar omgeving uitgebreid en Nieuwegein ten Zuiden van Utrecht. In tegenstelling tot 1990 zien we de grote steden weer duidelijker op de kaart.

3.1.6 PATRONEN VAN GRONDGEBRUIK

De geografische opbouw van steden verschilt, er zijn drie archetypen te onderscheiden. Deze archetypen verschillen in de opbouw van een stad en de verschillende soorten functies en bebouwing:

Figuur 3.5 Varianten van grondgebruik in steden (Hall, 1998)



1. Concentric Zone Model van Burgess

Deze stad kenmerkt zich zoals de naam al aangeeft door een concentrische opbouw van de stad rondom een central business district heen. De zones zijn organisch opgebouwd en vloeien in elkaar over. Het model van Burgess wordt gezien als het basismodel van een stad en met name de oudere steden, die een langzame en organische ontwikkeling hebben doorgemaakt vallen onder deze categorie. Van de Nederlandse steden is Amsterdam een voorbeeld van een concentrisch opgebouwde stad.

2. Sector model van Hoyt

Het model van Hoyt houdt rekening met grote transportroutes vanuit het Central Business District naar de rand van de stad. Langs deze transport routes bevindt zich meer bedrijvigheid , waardoor stroken van economische activiteit de woongebieden separeren.

3. Nuclei Model van Ulmann

Naast min of meer geplande, organische opbouw kunnen steden ook willekeurig geografische in elkaar zitten. Dit is het geval met het Multiple Nuclei Model van Ulmann. Hierin zijn functies willekeurig en inconsistent gesitueerd in de stad en vormen samen een stedelijke omgeving.

3.1.7 MODERNE VS. POSTMODERNE STEDEN

De veranderingen in stedelijke geografie worden vaak gevat in het verschil tussen de moderne en postmoderne stedenbouw. Onder andere de economisch succesvolle laatste decennia van de twintigste eeuw in de Verenigde Staten en Europa hebben geleid tot een postmoderne opbouw van steden. Private en publieke samenwerking en bedrijfsgerichte ontwikkeling zijn gegroeid door de economische groei. De dienstverlenende sector heeft hierin grote invloed gehad. Spectaculaire kantorenbouw en investeringen in infrastructuur om de connectie tussen steden te verbeteren en bedrijven goed bereikbaar te maken waren ontwikkelingen die daarmee gepaard gingen. De ontwikkeling van bijvoorbeeld de Amsterdamse Zuidas en de Rotterdamse Kop van Zuid als hoogwaardige kantoorlocaties met een goede bereikbaarheid zijn hier goede voorbeelden van.

Geografisch gezien is de structuur van de stad het grootste verschil tussen moderne en postmoderne. De moderne stad wordt nog altijd opgebouwd aan de hand van het concentrisch model van Burgess. Deze steden worden vanuit het centrum opgebouwde en hebben een geleidelijk verloop van grondprijzen vanuit het centrum naar de rand van de stad. Het centrum is met name in grote Amerikaanse steden het CBD, waar omheen de woonwijken de stad verder vormen. In tegenstelling tot het concentrisch model is de postmoderne stad opgebouwd uit een structuur van knooppunten met elk hun eigen centrum. De knooppunten vormen samen met grote verkeersaders een netwerk die de verdere ontwikkeling van de stad bepaald. De stedelijke structuur

is meer vanuit de overheid en traditie bepaald bij moderne steden. Sociale en publieke doeleinden worden belangrijk gevonden en er wordt een geleidelijk en continuerend gebruik van stijlen, bouwhoogtes en dichtheden nagestreefd.

Daarentegen is portmoderne stedenbouw een speelse en vaak spectaculaire compositie van stijlen (Hall,1998). Hierdoor is het toezicht op stijlgebruik minder streng in postmoderne steden en hebben private partijen meer inspraak in de ontwikkeling van de stad. Financiële doeleinden en consumptie gerichte ontwikkeling horen bij postmoderne steden. Daarom lijkt het logisch te zijn dat postmoderne stedelijke ontwikkeling voor het bedrijfsleven en met name de dienstverleningssector beter is dan moderne stedenbouw. Het is echter de vraag of dit in de werkelijkheid ook zo is. Moderne steden zijn veel meer gericht op de traditionele productie economie waarin massaproductie en industrie een grote rol spelen.

Met de krimpende industriële activiteiten in steden en de opkomst van de dienstverleningssector lijkt het evident dat steden meer en meer postmoderne ontwikkeling zullen laten zien. De vraag is echter of de regulatie van gemeentelijke instanties de moderne ontwikkeling van steden zal kunnen handhaven en de macht van private partijen klein zal houden. Echter is de stad afhankelijk van de consumptie die gedaan wordt om verder te groeien. Hierbij is toenadering naar bedrijven en investeerders onvermijdelijk en zo ook de samenwerking tussen private en publieke partijen. Maatschappelijk gezien dreigt postmoderne stedenbouw wel tot een grotere polarisatie van de samenleving. De winstgerichte ontwikkeling van een stad en het krimpende belang van sociale doeleinden zorgen voor fragmentatie en grotere verschillen tussen rijk en arm. De divisie in klassen in de moderne stad gaat plaats maken voor een divisie in leefstijlen in de postmoderne stad (Hall, 1998).

Door de postmoderne manier van stedenbouw ontstaat een speelse compositie van stijlen en gebouwen. Steden fragmenteren en worden beïnvloed door private investeringen en consumptie. De moderne bouw van concentrische steden die als geheel gepland worden en sociale doeleinden nastreven lijkt daarmee van de baan. Steden willen niet meer gezien worden als één herkenbare, consistent stedelijke gebied. De stad is fysiek meer en meer aan het fragmenteren in kleinere, onafhankelijke gebieden. Deze gebieden ontwikkelen zich aan de rand van bestaande metropolen met hun eigen economische, sociale en culturele identiteit. (Hall, 1998) Eén van de meest kenmerkende voorbeelden van postmoderne stedelijke ontwikkeling is volgende Soja (1995) de Amerikaanse stad Los Angeles en zijn omgeving. De metropool Los Angeles is bestempeld als het archetype van de huidige en toekomstige stedenbouw.

Hierin worden traditionele kernen als Central Business Districts (CDB) gebruikt en omringd door zogeheten Edge Cities, kleinere kernen van bedrijven, winkels of andere functies die zich buiten het CDB, in voormalige woonwijken of landelijke omgeving ontstaan zijn. Volgens Garreau (1991) konden deze kernen buiten het traditionele centrum van de stad bestempeld worden als Edge City als het gebied aan de volgende eisen voldeed (Garreau, 1991:7):

- Een minimale hoeveelheid van 465.000 vierkante meter te huren kantoorruimte
- 56.000 of meer te huren vierkante meter winkelruimte
- Een Edge City bied meer banen dan slaapplaatsen
- Het gebied wordt door de gebruikers ervaren als één en dezelfde plaats
- Een Edge City heeft geen langere geschiedenis dan 30jaar en was daarvoor niet meer dan landelijk gebied

3.1.8 PATRONEN VAN GRONDGEBRUIK

De minimale eisen van de zogeheten Edge Cities lijken niet van toepassing op kleinere agglomeraties zoals we die in Nederland kennen, maar kunnen als type worden herkend in verschillende schaalniveaus. Ook in Europa en zelfs in Nederland zijn voorbeelden van gebieden te vinden die de kenmerken van Edge Cities hebben.

Zoals Bontje en Burdack (2005) Schiphol en de Zuidas beschrijven als Edge Cities van Amsterdam. De grond waar het huidige Schiphol vliegveld gesitueerd is, daar was in 1850 nog een groot meer gelegen en daarna de Haarlemmermeer polder wat bijna uitsluitend gebruikt werd voor de agrarische sector. Pas in 1920 werd Schiphol gebouwd en pas in de jaren '70 kreeg het de grote van een Europees en internationaal transsport knooppunt.

De ontwikkeling van Schiphol is een duidelijk voorbeeld van een relatief nieuw ontwikkeld gebied met een eigen identiteit in de schaduw van Amsterdam. Met 54.000 banen had Schiphol de grootste werkgelegenheid in de Amsterdamse regio, naast Amsterdam zelf (O+S Amsterdam, 2001; Regioplan, 2002 in Hall, 2005). Daarmee begint Schiphol zich te vormen als onafhankelijke "stad" in het Randstedelijke metropoolgebied. Niet alleen is Schiphol een vliegveld, maar ontwikkelt het gebied zich ook als stad door de aanwezigheid van woningen, kantoren, winkels en knooppunt in het auto- en spoorwegennetwerk. 'De verdere ontwikkeling van Schiphol als onafhankelijke stad zal echter naar verwachting niet verder worden doorgezet door de strenge overheidsregulaties met betrekking op geluidsoverlast. De omgeving van Schiphol kan daardoor binnen een straal van 5 kilometer maar weinig ontwikkelt worden met woningen en kantoren. De geluidsoverlast in de omgeving van Schiphol is daarentegen weer een voordeel voor de ontwikkeling van Hoofddorp, met een groeiende hoeveelheid woningen en werkgelegenheid voor meer dan 20.000 mensen de komende jaren' (Bontje & Burdack, 2005).

Ook de Amsterdamse Zuidas ontwikkeld zich meer en meer als onafhankelijke kern buiten het centrum van Amsterdam. De internationale allure die de Zuidas uitstraalt en de aanwezigheid van hoofdkantoren van grote Nederlandse bedrijven en multinationals geeft het gebied een eigen identiteit, anders dan de andere kantoorlocaties in de Amsterdamse regio. De Zuidas is strategisch gepositioneerd rondom een treinstation en langs de snelweg. Hierdoor is het een aantrekkelijk gebied voor bedrijven om zich te vestigen. De Zuidas is ontstaan door private investeringen door met name ABN Amro bank en past daarmee in het profiel van postmoderne stedenbouw. 'Echter is verdere ontwikkeling van de Zuidas altijd tegengehouden door de Gemeente Amsterdam, die vanuit de gedachte van de moderne stedenbouw het centrum van Amsterdam als de grote motor van de stad en de agglomeratie wilde handhaven' (Ploeger, 2004; Terhorst en Van de Ven, 1997 in Bontje & Burdack, 2004). Het is aannemelijk dat de Zuidas verder groeit naar een herkenbaar gebied met een sterke kern van kantoren en winkels omringd door woningen en andere functies. Oftewel als een onafhankelijke 'Edge City' van Amsterdam. Zonder aan de formele regels van Garreau te voldoen.

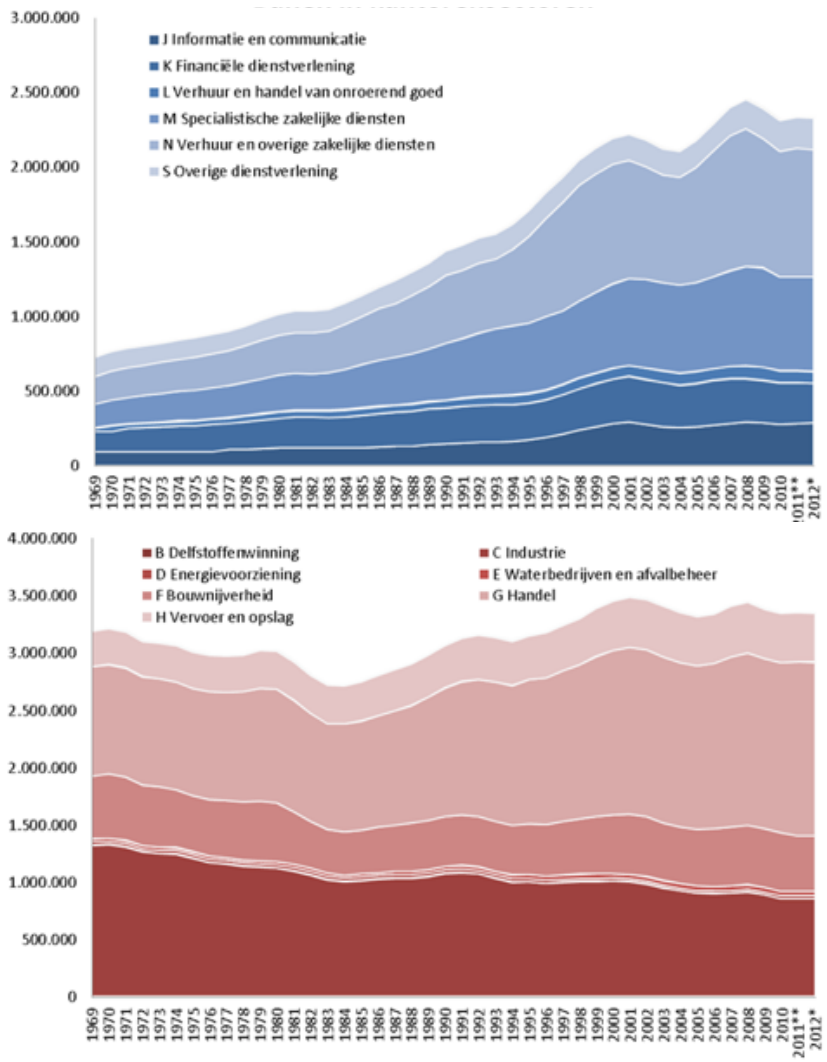
	Moderne stad	Postmoderne stad
Stedelijke structuur	• Concentrische zonering • Commerciële kern • Geleidelijk verloop van grondprijzen vanuit het centrum naar de rand van de stad	• Dynamische structuur van knooppunten • Spectaculaire centra • Netwerk van grote “hightech” verkeersaders
Architectuur, landschap	• Functioneel • Consistente stijlen	• Eclectisch • Speelse compositie van stijlen • Ironisch • Spectaculair
Stedelijke beleid	• Diensten en middelen voor publiek en sociale doeleinden	• Bedrijfsgericht • PPP
Economie	• Industrie • Massaproductie • Productiegericht	• Dienstverlening • Internationaal • Telecommunicatie • Financieel • Gericht op consumptie
Planning	• Stadsplanning als totaal • Sociale doeleinden	• Gefragmenteerde stadsplanning • Esthetische doeleinden
Cultuur en maatschappij	• Divisie van klassen • Onderlinge homogeniteit tussen groepen	• Divisie van leefstijlen • Gefragmenteerd • Sociale polarisatie

Tabel 3.1 Moderne versus postmoderne stad (Hall, 1998)

3.2 DE KANTORENMARKT

3.2.1 KANTOORWERKGELEGENHEID

Kantoorwerkgelegenheid wordt in deze paragraaf gezien als de werkgelegenheid in de 'kantorensectoren'. Dit zijn de sectoren volgens het SBI die voor het overgrote deel uit dienstverlenende bedrijven bestaat. De werkgelegenheid in kantorensectoren heeft een grote verandering doorgemaakt vanaf 1960. In deze tijd maakt begon de dienstverlenende sector aan een grote opmars. De diensteneconomie kwam op door twee verschillende ontwikkelingen. Namelijk de sectorale verschuiving van landbouw, via industrie naar dienstverlening en de verschuiving van landbouw direct naar dienstverlening. Het eerste traject is kenmerkend voor de ontwikkeling in de Verenigde Staten, Engeland en Italië en het tweede voor Duitsland en Japan. Gelet op de onvolledige industrialisatie van Nederland, vanwege het ontbreken van basisindustrieën, neemt ons land hier een tussenpositie in (WRR, 2002). In figuur 3.6 en 3.7 is de groei van de dienstverlenende sector ten opzichte van de industriesector te zien. De groei van het aantal banen in de dienstverlenende sectoren is vanaf 1970 erg gegroeid en met name vanaf het begin van de jaren '80 in een extreme groei geraakt. Deze extreme groei is terug te zien in het aantal banen in de industriesector, waar een duidelijk daling zichtbaar. Echter is over de totale periode tussen 1970 en 2012 geen verband te zien tussen de opkomende dienstverlenende sector en de industriesector. Binnen de dienstverlenende sector zijn met name specialistische zakelijke diensten en de verhuur en overige diensten (code M en N volgens de SBI 2008 codering) grote vertegenwoordigers in het aantal banen.

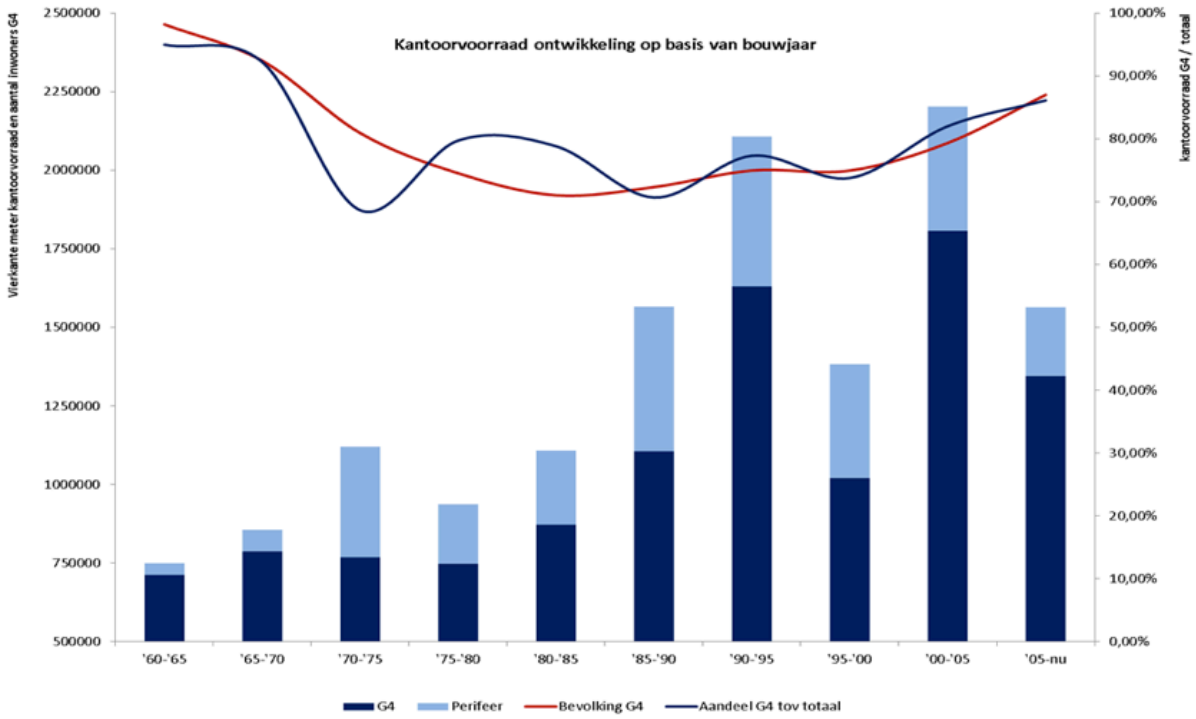


Figuur 3.6 en 3.7 Banen in kantorensectoren (boven) en industriesectoren (onder) 1960-2012 (CBS, eigen bewerking)

De opkomst van de dienstverlenende partijen was dus weliswaar extreem, toch is er teveel aanbod kantoren gecreëerd voor deze bedrijfstakken, met als gevolg de huidige problematische leegstand. Het probleem van een slechte verhouding tussen vraag en aanbod dat zich sinds 2001 op de Nederlandse kantorenmarkt voordoet vind zijn oorsprong in het knappen van de zogeheten “internetbubble” de jaren daarvoor was er grote opkomst van ICT gerelateerde bedrijven. Toen de snelle opkomst daarvan stopte en er een kleine recessie ontstond er een probleem op de kantorenmarkt. Later in 2006 en 2007 ging het beter en was er weer meer vraag naar kantoren. Echter door de grootschalige ontwikkeling van kantoorgebouwen is het aanbod kantoorruimte groter gebleven dan de vraag.

3.2.2 ONTWIKKELING VAN DE VOORRAAD

Per grootstedelijke omgeving in Nederland laat het aandeel kantoren in enkele randgemeenten naar verhouding een beweging van decentralisatie zijn in de jaren 70 en 80. Dit is opvallend gezien het feit dat de demografie zich in een vergelijkbare beweging ontwikkelde. Hiermee lijkt er een verband tussen de demografie en de geografie van kantoren te zijn. In onderstaande grafiek zijn de vier grootstedelijke omgevingen van Nederland weergegeven. Op basis van het bouwjaar van de kantoren is per 5 jaar de toegevoegde voorraad te zien (staven) en de verhouding tussen het aantal toegevoegde m2 kantoorruimte in enkele randgemeenten ten opzichte van de grootstedelijke gemeente (Blauwe lijn). De rode lijn geeft de totale beroepsbevolking om de vijf jaar in de vier grote gemeenten weer. De blauwe lijn laat een golvende beweging zien, wat betekend dat er door de jaren heen afwisselend meer kantoren in de regio worden gebouwd en meer kantoren in de grote steden wordt gebouwd.



Figuur 3.8 Ontwikkeling van de kantoorvoorraad in de Randstad en het verschil tussen de verschillen tussen de grote steden en de periferie. G4 bestaat uit de steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Perifeer bestaat in dit vergelijk uit: Amstelveen, Diemen, Houten, Nieuwegein, Capelle aan de IJssel, Spijkenisse, Leidschendam-Voorburg, Zoetermeer.

3.2.3 'OFFICE SPRAWL' IN DE VS

In de VS is een soortgelijke geografische ontwikkeling van de kantorenmarkt te zien als in Nederland. Kantoorlocaties hebben zich de laatste jaren verspreid over de stad. Verschillenden invloeden liggen ten grondslag aan deze ontwikkeling zoals bijvoorbeeld de wensen van kantoorgebruikers om aan de snelweg langs de rand van de stad te vestigen om betere autobereikbaarheid te garanderen. "Office Sprawl" zoals Lang (2000) de verspreiding van kantoren in de stad en sub urbane gebieden rondom de steden noemt komt voort uit de trend van "Urban Sprawl". Dit is kort gezegd de verspreiding van de bebouwde omgeving van een stad over een groter gebied. De bebouwde omgeving rondom de grote steden en in het landelijk gebied is sterk gegroeid. Met name de verspreiding van de kantoorruimte is een goed middel om metropolitaanse verandering te zien en te meten.

De ontwikkeling van kantoorlocaties hangt samen met de locaties waar het percentage werkgelegenheid groeit. In bijna de helft van de metropoolregio's in de VS zijn nieuw aangenomen werknemers werkzaam in kantoren (Lang, 2000). Volgens Lang (2000) zijn kantoren het laatste sein van de suburbanisatie. Daarnaast is de locatie van kantoren een belangrijke indicator om de verhouding tussen huizen en banen te meten. Dit bepaald ook de wijze waarop de gemeente de verdere stedelijke ontwikkeling plant en heeft daarom wezenlijke invloed op hoe de stad veranderd. Ook zorgt de locatie van kantoren in landelijk gebied voor de aantrekking van de bouw van huizen, winkels en andere functies rondom die locaties en zorgt daarom voor "Urban Sprawl" (Lang, 2000). De sub urbane gebieden in de VS zijn in de jaren '80 en '90 met dezelfde snelheid gegroeid als de steden. Deze trend zou in kunnen houden dat bepaalde regio's veranderen in een polycentrisch netwerk van kleine en grote steden in plaats van een concentrisch model van Burgess. Daarbij hebben steden een relatief oudere voorraad kantoren, waardoor de sub urbane kantoorlocaties in populariteit toenemen en de stad inhalen als bezitter van de grootste kantorenvoorraad.

	1979	1989	1980-1989	1999	1990-1999	1979-1999
Stadscentra	62.837.001 m^2	119.462.160 m^2	+90 %	145.460.022 m^2	+22 %	+112 %
Primaire Stadcentra	*56.375.623* m^2	*97.290.313* m^2	*+73 %*	*117.817.047* m^2	*+21 %*	*+94 %*
Andere Stadscentra	*6.461.378* m^2	*22.171.847* m^2	*+243 %*	*27.642.975* m^2	*+25 %*	*+268 %*
Sub urbaan	21.791.757 m^2	82.573.479 m^2	+279 %	104.401.307 m^2	+26 %	+305 %
Totaal	81.984.270 m^2	195.722.409 m^2	+139 %	242.053.637 m^2	+24 %	+163 %

Tabel 3.2 Metropolitaans kantoorruimte in de VS 1979-1999 (Lang, 2000). *Onderzochte metropolitaanse steden in VS: Philadelphia, Atlanta, Washington, Miami, Detroit, Boston, San Francisco, Los Angeles, Houston, Dallas, Chicago, New York, Denver*

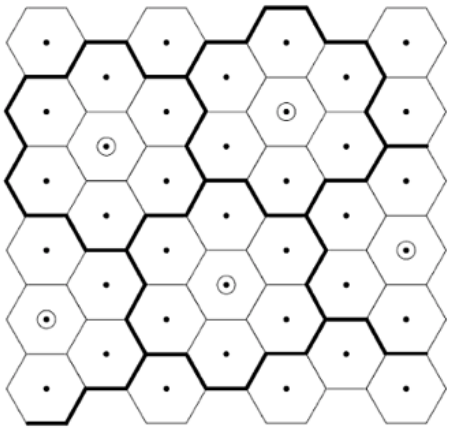
3.2.4 GEOGRAFISCHE VERSCHILLEN

Uit onderzoek van Louw (1994) bleek al eerder dat de kantorenmarkt een regionale markt is. Louw verwijst hierbij ook naar onderzoek van Lukkes en Krist (1987); 'Zij stellen dat er in de kantorensector van de vastgoedmarkt sprake is van 'hink-stap-sprongen' tussen verschillende locaties. Wanneer op een bepaald moment een locatie vol is, moet er worden uitgeweken naar een nieuwe locatie. Ook Korteweg (2002) constateert dat de markt op regionaal schaalniveau acteert. Volgens hem zijn veel 'kantoorhoudende organisaties gebonden aan het gebied waarin zij gevestigd zijn, omdat zij functies vervullen voor de lokale bevolking of bedrijvigheid of omdat het gebied specifieke vestigingscondities biedt' (Korteweg, 2002). De regionale gerichtheid blijkt ook uit onderzoeken van Israel (1992) en Kemper & Pellenbarg (1993).

De theorie van regionale markten wordt door Geltner (2007) beschreven als zijn de Central Place Theory (CPT). Volgens deze theorie dient de productie van goederen een bepaald gebied. CPT zegt dat elk territorium gediend wordt door een centraal punt, zoals elk achterland een stad nodig heeft. Volgens Geltner (2007) heeft elk marktgebied een centraal verkooppunt nodig en elke productieregio een centraal gelegen kantoor van waaruit het gemanaged wordt. Hiermee schetst hij het belang van de locatie van bepaalde activiteiten. Dit is volgens hem het fundamentele principe dat 'locatie' het belangrijkste is bij het ontwikkelen van vastgoed (Geltner, 2007).

Bij de analyse van kantorenmarkten is de scope belangrijk. Geltner zegt hierover dat een metropoolregio over het algemeen een goede scope is voor een marktanalyse. Zo'n regio is volgens hem globaal gezien één functionele markt, maar kan goed in sub markten worden verdeel. Het CBD (Central Business District) die in veel Amerikaanse metropolen aanwezig is kan gezien worden als één sub markt (Geltner, 2007). Een voorbeeld van een CBD in Nederland is Rotterdam CBD. Amsterdam heeft geen CBD in het midden van de stad, aangezien de grachtengordel het centrum van de stad is. Dit is geen typisch CBD. De sub urbane markten worden verdeeld door geografische verschillen, soms verdeeld in meerdere ringen (Geltner, 2007).

In de eerder genoemde VastgoedVisie van DTZ Zadelhoff werd al geconstateerd dat binnen regionale kantorenmarkten steeds grotere verschillen in succes ontstaan. Volgens hen is de populariteit van kernsteden ten opzichte van perifere locaties steeds groter. Korteweg (2002) schreef eerder al dat er algemene regionale verschillen zijn. Hij stelt dat 'binnen stedelijke agglomeraties de leegstand varieert. In het algemeen staan er in de centrale stad minder panden leeg dan in de aangrenzende gemeenten'. Brouwer (1989 in Louw, 1996) constateerde tevens bij zijn analyse naar de ruimtelijke structuur van de kantorenmarkt in de regio Amsterdam, dat de stad veranderd is 'van een sterke concentratie op het centrum in een grid-structuur. Het kenmerkende van een grid-structuur is dat er geen dominant centrum aanwezig is' (Louw, 1996).



Figuur 3.9 Central Place Theory. 5 grote steden met hun achterland. (Geltner, 2007)

3.2.5 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE KANTORENMARKT

De geschiedenis van kantoren gaat ongeveer een eeuw terug in de tijd. 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 vooraanstaande 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).

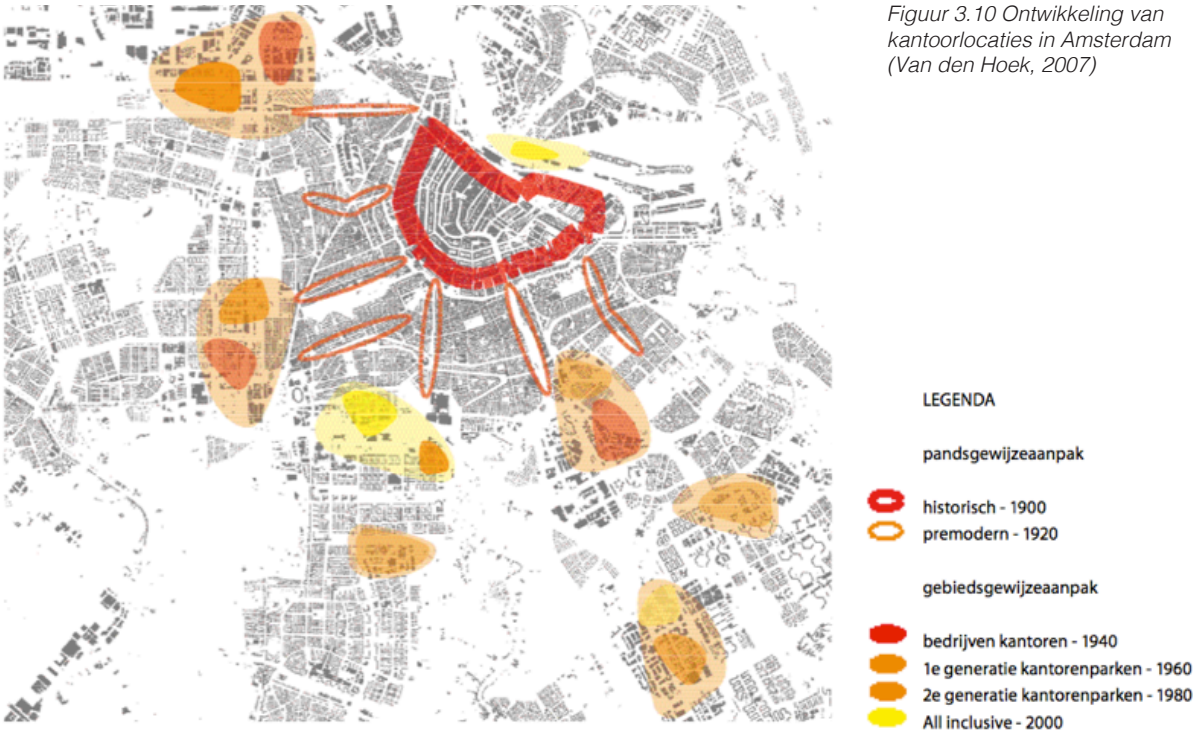
De grote veranderingen in de kantoorwerkgelegenheid veranderden de bouw en het uiterlijk van kantoren drastisch. Grote kantoorgebouwen deden hun intrede. Dit alles begon in Amerika. De gebouwen waren uitgerust met grote open werkvloeren waar vele medewerkers gehuisvest konden worden. De wijze waarop de Amerikanen hun kantoren vorm gaven 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 uitgevoerd als in Amerika.

Ook de moderne stedenbouw, die net als de opkomst van kantoorgebouwen in Europa en Nederland in begin 20e eeuw plaatsvond had grote invloed 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 vorm van 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. 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.

DE ONTWIKKELING VAN KANTOORLOCATIES

In de loop der jaren zijn er clusters van kantoorgebouwen ontstaan. Deze clustering kwam mede door het modernistische idee van functiescheiding in de stad. Clusters van kantoorgebouwen in een bepaald gebied worden kantoorlocaties genoemd. Volgens Van den Hoek (2007) is de benadering sinds de jaren '40 veranderd van een pandsgewijze aanpak naar een gebiedsgewijze aanpak in de kantorenmarkt. De gebiedsontwikkeling en grootschalige gronduitgifte van de gemeentelijke instanties heeft geleid tot kantoorlocaties langs de Ringwegen van steden. Van den Hoek (2007) beschrijft de ontwikkeling van kantoorlocaties aan de hand van zes tijdsdomeinen (zie figuur 4.6):

1900 - Historisch
1920 - Premodern
1940 - Bedrijven/kantoren
1960 - 1e generatie kantorenparken
1980 - 2e generatie kantorenparken
2000 - All inclusive milieus



Figuur 3.10 Ontwikkeling van kantoorlocaties in Amsterdam (Van den Hoek, 2007)

3.2.6 GEOGRAFIE VAN DE KANTORENMARKT

Het verschil tussen de werkgelegenheid in de kantorensectoren in grote steden en andere omgevingen van Nederland is groot. Volgens WRR (2002) vertegenwoordigen de grote steden 57% tot 42% van de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening in Nederland. Deze percentages werden gemeten tussen 1973 en 1988. De invloed van de suburbanisatie en decentralisatie is een mogelijke oorzaak van het kleine verval. Desondanks zijn de grote steden altijd duidelijk de dominante plaatsen geweest wat betreft de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening. Het meest extreme verschil is te zien in de intermediate zoneaire zone. Deze groeide het snelst van alle gebieden tussen 1973 en 1988. Ook de periferie en de andere steden in het kerngebied van de Randstad groeiden. De groei in deze zones ten opzichte van de krimp in de grote steden bevestigt een beweging van decentralisatie. Slechte bereikbaarheid van centraal-stedelijke locaties, uitbreidingsproblemen en hoge huur- en grondprijzen zijn de redenen van vertrek van bedrijven uit de grote steden (De Smidt, 1991; Hessels, 1992; Knaap, 2002). Ook op Europees niveau zijn de grote steden altijd de grootste vertegenwoordigers van het aantal banen in de zakelijk dienstverlening geweest volgens het WRR (2002). Alleen Duitsland en Denemarken zijn uitzondering op de regel zijn. Opvallend genoeg is Duitsland behoorlijk in evenwicht wat betreft de plaats van het aantal banen in de zakelijke dienstverlening. Het aantal banen is naar verhouding evenwichtig verdeeld over grote, middelgrote en kleine steden. Denemarken is het tegenovergestelde van de meeste landen. Daar is de zakelijk dienstverlening juist in de kleine steden te vinden. Gemiddeld blijft het algemene beeld overeenkomstig met de verdeling zoals die in Nederland. De verplaatsing van bedrijven uit de grote vier Randstad steden naar de kleinere steden in de omgeving hebben ervoor gezorgd dat de Randstad een nieuw netwerk van steden is geworden. Alle steden hebben hierin hun eigen rol en specialisatie. De verspreiding van kantoren, woningen en ook voorzieningen brengt hierdoor een multifunctioneel web aan steden van verschillende omvang en karakter. Knaap (2002) constateert hieruit dat de Randstad is uitgegroeid naar een meerkernige metropool of netwerkstad en dat uit het hierboven geschetste ruimtelijke patroon valt af te leiden dat het niet de centrale steden zelf zijn die de voorwaarden scheppen voor deze ontwikkeling, maar het stedelijk gebied als geheel, dus de centrale stad tezamen met zijn (sub)urbane kernen.

3.3 KANTOORLOCATIE TYPOLOGIE

Typologie J.W. van den Hoek, Architecten Cie. (2007)

Onderwerp: Kantorenleegstand in Amsterdam en gebiedstypen op basis van bouwperiode.

Van den Hoek schreef in 2007 een publicatie over kantorenleegstand in Amsterdam. Ten tijde van die publicatie was hij als was hij als stedenbouwkundige in dienst van de Architecten Cie. Hij bekijkt de kantorenmarkt dan ook vanuit een stedenbouwkundige perspectief. Van den Hoek segmenteert de kantorenmarkt van Amsterdam in 6 verschillende gebiedstypen. Deze zijn bepaald op basis van bouwperiode. De gebiedstypen van Van den Hoek zijn per bouwperiode verder van het centrum gelegen. De vooroorlogse typen die hij beschrijft liggen allen binnen de Ringweg, de naoorlogse kantoorparken rondom of buiten de Ring. Dit geldt echter niet voor de all inclusive milieus van na de eeuwwisseling. Deze zijn in het bestaande stedelijk weefsel gebouwd en niet nog verder van het centrum. Van den Hoek beschrijft dat het leegstandspercentage per bouwperiode hoger is met uitzondering van de all inclusive milieus (zie tabel 4.3).

Type	jaar	Leegstand	Oorzaak leegstand
Historisch	1900	5-8%	Geen parkeermogelijkheid. Door monumentstatus beperkte flexibiliteit en kleine afmetingen.
Premodern	1920	10-15%	Bouwkundig verouderd, geen courante indeelbaarheid, parkeerproblemen, armoedige uitstraling.
Bedrijven/ kantoren	1940	15-20%	Geen representatieve omgeving, pandmatig verouderd en afschreven, sociaal onveilig, geen voorzieningen in de omgeving.
1e generatie kantoren parken	1960	30-50%	Sociaal onveilig, veel anoniem groen en water, grootschalig en monotoon, geen voorzieningen, slechte aansluiting op de stedelijke centra, bouwkundig verouderd, armoedige architectuur
2e generatie kantoren parken	1980	20-50%	Sociaal onveilig, veel anoniem groen en water, grootschalig en monotoon, geen voorzieningen, slechte aansluiting op de stedelijke centra, bouwkundig verouderd, armoedige architectuur
All inclusive milieus	2000	Aanloop leegstand	Occupatie door afnemers gaat langzaam. Vooruitzichten op termijn zijn goed.

Tabel 4.3 Overzicht van de typen van Van den Hoek en leegstandsproblematiek (Van den Hoek, 2007)

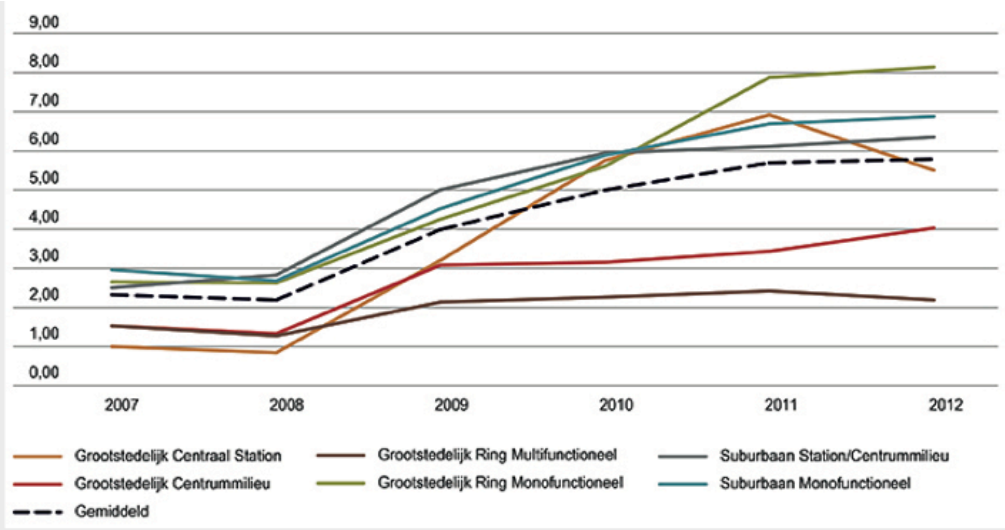
Van den Hoek concludeert: “De spreiding van de leegstand over de stedelijke kantorenvoorraad laat zich niet eenduidig relateren aan een enkelvoudige factor. Zo is er op het eerste gezicht geen relatie waar te nemen tussen het huurprijsniveau en de relatieve leegstand. Ook de bereikbaarheid en de bouwkundige staat spelen een minder grote rol dan men wellicht zou verwachten. In de analyse van de Architekten Cie. is dan ook de veronderstelling ontstaan dat de spreiding van de leegstand over de voorraad vooral bepaald wordt door de stedelijke kwaliteit van het kantoormilieu en veel minder door kwaliteit van het pand, bereikbaarheid of huurprijsniveau. Een hoofdrol voor menging van stedelijke milieus is noodzakelijk. Het is de hoogste tijd dat het inzicht indaalt in de stadsontwikkeling dat een spreiding van mogelijkheden en kansen per gebied door programmatische differentiatie de stedelijke duurzaamheid aanzienlijk doet toenemen. Hiertoe dient een instrumentarium ontwikkeld te worden dat ook juridisch nieuwe mogelijkheden tot menging introduceert. Vanuit de stedenbouw en architectuur dient de waterscheiding tussen wonen en werken te worden overbrugd. Belangrijke inspiratiebronnen hiervoor kunnen de historische binnensteden zijn waar tot op de dag van vandaag combinaties van wonen, werken en voorzieningen de aantrekkelijkheid bepalen.”

Typologie Jones Lang LaSalle (2013)
Onderwerp: Ranking kantoorlocaties

De eerder genoemde Jones Lang LaSalle (JLL) is internationaal vastgoedmakelaar en brengt sinds 2012 jaarlijks een ranking kantoorlocaties uit, waarin zij meer dan 200 kantoorlocaties in Nederland onderzoeken op marktdynamiek en ruimtelijke kenmerken. Sinds 2013 hebben zij een typologie van kantoorlocaties opgenomen in hun ranking. De kenmerken -uitgedrukt in 51 locatie indicatoren- zijn veelal kwalitatief bepaald op basis van de expertise van de professionals van JLL. Het doel van de typologie die ze opgenomen hebben in hun ranking is de kantoorlocaties te segmenteren op basis van geografie en prestatie. Hiermee willen ze de verschillen in marktdynamiek op verschillende locaties beter weergeven. JLL maakt gebruikt van transactie en aanboddata om de marktdynamiek en het succes vn kantoorlocaties weer te geven.

Jones Lang LaSalle definieert zes verschillende locatietypen, waarvan vier grootstedelijk zijn en twee als sub urbaan worden gedefinieerd. Grootstedelijke locaties zijn volgens JLL gelegen in Gemeente met een inwoneraantal van minimaal 200.000 en een kantoorvoorraad van minimaal 1.000.000vierkante meter v.v.o. Aan de hand van aanbod/opname-ratio's is de marktdynamiek en het succes van locaties goed af te lezen. Volgens de cijfers van JLL presteren Multifunctionele Grootstedelijk Ringlocaties het beste, terwijl Monofunctionele Grootstedelijke Ringlocaties het slechts presteren ultimo 2012. Daarnaast doen sub urbane locaties het duidelijk slechter dan Grootstedelijke Centrummilieus en Grootstedelijke Centraal Stationslocaties.

JLL concludeert dat "uit de Ranking Kantoorlocaties en de analyse van de aanbod/opnameratio's (figuur 3.11) blijkt dat de interesse heel duidelijk is toegenomen voor multimodale knooppunten die zowel met intercitytreinen als via snelwegen bereikbaar zijn. Locaties die bovendien een mix aan functies en voorzieningen bieden, zodat een 'hoogstedelijk' profiel ontstaat. Verder blijkt uit het onderzoek dat het verschil in vitaliteit tussen multifunctionele ringlocaties 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 suburbaan monofunctionele kantoorlocaties naar grootstedelijke knooppunten in met name de Randstad" (JLL, 2013). Ze voegen hieraan toe dat "de top 25 van hun Ranking bevestigt dat met name hoogwaardige kantooractiviteiten en kenniswerkers steeds vaker zijn gevestigd op grootstedelijke knooppuntlocaties. Tezamen vormen zij een sterk metropolitaans netwerk van grootstedelijke kantoorlocaties. De kracht van dit netwerk wordt versterkt door de goede onderlinge verbondenheid tussen de locaties" (JLL, 2013). Dit sluit aan bij de gedachte van DTZ Zadelhoff dat kernsteden, oftewel de grootstedelijke locaties een betere vitaliteit hebben dan perifere locaties.



Figuur 3.11 Aanbod/opname-ratio op kantoorlocatie typen (JLL, 2013)

Typologie M. Annali (2010)

Onderwerp: Kantoorlocatie typen op basis van ruimtelijke kenmerken

Mariam Annali, studeerde in 2010 af aan de TU Delft op het onderwerp kantoorlocatie typologie. Haar onderzoeksdoel was het maken van een kantoorlocatie typologie. Aan de hand van de Amsterdamse kantorenmarkt definieerde ze uiteindelijk vier kantoorlocatie typen. Te weten, Metropolitan (Metropolitaans), Central Urban (Stedelijke Centrum), Supported offices (Facilitaire kantoren) en Monofunctional (Monofunctioneel). De typologie van Annali legt geen connectie met marktdynamiek en het succes van locaties. Het onderzoek is puur gericht op het typeren van het ruimtelijke karakter van kantoorlocaties.

Het uitgangspunt van Annali haar onderzoek waren zeven ruimtelijke parameters. Op basis van kwantitatieve berekeningen heeft Annali verbanden proberen te leggen tussen locaties met een zelfde ruimtelijk karakter. Locaties die op meerdere paramaters gelijk scoorden groepeerde en typeerde ze (zie figuur 3.12).
Annali komt uiteindelijk tot de conclusie dat functiemix en gebouwgrootte de belangrijkste parameters zijn om verschillende kantoorlocatie typen te kunnen onderscheiden. Desondanks komt zij in haar uiteindelijke typologie uit op de kwalitatief bepaalde typenamen Metroplitan, Central Urban, Supported offices en Monofunctional. Deze typen zeggen niet alleen wat over functiemix of gebouwgrootte. De typenamen Central Urban en Metropolitan hebben een geografisch karakter. Daaruit blijkt dat de geografie toch van belang is om kantoorlocaties goed te onderscheiden.

	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-oevers	average	central	infrastructural	average	small	mixed area	few
Zuidoost	poor	peripheral	no	average	medium	supported offices	average

Figuur 3.12 Kantoorlocaties en parameters. Gelijke gekleurde vlakken geven de overeenkomstige scores op parameters aan, waar uiteindelijke locatietypen door gedefinieerd zijn. (Annali, 2010)

Gemeente Amsterdam (2011), Stadregio Rotterdam (2012), Den Haag (2006), Utrecht (2012)

Onderwerp: Kantorenstrategie

Gemeente Amsterdam heeft in 2011 een inventarisatie van de kantorenmarkt in hun gemeente gemaakt op basis van kantoorlocatie typen. Hierin hebben zij de gehele plattegrond van de gemeente in deelgebieden gesegmenteerd en per deelgebied gedefinieerd wat voor type kantoorlocatie het is. Zo communiceren zij hun kantorenbeleid. Uit nader onderzoek blijkt dat Gemeenten over het algemeen dezelfde typen hanteren in hun beleidsnota's. Onderzoek naar de G4 wijst uit dat de typen min of meer overeen komen.

De Gemeenten gebruiken de locatietypen niet alleen ter communicatie, maar ook als ontwikkelingsstrategie voor de kantorenmarkt binnen hun Gemeente. In twee locatietypen van de Gemeenten hebben een bijzonder strategisch karakter, dit zijn de Toplocaties en Knooppuntlocaties. De typering van 'Toplocaties' is tegelijkertijd een typering en een waardering. Door aan te geven dat deze locaties klaarblijkelijk 'top' zijn. De Gemeenten geven een duidelijk signaal af naar de markt en maatschappij dat zij deze locaties beschouwen als de beste locaties binnen hun Gemeente. De typering van 'knooppuntlocaties' heeft een complexere achterliggende betekenis.

‘Knooppuntlocaties’ en centrumvorming

Gemeenten hebben in hun beleidsnota’s een aantal locaties als Knooppuntlocatie bestempeld of getypeerd. Het knooppunten beleid van Gemeenten is een voortvloeisel uit het beleid van de overheid voor de Randstad. De Randstad bevat een groot deel van de Nederlandse kantoorvoorraad. Daarnaast is dit het economische kerngebied voor zakelijke dienstverlening (WRR, 2002). De structuurvisie infrastructuur en milieu schrijft voor dat “de Randstad als geheel tot een top regio moet worden versterkt” (IenM, 2012). Bouwfonds Ontwikkeling deed in 2011 onderzoek naar de knooppuntontwikkeling. Zij citeren ook het ministerie voor infrastructuur en milieu: ‘Op het schaalniveau van de stedelijke regio’s en de noordelijke en zuidelijke Randstad kiest het kabinet voor een sterkere verknoping van het autosysteem en het openbaar vervoersysteem in combinatie met verdichting en centrumvorming.” (I&M, 2010 Structuurvisie Randstad 2040). Door toedoen van de huidige diensteneconomie en de verandering van moderne steden in postmoderne steden ontstaat er al steeds meer centrumvorming. Daarnaast is de verbeterende infrastructuur en mobiliteit de reden dat nieuwe knooppunten zijn ontstaan. De kantorenmarkt is een goed voorbeeld van een netwerk van stedelijke knooppunten. Kantoren clusteren zich langs mobiliteitsknooppunten of in stedelijke centra. De nieuw te vormen knooppunten liggen niet in de traditionele stadscentra en het zijn niet alleen vervoersknooppunten. ‘Het zijn multimodale nevencentra; multifunctionele gebieden met een hoogwaardig stedelijk verblijfsklimaat, met een duidelijke eigen identiteit en een bovenregionale, Randstedelijke uitstraling. Hiermee onderscheiden de centrum- en knooppunten zich van transferknopen. Het zijn juist deze centrum- en knooppunten die een belangrijke bijdrage leveren aan de economische vitaliteit van de stad en de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk netwerk op Randstedelijk of bovenregionaal niveau’ (Bouwfonds ontwikkeling, 2011).

In de Nota Ruimte zet de overheid duidelijk in op centrumvorming in de Randstad: “In de nationale stedelijke netwerken is centrumvorming essentieel. Centra vergroten de stedelijkheid en bieden naast wonen en werken, een breed scala aan voorzieningen” (I&M, 2004). Desondanks schrijft de Nota Ruimte voor “Gemeenten zijn verantwoordelijk voor centrumvorming. Het rijk kan op verzoek van gemeenten een stimulerende rol vervullen. In zijn stimulerende rol geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van de Amsterdamse Zuidas tot een toplocatie met internationaal perspectief door een bijdrage te leveren aan de noodzakelijke investeringen in de infrastructuur en in de stationslocatie. Een soortgelijke aanpak wordt gevolgd voor Rotterdam Centraal en voor de andere vier nieuwe sleutelprojecten, te weten Den Haag Centraal, Utrecht Centraal, Arnhem en Breda. Bij de ontwikkeling van andere centra beperkt de rol van het rijk zich grotendeels tot stimulering van onderzoek en overdracht van daaruit verkregen kennis” (I&M, 2004).

Toplocaties

Gemeenten definiëren in hun kantorenbeleid ook vaak ‘toplocaties’. Onder andere de Gemeenten Rotterdam, Den Haag, Haarlemmermeer, Utrecht en Amsterdam doen dat. De Gemeente Amsterdam heeft de Zuidas bestempeld als ‘toplocatie’. Hiermee wordt een duidelijk signaal afgegeven. Het begrip ‘toplocatie’ is namelijk geen typering, maar eerder een waardering vanwege het woord ‘top’. Daarmee zegt de Gemeente dat ze de kwaliteit van deze locatie zeer hoogwaardig vinden en tegelijkertijd maken ze door de typering duidelijk doormiddel van hun beleid willen zorgen voor het behoud van deze hoogwaardige kwaliteit. De Gemeente schaart de toplocaties eigenlijk als een uitzondering boven de rest van de kantoorlocaties.

Bron	Typen	Markt Analyse	Bepalende Kenmerken				
			Geografie	Functies	Bereikbaar heid	Kwaliteit	Bouwperiode
Vd Hoek (2007)	Alle typen	Nee					X
Annali (2010)	Central Urban	Nee	X				X
	Metropolitan		X			X	
	Supported offices			X			
	Monofunctional			X			
JLL (2013)	Grootstedelijke Centraal Station	Ja	X		X		
	Grootstedelijk Centrum		X				
	Grootstedelijk Ring Monofunctioneel		X	X			
	Grootstedelijk Ring Multifunctioneel		X	X			
	Suburbaan Station/Centrum		X		X		
	Suburbaan Monofunctioneel		X	X			
Stec Groep (2013)	Grootstedelijke Toplocatie	Nee	X			X	
	Binnenstedelijke Centrumlocatie		X				
	Randstedelijke OVknooppuntlocatie		X		X		
	Regionale OVknooppuntlocatie		X		X		
	Snelweglocatie		X		X		
	Woonwijk kantoren		X	X			
	Kantoren op Bedrijventerreinen		X	X			
Gemeente A'dam (2011)	Toplocatie	Nee				X	
	Centrumlocatie		X				
	Knooppuntlocatie				X		
	Snelweglocatie		X		X		
	Woonwijk		X	X			
	Kennislocatie			X			
	Bedrijventerreinen		X	X			

Tabel 3.3 Kantoorlocatie typologie en bepalende kenmerken

3.3.1 VERGELIJKING VAN TYPOLOGIEËN

In de tabel 3.3 en zijn de eerder beschreven typologieën samengevoegd. Tabel 3.3 laat zien dat in bijna alle gevallen kantoorlocatietypen bepaald zijn op basis van geografie. De positie van kantoorlocaties in de stad wordt op vele manieren naar verwezen. Het centrum of de ring(weg) van de stad komen vaak terug. De geografie bepaald in eerste instantie het type. In tweede instantie wordt eventueel een extra dominant kenmerk is toegevoegd om locaties te onderscheiden die overeenkomstige geografie hebben, maar toch verschillend zijn. De kenmerken die hiervoor worden gebruikt zijn functies, bereikbaarheid, kwaliteit of bouwperiode

3.3.2 RUIMTELIJKE KENMERKEN VAN KANTOORLOCATIES

De laatste jaren wordt binnen de kantorenmarkt in toenemende mate analyse gedaan naar locatiekenmerken. Deze ruimtelijke kenmerken worden onder andee gebruikt om verschillen tussen kantoorlocaties duidelijk te maken. In de locatie typologieën werden al bereikbaarheid, functiemix en bouwperiode genoemd.

Volgens onderzoek van het Weterings, A. et al (2009) zijn omgevingskenmerken bepalend voor de huurprijs

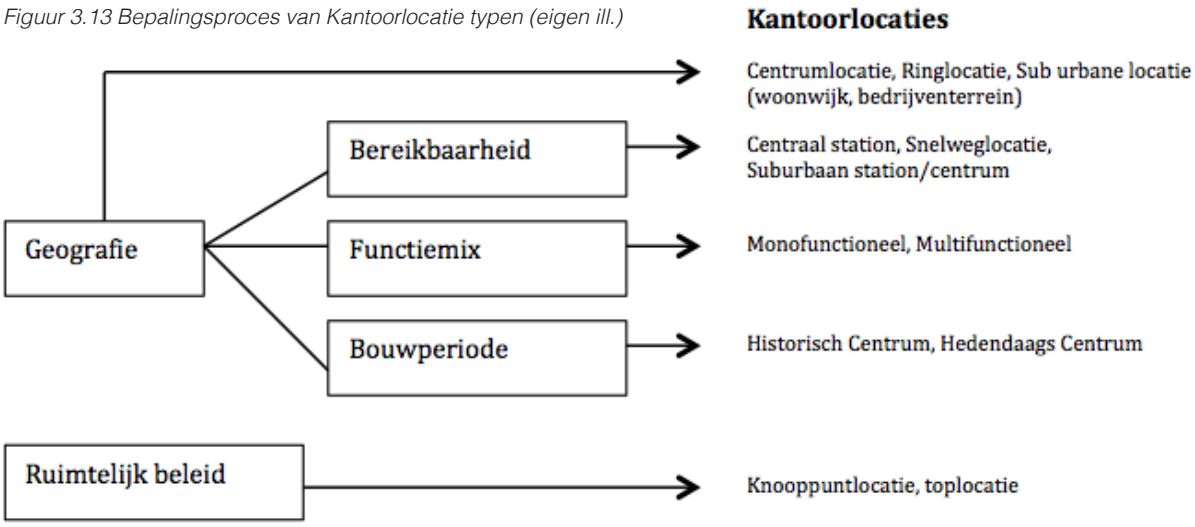
van kantoren. De waarde van de locatie wordt gekapitaliseerd in de kantoorhuur. Zo is te bepalen welke kantooromgevingen succesvol zijn en waar kantoorgebruikers bereid zijn meer huur te betalen dan andere locaties. Het onderzoek concludeert dat 'vooral de variabelen die aangeven in welke regio de kantoortransactie heeft plaatsgevonden, een grote bijdrage leveren aan de verklaarde variantie van het basismodel' (Weterings et al, 2009). Daarbij zijn 'huurders gemiddeld genomen bereid meer te betalen voor een kantoorpand als er in de buurt of de directe nabijheid veel andere kantoorruimte aanwezig is, en minder als er veel industriële of logistieke vestigingen staan die mogelijk voor overlast zorgen' (Weterings et al, 2009). Andere kantoorruimte in de buurt geeft een positief effect op de huurprijs. Daarnaast heeft 'het aantal winkels voor dagelijkse behoeften en het aantal horecagelegenheden in de buurt' en bereikbaarheid per auto en OV een positieve invloed op de huurprijs van kantoren. Groenvoorziening heeft ook positieve invloed, maar die is minimaal. Terwijl kantoren die zichtbaar zijn vanaf de snelweg wel voor een duidelijke verhoging van de huurprijs zorgt. Tot slot concludeert het PBL dat 'de ouderdom van een kantoorpand duidelijk samenhangt met de huurprijs: oudere panden hebben een significant lagere huurprijs dan nieuwere. Bovendien zijn huurders bereid extra te betalen voor nieuwbouw. De ouderdom is een indicatie voor het kwaliteitsniveau; hoe nieuwer het pand, hoe hoger de kwaliteit. Een uitzondering zijn de panden die voor 1945 zijn gebouwd. Sommige huurders zijn bereid meer te betalen voor de historische waarde van die panden' (Weterings et al, 2009).

Ook Kok & Jennen analyseerden de invloed van locatiekenmerken op huurprijs niveaus in de kantorenmarkt. Zij stellen dat bereikbaarheid 'geen significante invloed op gerealiseerde huurprijzen heeft'. 'Echter dat voor kantoorgebouwen die een grotere afstand hebben tot aan een treinstation, een lagere huurprijs wordt betaald' (Kok & Jennen, 2010; BUCK, 2010). Zij concludeerden verder 'dat de aanwezigheid van faciliteiten in de directe omgeving van een kantoorgebouw een positief effect heeft op huurniveaus. Deze bevinding is goed nieuws voor eigenaren van kantoorgebouwen op multifunctionele locaties' (Kok & Jennen, 2010). De aanwezigheid van faciliteiten berekenden zij doormiddel van de Google Walkscore. Dit is volgens Jennen & Kok een nieuwe manier om het voorzieningen niveau in de omgeving van een bepaald adres te meten. 'De economische impact van de Google Walk Score is recent onderzocht in een paper van Gary Pivo en Jeffrey Fisher (2011). Deze studie laat zien dat de "walkability" van locaties waarde verhogend werkt voor kantoren, winkels en industrieel vastgoed in de Verenigde Staten. De beschikbaarheid van faciliteiten in de directe omgeving een duidelijke impact op huurniveaus: een hogere Google Walk Score is gerelateerd aan hogere huren' (Kok & Jennen, 2010).

Voorzieningen niveau op kantoorlocaties blijkt een belangrijke component te zijn. DTZ Zadelhoff, ook vastgoedmakelaar maakte in 2011 al een driedeling van het kantorenaanbod op basis van voorzieningenniveau. Volgens hen is voorzieningenniveau het belangrijkste kenmerk voor het succes van kantoorlocaties. In het onderzoek van Remøy heeft het voorzieningenniveau tevens de hoogste correlatie met de hoeveelheid leegstand. JLL bevestigd dit ook. Zij onderscheidden al locatie typen op basis van functiemix en de aanwezigheid van voorzieningen is volgens hen ook doorslaggevend (Hesp, 2014).

Hilde Remøy analyseerde in 2010 de leegstaande kantoren in Amsterdam. Zij vond in haar onderzoeksresultaten dat leegstaande kantoren met name op monofunctionele locaties en locaties met een mix van bedrijfsruimte en kantoorruimte bevonden stonden. Daarnaast staan leegstaande kantoren op locaties met een slecht voorzieningen niveau en weinig status. Remøy heeft het net als het PBL ook over bouwperiode. Zij definieert de hoogste leegstand in kantoren die tussen 1980 en 1995 zijn gebouwd (Remøy, 2010). Het risico op leegstand kan volgens Remøy het best worden verkleint door kantoren te ontwikkelen op locaties met een goede ontsluiting op de snelweg en het openbaar vervoer, de aanwezigheid van voorzieningen en woonfunctie en hoge kwaliteit van de openbare ruimte (Remøy, 2010).

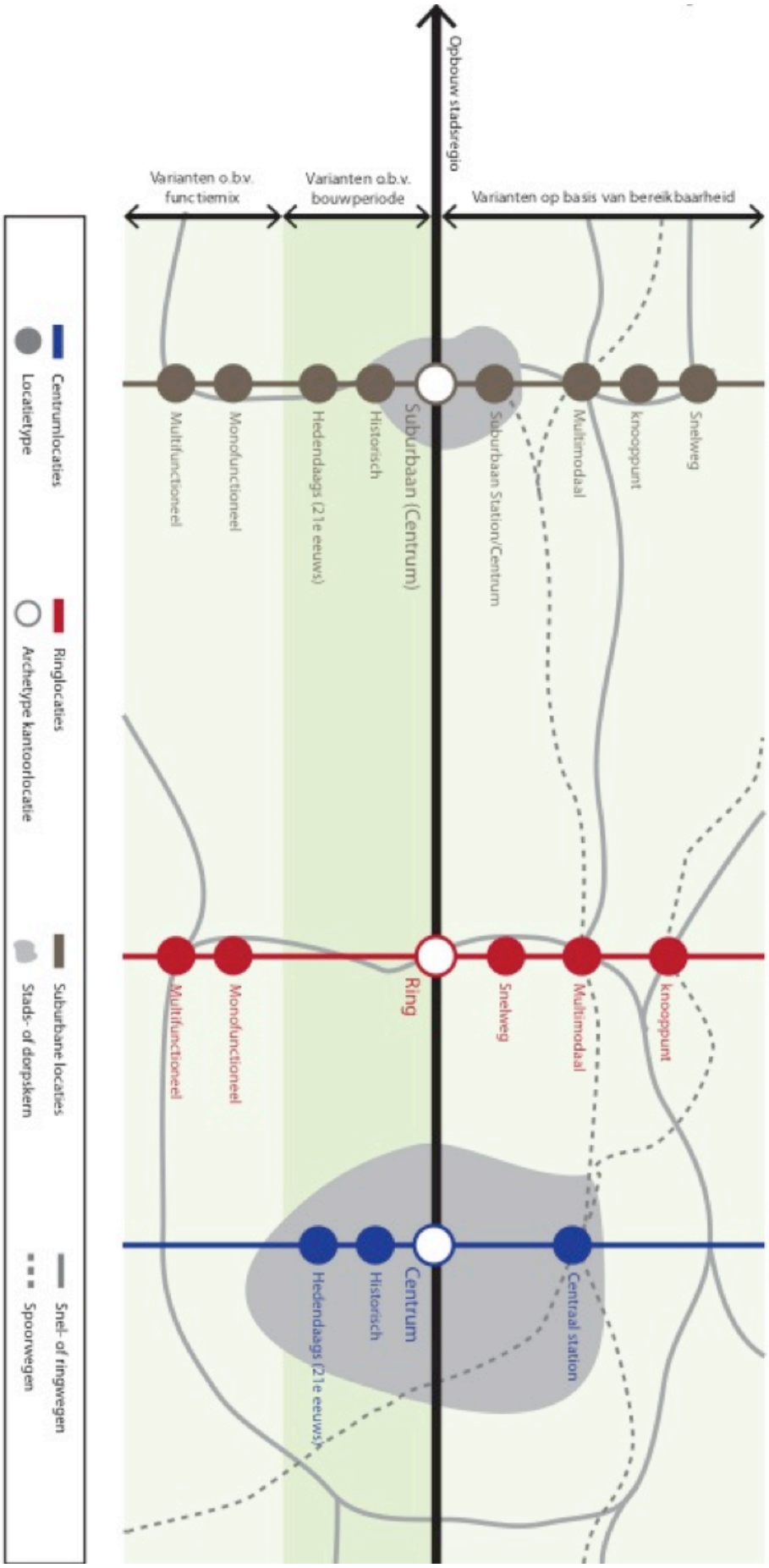
Figuur 3.13 Bepalingsproces van Kantoorlocatie typen (eigen ill.)



3.3.3 DE CONSTRUCTIE VAN EEN LOCATIETYPOLOGIE

De constructie van de bestaande kantoorlocatie typologieën gebeurt in veel gevallen op dezelfde wijze. Het proces om tot een dergelijke typologie te komen volgt in het geval van de beschreven typologieën in drie stappen. Geografie is het absolute uitgangspunt. Bijna elke type naam bevat een geografische component. Zoals bijvoorbeeld 'centrum' of 'ring'. Ook de 'woonwijk' of 'bedrijventerrein' bevat een geografische component aangezien in de opbouw van een stad duidelijke verschillen te zien zijn tussen woonwijken, het centrum, bedrijventerreinen en de ring(weg). Michael Hesp, hoofd research van Jones Lang LaSalle bevestigt deze volgorde. Hij zegt dat de plaats in het stedelijk netwerk bepalend is voor de typering en in tweede instantie bereikbaarheid of voorzieningenniveau (JLL, 2014). In tweede instantie wordt een onderscheidend locatiekenmerk toegevoegd om verschillen aan te duiden. In het geval van Amsterdam is dat heel duidelijke te zien door de concentrische opbouw van de stad. Rondom het centrum is de stad uitgebreid in fasen. Eerst de vooroorlogse woonwijken rondom het centrum, daarna de constructie van de ringweg, daarna de woonwijken rondom de ringweg en tot slot de grote bedrijventerreinen aan de rand van de stad. Dit bewijst ook de duidelijke connectie tussen geografie en de typologie van Van den Hoek (2007) op basis van bouwperiode.

De opbouw van een stad en de verdeling van locatietypen is te zien in figuur 3.14. Hier is zichtbaar dat de verschillende typen ontstaan doormiddel van de uitbreiding van de stad en de geografische ligging van bepaalde delen van de stad. Vanuit het centrum is de stad achtereenvolgens opgebouwd met woonwijken, de ringweg, een tweede uitleg van woonwijken en bedrijventerreinen. Diversiteit in locaties met dezelfde geografische ligging kunnen uiteindelijk onderscheiden worden door een kenmerk dat de locatie typeert. In het geval van de kantoorlocaties langs de ring van de stad kan dat de mate van functiemix zijn, zoals JLL (2013) ze onderscheid, of een bepaalde manier van bereikbaarheid, zoals andere typologieën. Kantoorlocaties in het centrum van de stad, kunnen door de aanwezigheid van een centraal station onderscheiden worden, of door hun bouwperiode. De segmentering van locaties op basis van kenmerken (tweede stap in het proces) is te zien op de verticale lijnen in figuur 4.14. De meeste typen kantoorlocaties liggen langs de stadsring. Wel of geen treinstation of de aanwezigheid van voorzieningen kunnen verschil maken. Daarom zijn er op de verticale rode as bij de ring meerdere locatietypen te onderscheiden. Enkele typologieën bevatten ook nog locaties buiten de grootstedelijke omgeving. Zo definieert JLL nog de 'Suburbaan Station/Centrum locatie' en de 'Suburbaan monofunctionele locatie'. Deze zijn gelegen in kleinere steden of dorpen. Ook de Stec Groep definieert locaties buiten de grote steden. Zij beschrijven de 'Regionale OV-Knooppuntlocatie'. Duidelijk is dat ze buiten de grote steden liggen. Al dan niet in tweede instantie bepaald door een ruimtelijke kenmerk.



Figuur 3.14 Kantoorlocatietypen model (eigen ill.)

3.3.4 KANTOORLOCATIETYPEN

De locatietypen zijn te onerscheiden aan de hand van geografie, bouwperiode, beriekbaarheid en voorzieningenniveau, waarbij de geografische component het belangrijkste en meest onderscheidend is. Dit zijn de archtypen Centrum, Ring en Suburbaan.

CENTRUMLOCATIES

Zijn gelegen in de kern van de stad. In het geval van een concentrische opgebouwde stad liggen de Centrumlocaties binnen de Ringweg. Deze locaties liggen veelal in het historische (centrum) gedeelte van de stad. Daarom valt er onderscheid te maken tussen historische Centrumlocaties en Hedendaagse Centrumlocaties. In de typologie van Van den Hoek (2007) was dit al zichtbaar. Hij typeert de kantoorlocatie Zuidelijke IJ-oevers als 'Post 2000 All-inclusive milieu' en de grachtengordel (het Centrum van Amsterdam) als 'pre 1900 historische kantoorlocatie'. Beide locaties zijn Centrumlocaties, maar hebben een duidelijk verschillend karakter. Een tweede onderscheid voor Centrumlocaties is de aanwezigheid van een station. In het geval van Amsterdam is dit het Centraal Station.

RINGLOCATIES

Zoals de naam al aangeeft liggen Ringlocaties langs de Snelweg rondom het Centrum van de stad. Tussen 1960 en 2000 zijn langs de Ring in Amsterdam kantoorlocaties ontstaan (Van den Hoek, 2007). Dit had met name te maken met de goede bereikbaarheid met de auto, het stedenbouwkundige idee van functiescheiding waardoor het werken naar de rand van de stad werd verplaatst en de het feit dat het historische Centrum belemmerend was voor uitbreiding van bedrijven.

Ringlocaties beschikken allen over een goede bereikbaarheid met de auto. Daarnaast beschikken enkele Ringlocaties over een station. De spoorlijnen in Amsterdam lopen aan de Zuid en West kant van Amsterdam langs de Ring. Ringlocaties die zowel bij een station als de Snelweg liggen hebben een multimodale bereikbaarheid. Deze locaties worden dus ook wel Multimodale kantoorlocaties genoemd. Onder andere het PBL (2012) definieert deze locaties op deze manier. Multimodale kantoorlocaties worden dikwijls verward met knooppuntlocaties, maar er is een belangrijk onderscheid. Zie hiervoor de paragraaf knooppuntlocaties. Ringlocaties die niet beschikken over een station worden getypeerd als Snelweglocaties.

Naast vormen van bereikbaarheid en bouwperiode kunnen locaties ook onderscheiden worden op basis van voorzieningenniveau. Hier komt het onderscheid tussen Monofunctionele en Multifunctionele kantoorlocaties vandaan, waar veel studies naar refereren (Van Velzen, 2012; JLL, 2013; Annali; 2010). Volgens de typologieën van JLL (2013) en Annali (2010) is het onderscheid tussen monofunctionele en multifunctionele kantoorlocaties niet van kracht op Centrumlocaties. Verder onderzoek kan uitwijzen of dit inderdaad het geval is. Met mutifunctionele locaties worden locaties gerekend met een gemiddelde Walkscore van minimaal 70.

SUBURBANE LOCATIES

Naast Centrumlocaties en Ringlocaties bestaan er ook nog Suburbane locaties. In grootstedelijke regio's is een duidelijke scheiding tussen de grote Gemeenten en de periferie. In de regio Amsterdam is de historische concentrische opbouw optisch nog steeds sterk zichtbaar waardoor het centrum, de ring en het de suburbane gebieden nog duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn. Verder onderscheid tussen suburbane locaties kan gemaakt worden door bereikbaarheid of voorzieningenniveau, net als bij de Ringlocaties.

3.4 CONCLUSIE

WELKE STEDELIJKE STRUCTUREN ZIJN TE ONDERSCHEIDEN, WAT IS DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE RANDSTAD EN DE REGIO AMSTERDAM EN HOE IS DEZE ONTWIKKELD?

De structuur van steden is verschillend. Met name het verschil tussen concentrisch opgebouwde steden en poly centrisch opgebouwde steden. In Nederland zijn deze verschillen er ook. Amsterdam is een duidelijk voorbeeld van een concentrisch opgebouwde stad, terwijl Rotterdam een poly centrische stadstructuur heeft. De ontwikkeling van steden is ook te verklaren door de verandering van moderne steden naar postmoderne steden. Onder andere de verandering van industrie naar dienstverlenende economie, de opkomst van telecommunicatie en de veranderende mobiliteit heeft er toe geleid dat onze huidige steden een dynamisch netwerk van knooppunten is. Bijvoorbeeld de regio Amsterdam is veranderd is 'van een sterke concentratie op het centrum in een grid-structuur. Het kenmerkende van een grid-structuur is dat er geen dominant centrum aanwezig is' (Louw, 1994). De verandering van moderne steden naar postmoderne steden en de verspreiding van het stedelijk weefsel heeft er tot geleid dat kantoorlocaties zich regionaal hebben verspreid.

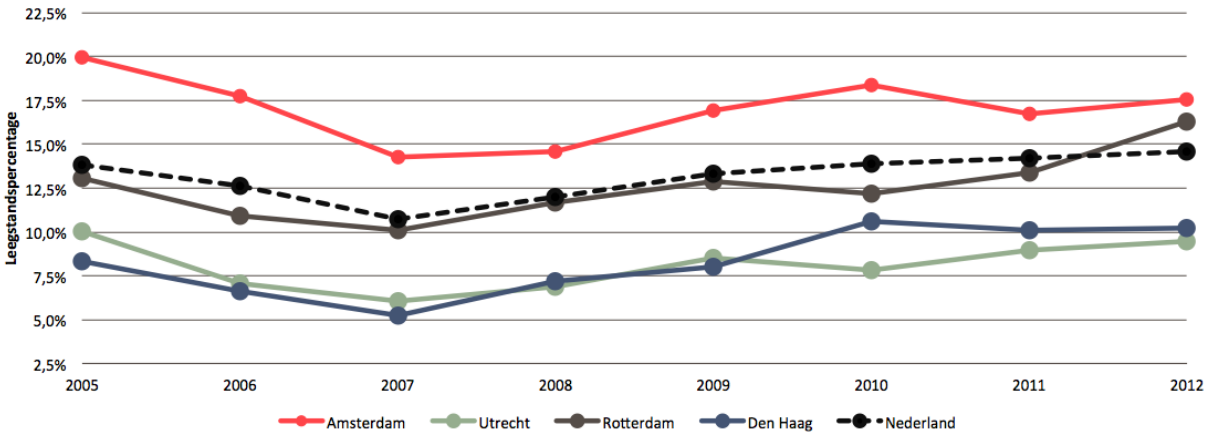
WAT VOOR KANTOORLOCATIE TYPEN WORDEN ONDERSCHEIDEN EN WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN OM LOCATIES TE ONDERSCHEIDEN?

Uit de analyse van bestaande kantoorlocatie typologieën blijkt dat geografie het uitgangspunt is bij het segmenteren van kantoorlocaties in een regio. Aan de hand daarvan ontstaan drie archetypen kantoorlocaties binnen stedelijke regio's. Dit zijn Centrumlocaties, Ringlocaties en Suburbane locaties. Volgens DTZ Zadelhoff volgt de vraag naar kantoren een dynamiek keten. De vraag waaiert volgens hun uit van toplocaties in kernsteden, naar secundaire locaties. Ook JLL (2013) bevestigt het belang van de geografische karakter van kantoorlocaties. Op basis van de verdeling van kantoorlocaties in Arche(typen) zal de dynamiek geanalyseerd worden om de theorie van DTZ Zadelhoff en JLL te beoordelen.

Naast geografische verschillen is ook de segmentering van locaties op basis van locatiekenmerken bepalend. Uit de theorie blijkt dat functiemix (voorzieningenniveau) en bereikbaarheid met auto en OV belangrijk zijn (Remoy, 2010; Weterings et. Al., 2009; Jennen & Kok, 2011). Evenals bouwperiode (Van den Hoek, 2007) en clustering van kantoren (Weterings et al., 2009) belangrijke kenmerken zijn voor de segmentatie en succes van kantoren(locaties). De typering van kantoorlocaties aan de hand van het generieke locatietypen model geldt als belangrijke input voor de marktanalyse.

Enkele gemeenten typeren knooppuntlocaties. Bouwfonds ontwikkeling definieerde deze knooppuntlocaties eerder als zijn 'multimodale nevencentra; multifunctionele gebieden met een hoogwaardig stedelijk verblijfsklimaat, met een duidelijke eigen identiteit en een bovenregionale, Randstedelijke uitstraling'. Dit wil echter niet zeggen dat Multimodale kantoorlocaties ook gelijk knooppuntlocaties zijn. De typering van knooppuntlocaties wordt uitsluitend gedaan aan de hand van het beleid van de Gemeente en spreekt een ambitieniveua uit. Dit geldt ook voor de locaties die worden bestempeld als Toplocaties. Deze locaties worden achterwege gelaten in het locatietypen onderzoek, omdat het geen 'typeringen' maar 'waarderingen' zijn.

04 RUIMTELIJKE SPECIALISATIE



Figuur 4.1 Leegstandontwikkeling in de G4

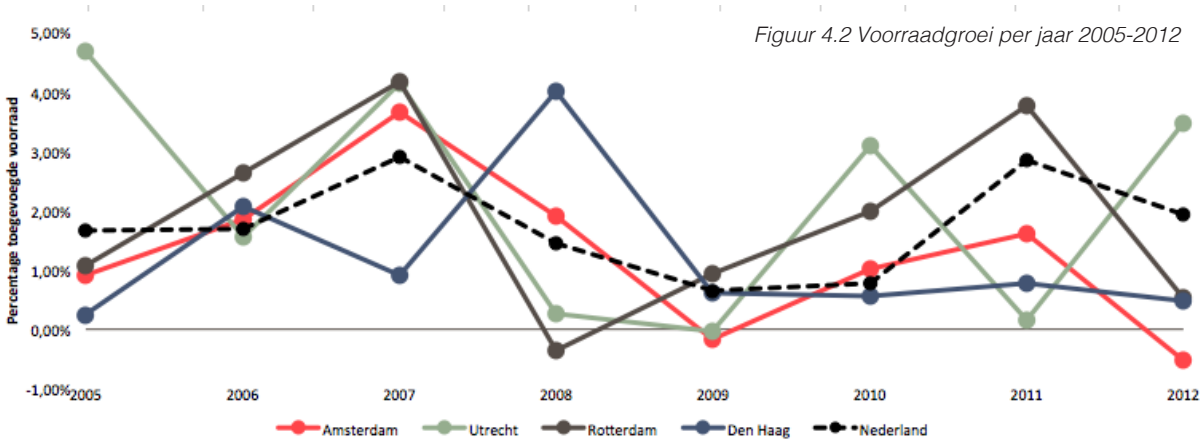
4.1 RANDSTAD

Amsterdam is de grootste stad van Nederland en tevens de hoofdstad. De Gemeente Amsterdam had in 2012, volgens de gegevens van het CBS, 790.110 inwoners. Samen met de gemeenten Utrecht, Rotterdam en Den Haag vormt Amsterdam de G4. Deze steden vormen samen met andere kleinere steden en dorpen de Randstad. 'De Randstad bevat een groot deel van de Nederlandse kantoorvoorraad. Daarnaast is dit het economische kerngebied voor zakelijke dienstverlening' (WRR, 2002). Terwijl ook de structuurvisie infrastructuur en milieu voorschrijft dat "de Randstad als geheel tot een topregio moet worden versterkt" (IenM, 2012). Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht zijn de grootstedelijke kernen van het Randstedelijke netwerk in Nederland. Zij zijn samen goed voor een totale hoeveelheid van 16,3 miljoen vierkante meter kantoorruimte, 33% van totale kantoorvoorraad in Nederland (DTZ Zadelhoff, 2013). Binnen die Randstad hebben de vier grote steden allen beschikking over een kenniseconomie, veel werkgelegenheid, een groot aantal inwoners en talrijke voorzieningen. Deze elementen werken als magneet voor bedrijvigheid en inwoners (DTZ Zadelhoff, 2014).

	Nederland	Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht
Kantoorvoorraad**	49.384.000	6.077.000	3.449.000	4.140.000	2.714.000
Inwoners*	16.730.000	790.110	616.260	502.055	316.275
Kantoorbanen**	2.280.800	239.150	98.100	121.750	102.200
Leegstand %**	15,7%	16%	18%	12%	10%
Aanbod/opname**	7,91	3,88	14,51	5,44	4,46
Huurprijs bandbreedte**	50-400	80-400	85-225	60-200	80-195

*Tabel4.1 Aantallen in de G4. *CBS (2013) **DTZ Zadelhoff (2014)*

De Randstad heeft niet voor niets het woord 'stad' in zijn naam. Hiermee wordt de suggestie gewekt dat het gebied tezamen als stad functioneert. De steden zijn op elkaar afgestemd en de verdeling van activiteiten is goed geordend. Daarnaast combineert de Randstad Amsterdam als culturele hoofdstad met Rotterdam als havenstad, Utrecht als centraal punt van Nederland en Den Haag als politieke hoofdstad. Deze unieke combinatie van functies en de samenhang van steden maakt de Randstad het schoolvoorbeeld van de verschuiving van de concentrische opbouw van een enkele stad als metropool naar het concept van een poly centrisch gebied van economische activiteiten. (Dieleman and Musterd, 1992; Sachar, 1994; Batten, 1995; Kloosterman and Lambregts, 2001; Lambregts, 2008 in Oort, Burger en Raspe, 2010). De opkomst van de dienstverlenende sector is ook een belangrijke factor geweest in de opkomst van de Randstad als metropolitaans netwerk van steden. 'Een diensteneconomie functioneert het beste in een netwerkstructuur met horizontale relaties tussen grote en kleine steden, het samenvallen van stad en land en multifunctionele gebieden. Dit terwijl de traditionele opbouw van de stad onder invloed van de industriesector een 'centrale plaatsenmodel' kende. Deze structuur kende veel hiërarchie en een ruimtelijk begrensde stad met een duidelijke scheiding tussen stad en land. De



Figuur 4.2 Voorraadgroei per jaar 2005-2012

opbouw van de stad was duidelijk in zones en functies waren veelal gescheiden. Industrie kan ook moeilijk gecombineerd worden. Algemeen kan er een belangrijk verschil gevonden worden in het feit dat de modellen van de industriële economie statisch van aard zijn en die van de diensteneconomie de aandacht vestigen op de ontstane relaties' (Knaap, 2002).

Economisch gezien heeft het kabinet de ambitie 'om de Randstad te laten horen tot de 'top' van economisch meest krachtige Europese stedelijke regio's. Belangrijke indicatoren hiervoor zijn het bruto regionaal product per inwoner (en de groei daarvan), arbeidsproductiviteit, arbeidsparticipatie, vestiging van (hoofdkantoren van) buitenlandse bedrijven en instellingen en werkloosheid' (VROM, 2008). Met name de kantorenmarkt van Amsterdam is groot met een dikke 6 miljoen vierkante meter. Opvallend is de kleine kantorenmarkt van Rotterdam, ten opzichte van het aantal inwoners. Het kan zijn dat Rotterdam meer industrie georiënteerd is vanwege de Rotterdamse haven. Daarnaast heeft een vergelijkbaar grote stad als Den Haag meer kantoorvoorraad door de grote hoeveelheid publieke diensten die daar gehuisvest zijn. Van de vier grote steden is de leegstandsproblematiek in Utrecht het minst groot. De Amsterdamse kantorenmarkt is het grootst van de vier grote steden en het leegstandspercentage is iets boven het landelijk gemiddelde. Daarnaast zijn kantoorhuurders bereid het meeste huur te betalen op de toplocaties in Amsterdam.

Ondanks de leegstandproblematiek in de G4 Gemeenten en Nederland is de afgelopen jaren nog steevast kantoorvoorraad toegevoegd. In figuur 4.16 is te zien dat het groeipercentage van de voorraad kantoorruimte bijna steevast boven de 0,0% grens is gebleven. Met uitzondering van Amsterdam, dat sinds 2012 ook daadwerkelijk kantoorruimte aan de voorraad onttrokken heeft. Dit is nodig aangezien er structureel teveel kantoorruimte is. Sinds 2008, na de crisis, is wel duidelijk minder kantoorruimte bijgebouwd. Echter moeten de percentages de komende jaren in de min worden gebracht om gezonder verhoudingen te krijgen. Dit kan bijvoorbeeld door sloop of transformatie.

De leegstandpercentages zijn sinds 2007 duidelijk groter geworden (figuur 5.17). 2007 was een goed jaar in de bouw- en vastgoedmarkt, dit is te zien door de kleine daling in het leegstandpercentage. Echter is het leegstandpercentage sinds 2008 flink gegroeid. Den Haag en Utrecht zijn de Gemeenten die het minste last ondervinden van de problematiek. Zei zitten de afgelopen jaren ruim onder het landelijk gemiddelde. Het leegstandspercentage in Amsterdam is al jaren het hoogst. Ondanks de populariteit van Amsterdam voor kantoorhoudende organisaties zijn de verschillen tussen goed en slecht blijkbaar groot, gezien het aantal leegstaande kantoorgebouwen. Toch daalt de leegstand sinds 2010 wel in Amsterdam. Het lijkt erop dat de Gemeente Amsterdam maatregelen neemt voor de vele leegstand. In Rotterdam is het leegstandspercentage het snelst gegroeid. De problematiek lijkt daar alleen maar groter te worden. Een goed voorbeeld van de problematiek in Rotterdam is de leegstand in de Marconi torens, omdat de Gemeente Rotterdam verhuist is naar De Rotterdam, het nieuw opgeleverde megagebouw op de Kop van Zuid.

4.2 REGIO AMSTERDAM

"Van de vier grote stadsgewesten neemt Amsterdam een bijzondere positie in; ze vormt als het ware de top van de stedelijke hiërarchie. Voor de onderzochte relatietypen is het met name Amsterdam die een spilfunctie in het netwerk vervult. Het stadsgewest werkt, meer nog dan de andere grote steden, als een magneet. Vanuit alle delen van de Randstad worden de relaties gericht op Amsterdam steeds sterker. Misschien is deze regio zich, na ruim een eeuw, opnieuw aan het ontwikkelen tot de onbetwiste metropool van Nederland" (Ruimtelijk planbureau, 2006).

Amsterdam heeft het meeste aantrekkingskracht op kantoorhoudende organisaties in Nederland. Onze hoofdstad heeft internationale uitstraling en is aantrekkelijk voor grote multinationals. 'Amsterdam wordt door hoofdkantoren gekozen vanwege Schiphol, internationale bedrijvigheid en arbeidsmarkt' (BUCK, 2013). Daarnaast blijkt dat 55% van de hoofdkantoren de Noordvleugel van de Randstad kiest als vestigingsplaats (STEC, 2011). Uit veel cijfers blijkt dat Amsterdam absoluut de belangrijkste Gemeente is in de Nederlandse kantorenmarkt. DTZ Zadelhoff spreekt van Amsterdam als kopman van de Nederlandse kernsteden. Dit uit zich onder andere in het feit dat Amsterdam de grootste opname van kantoorruimte heeft. 'In 2012 werd 22% van de landelijke opname in Amsterdam gerealiseerd en in 2013 was dit 20%, dit terwijl in de vier grote steden totaal 41% van de landelijke opname plaatsvond (DTZ Zadelhoff, 2014). Amsterdam heeft dus een duidelijk groter aandeel in de in de landelijke opname dan de andere drie grote steden. Dit is logish gezien het fiet dat Amsterdam ook de grootste kantoorvoorraad heeft.

De regio Amsterdam heeft een sterke economische positie in Nederland. ING regio directeur Marcel de Goeij (2013) zegt hierover; 'De aantrekkingskracht van deze regio op buitenlandse bedrijven en toeristen, maar ook op studenten en creatieve start-ups blijft een sterk punt. We moeten dat niet voor kennisgeving aannemen, maar verder uitbouwen. Dat versterkt de regionale economie.' In de huidige crisis worden steden populairder dan ooit, de verstedelijking en trek naar de steden is groot. Ondanks de grote trek naar het platteland en groeikernen enkele decennia geleden is de stad op dit moment op het hoogtepunt van haar welvaart (Anna Luiten, 2012).

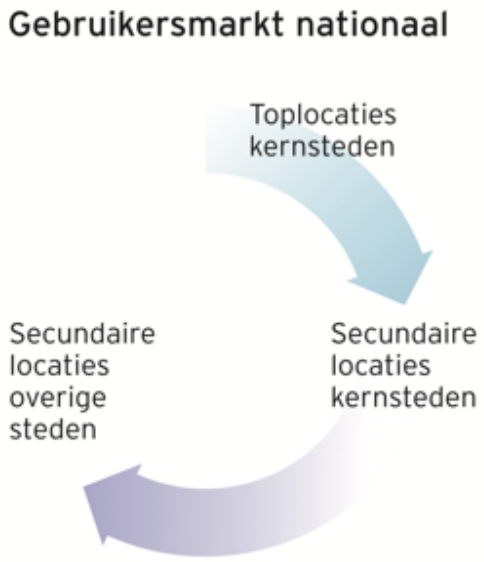
	Leegstand	Voorraad v.v.o in m2	Kantoorbanen	Aanbod/ opname	Huurprijs In euro per m2 per jaar
Amsterdam	16%	6.077.000	239.150	3,88	80-400
Almere	23%	592.000	28.700	9,11	70-175
Amstelveen	26%	648.000	20.450	15,63	75-195
Diemen	19%	232.000	7.950	8,60	65-130
Haarlemmermeer	24%	1.410.000	31.650	13,76	80-355

Tabel 4.2 Kenmerken van de kantorenmarkten in de regio Amsterdam. Bron: DTZ Zadelhoff (2014b)

Het Planbureau voor de Leefomgeving doet veel onderzoek naar de vier grootstedelijke Randstad regio's. Hierbij maken ze gebruik van een afbakening van regio's op basis van Gemeenten.

Dit onderzoek staat in het teken van de regio Amsterdam en daarvoor wordt de afbakening van het PBL gebruikt. Tot deze regio behoren de Gemeenten:

Amsterdam, Almere, Waterland, Landsmeer, Oostzaan, Wormerland, Zaandstad, Heemstede & Spaarnwoude, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemstede, Aalsmeer, Uithoorn, Amstelveen, Ouder Amstel, Diemen, Weesp en Muiden.



Figuur 4.3 Dynamiek-keten (DTZ Zadelhoff, 2014a)

In economisch mindere tijden zijn de beste locaties het eerste bezet, alvorens de kantoren op secundaire locaties verhuurd worden. Als de economie aantrekt en meer kantoorruimte verhuurd wordt raken de beste locaties als eerst vol en zijn de huurprijzen op die locaties hoog. Bedrijven kunnen dan vaak niet op 'de eerste rij zitten' en zoeken kantoorruimte op perifere locaties (DTZ Zadelhoff, 2014). DTZ Zadelhoff noemt dit proces een dynamiek-keten. Zij constateren dat hoogwaardige kantoorruimte op populaire locaties in kernsteden het eerst worden verhuurd. Ze zeggen hierover; 'Die locaties vormen de start van de dynamiek-keten. In economisch mindere tijden is hier nog ruimte beschikbaar, maar meestal niet voor lang. Als toplocaties in de kernsteden volledig bezet zijn, waaiert de vraag als een dynamisch proces uit naar secundaire locaties in dezelfde stad of naar toplocaties in andere steden.' De dynamiek-keten (figuur 5.18) heeft ervoor gezorgd dat sinds de crisis secundaire locaties in kleinere steden buiten de kernsteden veel leegstand bevatten. Met name hier zijn de problemen groot volgens de volgorde van de dynamiek-keten. Hek et al (2004) constateerde deze beweging al voor de crisis. Volgens hem is er in tegenstelling tot de jaren '90 een overnaabod kantoorruimte voor goede huurprijzen beschikbaar in de grote vier steden, waardoor veel sattelietsteden buiten de grote vier steden bedrijven zien vertrekken naar de grote steden. Dit veroorzaakt snel groeiende leegstandspercentages in de periferie van grootstedelijke regio's. De geografische ligging in regionale kantorenmarkten is dus van belang voor het succes van kantoorlocaties.

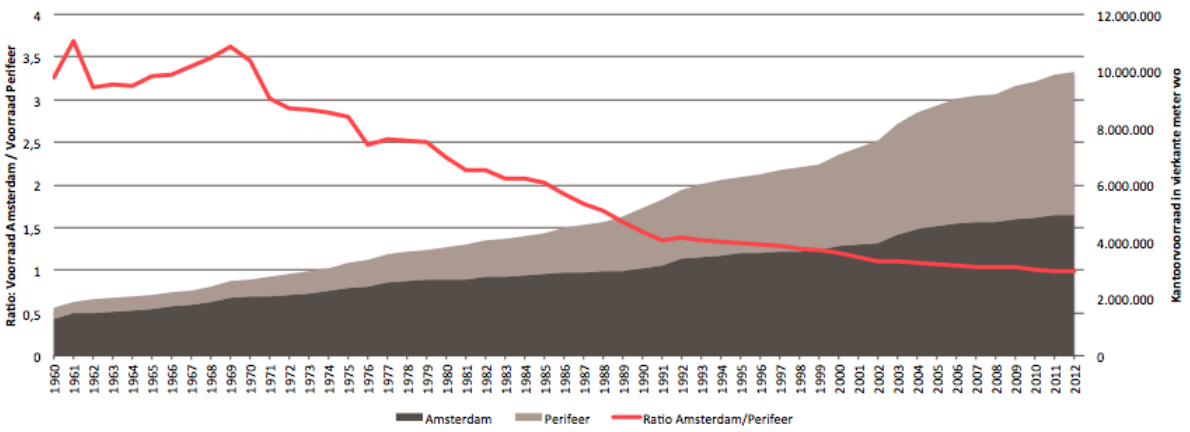
05 EMPIRISCHE ANALYSE

5.1 ONTWIKKELING VAN DE VOORRAAD

De kantorenvoorraad in de regio Amsterdam is de afgelopen 50 jaar ongeveer 5 keer zo groot geworden. Dit komt met name door de ontwikkeling van de diensteneconomie waardoor de kantoorwerkgelegenheid sterk gegroeid is. In de 50 jaar is met name de kantoorvoorraad in de sub urbane zone sterk gegroeid. De Gemeente Amsterdam heeft nu ongeveer evenveel kantoorvoorraad als haar regio. Iets wat tot de jaren ’80 nog duidelijk niet zo was. Tussen 1980 en 1990 is er meer dan twee keer zoveel voorraad kantoorruimte toegevoegd buiten Amsterdam dan in Amsterdam zelf (zie figuur 5.1). Dit komt door de trend van decentralisatie en mogelijk door betere bereikbaarheid van de sub urbane locaties. Het theoretisch raamwerk vertelde ons eerder al dat de Ruimtelijke Ordeningsnota’s sterk gestuurd hebben op decentralisatie om te voorkomen dat er miljoenensteden in Nederland zouden ontstaan. De Decentralisatie betekende de opkomst van de ‘groeikernen’ zoals Capelle aan de IJssel in Zoetermeer en zorgde voor veel nieuwbouw buiten de stad. In de regio Amsterdam gold dit voor Amstelveen, Hoofddorp-Schiphol en Amsterdam Zuid. Allen groeiden snel de laatste jaren en zijn ook voor kantoorhoudende organisaties populaire plekken geworden voor het vestigen van hun bedrijf.

Niet alleen vanuit het ruimtelijk beleid werd gestuurd op decentralisatie, ook het economisch klimaat speelde hier een rol in. Door de groeiende economie na de crisis in de jaren ’80 en tevens groeiende bevolking was er voldoende vraag naar woningen, kantoren en ander vastgoed. Vanuit het perspectief van de ontwikkelaar was het voordelig om kantoren aan de rand van de stad tot bouwen of zelfs in de sub urbane gebieden, omdat de grond daar goedkoper is dan in Amsterdam zelf. Dit betekende een grotere winst voor de ontwikkelaar en de belegger en tevens lagere huur voor de gebruiker.

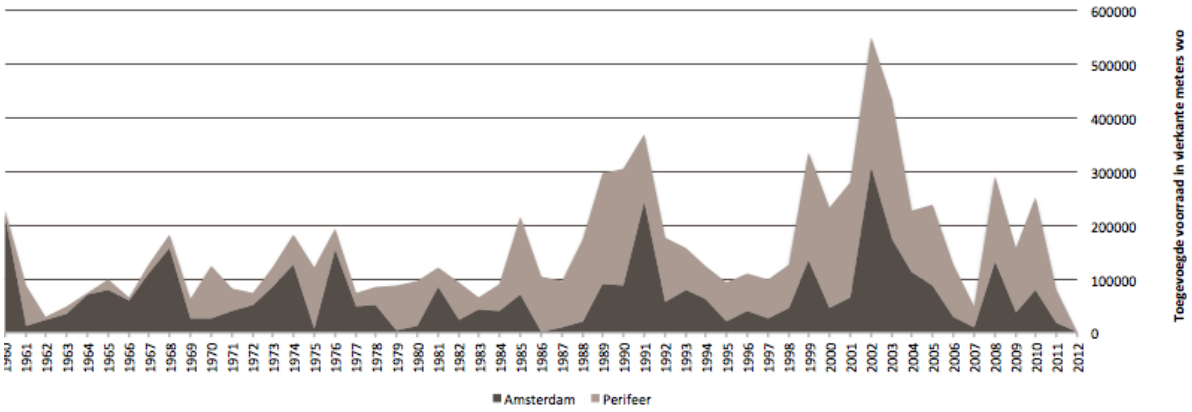
Het duidelijke omslagpunt van bouwen in de steden en bouwen buiten de steden waren dus de jaren ’80. In figuur 5.2 is goed te zien dat de verhouding tussen 1960 en 1990 helemaal omgeslagen is. Tussen 1960 en 1970 werd van de ongeveer 1 miljoen vierkante meter kantoorruimte plusminus 80% in Amsterdam gebouwd en 20% in de regio. In de jaren ’70 was dit ongeveer 50/50 en in de jaren ’80 werd in tegenstelling tot de jaren ’60 ongeveer 70% in de regio gebouwd. De jaren daarna is er steevast meer kantoorruimte in de regio gebouwd dan in de Gemeente Amsterdam. Dit duidt erop dat de focus gedurende 50 jaar verlegt is van de stad naar de regio. Door de decentralisatie is de opkomst van een poly centrisch netwerk in de hand gewerkt.



Figuur 5.1 Kantoorvoorraadontwikkeling in de regio Amsterdam

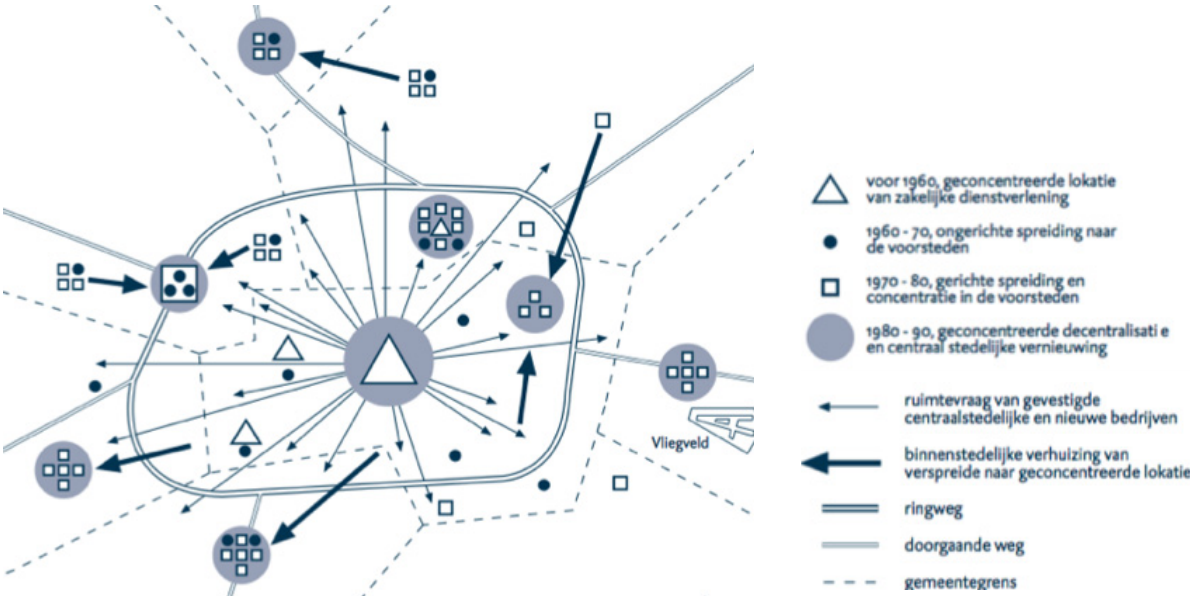
De eerste piek in de bouw van kantoren waren de jaren 1989, 1990 en 1991. In die drie jaar wordt er gemiddeld zo'n 300.000 vierkante meter kantoorruimte gebouwd. Totaal bijna een miljoen. Toch is de absolute bouw piek in de kantorenmarkt was het jaar 2002. In de regio Amsterdam werd in dat jaar meer dan 500.000 vierkante meter kantoorruimte gebouwd, waarvan zo'n 300.000 in de Gemeente Amsterdam. Deze piek kwam door de opkomst van de ICT. Veel internet bedrijven werden opgericht aan het eind van de 20e eeuw. De snelle groei van deze bedrijven zorgde voor nieuwe bouwplannen. De bedrijven hadden snel nieuwe kantoorruimte nodig. Veel van deze nieuwbouw werd in 2002 opgeleverd. Echter knapt een jaar daarvoor de internetbubble. De ICT sector heeft daarom minder werk en daarom ook minder kantoorruimte nodig. De nieuw gebouwde kantoren raken wel bezet, maar veel oudere kantoren blijven leeg achter. Sinds het begin van de 21e eeuw is daarom het leegstandspercentage in Nederland enorm gegroeid.

Ondanks het overaanbod in kantoorruimte is er vlak voor de crisis in 2008 nog een piek in de bouw van kantoren. Door het positieve economische klimaat in 2007 worden nieuwe kantoorontwikkelingen ingezet. Als de kantoren echter in 2008 worden opgeleverd ontstaat de crisis en groeit de leegstand door de verminderde vraag naar kantoorruimte.



Figuur 5.2 Voorraadtoevoeging per jaar

DANIELS, 1985 (IN WRR, 2002)



Hoe de stad is ontwikkeld gedurende de 20e eeuw beschrijft Hanson (1995). De stadskern die voor 1920 ontstaan is werd gedurende de 20ste eeuw achtereenvolgens uitgebreid met een eerste uitleg rond de jaren ’50. Deze werd snel omringd door ring- en snelwegen. Dit kwam met name door het opkomende gebruik van auto’s als belangrijkste vervoersmiddel. In de jaren daarna werden steden nog verder uitgebreid en werden de snelwegen aan de stedelijke rondwegen gekoppeld.

De ontwikkeling van de stad en de vestigingsplaats van dienstverlenende bedrijven toont evenals gebiedsniveau ook op stadsniveau een vorm van decentralisatie. Net als op grotere schaal met de totale Randstad gebeurde. In de jaren ’60 was de binnenstad nog de plaats waar de toen nog kleine dienstverlenende sector zich bevond, maar in de decennia daarna vestigden ze zich langs langzaam naar de uitvalswegen van de stad. In de jaren 80 en 90 ontstonden rondom de stad clusters van kantoren. Deze ontwikkeling is goed te zien in figuur 6.6.

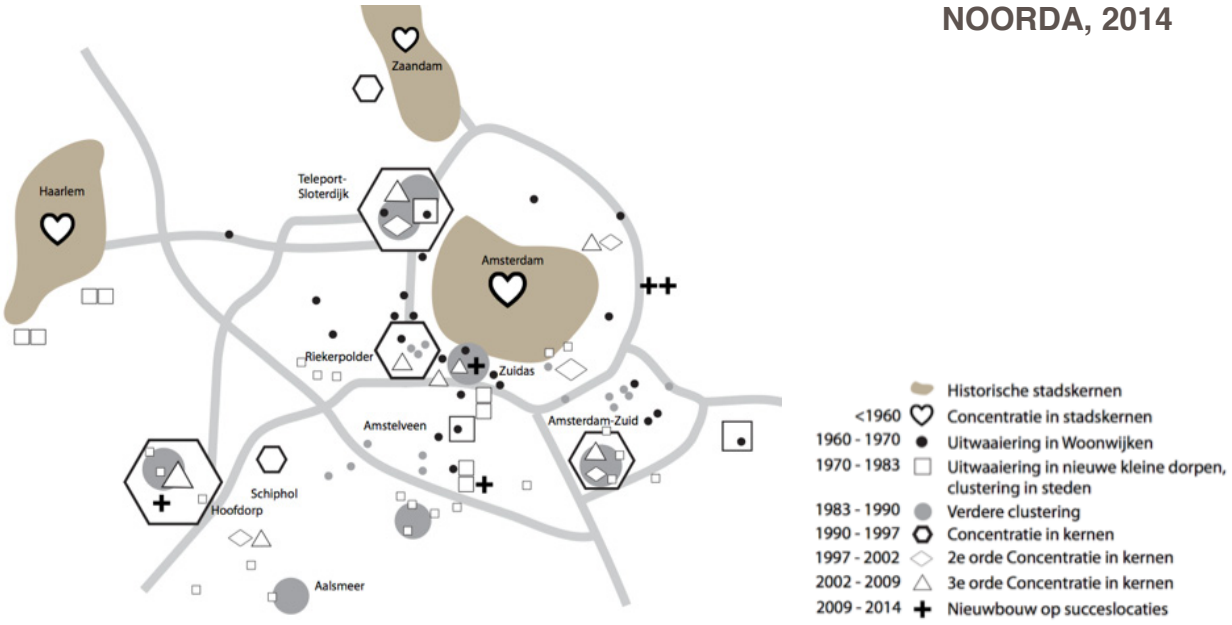
Het WRR (2002) heeft in bovenstaande visualisatie (figuur 6.4) de ontwikkeling van de huisvestingslocaties van zakelijk dienstverlenende bedrijven proberen weer te geven. Hierin is op een abstracte manier weergegeven wat de grootste trends in de ruimtelijke ontwikkeling van de kantorenmarkt was. Het WRR (2002) beschrijft hierin vier tijdsperiodes, namelijk pre 1960, de jaren ’60, de jaren ‘70 en de jaren ’80. Voor elk van deze tijdsperiodes geeft het WRR (2002) een duidelijke trend weer wat betreft de ruimtelijke beweging van de kantorenmarkt:

1. pre 1960: Centrum van de stad als ‘geconcentreerde locatie van zakelijke dienstverlening’
2. 1960-1970: ‘ongerichte spreiding naar de voorsteden’
3. 1970-1980: gerichte spreding en concentratie in de voorsteden
4. 1980-1990: geconcentreerde decentralisatie en centraal stedelijke vernieuwing

Aan de hand van dit model heb ik geprobeerd de ontwikkeling uitgebreider te visualiseren en specifiek voor de regio Amsterdam. Hierin maak ik onderscheid in meer periodes dan het WRR en vul deze aan met de ontwikkeling na 1990, waar de studie van het WRR aan de hand van Daniels (1985) op houdt.

In de analyse van Amsterdam zijn de vier trends die het WRR (2002) beschrijft goed te zien. De concentratie van kantoren in de historische steden zoals Amsterdam, Haarlem en Zaandam voor 1960. Daarna volgde de uitwaaiering van kantoren naar woonwijken aan buiten het centrum in Amsterdam. Het WRR (2002) spreekt

NOORDA, 2014



hier over 'ongerichte spreiding'. Het WRR sprak over de Jaren '70 de woorden: 'de gerichte spreiding en concentratie van kantoren in de voorsteden'. Deze trend is ook in mijn figuur zichtbaar. Grotere concentraties kantoren en de clustering van kantoren op bepaalde plekken in de randen van de steden. De 'geconcentreerde decentralisatie' waarmee het WRR de jaren '80 aan duidt is ook in mijn figuur terug te zien. Echter vervolgt deze trend zich volgens mijn analyse in de jaren '90. De kantoorlocaties die dan gevormd zijn worden in een 2e en 3e orde vergroot in omvang. Dit blijft aanhouden tot aan de definitieve terugslag in de bouw van kantoren in 2009. De kantoren die daarna nog worden gebouwd zijn te vinden op relatief nieuwe locaties als de Zuidelijke IJ-oevers en de Zuidas.

Opvallend is de ontwikkeling van Hoofddorp/Schiphol, Teleport Sloterdijk en Amsterdam Zuidoost. Op deze locaties is de voorraad kantoorruimte constant gegroeid sinds de jaren '70. Dit zijn dan ook de locaties met de meeste voorraad. Voor Hoofddorp/Schiphol heeft dit waarschijnlijk te maken met de aantrekkingskracht van Schiphol. Het vliegveld zorgt voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven door haar internationale bekendheid, de grote hoeveelheid bedrijven en de goede verbinding met Amsterdam.

Teleport Sloterdijk is goed verbonden met Haarlem en de steden in het noorden van Noord-Holland. Daarnaast heeft Teleport Sloterdijk goed verbinding met het IJ en ligt het strategisch dichtbij grote bedrijventerreinen in het Noordwesten van Amsterdam. Daarnaast beschikt Teleport Sloterdijk over een goede bereikbaarheid met zowel de auto als het openbaar vervoer. Dit kunnen de redenen zij voor bedrijven om zich daar te vestigen. Voor Amsterdam Zuidoost geldt ook een goede bereikbaarheid. Daarnaast is het misschien een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven geworden door de aanwezigheid van de Arena en andere publiek trekkende gebouwen zoals de Ziggodome.

Bovenal heeft de vestiging van bedrijven op de Teleport Sloterdijk, Hoofddorp/Schiphol en Amsterdam Zuidoost te maken met ruimte en geld. Op de binnenstedelijke locaties zoals de Zuidas en het Centrum is minder ruimte voor de grootschalige bouw van kantoren zoals die op de 3 genoemde locaties wel aanwezig is. Daarnaast is de grond op de drie locaties hoogstwaarschijnlijk goedkoper, omdat ze verder aan de rand van de Amsterdam liggen. Hierdoor zijn de huur voor de gebruiker en de investering voor de ontwikkelaar lager waardoor het aantrekkelijk is om juist op deze locaties nieuwe kantoren te bouwen.

Figuur 5.3 is de abstracte verbeelding van Bijlage 1. In dit laatstgenoemde figuur is de ontwikkeling in vlekken weergegeven. Hier is met name de hoge concentratie kantoorruimte langs de ring van Amsterdam, in Hoofddorp en in Amsterdam Zuidoost aan af te leiden. De nieuw geintroduceerde bouwperiodes in tabel 5.3 zijn bepaald op basis van de hoeveelheid toegevoegde voorraad en de belangrijke economische momenten voor de kantorenmarkt, zoals het einde van de crisis in 1983, de internetbubble vanaf 1997. Het einde van de voorraadtoevoeging door de internetbubble 2002. En de crisis van 2008. (zie tabel 5.1).

Bouwperiode	Voorraad Groot Amsterdam in m2	Voorraad Amsterdam	Voorraad Perifeer	Ratio
< 1960	1.672.142	1.279.862	392.280	3,3
1960 - 1970	1.000.114	792.448	207.666	3,8
1970 - 1980	1.145.227	595.328	549.899	1,1
1980 - 1990	1.350.864	396.344	954.520	0,4
1990 - 1997	1.336.171	588.694	747.477	0,8
1997 - 2003	1.622.514	623.458	999.056	0,6
2003 - 2009	1.364.571	543.387	821.184	0,7
2009 - 2015	487.348	133.013	354.335	0,4
Totaal	**9.978.951**	**4.952.534**	**5.026.417**	**1,0**

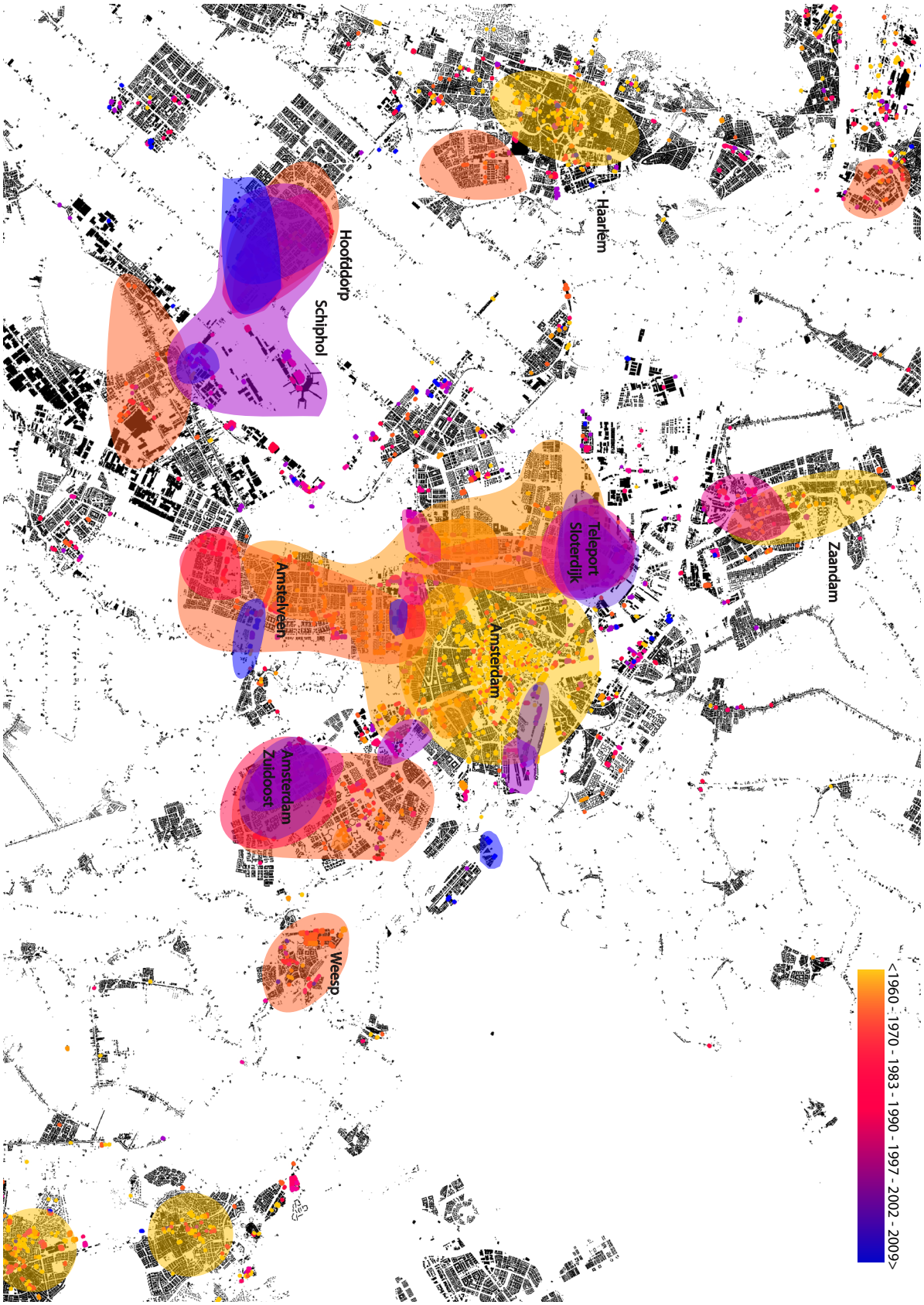
Tabel 5.1 Voorraad kantoorruimte naar bouwperiode en ratio tussen Amsterdam en perifeer

Vanuit historisch perspectief is Amsterdam een concentrisch opgebouwde stad. Daarnaast waren voor 1960 de steden en dorpen in de regio Amsterdam naar verhouding veel kleiner. Door de decentralisatie van het stedelijk weefsel onder invloed van het groeikernen beleid en het vertrek uit de steden in met name de jaren '70 heeft de regio zich echter ontwikkeld als een poly centrisch netwerk, met nieuwe kernen rondom Amsterdam.

Nog veel meer dan het stedelijk weefsel heeft de kantorenmarkt zich ontwikkeld als poly centrisch netwerk. De clustering van kantoren hebben de kantorenmarkt veranderd in een netwerk van kantoorlocaties langs snelwegen, spoorwegen en in stedelijke centra. De decentralisatie van het stedelijk weefsel kwam met name voort uit het ruimtelijk beleid en de behoefte van mensen om meer landelijk te wonen. Bij de kantorenmarkt ligt dit anders. Kantoorhoudende organisaties willen zich graag huisvesten op goed bereikbare locaties en nabij andere bedrijven. Clustering (verknoping) en een centrale rol voor de verkeersaders zijn typische kenmerken voor een poly centrische postmoderne stad (Lang, 2000).

'Ruimtegebruik voor stedelijke doeleinden blijft toenemen en de dichtheiden worden steeds lager. steeds meer grotere delen landelijk gebied gaan onderdeel uitmaken van stedelijk veld. Het morfologisch onderscheid tussen stad en platteland is vrijwel verdwijnen in het westen (m.n. rond Amsterdam). Middelgrote centra versterken hun positie verder als werkcentra/werkgemeenten ten kosten van de hoofdcentra. De hiërarchie neemt wel af, maar blijft zichtbaar nog wel aanwijzig' (Urban Nebula, 2014).

In de kaartenanalyse in bijlage 2 zien we dat het voorzieningenniveau in de historische stadscentra nog steeds het hoogst is. Nieuwe centrumvorming van kantoren in Amsterdam Zuidoost, Teleport Sloterdijk en Hoofddorp/Schiphol is gaande, maar het voorzieningen niveau en de huurprijs (figuur 6.8) zijn in het Centrum van Amsterdam nog altijd het hoogst. Hieruit blijkt dat de historische concentrische opbouw van de stadsregio nog altijd duidelijk aanwezig is. Men kan concluderen dat de huidige regio dubbel laags is. Amsterdam is een hedendaags poly centrisch netwerk van knooppunten op een historisch concentrische stad.



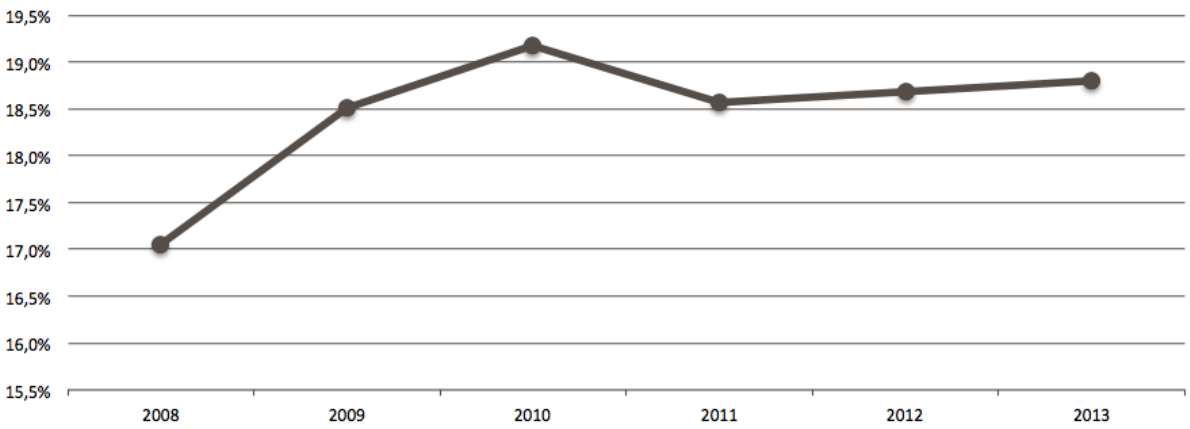
Figuur 5.3 Voorraadontwikkeling in de regio Amsterdam (eigen ill.)

5.2 MARKTDYNAMIEK IN DE REGIO AMSTERDAM

De marktdynamiek wordt geanalyseerd aan de hand van de door Geltner (2007) beschreven indicatoren: aanbod-opname ratio, leegstandpercentage en het huurprijs. Deze drie indicatoren worden zowel in wetenschappelijk onderzoek gebruikt als in marktanalyses van vastgoed gerelateerde bedrijven.

5.2.1 LEEGSTAND

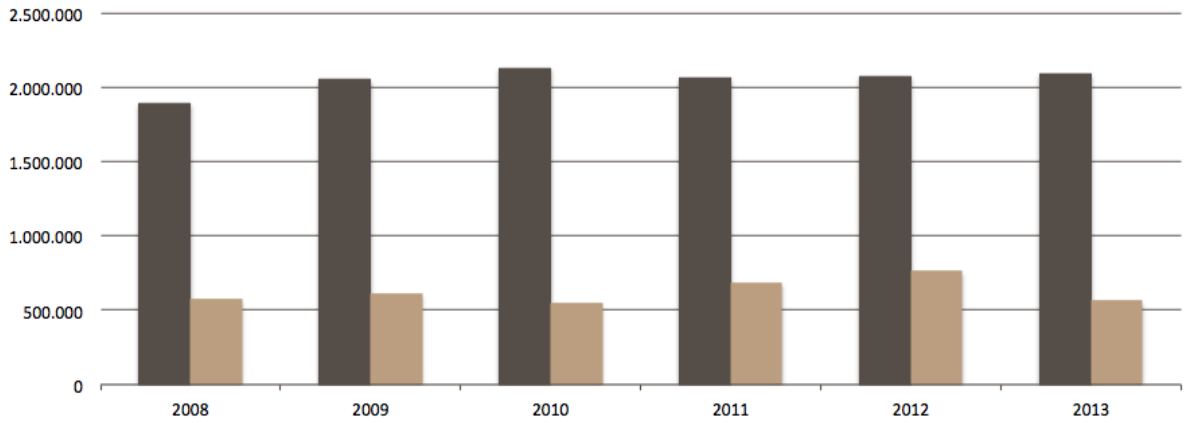
Het huidige leegstandspercentage in de regio Amsterdam is 18,67%. Dit percentage is sinds 2011 stabiel. In 2005 was het leegstandspercentage het hoogst van de afgelopen 7 jaar. Dit was een paar jaar na het knappen van de internet-bubble waardoor veel internetbedrijven krompen of failliet gingen en er veel kantoorruimte leeg kwam te staan. In 2006 trok de markt weer aan, waardoor in 2007 veel kantoorruimte weer verhuurd werd. In 2007 werd het leegstandpercentage in de regio Amsterdam daarom teruggedrongen tot onder de 18% terwijl het in 2005 nog meer dan 20% was. Door de crisis in 2008 is het leegstandpercentage weer hoger geworden. Door langzaam herstel van de economie en andere invloeden is het leegstandpercentage de laatste jaren gestagneerd. Desondanks is een leegstandpercentage nog ruim 3x keer hoger dan het leegstandpercentage van een gezonde kantorenmarkt.



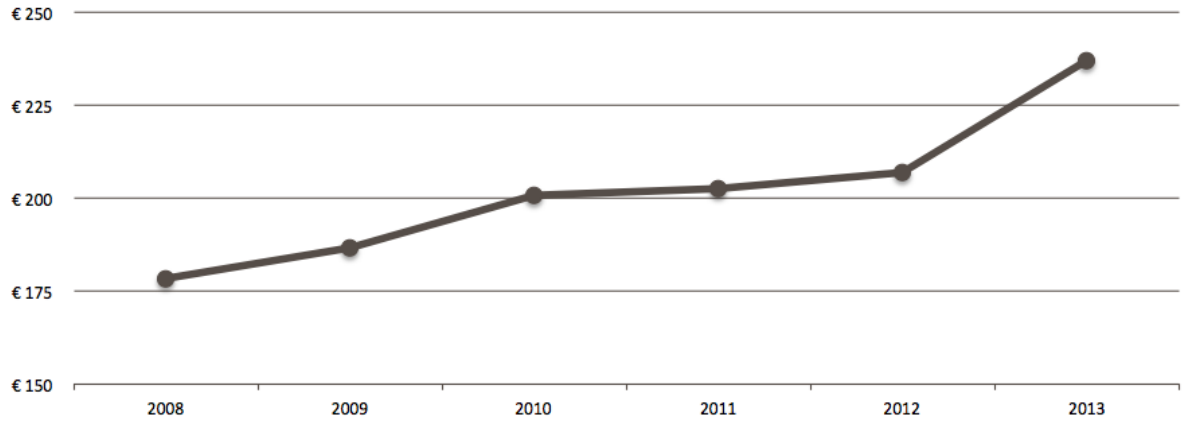
Figuur 5.4 Leegstandpercentage na de crisis in de regio Amsterdam

5.2.2 AANBOD/OPNAME-RATIO

Het aanbod-opname ratio geeft de verhouding weer tussen de hoeveelheid kantoorruimte dat in aanbod staat op een bepaald punt en hoe die in vergelijking staat met de hoeveelheid vraag (opname). Wanneer er binnen bepaalde gebieden veel beweging is van kantoorgebruikers kan het aanbodpercentage op een bepaald moment heel hoog zijn. Dit kan op zo'n moment als problematisch ervaren worden, maar als ook de gemiddelde opname hoog is in een gebied, kan dat zelfde aanbod ook snel weer verhuurd zijn. Aanbod/opname-ratio's worden over het algemeen op twee manieren weergegeven. De eerste manier is om de opname en de aanbod cijfers per jaar tegen elkaar af te zetten en de beweging over een bepaalde periode te laten zien. Deze methode wordt later in dit onderzoek toegepast. De tweede methode is de verhouding tussen het huidige aanbod af te zetten tegen de gemiddelde opname van een bepaalde periode. Aangezien opnamecijfers van jaar tot jaar erg kunnen verschillen wordt vaak de gemiddelde opname van de laatste jaren aangehouden. In onderstaande diagram, wordt het aanbod van ultimo 2012 afgezet tegen de gemiddelde opname tussen 2005 en 2012.



Figuur 5.5 Aanbod/opname-ratio na de crisis in de regio Amsterdam. Donkerbruin: aanbod, lichtbruin: opname(eigen ill.)



Figuur 5.6 Huurprijsontwikkeling na de crisis in de regio Amsterdam (eigen ill.)

Het aanbod/opname ratio geeft aan wat de verhouding is tussen vraag en aanbod. In de regio Amsterdam was 2007 een topjaar in de kantorenmarkt. In dat jaar werd het meeste kantoorruimte opgenomen van de periode 2005-2012 en was het aanbodcijfer het minst hoog. Sinds de crisis in 2008 is het aanbod kantoorruimte gegroeid en de opname gedaald. Hierdoor werd de verhouding tussen vraag en aanbod problematischer. Echter is er sinds 2011 weer in toenemende mate interesse in kantoorruimte in de regio Amsterdam. De opname was in 2012 bijna weer op het niveau van 2007 en het aanbod sinds het hoogtepunt in 2010 weer gedaald. Voor een gezonde marktverhouding staat een ratio van 1,5. De huidige verhouding is ongeveer 2,5 en dus problematisch hoog.

5.2.3 HUURPRIJS

De huurprijs per vierkante meter kantoor per jaar in de regio Amsterdam is de laatste jaren extreem gegroeid. In 2007, het laatste goede jaar in de kantorenmarkt voor de crisis in 2008 lag de gemiddelde huurprijs nog onder de €170. Het huidige gemiddelde ligt op €209, bijna 40 euro hoger. Daarmee is de huurprijs in de afgelopen 5 jaar met 23% gestegen.

5.3 KANTOORLOCATIES

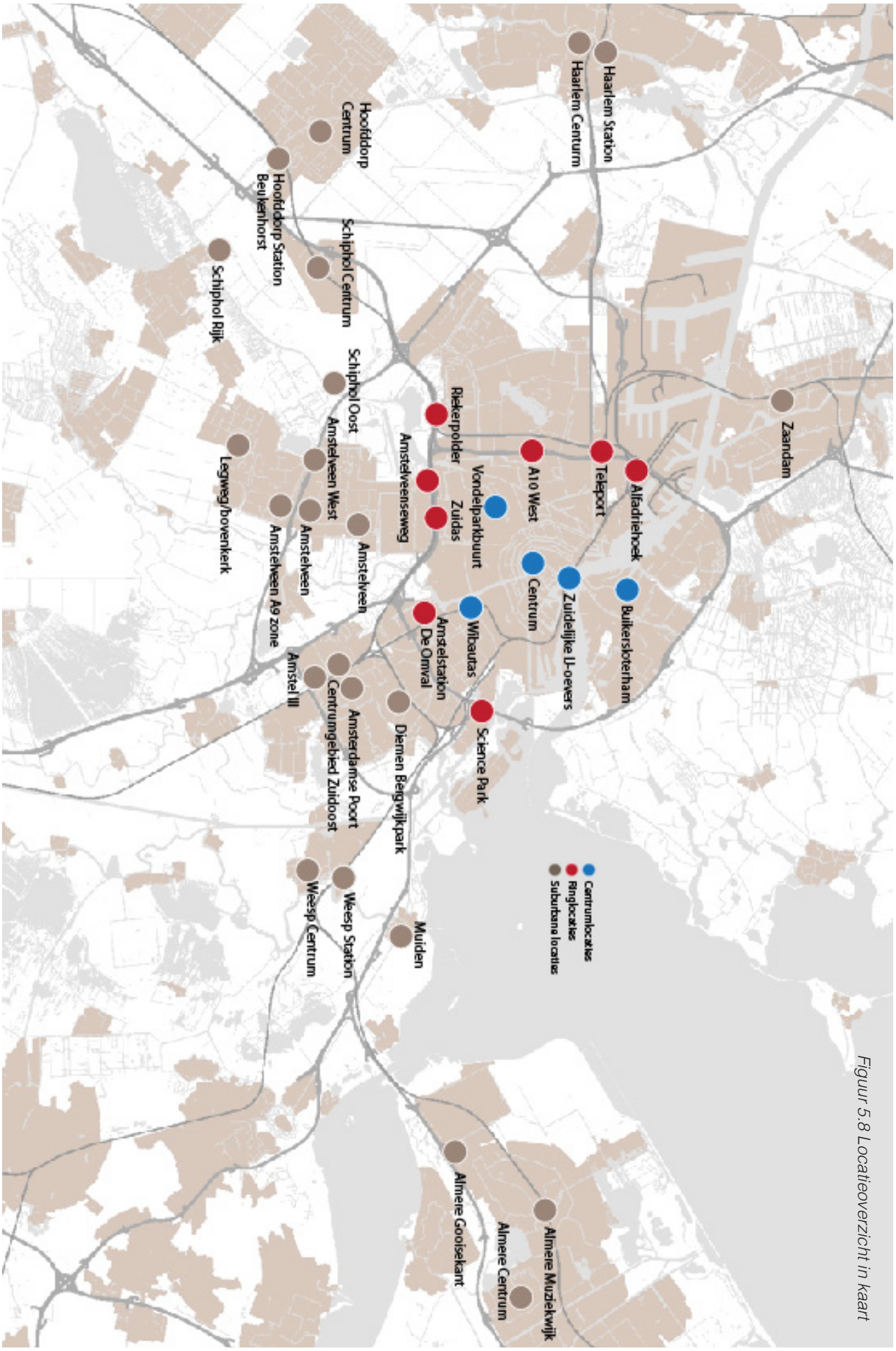
In figuur 5.7 en 5.8 staat een overzicht van alle kantoorlocaties die meegenomen zijn in dit onderzoek. Op bladzijde 62 zijn de voorraadcijfers en marktindicatoren per locatie weergegeven, evenals de gemiddelde locatiekenmerken van de kantoorgebouw adressen iop de destbetreffende locaties.

Regio Amsterdam		Indicatoren			Gemiddelden kantooradressen			
LOCATIEOVERZICHT	**Voorraad in m2**	**Aanbod %**	**A/O**	**Huurprijs €/m2/jaar**	**Afstand station m**	**Afstand Snelweg m**	**Gemiddeld Bouwjaar**	**Gemiddelde Walkscore**
CENTRUMGEBIED ZUIDOOST	110.414	23,06%	0,7	€ 178	336	918	1990	87
AMSTERDAMSE POORT	119.220	1,87%	0,2	€ 140	322	1.412	1987	85
AMSTEL III KANTORENSTROOK	490.651	35,65%	2,8	€ 152	443	482	1985	66
ZUIDELIJKE IJ-OEVERS	185.362	26,40%	1,8	€ 213	1.086	3.326	1930	87
WIBAUTAS	66.100	0,00%	0,0	€ 141	287	1.722	1954	79
VONDELPARKBUURT	100.500	12,72%	1,2	€ 292	1.196	1.920	1912	89
CENTRUM	841.178	7,52%	0,7	€ 197	487	3.038	1342	97
BUIKSLOTERHAM	21.462	0,00%	0,0	€ 124	1.185	2.403	1969	67
ZUIDAS	414.926	8,78%	0,4	€ 308	350	732	1983	73
TELEPORT	570.506	26,46%	1,9	€ 155	421	505	1990	63
SCIENCE PARK	145.943	0,62%	0,9	€ 163	2.753	1.656	1988	60
RIEKERPOLDER	212.088	15,99%	1,7	€ 195	914	718	1994	55
AMSTELVEENSEWEG	98.057	28,63%	2,2	€ 257	330	275	1994	61
ALFA DRIEHOEK	45.997	46,48%	3,6	€ 113	216	534	1996	44
A10 WEST	304.992	22,78%	1,7	€ 153	432	348	1978	76
AMSTELSTATION (1)	172.689	21,19%	1,3	€ 146	497	350	1982	68
AMSTELSTATION (2)	147.670	11,82%	0,8	€ 282	246	880	1992	79
HAARLEM STATION	37.446	24,40%	8,2	€ 130	238	2.305	1902	87
HAARLEM CENTRUM	112.440	4,68%	2,6	€ 148	770	2.407	1861	96
AMSTELVEEN ZONE A9	85.234	49,63%			466	218	1990	75
AMSTELVEEN WEST	81.023	4,49%	2,5	€ 139	1.638	1.024	1972	60
AMSTELVEEN LEGWEG BOVENKERK	130.675	4,37%	4,3	€ 158	452	2.139	1986	65
AMSTELVEEN KRONENBURG	136.645	29,57%	7,3	€ 197	526	2.176	1987	65
AMSTELVEEN CENTRUM	104.226	22,91%	3,8	€ 182	391	406	1990	74
BERGWIJKPARK DIEMEN	42.916	49,07%	3,2	€ 136	238	1.518	1986	66
ZAANDAM STATION CENTRUM	140.435	12,51%	4,2	€ 117	448	2.781	1964	86
WEESP STATION	17.488	20,84%	3,5	€ 92	4.099	2.170	1995	78
WEESP CENTRUM	12.172	5,73%			3.754	2.915	1891	88
SCHIPHOL RIJK	197.290	24,33%	2,8	€ 119	3.572	1.753	2001	43
SCHIPHOL OOST	38.433	11,11%	3,4	€ 180	3.178	675	1996	30
SCHIPHOL CENTRUM	97.647	24,53%	2,5	€ 184	649	664	1998	39
HOOFDDORP STATION	403.999	28,03%	2,6	€ 168	4.188	1.775	1997	61
HOOFDDORP CENTRUM	24.973	18,39%	6,3	€ 141	4.633	2.994	1975	90
MUIDEN	5.327	9,87%			6.257	1.020	1915	46
ALMERE CENTRUM	258.263	31,97%	9,3	€ 135			1997	86
ALMERE MUZIEKWIJK	29.894	20,37%	1,5	€ 132			1999	71
ALMERE GOOISEKANT	85.104	21,82%	1,7	€ 161			2000	46
Totalen kantoorlocaties*	6.089.385	21,44%	3,1	€ 216				
Totalen binnen en buiten kantoorlocaties	9.978.951	18,80%	3,3	€ 206				

Op bladzijde 63 staat de typering van de locaties op basis van de gemiddelden op pagina 62. Daarnaast staat de tyepring van de gemeentelijke instanties ook weergegeven. Deze wordt later gebruikt bij de vergelijking van de marktdynamiek en het planaanbod van de gemeente. De laatste kolom 'gebiedswaardering gemeente' wordt ook gebruikt. Deze 4-deling hebben de gemeenten Haarlemmermeer en Amsterdam in hun beleidsstukken opgenomen. Deze 4-deling is overgenomen van het 'convenant aanpak leegstand kantoren' (2012) en geeft een indicatie voor de groeipotentie van de locaties.

Regio Amsterdam	Typeringen					
LOCATIEOVERZICHT	**Archetype**	**Bereik**	**Functie**	**Dominante Bouwperiode**	**Typering Gemeente**	**Gebiedswaardering Gemeente**
CENTRUMGEBIED ZUIDOOST	Suburbaan	Station	Multifunctioneel	1990-1997	Centrumlocatie	Balans
AMSTERDAMSE POORT	Suburbaan	Station	Multifunctioneel	1983-1990	Centrumlocatie	Balans
AMSTEL III KANTORENSTROOK	Suburbaan	Multimodaal	Monofunctioneel	2002-2009	Knooppuntlocatie	Krimp
ZUIDELIJKE IJ-OEVERS	Centrum	Station	Multifunctioneel	2002-2009	Centrumlocatie	Groei
WIBAUTAS	Centrum	Ontoegankelijk	Multifunctioneel	1960-1970	Centrumlocatie	Krimp
VONDELPARKBUURT	Centrum	Ontoegankelijk	Multifunctioneel	<1960	Centrumlocatie	Balans
CENTRUM	Centrum	Ontoegankelijk	Multifunctioneel	<1960	Centrumlocatie	Balans
BUIKSLOTERHAM	Centrum	Ontoegankelijk	Monofunctioneel	1997-2002	Centrumlocatie	Beperkte groei
ZUIDAS	Ring	Station	Multifunctioneel	1970-1983	Toplocatie	Groei
TELEPORT	Ring	Multimodaal	Monofunctioneel	2002-2009	Knooppuntlocatie	Krimp
SCIENCE PARK	Ring	Station	Monofunctioneel	1960-1970	Snelweglocatie	Groei
RIEKERPOLDER	Ring	Snelweg	Monofunctioneel	2002-2009	Snelweglocatie	Beperkte groei
AMSTELVEENSEWEG	Ring	Snelweg	Monofunctioneel	2002-2009	Snelweglocatie	Balans
ALFA DRIEHOEK	Ring	Snelweg	Monofunctioneel	2002-2009	Snelweglocatie	Krimp
A10 WEST	Ring	Multimodaal	Multifunctioneel	1960-1970	Snelweglocatie	Krimp
AMSTELSTATION (1)	Ring	Multimodaal	Monofunctioneel	1997-2002	Knooppuntlocatie	Beperkte groei
AMSTELSTATION (2)	Ring	Multimodaal	Multifunctioneel	1970-1983	Knooppuntlocatie	Beperkte groei
HAARLEM STATION	Suburbaan	Station	Multifunctioneel	<1960	nvt	nvt
HAARLEM CENTRUM	Suburbaan	Ontoegankelijk	Multifunctioneel	<1960	nvt	nvt
AMSTELVEEN ZONE A9	Suburbaan	Snelweg	Multifunctioneel	1990-1997	nvt	nvt
AMSTELVEEN WEST	Suburbaan	Snelweg	Monofunctioneel	1970-1983	nvt	nvt
AMSTELVEEN LEGWEG BOVENKERK	Suburbaan	Ontoegankelijk	Monofunctioneel	1983-1990	nvt	nvt
AMSTELVEEN KRONENBURG	Suburbaan	Ontoegankelijk	Monofunctioneel	1970-1983	nvt	nvt
AMSTELVEEN CENTRUM	Suburbaan	Snelweg	Multifunctioneel	1983-1990	nvt	nvt
BERGWIJKPARK DIEMEN	Suburbaan	Multimodaal	Monofunctioneel	1970-1983	nvt	nvt
ZAANDAM STATION CENTRUM	Suburbaan	Station	Multifunctioneel	1990-1997	nvt	nvt
WEESP STATION	Suburbaan	Station	Multifunctioneel	1990-1997	nvt	nvt
WEESP CENTRUM	Suburbaan	Ontoegankelijk	Multifunctioneel	<1960	nvt	nvt
SCHIPHOL RIJK	Suburbaan	Ontoegankelijk	Monofunctioneel	1997-2002	Snelweglocatie	Groei
SCHIPHOL OOST	Suburbaan	Snelweg	Monofunctioneel	2002-2009	Knooppuntlocatie	Groei
SCHIPHOL CENTRUM	Suburbaan	Multimodaal	Monofunctioneel	1997-2002	Toplocatie	Groei
HOOFDDORP STATION	Suburbaan	Station	Monofunctioneel	1997-2002	Knooppuntlocatie	Groei
HOOFDDORP CENTRUM	Suburbaan	Ontoegankelijk	Multifunctioneel	1983-1990	nvt	nvt
MUIDEN	Suburbaan	Snelweg	Monofunctioneel	1970-1983	nvt	nvt
ALMERE CENTRUM	Suburbaan	Station	Multifunctioneel	1983-1990	nvt	nvt
ALMERE MUZIEKWIJK	Suburbaan	Station	Multifunctioneel	2002-2009	nvt	nvt
ALMERE GOOISEKANT	Suburbaan	Snelweg	Monofunctioneel	1997-2002	nvt	nvt

Figuur 5.7 Locatieoverzicht



Figuur 5.8 Locatieoverzicht in kaart

5.4 BESTAANDE KANTOORLOCATIETYPEN

< TYPEN KANTOORLOCATIES OP BASIS VAN KENMERKEN >

LOCATIE AANTALLEN	TOTAAL	< ARCHETYPEN LOCATIES > Centrum	Ring	Suburbaan
Historisch	5	2	0	3
Hedendaags	32	3	9	20
<1960	5	2	0	3
1960-1970	3	1	2	0
1970-1983	6	0	2	4
1983-1990	5	0	0	5
1990-1997	4	0	0	4
1997-2002	6	1	1	4
2002-2009	8	1	4	3
2009-2014	0	0	0	0
Monofunctioneel	19	1	7	11
Multifunctioneel	18	4	2	12
Car Dependent	6	0	1	5
Somewhat Walkable	13	1	5	7
Very Walkable	15	3	3	9
Walkers Paradise	3	1	0	2
Multimodaal	7	0	4	3
Station	11	1	2	8
Snelweg	9	0	3	6
Ontoegankelijk	10	4	0	6
<1000m vanaf Station & Snelweg	12	0	7	5
<1000m vanaf Station & >1000m vanaf Snelweg	9	2	0	7
>1000m vanaf Station & <1000m vanaf Snelweg	1	0	0	1
>1000m vanaf Station & Snelweg	11	3	1	7
Knooppuntlocatie	5			
Toplocatie	2			
		Centrum	Ring	Suburbaan
Totaal		5	9	23

Figuur 5.9 Locatietypen aantallen

In figuur 5.9 is de aanwezigheid van locatietypen in de regio Amsterdam weergegeven in aantallen locaties per type. Van de 37 locatietypen in de regio Ansterdam die on derzocht azijn in dit onderzoek zijn 5 Centrumlocaties, 9 Ringlocaties en 23 Suburbane locaties.

Met name de verdeling tussen Multifucntionele kantoorlocaties en monofucntionel kantoorlocaties is opvallend. Deze zijn bijna gelijk verdeeld (18 om 19). Centrumlocaties zijn overwegend multifucntioneel, behalve Buiksloterham. Dat wil zeggen dat de gemiddelde Walkscore daar onder de 70 is. Van de Ringlocaties is maarliefst 7 van de 9 locaties monofunctioneel. In de suburbane gebieden zijn 11 monofucntionele en 12 multifunctionele locaties. Opvallend is de vele monofunctionele kantoorlocaties op de Ring. Het voorzieningenniveau op de Ring van Amsterdam is dus slecht. De meeste locaties zijn gemiddeld 'very walkable' volgens de Google Walkscore. Locaties met het slechtste voorzieningenniveau (car depent label Google Walkscore) zijn vooral te vinden in het suburbane gebied (5 uit 6). Ook de riglocatie Alfa driehoek heeft een heel slecht voorzieningenniveau.

De typering van bouwperiodes zijn bepaald door de periode waarin het grootste metrage kantoorruimte is gebouwd op een locatie. Geen van alle locaties heeft een dominante bouwperiode 2009-2014. Terwijl de meeste locaties een dominante bouwperiode 2002-2009 heeft. Opvallend is het feit dat twee Centrumlocaties een dominante bouwperiode van na 1997 heeft.

De typeringen aan de hand van bereikbaarheid zijn bijna gelijkmatig verdeeld. De Centrumlocaties zijn overwegend 'ontoegankelijk' wat betekend dat ze niet gelegen zijn bij een station en niet bij een snelweg. Maarliefst 4 van de 9 Ringlocaties zijn multimodaal en 6 van de 9 hebben beschikking over een station. Dit is postief voor de aantrekkelijkheid van de Ringlocaties.

5.5 LOCATIETYPEN EN MARKTDYNAMIEK

Op pagina 76 t/m 79 zijn de metrages en de markdtynamiek naar typen locaties weergegeven aan de hand van de 3 marktindicatoren. De overzichten geven op drie verschillende vormen van informatie:

1. De marktdynamiek per locatietype en in matrixvorm. Dat wil zeggen dat de balengrijkste typen (Archetypen Centrum, Ring, Suburbaan) worden gecombineerd met de andere typen.

Figuur 5.10 Locatietypen voorraad

vierkante meter v.v.o.		< ARCHETYPEN LOCATIES >		
VOORRAAD	**TOTAAL**	**Centrum**	**Ring**	**Suburbaan**
Historisch	1.103.736	941.678	0	162.058
Hedendaags	5.170.765	272.924	2.297.984	2.599.857
<1960	1.103.736	941.678	0	162.058
1960-1970	517.035	66.100	450.935	0
1970-1983	865.953	0	600.042	265.911
1983-1990	637.357	0	0	637.357
1990-1997	353.571	0	0	353.571
1997-2002	1.125.861	21.462	320.359	784.040
2002-2009	1.670.988	185.362	926.648	558.978
2009-2014	0	0	0	0
Monofunctioneel	3.309.238	21.462	1.578.066	1.709.710
Multifunctioneel	2.965.263	1.193.140	719.918	1.052.205
Car Dependent	469.798	0	45.997	423.801
Somewhat Walkable	2.684.218	21.462	1.346.953	1.315.803
Very Walkable	2.141.894	351.962	905.034	884.898
Walkers Paradise	978.591	841.178	0	137.413
Multimodaal	2.012.187	0	1.380.973	631.214
Station	1.863.390	185.362	560.869	1.117.159
Snelweg	755.489	0	356.142	399.347
Ontoegankelijk	1.643.435	1.029.240	0	614.195
<1000m vanaf Station & Snelweg	2.855.097	0	1.966.925	888.172
<1000m vanaf Station & >1000m vanaf Snelweg	1.627.055	907.278	0	719.777
>1000m vanaf Station & <1000m vanaf Snelweg	38.433	0	0	38.433
>1000m vanaf Station & Snelweg	1.195.539	307.324	145.943	742.272
Knooppuntlocatie	1.823.948			
Toplocatie	512.573			
		Centrum	Ring	Suburbaan
Totaal		1.214.602	2.297.984	2.761.915

< TYPEN KANTOORLOCATIES OP BASIS VAN KENMERKEN >

2. De achtergrondkleur in de cellen geven visueel de hoogte van de waarden aan in verhouding tot de andere locatie typen. Hoe donkerder hoe hoger de waarde.

3. De aanwezigheid van bepaalde locatietypen is af te lezen door de aanwezigheid van lege cellen. Lege cellen betekenen dat het desbetreffende locatietype niet bestaat.

Figuur 5.11 Locatietypen en aanbod

2013		< ARCHETYPEN LOCATIES >		
AANBOD %	**TOTAAL**	**Centrum**	**Ring**	**Suburbaan**
Historisch	9,17%	8,97%		10,35%
Hedendaags	23,78%	19,93%	19,11%	28,32%
<1960	9,17%	8,97%		10,35%
1960-1970	15,13%	0,00%	17,34%	
1970-1983	15,34%		9,98%	27,42%
1983-1990	20,74%			20,74%
1990-1997	27,96%			27,96%
1997-2002	23,72%	0,00%	12,69%	28,88%
2002-2009	31,15%	29,34%	28,09%	36,82%
2009-2014				
Monofunctioneel	24,96%	0,00%	20,37%	29,52%
Multifunctioneel	17,02%	11,64%	16,35%	23,59%
Car Dependent	27,60%		51,64%	24,99%
Somewhat Walkable	25,48%	0,00%	20,66%	30,82%
Very Walkable	20,37%	19,49%	15,15%	26,05%
Walkers Paradise	8,30%	8,35%		7,97%
Multimodaal	27,30%		22,08%	38,71%
Station	20,65%	29,34%	7,40%	25,85%
Snelweg	25,96%		26,01%	25,92%
Ontoegankelijk	12,22%	8,21%		18,94%
<1000m vanaf Station & Snelweg	25,97%		21,29%	36,34%
<1000m vanaf Station & >1000m vanaf Snelweg	11,24%	7,74%		15,65%
>1000m vanaf Station & <1000m vanaf Snelweg	12,35%			12,35%
>1000m vanaf Station & Snelweg	22,02%	22,32%	0,69%	26,10%
Knooppuntlocatie	29,24%			
Toplocatie	13,09%			
		Centrum	Ring	Suburbaan
Totaal		11,43%	19,11%	27,26%

< TYPEN KANTOORLOCATIES OP BASIS VAN KENMERKEN >

Aanbod 2013 / Gemiddelde opname 2008-2013

< ARCHETYPEN LOCATIES >

< TYPEN KANTOORLOCATIES OP BASIS VAN KENMERKEN >

AANBOD/OPNAME	TOTAAL	Centrum	Ring	Suburbaan
Historisch	1,6	1,4		4,9
Hedendaags	3,2	3,2	2,6	3,8
<1960	1,6	1,4		4,9
1960-1970	4,4	0,0	5,4	
1970-1983	1,4		0,8	4,8
1983-1990	6,1			6,1
1990-1997	3,5			3,5
1997-2002	2,6	0,0	2,8	2,6
2002-2009	4,5	4,4	4,3	5,0
2009-2014				
Monofunctioneel	3,6	0,0	3,7	3,5
Multifunctioneel	2,4	1,8	1,4	4,6
Car Dependent	3,2		10,2	2,8
Somewhat Walkable	3,8	0,0	3,7	3,8
Very Walkable	2,7	3,4	1,5	4,7
Walkers Paradise	1,4	1,3		3,6
Multimodaal	4,1		4,0	4,3
Station	2,2	4,4	0,6	3,1
Snelweg	4,9		4,0	6,0
Ontoegankelijk	2,1	1,3		3,9
<1000m vanaf Station & Snelweg	3,1		2,7	4,1
<1000m vanaf Station & >1000m vanaf Snelweg	2,0	1,2		3,6
>1000m vanaf Station & <1000m vanaf Snelweg	3,4			3,4
>1000m vanaf Station & Snelweg	2,9	3,9	0,9	2,7
Knooppuntlocatie	3,8			
Toplocatie	0,9			
		Centrum	Ring	Suburbaan
Totaal		1,8	2,6	3,8

Figuur 5.12 Locatietypen en aanbod/opname ratio

Gemiddelde huuprijs 2008-2013 in € per m2

< ARCHETYPEN LOCATIES >

< TYPEN KANTOORLOCATIES OP BASIS VAN KENMERKEN >

HUURPRIJS	TOTAAL	Centrum	Ring	Suburbaan
Historisch	€ 213	€ 217		€ 140
Hedendaags	€ 187	€ 187	€ 209	€ 157
<1960	€ 213	€ 217		€ 140
1960-1970	€ 151	€ 141	€ 153	
1970-1983	€ 293		€ 305	€ 172
1983-1990	€ 152			€ 152
1990-1997	€ 167			€ 167
1997-2002	€ 153	€ 124	€ 146	€ 159
2002-2009	€ 168	€ 213	€ 169	€ 151
2009-2014				
Monofunctioneel	€ 165	€ 124	€ 174	€ 157
Multifunctioneel	€ 213	€ 213	€ 244	€ 156
Car Dependent	€ 143		€ 113	€ 155
Somewhat Walkable	€ 162	€ 124	€ 169	€ 156
Very Walkable	€ 227	€ 245	€ 247	€ 160
Walkers Paradise	€ 195	€ 197		€ 146
Multimodaal	€ 160		€ 162	€ 154
Station	€ 229	€ 213	€ 306	€ 158
Snelweg	€ 180		€ 189	€ 166
Ontoegankelijk	€ 204	€ 211		€ 150
<1000m vanaf Station & Snelweg	€ 194		€ 206	€ 163
<1000m vanaf Station & >1000m vanaf Snelweg	€ 186	€ 194		€ 148
>1000m vanaf Station & <1000m vanaf Snelweg	€ 180			€ 180
>1000m vanaf Station & Snelweg	€ 214	€ 251	€ 163	€ 151
Knooppuntlocatie	€ 155			
Toplocatie	€ 302			
		Centrum	Ring	Suburbaan
Totaal		€ 211	€ 209	€ 156

Figuur 5.13 Locatietypen en huurprijs

5.6 GEOGRAFISCHE VERSCHILLEN

5.6.1 MARKTDYNAMIEK EN ARCHETYPEN

Het aanbodpercentage is een goede indicatie voor de problematiek in kantorenmarkten. Op dit moment staat meer dan een derde (35,64%) van de totale hoeveelheid kantoorruimte in Amsterdam Zuidoost & Diemen leeg. Volgens de cijfers komt dit neer op 302.903 vierkante meter kantoorruimte die op dit moment niet gebruikt wordt. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. De grote hoeveelheid leegstand in dit gebied is niet eenduidig te verklaren. Dit kan liggen aan hoge huurprijzen, ruimtelijke kenmerken, de leeftijd van de gebouwen of andere invloeden.

De Centrumlocaties (van Amsterdam) hebben samen het laagste leegstandspercentage, te weten 11,4%. Dit is 2,1% lager dan het landelijk gemiddelde. De Centrumlocaties worden gevolgd door de Ringlocaties (19,1%) en de periferie (27,3%). De leegstandsproblematiek lijkt daarmee in relatie te staan met de geografische ligging van de kantoorlocaties. Vanuit het Centrum wordt het leegstandpercentage gemiddeld hoger naar buiten toe. Binnen de periferie zijn wel grote verschillen. Zowel Haarlem, Amstelveen als Muiden & Weesp hebben lagere percentages dan gemiddeld in de periferie. Met name laatstgenoemde locatie doet het goed in relatie tot de huidige problematiek in de kantorenmarkt. Het leegstandspercentage in Muiden & Weesp is bijna twee keer zo laag als het landelijk gemiddelde (7,55% onder het landelijk gemiddelde). De leegstand in Amsterdam Zuidoost & Diemen en Hoofddorp & Schiphol is hoger dan gemiddeld in de periferie. Met name op eerstgenoemde locatie is de problematiek groot (35,64% leegstand).

Het aanbod-opname ratio geeft de verhouding weer tussen de hoeveelheid kantoorruimte dat in aanbod staat op een bepaald punt en hoe die in vergelijking staat met de hoeveelheid vraag (opname). Wanneer er binnen bepaalde gebieden veel beweging is van kantoorgebruikers kan het aanbodpercentage op een bepaald moment heel hoog zijn. Dit kan op zo'n moment als problematisch ervaren worden, maar als ook de gemiddelde opname hoog is in een gebied, kan dat zelfde aanbod ook snel weer verhuurd zijn. Aanbod/opname-ratio's worden over het algemeen op twee manieren weergegeven. De eerste manier is om de opname en de aanbod cijfers per jaar tegen elkaar af te zetten en de beweging over een bepaalde periode te laten zien. Deze methode wordt later in dit onderzoek toegepast. De tweede methode is de verhouding tussen het huidige aanbod af te zetten tegen de gemiddelde opname van een bepaalde periode. Aangezien opnamecijfers van jaar tot jaar erg kunnen verschillen wordt vaak de gemiddelde opname van de laatste jaren aangehouden. In onderstaande diagram, wordt het aanbod van ultimo 2012 afgezet tegen de gemiddelde opname tussen 2005 en 2012.

De regionale verschillen aan de hand van de drie archetypen kantoorlocaties laat ook bij het aanbod/opname-ratio de verwachte resultaten zien. De Centrumlocaties (van Amsterdam) scoren het laagste ratio (1,8). Dit betekend dat gezien de gemiddelde opname het huidige aanbod kantoorruimte op deze centrumlocaties in theorie binnen 1,9 jaar weer verhuurd is. De Centrumlocaties worden net als bij het leegstandpercentage achtereenvolgens gevolgd door de Ringlocaties (2,6) en de Periferie (3,8). De ratio op Ringlocaties is net als het leegstandpercentage nagenoeg gelijk met het regionaal gemiddelde. In de perifere gebieden Muiden & Weesp en Amstelveen lijkt de verhouding tussen vraag en aanbod het meest uit zijn verband geraakt. Daar duurt het theoretisch 6,1 jaren voordat het huidige aanbod kantoorruimte weer verhuurd is.

De verschillen in huurprijs per vierkante meter v.v.o. per jaar zijn minder groot. Toch is ook daar de verdeling zoals verwacht. Gemiddeld wordt op Centrumlocaties 211 euro betaald, op Ringlocaties 209 en in de periferie 156. Met name het verschil tussen Ringlocaties en Perifere locaties is groot (33% hoger). Lager dan het verschil tussen Centrumlocaties en Ringlocaties (1%). Hier blijkt dat het verschil tussen huurprijzen in Amsterdam en daar buiten

groot is. De verschillen binnen de periferie zijn ook minder groot. Op alle perifere locaties die in het diagram is de huurprijs lager dan de Ring en het Centrum van Amsterdam. Met name in Muiden & Weesp en Haarlem is de huurprijs laag. De opvallende waarde bij Muiden & Weesp kan het gevolg zijn van een gebrek aan data.

5.6.2 CENTRUMLOCATIES

Centrumlocaties zijn populair onder kantoorgebruikers. De leegstand op deze locaties is over het algemeen laag, echter zijn de Zuidelijke IJ-oevers in Amsterdam een bijzondere uitzondering. De Zuidelijke IJ-oevers zijn pas vanaf de jaren ’90 her ontwikkeld, nadat deze niet meer gebruikt werden voor industrie en havenactiviteiten. De leegstand hoge leegstand op de Zuidelijke IJ-oevers is vanuit de analyse in dit rapport niet direct te verklaren. De zuidelijke IJ-oevers is één van de weinige locaties waar na de crisis van 2008 nog nieuwe kantoorruimte gebouwd is. De mogelijk oorzaak van de hoge leegstand is eventueel te verklaren door deze nieuwe ontwikkeling, terwijl de vraag naar kantoorruimte inmiddels was teruggedrongen. Hierdoor is de ruimte leeg blijven staan.

De rest van de Centrumlocaties in Amsterdam kampt met weinig leegstand. De Wibautas in het speciaal. De 4,52% leegstand op die locatie kan gezien worden als frictieleegstand. Dit is een positieve uitzondering in de huidige kantorenmarkt, waar het landelijk gemiddelde (15,7%) ruim drie keer hoger is. De overige locaties in het Centrum fluctueren rond de 10% leegstand. Dit is gezien de gemiddelde leegstand in de regio Amsterdam (22,06%) en het landelijk gemiddelde erg weinig. Toch is 10% leegstand ongeveer 5% meer dan in een gezonde markt, dus ook op deze locaties zal de problematiek verminderd moeten worden.

De eerder genoemde ontwikkeling op de Zuidelijk IJ-oevers kunnen door de verhouding tussen de opname en het huidige aanbod worden verklaard. Het ratio op de IJ-oevers is met 3,3 veel minder hoog in verhouding tot de andere Centrumlocaties dan het leegstandpercentage. Hieruit blijkt dat het huidige leegstaande aanbod op de Zuidelijke IJ-oevers gezien de gemiddelde opname, minder ernstig is dan het lijkt. Bij een gelijk blijvende opname zal de kantoorruimte daar over allemaal drie jaar verhuurd zijn. Aangezien het waarschijnlijk om relatief nieuwe gebouwen gaat zal tevens de interesse in deze kantoorruimte hoger zijn dan gemiddeld. Op de andere locaties en met name het Centrum (de grachtengordel) en de Wibautas is de verhouding tussen het huidige aanbod en de gemiddeld opname van de afgelopen jaren erg goed in balans. Voor een gezonde aanbod/opname verhouding wordt vaak 1,5 aangenomen. Zowel het Centrum als de Wibautas liggen hier onder. Hieruit blijkt dat deze locaties erg goed in de markt liggen.

Ondanks de uitstekende marktpositie van de Wibautas ligt de huurprijs hier niet hoog. Dit is misschien ook wel juist de reden dat de kantoorruimte op deze locatie bijna volledig verhuurd is. Terwijl het regionaal gemiddelde op €192 huurprijs ligt en in op Centrumlocaties zelfs gemiddeld €211 wordt betaald is de gemiddelde huurprijs op de Wibautas €141. De huurprijs is de Vondelparkbuurt ligt met €292 het hoogst van de Centrumlocaties. Dit is mogelijk te verklaren door de aanwezigheid van het Vondelpark en de historische waarde van de oude gebouwen.

5.6.3 RINGLOCATIES

Op Ringlocaties is de problematiek gemiddeld groter dan op Centrumlocaties, echter zijn ook hier verschillen te zien. De locaties in het Noordwesten van Amsterdam doen het slecht, Teleport-Sloterdijk, de Alfadriehoek en de A10 West hebben allen een verstoorde verhouding tussen aanbod en opname. De andere locaties hebben een uitstekende verhouding tussen vraag en aanbod. Met name de Zuidas wordt naar verhouding veel kantoorruimte opgenomen. Ondanks dat de leegstand hier bijna net zo hoog is als het landelijk gemiddelde (15,37%) is de verhouding tussen aanbod en opname goed en tevens de huurprijs hoog. Hieruit blijkt dat dit een succesvolle locatie is.

De leegstandsproblematiek op Teleport-Sloterdijk is zorgwekkend. Maar liefst 39% van de kantoorruimte staat daar leeg. Dit is bijna twee keer zo hoog als het regionaal gemiddelde (22%) en tevens de locatie met het hoogste leegstandpercentage van de Gemeente Amsterdam. De locatie is zowel met de Auto als met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar, dit kan dus niet de oorzaak zijn van de hoge problematiek. Het lage voorzieningen niveau kan wel een reden zijn. Teleport-Sloterdijk is een monofunctionele kantoorlocatie.

De marktverhoudingen tussen aanbod en opname op Ringlocaties zijn erg verschillend. De locaties Riekerpolder, Amstelveenseweg, Amstel station De Omval en de Zuidas hebben een marktverhouding dichtbij de gezonde verhouding van 1,5. Met name de Zuidas is opname in verhouding tot het aanbod. Hier is het aanbod/opname ratio 1,0. Alfa driehoek en de A10 West hebben een slechtere verhouding. Hier duurt het gemiddeld 4,5 jaar voordat het huidige aanbod is opgenomen gezien de gemiddelde opname tussen 2005 en 2012.

Teleport Sloterdijk is duidelijk de slechts presterende kantoorlocatie aan de Ring van Amsterdam. Naast de hoge leegstand is de verhouding tussen aanbod en opname 6,9. Dit is 4,6 keer zoveel als de verhouding van een gezonde kantorenmarkt. De huurprijs op de Zuidas in Amsterdam is gemiddeld het hoogst van alle kantoorlocaties en dus ook van de Ringlocaties. Hier wordt een gemiddelde huurprijs van €308 betaald. Dit is 2,7 keer zoveel als op de Alfa Driehoek, wat eveneens een kantoorlocatie op de Ring van Amsterdam is. De verschillen binnen de Ringlocaties zijn dus erg groot. De huurprijs op Teleport Sloterdijk behoord tot één van de laagste. Dit is waarschijnlijk het gevolg van het hoge leegstandpercentage. De grote hoeveelheid kantoorruimte in aanbod dwingt gebouweigenaren om de huurprijs te verlagen.

5.6.4 DYNAMIEK EN LOCATIETYPEN OP BASIS VAN BEREIKBAARHEID

De typering van kantoorlocaties in de regio Amsterdam aan de hand van bereikbaarheid levert opvallende markt dynamiek resultaten op. Onder andere Jennen & Kok (2011) en Weterings, A. et al (2009) constateerden dat de aanwezigheid van een station of bereikbaarheid in het algemeen een positieve invloed heeft op de huurprijs van kantoren. Op locatieniveau is het in de regio Amsterdam niet zo. Multimodale kantoorlocaties die zowel bij een station als aan de snelweg liggen bevatten de hoogste aanbodpercantage (27%). Terwijl ontoegankelijke locaties het minste aanbod bevatten in de vergelijking (12%). Ook in de verhouding tussen aanbod en opname doen multimodale kantoorlocaties het slecht. Het ratio van 4,1 op multimodale kantoorlocaties tegenover een ratio van 2,1 op ontoegankelijke kantoorlocaties geeft aan dat de aanwezigheid van een station en snelweg in de regio Amsterdam niet per definitie van positieve invloed is op het succes van kantoorlocaties. Op snelweglocaties is de verhouding tussen aanbod en opname het slechtst en op stationslocaties het beste. Bereikbaarheid met de trein is dus belangrijker voor het succes van kantoorlocaties dan bereikbaarheid met de auto.

De huurprijs op kantoorlocaties met een station is het hoogst in de regio Amsterdam. De huurprijs van €229 op deze locaties is bijna 50% hoger dan op multimodale kantoorlocaties. Snelweglocaties en ontoegankelijke kantoorlocaties zitten hier tussenin.

De verklaring voor de verschillen in dynamiek naar vormen van bereikbaarheid zijn tweedelig. Ten eerste zijn de ontoegankelijke kantoorlocaties veelal Centrumlocaties. Deze Centrumlocaties hebben, zoals we in de analyse van de marktdynamiek op archetypen zagen een betere marktdynamiek dan andere locaties. Centrumlocaties zijn populair door de historische panden, wat volgens onderzoek van Weterings et. Al. (2009) een positieve invloed heeft op onder andere de huurprijs van kantoren. Maar ook door het hoge voorzieningenniveau.

Een tweede verklaring voor de slechte marktdynamiek op multimodale kantoorlocaties zijn de kantoorlocaties Teleport Sloterdijk en Amstel III kantorenstrook. De reden van de hoge leegstand, slechte marktverhouding en lage huurprijs is naar alle waarschijnlijkheid het lage voorzieningenniveau. Voorzieningenniveau is significant gerelateerd aan leegstand (Remøy, 2010). Uit de berekening van de walkscores blijkt dat de gemiddelde walkscore op deze locatie blijkt dat de gemiddelde Walkscore op Teleport Sloterdijk 63 is en op Amstel III kantorenstrook 66. Deze beide kantoorlocaties zijn monofunctionele kantoorlocaties. Desondanks is de voorraad kantoorruimte hier groot waardoor ze zwaar wegen in de berekening van de markt indicatoren. Deze locaties hebben dus grote invloed op de negatieve resultaten van de multimodale kantoorlocaties.

5.6.5 DYNAMIEK EN LOCATIETYPEN OP VOORZIENINGENNIVEAU

Zoals eerder al werd aangegeven in de vorige paragraaf heeft voorzieningenniveau significante relatie met leegstand. In de analyse naar Monofunctionele en Multifunctionele kantoorlocaties is dit terug te zien. Monofunctionele kantoorlocaties hebben 1,5 keer zoveel leegstand (25%) dan Multifunctionele kantoorlocaties (17%). Ook is de huurprijs hoger op multifunctionele kantoorlocaties. Huurders zijn bereid meer te betalen op locaties met een hoog voorzieningenniveau. De marktverhouding tussen aanbod en opname is op basis van voorzieningenniveau ook beter op multimfucntionele locaties (2,4 tegenover 3,6).

5.6.6 DYNAMIEK EN LOCATIETYPEN OP BASIS VAN BOUWPERIODE

Aan de hand van bouwperiode zien we de positieve invloed van historische gebouwen op de huurprijs, zoals Weterings et. Al. (2009) constateerde terug. Gemiddelde is de huurprijs op historische kantoorlocaties hoger op historische locaties dan hedendaagse locaties.

De dominante bowuperiode en de martdynamiek hebben sterek met elkaar te maken. Hoe jonger de locatie, hoe hoger het aanbod percantage. Met uitzonderig van 1 bouwperiode, namelijk die van 1997-2002. Naast de positieve invloed van historische waarde van gebouwen heeft ook het voorzieningenniveau invloed op het succes van deze locaties. De historische locaties zijn namelijk alleen gelegen in de stedelijke centra van Amsterdam en Haarlem waar het voorzieningen niveau hoog is.

5.7 TERUGKOPPELING OP TYPOLOGIEN

In figuur 5.14 staan de typen en de markdtindicatoren nogmaals opgesomd en vergeleken met bestaande theoriën/typologiën van Van den Hoek (2007), JLL (2013), DTZ Zadelhoff (2014) en de gemeente.

5.7.1 TYPEN OP BASIS VAN BOUWPERIODE

Van den Hoek stelt dat het aanbod/leegstand op nieuwere locaties hoger is. Volgens van den Hoek (2007) loopt de leegstand op vanaf Historische locaties van pre 1900 tot de kantorenparken van omstreeks 1980. De 'all-inclusive milieus' van omstreeks het jaar 2000 hebben alleen aanloopleegstand volgens van den Hoek (2007).

In de typologie in dit hoofdstuk is ervoor gekozen om de locaties te typeren naar de dominante bouwperiode. Dat wil zeggen de bouwperiode waarin het meeste kantoorvoorraad is toegevoegd op een locatie. Uit de analyse blijkt dat het leegstandpercentage inderdaad slechter wordt naarmate de dominante bouwperiode later is. De conclusie van Van den Hoek is op dat gebied juist, ook in de huidige conjunctuur. Echter geldt niet dat de locaties van omstreeks 2000 en daarna alleen met aanloopleegstand kampen in de huidige conjunctuur. Locaties met een dominante bouwperiode van 2002-2009 hebben het hoogste leegstandpercentages van de locatietypen naar bouwperiode. Voor aanbod/opname-ratio en huurprijsniveua geldt niet dat de dynamiek slechter wordt naarmate de dominante bouwperiode later is.

5.7.2 TYPOLOGIE JLL

JLL heeft hun typologie ook aan markdtynamiek gekoppeld. Zij gebruiken hun typologie om belangrijke verschillen in de markt te verbeelden. JLL maakt gebruik van zes typen: Grootstedelijk Centraalstation, Grootstedelijk Centrummilieu, Ring Monofunctioneel, Ring Multifucntioneel, Suburbaan Station/Centrum en Suburbaan Monofunctioneel.

De segmentatie tussen Centrum Centraal station en overige centrummileus geeft inderdaad duidelijke verschillen weer. Het aanbodpercentage is ruim drie keer zo hoog op de Centrum station locatie in Amsterdam dan op de overige centrumlocaties. Evenals het aanbod/opname ratio.

De segmentatie tussen Multifucntionele Ringlocaties en Monofucntionele Ringlocaties is ook goed om verschillen te duiden. De dynamiek is duidelijk verschillend. Met name te zien aan het aanbod-opname-ratio (1,4 en 3,7).

De Suburbaan monofunctionele en Suburbaan stationslocaties verschillen niet veel van elkaar. De dynamiek is bijna niet verschilllend zoals te zien is in het overzicht. Suburbane locaties zijn beter te segmenteren door het onderscheid in historisch en hedendaagse locaties. Hierin zijn de verschillen nameleijk wel duidelijk aanwezig.

Binnen de typologie van JLL is ook de verdeling tussen Centrum, Ring en Suburbane locaties aanwezig. Deze verschillen komen echter minder goed in hun analyse naar voren aangezien ze deze archetypen weer onderverdelen.

5.7.3 DYNAMIEK-KETEN DTZ ZADELHOFF

Volgens de dynamiek-keten van DTZ Zadelhoff (2014) waaiert de vraag naar kantoorruimte vanuit de toplocaties in kernsteden uit naar de sucenudaire locaties in kernsteden en perifere locaties. Deze theorie kunnen we duidelijk terugzien in de verschillen in markt dynamiek op Centrum, Ring en Suburbane locaties, zoals eerder beschreven. De theorie over een uitwaaierende vraag en de populariteit van kantoorlocaties in de kernsteden kan aan de hand van de analyse naar de regio Amsterdam bevestigt worden.

5.7.4 GEMEENTELIJKE TYPEN

De gemeente onderscheidt vier typen kantoorlocaties. Dit zijn Knooppuntlocaties, Toplocaties, Snelweglocaties en Centrumlocaties. Eerder in dit rapport is geconcludeerd dat Knooppuntlocaties en Toplocaties geen typeringen maar waarderingen zijn. Deze typenamen spreken het ambitieniveau van de gemeenten uit. Op knooppuntlocaties is het leegstandpercentage hoog (29%). Het is opvallend dat de kantorenmarkt marktdynamiek juist op deze knooppuntlocaties, de centrale punten in het stedelijk netwerk uit balans is. Terwijl de Gemeente en het Ministerie voor I&M deze locaties ziet als belangrijke 'knooppunten' en verdere Centrumvorming van deze gebieden motiveert.

Op Toplocaties is de makrtdynamiek beter dan op Knooppuntlocaties. Toplocaties hebben het hoogste huurprijsniveau (€ 302) van alle locatietypen en het aanbodpercentage is naar verhouding laag (9%).

De echte locatietypering die overblijft in de gemeentelijke typologie zijn Centrumlocaties en Snelweglocaties. Deze twee typen en de waarderingen van Toplocatie en Knooppuntlocatie zijn samen als typologie niet geschikt om de verscillen duidelijk weer te geven.

Figuur 5.14 Typologiën en markdtynamiek

< TYPEN KANTOORLOCATIES OP BASIS VAN KENMERKEN >

	AANBODPERCENTAGE			
	TOTAAL	Centrum	Ring	Suburbaan
Historisch	9,17%	8,97%		10,35%
Hedendaags	23,78%	19,93%	19,11%	28,32%
<1960	9,17%	8,97%		10,35%
1960-1970	15,13%	0,00%	17,34%	
1970-1983	15,34%		9,98%	27,42%
1983-1990	20,74%			20,74%
1990-1997	27,96%			27,96%
1997-2002	23,72%	0,00%	12,69%	28,88%
2002-2009	31,15%	29,34%	28,09%	36,82%
2009-2014				
Monofunctioneel	24,96%	0,00%	20,37%	29,52%
Multifunctioneel	17,02%	11,64%	16,35%	23,59%
Car Dependent	27,60%		51,64%	24,99%
Somewhat Walkable	25,48%	0,00%	20,66%	30,82%
Very Walkable	20,37%	19,49%	15,15%	26,05%
Walkers Paradise	8,30%	8,35%		7,97%
Multimodaal	27,30%		22,08%	38,71%
Station	20,65%	29,34%	7,40%	25,85%
Snelweg	25,96%		26,01%	25,92%
Ontoegankelijk	12,22%	8,21%		18,94%
<1000m vanaf Station & Snelweg	25,97%		21,29%	36,34%
<1000m vanaf Station & >1000m vanaf Snelweg	11,24%	7,74%		15,65%
>1000m vanaf Station & <1000m vanaf Snelweg	12,35%			12,35%
>1000m vanaf Station & Snelweg	22,02%	22,32%	0,69%	26,10%
Knooppuntlocatie	29,24%			
Toplocatie	13,09%			
		Centrum	Ring	Suburbaan
Totaal		11,43%	19,11%	27,26%

Typen JLL

Typen Gemeente

Dynamiek-keten DTZ Zadelhoff

Verdeling naar Bouwperiode (Van den Hoek, 2007)

AANBOD/OPNAME-RATIO

TOTAAL	Centrum	Ring	Suburbaan
1,6	1,4		4,9
3,2	3,2	2,6	3,8
1,6	1,4		4,9
4,4	0,0	5,4	
1,4		0,8	4,8
6,1			6,1
3,5			3,5
2,6	0,0	2,8	2,6
4,5	4,4	4,3	5,0
3,6	0,0	3,7	3,5
2,4	1,8	1,4	4,6
3,2		10,2	2,8
3,8	0,0	3,7	3,8
2,7	3,4	1,5	4,7
1,4	1,3		3,6
4,1		4,0	4,3
2,2	4,4	0,6	3,1
4,9		4,0	6,0
2,1	1,3		3,9
3,1		2,7	4,1
2,0	1,2		3,6
3,4			3,4
2,9	3,9	0,9	2,7
3,8			
0,9			

Centrum	Ring	Suburbaan
1,8	2,6	3,8

HUURPRIJSNIVEAU

TOTAAL	Centrum	Ring	Suburbaan
€ 213	€ 217		€ 140
€ 187	€ 187	€ 209	€ 157
€ 213	€ 217		€ 140
€ 151	€ 141	€ 153	
€ 293		€ 305	€ 172
€ 152			€ 152
€ 167			€ 167
€ 153	€ 124	€ 146	€ 159
€ 168	€ 213	€ 169	€ 151
€ 165	€ 124	€ 174	€ 157
€ 213	€ 213	€ 244	€ 156
€ 143		€ 113	€ 155
€ 162	€ 124	€ 169	€ 156
€ 227	€ 245	€ 247	€ 160
€ 195	€ 197		€ 146
€ 160		€ 162	€ 154
€ 229	€ 213	€ 306	€ 158
€ 180		€ 189	€ 166
€ 204	€ 211		€ 150
€ 194		€ 206	€ 163
€ 186	€ 194		€ 148
€ 180			€ 180
€ 214	€ 251	€ 163	€ 151
€ 155			
€ 302			

Centrum	Ring	Suburbaan
€ 211	€ 209	€ 156

5.8 CONCLUSIE

WAT IS DE MARKTDYNAMIEK OP KANTOORLOCATIES IN DE REGIO AMSTERDAM EN WAT ZIJN DE VERSCHILLEN TUSSEN LOCATIETYPEN?

Archetypen

Het succes van kantoorlocaties is geografische bepaald. De Centrumlocaties van de grootstedelijke regio Amsterdam zijn de succesvolste locaties, gevolgd door Ringlocaties. De suburbane locaties zijn het minst succesvol. De verdeling van kantoorlocaties in Archetypen geeft duidelijk de verschillen in marktdynamiek weer. De vergelijking tussen de drie marktindicatoren en de drie archetypen kantoorlocaties staat in tabel XX. De leegstandproblematiek en de verhouding tussen vraag en aanbod is op Ringlocaties aanmerkelijk slechter dan op Centrumlocaties. Dit verschil is veel groter dan tussen Ringlocaties en Perifere locaties. Ringlocaties en perifere locaties hebben dus veel meer dezelfde marktdynamiek wat betreft de eerste twee indicatoren dan de Centrumlocaties. In dat opzicht is het opvallend dat de gemiddelde huurprijs op Ringlocaties aanmerkelijk dichter bij de Centrumlocaties ligt. Het kan zijn dat op Ringlocaties een te hoge huurprijs wordt betaald, waardoor de huidige leegstandsproblematiek daar in verhouding hoog is omdat huurders niet bereid zijn dit te betalen. Echter liggen de Centrum en Ringlocaties allebei in Amsterdam, wat duidelijk van positieve invloed is op de huurprijs.

Volgens verschillende theorieën (DTZ Zadelhoff, 2014; Hesp, 2014; Louw, 1996) is de kantorenmarkt een regionale markt en zijn verschillen in marktdynamiek vooral bepaald door de geografische ligging. DTZ Zadelhoff constateerde eerder al de groeiende populariteit van kernsteden en ook Jones Lang LaSalle stelt dat geografie het belangrijkste onderscheid is voor kantoorlocaties. Doormiddel van het kantoorlocatieschema op pagina 57 en de marktdynamiek indicatoren is duidelijk geworden dat op regionale schaal er inderdaad duidelijke verschillen op basis van geografische ligging. De regionale kantorenmarkt van Amsterdam kan verdeeld worden in Centrum, Ring en Suburbane locaties. Dit zijn de voornaamste geografische verschillen tussen de kantoorlocaties in de regio. De analyse laat zien dat Centrumlocaties het meest succesvol zijn. De leegstand is relatief laag, de verhouding tussen vraag en aanbod redelijk in balans en gebruikers zijn bereid de hoogste huur te betalen. Een verklaring voor de populariteit van de Centrumlocaties kan de aanwezigheid van veel voorzieningen, centraal ligging en schaarste aan grond en gebouwen in het Centrum zijn.

Ondanks de goede ligging langs de Ring van Amsterdam geldt dat Ringlocaties niet succesvol zijn. Leegstandpercentages zijn hoog en met name de huurprijs is relatief te hoog voor de huidige problematiek op de Ringlocaties. Hierdoor wordt er misschien minder verhuurd. De problematiek op Ringlocaties kan ook het gevolg zijn van de verouderde gebouwen, de grote concurrentie aan de Ring of de ruimtelijke kwaliteit van de locaties.

Typen op basis van kenmerken

Uit wetenschappelijk onderzoek (Weterings et. al, 2009; Remøy, 2010; Jennen & Kok, 2011) blijkt dat bereikbaarheid, voorzieningenniveau (functiemix) en de bouwperiode van kantoorlocaties invloed hebben op marktdynamiek. Daarnaast maken meerdere typologieën onderscheid tussen locaties op basis van deze kenmerken. Uit de analyse van locatietypen op basis van de drie belangrijkste kenmerken Bereikbaarheid, Voorzieningenniveau en Bouwperiode blijkt dat deze kenmerken invloed hebben op de marktdynamiek op kantoorlocaties.

In de regio Amsterdam zijn de verschillen tussen typen bereikbaarheid groot. Ondanks de multimodale bereikbaarheid (Aanwezigheid van een station en een snelweg op/afrit) is de marktdynamiek op Multimodale kantoorlocaties in de regio Amsterdam het meest problematisch. Bijna een derde (32,04%) van de kantoorruimte op multimodale kantoorlocaties in de regio Amsterdam staat leeg, daarnaast is de huurprijs op deze locaties aanmerkelijk lager dan op de andere locatietypen op basis van vormen van bereikbaarheid. De reden voor de gemiddeld hoge leegstand op Multimodale kantoorlocaties wordt met name veroorzaakt door kantoorlocaties Amstel III kantorenstrook en Teleport Sloterdijk. Beide locaties hebben een hoog leegstandspercentage en tevens veel kantoorvoorraad, waardoor ze zwaar wegen op het gemiddelde. Teleport Sloterdijk en Amstel III zijn beide Monofunctionele kantoorlocaties. Daarnaast is Amstel III een suburbane kantoorlocatie. Uit de analyse blijkt dat deze kenmerken beide reden zijn voor een slechte marktdynamiek. Goede bereikbaarheid heeft volgens wetenschappelijk onderzoek van onder andere Weterings et al. (2009) positieve invloed op de marktdynamiek op kantoorlocaties. De hoge leegstand op multimodale locaties en stationslocaties komt dus mogelijk door andere kenmerken die meer invloed hebben. De relatief goede marktdynamiek op ontoegankelijke kantoorlocaties is te verklaren door het feit dat deze locaties bijna allemaal Centrumlocaties zijn, een kenmerk dat positieve invloed heeft op de marktdynamiek.

Binnen de kantorenmarkt wordt veel gesproken over de problematiek op monofunctionele kantoorlocaties. Leegstand concentreert zich met name op dit soort locaties (Remøy, 2010 in Van Velzen, 2013). In de analyse is dit duidelijk te zien in de verschillen in marktdynamiek tussen Monofunctionele kantoorlocaties en Multifunctionele kantoorlocaties. Het leegstandpercentage op Multifunctionele kantoorlocaties in de regio Amsterdam is 30,36%, dit komt is 1,9 keer zoveel als op Multifunctionele kantoorlocaties. Hieruit blijkt dat voorzieningenniveau duidelijk invloed heeft op leegstand. Deze conclusie bevestigt eerdere bevindingen van Remøy (2010). De huurprijs op Multifunctionele kantoorlocaties is gemiddeld €214, ruim 33% hoger dan de huurprijs op Monofunctionele kantoorlocaties (€161). Met name Centrumlocaties hebben een hoog voorzieningenniveau, zoals ook in de bijlage XXXXXX is te zien. Daardoor kan het succes van bepaalde locatietypen beïnvloed worden door andere typeringen. Hiermee bedoel ik dat het succes van Centrumlocaties ten opzichte van Ringlocaties misschien verklaarbaar is door het hoge voorzieningenniveau op Centrumlocaties.

Volgens Weterings et al. (2009) heeft een vooroorlogs bouwjaar positieve invloed op de huurprijs van kantoorgebouwen. Deze conclusie geldt ook in mindere mate voor de locatieanalyse. Historische locaties Amsterdam Centrum, Vondelparkbuurt en Haarlem Station en Centrum hebben een hogere gemiddelde huurprijs dan de overige naoorlogse kantoorlocaties.Ook het leegstandpercentage en het aanbod/opnam-ratio op historische locaties is beter dan op de overige locaties.

Opsommend kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geografische verdeling Centrum-Ring-Suburbaan is een goede methode om het verschil in marktdynamiek tussen kantoorlocaties weer te geven.
- In de concentrisch opgebouwde regio Amsterdam is de marktdynamiek op Centrumlocaties het beste. Op Ringlocaties is de marktdynamiek problematisch en op Suburbane locaties nog problematischer.
- Multifunctionele kantoorlocaties hebben een betere marktdynamiek dan Monofunctionele kantoorlocaties
- Historische waarde van kantoorlocaties heeft positieve invloed op de marktdynamiek
- Kantoorlocaties met aanwezigheid van een station of snelweg op/afrit hebben in de regio Amsterdam geen betere marktdynamiek dan locaties zonder station en of snelweg.

06 GEMEENTELIJK KANTORENBELEID

6.1 KANTOORLOCATIE ANALYSE EN GEMEENTELIJK BELEID

Er is veel kritiek op het huidige kantorenbeleid. Uit onderzoek blijkt dat maar ongeveer de helft van de 70 grootste gemeenten in Nederland over een geformaliseerd kantorenbeleid beschikt (NVM, 2005 in Bruil, 2008). Beleid ten aanzien van de kantorenmarkt is volgens Bruil (2008) om bovenstaande en vier andere redenen belangrijk:

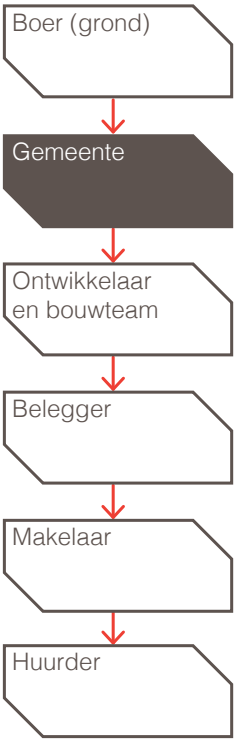
1. De leegstand in de kantorenmarkt ligt in veel Nederlandse Gemeenten boven de 10% en veel kantoorvoorraad is verouderd of past niet meer bij de huidige gebruikerswensen
2. De kantorenmarkt is in de toekomst verantwoordelijk voor het overgrote deel van de Nederlandse werkgelegenheid en het succes van commerciële vastgoedmarkten heeft een sterke invloed op het economische en sociale klimaat van steden.
3. Locatiebeleid is belangrijk om rekening te houden met meerdere doeleinden. 'Niet elk type kantoor wil immers op dezelfde locatie gevestigd zijn. Dit pleit voor een spreiding van kantoren binnen stedelijke gebieden. En juist deze spreiding moet niet volledig aan de markt overgelaten worden, omdat de locatie van kantoren niet alleen het private belang dient maar ook het publieke belang' (Bruil, 2008).
4. Kantoren zijn een stuurmiddel voor beleid. Kantoren zorgen voor balans in woon en werk omgevingen, hebben vaak een prominente plaats in het stedelijk weefsel en hebben in potentie veel opbrengstmogelijkheden voor Gemeenten (Bak, 2011 in Bruil, 2008).

De laatste reden die Bruil (2008) beschrijft is één van de oorzaken van de problematiek in de kantorenmarkt. Het grondbeleid van Gemeenten mede voor de ongebreidelde groei van de kantorenmarkt gezorgd. Zoals eerder al aangegeven werd hebben Gemeenten hun grondopbrengsten te hoog ingeschat. . 'Gemeenten gaan nog eens 0,7 tot 2,7 miljard euro verlies lijden – bovenop de al afgeschreven 3,3 miljard – op duur aangekochte bouwgrond.' (Deloitte, 2013 in Gebiedsontwikkeling.nu, 2013). Ook Arcadis constateert dat Gemeenten teveel verwachten van grondverkoop. Zei stellen dat 'Gemeenten vaak nog te optimistisch zijn over de verkoopbaarheid en opbrengsten van hun grond (Arcadis 2013).

Gemeenten hebben veel geld verdient aan de gronduitgifte voor de bouw van kantoren. Het proces van de fiscale levensloop van vastgoed wordt in figuur 6.1 weergegeven. De oorspronkelijke grondeigenaren zijn vaak boeren. De Gemeenten willen vanuit hun beleid gebied ontwikkelingsplannen realiseren en kopen daarom de grond die ze graag bebouwd zien worden van de boeren, vervolgens verkopen ze deze grond aan projectontwikkelaars en maken zelf winst op de grond die ze van boeren hebben gekocht. Dit kunnen we de oude stijl van ontwikkelen noemen. Aangezien de markt steeds meer vraaggestuurd gaat ontwikkelen. De rol van de gemeente zal daarin veranderen in een coördinerende rol (figuur 6.2).

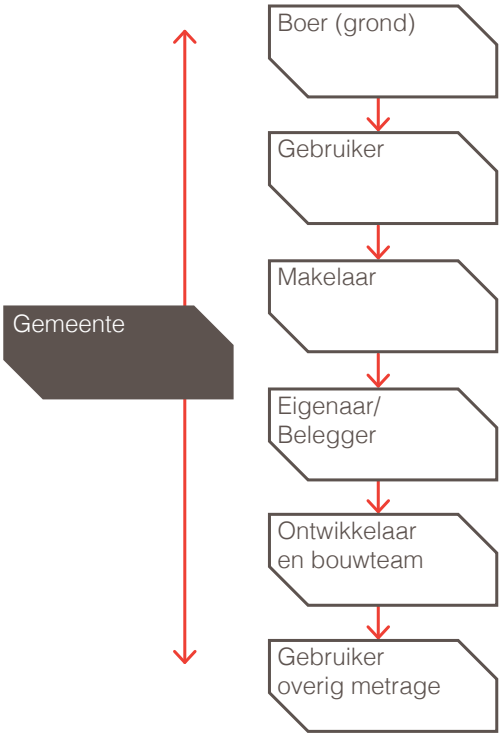
De gebied ontwikkelingsplannen van de Gemeente moeten zorgen voor de juiste ontwikkeling van het stedelijk weefsel. Echter is de verkoop van grond voor bijvoorbeeld de bouw van kantoren voor Gemeenten zeer lucratief. Bovenstaande constateringen van Arcadis en Deloitte geven aan dat de Gemeenten hier veel geld mee verdienen en de grondopbrengsten een belangrijk onderdeel zijn in de financiële situatie van Gemeenten. De opbrengsten mogen echter niet de bovenhand voeren. Duurzame ontwikkeling van het stedelijk weefsel en de kantorenmarkt staat voorop. Zoals Bruil (2008) al constateerde is locatiebeleid noodzakelijk om alle doeleinden te verwezenlijken en het sociale en economische klimaat van steden goed te houden. Ook Louw (1996) beschrijft de ontwikkeling van de kantorenmarkt en de aanleg van nieuwe locaties. Hij stelt; 'door de ruime bouwmogelijkheden voor kantoren kan in de ruimtebehoefte van gebruikers voor een belangrijk deel

Figuur 6.1
PUBLIEK GESTUURDE ONTWIKKELING
OUDE STIJL *Eerst aanbod, dan vraag*



Proces is gestuurd op grondverkoop, oftewel winst voor de gemeente. en weinig oog voor duurzame stedelijke ontwikkeling en gebruiker.

Figuur 6.2
PRIVAAT GESTUURDE ONTWIKKELING
NIEUW STIJL *Eerst vraag, dan ontwikkeling*



Duurzame ontwikkeling. Coördinerende rol voor gemeente, niet gefocust op grondverkoop.

via nieuwbouw worden voorzien. Resultaat is dat locatiepatronen sterk veranderen met alle gevolgen voor de gebouwde omgeving (snelle veroudering) en mobiliteit (snel wisselende patronen) van dien. VINEX-doelen als hoogwaardige en duurzame vestigingsmilieus en stabiele en omvangrijke vervoersrelaties waar het openbaar vervoer een goed alternatief is voor de auto, worden door deze snel wisselende ruimtelijke patronen niet bevorderd.' Hiermee geeft hij aan dat de ongebreidelde groei van de kantorenmarkt en grootschalige gronduitgifte voor de ontwikkeling van nieuwe locaties de kantorenmarkt fragmenteert. Louw (1996) stelt dat dit een groot probleem is voor het succes van kantoorlocaties op de lange termijn. 'Wanneer men dit probleem serieus neemt, verdient het aanbeveling meer aandacht te schenken aan de instandhouding van bestaande locaties. Om aan actuele situaties het hoofd te bieden maken gemeenten met enige regelmaat 'uitzonderingen' op hun eigen beleid. Daarnaast blijkt in veel stadsgewesten nog steeds een ruim aanbod van bouwgrond met een kantorenbestemming te bestaan. Naburige gemeenten bieden vaak grond aan met dezelfde bestemmingen en van gefaseerde uitgifte van bouw- grond is geen sprake. Door een regionaal grondbeleid op te zetten kan een intergemeentelijke gronduitgifte worden gerealiseerd waarbij doublures in het aanbod van locaties worden voorkomen en fasering beter tot haar recht komt. Overigens stond de wenselijkheid van een regionaal grond(prijs)beleid al verwoord in de Verstedelijkingsnota uit 1976' (Louw, 1996).

6.1.1 PLABEKA

De regio Amsterdam is aangesloten bij het Platform Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties (Plabeka). 'In het PLABEKA het werken gemeenten als Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer en Zaanstad (en andere) samen met Flevoland, Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam (voorheen ROA) om als Noordvleugel beter op de wensen van het internationale bedrijfsleven in te kunnen spelen.

PLABEKA werkt een regionaal programma uit waaruit blijkt welke investeringen, afspraken en eventuele beleidswijzigingen, waar en wanneer op het gebied van kantoorlocaties, bedrijventerreinen en haventerreinen noodzakelijk zijn om de internationale kracht van de Noord- vleugel te behouden dan wel te versterken. Als uitwerking van het eerder gepubliceerde Structuurschema is in de deelregio's gewerkt aan de totstandkoming van (deel)regionale programmeringsafspraken voor zowel bedrijventerreinen als kantoren. Leidend voor de deel-regionale programmeringen zijn de eerder in Plabeka-kader vastgestelde vraagramingen en segmenteringen. Waar tekortkomingen en knelpunten ontstaan, wordt op Noordvleugel- schaal gezocht naar oplossingen en (her)verdelingen. Deze uitvoeringsstrategie kan worden gezien als de bundeling van de deel regionale programmeringen, inclusief bijkomende inhoudelijke, procesmatige en organisatorische afspraken.
Het hoofdaccent in deze uitvoeringsstrategie ligt bij het maken van afspraken met betrekking tot het enerzijds reduceren van de planvoorraad kantoren en anderzijds het tijdig realiseren van voldoende bedrijventerreinen in de Noordvleugel. Daarnaast worden er afspraken ge- maakt over de uitvoeringsaspecten van deze afspraken, alsook flankerende maatregelen. Duidelijk is dat het noodzakelijk blijft dat de Noordvleugelpartijen de coördinatie op het ge- bied van bedrijfslocaties in Plabeka-verband voor een langere periode continueren' (IVBN, 2014).

Het PLABEKA schetst duidelijk het belang van regionaal kantorenbeleid. Dit intergemeentelijke kantorenbeleid moet volgens hen zorgen voor:

1. Het in evenwicht brengen van vraag en aanbod door het schrappen van 1,8 miljoen m2 (bruto vloeroppervlak) plancapaciteit kantoren. Dit betreft 40% van het vigerende planaanbod. Daarnaast gaat het om het schrappen van 520 hectare plancapaciteit bedrijventerreinen voor de periode 2010 - 2040. Dit is 23% van het planaanbod. Daarnaast moet er voor de periode na 2020 ruimte worden gevonden voor het toevoegen van voldoende 'natte' zeehaventerreinen. Bovendien moet er meer vestigingsruimte worden gereserveerd voor milieuhinderlijke bedrijven o.a. door het bieden van voldoende 'gemengd plus' terreinen.
2. Transformatie tot 2020 van 1,5 miljoen m2 kantoorruimte bestaande uit 1,1 miljoen m2 die nu structureel leegstaat en incourant is en 400.000 m2 aan panden die nog achtergelaten zullen worden door gebruikers die naar nieuwbouw gaan verhuizen. Daarnaast herontwikkeling van 1,5 miljoen m2 kantoren op bestaande locaties in de periode tot 2020 door middel van sloop/nieuwbouw of hoogwaardige renovatie. De aanpak van structurele leegstand van kantoren vindt plaats door inzet van (financiële) instrumenten en samenwerking met marktpartijen en rijksoverheid.
3. De aanpak van verouderde bedrijventerreinen voort te zetten door 2.200 ha te revitaliseren en te her profileren door inzet van (financiële) instrumenten en meer samenwerking met marktpartijen.

De regio Amsterdam door het PLABEKA actief bezig om intergemeentelijk beleid te voeren ten aanzien van de kantorenmarkt. Uit de marktanalyses van het PLABEKA hebben de Gemeenten hun kantorenbeleid gebaseerd. De hoeveelheid planaanbod per Gemeente is daardoor gebaseerd op de regionale behoefte.

6.2 PLANAANBOD EN LOCATIETYPEN

METHODE VOOR DE VERGELIJKING VAN BELEID EN LOCATIETYPEN

De geografische afbakeningen van de kantoorlocaties in Haarlemmermeer en Amsterdam komen overeen met de afbakeningen in dit onderzoek. Alleen voor de locaties met een eenduidige afbakening is het vergelijk tussen planaanbod en markdtynamiek te maken. Het bepaalde planaanbod voor de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer kan daarom vergeleken worden met de locatietypen analyse in het vorige onderzoek.

Meerdere instanties geven de kantorenmarkt in de regio Amsterdam weer. Onder andere Metropool Regio Amsterdam (MRA) doet dat en ook het PLABEKA. Deze onderzoeken kunnen niet gekoppeld worden aan de analyse naar locatietypen en markdtynamiek vanwege verschillende afbakeningen.

Dit onderzoek focust zich op de verschillen in marktdynamiek op locatietypen. Hierin wordt een vergelijk gemaakt met de verdeling van het planaanbod door de gemeenten. Aan de hand daarvan kan bepaald worden of de verdeling van het planaanbod en de regionale markdtynamiek matchen.

6.2.1 PLANAANBOD

Figuur XXX geeft een overzicht van de hoeveelheid planaanbod per locatietype. Deze wordt uitgedrukt in de voorraad dat toegevoegd wordt t/m 2040 als percentage van de hudige voorraad.

< TYPEN KANTOORLOCATIES OP BASIS VAN KENMERKEN >

Planaanbod als percentage van voorraad		< ARCHETYPEN LOCATIES >		
PLANAANBOD +	**TOTAAL**	**Centrum**	**Ring**	**Suburbaan**
Historisch				
Hedendaags	*21,10%*	*7,36%*	*33,61%*	*15,68%*
<1960				
1960-1970	*13,54%*	*0,00%*	*15,52%*	
1970-1983	*126,53%*		*126,53%*	
1983-1990	*0,92%*			*0,92%*
1990-1997	*7,25%*			*7,25%*
1997-2002	*22,70%*	*11,18%*	*11,47%*	*25,82%*
2002-2009	*10,47%*	*46,94%*	*4,94%*	*7,37%*
2009-2014				
Monofunctioneel	*14,23%*	*11,18%*	*10,69%*	*17,87%*
Multifunctioneel	*29,10%*	*7,29%*	*73,27%*	*3,96%*
Car Dependent	*25,96%*		*19,57%*	*26,85%*
Somewhat Walkable	*12,13%*	*11,18%*	*10,35%*	*14,53%*
Very Walkable	*47,91%*	*24,72%*	*73,27%*	*3,96%*
Walkers Paradise	*0,00%*	*0,00%*		
Multimodaal	*5,67%*		*4,04%*	*8,58%*
Station	*59,32%*	*46,94%*	*105,64%*	*21,95%*
Snelweg	*16,42%*		*7,24%*	*101,48%*
Ontoegankelijk	*0,20%*	*0,23%*		*0,00%*
<1000m vanaf Station & Snelweg	*25,88%*		*32,60%*	*8,37%*
<1000m vanaf Station & >1000m vanaf Snelweg	*0,11%*	*0,00%*		*0,92%*
>1000m vanaf Station & <1000m vanaf Snelweg	*101,48%*			*101,48%*
>1000m vanaf Station & Snelweg	*27,21%*	*29,09%*	*46,25%*	*21,62%*
		Centrum	Ring	Suburbaan
Totaal		*7,36%*	*33,61%*	*15,68%*

Figuur 6.3 Locatietypen en planaanbod

6.2.2 VERGELIJKING

In figuur 6.4 is de hoeveelheid planaanbod als percentage van de voorraad geranked. Het locatietype met de meeste procentuele planaanbod is geranked met nummer 1 en het locatietype met het laagste procentuele planaanbod met nummer 23. Ditzelfde is gedaan met de drie marktdynamiek indicatoren (aanbod %, aanbod/opname ratio en huurprijs). Uit de ranking van de marktindicatoren komt de 'rank indicatoren' en vanuit het planaanbod de 'rank planaanbod'.

Logischerwijs zou een hoge ranking in de marktdynamiek ranking gelijk moeten staan aan een hoge ranking in de planaanbod ranking. Aangezien locaties met een relatief goede marktdynamiek en een hoge vraag naar kantoorruimte geschikter zijn voor het toevoegen van planaanbod dan locaties met een relatief slechte marktdynamiek. In de meest rechter kolom is daarom het vergelijk gemaakt tussen de twee rankings. Deze is uitgedrukt in de afwijking van het aantal plaatsen op de ranking van 1-23.

< TYPEN KANTOORLOCATIES OP BASIS VAN KENMERKEN >

PLANAANBOD	RANK Planaanbod	RANK Indicatoren	Afwijking
Historisch	21	1	-20
Hedendaags	10	12	2
<1960	21	1	-20
1960-1970	13	15	2
1970-1983	1	1	0
1983-1990	18	20	2
1990-1997	16	19	3
1997-2002	9	14	5
2002-2009	15	23	8
2009-2014			
Monofunctioneel	12	16	4
Multifunctioneel	5	8	3
Car Dependent	7	21	14
Somewhat Walkable	14	17	3
Very Walkable	4	9	5
Walkers Paradise	21	4	-17
Multimodaal	17	22	5
Station	3	6	3
Snelweg	11	17	6
Ontoegankelijk	19	5	-14
<1000m vanaf Station & Snelweg	8	13	5
<1000m vanaf Station & >1000m vanaf Snelweg	20	7	-13
>1000m vanaf Station & <1000m vanaf Snelweg	2	11	9
>1000m vanaf Station & Snelweg	6	10	4

Figuur 6.4 Ranking planaanbod en marktdynamiek

De ranking op basis van de marktindicatoren en de ranking op basis van de procentuele hoeveelheid planaanbod komen grotendeels overeen. De meeste ranks wijken 2-5 plaatsen van elkaar af. Echter zijn er een aantal extreem afwijkende ranks. De historische kantoorlocaties (oftewel de locaties waar een bouwjaar voor 1960 dominant is) hebben de beste marktdynamiek van de locatiestypen (rank 1), echter wil de gemeente hier geen planvoorraad toevoegen. Dit kan te maken hebben met ruimtegebrek. In het Centrum van Amsterdam is weinig ruimte om grond uit te geven voor kantoorruimte. Daarnaast wordt bij transformatie van bestaande historische panden wellicht liever gekozen voor een andere functie dan kantoorruimte.

Op de locaties met een heel hoog voorzieningenniveau (met 'Walkers paradise' als Walkscore) is er geen planaanbod, terwijl dit locatietype een goede marktdynamiek heeft (rank 4). Deze discrepantie heeft te maken met de hiervoor toegelichte historische locaties. Het Centrum valt als enige locatie in de categorie 'Walkers Paradise'. Ook de hoge discrepantie op de 'ontoegankelijke' locaties is zo te verklaren.

De locaties met een laag voorzieningenniveau (Car Dependent) hebben een extreem hoge ranking wat betreft de toevoeging van planvoorraad in vergelijk met de marktdynamiek. 3 van de 4 locaties die 'Car Dependent' zijn zijn gelegen rondom Schiphol. De economische kracht van Schiphol kan voor de gemeente een reden zijn om hier naar verhouding veel planvoorraad toe te voegen de komende jaren. Echter is d marktdynamiek op deze locaties naar verhouding slecht.

	Centrum	Ring	Suburbaan
Planaanbod (in % van de voorraad)	7,36%	33,61%	15,68%
Leegstand	11,43%	19,11%	27,26%
A/O	1,8	2,6	3,8
Huurprijs	211,22	209,31	156,49

Table 6.1 Vergelijking planaanbod en markdynamiek op archetypen kantoorlocaties

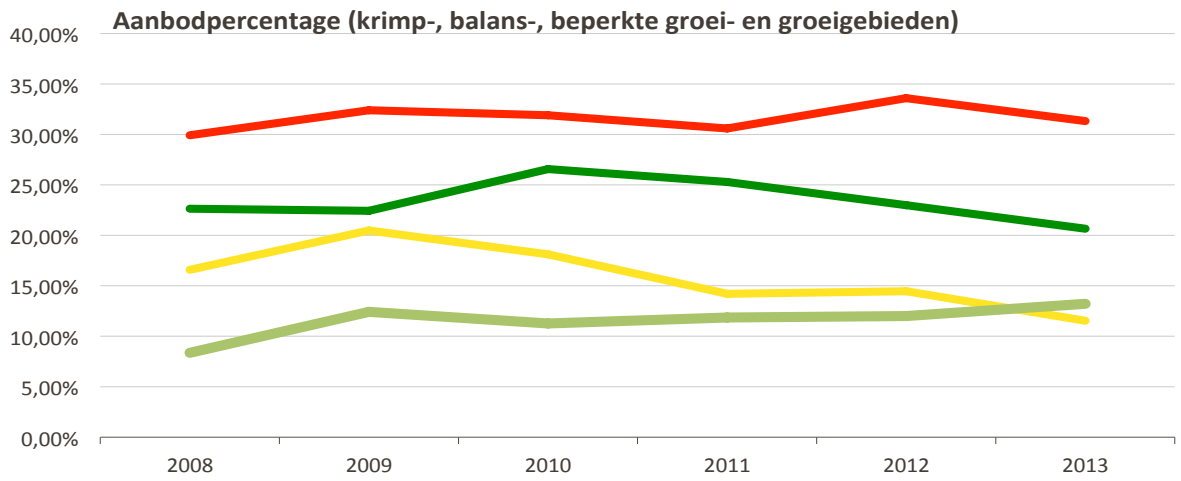
Op regionaal niveau verschilt de marktdynamiek duidelijk tussen Centrum, Ring en Suburbane locaties. Zoals eerder beschreven waaiert de vraag naar kantoorruimte uit vanuit Centrumlocaties. In bovenstaand overzicht is af te lezen aan het leegstand percentage, het aanbod/opname-ratio en de huurprijs dat de marktdynamiek in de huidige conjunctuur inderdaad slechter wordt vanuit het Centrum naar de Suburbane locaties. Het planaanbod van de gemeente is nog niet afgestemd op de geografische verschillen. Het planaanbod zou een omgekeerde verdeling moeten laten zien, met een hoog percentage op Centrumlocaties en lagere waarden op Ring en Suburbane locaties. Echter is dit niet het geval. Het planaanbod op Ringlocaties is het grootst. Neer verhouding wordt de kantoorvoorraad hier met 33% vergroot de komende jaren, afgezien van sloop en transformatie. Terwijl op de Centrumlocaties -waar meer vraag naar kantoren is- slechts 7% planaanbod ten opzichte van de huidige voorraad wordt toegevoegd de komende jaren.

6.2.3 MARKTDYNAMIEK EN LOCATIEWAARDERINGEN: KRIMPGEBIEDEN, BALANSGEBIEDEN, BEPERKTE GROEIGEBIEDEN EN GROEIGEBIEDEN

De Gemeenten Haarlemmermeer en Amsterdam hebben kantoorlocaties niet alleen van een typering voorzien maar ook van een waardering. Hierin onderscheidden ze vier waarderingen: krimpgebieden, balansgebieden, beperkte groeigebieden en groeigebieden.

In de analyse (figuur 6.5 en 6.6) is te zien dat de verdeling van krimp naar groeigebieden niet overeenkomt met de marktdynamiek. Duidelijk is wel dat de krimpgebieden de hoogste leegstand en het hoogste aanbod/opname-ratio hebben. De waardering 'krimpgebieden' is dus terecht voor deze locaties. Echter geldt dit voor de andere waarderingen niet. Nota bene de groeigebieden hebben het één na hoogste leegstandpercentage. Locaties met een goede marktdynamiek zoals de het Centrum van Amsterdam en de Vondelparkbuurt zijn gewaardeerd als balansgebieden. Dit komt zoals eerder gezegd door de minimale ruimte die daar beschikbaar is voor nieuwe ontwikkeling.

	Krimp	Balans	Beperkte Groei	Groei
Aanbodpercentage				
2008	29,91%	16,58%	8,36%	22,63%
2009	32,40%	20,48%	12,41%	22,44%
2010	31,90%	18,13%	11,27%	26,57%
2011	30,59%	14,20%	11,85%	25,28%
2012	33,60%	14,46%	12,00%	22,98%
2013	31,32%	11,54%	13,22%	20,65%
Aanbod/opname-ratio				
2008	4,3	2,3	4,7	3,5
2009	3,8	3,5	3,2	2,8
2010	5,6	4,6	2,3	2,0
2011	5,4	1,4	1,1	2,3
2012	5,5	1,3	1,3	1,4
2013	5,3	1,5	3,7	2,1
Huurprijs	€ 150	€ 212	€ 185	€ 253
Planaanbod	2,13%	0,72%	9,60%	60,60%



Figuur 6.5 en 6.6 Gebiedswaarderingen en dynamiek

6.3 CONCLUSIE

De Gemeenten in de regio Amsterdam beroepen zich bij het opstellen van hun kantorenbeleid op het PLABEKA. Dit platform onderzoekt de vraag naar kantoren in de totale regio en doet een aanbeveling voor het toe te voegen planaanbod. Haarlemmermeer en Amsterdam zijn samen met Amstelveen de enige drie Gemeenten in de regio Amsterdam die een schriftelijk vastgelegd kantorenbeleid hebben. Van de kantorenvoorraad in de totale regio Amsterdam is 75% gelegen in de Gemeenten Haarlemmermeer en Amsterdam.

Er is geen volledige match tussen het planaanbod en de markdtynamiek. Met name de verdeling van het planaanbod op archetypen komt niet overeen. Op Centrumlocaties is de marktdynamiek het beste, maar daar staat het minste nieuw aanbod voor gepland. Dit komt waarschijnlijk door he gebrek aan ruimte. Op Ringlocaties wordt de kantoorvoorraad tot 2040 maarliefst met 33% vergroot. Naar verhouding bijna twee keer zoveel als op Suburbane locaties en bijna vijf keer zoveel als op Centrumlocaties.

Er is ook geen volledige match tussen de markdtynamiek en de locatieindeling van de gemeente in krimpgebieden, balansgebieden, beperkte groeigebieden en groeigebieden. De krimpgebieden hebben zoals verwacht wel de slechtste marktdynamiek. Echter is de slechte markdtynamiek op groeigebieden opvallend. Op deze locaties wil de Gemeente investeren en de voorraad vergroten, toch is de het aanbodpercentage hier hoog.

07 CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

7.1 ALGEHELE CONCLUSIE

HOOFD ONDERZOEKSVRAAG: In welke **typen** en op welke **schaalniveau** zijn **kantoorlocaties** te onderscheiden in de **regio Amsterdam**, in welke mate verschilt de **marktdynamiek** per locatie type en welke consequenties heeft dit voor het **gemeentelijke kantorenbeleid**?

Deelvragen 1. Locatietheorie, stedelijk weefsel en geografie

Er zijn verschillende stedelijk patronen en vormen van grondgebruik. Het basis onderscheid kan gemaakt worden door het onderscheid van concentrisch en poly centrisch opgebouwde steden. Binnen de Randstad is Amsterdam een duidelijk voorbeeld van een concentrisch opgebouwde stad, terwijl Rotterdam een poly centrische stadstructuur heeft. Een belangrijk verwantschap hieraan is de ontwikkeling van moderne steden tot postmoderne steden. Postmoderne steden worden gekenmerkt door fragmentatie en dienstverlenende sector als economische drager. Door deze ontwikkeling blijken steden zich steeds meer te ontwikkelen tot een netwerk van knooppunten met een belangrijke positie voor infrastructuur. Het Randstedelijke weefsel in Nederland heeft zich eveneens zo ontwikkeld als een poly centrisch netwerk van knooppunten. Bijvoorbeeld de regio Amsterdam is veranderd is 'van een sterke concentratie op het centrum in een grid-structuur. Het kenmerkende van een grid-structuur is dat er geen dominant centrum aanwezig is' (Louw, 1994). De verandering van moderne steden naar postmoderne steden en de verspreiding van het stedelijk weefsel heeft er tot geleid dat kantoorlocaties zich regionaal hebben verspreid. Daarnaast heeft de decentralisatie van stedelijke functies naar regionale kernen in de regio Amsterdam het stedelijk netwerk van knooppunten vergroot. Deze ontwikkeling is te vergelijken met de ontwikkeling van metropoolregio's in de VS, waar rondom de grote steden zogeheten 'edge cities' ontstaan, kleine centra rondom de grote stad.

Binnen de kantorenmarkt worden verschillende locatie typologieën gehanteerd. Deze typologieën onderscheiden kantoorlocaties in het stedelijk weefsel. Vanuit de analyse van verschillende locatietypen is een generiek model gemaakt die de locatietypen van een grootstedelijk concentrische regio onderscheid. De fundamentele verschillen tussen kantoorlocaties is hun plaats in het stedelijk weefsel (Hesp, 2014), oftewel de segmentering op basis van geografie. Uit de analyse van bestaande kantoorlocatie typologieën blijkt dat de geografie het uitgangspunt is bij het segmenteren van kantoorlocaties in een regio. Aan de hand daarvan ontstaan drie archetypen kantoorlocaties binnen stedelijke regio's. Dit zijn Centrumlocaties, Ringlocaties en Sub urbane locaties. Ondanks de sterke invloed van geografische verschillen wordt tot nu toe in de kantorenmarkt nog niet heel sterk de nadruk gelegd op deze drie verschillende typen locaties. Alle locatietypen stammen af van deze drie archetypen af, behalve knooppuntlocaties en toplocaties. Deze locaties worden door de Gemeente beschreven. De term knooppuntlocatie komt voort uit de Nota Ruimte van het Ministerie van I&M. In het ruimtelijke ordeningsbeleid van het I&M wordt centrumvorming en de ontwikkeling van knooppunten gestimuleerd. Dit kan een reden zijn dat Gemeenten deze term overnemen en bepaalde locaties trachten te ontwikkelen als knooppunt. De term toplocaties zegt iets over de kwaliteit of de ambitie van Gemeenten voor een bepaalde locatie. De term Toplocatie is meer een waardering dan een typering. De Gemeente kan hiermee bedoelen dat de kwaliteit op deze locaties hoog is, of het is een term die ontstaan is omdat de Gemeente een bepaald potentieel ziet in een dergelijk locatie of de ambitie heeft om hier een hoogwaardige locatie van te maken.

Naast geografische verschillen is ook de segmentering van locaties op basis van locatiekenmerken bepalend. Uit de theorie blijkt dat functiemix (voorzieningenniveau), bouwperiode, bereikbaarheid (Auto en OV) en clustering van kantoren belangrijke kenmerken zijn voor de segmentatie en succes van kantoren(locaties).

‘De vastgoedmarkt is vooral een regionale of zelfs lokale markt. Gebruikers verhuizen meestal over een kleine afstand binnen een stadsgewest’ (Louw, 1994). Dit geldt ook voor de kantorenmarkt. Daarnaast concludeerde DTZ Zadelhoff in 2014 al dat bij een ruime markt, met een terugtrekkende vraag kantoorlocaties in het Centrum van grote kernsteden het eerst bezet zijn. Volgens hen waaiert de vraag vervolgens uit naar perifere locaties’ (DTZ Zadelhoff, 2014). De plaats in het stedelijk weefsel heeft dus invloed op de markdynamiek. Daarnaast blijkt dat belangrijke locatiekenmerken ook invloed heeft op de marktdynamiek van kantoorlocaties. Uit onderzoek van Remøy (2010), Weterings et. al. (2009) en Jennen & Kok (2011) blijkt dat belangrijke kenmerken als bouwperiode, bereikbaarheid en voorzieningenniveau invloed heeft op de marktdynamiek van kantoren.

Deelvragen 2. Kantoren in stedelijke context

De kantorenmarkt van de regio Amsterdam heeft zich vanaf de jaren ’60 snel ontwikkeld. De uitwaaiering van de kantoorvoorraad vanuit het Centrum naar Ringlocaties en Suburbane locaties is kenmerkend voor de kantorenmarkt. Vanwege uitbreidingsmogelijkheden, groeiende ruimtevraag en bereikbaarheid met de Auto en het Openbare vervoer zijn er verschillende kantorenclusters ontstaan langs Ring- en snelwegen en bij (regionale) stations.

De kantorenmarkt heeft een duidelijk poly concentrisch, post modernistisch karakter. Infrastructuur speelt een grote rol in de ontwikkeling van de kantorenmarkt en in de loop der tijd is een duidelijk netwerk van kantoorlocaties ontstaan. Toch heeft de invloed van de historisch concentrische opbouw van de stadsregio Amsterdam invloed op de kantorenmarkt. De huurprijzen van kantoren in het Grootstedelijke Centrum zijn nog steeds hoger dan op andere locaties en ook de hoeveelheid kantoorruimte is nog steeds geconcentreerd in het Centrum van Amsterdam.

Deelvraag 3. Marktdynamiek en leegstand

Opsommend komt het onderzoek naar de marktdynamiek op kantoorlocatietypen tot de volgende conclusies:

- De geografische verdeling Centrum-Ring-Suburbaan is een goede methode om het verschil in marktdynamiek tussen kantoorlocaties weer te geven.
- In de concentrisch opgebouwde regio Amsterdam is de marktdynamiek op Centrumlocaties het best. De problematiek waaiert uit. Op Ringlocaties is de marktdynamiek problematisch en op Suburbane locaties nog problematischer.
- Multifunctionele kantoorlocaties hebben een betere marktdynamiek dan Monofunctionele kantoorlocaties
- Historische waarde van kantoorlocaties heeft positieve invloed op de marktdynamiek
- Kantoorlocaties met aanwezigheid van een station of snelweg op/afrit hebben in de regio Amsterdam geen betere marktdynamiek dan locaties zonder station en of snelweg.

Deelvragen 4. Beleid en planvoorraad

De verdeling van de planvoorraad in de Gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer matcht niet met de marktdynamiek. Dit komt onder meer door het gebrek aan ruimte op Centrumlocaties. Op deze locaties is de vraag naar kantoren groot, maar de geplande voorraad voor Centrumlocaties tot 2040 is klein. Op Ringlocaties is het omgekeerd. De gemeenten en het PLABEKA kunnen aan de hand van de dynamiek op locatietypen de planvoorraad beter verdelen. Met name de verdeling naar Archetypen kan hierbij helpen. De planvoorraad naar Archetypen is nu niet verdeeld zoals verwacht. Terwijl in dit onderzoek en ook in de theorie van DTZ Zadelhoff (2014) wordt geconcludeerd dat de vraag uitwaaiert vanuit grootstedelijke centra.

7.2 IMPLEMENTATIE GEMEENTELIJK BELEID

Uit het onderzoek blijkt dat de kantorenmarkt van de regio Amsterdam ondanks haar poly centrische karakter nog steeds een sterke ruimtelijke relatie kent met de concentrische opbouw van het stedelijk weefsel. Het succes van de marktdynamiek van de kantorenmarkt in de regio is concentrische opgebouwd. Met name de segmentatie van kantoorlocaties op basis van de archetypen Centrum, Ring en Suburbane locaties geeft de verschillen in de markt goed weer. Dit roept op tot een intergemeentelijk kantorenbeleid, waarbij niet alleen het planaanbod intergemeentelijk bepaald wordt. De segmentatie van kantoorlocaties doormiddel van regionale kantoorlocatietypen zou ten goede komen aan implicatie en de communicatie van het Ruimtelijk beleid.

Het onderscheid tussen Archetypen voor de verdeling van het planaanbod zou tot een betere aansluiting tussen vraag en aanbod in de kantorenmarkt kunnen leiden, omdat het succes van de marktdynamiek sterk gerelateerd is aan deze verdeling in de regio Amsterdam.

Daarbij is aan te bevelen om de typering van locaties aan de hand van belangrijke kenmerken integraal onderdeel van het beleid te maken en hier ook beleid op te voeren. Op dit moment zijn er nog veel Monofunctionele kantoorlocaties in Amsterdam. Op deze locaties is de marktdynamiek duidelijk slechter. Het is aan te raden om naast het kwantitatieve beleid ook kwalitatief beleid te voeren op locatieniveau.
Implementatie Kantoorlocatie typologie model
Vanuit de locatietheorie is een generiek kantoorlocatie typen model gemaakt. In de locatieanalyse is gebleken dat dit model hanteerbaar is om verschillen tussen locaties goed weer te geven. Zowel de verdeling in Archetypen als het verschil tussen Monofunctionele en Multifunctionele kantoorlocaties zijn goede indicatoren om de marktdynamiek te duiden. Ook de verschillen tussen historische en hedendaagse kantoorlocaties geeft duidelijk verschillen in marktdynamiek.

7.3 VERVOLGONDERZOEK

Objectanalyse
In dit onderzoek is voor meer dan 6.000 adreslocaties van kantoren in de regio Amsterdam en de Gemeenten Rotterdam, Den Haag en Utrecht de objectinformatie toegevoegd:

- Afstand tot het dichts bij zijnde Intercity Station
- Afstand tot het dichts bij zijnde Sprinter Station
- Afstand tot het dichts bij zijnde Metro Station
- Afstand tot het dichts bij zijnde Snelweg op/afrit
- Google Walkscore
- Gemiddelde bouwjaar van kantoren in een straal van 500m, 1000m en 2000m
- Aantal kantoren in een straal van 500m, 1000m en 2000m

Aan de hand van deze data kan nog meer onderzoek gedaan worden op objectniveau. Dit onderzoek focust zich met name op locatieniveau; afgebakende geografische gebieden. Echter is het met de toevoeging van data mogelijk om op lager schaalniveau onderzoek te doen en verschillen binnen de afgebakende gebieden te analyseren. Ook statistisch onderzoek naar locatiekenmerken en kantorenvoorraad is mogelijk door deze databewerking.

Kantoorvoorraad optimalisatie

Voor dit onderzoek is een voorraadcheck gedaan voor 1200 kantoorpanden in de Gemeente Amsterdam. Hierdoor is de optimalisatie van het voorraadcijfer verbeterd. Deze bewerkingen kunnen in vervolgonderzoek ook gedaan worden voor andere Gemeenten zodat de kennis over de kantoorvoorraad in Gemeenten preciezer wordt.

De weergave van de kantorenmarkt in kaartvorm

In dit onderzoek is een begin gemaakt met de weergave van de kantorenmarkt in kaartvorm. Spatial Data Analysis wordt nog weinig gebruikt in de kantorenmarkt, maar met de huidige software (waaronder ArcGis en Mapinfo) en de data op objectniveau kan een stap gemaakt worden in de weergave van de kantorenmarkt.

Kantoorlocatie typologie model

In dit onderzoek is de focus gelegd op de regio Amsterdam. Dit is een concentrisch opgebouwde stadregio. In de basis zijn er twee soorten stedelijke modellen, concentrische en poly centrische. Het zou voor vervolgonderzoek nuttig zijn om een locatietypen model te maken voor een historisch poly centrische stadsregio. Dit zou bijvoorbeeld kunnen aan de hand van Rotterdam.

08 DISCUSSIE

7.2 SCHAALNIVEAU EN DATA

De huidige analyse en weergave van marktdynamiek in de kantorenmarkt wordt gedaan aan de hand van afgebakende geografische gebieden. Aan de hand van deze afbakening worden de marktindicatoren gemeten. De huurprijs, het leegstandsniveau en het aanbod/opname-ratio worden berekend aan de hand van transactiedata binnen een bepaald gebied.

Marktanalyses, gemeentelijk kantorenbeleid en andere soorten onderzoek berekenen marktdynamiek binnen kantoorlocaties, echter worden vaak verschillende geografische afbakeningen gehanteerd. Hierdoor ontstaat een verschillend beeld van locaties. De Gemeente Amsterdam onderscheid veel verschillende gebieden aan de hand van afbakeningen. Onder andere JLL (2013), Annali (2010) en DTZ Zadelhoff definiëren veel minder kantoorlocaties binnen bijvoorbeeld Amsterdam dan de Gemeente. Michael Hesp, hoofd research bij JLL bevestigd in een interview dat er meerdere gebieden kunnen worden gedefinieerd dan JLL nu doet. Hij zegt hierover dat JLL probeert een goed en duidelijk beeld te geven van de kantorenmarkt en dat ze daarin slagen met de afbakening die ze gebruiken. Desondanks zegt hij dat het definiëren van meer gebieden een beter en genuanceerder beeld zou geven, omdat er op kleine schaal verschillen zijn. Hij noemt hierbij als voorbeeld Amsterdam Zuidoost en de Zuidas. JLL definieerde deze twee kantoorlocaties in 2012, bij de eerste uitgave van hun ranking kantoorlocaties als twee gebieden. Inmiddels hebben ze Amsterdam Zuidoost in twee gebieden verdeeld, omdat volgens Hesp de verschillen in dynamiek te groot waren tussen bepaalde deelgebieden binnen het gebied dat zij hebben afgebakend. Hij zegt daarbij dat de afbakening van de Zuidas die zij gebruiken eventueel ook in de toekomst verder verdeeld moet worden om een genuanceerder beeld te geven. De Gemeente Amsterdam doet dit echter al door de Zuidas en de Amstelveenseweg/Zuidflank te onderscheiden.

De afbakening van de locatie wordt subjectief bepaald in een vroeg stadium van het onderzoek. Dit is een nadeel, omdat de cijfers binnen een deelmarkt erg kunnen verschillen, afhankelijk van de geografische afbakening. Deze afbakening is dus erg invloedrijk, maar toch subjectief bepaald en in bijna elk onderzoek verschillend. Zo zijn de gebieden die gebruikt zijn in het eerste deel van dit rapport ook bepaald. In dit geval door de Gemeentelijke instanties. Hierdoor treedt het risico van Gerrymandering op (de definitie van Gerrymandering staat beschreven in de begrippenlijst).

De verschillen in marktdynamiek aan de hand van verschillende afbakeningen enerzijds en de oproep van het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren (2012) om de problematiek op lager schaalniveau in kaart te brengen zijn reden om de kantorenmarkt niet alleen aan de hand van afgebakende kantoorlocaties te analyseren, maar eveneens informatie op het niveau van gebouwen te geven. In dit onderzoek zijn data op objectniveau toegevoegd. Hiermee kunnen drie dingen worden getoetst:

• De structuur van de totale kantorenmarkt op basis van de belangrijke kenmerken Bereikbaarheid en Voorzieningenniveau Dit is in een eerder stadium in dit onderzoek gedaan voor de ontwikkeling van de voorraad in het stedelijk weefsel op basis van Bouwjaar.

• De locatieverschillen binnen afgebakende kantoorlocaties. Waardoor de afbakening van kantoorlocaties geoptimaliseerd kan worden.

• Algemeen inzicht in de kantorenmarkt door gedetailleerdere informatie en het gebruik van kaarten

VOORBEELDLOCATIE A10 WEST

Binnen de geografische afbakening van de Gemeente voor de West A10 zijn de verschillen in kenmerken groot. Het voorzieningenniveau, afstand tot het station en het bouwjaar van de kantoren hebben allemaal invloed op de marktdynamiek indicatoren zoals huurprijs. Dit constateerden Weterings et. Al. (2009), Remøy (2010) en Jennen & Kok (2011) al. Binnen de A10 West zijn de verschillen groot:

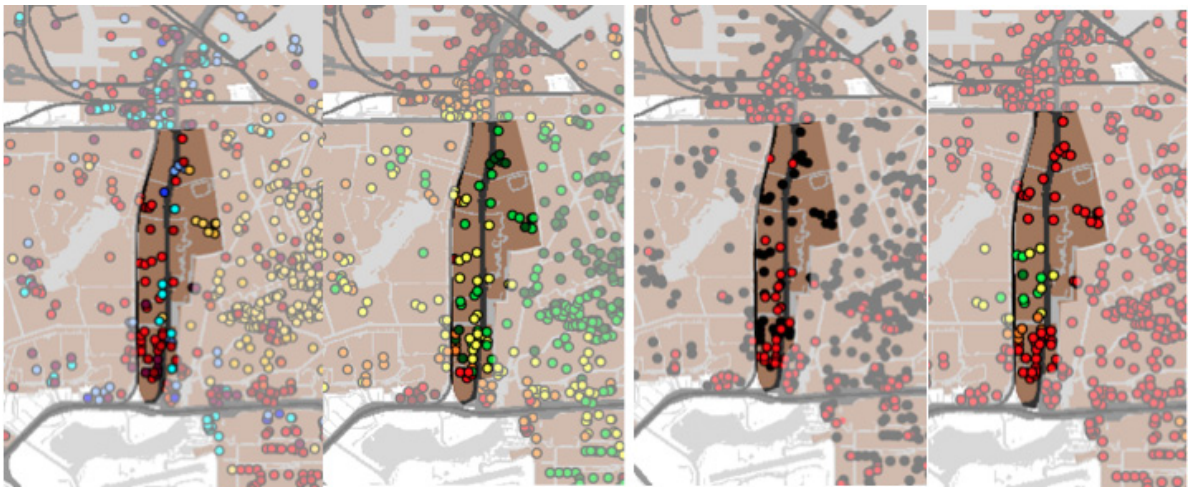
• Het bouwjaar van de kantoren binnen de afbakening van de A10 West kantoorlocatie verschilt ook. Aan de westkant van de locatie staan een aantal kantoren van voor de oorlog, terwijl de rest van de kantoren allemaal naoorlogs zijn.

• De Walkscores van de adressen van de kantoren binnen de A10 West verschillen enorm. Het Noorden en Westen van de locatie het hoogste Walkscore voorzieningenniveau terwijl in het zuiden van de locatiekantoren staan met het laagste Walkscore voorzieningenniveau.

• Ook de leegstaande kantoorruimte verschilt binnen de locatie. Het Zuiden van de locatie kampt met veel leegstand, terwijl het Noorden van de locatie bijna geen leegstaande ruimte bevat.

• De A10 West wordt als Snelweglocatie getypeerd terwijl er wel een station aanwezig is. Het is in feite dus een multimodale locatie. Toch zijn er binnen de locatie kantoren die dichtbij het station liggen en kantoren die helemaal niet dichtbij het station liggen. De verschillen qua bereikbaarheid is dus ook groot binnen de geografische afbakening

De huidige afbakeningen van sommige gebieden is te groot. Daardoor zijn de verschillen binnen deze gebieden te groot. Herdefiniëring van de afgebakende gebieden zou een uitkomst zij om meer gebieden te onderscheiden. Hiermee kan de marktdynamiek per locatietype beter getest worden. Op dit moment zijn er gebieden die onder verschillende locatietypen vallen. De bijgedragen objectinformatie kan een uitkomst bieden om gebieden opnieuw in te delen, of zelfs zonder afbakening de markt te analyseren.



Locatie A10 West (Bouwjaar, Walkscore, Aanbod en Afstand tot Station

09 REFLECTIE

RELATIE TUSSEN ONDERZOEK EN ONTWERP

De conclusies en aanbevelingen zijn het ontwerp van dit onderzoek. Deze conslusies en aanbevelingen zijn gemaakt aan de hand van de analyse resultaten. In dit onderzoek is vanuit de theorie een locatietypen model gemaakt. Dit model is de methode, oftewel het ontwerp van de analyse. Het ontwerp van dit model is de relatie tussen het theoretische onderzoeksgedeelte en het empirische gedeelte. Dit model is generiek toepasbaar. Tussen het theoretische onderzoeksgedeelte en het analyse gedeelte is een tussenstap gemaakt door het toevoegen van data. Deze data toevoeging heeft voor een preciezer resultaat gezorgd.
De toegevoegde objectdata in combinatie met spatial data analysis (cartografische weergave van de data) geven een nieuwe kijk op de kantorenmarkt. Ik denk dat deze methode meer gebruikt moet worden. Zo kunnen verschillen op lager schaalniveau inzichtelijk worden gemaakt. De locatie van vastgoed is zijn belangrijkste kenmerk. Locatiethoerie en methodes lopen nog achter in het visualiseren van de kantorenmarkt. De data zijn inmiddels aanwezig om op objectniveau de kantorenmarkt te visualiseren en te analyseren. Helaas is het voor dit rapport niet gelukt om meerdere stadsregio's te analyseren of meer te halen uit de objectanalyse. Doormiddel van de generieke kantoorlocatie typologie en de toevoeging van objectdata zijn de belangrijkste voorwaarden al aanwezig om andere regio's te analyseren en op lager schaalniveau onderzoek te doen.

RELATIE TUSSEN DE METHODISCHE LIJN VAN DE STUDIO EN DE GEKOZEN METHODE

Onderzoek binnen het vakgebied van Corporate Real Estate Management en specifiek binnen de kantorenmarkt kunnen zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn. Aangezien dit onderzoek direct focust op de marktdynamiek van kantorenmarkten is gekozen voor een kwantitatieve benadering. Dit past binnen de methodische lijn van de onderzoeken die eerder naar marktdynamiek in de kantorenmarkt zijn gedaan. Hierbij is gebruik gemaakt van de methodes en de data die binnen de studio aanwezig zijn, zoals de Kantorendatabase en Spatial Data Analysis. Daarbij zijn direct data toegevoegd aan de bestaande data binnen de studio en is er een koppeling gemaakt met externe data van DTZ Zadelhoff.

Dit onderzoek is uitgevoerd bij DTZ Zadelhoff. Dit heeft er toe geleid dat ik veel specifieke kennis van de markt heb opgedaan en gebruik heb mogen maken van de databronnen van DTZ Zadelhoff. Door mee te werken aan verschillende opdrachten en tijd te investeren om de onderzoeksmethodes en software die bij DTZ Zadelhoff gebruikt worden mij eigen te maken heb ik meer kennis en kunde vergaard.

RELATIE TUSSEN DE ONDERWERPEN IN DE STUDIO EN HET GEKOZEN ONDERWERP

De relatie tussen het de onderwerpen in de studio en het gekozen onderwerp in het onderzoek is groot. De analyse van kantorenmarkten wordt op verschillende schaalniveaus en verschillende gebieden gedaan binnen de afdeling Real Estate & Housing. De huidige problematiek in de kantorenmarkt zijn aanleiding voor veel onderzoek.
De keerzijde hiervan is de overlap die in het huidige aanbod van onderzoek over de kantorenmarkt zit. Er zijn al vele studies gedaan, die veelal aan elkaar gelieerd zijn. Ook dit onderzoek overlapt met andere onderzoek. Ondanks de vernieuwende en relevante componenten van dit onderzoek is de overlap met andere onderzoeken altijd een persoonlijk obstakel geweest waardoor veel nieuwe deelonderzoeken geimpliceerd zijn. Dit heeft voor vertraging in het proces gezorgd enerzijds, maar ook voor nieuwe inzichten waardoor veel aanleiding voor relevant vervolgonderzoek aan het lciht is gekomen.

RELATIE TUSSEN ONDERZOEK EN DE BREDERE SOCIALE CONTEXT

De relevantie voor de bredere sociale context is groot omdat zoals eerder aangegeven de problematiek in de kantorenmarkt groot is. Dit onderzoek geeft een preciezer beeld en geeft de kantorenmarkt op lager schaalniveau weer dan andere onderzoek. Hierdoor groeit de kennis omtrent de kantorenmarkt. Daarnaast doet dit onderzoek een directe aanbeveling voor het beleid binnen de kantorenmarkt. Deze aanbeveling kan door betere koppeling tussen data analyse en het huidige beleid nog beter worden geformuleerd.

REFERENTIES

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

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

Berghauser Pont, M. & P. Haupt (2009) Space, Density and Urban Form. Delft: DUP Science

Boelens, L. & Sanders, W. (2003) Cartografie als onderzoeksmiddel. Het onzichtbare zichtbaar maken. Rotterdam: Urban Unlimited

Brand, A.D. (2012) De wortels van de Randstad

Deloitte (2013) Gemeenten verliezen nog miljarden op grond. Gebiedsontwikkeling.nu; 22-12-2013

De Zeeuw, F. (2013) Dan maar weer gras. Gebiedsontwikkeling.nu; 02-07-2013

DTZ Zadelhoff (2014a) Kiezen voor kernsteden, Amsterdam als kopman. Utrecht: DTZ Zadelhoff

DTZ Zadelhoff (2014b) Nederland compleet. Utrecht: DTZ Zadelhoff

DTZ Zadelhoff (2010) Het aanbod veroudert. Utrecht: DTZ Zadelhoff

DTZ Zadelhoff (2011) Van veel te veel. Utrecht: DTZ Zadelhoff

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

DTZ Zadelhoff (2012) Kanshebbers in de markt. Utrecht: DTZ Zadelhoff

Gemeente Diemen (2012) Bergwijkpark Diemen, Strategisch Masterplan.

Gemeente Amsterdam (2013) Marktconforme kantorenplannen 2013.

Gemeente Amstelveen (2013) Aanpak kantorenleegstand Amstelveen Voortgangsrapportage.

Gemeente Haarlemmermeer (2012) Kantoren- en Bedrijvenstrategie Haarlemmermeer.

Gemeente Weesp (2011) Nota van Uitgangspunten Bedrijventerreinen Weesp.

Geltner, D. (2007) Commercial real estate analysis and investments. Cengage learning

Hall Tim (1998) Urban Geography, Routledge, London and New York

Hesp, M. (2014) Telefonisch interview; 12-02-2014

Hoek, J. Van den (2007) Leegstaande kantoren als stedelijke opgave. Amsterdam: Architecten Cie.

Jennen, M.G.J. & Kok, N. (2010) The Impact of Energy Labels and Accesibility on Office Rents.

JLL (2013) Ranking kantoorlocaties. Amsterdam: Jones Lang LaSalle

Jonge, H. De (2012) Kantorentop: eensgezinde aanpak leegstand kantoren. www.rijksoverheid.nl; 27-06-2012

Korteweg, P.J. (2002) Veroudering van kantoorgebouwen: probleem of uitdaging? Utrecht: Nederlandse Geografische Studies

Lang. R.E. (2000) Office Sprawl: the Evolving Geography of Business. Brookings Center on Urban and Metropolitan Policy

Lokhorst, J., H. Remøy & P.W. Koppels (2013) Verborgen Leegstand. Real Estate Research Quarterly (12) no. 3, oktober 2013.

Louw, E. (1996) Kantoorgebouw en vestigingsplaats een geografisch onderzoek naar de rol van huisvesting bij

locatiebeslissingen van kantoorhoudende organisaties. Delft, Delftse Universitaire Pers.

Meel, J. Van (2000) The European office. Rotterdam: 010 Publishers

Ministerie van I&M (2012) Convenant aanpak leegstand kantoren. www.rijksoverheid.nl

Ministerie van I&M (2014) http://bag.vrom.nl. Geraadpleegd op 08-05-2014

Ormeling. F. (1999) Kartografie, visualisatie van ruimtelijke gegevens. Delft: Delft University Press

Pellenbarg, P.H. (1993) Bedrijfsverplaatsingen

PBL (2013) Leegstand van kantoren, 1991-2013. www.compendiumvoordeleefomgeving.nl; 08-05-2014

PBL (2011) Nederland in 2040 een land van regio's. Ruimtelijke verkenning 2011. Den Haag: PBL

PBL (2012) Balans van de leefomgeving. Den Haag: PBL

Remøy, H.T. (2010) Out of office: a study on the cause of office vacancy and transformation as a means to cope and prevent. Amsterdam: IOS

Rocco, R. 2007, An Urban Geography of Globalisation: New Urban Structures in the Age of Hyper-connectivity, International Forum on Urbanism, Delft

Stroink R. (2012) De avant-garde van deze tijd: discussie tussen Rudy Stroink en de jonge generatie. Gebiedsontwikkeling.nu;14-10-2012

Bouwfonds (2010) UitvoeringsAlliantie Centrum- en knooppuntontwikkeling: Centum- en knooppuntontwikkeling ontrafeld. Den Haag: VROM

Urban Nebula (2014) Urbanisation Amsterdam region. www.urbannebula.nl. Geraadpleegd op 08-05-2014

VROM (2010) Slotverklaring kantorentop. Rijswijk: VROM

Weterings, A., E. Dammers, M. Breedijk, S. Boschman en P. Wijngaarden (2009), De waarde van de kantooromgeving. Effecten van omgevingskenmerken op de huurprijzen van kantoorpanden. Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving

Wingerden, R. Van (2013) The location of structurally vacant offices. The link between location characteristics and structural office vacancy in Utrecht, and how to regenerate the Merwede quarter, an area with high office vacancy. Delft: TU Delft

WRR (2002) Stad en land in een nieuwe geografie V112. Den Haag: Sdu Uitgevers

WRR (2002) Stedelijke bewegingsruimte V113. Den Haag: Sdu Uitgevers