

# Wonen in kantoren

Effecten van het omzetten van kantoorpanden in woningen op het voorzieningenniveau in de buurt.



Dit kantoorpand aan de Vestdijk in Eindhoven wordt momenteel onderzocht op de mogelijkheden het als woonruimte in gebruik te nemen.

Foto: Hans Dronkers

In de afgelopen jaren is een verschuiving in het ruimtelijk beleid opgetreden in de richting van het 'compacte stad' idee. Dit houdt in dat zoveel mogelijk gebouwd moet worden binnen de stedelijke agglomeraties of in directe aansluiting daarop. Eén van de mogelijkheden om binnen de stadsgrenzen de woningvoorraad uit te breiden is de omzetting van kantoorpanden in woningen. Verschillende grote gemeenten zijn de laatste tijd al een dergelijk 'ontkantoringsbeleid' gaan voeren. Voor de volkshuisvesting natuurlijk een goede zaak, maar zulke functieveranderingen hebben ook nog andere consequenties. Wat zijn bijvoorbeeld de gevolgen voor de lokale middenstand? En voor andere voorzieningen in de buurt, zoals het openbaar vervoer? Helen Kruijthoff deed er onderzoek naar; de redactie van Agora bespreekt haar verslag.

## REDACTIE AGORA

Meestal wordt zondermeer aangenomen dat vergroting van het inwonertal in een wijk een positieve invloed zal hebben op het voorzieningenniveau. Meer mensen, groter draagvlak, zo wordt dan geredeneerd. Concreet onderzoek is daar echter nog maar weinig naar gedaan. Tijdens haar stage bij de P.P.D. van Zuid-Holland trachtte Kruijthoff in deze leemte te voorzien. Zij onderzocht de 'effecten van omzettingen van kantoorpanden in woningen voor de voorzieningen in de stadscentra en aangrenzende wijken' <sup>1</sup>.

### Lunchpauze

Naar aanleiding van dat onderzoek moeten we ons afvragen of van een dergelijke 'positieve invloed' wel in alle gevallen sprake zal zijn. Werknemers van kantoren blijken vooral tijdens de lunchpauze in hun werkomgeving heel wat te besteden. Die bestedingen zullen gemist worden als het kantoorpersoneel plaats maakt voor huis-

houdens, die de nieuwe woningen gaan betrekken. Natuurlijk zullen ook die huishoudens gaan besteden, maar de vraag is dan, welke categorie in de wijk het meeste uitgeeft; het kantoorpersoneel (door Kruijthoff 'kantoorconsumenten' genoemd) of de huishoudens (de 'woonconsumenten').

Een eënduidig antwoord bleek op die vraag niet mogelijk. In de eerste plaats kunnen we verwachten dat de omzetting van kantoren in woonruimte voor de ene soort voorziening anders uitpakt dan voor de andere. Kruijthoff concentreerde zich op de detailhandel, de horeca, het openbaar vervoer en de parkeersituatie.

In de tweede plaats zijn er teveel factoren, die op de consumptie van beide groepen van invloed zijn. Voor de besteding van kantoorwerknemers is het onder andere van belang in welke mate de voorzieningen in de buurt van het werk aanwezig zijn en hoe lang de lunchpauze duurt. Voor de woonconsumenten geldt dat kenmerken zoals 'hoogte van het inkomen' en 'grootte

van het huishouden' het consumptiepatroon beïnvloeden.

### Kantoorconsumenten

Uit onderzoek van Ter Hart is gebleken, dat het economisch belang van kantoorpersoneel voor de voorzieningen in de buurt niet onderschat moet worden<sup>2</sup>. Hoewel ze ook aan levensmiddelen veel besteden, wordt vooral in de non-food sector 'tussen de middag' heel wat gekocht. In Den Haag centrum bijvoorbeeld besteedt een kantoorconsument zo'n 30% van wat het gemiddelde huishouden jaarlijks aan non-food producten uitgeeft.

Ook in de horeca worden door kantoorwerknemers flinke bedragen omgezet. In centrumgebieden, waar de etablissementen meestal rijkelijk voorhanden zijn, zo'n 35 à 40% van wat de gemiddelde woonconsument per jaar buitenshuis drinkt en eet. Maar ook in de buurt van meer perifere kantoorlocaties, zoals Amsterdam-Slotervaart, blijkt een enkele horeca-vestiging grote aantrekkingskracht op het kantoorpersoneel uit te oefenen.

### Woonconsumenten

Wanneer we de uitgaven van kantoorwerknemers willen vergelijken met die van de woonconsumenten moeten we zoals gezegd rekening houden met een groot aantal factoren.

Zo maakt het natuurlijk verschil hoe hoog de inkomens van de toekomstige bewoners zullen zijn. In het algemeen nemen bij stijgend inkomen vooral de uitgaven aan niet-dagelijkse goederen toe.

Ook de grootte van het huishouden is van

belang: per hoofd wordt minder uitgegeven naarmate meer personen van één huishouden deel uitmaken. Duurzame artikelen worden vaak toch slechts één keer aangeschaft.

Hoe groot de economische betekenis van de huishoudens voor de winkels in de eigen wijk is, hangt ook sterk af van de mate waarin de koopkracht in de eigen wijk wordt aangewend, met ander woorden: de mate van *koopkrachtbinding*. De kantoorwerknemer is immers sterk gebonden aan de voorzieningen in de directe omgeving van zijn werk, maar de woonconsument is veel vrijer in de keus waar hij zijn inkopen doet. Dat geldt vooral voor de 'niet-dagelijkse goederen'. Het centrum van de stad kent door een meer gevarieerd aanbod meestal een grotere koopkrachtbinding dan aangrenzende wijken. Vanuit die wijken zal dan ook koopkracht naar het centrum afvloeien.

Hoewel weinig cijfers bestaan over de horeca bestedingen van huishoudens lijkt het aannemelijk dat hier een dergelijk verhaal geldt: sterke koopkrachtbinding in het centrum en een toevloed van koopkracht uit de aangrenzende wijken. In de ene wijk zijn dus andere gevolgen van omzetting van kantoren in woningen te verwachten dan in de andere.

#### Horeca.....



#### Dichtheden

Voor het voorzieningenniveau is het van groot belang in welke *dichtheden* de panden zullen worden bewoond. In haar vergelijking van de bestedingen van beide categorieën is Kruijthoff steeds uitgegaan van minimale, nog redelijk geachte woonruimten en dus van maximale dichtheden. Voor de detailhandel en horeca de meest gunstige situatie, maar in de praktijk wordt meestal prijs gesteld op wat meer woonruimte, zodat de balans nog eerder zal doorslaan in de richting van de bestedingen van kantoorconsumenten. Al met al kunnen we zeggen dat het omzetten van kantoren in woningen lang niet in alle gevallen het draagvlak van de voorzieningen ten goede zal komen. Vooral in de non-food sector en in veel horeca-bedrijven zullen de bestedingen van de nieuwe

#### Gemiddelde jaarlijkse bestedingen van kantoorwerknemers in winkels, warenhuizen en horecabedrijven, in 1983.

	Den Haag Centrum	Amsterdam Centrum	Amsterdam Slotervaart
levensmiddelen	f 564,—	f 357,—	f 492,—
overige goederen	f 2109,—	f 1754,—	f 996,—
horeca	f 385,—	f 406,—	f 336,—

bewoners niet opwegen tegen het verlies aan koopkracht van de kantoorconsumenten. Wel zullen in het algemeen de levensmiddelen-winkels een stijgende omzet tegemoet kunnen zien. Veel zal afhangen van de dichtheid waarin de nieuwe bewoners worden gehuisvest en de mate waarin hun koopkracht op de eigen wijk georiënteerd zal zijn.

#### Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer-gebruik door kantoorwerknemers wordt beïnvloed door verschillende factoren, zoals de locatie van het kantoor ten opzichte van het lijnennet, de woonwerkafstand, enz.<sup>3</sup>

Toch kunnen we zeggen dat in het algemeen in grootstedelijke agglomeraties de kantoorconsument een goede klant is van de vervoerbedrijven. In het onderzoek van Ter Hart kwam naar voren dat de helft van de ondervraagde werknemers per tram, bus of trein naar het werk kwam. Landelijk is dat zo'n 8,8% en het is dan ook niet verwonderlijk als Kruijthoff zegt dat het openbaar vervoer in de steden de klandizie van de kantoren zal missen. Tegenover gemiddeld 4,44 verplaatsingen per dag per 100 m<sup>2</sup> kantoorpand, kunnen de huishoudens nooit een groter gemiddelde dan 1,14 verplaatsingen per dag per 100 m<sup>2</sup> woning bieden.

#### Spreiding

Wel wordt door omzetting een gunstiger spreiding van het vervoersaanbod over de dag bereikt; de spitsuur-drukke zal ongetwijfeld afnemen. De werknemers, die niet met openbaar vervoer of fiets, maar met hun eigen auto naar het werk gaan, zorgen in veel (oude) wijken met kantoren voor een flinke hoeveelheid overlast. Voor al die auto's moet tijdens de werkuren parkeer-ruimte gevonden worden. Wanneer kantoorpanden voor bewoning geschikt ge-

maakt worden, zal 's nachts en in het weekeinde de parkeerdrukke wel wat toenemen, maar per saldo gaat de parkeersituatie in de wijk er ongetwijfeld op vooruit. Voor veel gemeenten misschien een extra overweging om tot ontzorging over te gaan.

**Wanneer kantoren in woonruimte worden veranderd moet terdege rekening worden gehouden met omzetverlies voor een deel van de lokale detailhandel en de horeca. Daarom moet extra aandacht worden besteed aan de problemen waarmee de middenstand in de wijk in zo'n geval te maken krijgt. Geprobeerd kan worden de kooporiëntatie van de nieuwe bewoners op de eigen woonwijk te bevorderen. Horecabedrijven zouden kunnen proberen zich aan te passen aan nieuwe doelgroepen. In ieder geval zal de nodige hulp geboden moeten worden om deze overgangs- en aanpassingsprocessen te begeleiden.**

V.K./M.P.

- 1) Helen Kruijthoff deed haar onderzoek in het kader van een serie onderzoeken die door de P.P.D. Zuid-Holland werden gedaan ten behoeve van een eventuele herziening van het streekplan Zuid-Holland West.
- 2) H.W. ter Hart: "Verslag van een onderzoek naar het gedrag en de besteding van kantoorpersoneel werkzaam in Amsterdam en 's-Gravenhage". Ten tijde van de raadpleging door de auteur was dit rapport nog niet verschenen.
- 3) Zie ook het artikel van L. van der Drift in AGORA van november 1984: "Per spoor naar kantoor".

Auteur: H. Kruijthoff

Titel: Wonen in kantoren

Verkrijgbaar:

- Bibliotheek Geografisch en Planologisch Instituut, Vrije Universiteit, Amsterdam.
- P.P.D. Zuid-Holland (afd. onderzoek).

## ◀ 10 Vestigingsplaatsdynamiek

ondernemer de mogelijkheid heeft het belang van de woning mee te wegen in zijn locatiebeslissing.

Alles in oghenschouw nemende is het duidelijk, dat uit de ruimtelijk-economische dynamiek van het medisch-electronische Midden- en kleinbedrijf eerder een evolutionair veranderingsproces dan een radicale breuk met het verleden voortkomt.

1. Voor het eerste deel van het onderzoek — de analyse en beschrijving van het locatiepatroon van bedrijfsvestigingen, die tot 18 geselecteerde bedrijfs-

groepen behoren en aan het einde van 1982 in het onderzoeksgebied gevestigd waren — wordt verwezen naar het scriptieverslag.

2. Resp. de overige electrotechnische-, de medische instrumenten- en orthopedische artikelen-, en de meet- en regelapparaten- en overige instrumenten-industrie.

Auteurs: R. Eldering en J.P. Gielen.

Titel: Het lokatiepatroon en haar dynamiek in de Zuidelijke Randstad vleugel. Een onderzoek naar de ontwikkelingen in een aantal bedrijfstypen, 1976 t/m 1982.

Verkrijgbaar: Bibliotheken van het Sociaal Geografisch en Economisch Geografisch Instituut, Universiteit van Amsterdam, R. Eldering, Van de Burghstraat 35, 3341 GS H.I. Ambacht; of J.P. Gielen, Kloosterstraat 28, 4611 MC Bergen op Zoom; f 25,00.