

ONTWIKKELING VAN  
HET KANTORENAANBOD  
IN NEDERLAND

terugblik en verkenning

ZMR

Wulf drs. P. Guyt

195

Universitaire Pers

2228712

O.A.

ZMR 195

IAB

**Ontwikkeling van het kantorenaanbod in Nederland;  
terugblik en verkenning**

Bibliotheek TU Delft



C 2314438

**8512  
438G**

# Ontwikkeling van het kantorenaanbod in Nederland; terugblik en verkenning

Vakgroep Bouwmanagement & Vastgoedbeheer  
Faculteit Bouwkunde  
TU Delft

Delft, 1995

dr G. Dewulf  
drs P. Guyt



Delftse Universitaire Pers, 1995

Uitgegeven door:

Delftse Universitaire Pers  
Stevinweg 1  
2628 CN Delft  
Telefoon: 015-2783254  
Fax: 015-2781661

In opdracht van:

Vakgroep Bouwmanagement & Vastgoedbeheer  
Technische Universiteit Delft  
Faculteit der Bouwkunde  
Berlageweg 1  
2628 CR Delft  
Telefoon: 015-2784159  
Fax: 015-2783171

Layout: ir G. Philipsen

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Dewulf, G

Ontwikkeling van het kantorenaanbod in Nederland; terugblik en verkenning / dr  
G. Dewulf en drs P. Guyt. - Delft : Delftse Universitaire Pers. - Ill. - Met lit. opg.  
ISBN 90-407-1231-X  
NUGI 655  
Trefw: kantorenaanbod / kantorenbeleid

Copyright 1995 by Delft University Press, The Netherlands

No part of this book may reproduced in any form by print, photoprint, microfilm  
or any other means, without written permission from the publisher: Delft  
University Press, The Netherlands



## Voorwoord

Schattingen van de voorraad kantoorruimte en de hoeveelheid kantoorruimte die op de vrije markt wordt aangeboden, lopen sterk uiteen. Door onder meer definitieverschillen zijn databestanden nauwelijks vergelijkbaar.

Om inzicht te krijgen in de (toekomstige) leegstandsproblematiek is het, naast het in kaart brengen van de ontwikkeling van de vraag, noodzakelijk om de mutaties in de voorraad nader te bestuderen.

In het rapport "Toekomst van de Kantorenmarkt 1994 - 2015" zijn de ontwikkelingen van de vraag naar en het aanbod van kantoorruimte met elkaar geconfronteerd. Onderhavig rapport bevat een nadere uitwerking van de aanbodanalyse. Naast een historische beschrijving geeft dit rapport een beeld van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve ontwikkeling van het aanbod in de periode tot 2000 en een beschrijving van de plannen na 2000. Het onderzoek is beperkt tot de zes grootste stadsgewesten van Nederland. Inzicht in de ontwikkeling van het aanbod in relatie tot vraagprognoses kan aanleiding geven tot aanpassing van het beleid van de gemeenten. De onderzoekers hopen dan ook dat dit rapport een bijdrage levert aan de discussie over nieuw te ontwikkelen kantoorlocaties.

Graag willen wij Jones Lang Wootton en DTZ Zadelhoff bedanken voor het in kaart brengen van de historische ontwikkeling van het aanbod in de zes stadsgewesten. Daarnaast willen wij onze dank uitspreken aan de 55 onderzochte gemeenten voor het verstrekken van informatie over hun toekomstige plannen.

Tevens zijn wij de sponsors zeer erkentelijk voor het mogelijk maken van dit onderzoek:

Starke Diekstra, Nieuwegein

DTZ Zadelhoff, Amsterdam

Jones Lang Wootton, Amsterdam

ABP Onroerend Goed, Heerlen

BAM Bredero Bouw, Bunnik

Dura Bouw, Rotterdam

Gevaco, Geldrop

Hollandsche Beton Maatschappij, Rijswijk

Ministerie van Economische Zaken, Den Haag

NBM-Amstelland, Arnhem

Oskomera, Deurne

Ministerie van VROM, Rijksgebouwendienst, Den Haag

Sulzer Infra, Tilburg.

Tot slot willen wij ir Gabriëlle Philipsen bedanken voor het verzorgen van de layout van deze uitgave.

G. Dewulf

P. Guyt

## Inhoudsopgave

Inleiding .....	1
Deel A Opzet onderzoek .....	3
Inleiding .....	3
1.1 Begrippenkader .....	4
1.2 Analyse van het aanbod 1985-1993 .....	5
1.3 Inventarisatie ontwikkeling aanbod 1994-2015 .....	6
1.4 Onttrekking, renovatie en verkantoring .....	10
Deel B Ontwikkeling van het aanbod, 1985-2015 .....	11
1 De ontwikkeling van het aanbod in Nederland .....	11
1.1 De voorraad kantoorruimte in Nederland .....	11
1.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993 .....	13
1.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000 .....	14
1.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000 .....	17
1.5 Toekomstige onttrekking .....	18
1.6 Conclusies .....	19
2 Ontwikkeling van het aanbod in het stadsgewest Amsterdam .....	21
2.1 Kantorenbeleid .....	21
2.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993 .....	21
2.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000 .....	23
2.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000 .....	24
2.5 Toekomstige onttrekking .....	25
2.6 Conclusies .....	25
3 Ontwikkeling van het aanbod in het stadsgewest Den Haag .....	27
3.1 Kantorenbeleid .....	27
3.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993 .....	28
3.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000 .....	29
3.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000 .....	30
3.5 Toekomstige onttrekking .....	31
3.6 Conclusies .....	31
4 Ontwikkeling van het aanbod in het stadsgewest Rotterdam .....	33
4.1 Kantorenbeleid .....	33
4.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993 .....	33
4.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000 .....	34
4.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000 .....	36
4.5 Toekomstige onttrekking .....	36
4.6 Conclusies .....	37
5 Ontwikkeling van het aanbod in het stadsgewest Utrecht .....	39
5.1 Kantorenbeleid .....	39
5.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993 .....	40
5.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000 .....	41
5.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000 .....	42
5.5 Toekomstige onttrekkingen .....	42
5.6 Conclusies .....	43

6 Ontwikkeling van het aanbod in het stadsgewest Eindhoven .....	45
6.1 Kantorenbeleid .....	45
6.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993 .....	45
6.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000 .....	46
6.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000 .....	48
6.5 Toekomstige onttrekkingen .....	48
6.6 Conclusies .....	49
7 Ontwikkeling van het aanbod in het stadsgewest ArnhemNijmegen ..	51
7.1 Kantorenbeleid .....	51
7.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993 .....	51
7.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000 .....	52
7.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000 .....	53
7.5 Toekomstige onttrekkingen .....	54
7.6 Conclusies .....	54
8 Samenvatting en conclusies .....	55
Literatuur .....	59
Gemeentelijke nota's .....	59
Algemeen .....	59
Bijlage 1 Indeling stadsgewesten .....	61
Amsterdam .....	61
Den Haag .....	61
Rotterdam .....	61
Utrecht .....	61
Eindhoven .....	62
Arnhem/Nijmegen .....	62
Bijlage 2 Begrippenkader .....	63
Bijlage 3 Indeling gemeenten naar locatietype .....	67
Amsterdam .....	68
Den Haag .....	69
Rotterdam .....	70
Utrecht .....	71
Eindhoven .....	72
Arnhem .....	73
Nijmegen .....	74
Bijlage 4 Kenmerken ter beoordeling van het toekomstig aanbod .....	75
Bijlage 5 Toekomstige kantooruitbreidingen .....	77
Stadsgewest Amsterdam .....	77
Stadsgewest Den Haag .....	80
Stadsgewest Rotterdam .....	82
Stadsgewest Utrecht .....	84
Stadsgewest Eindhoven .....	86
Stadsgewest Arnhem-Nijmegen .....	88

## Schema's en figuren

Figuur 1.1. De ontwikkeling van het aanbod van kantoorruimte in de 6 stadsgewesten 1985-1993 .....	14
Figuur 1.2. Afstand tot dichtstbijzijnde station .....	17
Figuur 1.3. Type station (NS) .....	17
Figuur 1.4. Auto-bereikbaarheid .....	17
Figuur 1.5. Type locatie .....	17
Figuur 2.1. Aanbod van kantoorruimte per deelgebied in het stadsgewest Amsterdam 1985-1993 .....	22
Figuur 3.1. Aanbod van kantoorruimte per deelgebied in het stadsgewest Den Haag 1985-1993 .....	29
Figuur 4.1. Aanbod van kantoorruimte per deelgebied in het stadsgewest Rotterdam 1985-1993 .....	34
Figuur 5.1. Aanbod van kantoorruimte per deelgebied in het stadsgewest Utrecht 1985-1993 .....	40
Figuur 6.1. Aanbod van kantoorruimte per deelgebied in het stadsgewest Eindhoven 1985-1993 .....	46
Figuur 7.1. Aanbod van kantoorruimte per deelgebied in het stadsgewest Arnhem /Nijmegen 1985-1993 .....	52
Schema 1.1. Ontwikkeling van de kantorenvorraad .....	3
Schema 1.2. Overlapping VGM-gegevens/gemeentelijke gegevens .....	7
Tabel 1.1. Oorzaken structureel aanbod voor de 4 agglomeraties .....	15
Tabel 1.2. Toekomstige onttrekkingen in de vier agglomeraties .....	18
Tabel 8.1. De ontwikkeling van het aanbod 1994-2015 per stadsgewest in m <sup>2</sup> bvo .....	55

## Inleiding

In oktober 1994 werd het rapport "Toekomst van de Kantorenmarkt 1994-2015" gepubliceerd. Het rapport vat de belangrijkste resultaten van verschillende deelonderzoeken samen die in het kader van een omvangrijke studie door de Vakgroep Bouwmanagement en Vastgoedbeheer van de TU Delft zijn verricht. Één van deze deelonderzoeken was het in kaart brengen van de ontwikkeling van het aanbod van kantoorruimte in de periode 1985-2015.

Het onderhavige rapport bevat de (wetenschappelijke) verantwoording alsmede een uitvoerige beschrijving van de resultaten van het deelonderzoek.

Doel van het deelonderzoek is drieledig:

1. Inzicht krijgen in de historische ontwikkeling van het aanbod van kantoorruimte in de periode 1985-1993. In het onderzoek is veel aandacht besteed aan het afstemmen van verschillende definities van aanbodgegevens.
2. Het beschrijven van de mutaties in de voorraad.
3. Het verkennen van de toekomstige ontwikkeling van het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod van kantoorruimte in de periode 1994-2015.

Naast aandacht voor een landelijke raming van het aanbod wordt in het onderzoek dieper ingegaan op de ontwikkeling van het aanbod in zes stadsgewesten: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven en Arnhem/Nijmegen. Behalve de omvang van het aanbod is de kwaliteit van het aanbod voor deze stadsgewesten in kaart gebracht. In Bijlage 1 is een overzicht van gemeenten die onderdeel uitmaken van de zes stadsgewesten opgenomen.

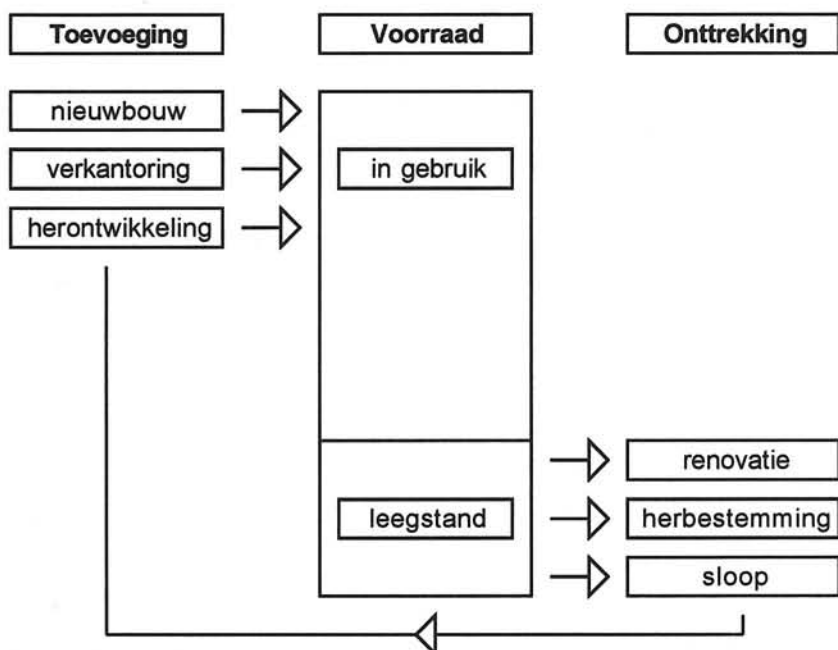
In deel A van het rapport gaan we in op de opzet van het onderzoek. In deel B worden de onderzoeksresultaten, zowel landelijk als per stadsgewest, besproken.

# Deel A Opzet onderzoek

## Inleiding

Het aanbod is dat deel van de bestaande voorraad dat ter beschikking staat van organisaties die kantoorruimte zoeken.

De bestaande kantorenvoorraad is het totale kantoorareaal dat ter beschikking staat van kantoorgebruikers. Niet al het areaal is in gebruik, een deel is leegstand. Voor de berekening van het toekomstig aanbod zijn gegevens nodig over de mutaties in de kantorenvoorraad. Wat wordt er bijgebouwd en hoeveel ruimte wordt aan de voorraad onttrokken? De mutaties worden in deze studie besproken. In onderstaand schema is de ontwikkeling van de kantorenvoorraad beschreven.



Schema 1.1. Ontwikkeling van de kantorenvoorraad.

Voor het in kaart brengen van het historische en toekomstige aanbod zijn verschillende databestanden geanalyseerd. Veel tijd is besteed aan het afstemmen van de diverse definities.

Na de beschrijving van het begrippenkader wordt ingegaan op de werkwijze die gehanteerd is bij de analyse van het historisch aanbod en de verkenning van het toekomstig aanbod.

## 1.1 Begrippenkader

**KANTOOR.** In de literatuur worden verschillende definities van kantoor geformuleerd. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen het functionele en het fysieke kantoorbegrip (Van Dinteren, 1989). Het functionele begrip heeft betrekking op het kantoor als bedrijf, terwijl het fysieke begrip duidt op het kantoor als werkruimte. Voor ons onderzoeksdoel is het laatste van belang. Van Dinteren omschrijft het fysiek kantoor als een ruimte die in hoofdzaak bestemd is voor kantooractiviteiten en waarin de daarvoor benodigde apparatuur is opgesteld.

Onder kantooractiviteiten wordt begrepen: administratieve, organisatorische, beleidsmatige, creatieve en commerciële activiteiten die een administratieve voorbereiding, uitwerking of begeleiding behoeven (Hart, 1987); kortom bureaugebonden activiteiten (Van der Velde, 1992).

*Een kantoor is in deze studie gedefinieerd als een voor bureaugebonden werkzaamheden gebruikt gebouw dan wel voor bureaudoeleinden ontworpen of ingericht leegstaand gebouw.*

De studie beperkt zich tot solitaire kantooruimte of ruimtelijk zelfstandige kantoorpanden. Kantooruimte die onderdeel uitmaakt van bedrijfsverzamelgebouwen, winkelpanden en dergelijke is buiten beschouwing gelaten. Verzamelpanden vallen wel onder de definitie.

**VLOEROPPERVLAK.** Het afstemmen van de verschillende databestanden wordt bemoeilijkt door het verschil in definities over vloeroppervlak. Makelaars hanteren veelal het begrip verhuurbaar vloeroppervlak, gemeenten werken meestal met bruto vloeroppervlak.

Bruto vloeroppervlak is de totale kantooruimte exclusief vides, parkeerterreinen en buitenruimten. Het verhuurbaar oppervlak is bruto vloeroppervlak exclusief buitenbergruimten, installatieruimten en verticale verkeersruimten. Op basis van ongeveer 100 bouwtekeningen die in het kader van het onderzoek zijn geanalyseerd, kan gesteld worden dat het verhuurbaar oppervlak gemiddeld 83% van het bruto vloeroppervlak bedraagt.

Bij verhuur in delen wordt de werkwijze, zoals de Neprom die omschrijft, gehanteerd. Het verhuurbare oppervlak per gedeelte wordt vermeerderd met een evenredig percentage van de netto vloeroppervlakken (bvo exclusief constructieoppervlak) van de gemeenschappelijke gebruiksruimten, zoals het (verkeers)oppervlak bestemd voor horizontaal verkeer.

In dit rapport wordt het toekomstig aanbod uitgedrukt in bruto vloeroppervlakte.

In Bijlage 2 zijn de begrippen die in de studie worden gehanteerd nader beschreven.

## 1.2 Analyse van het aanbod 1985-1993

Alvorens een verkenning gemaakt werd van het toekomstig aanbod is de ontwikkeling van het aanbod in de periode 1985 - 1993 geanalyseerd. Er werd daarbij onderscheid gemaakt tussen een kwantitatieve en een kwalitatieve analyse.

### ***kwantitatieve ontwikkeling***

De kwantitatieve gegevens zijn afkomstig van het tijdschrift VastGoedMarkt. Voor het in kaart brengen van de ontwikkeling per stadsgewest is een beroep gedaan op de expertise en databestanden van de vastgoed-adviseurs Jones Lang Wootton en DTZ Zadelhoff<sup>1</sup>. JLW heeft de stadsgewesten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht voor haar rekening genomen. DTZ beschreef Arnhem/Nijmegen en Eindhoven.

Onder het huidige aanbod van kantoorruimte wordt door makelaars en het tijdschrift VastGoedMarkt verstaan:

- leegstaande kantoren (voor zover ze niet gesloopt worden of een niet-kantoorbestemming krijgen).
  - bestaand areaal waarvan bekend is dat de huidige huurder vertrekt en waarvoor reeds een nieuwe huurder of koper wordt gezocht.
  - het in aanbouw zijnde areaal dat binnen 1 jaar voor de markt wordt opgeleverd.
- Kantoorgebouwen die voor eigen gebruik worden gerealiseerd, zijn buiten beschouwing gelaten.

De aanbodgegevens van VGM/JLW/DTZ worden uitgedrukt in verhuurbaar vloeroppervlak<sup>2</sup> en zijn exclusief panden kleiner dan 500 m<sup>2</sup> vvo en panden waarin de leegstand kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> vvo. VGM hanteert 1 december als peildatum.

### ***kwalitatieve ontwikkeling***

Het aanbod in de 7 grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven, Arnhem en Nijmegen) is in het kader van dit onderzoek door JLW en DTZ gesegmenteerd naar locatietype. Vier deelgebieden zijn onderscheiden: centrum, rand binnenstad, invalsweg en periferie. Voor de indeling is zoveel mogelijk uitgegaan van de gebiedsindelingen die door JLW en DTZ in hun databestanden gehanteerd worden. In Bijlage 3 zijn de gebiedsindelingen voor de verschillende steden opgenomen.

Overige kwalitatieve aspecten van het historische aanbod konden in het kader van dit onderzoek niet in kaart gebracht worden. Informatie over de gebouwkwaliteit ontbreekt immers.

---

<sup>1</sup> Jones Lang Wootton is voor haar analyse uitgegaan van VGM-data. DTZ Zadelhoff heeft zich gebaseerd op eigen aanbodgegevens die grotendeels overeenkomen met de VGM-data.

<sup>2</sup> VGM spreekt van nuttig, maar de gegevens zijn afkomstig van makelaars die de ruimte uitdrukken in verhuurbare oppervlakte.



### 1.3 Inventarisatie ontwikkeling aanbod 1994-2015

#### *kwantitatieve ontwikkeling*

Voor het in kaart brengen van het toekomstig aanbod dient een onderscheid gemaakt te worden tussen leegstand en geplande uitbreidingen.

a) LEEGSTAND PER 1 JANUARI 1994

- LEEGSTAND > 500 m<sup>2</sup> vvo PER 1 JANUARI 1994

Voor het bepalen van de leegstandgegevens is uitgegaan van de aanbodgegevens uit het januari-nummer van VastGoedMarkt. Dit nummer heeft 1 december 1993 als peildatum. Tot het aanbod worden door VGM eveneens de in aanbouw zijnde panden die reeds op de markt worden aangeboden, meegeteld. Informatie over de in aanbouw zijnde, maar reeds aangeboden kantoorpanden werd verkregen van JLW en DTZ. Op deze wijze kon de grootte van de leegstand bepaald worden.

- LEEGSTAND < 500 m<sup>2</sup> vvo PER 1 JAN. 1994

Zoals gesteld hebben de leegstandcijfers betrekking op kantoorruimte boven de 500 m<sup>2</sup> vvo. Over de kleine panden is weinig bekend. Nieuwbouw in deze categorie komt nagenoeg niet voor, met uitzondering van kleine units in verzamelpanden. Deze laatste zijn wel opgenomen in het VGM-bestand. Probleem vormt de bepaling van de huidige leegstand in kleine kantoren. Betrouwbare gegevens over de kleine kantorenmarkt ontbreken. Op basis van gegevens uit literatuur en onderzoeksrapporten is in deze studie een inschatting gemaakt van de leegstand in panden met minder dan 500 m<sup>2</sup> vvo.

b) GEPLANDE UITBREIDINGEN

In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken heeft Buck Consultants International in 1993 een inventarisatie gemaakt van het toekomstig kantooraanbod in Nederland. Als inventarisatie van de plancapaciteit bij de verschillende gemeenten bleek het BCI-bestand zeker nuttig. Zo hadden wij een overzicht van namen van mogelijke locaties in de diverse gemeenten. De (ingevulde) gegevens bleken echter voor ons doel minder goed bruikbaar. Verschillende redenen zijn hiervoor aan te geven:

1. Peildatum van het BCI-onderzoek was 1 januari 1993, terwijl ons onderzoek uitging van 1 januari 1994.
2. BCI beperkte zich tot locaties met meer dan 10.000 m<sup>2</sup> bvo.
3. Definities over bestaande voorraad, harde en zachte plannen waren onduidelijk geformuleerd.
4. De locatie-indeling sluit niet aan bij onze doelstelling. In het BCI onderzoek is gewerkt met een indeling van kantorenparken en binnenstedelijke locaties.
5. Voor de beoordeling van de kwaliteitsaspecten waren vaak onduidelijke criteria gehanteerd. In ons onderzoek is zo veel mogelijk aangesloten bij gangbare criteria zoals geformuleerd in de REN<sup>3</sup>.

---

3 Real Estate Norm, stichting REN.

Vanwege bovenstaande redenen hebben de onderzoekers van de TU Delft besloten een eigen inventarisatie te houden. In de maanden maart t/m mei 1994 zijn in totaal 55 gemeenten benaderd om informatie over de leegstand en de per 1 jan. 1994 bekende metrages over toekomstige uitbreidingen van de kantorenvoorraad in die gemeenten. Gevraagd werd naar de volgende gegevens:

*leegstand*

het aantal m<sup>2</sup> bruto kantoorvloeroppervlak dat per 1-1-1994, volgens de gemeente, in reeds bestaande gebouwen leeg stond.

*in aanbouw* zijnde kantoren per 1-1-94

het aantal m<sup>2</sup> bruto kantoorvloeroppervlak, waarvoor per 1-1-1994 de eerste paal al geslagen was. In aanbouw kan zowel betrekking hebben op bouw voor eigen gebruik als voor de markt.

*in voorbereiding* zijnde kantoorruimte

het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, waarover gegadigden (dit kunnen zijn eigenaar/ gebruikers, projectontwikkelaars, beleggers) middels ontwerpstudies voor kantoren op concrete kavels in onderhandeling zijn.

*plancapaciteit t/m 2000*

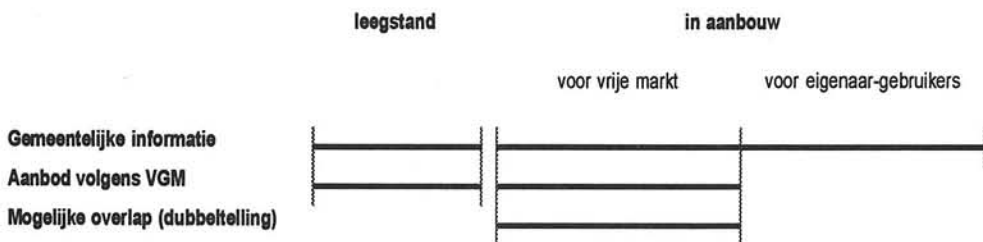
het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak dat op een bepaalde kantoorlocatie nog zou kunnen worden gebouwd volgens de gemeentelijke plannen. Of van deze mogelijkheid tot bouwen door belangstellenden gebruik wordt gemaakt, hangt af van de marktontwikkeling.

*capaciteit na 2000*

het aantal m<sup>2</sup> bruto kantoorvloeroppervlak dat volgens de gemeenten op bepaalde locaties tot 2010-2015 kan worden gerealiseerd. Deze locaties kunnen zijn:

- \* bestaande locaties met een restcapaciteit voor de periode na 2000
- \* locaties, die volgens de gemeente zeker als kantoorlocaties gepland zullen worden (na 2000)
- \* locaties, waarvan de gemeente nog niet weet of ze als kantoorlocatie in de ruimtelijke planning worden opgenomen (zachte plannen).

Voor een deel kunnen de gemeentelijke gegevens over leegstand en de VGM-gegevens elkaar overlappen, omdat het in aanbouw zijnde aanbod volgens VGM voor de vrije markt ook een onderdeel vormt van het in aanbouw zijnde metrage volgens de gemeente-opgave. In onderstaand schema is de mogelijke overlap in beeld gebracht.



Schema 1.2. Overlappend VGM-gegevens/gemeentelijke gegevens.

Als basis voor de leegstandgegevens is uitgegaan van de VGM-data. Per gemeente is nagegaan wat de omvang van de mogelijke dubbeltellingen is.

### ***kwalitatieve ontwikkeling***

Ook hier is een onderscheid gemaakt tussen huidige leegstand en toekomstig aanbod.

#### a) HUIDIGE LEEGSTAND

Door JLW en DTZ is, zoals gesteld, het huidige aanbod in de zes stadsgewesten opgesplitst naar gebied: binnenstad, rand binnenstad, invalsweg en perifere lokatie.

Over de bouwfysische kwaliteit, bereikbaarheid, parkeergelegenheid e.d. is echter weinig bekend. De Neprom is in 1993 gestart met een onderzoek naar de omvang en lokatie van de langdurige leegstand<sup>4</sup> in de vier grote agglomeraties. Daarbij heeft men getracht de oorzaken van langdurige leegstand te analyseren. Hiervoor is gebruik gemaakt van aanbodgegevens uit VastGoedMarkt.

Ter aanvulling van de Neprom-gegevens is door de TU Delft een steekproef getrokken van 125 panden en zijn de betreffende makelaars aangeschreven met het verzoek om nadere informatie over indeelbaarheid, huurprijs, bouwjaar en dergelijke. De respons betrof 86 panden.

#### b) TOEKOMSTIG AANBOD

Om de kwaliteit van het toekomstig aanbod in kaart te brengen, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de REN-meetmethode.

Aan elke lokatie is een beoordelingscijfer gegeven. Hieronder worden de beoordelingskenmerken alsmede de beoordelingswijze beschreven. In Bijlage 4 is de indeling per kenmerk vermeld.

### *Grootte van de gemeente*

Inwonertal per 1 januari 1994 volgens de CBS-publikatie "Bevolking der gemeenten van Nederland". Voor enkele gemeenten, b.v. Vleuten-de Meern is uitgegaan van de toekomstige grootte.

### *Type lokatie*

Volgens de indeling die JLW heeft gehanteerd bij de beschrijving van de ontwikkeling van het aanbod in de periode 1985 t/m 1993.

### *Imago*

Om dit criterium goed te kunnen hanteren, zou men per lokatie een beeld moeten hebben van de verdeling van de aanwezige kantoren naar reikwijdte (plaatselijk, regionaal etc.). Dit gegeven is op korte termijn niet voorhanden. Vandaar dat op basis van de omvang en ligging van zowel de gemeente als de lokatie binnen de gemeente, en voorts de stedenbouwkundige kwaliteit van de lokatie, een indicatie van het imago is opgesteld. Een subjectief element is bij de inschatting van het imago-niveau niet te vermijden.

---

<sup>4</sup> De Neprom spreekt van structureel aanbod in plaats van leegstand. "Als er in een kantoor, dat tenminste drie jaar gereed is, gedurende drie achtereenvolgende jaren sprake is van steeds dezelfde vierkante meters aangeboden kantooruimte, dan is er sprake van structureel aanbod."

*Auto bereikbaarheid*

Gemeten is de afstand over de weg vanaf de dichtstbijzijnde oprit/afrit van de Rijksweg.

*Parkeernorm*

Uitgegaan is van het rijksbeleid. Opgemerkt moet worden dat in sommige kantoornota's enigszins afwijkende normen genoemd worden. Stedelijke gebieden, die noch als B-, noch als C-locatie zijn op te vatten hebben de parkeernorm 1 plaats per 2 werknemers toebedeeld gekregen.

*Afstand tot dichtstbijzijnde station*

Gehanteerd is de hemelsbrede afstand tot het station.

*Type NS-station*

Aan de hand van het NS-informatie is nagegaan wat voor type station bij de locatie aanwezig is. Rekening is gehouden met eventuele nieuwe stations.

*Haltes openbaar vervoer binnen een straal van 500 m*

Het betreft haltes van zowel bus, tram als metro. Gebruik is gemaakt van gemeentelijke Falkplankaarten en lijnnetkaarten van regionale vervoersmaatschappijen. Rekening is gehouden met mogelijke nieuwe verbindingen.

*Winkelvoorzieningen binnen ca. 1.000 m*

Omdat gegevens over de spreiding van winkelvoorzieningen slechts tegen relatief hoge kosten bij de databank van de Kamers van Koophandel verkrijgbaar zijn, is in sommige gevallen aan de hand van winkelnormen per inwoner en de stedenbouwkundige opbouw van de gemeente ingeschat welk type winkelcentrum in de omgeving van een kantoorlocatie aanwezig is, c.q. zal zijn.

*Hotels binnen ca. 5 km*

Gebruik is gemaakt van gegevens per gemeente, zoals verstrekt door het Bedrijfsschap Horeca. In sterk groeiende gemeenten, b.v. Almere, is een schatting gemaakt van het mogelijke toekomstig aantal hotels.

*Restaurants binnen ca. 1000 m*

Ook hiervoor is gebruik gemaakt van informatie van het Bedrijfsschap Horeca. Helaas is de spreiding van het aantal restaurants per gemeente niet bekend, zodat het beoordelen van de locaties aan de hand van genoemde criterium in sommige gevallen arbitrair is.

In een aantal gevallen kan een locatie dusdanig van omvang zijn dat verschillende deelgebieden van die locatie van elkaar verschillen voor wat betreft infrastructuur, voorzieningen-niveau, en dergelijke. In zo'n geval moet een gemiddelde waarde worden gekozen.

In enkele gemeenten is sprake van een hoeveelheid kantooroppervlak die als restpost is opgenomen onder "overige locaties". Aan de hand van kenmerken van andere locaties in die gemeenten is eveneens een gemiddelde waarde afgeleid.

#### **1.4 Onttrekking, renovatie en verkantoring**

Naast de inventarisatie van de leegstand en de nieuwbouwplannen dient voor het bepalen van het toekomstig aanbod een inschatting gemaakt te worden van de hoeveelheid kantoorruimte die onttrokken of gerenoveerd zal worden.

Kantoorruimte kan op verschillende manieren onttrokken worden aan de voorraad. Sloop kan al dan niet gevolgd worden door nieuwbouw. Indien nieuwbouw wel plaatsvindt, spreekt men van herontwikkeling. Herbestemming betekent een verandering van kantoorfunctie in een niet-kantoorfunctie. Betrouwbare gegevens over sloop of herbestemming ontbreken. Het CBS registreert geen sloopvergunningen.

De vier grote steden registreren de hoeveelheid m<sup>2</sup> die onttrokken wordt. In deze studie is uitgegaan van de percentages die genoemd worden in de diverse kantorennota's.

Voor de komende jaren is verondersteld dat verkantoring van bijvoorbeeld kantoorvilla's in de toekomst verwaarloosbaar zal zijn. Tevens wordt renovatie buiten beschouwing gelaten. Gebouwen die gerenoveerd worden, worden tijdelijk aan de markt onttrokken maar worden uiteindelijk weer aan de voorraad toegevoegd. Verondersteld wordt dat hier geen noemenswaardige fluctuaties zullen optreden.

# Deel B Ontwikkeling van het aanbod, 1985-2015

## 1 De ontwikkeling van het aanbod in Nederland

### 1.1 De voorraad kantoorruimte in Nederland

De ramingen van de voorraad kantoorruimte lopen sterk uiteen. Door definitiever- schillen zijn databestanden nauwelijks vergelijkbaar.

Medio 1992 werd door VastGoedMarkt de totale *voorraad* solitaire kantoorruimte geschat op ruim 26 miljoen m<sup>2</sup> bvo. De voorraad in kleine kantoorpanden is echter duidelijk onderschat.

De totale voorraad kan opgesplitst worden in:

1. SOLITAIRE KANTOORRUIMTE >= 500 m<sup>2</sup> vvo

Volgens VGM bedraagt de omvang van de ruimte die uitsluitend een kantoorbestemming heeft en groter is dan 500 m<sup>2</sup> vvo ongeveer 20,5 miljoen m<sup>2</sup> vvo. Analyse van bouwtekeningen leert ons dat de reductie van bruto naar verhuurbaar vloeroppervlak in kantoorpanden gemiddeld 17% bedraagt. Met andere woorden, de totale voorraad kantoorruimte boven 500 m<sup>2</sup> vvo in Nederland bedroeg in 1992 24,7 miljoen m<sup>2</sup> bvo.

In de afgelopen twee jaar kwam er ongeveer 3,8 miljoen m<sup>2</sup> bvo bij aan nieuwbouw<sup>5</sup>. Rekening houdend met een onttrekkingspercentage door sloop en herbestemming van 1% van de voorraad per jaar oftewel een kleine 0.6 miljoen m<sup>2</sup> bvo in twee jaar komen we tot een totale voorraad >=500 m<sup>2</sup> van 27,9 miljoen m<sup>2</sup> bvo.

2. SOLITAIRE KANTOORRUIMTE < 500 m<sup>2</sup> vvo

Over de voorraad kleine kantoren is weinig bekend. VGM registreert geen cijfers over de kleine kantorenmarkt. Transactie-gegevens van makelaars lopen sterk uiteen. Volgens Zadelhoff Research betreft 10 à 15 % van het jaarlijkse transactievolume de kleine bedrijvigheid. De Boer Den Hartog Hoofd komt voor Amsterdam tot ongeveer 7 procent. De verschillen kunnen te maken hebben met het diffuse karakter van de kleine kantorenmarkt. Een groot aantal transacties worden niet "officieel" geregistreerd.

---

<sup>5</sup> Op basis van bouwvergunningen nieuwbouw, bron CBS. De gereedgekomen nieuwbouw van een bepaald jaar komt ongeveer overeen met het gemiddelde van de aanvragen voor bouwvergunningen in dat bepaalde jaar en de twee daaraan voorafgaande jaren (zie o.a. Thermometer Commercieel Vastgoed). In 1993 werd voor 1,275 miljoen m<sup>2</sup> aan nieuwbouwvergunningen gegeven.

De geringe aandacht die aan de kleine kantorenmarkt wordt geschonken strookt echter niet met het feit dat driekwart van alle kantoorvestigingen in Nederland minder dan 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak heeft. Het aandeel van zelfstandige gebouwen kleiner dan 500 m<sup>2</sup> vvo in de totale voorraad bedraagt volgens de resultaten van een enquête van het EIB (Israël, 1992) 17%. In het EIB-onderzoek zijn de vestigingen met minder dan 5 werknemers buiten beschouwing gelaten. Dit betekent dat het werkelijke percentage kleine kantoren nog hoger zal zijn.

Op basis van KvK-cijfers kan het aandeel bedrijven met minder dan 15 medewerkers (ongeveer gelijk aan <500 m<sup>2</sup> vvo) geraamd worden op ongeveer 38,5% van de totale werkgelegenheid. Dit zou neerkomen op ongeveer 580.000 kantoormedewerkers<sup>6</sup>. Onderzoek wees uit dat ongeveer een derde van de kleine kantoorgebruikers in kantoorpanden gehuisvest is (Bak, 1989). Voor een deel zijn deze ruimten, namelijk de verzamelkantoren, reeds meegeteld in het VGM bestand. Onderzoek van Barink c.s. (1992) in Rotterdam wees uit dat 87% van de kleine kantoorpanden een zelfstandig gebouw is en derhalve niet is meegeteld in VGM<sup>7</sup>. Rekening houdend met het hoog m<sup>2</sup>-gebruik (gemiddeld 40 m<sup>2</sup> bvo) bij kleine vestigingen (Dewulf en De Jonge, 1994) komen we uit op een totale voorraad van ongeveer 6,7 miljoen m<sup>2</sup> bvo<sup>8</sup> in kleine kantoren, dus hoger dan de schatting van VGM (nl. 3 miljoen m<sup>2</sup> bvo hoger). De lage schatting van VGM heeft vooral te maken met het onderschatten van de kleine kantoorruimtes in de gemeenten met minder dan 15.000 inwoners. Volgens berekening van het EIB (Van den Broek, 1992) zou ongeveer 2 miljoen m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte in deze gemeenten niet meegeteld zijn.

Daarnaast schat VGM de omvang van kantoorruimte dat onderdeel uitmaakt van bedrijfsgebouwen op 3,7 miljoen m<sup>2</sup> bvo. Deze gebouwen zijn in deze studie buiten beschouwing gelaten.

Derhalve kunnen we concluderen dat de totale voorraad kantoorruimte (exclusief kantoorruimte in bedrijfsgebouwen) ongeveer **34,6 miljoen m<sup>2</sup> bvo** bedraagt<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Het Nederlands Economisch Instituut heeft in opdracht van de TU Delft de kantoorwerkgelegenheid geraamd. Het totaal aantal werkzame personen in kantoren in 1994 wordt geraamd op 1,5 miljoen. De KvK geeft het aantal bedrijven weer met 10 tot en met 19 medewerkers. Voor de berekening van de grootteklasse 10 tot en met 14 is verondersteld dat dit ongeveer de helft is.

<sup>7</sup> Barink c.s. stellen het aandeel in zelfstandig gebouwen op 78,5% en in verzamelpand op 12,1%; 9,4% is leegstand. Voor de berekening van de voorraad hebben wij verondersteld dat de leegstand evenredig is verdeeld over zelfstandige gebouwen en verzamelpanden.

<sup>8</sup> Bak (1989) komt op basis van een andere berekeningsmethode eveneens op 7 miljoen m<sup>2</sup> bvo.

<sup>9</sup> Het EIB raamde in 1992 de voorraad tussen 31,3 à 35,2 miljoen m<sup>2</sup> bvo op basis van verschillende berekeningsmethodes.



## 1.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993

### ***kwantitatieve ontwikkeling***

Het aantal vierkante meters kantoorruimte boven 500 m<sup>2</sup> vvo dat in Nederland te huur of te koop wordt aangeboden is in de afgelopen jaren sterk gegroeid van 1,6 miljoen m<sup>2</sup> vvo in 1985 tot 2,9 miljoen m<sup>2</sup> vvo (of omgerekend 3,5 miljoen m<sup>2</sup> bvo) eind 1993. De sterke stijging vond voornamelijk in de laatste vijf jaar plaats. Sinds 1989 is het aanbod met gemiddeld 13 procent per jaar toegenomen. Eind 1994 was het aanbod ten opzichte van 1993 met 2 procent gedaald. Door de geringere winstverwachtingen op langere termijn zijn verschillende potentiële aanbieders van kantoorruimte voorzichtiger geworden. De toenemende leegstand en het verwachte huurniveau hebben immers invloed op de toekomstige opbrengsten (Lie, 1994).

Tot 1990 is er een enorme stijging van nieuwbouwprojecten te zien. Bouwvergunningen voor een totale vloeroppervlakte van 2,5 miljoen m<sup>2</sup> bvo werden in dat jaar (1990) verleend. In 1993 was dit aantal inmiddels gezakt tot een kleine 1,3 miljoen m<sup>2</sup> bvo aan nieuwbouwvergunningen.

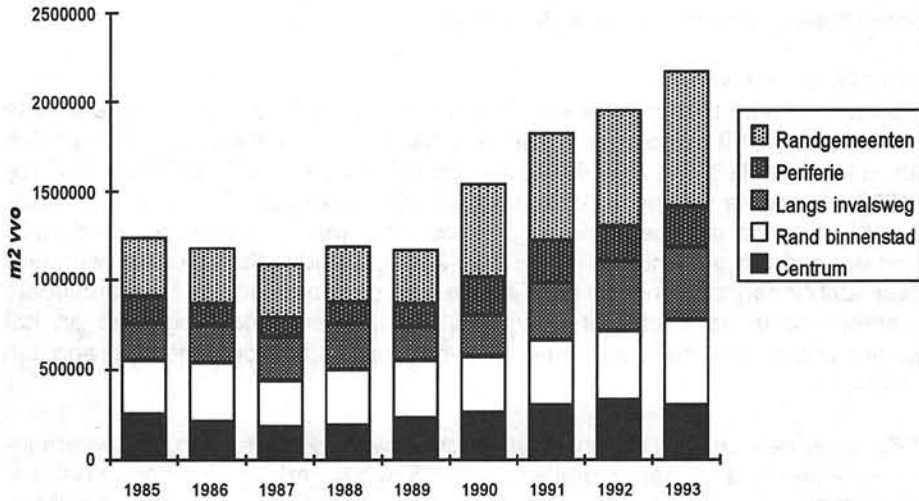
Door de "time lag" tussen het verstrekken van de bouwvergunning en de opleverdatum was deze daling niet onmiddellijk merkbaar. Daarnaast bleef het aanbod de laatste jaren hoog door een toenemend aantal verplaatsingen. Hierdoor nam het aanbod van oudere panden toe.

### ***kwantitatieve ontwikkeling***

Het in kaart brengen van de ontwikkeling van de bouwtechnische kwaliteit over de periode 1985-1993 was in het kader van dit onderzoek niet mogelijk. De historische analyse is beperkt tot het beschrijven van de ontwikkeling van het aanbod per locatietype in de zes onderzochte stadsgewesten.

De ontwikkeling van het aanbod verschilt sterk per regio. In elk onderzocht stadsgewest is het aanbod in de periode 1985-1993 gestegen. In de zes stadsgewesten tezamen vond er sinds 1990 een duidelijke verschuiving plaats van binnenstad naar locaties langs invalswegen en in randgemeenten.





Figuur 1.1. De ontwikkeling van het aanbod van kantoorruimte in de 6 stadsgewesten tezamen per deelgebied in de periode 1985-1993

### 1.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000

#### *kwantitatieve ontwikkeling*

##### a) LEEGSTAND PER 1 JANUARI 1994

Van het totale aanbod in Nederland is volgens opgave van VGM 15% in aanbouw. De totale leegstand aan kantoorruimte boven 500 m<sup>2</sup> vvo zou daardoor neerkomen op ongeveer 3 miljoen m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Over de leegstand in kleine kantoorpanden is weinig bekend. Barink c.s. (1991) kwamen voor Rotterdam tot de conclusie dat 17 procent van de totale leegstand uit kleine zelfstandige kantoren bestaat. Dit cijfer lijkt o.i. aan de hoge kant. In gemeentelijke nota's wordt veelal een cijfer genoemd dat lager ligt dan 10 procent. Gesteld dient echter te worden dat het hierbij gaat om geregistreerde transacties. Juist in de kleine kantorenmarkt zijn transacties veelal niet geregistreerd en zal het werkelijke aantal iets hoger liggen. Verondersteld is daarom dat de leegstand in de kleine kantorenmarkt 10% uitmaakt van de totale leegstand in Nederland. Dit impliceert dat in de kleine kantorenmarkt ongeveer 350.000 m<sup>2</sup> bvo leeg staat.

Per 1 januari 1994 bedroeg de leegstand aldus ca. 3,3 miljoen m<sup>2</sup> bvo. Ten opzichte van de totale voorraad betekent dit een leegstand van 10 procent.

##### b) GEPLANDE UITBREIDINGEN TOT 2000

VGM raamde per 1 januari 1994 de hoeveelheid kantoorruimte die in Nederland binnen 1 tot 5 jaar vrij zou komen op ongeveer 4 miljoen m<sup>2</sup> bvo. Daarnaast zou, volgens VGM, er nog 7 miljoen m<sup>2</sup> bvo aan bouwprojecten zijn waarvan de risicodrager(s) onbekend is (zijn). Hierbij is echter een groot aantal gemeentelijke plannen niet meegenomen.

Uit de enquête onder 55 gemeenten bleek voor de periode tot 2000 de hoeveelheid mogelijk te verwachten uitbreiding van het kantoorareaal in de zes stadsgewesten ongeveer 6 miljoen m<sup>2</sup> bvo te bedragen. Bijna driekwart van deze plannen komen van de zeven grote gemeenten. In vergelijking met het huidige aanbod impliceert dit een toename van het aandeel van de 7 steden binnen de onderzochte stadsgewesten. Van het huidig aanbod bevindt zich ongeveer 65 % in de 7 grote steden.

### **kwantitatieve ontwikkeling**

#### **a) LEEGSTAND**

Vanaf het midden van de jaren tachtig is er een trek naar nieuwbouw te constateren. Het aandeel van bestaande kantoorgebouwen in het totale aanbod steeg daardoor tot ongeveer 60%. Uit de resultaten van de TUD-enquête onder makelaars blijkt dan ook dat verschillende panden 'verouderd' zijn. Zo zijn in de helft van de leegstaande gebouwen de aansluitingen vast aangebracht in wanden of in niet-verplaatsbare goten. De helft van de kantoren heeft geen zonwering en 57% heeft geen koeling.

De 'veroudering' blijkt ook uit de toename van de structurele leegstand (langer dan 3 jaar aangeboden). Ten opzichte van 1993 is de structurele leegstand in 1994 verdubbeld tot ruim 270.000 m<sup>2</sup> vvo (Neprom, 1994). De omgeving is volgens de Neprom de belangrijkste verklaringsfactor voor de structurele leegstand; 31% van de structurele leegstand in de vier grootste agglomeraties is hieraan te wijten. De marktsituatie kan in 27% van de gevallen als oorzaak aangewezen worden.

<b>Agglomeratie</b>	Amsterdam	Den Haag	Rotterdam	Utrecht	totaal	in %
	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	
<b>Locatiefactor</b>						
omgeving	28.120	23.030	20.980	11.730	83.860	30,90%
bereikbaarheid en parkeren	1.680	0	1.750	0	3.430	1,30%
<b>Gebouwfactoren</b>						
identiteit gebouw	0	2.770	20.310	8.560	31.640	11,70%
identiteit huurder	0	500	650	5.850	7.000	2,60%
veroudering	11.050	12.360	0	0	23.860	8,80%
inflexibele indeling	0	0	43.040	0	43.040	15,90%
inefficiëntie van de indeling	0	0	0	0	0	0,00%
prijs/kwaliteit	800	0	0	3.650	4.450	1,60%
<b>Marktsituatie</b>	36.140	6.740	25.630	5.370	73.880	27,20%
<b>Totaal:</b>	<b>78.240</b>	<b>45.400</b>	<b>112.360</b>	<b>35.160</b>	<b>271.160</b>	<b>100,00%</b>

bron: Neprom, 1994

Tabel 1.1. Oorzaken structureel aanbod voor de 4 agglomeraties.

Over de kwaliteit van de leegstand in de kleine kantorenmarkt is weinig bekend. Er zijn alleen gegevens bekend over in gebruik zijnde panden. Hornes (1995) kwam voor de Rotterdamse situatie tot de conclusie dat driekwart van de organisaties met minder dan 20 werknemers gehuisvest zijn in relatief oude panden.

Recent heeft Twijnstra Gudde (1994) een onderzoek afgerond naar de kleine kantorenmarkt. Uit dit onderzoek bleek dat de meeste kleine kantoorhoudende organisaties (42%) gevestigd zijn in de binnenstad of aan de rand van de binnenstad. Volgens TG is dit percentage beduidend kleiner dan bij grotere organisaties (58%). Kleine kantoorvestigingen blijken tevens minder op een stationslocatie gevestigd te zijn dan de grote gebruikers.

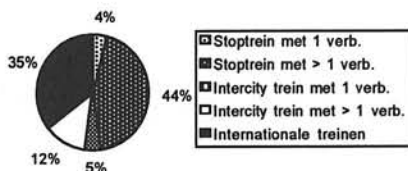
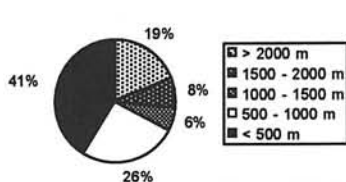
b) UITBREIDINGEN TOT 2000

De potentiële nieuwbouw (in aanbouw, voorbereiding en gemeentelijke plannen) in de 6 onderzochte stadsgewesten zal zich tot 2000 vooral concentreren langs een invalsweg (32%) of in de periferie of randgemeenten (43%). In de meeste binnensteden is nog weinig ruimte voor grootschalige projecten en gemeenten geven de voorkeur aan locaties gelegen aan de rand van de stad. De verschuiving van de binnenstad richting perifere locaties die sinds eind jaren tachtig plaatsvond, zet zich verder door.

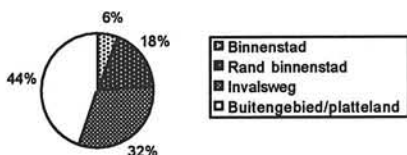
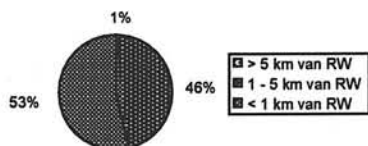
Meer dan de helft van de kantoorlocaties zijn B-locaties in de VINEX-zin. De meeste lokaties zijn dan ook zowel per auto als per openbaar vervoer goed bereikbaar. Bijna alle aanbodlocaties liggen binnen een straal van 5 km van een rijksweg. De helft ligt zelfs binnen 1 km van een rijksweg. Bij circa tweederde van de locaties bevindt zich een station op loopafstand (binnen een straal van 1 km). Voor het grootste gedeelte (56%) betreft het hier een IC-station; 45% van de toekomstige kantoorlocaties bevindt zich in de omgeving van een station met stoptreinen. Ook de bereikbaarheid met bus of tram is bij de meeste toekomstige locaties goed te noemen: ruim 80% heeft in de nabijheid meer dan 3 buslijnen.

Het imago van de omgeving is bepaald aan de hand van de kenmerken van de organisaties die in de buurt gevestigd zijn. Voor toekomstige locaties is dit moeilijk te bepalen, daar nog niet bekend is welke organisaties zich op de locatie zullen vestigen. Op basis van huidige gegevens is op te maken dat de meeste locaties lokaal/regionaal of regionaal/landelijk opererende organisaties in de nabije omgeving gehuisvest hebben. Ongeveer 10% van het toekomstig aanbod heeft een internationale uitstraling.

Het voorzieningenniveau wisselt sterk per locatie. In de buurt (binnen 1000 m) van ruim tweederde van de kantoorlocaties bevinden zich meer dan 6 winkels. Bijna 45% van het aanbod heeft tenminste 5 restaurants binnen 1000 meter ter beschikking. Daar de meeste kantoren in of in de periferie van een grote stad liggen, is er bijna altijd wel een hotel binnen 5 km te vinden.



Figuur 1.2. Afstand tot dichtstbijzijnde station      Figuur 1.3. Type station (NS)



Figuur 1.4. Auto-bereikbaarheid

Figuur 1.5. Type locatie

## 1.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000

### **kwantitatieve ontwikkeling**

Naarmate we verder kijken in de toekomst, worden de plannen minder hard. Over de plannen na 2000 is dan ook weinig bekend.

Voor de zes stadsgewesten tezamen kan de capaciteit na 2000 worden geraamd op 5 miljoen m<sup>2</sup> bvo, dit is ongeveer dezelfde hoeveelheid als in de periode tot 2000. Het aandeel van de zeven grote gemeenten bedraagt 66%, dit is lager dan in de periode vóór 2000 maar even groot als het huidige aandeel in het aanbod.

### **kwalitatieve ontwikkeling**

In de zes stadsgewesten zal het aanbod zich vooral concentreren langs een invalsweg (26%) en in de periferie of randgemeenten (49%). Het aandeel van de binnenstad is groter ten opzichte van de periode tot 2000, namelijk 15%.

Voor het in kaart brengen van de kwaliteit van de plannen na 2000 zou informatie nodig zijn over lange termijn infrastructuurplannen, Openbaar Vervoer plannen, stedenbouwkundige plannen en dergelijke. Veelal zijn deze plannen echter nog niet bekend. De onderstaande beschrijving dient dan ook met de nodige voorzichtigheid gelezen te worden.

Ongeveer de helft van de uitbreidingen zal plaatsvinden op B-locaties, terwijl ruim een derde op C-locaties zal zijn ondergebracht. Het aandeel van de C-locaties is ten opzichte van de periode 2000 meer dan verdubbeld.

Zo goed als het gehele aanbod is binnen 5 km van een rijksweg gesitueerd. Een derde van de geplande kantoorruimte ligt binnen een straal van 1 km van een rijksweg.

Bijna de helft van het te bouwen areaal bevindt zich binnen een afstand van 1 km tot een station, echter ruim een derde ligt op een afstand van meer dan 2 km tot een station. Voor het grootste deel (57%) betreft het een intercity-station. Bijna 3/4 van het aanbod na 2000 heeft 3 of meer bus/tramlijnen binnen 500 meter afstand. Een kwart heeft de beschikking over slechts 2 bus/tramlijnen.

Bijna driekwart van de nieuwbouw na 2000 is, voor zover bekend, gesitueerd op locaties waar lokale/regionale en regionale/landelijke instellingen gevestigd zijn. Circa 20% zal worden gebouwd op locaties waar alleen lokale bedrijven worden aangetroffen.

Het voorzieningenniveau is over het algemeen redelijk. Tweederde van het kantoorareaal heeft tenminste 6 winkels binnen 11 km en ruim een derde heeft tenminste 5 restaurants ter beschikking. Bijna de helft heeft echter slechts 1-4 restaurants en 1/6 heeft geen enkel restaurant binnen een straal van 1 km.

### 1.5 Toekomstige onttrekking

Over de hoeveelheid onttrekking aan de voorraad is weinig bekend. Definities die de gemeenten hanteren in de kantorennota's zijn niet eenduidig. Onrust (1994)<sup>10</sup> heeft op basis van gemeentelijke nota's het jaarlijkse saldo van onttrekkingen in kaart gebracht.

	1983 - 1987		1988 - 1992		1983 - 1992	
	m2	%	m2	%	m2	%
<b>Stad Amsterdam</b>	49.000	1,3	28.000	0,7	38.500	1,0
<b>Stad Den Haag</b>	12.400	0,4	29.700	0,9	21.000	0,6
<b>Stad Rotterdam</b>	-	-	19.500	0,6	-	-
<b>Stad Utrecht</b>	7.200	0,7	1.600	0,1	4.400	0,4

bron: gemeentelijke kantorennota's

Tabel 1.2. Toekomstige onttrekkingen in de vier agglomeraties

De onttrekkingspercentages fluctueren sterk per jaar. Zo werd in Den Haag in 1991 0,4% van de voorraad onttrokken terwijl in 1990 het percentage nog op 1,5% lag. Ten opzichte van de leegstand schommelt het onttrekkingspercentage tussen 15 en 37%. Voor de periode tot 2000 wordt uitgegaan van een onttrekkingspercentage van 20 % van de leegkomende ruimte oftewel een jaarlijkse onttrekking die overeenkomt met 1 procent van de voorraad.

<sup>10</sup> Afstudeeronderzoek Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht.

De totale hoeveelheid ruimte die onttrokken wordt, is afhankelijk van de verhuisbewegingen. In een ander deelonderzoek van de studie "Toekomst van de Kantorenmarkt" is de hoeveelheid ruimte die vrijgegeven zal worden, geraamd. In het gunstig economisch scenario zal in de periode 1994-2000 8,7 miljoen m<sup>2</sup> bvo vrijgegeven worden. Dit impliceert een onttrekking van 20% (8,7 + 3,3 leegstand) = 2,4 miljoen m<sup>2</sup> bvo in 6 jaar of 0,4 miljoen m<sup>2</sup> bvo per jaar.

Voor de periode 2000-2015 is op basis van de uitkomsten van een Delphi-studie<sup>11</sup> verondersteld dat de onttrekking zal toenemen tot 30% van de vrijgegeven ruimte.

Afhankelijk van het economisch klimaat<sup>12</sup> is de volgende jaarlijkse onttrekking geraamd.

- Global Shift: 395.000 m<sup>2</sup> bvo
- European Renaissance: 430.000 m<sup>2</sup> bvo
- Balanced Growth: 460.000 m<sup>2</sup> bvo

## 1.6 Conclusies

Hieronder zijn enkele conclusies samengevat.

1. De leegstand per 1-1-1994 bedroeg 3,3 miljoen m<sup>2</sup> bvo. Ten opzichte van de voorraad is dit 10 procent.
2. Naast het aanbod van 4 miljoen m<sup>2</sup> bvo<sup>13</sup> per 1 januari 1994 zal binnen 1 tot 5 jaar nog ongeveer 4 miljoen m<sup>2</sup> bvo nieuwbouw vrijkomen. Daarnaast hebben de gemeenten nog circa 7 miljoen m<sup>2</sup> bvo aan uitbreidingsplannen.
3. Afhankelijk van het economisch klimaat zal de hoeveelheid ruimte die aan de voorraad onttrokken wordt, jaarlijks 0,4 à 0,5 miljoen m<sup>2</sup> bvo bedragen.
4. De verschuiving van het aanbod van de binnenstad richting invalsweg en perifere locaties die sinds eind jaren tachtig plaatsvond, zet zich tot 2000 verder door. Na 2000 constateren we een hernieuwde belangstelling voor meer centraal gelegen locaties.
5. De toekomstige uitbreidingen bevinden zich vooral op B-locaties (60%).

De kwaliteit van de toekomstige uitbreidingen verschilt, zoals we zullen zien in de volgende hoofdstukken, sterk per stadsgewest.

---

<sup>11</sup> 22 experts zijn geïnterviewd over de te verwachten ontwikkelingen op de langere termijn (zie Dewulf en Van der Toorn Vrijthoff, 1995).

<sup>12</sup> Scenario's Centraal Planbureau.

<sup>13</sup> 3,5 miljoen m<sup>2</sup> bvo in kantoorruimte > 500 m<sup>2</sup> vvo + leegstand kleine kantoren.

## **2 Ontwikkeling van het aanbod in het stadsgewest Amsterdam**

De stad Amsterdam en directe omgeving is het grootste (kantoor)gebied van Nederland en wordt gekenmerkt door een internationale oriëntatie. De belangrijkste bedrijfsvestigingslocaties zijn Amsterdam-Zuid, Buitenveldert, Sloterdijk en Zuid-Oost. In de directe omgeving bevinden zich Hoofddorp, Schiphol, Amstelveen en Diemen. De binnenstad van Amsterdam wordt gekenmerkt door het historisch erfgoed op de grachtengordel en is voornamelijk voor kleinere organisaties een interessante locatie. In de toekomst wordt hier volgens de planning van de gemeente de IJ-oeverlocatie aan toegevoegd. De bereikbaarheid van de Amsterdamse regio is zowel met het openbaar vervoer als met de auto voldoende tot goed. Het voorzieningenniveau is wisselend. Met name Amstelveen en Amsterdam-Zuid hebben een hoogwaardig imago. Het werkgelegenheidsprofiel bestaat uit een sterke oriëntatie op de financiële en zakelijke dienstverlening, het openbaar bestuur, de handel en de bouwnijverheid (Kohnstamm en Regterschot, 1994).

### **2.1 Kantorenbeleid**

Het gemeentelijk kantorenbeleid is erop gericht de positie van Amsterdam op de regionale, nationale en internationale markt te versterken. Toplocaties dienen dan ook gecreëerd te worden.

De gemeente Amsterdam streeft naar een zo goed mogelijke afstemming tussen vraag en aanbod. Nieuwe locaties worden pas aangemaakt als bestaande locaties niet meer voorzien aan de vraag. Er zijn echter enkele uitzonderingen, namelijk projecten van "strategisch belang" zoals het IJ-oever project en projecten aan de Zuid-as. Deze projecten vormen "essentiële bouwstenen" van het ruimtelijk beleid en creëren een eigen vraag (Gemeente Amsterdam, 1994).

### **2.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993**

#### ***kwantitatieve ontwikkeling***

In het stadsgewest Amsterdam is het aanbod sinds 1989 verdubbeld tot ongeveer 785.000 m<sup>2</sup> vvo ofwel 946.000 m<sup>2</sup> bvo per 1 december 1993. Het aandeel van de stad Amsterdam in het totale aanbod van het stadsgewest is gedaald van 65% eind 1985 tot 60% in 1993.



### STAD AMSTERDAM

Qua omvang, aanbod en opname is de stad Amsterdam de grootste kantorenmarkt van Nederland. In de periode 1985-1993 bedroeg het aanbod minder dan 300.000 m<sup>2</sup> vvo. Daarna steeg het aanbod explosief tot ongeveer 540.000 m<sup>2</sup> vvo in 1992. In 1993 is het aanbod gedaald met 13% tot ca. 470.000 m<sup>2</sup> vvo. Ten opzichte van de stedelijke kantorenvoorraad is dit 9,5 procent. Deze daling werd veroorzaakt door een combinatie van factoren: lage nieuwbouwproductie, toenemende onttrekking door sloop of herbestemming en blijvende hoge opnamecijfers. Dit laatste was vooral te wijten aan de hoge opname door de overheid.

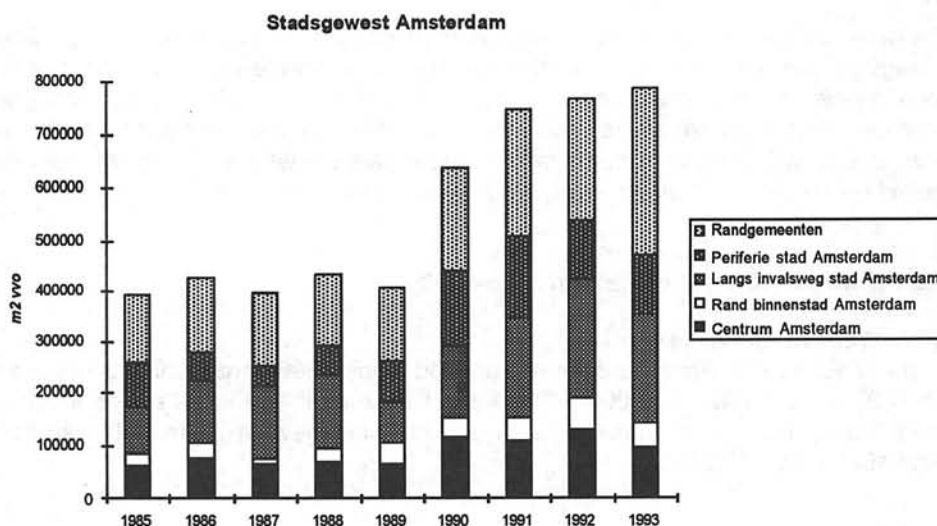
### RANDGEMEENTEN

Het aanbod van kantoorruimten in de randgemeenten is gedurende de tweede helft van de jaren tachtig zeer constant geweest (ca. 140.000 m<sup>2</sup> vvo). In de periode daarna is het totale aanbod in de randgemeenten verdubbeld tot ruim 300.000 m<sup>2</sup> vvo. Bouwactiviteiten in de Haarlemmermeer (Hoofddorp, Schiphol) spelen daarbij een belangrijke rol.

Het aandeel van de randgemeenten in het totale aanbod van het stadsgewest is gestegen van 35% in 1985 tot ca. 40% in 1993.

### de ontwikkeling per locatietype

De gebiedsindeling exclusief de randgemeenten is beperkt tot de stad Amsterdam (figuur 2.1).



Figuur 2.1. Aanbod van kantoorruimte per deelgebied in het stadsgewest Amsterdam 1985-1993



Per 1 december 1993 bevond 45% van het stedelijk aanbod zich aan invalswegen. In 1985 was dit aandeel nog slechts 33 procent. Voorbeelden van gebieden aan invalswegen zijn Sloterdijk, Zuid, Buitenveldert en Amstelstation e.o.. Het aandeel van de rand van de binnenstad was steeds gering, nl. ca 10%. Centrum en periferie hebben elk een aandeel van ca 25%.

## **2.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000**

### ***kwantitatieve ontwikkeling***

De leegstand in het stadsgewest Amsterdam bedroeg per 1 december 1993 ca. 848.000 m<sup>2</sup> bvo. Daarbij moet nog worden opgeteld een leegstand van ca. 68.000 m<sup>2</sup> bvo in panden met minder dan 500 m<sup>2</sup> vvo. Daarnaast bestond er nog voor 2,4 miljoen m<sup>2</sup> bvo aan plannen tot 2000. Deze plannen betekenen een aandeel van 41% in het totaal van de 6 stadsgewesten.

Was het aanbod in 1993 voor ruim 60% aanwezig in de stad Amsterdam, voor de uitbreidingen in de periode tot 2.000 is dit voor bijna 80% het geval. Als locaties binnen Amsterdam, die in deze periode van relatief groot belang zijn, kunnen worden genoemd Teleport (ca. 500.000 m<sup>2</sup>), Amstel III A en B-strook (eveneens ca. 500.000 m<sup>2</sup> bvo) en voorts de Riekerpolder (met ca. 150.000 m<sup>2</sup> bvo). Belangrijke locaties buiten Amsterdam zijn in de bedoelde periode Almere Centrum, Diemen, Centrum Amstelveen, Beukenhorst-Oost en Schiphol (met gezamenlijk ca. 360.000 m<sup>2</sup> bvo aan capaciteit).

### ***kwantitatieve ontwikkeling***

Over de kwaliteit van de leegstand in Amsterdam is weinig bekend. Voor wat betreft de langdurige leegstand kan de marktsituatie in Amsterdam als belangrijkste oorzaak aangeduid worden. Voor 46% van de langdurig leegstaande kantoorruimte geldt dit als oorzaak. Daarnaast speelt de omgeving (36%) en de bouwtechnische veroudering (14,7%) een belangrijke rol van betekenis (Neprom, 1994, zie tabel 1.1).

De uitbreidingen tot 2000 (excl. leegstand) zullen zich bijna volledig concentreren langs invalswegen (45%) bijv. Teleport, Riekerpolder of in de periferie c.q. randgemeenten (50%). Een voorbeeld van een grote perifere locatie is Amstel III A- en B-strook (500.000 m<sup>2</sup>). Van de randgemeenten zijn met name Haarlemmermeer (incl. Schiphol) en Almere van belang. Het IJ-oeverproject speelt in de periode tot 2000 nog geen rol.

De auto-bereikbaarheid is goed te noemen in die zin dat 60% (in alle 6 stadsgewesten 50%) van het nieuwe areaal binnen 1 km van een rijksweg is gelegen. De overige 40% is gesitueerd tussen 1-5 km van een rijksweg.

Vergeleken met de andere stadsgewesten is het aandeel van het areaal op B-locaties zeer hoog nl. ca. 85% (6 stadsgewesten ca 60%). Het aandeel op C-locaties is nog geen 10% (6 stadsgewesten ca. 15%).

Ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer is vergeleken met de andere stadsgewesten goed. Ruim driekwart van het areaal bevindt zich binnen 1000 m. van een station. Voor een derde van het areaal betreft dit de afstand tot het Centraal Station. Voor bijna 60% betreft dit een station voor stoptreinen. Dit hoge percentage wordt vooral veroorzaakt door de grote oppervlakte aan kantoren, die op de A en B-strook bij Amstel III, gelegen vlakbij een station voor stoptreinen, kan worden gebouwd.

Evenals bij de meeste andere stadsgewesten het geval is, kan de bereikbaarheid met bus of tram goed genoemd worden: ruim 80% heeft meer dan 3 lijnen in de nabijheid.

Vergeleken met de andere stadsgewesten hebben de locaties in het stadsgewest Amsterdam, voor zover dit te achterhalen is, een relatief hoog imago: ca. 50% van het nieuwe kantoormetrage is aanwezig op locaties met een bovenlokale betekenis, terwijl ruim 20% van het toekomstige aanbod van internationale allure is.

Wat betreft het voorzieningenniveau nabij de kantoorlocaties geldt globaal genomen hetzelfde beeld als voor alle stadsgewesten tezamen, namelijk een accent op locaties met 1-5 winkels (36%) en meer dan 40 winkels (40%). Het relatief hoge percentage met 1-5 winkels is vooral te wijten aan de locatie Teleport waar (nog) relatief weinig winkels aanwezig zijn. Ten aanzien van de aanwezigheid van restaurants ligt het accent op 1-4 restaurants (bijna 70%). Dit is hoger dan het gemiddelde van bijna 50% voor alle stadsgewesten tezamen. Het onverwacht hoge percentage van het stadsgewest Amsterdam wat betreft de aanwezigheid van slechts 1-4 restaurants wordt in zeer sterke mate bepaald door 2 locaties waar het aantal restaurants in de omgeving beperkt is nl. Teleport en Amstel III A en B-strook (met een gezamenlijk metrage van meer dan 1,0 miljoen m<sup>2</sup> bvo).

## **2.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000**

### ***kwantitatieve ontwikkeling***

In de periode na 2000 is de capaciteit in het stadsgewest slechts ca. 1,3 miljoen m<sup>2</sup> b.v.o. en is het aandeel van de stad Amsterdam met ca. 600.000 m<sup>2</sup> b.v.o. tot net onder 50% van het gehele stadsgewest gekomen. Als belangrijke locatie in Amsterdam kan Oosterdokseiland (als onderdeel van het IJ-oeverproject) genoemd worden (250.000 m<sup>2</sup> bvo). In de randgemeenten zijn twee locaties de uit-springers, nl. Badhoevedorp-Zuid (350.000 m<sup>2</sup> b.v.o.) en Almere-Centrum (140.000 m<sup>2</sup> b.v.o.).

### ***kwantitatieve ontwikkeling***

Als gevolg van mogelijke kantoorbouw in Badhoevedorp-Zuid (350.000 m<sup>2</sup>) en Almere (ca. 200.000 m<sup>2</sup>) spelen de randgemeenten een relatief grote rol. Ruim 50% van het totaal te verwachten areaal wordt daar gebouwd.

Veel sterker dan in het totaal van de 6 stadsgewesten het geval is, ligt in het stadsgewest Amsterdam verder het accent (met 26%) op de binnenstad (Oosterdokseiland 250.000 m<sup>2</sup>), terwijl locaties langs invalswegen en in de stedelijke periferie beide 10% voor hun rekening nemen.

Tweederde van de toekomstige plannen is gelokaliseerd op (nu nog) B-locaties, terwijl een derde aanwezig is op C-locaties. Dit betekent dat geen sprake is van A-locaties, terwijl in alle 6 stadsgewesten tezamen ca. 15% van het totale areaal op A-locaties aanwezig is. Alle plannen zijn te vinden binnen 5 km vanaf een rijksweg. Het aandeel ervan dat binnen 1 km van een rijksweg is verwijderd is echter zeer gering (7%). Dit komt omdat de grote locaties tussen 1 en 5 km van een rijksweg gelegen zijn.

De helft van de potentiële locaties bevindt zich binnen 1000 meter afstand van een station. Op meer dan 2 km afstand van een station is 40% van het areaal aanwezig. Dit is vergeleken met de 6 stadsgewesten (34%) relatief hoog. Oosterdokseiland en Centrum Almere liggen vlakbij een station, Badhoevedorp-Zuid ligt veraf. Ongeveer tweederde van de kantoren heeft 3 of meer bus/tram-lijnen in de omgeving. Indien in Badhoevedorp-Zuid meer lijnen komen, zullen tenminste drie bus/tramlijnen in de nabijheid van alle kantoorruimte aanwezig zijn.

Bij bijna 40% van de kantoorvloeroppervlakte zijn binnen 1000 meter tenminste 40 winkels aanwezig (Oosterdokseiland, Centrum Almere) terwijl bij eveneens bijna 40% slechts 1-5 winkels voorhanden zijn (Badhoevedorp-Zuid). Overigens mag worden verwacht dat dit aantal zal stijgen.

De helft van de kantoren heeft 1-4 restaurants binnen 1 km ter beschikking; 35% heeft zelfs meer dan 12 restaurants binnen 1000 meter afstand. Dat laatste percentage is hoger dan de 22% van de 6 stadsgewesten tezamen.

## **2.5 Toekomstige onttrekking**

De onttrekking in het stadsgewest Amsterdam in de periode 1994-2000 wordt geschat op ruim 86.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

De onttrekking is berekend op basis van 20% van de huidige leegstand (915.840 m<sup>2</sup> bvo) en van de toekomstige ruimte die vrijgegeven wordt. Uitgaande van een verwachte economische groei van 3% per jaar zal er in de periode 1994-2000 1,67 miljoen m<sup>2</sup> bvo vrijkomen door krimp van de organisatie of bedrijfsverplaatsingen (zie Dewulf en De Jonge, 1994).

## **2.6 Conclusies**

1. Meer dan 40% van alle uitbreidingsplannen in de 6 grootste stadsgewesten vinden plaats in het stadsgewest Amsterdam.  
Bijna een derde van de totale hoeveelheid leegstaande kantoorruimte in Nederland bevindt zich in dit stadsgewest.

2. Tot 2000 is er vooral kantooruimte gepland aan invalswegen op perifere locaties en in randgemeenten.  
Voor de periode na 2000 blijft het aantal plannen in de randgemeenten groot. In de stad Amsterdam doet zich een hernieuwde belangstelling voor voor de binnenstad (met name IJ-oever).
3. De plannen tot 2000 kenmerken zich door een goede bereikbaarheid van zowel auto als openbaar vervoer. Na 2000 scoort de autobereikbaarheid slechter.

### **3 Ontwikkeling van het aanbod in het stadsgewest Den Haag**

De stad Den Haag is qua werkgelegenheid de derde stad van Nederland. Qua omvang van het aanwezige kantoorareaal is het de tweede stad. De kantorenmarkt van Den Haag kent meerdere belangrijke locaties, zoals het Nieuwe Centrum bij het Centraal Station, de Haagse binnenstad, het Beatrixkwartier en de Congresgebouwuurt. In de Congresgebouwuurt en de Haagse binnenstad vinden we, naast grootschalige kantoorgebouwen, karakteristieke oude panden. In deze twee buurten is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer een stuk minder dan in de rest van Den Haag. In het Nieuwe Centrum en het Beatrixkwartier ligt de nadruk op grootschalige gebouwen voor omvangrijke kantoorgebruikers. Deze locaties zijn goed te bereiken met het openbaar vervoer en met de auto.

De overheid en semi-overheid zijn in Den Haag sterk vertegenwoordigd. Ook vinden we hier veel aan de overheid gerelateerde bedrijvigheid, zoals ambassades, belangenorganisaties en allerlei adviesbureaus. Verder nemen de sectoren communicatie, industrie en overige zakelijke dienstverlening een groot deel van de werkgelegenheid voor hun rekening.

#### **3.1 Kantorenbeleid**

In Haaglanden is sprake van een grote capaciteit aan locaties voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren. Het stadsgewest streeft, mede in het kader van het ABC-locatiebeleid naar stimulering van strategische locaties, door elders de kantoorontwikkeling te faseren en zodoende een situatie van relatieve schaarste te creëren (Locatiebeleid Stadsgewest Haaglanden, 1994).

Het kantorenbeleid van de gemeente Den Haag is opgenomen in het gewestelijk locatiebeleid voor kantoren (en bedrijven) en is begin 1994 vastgesteld binnen het kader van het VINEX- verstedelijkingsbeleid. Er zijn programmeringsafspraken gemaakt over in ontwikkeling zijnde en nieuwe werklocaties in het Stadsgewest Haaglanden, over de monitoring van deze programmeringsafspraken en over het openbaar vervoerspakket. De afspraken hebben betrekking op 1,8 miljoen m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlak tot 2005, verdeeld over 3 typen vestigingsmilieus: internationale centrummilieus, subcentrummilieus en specifieke kantorenmilieus. Het internationaal centrummilieu, dat is geconcentreerd in Den Haag, heeft in z'n geheel prioriteit. Binnen beide andere typen milieus zijn faseringsafspraken gemaakt.

Het belang van de afspraken is dat gewestbreed duidelijk is aangegeven bij welke locaties de prioriteit ligt en waar temporisering mogelijk is. Net als uit de Haagse evaluatie van het kantorenbeleid werd geconcludeerd, is ook gewestbreed de conclusie getrokken dat op enkele strategische locaties via deze prioritering, nieuwbouwplannen zo snel mogelijk moeten resulteren in concrete bouwactiviteiten en investeringen.

### 3.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993

#### ***kwantitatieve ontwikkeling***

In het Haagse stadsgewest is het aanbod na 1989 sterk gestegen. In 1989 werd ca. 250.000 m<sup>2</sup> vvo aangeboden terwijl het aanbod in 1993 meer dan verdubbeld was tot 570.000 m<sup>2</sup> vvo. Het aandeel van Den Haag zelf in het totale aanbod bedroeg in 1993 ca. 60% (in 1985 nog ca. 64%).

#### **STAD DEN HAAG**

Eind jaren tachtig nam het aanbod af van ruim 200.000 m<sup>2</sup> in 1985 tot circa 130.000 m<sup>2</sup> vvo aan het einde van 1990. In zowel absolute als relatieve zin (ten opzichte van de totale voorraad kantoorruimte) was het aanbod in die periode, zeker ten opzichte van Amsterdam en Rotterdam, zeer laag. Rond 1990 bevond het aanbod zich ten opzichte van de voorraad rond 5 procent, de veronderstelde benodigde leegstand om verhuizingen mogelijk te maken (de frictieleegstand). Volgens de gemeente was deze leegstand te gering voor een gezonde werking van de kantorenmarkt (Kanneworff, 1993).

Sinds 1991 is het aanbodmetrage in omvang toegenomen en in contrast met ontwikkelingen in Amsterdam en Rotterdam is het aanbod van kantoorruimte in de gemeente Den Haag in 1992 met bijna 150.000 gestegen tot 340.000 m<sup>2</sup> vvo (dit is 9,7% van de gemeentelijke voorraad). Inkrimping, faillissement en diverse op risico in aanbouw genomen kantoorgebouwen hebben het totaal aan te huur of te koop zijnde kantoorruimte op het huidige niveau gebracht. Ondanks de activiteiten van de overheid, die zich ook in Den Haag op de verhuurmarkt heeft doen gelden, is dit een toename van meer dan 70% ten opzichte van 1992. Den Haag is qua aanbod de tweede kantorenstad in Nederland geworden.

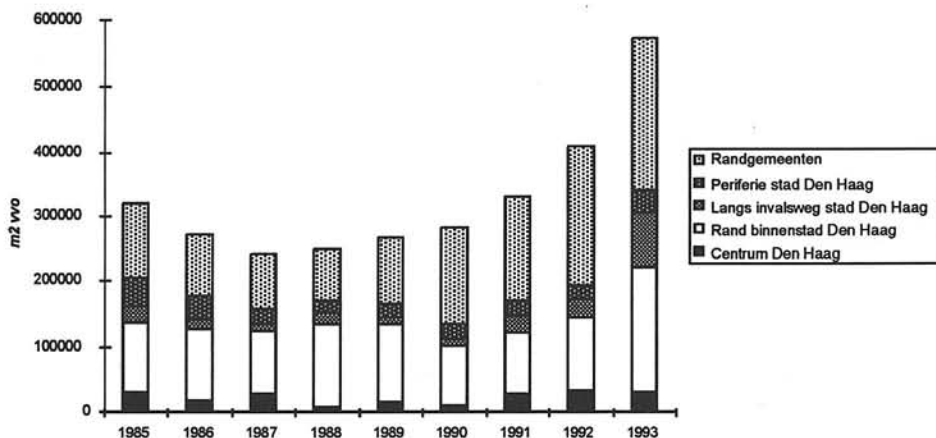
#### **RANDGEMEENTEN**

Ook in de Haagse randgemeenten is het aanbod sterk gestegen en wel van gemiddeld ca. 100.000 m<sup>2</sup> in de tweede helft van de jaren tachtig tot ca. 230.000 m<sup>2</sup> vvo in 1993. Het aandeel t.a.v. het totale aanbod in de agglomeratie Den Haag is evenals bij de agglomeratie Amsterdam ca. 40% in 1993 (in 1985 nog 36%).

#### ***de ontwikkeling per locatietype***

De toename van het aanbod in de stad Den Haag vond vooral plaats aan de rand van de binnenstad (denk aan Congresgebouw e.o., Benoordenhout, Archipelbuurt, Westeinde/Emmakade) en gebieden aan invalswegen (met name Beatrixkwartier). De rand van de binnenstad levert al jaren een groot deel van het totale aanbod (in 1993 ca. 56%). Centrum en periferie hebben beide een aandeel van slechts ca. 10% van het stedelijk aanbod. Figuur 3.1 toont de verdeling voor het gehele stadsgewest.

### Stadsgewest Den Haag



Figuur 3.1. Aanbod van kantoorruimte per deelgebied in het stadsgewest Den Haag 1985-1993

### 3.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000

#### **kwantitatieve ontwikkeling**

De leegstand in het stadsgewest Den Haag groter dan 500 m<sup>2</sup> vvo bedroeg per 1 december 1993 595.000 m<sup>2</sup> vvo.

Ongeveer de helft van het aanbod bevond zich in de stad Den Haag.

Daarnaast was er een leegstand van ca 36.000 m<sup>2</sup> vvo in panden met minder dan 500 m<sup>2</sup> vvo per pand.

De potentiële uitbreidingen tot 2000 bevatten ongeveer 1,3 miljoen m<sup>2</sup> vvo. Het aandeel van het stadsgewest Den Haag in de totale uitbreiding van de zes stadsgewesten bedraagt 22%.

Voor wat betreft de stad Den Haag zijn in de periode tot 2000 uitbreidingen vooral te verwachten op de locaties Nieuw Centrum (260.000 m<sup>2</sup>), Utrechtse Baan/Beatrixkwartier (275.000 m<sup>2</sup> vvo) en Binckhorst/Laakhaven (200.000 m<sup>2</sup>). In de randgemeenten zijn dan van belang Campus (ca. 90.000 m<sup>2</sup>) in Zoetermeer en de Plaspoelpolder (75.000 m<sup>2</sup>) in Rijswijk. Ook het stadscentrum van Zoetermeer is met 50.000 m<sup>2</sup> het vermelden waard. Hetzelfde geldt voor de Rijswijkse locatie Hoornwijk fase 1 (eveneens 50.000 m<sup>2</sup> vvo).

#### **kwantitatieve ontwikkeling**

Volgens het onderzoek van de Neprom blijkt de omgevingskwaliteit (50%) de belangrijkste oorzaak te zijn van de langdurige leegstand in gebouwen. Veroudering is met 27% de tweede belangrijkste factor (zie tabel 1.1).



De uitbreidingen (exclusief leegstand) tot 2000 zullen voor een belangrijk deel (36%) gesitueerd worden langs invalswegen bijvoorbeeld Utrechtse Baan/Beatrixkwartier. Daarnaast spelen de rand van de binnenstad (30%) en de randgemeenten (27%) een aanzienlijke rol.

De autobereikbaarheid is goed te noemen in die zin dat 60% (in alle 6 stadsgewesten 50%) van het te verwachten areaal binnen 1 km van een rijksweg is gesitueerd. De overige 40% ligt tussen 1-5 km vanaf een rijksweg.

Vergeleken met de andere stadsgewesten is het aandeel van het nieuwe areaal op A-locaties relatief hoog nl. ca. 30% (6 stadsgewesten 18%); t.a.v. B-locaties geldt het tegenovergestelde nl. 57% tegenover 67% in de 6 stadsgewesten tezamen.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed te noemen. Ca. 95% van het areaal heeft 3 of meer bus/tramlijnen binnen 500 meter. Bijna 3/4 ligt binnen 1000 meter tot een station. Van 2/3 daarvan betreft het een intercity station.

Wat betreft het imago van de locaties kan worden aangenomen, dat bijna 50% van het te verwachten nieuwbouwareaal zich zal bevinden op het niveau van regionale en landelijke instellingen.

Wat betreft de voorzieningsituatie kan gesproken worden van een positief beeld. Meer dan 90% van het areaal heeft meer dan 6 winkels binnen 500 meter ter beschikking.

Bij meer dan 60% zijn meer dan 5 restaurants binnen 1000 meter aanwezig.

### **3.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000**

#### ***kwantitatieve ontwikkeling***

In de periode na 2000 worden potentiële uitbreidingen (gehele stadsgewest ca. 1,1 miljoen m<sup>2</sup>) vooral verwacht in de randgemeenten en wel in Leidschendam (EOB-locatie 195.000 m<sup>2</sup> en Leizo CEV 120.000 m<sup>2</sup> bvo) en Rijswijk (NS Station met 90.000 m<sup>2</sup> en Hoornwijk fase 2 en 3 met 60.000 m<sup>2</sup>). Verder moet de nieuwe kantoorlocatie Ypenburg in de gemeente Nootdorp genoemd worden (60.000 m<sup>2</sup> bvo). Ook is Rokkeveen-Campus in Zoetermeer met ca. 55.000 m<sup>2</sup> van belang.

In de stad Den Haag is de capaciteit na 2000 vooral te vinden op het Binckhorsterrein (ca. 175.000 m<sup>2</sup> bvo) en wederom Utrechtse Baan/Beatrixkwartier en Nieuw Centrum met elk ca. 90.000 m<sup>2</sup>. Het aandeel van de stad Den Haag is slechts 35%.

#### ***kwantitatieve ontwikkeling***

Ruim tweederde (zeer hoog vergeleken met 34% van de 6 stadsgewesten tezamen) van de door de gemeente opgegeven capaciteit is gesitueerd in de randgemeenten en wel met name in Leidschendam (EOB-locatie en Leizo CEV) (30%), Rijswijk (15%) en Zoetermeer (10%). In Den Haag zelf wordt de uitbreidingscapaciteit vooral gevonden langs invalswegen (Binckhorst en Beatrixkwartier). Het nieuwe kantoorareaal is vooral geconcentreerd op B-locaties (80%; 6 stadsgewesten 51%).



De auto-bereikbaarheid is globaal genomen even goed als gemiddeld in de zes andere stadsgewesten. Ruim 60% van het mogelijk te bouwen kantoorareaal ligt tussen 1 en 5 km verwijderd van een rijksweg, terwijl een derde binnen 1 km van een rijksweg is gevestigd.

De bereikbaarheid per trein is goed te noemen: bijna 3/4 (6 stadsgewesten slechts 49%) van het kantoorareaal bevindt zich binnen 1 km afstand tot een station. De beschikbaarheid van bus/tramlijnen is eveneens goed: bijna 3/4 van de capaciteit aan kantoren heeft 3 of meer lijnen in de naaste omgeving. Echter ruim een kwart van de kantoorvloer heeft de beschikking over slechts 1 of 2 lijnen (denk aan locaties in Nootdorp, Pijnacker en de locatie Hoornwijk).

Winkels zijn over het algemeen in voldoende mate aanwezig binnen 1000 m; het merendeel (90%) van het areaal heeft 1 of meer restaurants ter beschikking binnen 1000 meter.

### **3.5 Toekomstige onttrekking**

Bij een jaarlijkse economische groei van 3% zal er in het stadsgewest Den Haag ongeveer 860.000 m<sup>2</sup> bvo vrijgegeven worden.

De huidige leegstand bedraagt 630.700 m<sup>2</sup> bvo 20% onttrekking betekent dat er in het stadsgewest tussen 1994 en 2000 298.000 m<sup>2</sup> bvo onttrokken zal worden ofwel een kleine 50.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

### **3.6 Conclusies**

1. In tegenstelling tot de meeste andere steden is het aanbod in het stadsgewest Den Haag explosief gestegen na 1990. Qua aanbod is het stadsgewest Den Haag hierdoor de tweede grootste van Nederland geworden. Ook op middellange termijn is een groot aantal kantoorpanden gepland. Een vijfde van alle plannen tot 2000 in de 6 stadsgewesten tezamen is te vinden in het stadsgewest Den Haag.
2. Zowel tot als na 2000 zijn er vooral plannen langs invalswegen en in randgemeenten.
3. De plannen kenmerken zich door een goede bereikbaarheid, zowel per auto als met de trein.

## **4 Ontwikkeling van het aanbod in het stadsgewest Rotterdam**

In dit stadsgewest bevinden zich de steden Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Capelle aan de IJssel. Het belangrijkste kantoorgebied van de stad Rotterdam bevindt zich in de omgeving Centraal Station, Weena, Hofplein, Coolsingel en Blaak. Hier bevinden zich vooral financiële instellingen en kantoren van multinationals. Het belang van de city als kantoorlocatie is toegenomen, maar ook perifere locaties zijn tot ontwikkeling gekomen. Voorbeelden hiervan zijn Brainpark I en II en Oosterflank. De laatste jaren is de Maasoever aan de kant van het centrum zeer succesvol geweest. Hier treffen we bijvoorbeeld het hoofdkantoor van Nedlloyd aan. De city van Rotterdam is goed bereikbaar per openbaar vervoer, heeft een goed imago en heeft een goed voorzieningenniveau. Brainpark en Oosterflank zijn zowel per auto als per openbaar vervoer goed te bereiken. Bij Oosterflank vinden we bovendien nog het winkelcentrum Oosterhof. Een belangrijke ontwikkeling in Capelle is het bedrijventerrein Rivium.

De werkgelegenheidsstructuur van deze regio wordt gedomineerd door activiteiten die met de haven hebben te maken. Binnen de sector zakelijke dienstverlening neemt het verzekeringswezen een belangrijke plaats in (Kohnstamm en Regterschot, 1994).

### **4.1 Kantorenbeleid**

Teneinde tegemoet te komen aan vestigingseisen van verschillende typen kantoorgebruikers staat een optimale afstemming tussen vraag en aanbod centraal en tracht de gemeente een differentiatie van het locatie-aanbod d.m.v. een aantal zogenaamde kantoormilieus te creëren.

Een stimuleringsbeleid wordt gevoerd ten aanzien van grootschalige kantoren op kantoorboulevards in de city en langs de Maas. Ook voor de perifere locaties wordt een stimuleringsbeleid voorgestaan. In woonwijken en op bedrijventerreinen worden alleen kantoren toegestaan als zij buurt- c.q. bedrijfsgebonden zijn.

Ten aanzien van de kleinschalige luxe kantoren langs singels en lanen in het centrum geldt een consoliderend beleid. Voor overige delen van het centrummilieu wordt een ontmoedigingsbeleid gehanteerd (Gemeente Rotterdam, 1994).

### **4.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993**

#### ***kwantitatieve ontwikkeling***

Het aanbod in het stadsgewest Rotterdam is in vergelijking met de Amsterdamse en Haagse agglomeratie relatief minder sterk gestegen nl. van 300.000 m<sup>2</sup> vvo tot bijna 400.000 m<sup>2</sup> vvo in 1993. De laatste jaren loopt het aanbod enigszins terug. Het aandeel van de stad Rotterdam bedroeg in 1993 79%. In 1985 bedroeg dit aandeel 82%.

## STAD ROTTERDAM

In de tweede helft van de jaren tachtig schommelde het kantorenaanbod tussen de 230.000 en 250.000 m<sup>2</sup> vvo. In 1991 was sprake van een stijging tot ruim 320.000 m<sup>2</sup> vvo. De voortdurende bouwactiviteiten in combinatie met een stagnerende vraag naar kantoorruimte was hieraan debet. De afgelopen twee jaar is het aanbodmetrage in de stad Rotterdam licht gedaald tot ruim 300.000 m<sup>2</sup> vvo, dit is 7% van de voorraad.

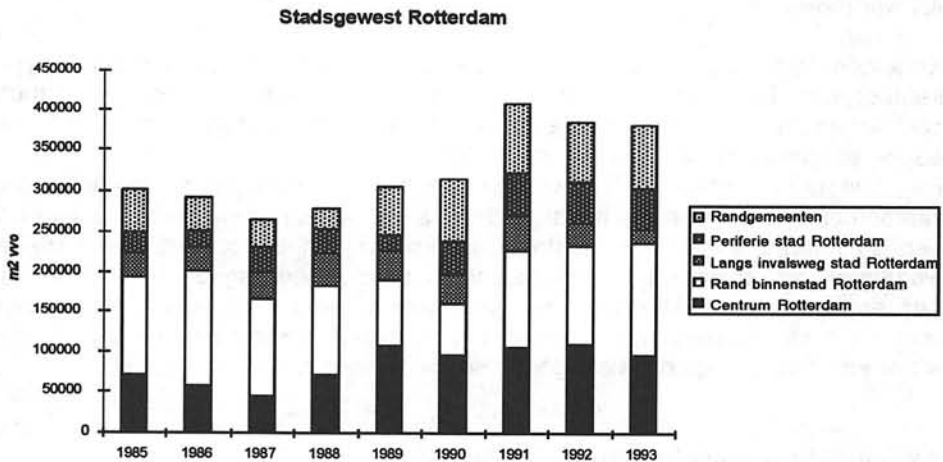
In 1993 had ca. 80% van het totale stedelijk aanbod betrekking op panden in of rond de binnenstad.

## RANDGEMEENTEN

Het aandeel in de randgemeenten t.o.v. het totale aanbod in het stadsgewest is relatief klein. In 1993 bedroeg het totale aanbod in de stadsgewesten ca. 80.000 m<sup>2</sup> vvo of 21% (in 1985 was dit nog 18%). Alleen in de gemeenten Capelle aan de IJssel en Schiedam bedroeg het aanbod in 1993 meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

### Ontwikkeling per locatietype

Het accent ligt vooral op de rand van de binnenstad en centrum, tezamen ca. 77% van het aanbod in de stad Rotterdam in 1993. De periferie en met name locaties langs invalswegen spelen een beperkte rol. Figuur 4.1 toont de verdeling van het aanbod in het stadsgewest Rotterdam.



Figuur 4.1. Aanbod van kantoorruimte per deelgebied in het stadsgewest Rotterdam 1985-1993

## 4.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000

### kwantitatieve ontwikkeling

De leegstand (> 500 m<sup>2</sup> vvo) in het stadsgewest Rotterdam bedroeg per 1 december 1993 ca. 428.000 m<sup>2</sup> vvo. Drie kwart van deze leegstand bevond zich in de stad Rotterdam. Daarnaast zou nog zo'n 68.500 m<sup>2</sup> vvo leeg staan in kantoren kleiner dan 500 m<sup>2</sup> vvo.

De verwachte uitbreiding van het kantoorareaal tot 2000 bedraagt bijna 0,8 miljoen m<sup>2</sup> bvo of 13% van de totale uitbreiding in alle zes stadsgewesten.

Was het aandeel van de stad Rotterdam in het stadsgewestelijke aanbod per 1993 bijna 80%, in de periode tot 2000 levert de stad slechts 57% van de te verwachten uitbreidingen in het stadsgewest. In de stad zijn als belangrijke locaties te noemen: Kop van Zuid (ca. 150.000 m<sup>2</sup> bvo), Centrum (ca. 100.000 m<sup>2</sup> bvo), en omgeving station Alexanderpolder (ca. 80.000 m<sup>2</sup> bvo). In de randgemeenten vallen de locaties Schieveste (130.000 m<sup>2</sup> bvo) in Schiedam en Rivium-Noord (100.000 m<sup>2</sup> bvo) in Capelle op.

### ***kwalitatieve ontwikkeling***

De structurele leegstand in de agglomeratie Rotterdam is te wijten aan diverse factoren: inflexibele indeling van de gebouwen (38,3%), marktsituatie (22,8%), omgeving (18,7%) en identiteit van de gebouwen (18,1%). In tegenstelling tot de overige steden is de structurele leegstand in Rotterdam voornamelijk te wijten aan gebouwkenmerken (zie tabel 1.1).

### ***toekomstige uitbreidingen***

Het aanbod tot 2000 is in sterke mate geconcentreerd aan de periferie en randgemeenten (Schiedam en Capelle a/d IJssel); bijna 60% van de toekomstige uitbreidingen is hier te vinden, in vergelijking tot 43% in de zes stadsgewesten tezamen. Het centrum en de rand van de binnenstad zijn ook goed vertegenwoordigd (32% t.o.v. 21% in de zes stadsgewesten). Locaties langs invalswegen spelen een geringe rol (nog geen 10%), terwijl dit voor alle 6 stadsgewesten tezamen van behoorlijke importantie (32%) is.

De auto-bereikbaarheid is goed te noemen. Bijna 50% van het kantoorareaal ligt binnen 1 km en ruim 50% ligt tussen 1-5 km vanaf een rijksweg. Tweederde van het kantoorareaal bevindt zich op B-locaties; bijna een kwart op C-locaties (bijv. Rivium-Noord in Capelle aan de IJssel).

Wat betreft het treinvervoer kan opgemerkt worden dat binnen 1000 meter afstand van een station slechts 42% (6 stadsgewesten 64%) van het kantoorareaal aanwezig is. Circa de helft ligt verder dan 2 km van een station. Dit is zeer hoog vergeleken met de 6 stadsgewesten (18%). Dit komt omdat de belangrijke locaties Kop van Zuid en Rivium-Noord relatief veraf liggen van het Centraal Station. Het dichtstbijzijnde type station is veelal (bijna driekwart) een intercity-station (voor 6 stadsgewesten tezamen geldt slechts ca 55%).

De bereikbaarheid per bus/tram is zeer goed: bijna 90% van het te verwachten kantooroppervlak is gesitueerd in de nabijheid van tenminste 3 lijnen (6 stadsgewesten: 80%).

Evenals in Den Haag en Utrecht is het imago van de locaties vooral geconcentreerd op het niveau lokale/regionale en regionale/landelijke instellingen (gezaamenlijk ruim 80%).

Ten aanzien van de voorzieningen geldt dat ruim driekwart (6 stadsgewesten 68%) van het kantoorareaal zich bevindt in de nabijheid (binnen 1000 m) van tenminste 6-20 winkels. Vergeleken met andere stadsgewesten heeft het stadsgewest Rotterdam relatief veel kantoorareaal (18%) dat geen restaurant binnen 1000 m heeft (bijv. Rivium), maar eveneens relatief veel areaal (29%) dat meer dan 12 restaurants in de buurt heeft. De locaties Centrum en Kop van Zuid verklaren dit laatste percentage.

#### **4.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000**

##### ***kwantitatieve ontwikkeling***

In tegenstelling tot de periode tot 2000 domineert de stad Rotterdam binnen het stadsgewest wanneer wij de uitbreidingen na 2000 bezien: 1,2 miljoen m<sup>2</sup> ofwel 92% van 1,3 miljoen m<sup>2</sup> komt voor rekening van de stad Rotterdam. Dit heeft te maken met verdere nieuwbouw in het centrum (ca. 315.000 m<sup>2</sup> bvo), Kop van Zuid (ca. 220.000 m<sup>2</sup> bvo) en met de ontwikkeling van het Noordrandproject (ca. 450.000 m<sup>2</sup> bvo). In de randgemeenten is slechts bij station Kethel in Schiedam enige uitbreiding van formaat te verwachten (ca. 40.000 m<sup>2</sup> bvo).

##### ***kwalitatieve ontwikkeling***

Na 2000 komt de nadruk meer te liggen op de binnenstad van Rotterdam. De randgemeenten spelen een zeer geringe rol. Ca 60% van het mogelijk te verwachten bouwvolume zal gesitueerd zijn aan de periferie (Noordrand) of langs invalswegen. De overige 40% bevindt zich in het centrum (omgeving C.S.) of aan de rand van de binnenstad (Kop van Zuid).

Bijna 3/4 van de kantooroppervlakte is aanwezig binnen 1500 meter van een station. Het aandeel van het metrage dat binnen 500 meter van een station ligt, is 13%, dus laag vergeleken met de 34% van de 6 stadsgewesten tezamen. In 45% van de gevallen is een interciti-station het dichtstbijzijnde station.

Ca. 90% van het areaal heeft 3 of meer tram/buslijnen binnen 500 meter, tenminste 6-20 winkels en 1 of meer restaurants in de naaste omgeving. Vergeleken met de 6 stadsgewesten is sprake van een relatief gunstige situatie wat betreft de tram/buslijnen en winkels.

#### **4.5 Toekomstige onttrekking**

In het stadsgewest Rotterdam bedroeg de leegstand per 1-1-94 496.480 m<sup>2</sup> bvo. Tot 2000 zal nog ruim 1,3 miljoen m<sup>2</sup> bvo vrijkomen door krimp en bedrijfsverplaatsingen (zie Dewulf en De Jonge, 1994).

Van dit aantal zal uiteindelijk 350.000 m<sup>2</sup> bvo onttrokken worden in de periode 1994-2000 ofwel een kleine 60.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

#### **4.6 Conclusies**

1. Het aanbod in het stadsgewest Rotterdam is in vergelijking tot andere stadsgewesten sinds 1985 slechts weinig toegenomen.
2. Meer dan driekwart van het huidige aanbod in het stadsgewest Rotterdam is aan te treffen in de stad Rotterdam.
3. De huidige leegstand is vooral te vinden in het centrum en de rand van de binnenstad. De uitbreidingen tot 2000 zijn vooral gepland op perifere locaties en in randgemeenten. Na 2000 ligt het accent op de binnenstad.
4. De bereikbaarheid per auto van de toekomstig geplande kantoorlocaties is goed te noemen. De bereikbaarheid met het Openbaar Vervoer is slecht.

## **5 Ontwikkeling van het aanbod in het stadsgewest Utrecht**

Dit stadsgewest bestaat uit o.a. Utrecht, Vleuten-de Meern en de uitstekend met de auto bereikbare plaatsen Maarssen, Nieuwegein en Bunnik, waar veel organisaties zich vestigen. De stad Utrecht is in te delen in een aantal kantoorlocaties, waarvan de belangrijkste zijn het centrum, Rijnsweerd en Kanaleneiland. Het centrum van Utrecht is zeer goed bereikbaar per openbaar vervoer. Ook is het aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen uitstekend. Groot pluspunt van het stadsgewest is de centrale ligging in Nederland. De economische specialisatie bestaat uit een grote concentratie zakelijke dienstverlening waarbij de automatiseringsbranche en adviesbureaus een belangrijke plaats innemen (Kohnstamm en Regterschot, 1994).

### **5.1 Kantorenbeleid**

De ontwikkeling van het aanbod op de kantorenmarkt wordt gekoppeld aan hoogwaardig openbaar vervoer-voorzieningen. Afstemming op regionaal niveau is dan ook van belang.

De belangrijkste kantoorontwikkelingen in het centrum zullen plaatsvinden in het UCP-gebied. Gezien het strategisch belang en de te verwachten vraag, verdient deze ontwikkeling prioriteit. Rekening moet worden gehouden met de doelstellingen van het mobiliteitsbeleid. Naast prestigieuze gebruikers zijn vestigingen met arbeidsintensieve activiteiten een belangrijke doelgroep voor het UCP.

Grootschalige kantoorontwikkeling op (meer) perifere locaties is in het potentiële aanbod oververtegenwoordigd. Concurrentie met de UCP-ontwikkeling is ongewenst. Er zal dan ook zorgvuldig naar het profiel van de plannen voor nieuwe locaties moeten worden gekeken. In het algemeen geldt dat op B-locaties een minder grootschalige opzet qua omvang van de panden meer tegemoet komt aan de marktbehoefte.

In de toekomst zal een tekort aan kleinere kantoorconcentraties en mogelijkheden voor individuele vestigers ontstaan. De behoefte aan kleinschalige en middelgrote panden (tot circa 15.000 m<sup>2</sup>) blijft groot. Een deel van de vraag kan worden opgevangen op andere typen locaties, afhankelijk van de ontwikkelingen aldaar. Verdichting van kleinere locaties en aanbod van kleinschalige projecten langs bestaande en toekomstige HOV-trajecten (sneltram, Randstadspoor) verdient de voorkeur en sluit aan op de marktontwikkelingen.

De geprognostiseerde vraag naar hoogwaardige multifunctionele locaties is groot en het aanbod schiet te kort. Bij de verdere invulling van de nieuw te ontwikkelen locaties zal dit worden meegewogen. Voor de regionale economie betekent ontwikkeling van dergelijke locaties een mogelijkheid tot diversificatie (Gemeente Utrecht, 1993).



## 5.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993

### **kwantitatieve ontwikkeling**

In de periode 1986 tot 1993 is het aanbod in het stadsgewest geleidelijk gestegen van ca. 125.000 m<sup>2</sup> vvo tot ca. 245.000 m<sup>2</sup> vvo. Het aandeel van de stad Utrecht in dat aanbod bedroeg in 1993 ca. 60% (in 1985 nog 79%). Evenals bij de andere 3 grote stadsgewesten in de Randstad het geval is zien wij ook hier een teruggang van de relatieve positie van de grote steden.

### STAD UTRECHT

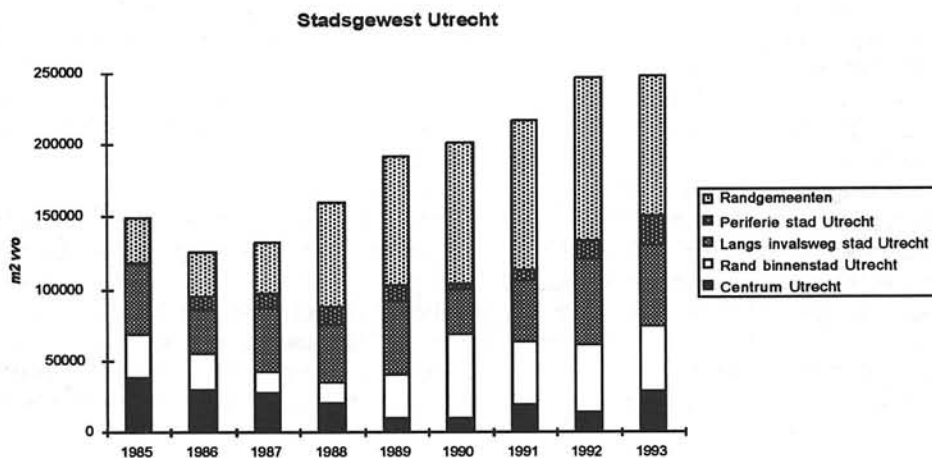
In de periode 1985-1991 lag het aanbodmetrage in de stad rond 100.000 m<sup>2</sup> vvo en steeg daarna tot bijna 150.000 m<sup>2</sup> vvo in 1993, ofwel 8,5% van de stedelijke kantorenvorraad.

### RANDGEMEENTEN

In de randgemeenten is het aanbod in de onderzoeksperiode gestegen van ca. 30.000 m<sup>2</sup> vvo tot ca. 100.000 m<sup>2</sup> vvo. Met name Nieuwegein speelde een relatief belangrijke rol bij deze ontwikkeling. Het aandeel van de randgemeenten binnen het stadsgewestelijke aanbod is gestegen van ca. 21% in 1985 tot ca. 40% in 1993.

### **ontwikkeling per locatietype**

De deelgebieden rand binnenstad (met name rond C.S.) en langs invalsweg (met name Kanaleneiland) namen gedurende de onderzoeksperiode ca. 70% van het aanbod in de stad Utrecht voor hun rekening. De verdeling van het stadsgewest wordt getoond in figuur 5.1.



**Figuur 5.1.** Aanbod van kantoorruimte per deelgebied in het stadsgewest Utrecht 1985-1993



### 5.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000

#### ***kwantitatieve ontwikkeling***

In het stadsgewest Utrecht bedroeg de leegstand (> 500 m<sup>2</sup> vvo) per december 1993 ongeveer een kwart miljoen m<sup>2</sup> bvo waarvan de stad Utrecht 64% voor haar rekening nam. Een cijfer over de leegstand kleiner dan 500 m<sup>2</sup> vvo per pand is niet bekend. Uitgegaan is van het landelijke cijfer van 10% van de leegstand > 500 m<sup>2</sup> vvo.

Volgens de plannen zou in de periode tot 2000 ca. 0,7 miljoen m<sup>2</sup> bvo bijgebouwd worden, dit is ca. 11% van het totaal van de 6 stadsgewesten. Dit betekent geen verandering in de relatieve positie van het stadsgewest qua aanbodsituatie per 1-1-1994.

De stad Utrecht heeft een aandeel van bijna 64% in deze uitbreidingen. Belangrijke locaties zijn het Centrum (UCP) met 125.000 m<sup>2</sup> bvo, Nicolaas Beetsstraat (75.000 m<sup>2</sup> bvo) en Rijsweerd-Noord (50.000 m<sup>2</sup> bvo). In de randgemeenten zijn mogelijke uitbreidingen verspreid over een relatief groot aantal kleinere locaties.

#### ***kwalitatieve ontwikkeling***

De Neprom constateerde voor de agglomeratie Utrecht (een groot diverse scala aan) oorzaken voor de structurele leegstand: omgeving, identiteit gebouw en van de huurder, de prijs/kwaliteit verhouding en de marktsituatie (zie tabel 1.1).

#### TOEKOMSTIGE UITBREIDINGEN

Evenals het geval is in het Rotterdamse stadsgewest is een belangrijk deel (35%) van het aanbod tot 2000 geconcentreerd in de binnenstad (Nicolaas Beetsstraat) en de rand er omheen (Utrecht City Project) (voor de 6 stadsgewesten tezamen 21%). Van dezelfde orde van grootte is het areaal wat in randgemeenten kan worden gerealiseerd (36%; 6 stadsgewesten 27%). De locaties aan een invalsweg en in de stedelijke periferie tezamen bevatten nog geen 20% van het stadsgewestelijke nieuwbouwareaal.

De auto-bereikbaarheid gemeten aan de afstand tot een rijksweg is relatief minder goed. Slechts 20% van het te bouwen areaal is gelegen binnen 1 km vanaf een rijksweg, terwijl 80% op een afstand van tussen 1 en 5 km ligt. Dit komt door de centrale ligging van de centrumlocaties, relatief ver van de rijkswegen. Het aandeel van de A-locaties is daarom ook vrij groot (34%). Het aandeel van de B-locaties (b.v. Winthontlaan) en C-locaties (met name in randgemeenten) zijn even groot nl. beide 33%. Vergeleken met de 6 stadsgewesten is het aandeel van de B-locaties relatief laag, maar van de C-locaties relatief hoog.

Ca. 60% van het nieuwe areaal tot 2000 is binnen 1 km tot een station gesitueerd. De overige locaties (bijv. Oudenrijn in Vleuten-de Meern, Rijsweerd- Noord en Winthontlaan) zijn op meer dan 2 km afstand tot een station gelegen. In ruim 70% van de gevallen is een intercity-station het dichtstbijzijnde station (voor de 6 stadsgewesten tezamen is dat ruim 55%).

Ten aanzien van de bus/tramverbindingen geldt een iets minder goede bereikbaarheid; van het te verwachten kantoorareaal zijn 3 of meer lijnen binnen ca. 1000 m aanwezig, terwijl voor de 6 stadsgewesten geldt dat 90% 3 of meer lijnen ter beschikking heeft.

Het imago van de locaties is vooral gericht op lokale/regionale en regionale/landelijke instellingen (ca. 75%). Er is weinig afwijking t.o.v. de situatie voor de 6 stadsgewesten als totaal.

Het voorzieningenniveau verschilt weinig van de overige stadsgewesten.

## **5.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000**

### ***kwantitatieve ontwikkeling***

In deze periode kan bijna 1,1 miljoen m<sup>2</sup> bvo gebouwd worden, dit is ongeveer 26% van het totaal van de 6 stadsgewesten. Dit betekent een vergroting van het aandeel van het stadsgewest Utrecht, dat nu in het aanbod en in de uitbreidingen tot 2000 slechts 11% uitmaakt.

### ***kwalitatieve ontwikkeling***

Het aanbod na 2000 is vooral (61%) gesitueerd op locaties langs invalswegen (6 stadsgewesten 26%). Randgemeenten en rand binnenstad namen elk ca 20% voor hun rekening. Ca. 60% van het te bouwen areaal bevindt zich op C-locaties (6 stadsgewesten 34%).

De auto-bereikbaarheid is relatief goed te noemen. Zelfs 60% (6 stadsgewesten 33%) van het kantoorareaal is binnen 1 km afstand tot een rijksweg gesitueerd. Daarentegen is de treinbereikbaarheid iets minder gunstig: ruim 60% van het aanbod ligt meer dan 2000 m vanaf een station, wat overigens in de meeste gevallen een intercity-station is. De bereikbaarheid per bus/tram is iets minder positief dan geldt voor de 6 stadsgewesten tezamen.

De voorzieningsituatie is tamelijk ongunstig. Bijna 60% van de kantoren heeft geen winkels en geen restaurants in de buurt (voor de zes stadsgewesten geldt een percentage van 16).

De minder goede bereikbaarheid per spoor en de relatief ongunstige voorzieningsituatie hangen samen met de grote invloed van de locatie Oudenrijn die meer dan de helft van het nieuwe areaal na 2000 voor zijn rekening neemt.

## **5.5 Toekomstige onttrekkingen**

Het stadsgewest Utrecht kent een leegstand per 1 januari 1994 van 290.000 m<sup>2</sup> bvo. Tot 2000 wordt er een extra 750.000 m<sup>2</sup> bvo vrijgegeven. De onttrekking komt uit op iets minder dan 20.000 m<sup>2</sup> bvo dit is ca. 35.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

## 5.6 Conclusies

1. Het aanbod in het stadsgewest Utrecht is in de periode 1985-1993 geleidelijk toegenomen. De toename was vooral te danken aan de groei in de randgemeenten.
2. In de stad Utrecht werd er in de afgelopen jaren vooral kantooruimte aangeboden aan invalswegen. De gemeentelijke plannen tot 2000 hebben echter vooral betrekking op de binnenstad en de rand eromheen. Ook de randgemeenten kennen nog een groot aantal plannen. Opvallend is dat na 2000 vooral kantoorgebouwen gepland zijn aan invalswegen.
3. Het aandeel A-locaties in de totale plancapaciteit tot 2000 is daardoor ongekend hoog. Utrecht mikt hiermee op organisaties die dicht bij het station gehuisvest willen zijn.

## 6 Ontwikkeling van het aanbod in het stadsgewest Eindhoven

In dit stadsgewest liggen onder meer de steden Eindhoven en Helmond. Het stadsgewest is in relatief sterke mate geïndustrialiseerd. De grootste afnemer van kantoren is de financieel-economische dienstverlening. Verder zijn de sectoren handel, reparatie, industrie en openbare nutsbedrijven van belang. De bedrijvigheid is relatief sterk internationaal georiënteerd (Kohnstamm en Regterschot 1994).

### 6.1 Kantorenbeleid

De corridor Eindhoven-Veldhoven-Welschap is in april 1991 aangewezen als potentieel sleutelproject. Het ambitieniveau van dit project kan als volgt worden omschreven: "Het project beoogt een essentiële bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van Eindhoven als internationaal stedelijk knooppunt en is met name symbolisch voor het hoogwaardige produktiemilieu dat de regio Zuidoost-Brabant wil bieden aan een grote diversiteit van bedrijven".

De hoofdstructuur van het sleutelproject is samengesteld uit een tweetal hoofdknoppen, namelijk Eindhoven Central Station/Central Business District en Eindhoven Airport en een aantal subknoppen, zoals PSV-stadion en Poot van Metz. Deze knoppen vormen samen de kernhartstructuur.

De hoofdknoop CBD Fellenoord/CS zal worden ontwikkeld als het centraal zakencentrum van de regio, waarbij een accent zal worden gelegd op kantoren t.b.v. zakelijke dienstverlening (financiële instellingen, verzekeringsmaatschappijen, accountancy).

De gemeente Eindhoven zal het locatiebeleid van de rijksoverheid toepassen. De parkeernormen zullen geleidelijk aangepast worden aan de normen van de A- en B-locaties (Gemeente Eindhoven, 1992).

### 6.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993

#### *kwantitatieve ontwikkeling*

In de periode 1985-1993 steeg het aanbod (> 500 m<sup>2</sup> vvo) in het stadsgewest van ca. 37.000 m<sup>2</sup> vvo tot ca. 128.000 m<sup>2</sup> vvo. Hoewel deze groei in absolute termen bescheiden is vergeleken met de stadsgewesten in de randstad is de groei relatief gezien verreweg het grootst nl. meer dan een verdrievoudiging. Het aandeel van de stad Eindhoven is gedaald van ca. 94% in 1985 tot ca. 72% in 1993; vergeleken met de grote steden in het westen echter nog steeds een relatief belangrijke positie binnen het stadsgewest.

## STAD EINDHOVEN

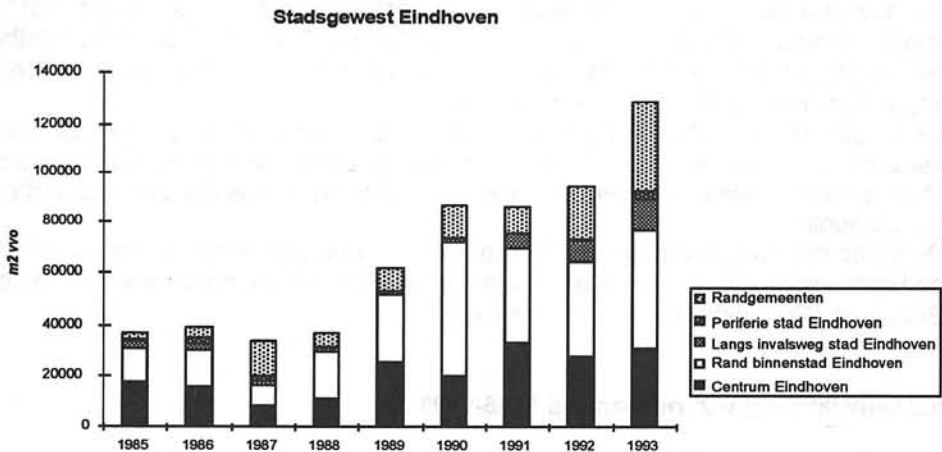
Sinds 1988 is het aanbod in de stad verdrievoudigd tot ca. 93.000 m<sup>2</sup> vvo, dit is ca. 14% van de voorraad. De aanbodstijging is overigens niet -zoals men wellicht zou verwachten- te wijten aan een achterblijvende vraag, maar is het gevolg van de voorkeur van gebruikers voor kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. Hierdoor blijven veel (incourante) gebouwen leeg staan. Ter illustratie: in Eindhoven was van het totale aanbod, amper 10.000 m<sup>2</sup> als courant te bestempelen.

## RANDGEMEENTEN

Werd in de randgemeenten in 1985 nog maar slechts 2.000 m<sup>2</sup> vvo aangeboden, in 1993 was het aanbod reeds gestegen tot ca 36.000 m<sup>2</sup> vvo, wat het aandeel binnen het stadsgewest bracht op ca. 28%.

### Ontwikkeling per locatietype

De binnenstad en de rand van de binnenstad vormen van oudsher de belangrijkste locaties waar kantoren worden aangeboden, in 1993 nog ca. 83% van het aanbod in de stad Eindhoven (in sommige voorgaande jaren was dit zelfs hoger dan 90%). De verdeling over het stadsgewest wordt getoond in figuur 6.1.



Figuur 6.1. Aanbod van kantoorruimte per deelgebied in het stadsgewest Eindhoven 1985-1993

## 6.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000

### kwantitatieve ontwikkeling

In het stadsgewest Eindhoven stond per 1-1-1994 ongeveer 159.000 m<sup>2</sup> bvo leeg in kantoren niet meer dan 500 m<sup>2</sup> vvo. Een cijfer over de leegstand in kleine kantoren is niet bekend. Voor de berekening hiervan wordt uitgegaan van het landelijk gemiddelde.

Het aandeel van de stad Eindhoven in het aanbod (nu 77%) zal in de uitbreidingen in de periode tot 2000 (in totaal 250.000 m<sup>2</sup> bvo) slechts 51% zijn. Naast bouwactiviteiten in Eindhoven (ca. 130.000 m<sup>2</sup> bvo) zijn vooral uitbreidingen in Helmond (ca. 90.000 m<sup>2</sup> bvo) te verwachten.

### ***kwalitatieve ontwikkeling***

In dit stadsgewest is het nieuwe areaal dat tot 2000 gerealiseerd kan worden vooral geconcentreerd in de rand van de binnenstad, bijv. Pastoor Peterstraat (bijna 40%) en in de randgemeenten (bijna 50%). Vergeleken met de 6 stadsgewesten tezamen zijn deze percentages zeer hoog. De locaties aan invalswegen en de stedelijke periferie bevatten nog geen 10% van het totale areaal. Ter vergelijking: voor de 6 stadsgewesten geldt dat invalswegen en stedelijke periferie een aandeel hebben van bijna 50%.

Ruim driekwart van de nieuwbouw wordt gerealiseerd tussen 1 tot 5 km vanaf een rijksweg. Dit heeft uiteraard te maken met een accent op locaties rondom de binnenstad. Nog geen 20% van het areaal is te vinden binnen 1 km van een rijksweg (6 stadsgewesten 50%).

Samenhangend met bouwplannen aan de rand van de binnenstad en wel vlakbij het station Eindhoven is ruim 50% van het areaal aanwezig op A-locaties (beduidend hoger dan de 30% is stadsgewest Arnhem-Nijmegen). De andere helft is evenredig verdeeld over B- en C-locaties. Het aandeel van de C-locaties is relatief hoog vanwege de grote inbreng van de randgemeenten.

Wat betreft de bus/tramverbindingen blijkt driekwart van het kantoorareaal 3 of meer lijnen in de nabijheid te hebben. Het aandeel van locaties met 1 of 2 lijnen (ca. 23%) is vergeleken met andere stadsgewesten behoorlijk hoog vanwege de relatief belangrijke invloed van de randgemeenten.

Zoals te verwachten is het imago van de locaties in sterke mate gericht op lokale instellingen (50%), echter ook zijn er locaties bijv. Fellenoord/Schimmelt met een niveau van regionale/landelijke instellingen (ruim 20%). Dit is uiteraard wel laag vergeleken met de Randstad-agglomeraties waar 40%-50% van het areaal tenminste een niveau regionaal/landelijk heeft.

Bijna alle locaties hebben tenminste 6-20 winkels binnen 1000 meter afstand ter beschikking. Meer dan 40 winkels zijn aanwezig binnen 1000 meter van ca. 50% van het kantoorareaal. De situatie is dus relatief gunstig. Hetzelfde geldt ook voor de situatie met betrekking tot de nabijheid van restaurants. Bijna de helft van het kantoormetrage heeft tenminste 9 restaurants binnen 1000 meter terwijl dit voor de 6 stadsgewesten gezamenlijk 27% is. De gunstige voorzieningsituatie heeft te maken met de aanwezigheid van kantoorlocaties in centrale delen van zowel Eindhoven als Helmond.

## **6.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000**

### ***kwantitatieve ontwikkeling***

De uitbreidingen na 2000 bedragen ca. 165.000 m<sup>2</sup> bvo. De randgemeenten spelen een geringe rol, zodat Eindhoven met ca. 135.000 m<sup>2</sup> bvo een aandeel heeft van ca. 85%. Als belangrijkste locatie binnen Eindhoven kan Fellenoord /Schimmelt worden genoemd (na 2000 ca. 75.000 m<sup>2</sup> bvo).

### ***kwantitatieve ontwikkeling***

Het accent bij de nieuwbouw na 2000 ligt in belangrijke mate op de rand van de binnenstad (53%; 6 stadsgewesten: 11%). Mede in verband daarmee is ruim driekwart van het nieuwe kantoorareaal gesitueerd op A-locaties (6 stadsgewesten 15%). Het merendeel van de nieuwbouw wordt gerealiseerd op locaties voor lokale en voor regionale/landelijke instellingen.

Geen van de locaties ligt op een afstand van minder dan 1 km vanaf een rijksweg, maar eveneens ligt geen van de locaties verder dan 5 km verwijderd van een rijksweg. De bereikbaarheid per trein is goed te noemen zowel wat betreft de korte afstand tot NS-stations (64% binnen 500 meter; 6 stadsgewesten: 34%) en het zeer grote aandeel van intercity stations. Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van bus/tramlijnen. Alle locaties hebben 3 of meer lijnen ter beschikking (6 stadsgewesten: 51%).

De voorzienings situatie is relatief gunstig. Driekwart van het aanbod heeft meer dan 40 winkels en meer dan 9 restaurants binnen 1000 meter (6 stadsgewesten slechts 25 à 30%).

## **6.5 Toekomstige onttrekkingen**

In het stadsgewest Eindhoven komt er in de komende zes jaar een kwart miljoen m<sup>2</sup> bvo vrij (bij een gunstige economische groei van 3% per jaar). De leegstand per 1 jan. 1994 bedroeg 175.000 m<sup>2</sup> bvo. De geschatte onttrekking komt uit op 85.000 m<sup>2</sup> bvo tot 2000 ofwel 14.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

## 6.6 Conclusies

1. Van de 6 onderzochte stadsgewesten is het aanbod in Eindhoven relatief het sterkst gegroeid in de periode 1985-1993, namelijk verdrievoudigd. Het aanbod in Eindhoven bedroeg maar liefst 14% van de voorraad in de stad.
2. Het aanbod in het stadsgewest is vooral aan te treffen in de binnenstad en rand binnenstad van de stad Eindhoven.
3. De komende jaren zal het aanbod in het stadsgewest Eindhoven verschuiven richting randgemeenten. Ongeveer de helft van de plannen tot 2000 hebben betrekking op locaties in de stad zelf. Na 2000 neemt het aandeel van de stad weer toe.
4. De helft van de kantooruitbreidingen tot 2000 zijn gepland op A-locaties.
5. Het aanbod in Eindhoven is vooral bestemd voor regionaal-opererende organisaties.



## **7 Ontwikkeling van het aanbod in het stadsgewest Arnhem-Nijmegen**

In Arnhem zijn de chemische en de grafische sector goed vertegenwoordigd. Arnhem is de vijfde kantoorstad van Nederland. Het stationsgebied van Arnhem ontwikkelt zich tot kantoorlocatie. Belangrijke ontwikkelingen in deze regio zijn de bedrijvenparken Gelderse Poort en Brabantse Poort. De bereikbaarheid over de weg van dit laatste park is uitstekend.

### **7.1 Kantorenbeleid**

Een belangrijk element in het kantorenbeleid van Arnhem en Nijmegen is het concept van het Rail Business Center (RBC). Dit houdt een verzameling in van hoogwaardige kantoorlocaties die gefaseerd voor een gesegmenteerde markt worden ontwikkeld. De bereikbaarheid per trein (mogelijk wordt Arnhem Centraal Station een vaste halteplaats van de ICE naar Keulen, Frankfurt en Milaan) wordt van groot belang geacht. Getracht wordt om door regionale samenwerking schaarste te creëren, zodat het voor de vastgoedwereld aantrekkelijker wordt om in het plan te investeren (KAN, 1994).

### **7.2 Ontwikkeling van het aanbod 1985-1993**

#### ***kwantitatieve ontwikkeling***

In vergelijking tot de andere stadsgewesten vertoont het stadsgewest Arnhem-Nijmegen een sterk fluctuerend beeld en kwam het aanbodmetrage (> 500 m<sup>2</sup> vvo) in 1993 op een niveau van ca. 55.000 m<sup>2</sup> vvo. Het aandeel van de steden Arnhem en Nijmegen tezamen was in de onderzoeksperiode vrijwel steeds hoger dan 90% (in 1993 ca 94%). Van een structurele verandering van deze positie is geen sprake.

#### **STEDEN ARNHEM EN NIJMEGEN**

Vooral in Arnhem is al enkele jaren sprake van een zeer krappe markt. Het aanbod bedroeg per ultimo 1993 ongeveer 28.000 m<sup>2</sup>, hetgeen betekent dat slechts 4% van de voorraad te koop of te huur werd aangeboden. Voor een belangrijk deel is dit te verklaren door de uiterst terughoudende opstelling van de gemeente, die niet of nauwelijks toestemming verleent om op risico kantoorruimte te realiseren. Van betekenis is ook dat de omvang van de vrije markt relatief gering is. Dit komt voort uit de specifieke opbouw van de bedrijvigheid, die gekenmerkt wordt door veel grote ondernemingen en instellingen welke doorgaans geen beroep op de vrije markt doen.

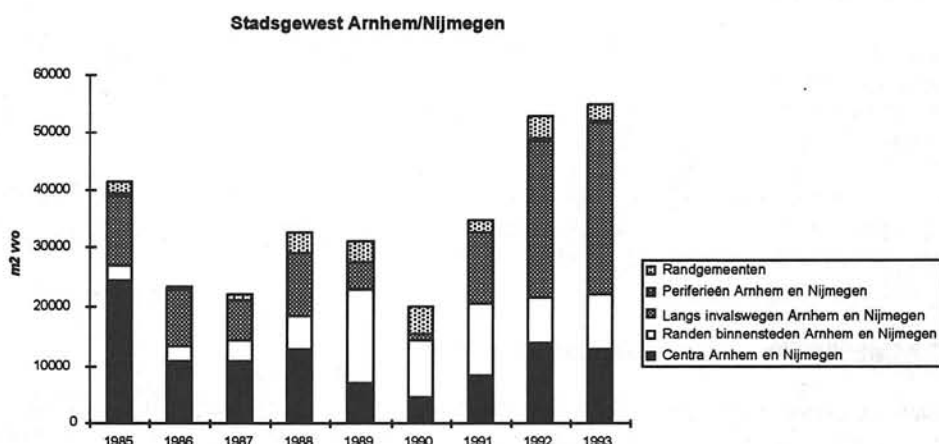
Nijmegen kende voor 1990 eveneens een krappe markt. Sinds 1990 is het aanbod met name als gevolg van de ontwikkeling van de "Brabantse Poort" echter verviervoudigd tot 24.000 m<sup>2</sup> vvo ofwel 8% van de voorraad.

## RANDGEMEENTEN

Deze spelen nauwelijks een rol binnen het stadsgewest. Het aanbod schommelde in de onderzochte periode rond 3.500 m<sup>2</sup> vvo per jaar en is praktisch verwaarloosbaar.

### Ontwikkeling per locatietype

Ook per deelgebied vertoont het aanbod een fluctuerend beeld. In zowel Arnhem als Nijmegen vond er een verschuiving plaats, eerst van binnenstad naar rand binnenstad en later naar locaties langs invalswegen, (bijna 30.000 m<sup>2</sup> vvo of ca. 57% van het aanbod in de steden Arnhem en Nijmegen) in 1993.



*Figuur 7.1.* Aanbod van kantoorruimte per deelgebied in het stadsgewest Arnhem/Nijmegen 1985-1993

### 7.3 Ontwikkeling van het aanbod 1994-2000

#### *kwantitatieve ontwikkeling*

In het stadsgewest Arnhem/Nijmegen stond per 1 januari 1994 ongeveer 58.000 m<sup>2</sup> bvo leeg in kantoren boven 500 m<sup>2</sup> vvo. De leegstand in kleine kantoren is niet bekend (landelijk gemiddelde = 10%).

Met een bouwvolume van ca. 450.000 m<sup>2</sup> bvo levert het stadsgewest tot 2000 een voor dit gewest een relatief groot aandeel (8%) in het totaal van de toekomstige nieuwbouw in de 6 stadsgewesten. Belangrijke locaties in de periode tot 2000 zijn Gelderse Poort (100.000 m<sup>2</sup> bvo) en Arnhem Station inclusief Rijn oevers (80.000 m<sup>2</sup> bvo) en in Nijmegen Spoorzone en Brabantse Poort (beide ruim 50.000 m<sup>2</sup> bvo).

### ***kwalitatieve ontwikkeling***

In tegenstelling tot de andere stadsgewesten waar veelal concentratie binnen bepaalde deelgebieden zich voordoet, is in dit stadsgewest sprake van spreiding over verschillende soorten gebieden. Locaties aan invalswegen (bijv. Gelderse Poort, Heyendaal) nemen ongeveer een derde voor hun rekening. Van ongeveer een vijfde van de plannen konden de desbetreffende gemeenten niet aangeven waar deze uitbreidingen precies zouden plaatsvinden. De randgemeenten spelen nauwelijks een rol.

De auto-bereikbaarheid is globaal genomen gelijk aan die van alle 6 stadsgewesten tezamen. Een klein deel (7%) van het kantoorometrage is tussen 5 en 10 km verwijderd van een rijksweg.

Vanwege het feit, dat het merendeel van de totale kantoorvloeroppervlakte gesitueerd is binnen de steden Arnhem en Nijmegen is het kantoorareaal sterk geconcentreerd op A-locaties (30%) en B-locaties (bijna 65%).

Ten aanzien van de afstand tot een station geldt dat rond 40% van de kantoren zich bevindt op < 500 meter afstand, terwijl een ander deel (eveneens ca. 40% op meer dan 1500 meter afstand verwijderd is van een station. De overige 20% is niet toe te rekenen aan een bepaalde afstand omdat het diverse rest-locaties betreft, waarvan de ligging niet bekend is.

Aangaande de verdeling naar treintype doet zich de gemiddelde situatie van de 6 stadsgewesten voor.

De bereikbaarheid per bus/tram is zeer goed te noemen. Bijna 95% van het kantoorareaal beschikt over meer dan 3 lijnen in de naaste omgeving.

De kantoorconcentraties zijn geschikt voor zowel lokale als regionale instellingen (60%) of voor alleen lokale instellingen (bijna 40%). Het gemiddelde niveau ligt dus lager dan in de andere stadsgewesten.

Ten aanzien van de voorzieningen is sprake van een relatief gunstige situatie, hetgeen samenhangt met het accent op groot-stedelijke locaties. Bijna 80% van het areaal heeft tenminste 6-20 winkels op maximaal 1000 m afstand, terwijl 2/3 (6 stadsgewesten nog geen 45%) van het kantooroppervlak tenminste 5-8 restaurants in de nabije omgeving (binnen 1000 m) ter beschikking heeft.

## **7.4 Ontwikkeling van het aanbod na 2000**

### ***kwantitatieve ontwikkeling***

Het accent ligt vooral op de Nijmeegse locaties Waalsprong (60.000 m<sup>2</sup>) en Heyendaal (ca. 40.000 m<sup>2</sup> bvo). In Arnhem is de locatie Driel-Oost (met 30.000 m<sup>2</sup> bvo) te ontwikkelen.

### ***kwalitatieve ontwikkeling***

De helft van het aanbod na 2000 is gesitueerd in de stedelijke periferie, terwijl de andere helft min of meer gelijkelijk is verdeeld over locaties langs invalswegen, in de binnenstad en in de randgemeenten. De laatste spelen vergeleken met de 6 stadsgewesten een beperkte rol. De helft van het aanbod bevindt zich op B-locaties, terwijl C-locaties 1/3 van het aanbod bevatten.

De auto-bereikbaarheid is relatief matig omdat ruim 20% van het areaal verder dan 5 km van de rijksweg is verwijderd (6 stadsgewesten slechts 2%). Ook de bereikbaarheid via het station is nogal ongunstig, omdat zelfs 70% van het aanbod meer dan 1500 meter van een station is verwijderd (6 stadsgewesten: 36%). De aanwezigheid van bus/tramlijnen is echter relatief gunstig: alle locaties hebben 3 of meer lijnen binnen 500 meter.

De voorzieningssituatie is relatief ongunstig, zowel wat betreft de beschikbaarheid van winkels als van restaurants.

### **7.5 Toekomstige onttrekkingen**

In het stadsgewest Arnhem/Nijmegen stond 63.800 m<sup>2</sup> bvo leeg per 1 januari 1994. Tot 2000 komt er nog 439.000 m<sup>2</sup> bvo vrij.

Dit impliceert dat er in de periode 1994-2000 ruim 100.000 m<sup>2</sup> bvo zal onttrokken worden in het stadsgewest Arnhem/Nijmegen ofwel 16.750 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

### **7.6 Conclusies**

1. Door de restrictieve houding van met name de stad Arnhem is het aanbod in het stadsgewest relatief gering gebleven.
2. Ten opzichte van het huidige aanbod is het toekomstig bouwvolume groot te noemen. De gemeente Arnhem blijft ook in de toekomst een voorzichtig beleid voeren.
3. De bereikbaarheid (zowel auto als per trein) alsmede het voorzieningsniveau van de geplande uitbreidingen zijn zeer goed te noemen.

## 8 Samenvatting en conclusies

In de stadsgewesten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Arnhem/Nijmegen tezamen bedraagt de geplande nieuwbouw 11 miljoen m<sup>2</sup> bvo op 177 locaties. Meer dan een derde van deze plannen is hard te noemen. Het overige deel betreft "mogelijke" uitbreidingen.

Ruim 40% van de totale plancapaciteit komt voor rekening van 11 locaties (>300.000 m<sup>2</sup> bvo per locatie). Van deze 11 zijn er 10 in de 4 grote steden (bijv. Amsterdam Teleport, IJ-oevers; Den Haag Beatrixkwartier, Nieuw Centrum; Rotterdam Centrum, Kop van Zuid, Noordrand; Utrecht UCP en Oudenrijn), terwijl er slechts 1 zich in de randgemeenten bevindt nl. de locatie Badhoevedorp-Zuid.

Stadsgewest	Amsterdam	Den Haag	Rotterdam	Utrecht	Eindhoven	Arnhem/ Nijmegen	Totaal
Leegstand > 500 m <sup>2</sup>	848.000	595.000	428.000	261.000	159.000	58.000	2.349.000
Leegstand < 500 m <sup>2</sup>	67.840	35.700	68.480	26.100	15.900	5.800	219.820
In aanbouw	233.000	212.000	58.000	101.000	18.000	54.000	676.000
In voorbereiding	474.000	598.000	312.000	52.000	28.000	85.000	1.549.000
<b>Hard</b>	<b>1.622.840</b>	<b>1.440.700</b>	<b>866.480</b>	<b>440.100</b>	<b>220.900</b>	<b>202.800</b>	<b>4.793.820</b>
Capaciteit tot 2000	1.731.000	477.000	416.000	527.000	208.000	315.000	3.674.000
Capaciteit na 2000	1.233.000	1.119.000	1.305.000	1.060.000	160.000	182.000	5.059.000
<b>Totaal</b>	<b>4.586.840</b>	<b>3.036.700</b>	<b>2.587.480</b>	<b>2.027.100</b>	<b>588.900</b>	<b>699.800</b>	<b>13.526.820</b>

Tabel 8.1. De ontwikkeling van het aanbod 1994-2015 per stadsgewest in m<sup>2</sup> bvo.

Bijna 70% van het toekomstig aanbod (dat is leegstand + plancapaciteit) is te vinden in de 7 kerngemeenten. In de periode 1985 tot 1993 was er sprake van een daling van het aandeel van de steden in het aanbod van 73 naar 65%. Het aandeel van de steden in de nieuwbouwplannen (incl. wat in aanbouw is) tot 2000 is echter weer 73%. Na 2000 is het aandeel weer lager, nl. 66%. Wanneer wij de afzonderlijke stadsgewesten bekijken, zien wij dat het aandeel van de stad Amsterdam wat is gestegen, terwijl Den Haag en Eindhoven een geringer aandeel binnen hun stadsgewest hebben. In de overige drie stadsgewesten is het aandeel van de kernsteden ongeveer gelijk gebleven.

Wat de relatieve positie van de stadsgewesten onderling betreft, zijn in het geplande aanbod de volgende wijzigingen te verwachten. Het Amsterdamse stadsgewest blijft met ruim 1/3 duidelijk haar eerste positie behouden. Het Haagse stadsgewest volgt met een aandeel van 23% wat een zekere achteruitgang t.o.v. de periode 1985-1993 inhoudt. Het Rotterdamse stadsgewest handhaaft haar aandeel van 18% terwijl het Utrechtse stadsgewest haar aandeel vergroot van 12 tot 15%. De stadsgewesten Eindhoven en Arnhem/Nijmegen kennen een aandeel van 4 à 5%. Voor Arnhem-Nijmegen betekent dit een verdubbeling van haar relatieve positie.

In de komende jaren zijn er qua omvang van het aanbod accentverschillen tussen de stadsgewesten waar te nemen. Zo kent Den Haag een zeer groot aantal kantoorgebouwen in aanbouw en in voorbereiding (ruim 0,8 miljoen m<sup>2</sup> bvo), vijf maal zoveel als in Utrecht. Het stadsgewest Amsterdam kent veruit de meeste (zachte) plannen tot 2000: ruim 1,7 miljoen m<sup>2</sup> bvo.

Dit is sterk beïnvloed door het feit dat een grote locatie nl. Amstel III A en B-strook met ca. 500.000 m<sup>2</sup> aan deze periode is toegerekend. In de stadsgewesten Rotterdam en Utrecht is veel nieuwbouw na 2000 te verwachten, hetgeen vooral te maken heeft met nieuwbouwmogelijkheden in de kernsteden (Rotterdam 1,2 miljoen m<sup>2</sup> bvo en Utrecht 0,8 miljoen m<sup>2</sup> bvo).

Vervolgens is in deze studie de kwaliteit van de nieuwbouwlocaties bepaald.

Het aanbod (exclusief huidige leegstand) zal zich vooral concentreren langs een invalsweg (30%) of in randgemeenten en stedelijke periferie (45%). In zeer sterke mate geldt dit voor het stadsgewest Amsterdam (met name in de periode tot 2000), het Haagse stadsgewest in de periode na 2000 (invloed randgemeenten) en het stadsgewest Utrecht, eveneens na 2000 (invloed invalswegen). In de meeste binnensteden is nog weinig ruimte voor grootschalige projecten en gemeenten geven de voorkeur aan locaties aan de rand van de stad. Echter in een aantal steden speelt de rand van de binnenstad in bepaalde perioden een belangrijke rol, bijv. in Den Haag de locatie Utrechtse Baan/Beatrixkwartier (tot 2000) en in Eindhoven de locatie Fellenoord (periode 1993 tot na 2000).

Meer dan de helft (ca. 60%) van het aanbod bevindt zich op B-locaties terwijl ruim 15% op A-locaties aanwezig is. Met name in Eindhoven is het aandeel op A-locaties zeer hoog (meer dan 50%) terwijl in de periode tot 2000 het aandeel van de A-locaties in Den Haag en Utrecht meer dan 30% bedraagt.

De autobereikbaarheid is goed te noemen. Bijna alle aanbodlocaties liggen binnen een straal van 5 km van de rijksweg. Ruim 40% ligt zelfs binnen 1 km afstand van een rijksweg. Regionale verschillen zijn er alleen ten aanzien van de verdeling over de afstandscategorieën "tot 1 km" en "1-5 km".

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is eveneens goed. Ca 90% van het aanbod heeft tenminste 3 bus/tramlijnen op 500 meter afstand ter beschikking (periode na 2000) terwijl voor de periode na 2000 dit voor bijna 3/4 van het areaal geldt. Regionale verschillen leiden niet tot de conclusie dat ergens sprake is van een slechte bereikbaarheid.

In de periode tot 2000 is ca 2/3 van de geplande uitbreidingen op minder dan 1000 meter van het NS-station verwijderd. In de stadsgewesten Amsterdam, Den Haag en Eindhoven is sprake van een gunstiger situatie (bijna 3/4) omdat een aantal grote locaties stationslocaties zijn, bijv. Teleport, of vlakbij een station gesitueerd zijn, bijv. Den Haag Nieuw Centrum en Amstel III A/B strook. Het Rotterdamse stadsgewest scoort laag als gevolg van het feit dat grote locaties als Kop van Zuid en Rivium op meer dan 2 km afstand van een station verwijderd zijn.

In de periode na 2000 is, voor zover dit nu reeds aangegeven kan worden, slechts de helft van het nieuwbouwmateriaal binnen 1000 meter van een station verwijderd; ca 1/3 ligt op meer dan 2 km afstand van een station. Met name Utrecht valt op door een hoog aandeel in deze afstandscategorie nl. meer dan 60%, hetgeen vooral veroorzaakt wordt door de grote omvang van de locatie Oudenrijn.

Tenslotte de voorzieningsituatie. Ca 2/3 van het kantoorareaal heeft 6-20 winkels binnen 1000 m ter beschikking. In de stadsgewesten Den Haag en Eindhoven geldt dit voor meer dan 90% (periode na 2000). In het stadsgewest Amsterdam heeft ca. 45% (geen of) slechts 1-5 winkels binnen 1000 m afstand. Dit hoge percentage wordt vooral bepaald door locaties als Teleport en Riekerpolder. (Overigens kan de winkelsituatie ter plaatse onderschat zijn). Ca 90% van het nieuwbouwmetrage heeft binnen 1000 meter afstand 1 tot 4 restaurants ter beschikking. De verschillen tussen de stadsgewesten doen zich voor ten aanzien van het aantal van restaurants die men in de buurt heeft. In alle gevallen is binnen 5 km afstand een hotel aanwezig.

Samengevat kan gesteld worden dat de verschuiving van het aanbod van binnenstad naar periferie locaties en randgemeenten dat sinds 1985 is plaatsgevonden, tot 2000 voortgezet zal worden.

Na 2000 is sprake van een min of meer gelijke verdeling over alle 4 typen locaties omdat in enkele binnensteden grote projecten te verwachten zijn. Per stad zien we uiteraard weer verschillen. Amsterdam toont als enige stad een groter accent op de binnenstad (Y-oeverproject). Arnhem-Nijmegen laat een verschuiving naar buiten de centrale locaties zien. In Den Haag en Rotterdam blijven de binnenstad belangrijk maar zijn ook andere locaties belangrijk geworden (bijv. Noordrandproject in Rotterdam). De rand van de binnenstad behoudt een belangrijke plaats in Eindhoven en Utrecht (in deze laatste gemeente spelen ook locaties langs invalswegen een rol).



## Literatuur

### Gemeentelijke nota's

- Gemeente Amsterdam: Programma voor de Ruimtelijke Vernieuwing; Risicoanalyse Ruimtelijke Projecten, 1994.
- Stadsgewest Haaglanden: Locatiebeleid Stadsgewest Haaglanden; Kantoren en Bedrijven, 1994.
- Gemeente Rotterdam (Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam en Dienst Stedebouw & Volkshuisvesting): kantoren Rotterdam, 1994.
- Gemeente Utrecht: Utrecht Center of Services; strategische visie op de kantoorontwikkeling in Utrecht, 1993.
- Gemeente Eindhoven: Voorstel tot het vaststellen van de herijking van het vigerend kantorenbeleid, 1992.
- Gemeenten Arnhem en Nijmegen: kantorenmarkt KAN; folder projectbureau KAN, 1994.

### Algemeen

Bak, (1989)

**Kleine Kantoren, een verwaarloosde sector.**

Barink, J., Korteweg, P.J. en Kuijpers-Linde, M., (1991)

**De Dynamiek van de kantorensector op stadsgewestelijke schaal.** Bureau Stedelijke Netwerken, Utrecht.

Broek, P.J. van den, (1992)

**Kantoren aanbod.** Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, Amsterdam.

Buck Consultants International, (1995)

**Buitenlandse investeringen in West-Europa,** Nijmegen.

Dewulf, G. en H. de Jonge (1994)

**Toekomst van de Kantorenmarkt 1994-2015,** TU Delft/Starke Diekstra, Nieuwegein.

Dewulf, G. en Toorn Vrijthoff, W. van de (1995)

**De benodigde bouwproductie tot 2015; een verkennend onderzoek,** DUP, Delft.

Dinteren, J.H.J. van (1989)

**Zakelijke diensten en middelgrote steden,** Ned. Geografische Studies.



- Hart, H.W. ter (1987)  
**Commercieel Vastgoed in Nederland, een terreinverkenning.** Nederlands Studiecentrum, Vlaardingen.
- Hornes, G.B.A. (1995)  
**De kleine kantoorruimtemarkt voor kleine kantoorhoudende organisaties binnen Rotterdam.** Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Imanse, G. en Roodenburg-Schadd, C. (1995)  
**Kantorenmarkt regio Amsterdam 1985-1995.** De Boer Den Hartog Hoofd, Amsterdam.
- Israël, F.J. (1992)  
**Kantoren in Gebruik.** Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, Amsterdam.
- Kannewarf (1993)  
 Haags Kantorenbeleid, 1969-1994, in Pars, H. (red.), **De werkzame bestanddelen in Den Haag,** Den Haag, SDU.
- Kohnstamm, P. en Regterschot, L.J. (1994)  
**De manager als bouwheer.** Ten Hage & Stam, Den Haag.
- Lie, R.T. (1994)  
**Economische dynamiek en toplocaties.** Thesis Publishers, Amsterdam.
- Neprom (1994)  
**Structureel aanbod van kantoorruimte 1994.** Neprom, Rotterdam.
- Smits, S.B., Kloosterman, H.J.J. en Broere, J.C. (1994)  
**Nationaal kantorenmarktonderzoek 1994.** Twijnstra Gudde, Amersfoort.
- Velde, B. van der (1992)  
**Kantoren in West-Europa, structuur en dynamiek,** Groningen.
- Zadelhoff Research (diverse jaargangen)  
**Visie achter de feiten,** Utrecht.

## **Bijlage 1 Indeling stadsgewesten**

### **Amsterdam**

Aalsmeer  
Almere  
Amstelveen  
Amsterdam  
Beemster  
Diemen  
Edam-Volendam  
Haarlemmermeer  
Landsmeer  
Ouder-Amstel  
Purmerend  
Uithoorn  
Waterland  
Wormerveer  
Zaanstad  
Zeevang

### **Den Haag**

Delft  
Den Haag  
Leidschendam  
Nootdorp  
Pynacker  
Rijswijk  
Voorburg  
Wassenaar  
Zoetermeer

### **Rotterdam**

Albrandswaard  
Barendrecht  
Bergschenhoek  
Berkel en Rodenrijs  
Bernisse  
Bleiswijk  
Capelle aan den IJssel  
Hellevoetsluis  
Krimpen aan den IJssel  
Maassluis  
Ridderkerk  
Rozenburg  
Rotterdam  
Schiedam  
Spijkenisse  
Vlaardingen  
Westvoorne

### **Utrecht**

Bunnik  
De Bilt  
Houten  
IJsselstein  
Maarsse  
Maartensdijk  
Nieuwegein  
Utrecht  
Vleuten-De Meern  
Vianen

## **Eindhoven**

Aarle-Rixtel  
Asten  
Bakel  
Beek  
Bergeyk  
Best  
Bladel  
Budel  
Donk  
Deurne  
Eersel  
Eindhoven  
Geldrop  
Gemert  
Heeze  
Helmond  
Hoogeloon  
Leende

Lieshout  
Luyksgestel  
Maarheeze  
Mierlo  
Nuenen  
Oirschot  
Reusel  
Riethoven  
Son  
Valkenswaard  
Veldhoven  
Vessem  
Waalre  
Westerhoven

## **Arnhem/Nijmegen**

Angerlo  
Arnhem  
Bemmel  
Beuningen  
Didam  
Doesburg  
Duiven  
Elst  
Gendt  
Groesbeek  
Heteren  
Heumen  
Huissen  
Millingen aan de Rijn  
Mook en Middelaar  
Nijmegen  
Renkum  
Rheden  
Rijnwaarden  
Rozendaal  
Ubbergen  
Valburg  
Westervoort

Wijchen  
Zevenaar

## Bijlage 2 Begrippenkader

- Leegstand:** het aantal m<sup>2</sup> bruto kantooroppervlak dat per 1-1-94 in reeds bestaande gebouwen leegstond, zoals opgegeven door de VGM (na correctie met behulp van het JLW bestand).
- In aanbouw:** het aantal m<sup>2</sup> bruto kantooroppervlak, waarvoor per 1-1-94 de eerste paal al geslagen was. In aanbouw kan zowel betrekking hebben op bouw voor eigen gebruik als voor de markt.
- In voorbereiding:** het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, waarover gegadigden (dit kunnen zijn eigenaar-gebruikers, projectontwikkelaars, beleggers) middels ontwerp-studies voor kantoren op concrete kavels in onderhandeling zijn.
- Restcapaciteit tot 2000:** het aantal m<sup>2</sup> bruto kantooroppervlak dat volgens de gemeente op bepaalde locaties tot 2000 gerealiseerd zal worden.
- Restcapaciteit na 2000:** het aantal m<sup>2</sup> bruto kantoorvloeroppervlak dat volgens de gemeente op bepaalde locaties tot 2010-2015 kan worden gerealiseerd. Deze locaties kunnen zijn:
- bestaande locaties met een restcapaciteit voor na 2000;
  - locaties, die volgens de gemeente zeker als kantorenlocaties gepland zullen worden na 2000;
  - locaties, waarvan de gemeente nog niet weet of ze als kantorenlocatie in de ruimtelijke planning worden opgenomen (zachte plannen).
- Kantoorpand:** een voor bureaugebonden werkzaamheden gebruikt gebouw dan wel voor bureaudoeleinden ontworpen of ingericht leegstaand gebouw.
- Solitaire kantoorruimte:** kantoorruimte die geen onderdeel uitmaakt van bedrijfsverzamelgebouwen, winkelpanden en dergelijke. Verzamelkantoren vallen wel onder deze definitie.
- Kamerkantoor/cellenkantoor:** een keten van kleine kamers, aan een buitengevel gelegen. De kamers zijn onafhankelijk van elkaar bereikbaar via gangen, trappen en liften en worden door één tot drie personen gebruikt.

- Coconkantoor:** kleine gescheiden werkplekken, waarin werknemers van verschillende functies hun individuele taken verrichten, gegroepeerd rond een gemeenschappelijke binnenruimte, waarin alle overige faciliteiten en functies beschikbaar zijn.
- Kantoortuin:** een grote open ruimte met daarin veel werkplekken. Bouwkundig afgescheiden vertrekken en verlichting door daglichttoetreding komen niet voor.
- Groepenkantoor:** een tussenvorm tussen een kamerkantoor en een kantoortuin, met middelgrote kamers waarin 4-15 personen gehuisvest zijn.
- Verkantoring:** omzetting van niet-kantoorfuncties naar kantoorfuncties.
- Onttrekking:** kan op verschillende manier gebeuren:
- door sloop;
  - door herbestemming;
- Herbestemming:** het omzetten van kantoorfuncties naar niet-kantoorfuncties.
- Kantoorbindingspercentage:** het deel van de werkgelegenheid dat in solitaire kantoorpanden gehuisvest is.
- Real Estate Norm (REN):** een meetmethode die de kwaliteit van vastgoed bespreekbaar maakt aan de hand van eenduidige definities. Deze meetmethode is ontwikkeld door de Stichting REN.

### **Begrippenkader vloeroppervlak**

- Bruto vloeroppervlak (BVO):** het totaal vloeroppervlak van het pand exclusief vides, parkeerterreinen en/of -kelders, buitenruimten.
- Netto vloeroppervlak (NVO):** bruto vloeroppervlak exclusief constructieoppervlak.
- Verhuurbaar oppervlak (VVO):** netto vloeroppervlak exclusief buitenbergruimten, installatieruimten, verticale verkeersruimten en inclusief niet-statische gebouwdelen en glaslijncorrectie.

Nuttig vloeroppervlak (NO):

verhuurbaar vloeroppervlak exclusief horizontale verkeersoppervlakte en niet-statische bouwdelen en inclusief buitenbergruimten.

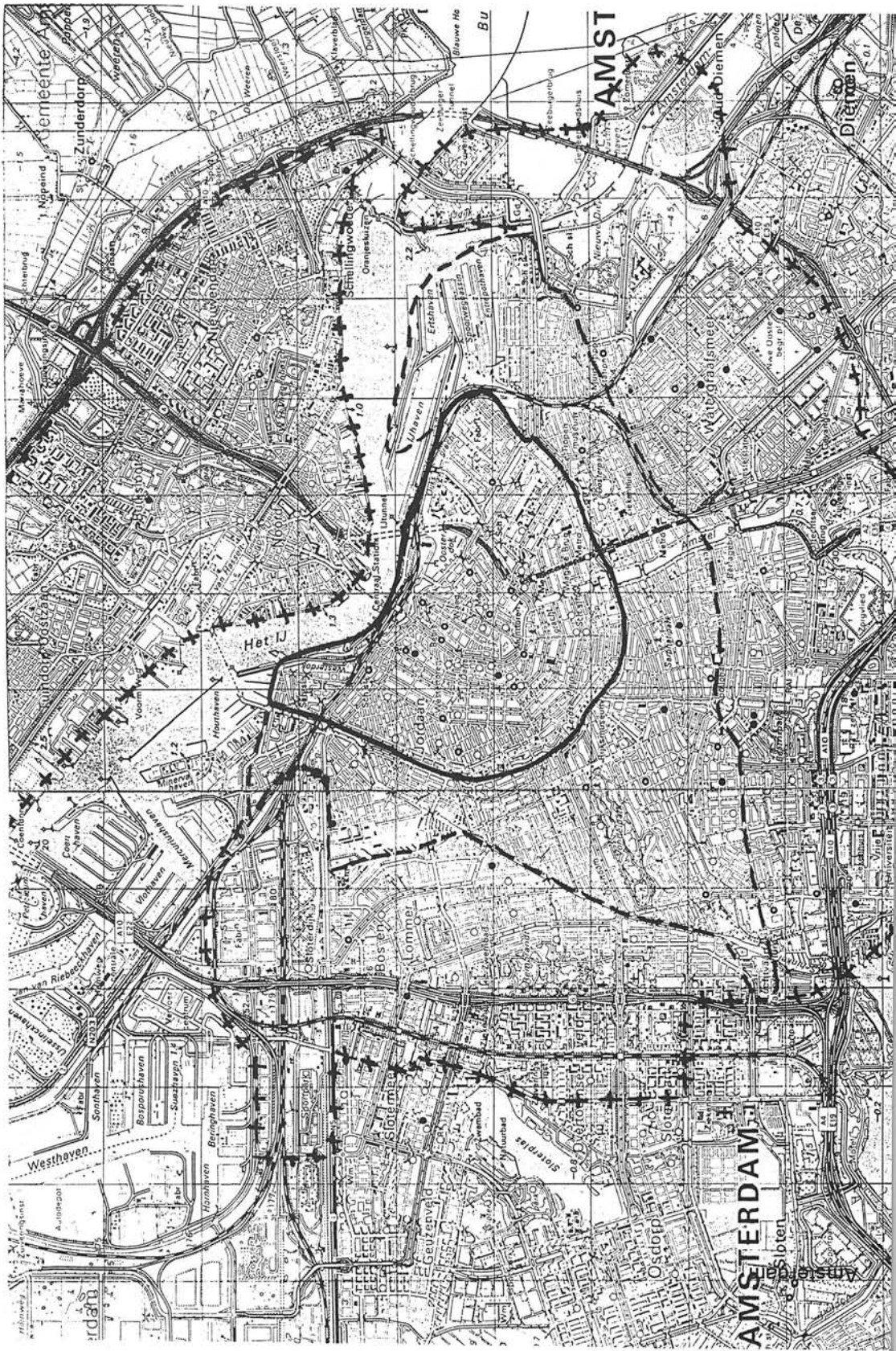
Functioneel nuttig oppervlak (FNO):

de voor het kunnen uitvoeren van een bepaalde te huisvesten functie noodzakelijke hoeveelheid nuttig vloeroppervlak.

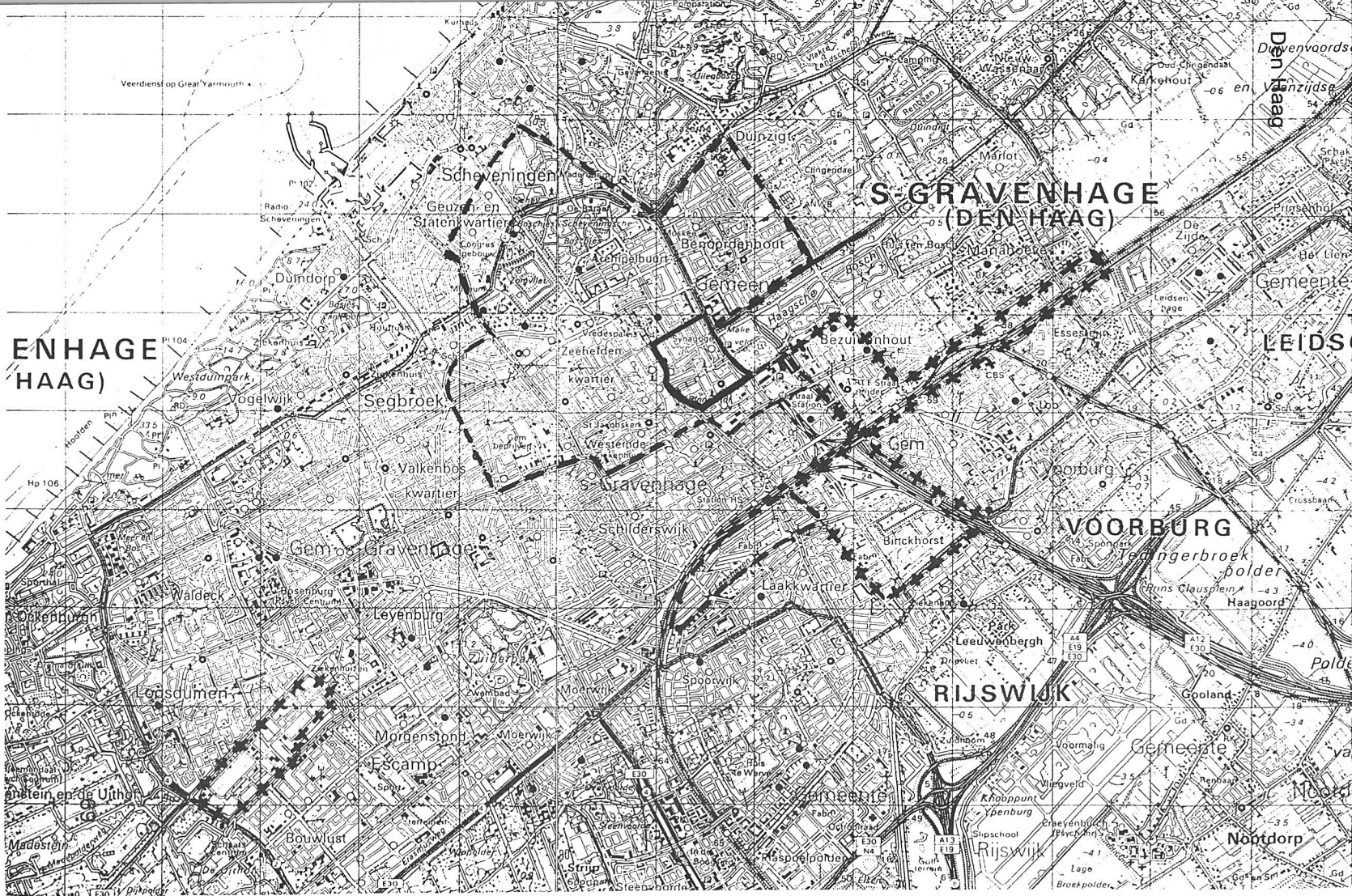
### **Bijlage 3 Indeling gemeenten naar locatietype**

Legenda voor de komende pagina's:

-----	begrenzing centrum
-----	begrenzing rand binnenstad
+++++	begrenzing gebieden langs invalswegen







ENHAGE  
(HAAG)

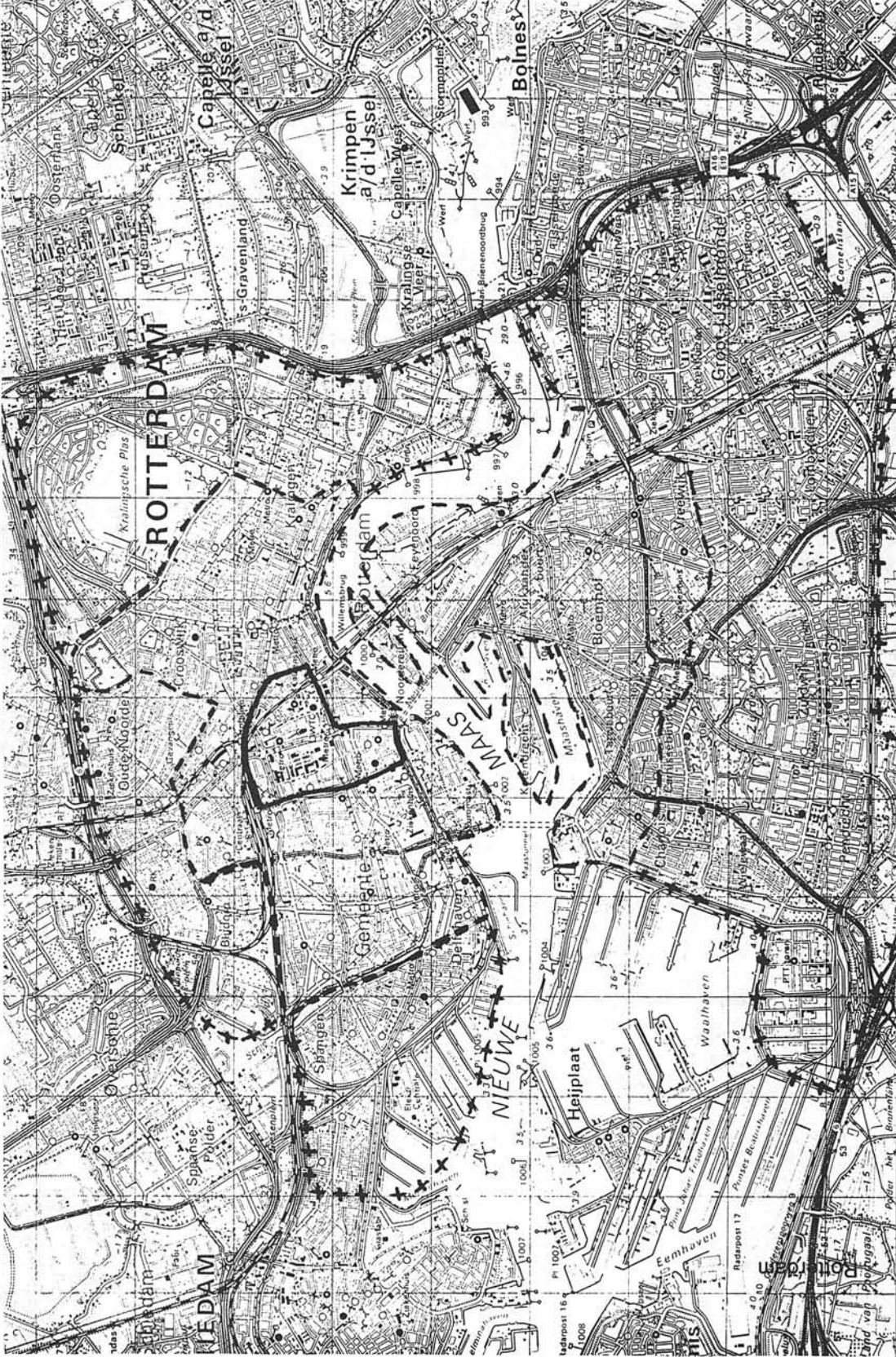
S-GRAVENHAGE  
(DEN HAAG)

VOORBURG

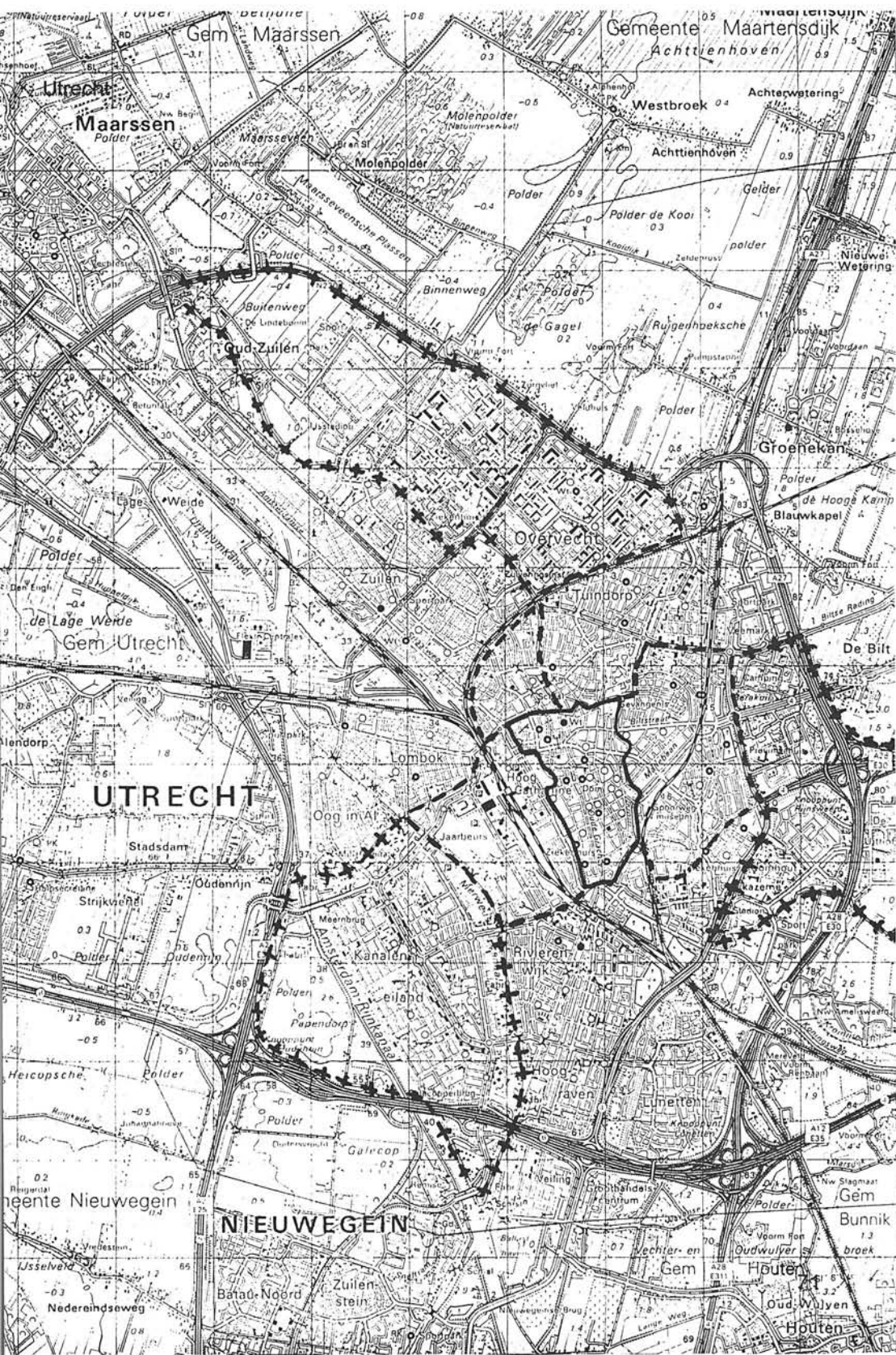
RIJSWIJK

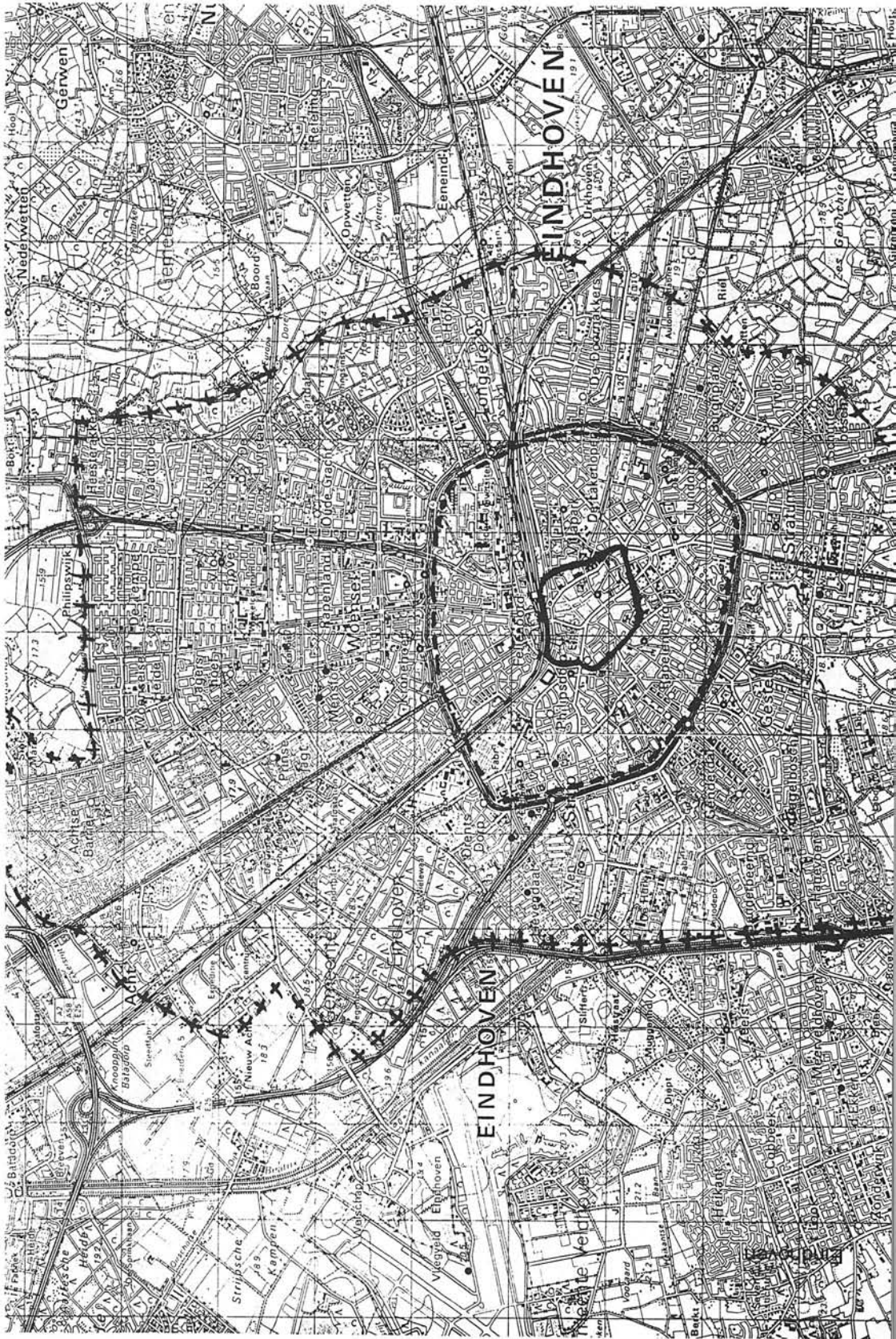
LEIDS

Nootdorp

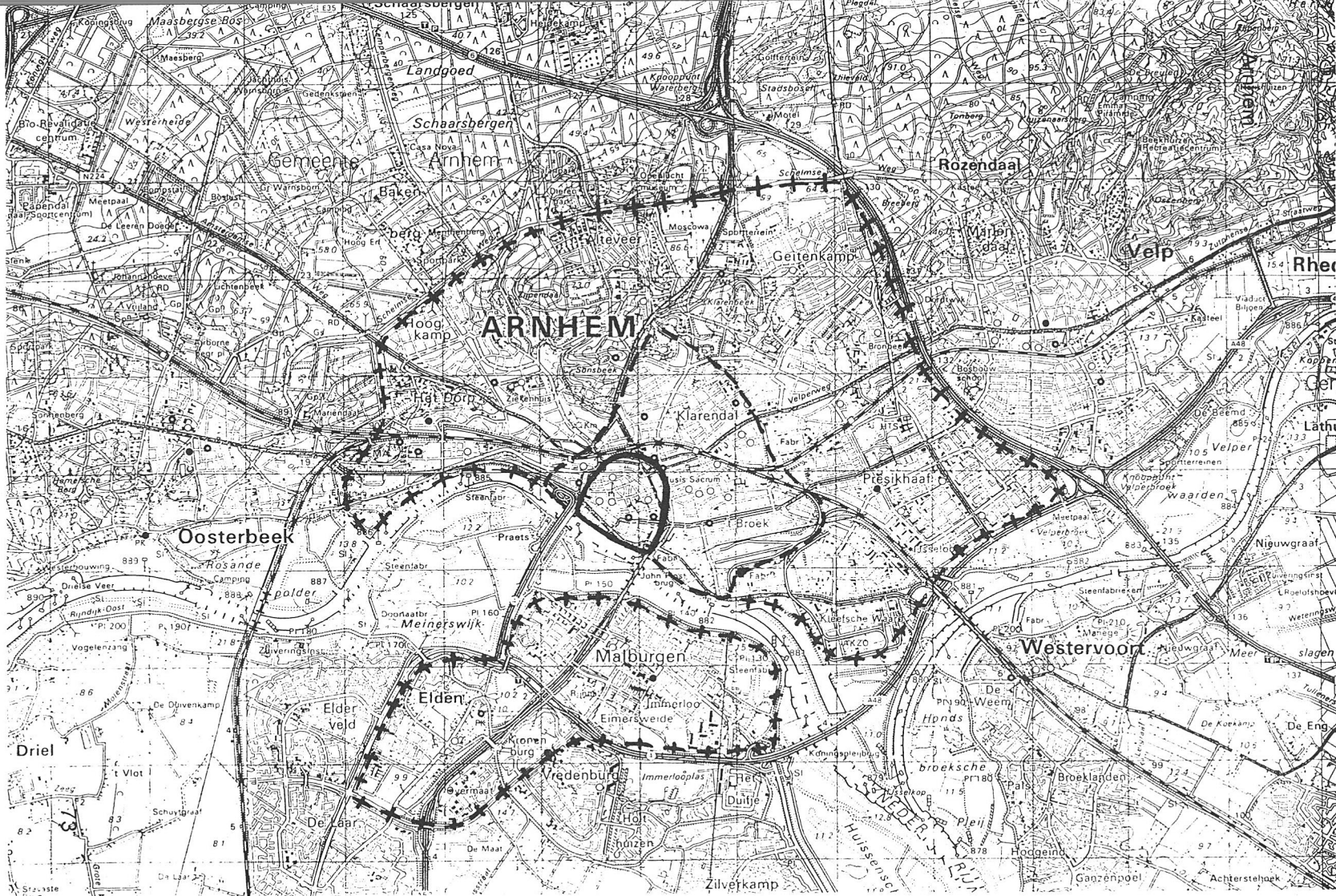


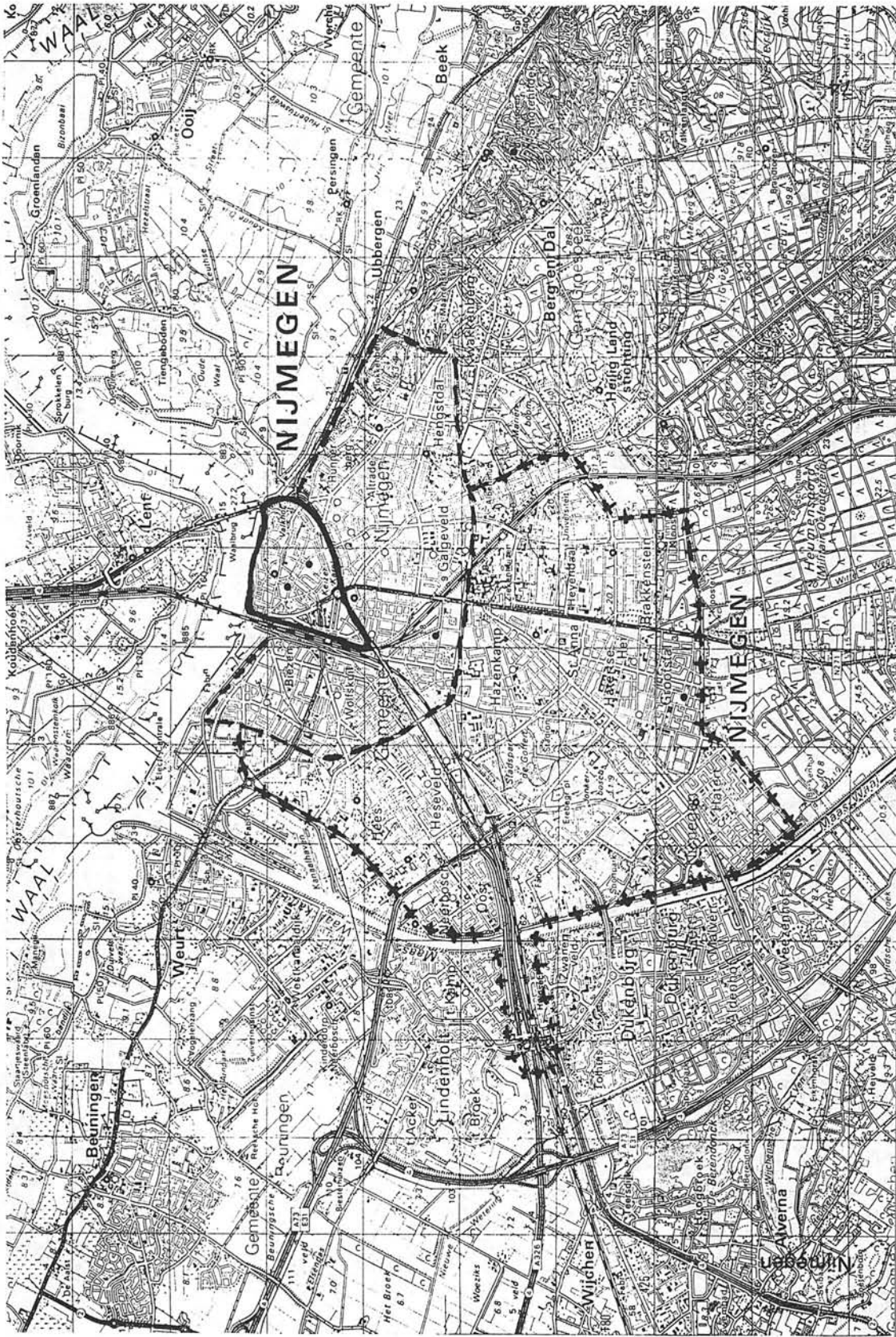












## **Bijlage 4 Kenmerken ter beoordeling van het toekomstig aanbod**

### **GROOTTE VAN DE GEMEENTE**

- < 50.000 inwoners
- 50.000 - 200.000 inwoners
- 200.000 - 350.000 inwoners
- 350.000 - 500.000 inwoners
- > 500.000 inwoners

### **TYPE LOKATIE**

- binnenstad
- rand binnenstad
- invalsweg
- buitengebied/platteland
- onbekend

### **IMAGO**

- weinig aantrekkingskracht
- hoofdzakelijk plaatselijke organisaties
- plaatselijke + regionale organisaties
- regionale + landelijke organisaties
- landelijke + internationale organisaties

### **AUTO-BEREIKBAARHEID**

- > 20 km van rijksweg
- 10-20 km van rijksweg
- 5-10 km van rijksweg
- 1-5 km van rijksweg
- < 1 km van rijksweg

### **PARKEERNORM**

- A-locatie in Randstad (1:10)
- A-locatie buiten Randstad (1:5)
- B-locatie in Randstad (1:4)
- B-locatie buiten Randstad (1:2)
- C-locatie; geen parkeernorm

### **AFSTAND TOT DICHTSTBIJZIJNDE STATION**

- > 2000 m
- 1500-2000 m
- 1000-1500 m
- 500-1000 m
- < 500 m

**TYPE STATION (NS)**

stoptrein met 1 verbinding  
stoptrein met > 1 verbinding  
intercity trein met 1 verbinding  
intercity trein met > 1 verbinding  
+ internationale treinen

**BUSLIJNEN BINNEN EEN STRAAL VAN 550 M**

geen  
1 lijn  
2 lijnen  
3 lijnen  
> 3 lijnen

**WINKELVOORZIENINGEN BINNEN ± 1000 M**

geen  
1-5 winkels (buurtsteunpunt)  
6-20 (volledig buurtcentrum)  
21-40 (wijkcentrum)  
> 40 (stads(deel)centrum)

**HOTELS BINNEN ± 5 KM**

geen  
1 hotel  
2 hotels  
3 hotels  
> 3 hotels

**RESTAURANTS BINNEN ± 1000 M**

geen  
1-4 restaurants  
5-8 restaurants  
9-12 restaurants  
> 12 restaurants



## Bijlage 5 Toekomstige kantooruitbreidingen

	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
<b>Stadsgewest Amsterdam</b>				
<b>1. Aalsmeer</b>				
Aalsmeer	0	0	0	0
<b>2. Almere</b>				
Centrum	11	3	60	140
Randstad	1	3	0	0
Muziekwijk	0	6	0	15
Parkwijk	2	0	0	10
Almere-Buiten (c)	0	0	0	15
Gooise Kant	0	0	25	15
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>85</b>	<b>195</b>
<b>3. Amstelveen</b>				
Centrum	0	41	0	0
Amstelveen				
De Bovenlanden	0	16	0	0
Kronenburg	0	0	0	0
Kronenburg-Oost	0	0	0	32
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>32</b>
<b>4. Amsterdam</b>				
Binnenstad (city, oost, west)	14	23	2	7
Zuid IJ-oever: CS-eiland	0	0	0	12
Zuid IJ-oever: Oosterdokseiland	0	0	0	250
Zuid IJ-oever: Westerdokskade	11	0	0	0
Zuid IJ-oever: Westerdoks-eiland	0	0	0	47
Zuid IJ-oever: Barentszplein	0	0	0	20
Zuid IJ-oever: Oost Handelskade	0	22	29	0

	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
Donauweg	0	0	0	15
Alfa-driehoek	0	0	33	0
Kabelweg	0	0	10	0
Teleport	81	85	336	0
Oostelijk Havengebied	0	0	28	0
Boldootstrook	0	0	40	0
Bos- en Lommerplein	0	5	10	0
Weespertrekvaart-zuid	0	0	17	0
WCW Science park	0	0	13	17
Omval	30	50	0	0
Centrale zone Noord	1	10	8	33
Sixhaven	0	0	0	38
Geuzenveld-noord	0	0	0	50
Nieuw-sloten	0	3	16	0
Corn. Lelylaan	0	10	22	0
Oude Haagseweg	0	0	0	40
Riekerpolder	0	15	136	45
RAI/Van Leijenberglaan	0	75	0	0
Jollenpad	0	35	0	0
Omgeving station Zuid/WTC	0	0	60	0
AMC Science park	0	0	50	0
Bijlmerdreef	0	0	51	0
Amstel III A- en B-strook/Stadion	11	25	476	25
Hoofdcentrum Zuidoost	12	0	50	0
<b>Totaal</b>	<b>160</b>	<b>358</b>	<b>1387</b>	<b>599</b>
<b>5. Diemen</b>				
Diemen	0	0	60	0
<b>6. Edam- Volendam</b>				
Edam-Volendam	0	0	0	0

	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
<b>7. Haarlemmermeer</b>				
Beukenhorst-West	10	14	0	0
Beukenhorst-Oost		0	70	0
Station	0	0	0	25
Badhoevedorp-Zuid	0	0	0	350
Overige lokaties	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>70</b>	<b>375</b>
<b>8. Schiphol</b>				
Schiphol	46	30	30	20
<b>9. Ouder-Amstel</b>				
Kruisingstation (grond NS)	0	0	0	40
<b>10. Purmerend</b>				
Neckerhoek	0	0	0	12
De Gors Noord	3	0	25	0
<b>Totaal</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>12</b>
<b>11. Uithoorn</b>				
Uithoorn	0	0	4	0
<b>12. Zaanstad</b>				
Stationsgebied	0	3	70	0
<b>Totaal stads-gewest Amsterdam</b>	<b>233</b>	<b>474</b>	<b>1731</b>	<b>1233</b>

	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
<b>Stadsgewest Den Haag</b>				
<b>1. Delft</b>				
Station Delft e.o.	0	0	0	15
NS-Hooikade	0	0	0	11
Brasserskade	0	7	0	0
Vrijenban				
Tanthof (Kruit-huisweg)	0	20	0	0
Edisonplein	0	5	0	0
Overige lokaties	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>26</b>
<b>2. Den Haag</b>				
Binnenstad	0	27	5	0
Nieuw Centrum	87	173	0	80
Laakhaven HS	0	44	50	20
Congresgebouw e.o.	0	27	0	0
Utrechtsebaan /Beatrixkwartier	97	70	110	96
Schenkstrook	0	31	38	0
Binckhorst	13	56	43	175
1. Binckhorst Oost				
2. Binckhorst Overig				
3. Binckhorst NW				
Den Haag overig	8	30	32	20
<b>Totaal</b>	<b>205</b>	<b>458</b>	<b>278</b>	<b>391</b>
(volgens VGM: 340-80)				
<b>3. Leidschendam</b>				
Forepark	0	0	5	0
Leizo. CEV	0	0	0	120
EOB	0	0	0	195
Centrale zone	0	8	0	0
Klein-plaspoel- pol der	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>315</b>
<b>4. Nootdorp</b>				
Nieuwe Veen	0	0	10	0
Ypenburg	0	0	0	60
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>60</b>

	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
<b>5. Pijnacker</b>				
Pijnacker Z.W.	0	0	0	30
Pijnacker Z.O.	0	0	0	32
Overige locaties	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62</b>
<b>6. Rijswijk</b>				
Plaspoelpolder	0	47	27	0
Hoorwijk fase 1	0	0	50	0
Hoorwijk fase 2 + 3	0	0	0	60
NS-station (nieuw)	0	18	0	90
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>77</b>	<b>150</b>
<b>7. Voorburg</b>				
NS-station	0	0	0	0
Corbulo/Foreburg	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Wassenaar</b>				
Wassenaar	0	0	1	0
<b>9. Zoetermeer</b>				
Rokkeveen-West	0	0	0	20
Rokkeveen-Campus	7	10	75	54
Afrikaweg	0	0	0	0
Stadscentrum	0	25	31	21
Voorweg/Amerikaweg	0	0	0	20
Diverse locaties	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	<b>35</b>	<b>106</b>	<b>115</b>
<b>Totaal stads-gewest Den Haag</b>	<b>212</b>	<b>598</b>	<b>477</b>	<b>1119</b>

	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
<b>Stadsgewest Rotterdam</b>				
<b>1. Barendrecht</b>				
Barendrecht	0	0	0	0
<b>2. Capelle a/d IJssel</b>				
Capelse Poort	0	5	8	0
Rivium-Zuid	8	10	8	0
Rivium-Noord	0	0	100	0
Schollevaar	0	2	0	0
<b>Totaal</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>116</b>	<b>0</b>
<b>3. Hellevoetsluis</b>				
Hellevoetsluis	0	0	1	0
<b>4. Krimpen aan de IJssel</b>				
Krimpen	0	0	0	0
<b>5. Maassluis</b>				
Maassluis	0	0	0	0
<b>6. Ridderkerk</b>				
Kastanjelaan	0	0	4	0
Ridderpoort	0	0	1	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>7. Rotterdam</b>				
Centrum	28	46	20	315
Kop van zuid	0	127	20	217
Kralingse zoom	7	28	14	42
NS Alexander	6	30	44	22
/Oosterhof				
Noordrand e.o.	0	15	18	451
NS Lombardije	0	3	5	68
Zuidplein	0	2	0	30
Metro Hoogvliet	0	3	7	7
Rockin/	4	9	0	2
's-Gravendijk				
Waalhaven/chr.	0	8	6	51
Langedijk				
<b>Totaal</b>	<b>45</b>	<b>271</b>	<b>134</b>	<b>1205</b>

	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
<b>8. Schiedam</b>				
Hollandia-terrein	0	0	5	0
Schieveste	0	10	120	0
Station Kethel	0	0	0	40
Vijfsluizen	0	0	0	20
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>125</b>	<b>60</b>
<b>9. Spijkenisse</b>				
Metro-station	0	10	15	5
Groene Kruisweg	0	0	5	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>5</b>
<b>10. Vlaardingen</b>				
Hoogstad	2	4	10	0
Vlaardingen Oost	3	0	5	35
<b>Totaal</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>35</b>
<b>Totaal stads-gewest Rotterdam</b>	<b>58</b>	<b>312</b>	<b>416</b>	<b>1305</b>

	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
<b>Stadsgewest Utrecht</b>				
<b>1. Bunnik</b>				
Entrada (Kosterijland)	0	10	0	0
Twaalf apostelen	0	5	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. De Bilt</b>				
Dorpstraat	0	0	8	0
Planetenbaan	0	0	2	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>3. Houten</b>				
Molenzoom	3	0	7	0
Poortlokaties	0	0	8	0
<b>Totaal</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
<b>4. IJsselstein</b>				
Paardenveld	0	0	5	0
<b>5. Maarssen</b>				
Planetenbaan	0	0	44	0
Antilopespoor	0	0	16	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>0</b>
<b>6. Nieuwegein</b>				
Plettenburg/De Wiers	0	0	10	0
Merwestein	0	0	8	0
Stadscentrum-Oost	0	0	6	0
Rijnhuizen	3	0	17	0
Blokhove	0	0	7	0
<b>Totaal</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>0</b>
<b>7. Utrecht</b>				
Centrum:				
Catharijnesingel				
Nic. Beetsstraat	0	0	75	0
UCP	0	0	125	175
Symphonypark	4	0	0	0
Jacobitoren	0	5	0	0
Hojel City Center	0	0	15	0



	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
Kantoren	0	0	13	0
Centrum Utrecht				
Talmalaan (NZR, NRI)	6	0	0	0
Maliebaan	0	2	0	0
Rijnsweerd	45	0	6	0
Noord				
Station Overvecht	0	0	0	10
Kanaleneiland:	40	0	0	30
Winthontlaan				
Overige Kanale- neiland	0	0	0	40
Overvecht/Lage Weide	0	15	10	0
Uithof				
Oudenrijn	0	0	0	550
Westraven	0	0	0	30
Overig	0	15	57	0
<b>Totaal</b>	<b>95</b>	<b>37</b>	<b>301</b>	<b>835</b>
<b>8. Vleuten - de Meern</b>				
Park Voorn	0	0	5	0
Oudenrijn	0	0	23	0
1. Oudenrijn West	0	0	35	0
2. Oudenrijn Oost	0	0	25	25
Stationsgebied	0	0	0	200
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>225</b>
<b>Totaal stads- gewest Utrecht</b>	<b>101</b>	<b>52</b>	<b>527</b>	<b>1060</b>

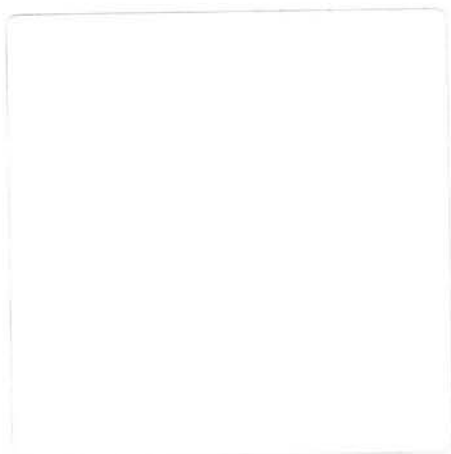
	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
<b>Stadsgewest Eindhoven</b>				
<b>1. Best</b>				
Best	0	0	16	0
<b>2. Deurne</b>				
Deurne	0	10	0	0
<b>3. Eindhoven</b>				
Wal/Paradijslaan (Ctr.)	0		10	20
Pastoor Petersstraat	0		10	0
Fellenoord /Schimmelt	0		50	75
Cederlaan/Beukenlaan	0		10	0
Kronehoefstraat e.o.	0		10	5
Jeroen Boschlaan e.o.	0		5	0
Boutenslaan e.o.	0		15	0
W.-Churchillaan	0		0	20
Diverse locaties	0		0	15
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>110</b>	<b>130</b>
<b>4. Geldrop</b>				
Geldrop	0	2	0	0
<b>5. Helmond</b>				
Stationskwartier	2	5	33	30
Brouwhuis (NS)	0	0	10	0
t Hout (NS)	0	0	6	0
Europaweg, Hortseijk, Schooten	5	0	20	0
Zuidende, Molenstraat, Traverse	0	0	10	0
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>79</b>	<b>30</b>
<b>6. Nuenen</b>				
Nuenen	0	0	3	0

	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
<b>7. Valkenswaard</b>				
Valkenswaard	1	1	0	0
<b>8. Veldhoven</b>				
Veldhoven	0	0	0	0
<b>Totaal stads-gewest Eindhoven</b>	<b>18</b>	<b>28</b>	<b>208</b>	<b>160</b>

	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
<b>Stadsgewest Arnhem-Nijmegen</b>				
<b>1. Arnhem</b>				
Arnhem station (incl. Rijnoevers)	0	0	80	0
Gelderse Poort (incl. Ooievaarsnest)	0	0	100	0
Kronenburg	2	6	14	0
Driel-Oost	0	0	0	30
Rijnoevers				
Diverse locaties	26	40	20	0
<b>Totaal</b>	<b>28</b>	<b>46</b>	<b>214</b>	<b>30</b>
<b>2. Beuningen</b>				
Beuningen	0	3	0	0
<b>3. Duiven</b>				
Duiven	0	0	2	0
<b>4. Elst</b>				
Stations-emplacement	0	0	0	13
Aamsestraat	0	0	0	10
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
<b>5. Nijmegen</b>				
Brabantse Poort e.o.	22	4	25	3
Spoorzone	3	12	42	28
Heyendaal	1	7	20	38
Waalsprong	0	0	0	60
<b>Totaal</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>87</b>	<b>129</b>
<b>6. Renkum</b>				
Doorwerth	0	10	0	0
Oosterbeek	0	3	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7. Rheden</b>				
Rheden (incl. Velp)	0	0	2	0
<b>8. Wijchen</b>				
Wijchen	0	0	2	0

	In aanbouw	In voorbereiding	Rest-capaciteit tot 2000	Capaciteit na 2000
<b>9. Zevenaar</b>				
Zevenaar	0	0	0	0
High Tech Park	0	0	8	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Totaal stads-gewest Arnhem/Nijmegen</b>	<b>54</b>	<b>85</b>	<b>315</b>	<b>182</b>
<b>TOTAAL 6 STADS-GEWESTEN</b>	<b>676</b>	<b>1549</b>	<b>3674</b>	<b>5059</b>

2314438





Vakgroep Bouwmanagement & Vastgoedbeheer

ISBN 90-407-1231-X



9 789040 712319

Technische Universiteit Delft  
Faculteit Bouwkunde  
Berlageweg | 2628 CR Delft tel: 015-2781958