

# Segmentering van de kantorenmarkt in Rotterdam

*Een poging tot systematisering van een zeer heterogene markt*

Dit artikel handelt over de wijze, waarop de ruimtelijke differentiatie van de stedelijke kantorenmarkt geanalyseerd kan worden. Naast een theoretische uiteenzetting wordt onderzocht in hoeverre deze ruimtelijke segmentering op de Rotterdamse kantorenmarkt aanwezig is.

D. KLUIJVER EN M. LINDE

De kantorensector is binnen een stad sterk in het centrum geconcentreerd. Vooral voor hoofdkantoren van nationale- en internationale ondernemingen en instellingen biedt het centrum door de aanwezigheid van agglomeratievoordelen een aantrekkelijke vestigingsplaats. Daarnaast zijn er ook in de woonwijken en op meer perifere locaties binnen het stedelijk gebied kantoren gevestigd. Algemeen wordt aangenomen dat het in de woonwijken meer om kleinere kantoren met een publiekgerichte functie gaat. Voorbeelden hiervan zijn de kleine bankfilialen, de winkelachtige makelaarskantoren en de uitzendbureau's. Aan de rand van de stad gaat het in hoofdzaak om relatief grote kantoren, die vooral een administratieve functie hebben. Bij het zoeken naar een locatie spelen bij dit type kantoor factoren zoals *goede bereikbaarheid voor het pers-*

*oneel en voldoende parkeergelegenheid* een belangrijkere rol, dan de directe nabijheid van financiële en andere dienstverlenende bedrijven, goede contactmogelijkheden en de nabijheid van culturele voorzieningen.

## Grof

Het hierboven geschetste beeld is slechts een grove afspiegeling van de werkelijkheid en vraagt om nadere detaillering. Het is echter moeilijk om de markt op een systematische wijze te beschrijven. Eén van de belangrijkste oorzaken hiervan is gebrek aan statistisch materiaal. In Nederland zijn de gegevens vaak naar bedrijfsklassen geordend, waardoor het onmogelijk is om precies na te gaan, welke organisaties en instellingen nu als kantoor getypeerd kunnen worden. Ook de veelzijdigheid van de kantoorsector bemoeilijkt het geografisch onderzoek. Zo bestaan er grote verschillen in locatievoorkeuren.

producent, die zich zo doelmatig mogelijk van zijn chemisch afval wil ontdoen.

## Conclusies

De uitkomsten van het ingestelde onderzoek geven aan, dat de voorkeur gegeven moet worden aan het locatievoorstel Moerdijk. Dit geldt voor

1. belanghebbenden, die gebaat zijn bij een *milieuhygiënische verantwoorde berging* van niet-verwerkbaar chemisch afval, en voor
2. belanghebbenden, die gebaat zijn bij een *doelmatige verwijdering* van dat afval.

De lezer dient in het oog te houden, dat het hier gaat om een globale effecten-evaluatie gerichte op de selectie van een nader te detailleren kansrijk locatievoorstel. Vervolgonderzoek — te denken valt onder meer aan multi-criteria evaluatie — zal moeten uitwijzen of de locatie Moerdijk realiteitswaarde bezit.

Auteur: R.L. Bak

Titel: Naar een verantwoorde berging van niet-verwerkbaar chemisch afval in Nederland.  
Verkrijgbaar: Geuzenweg 25, 1221 BK Hilversum (m.i.v. 1 januari Korte Noorderweg 27b).  
Geografisch en Planologisch Instituut, Vrije Universiteit Amsterdam.

In het bestaand onderzoek wordt voor het beschrijven van de kantorenmarkt veelal het begrip *kantoormilieu* gehanteerd. Een kantoormilieu wordt gedefinieerd als: *Een type gebied met een geheel van externe specifieke condities dat voor de kantorenmarkt van aanmerkelijke betekenis is.*<sup>1)</sup>

De binnenwijken rondom het stadscentrum kunnen bijvoorbeeld als kantoormilieu onderscheiden worden. Deze wijken zijn echter met name in de grote steden zeer pluriform en het is aannemelijk dat de kantoren, zowel wat artefactiële als functionele kenmerken betreft, aanzienlijk zullen verschillen. Een meer gedetailleerde indeling lijkt daarom gewenst. Bij een dergelijke indeling moeten dan zowel kenmerken van het aanbod als van de vraag naar kantoren betrokken worden. Voor het maken van een dergelijke indeling wordt het begrip *kantoorsegment* geïntroduceerd. Hieronder wordt verstaan *een groep kantoren, die wat betreft verschillende eigenschappen onderling meer met elkaar overeenkomen dan andere kantoren buiten deze groep*. Aan een dergelijk segment kan vervolgens een geografische dimensie worden gegeven door na te gaan waar deze segmenten binnen de stad of het stadsgewest gelocaliseerd zijn. Dit uiteenleggen van de stedelijke kantorenmarkt in aanbodsegmenten kan leiden tot een beter inzicht in de relatie tussen vraag en aanbod.

## Aanbod

In Rotterdam zijn de kantoorpanden sterk geconcentreerd in het centrum: 48,3% van het totaal aantal kantoren is gevestigd in het gebied, dat ruwweg ligt tussen de Goudse Singel, Nieuwe Maas, Delfhavense Schie en de spoorlijn in het Noorden. Daarnaast zijn er ook nog een aanzienlijk aantal kantoren gevestigd in de oudere wijken rondom het centrum en in het subcentrum Zuidplein. Buiten het stadscentrum is 51,7% van het totaal aantal kantoren gevestigd. Deze buurten beslaan ruim 90% van de gemeente Rotterdam.

Uit literatuur omtrent het functioneren van de kantorenmarkt zijn de belangrijkste factoren bekend, die invloed uitoefenen op het ruimtelijk keuzegedrag van kantorenorganisaties. Voor wat betreft het aanbod van panden gaat het om grootte, prijs, ouderdom, bereikbaarheid en representativiteit, de levendigheid van de omgeving en de aanwezigheid van andere kantoren. Aan de hand van statistisch materiaal, onder andere afkomstig uit het Vastinbestand, zijn op basis van genoemde ken-

## Afvalberging

◀ 8

len op complementair onderzoek door middel van enquêtes.

De gewichten moeten worden opgevat als een explicitering van beleidsuitgangspunten ten aanzien van bodem en afvalstoffen. Zij zijn tot stand gekomen middels een zogenaamde *break-even*-methode, waarbij vijftig procent van het totaal aantal te verdelen gewichten wordt toegekend aan het belangrijkste criterium en de overige vijftig procent wordt verdeeld over de resterende criteria.

Omdat de bescherming van bodem en grondwater in officiële beleidsnota's is verheven tot centrale doelstelling, is aan het criterium *kwetsbaarheid* het zwaarste gewicht toegekend. Het is echter wenselijk om een evaluatie van keuzemogelijkheden te baseren op verschillende gewichtensets, die ieder voor zich bepaalde deelbelangen representeren. Daarom is een tweede gewichtenset bepaald, die een *doelmatige berging* van chemisch afval beklemtoont. Milieubelangen lopen immers niet parallel met het belang van de

merken een aantal aanbodsegmenten op de Rotterdamse kantorenmarkt te onderscheiden.

### Segmenten

Allereerst zijn er de grote kantoorpanden, die in de goed bereikbare en zeer representatieve delen van de stad gesitueerd zijn. Tevens wordt dit aanbodsegment gekenmerkt door de aanwezigheid van vele andere kantoren en een levendige omgeving. Dit deel van de Rotterdamse kantorenmarkt is met name gelocaliseerd in de buurten Stadsdriehoek, Cool, C.S.-kwartier, Nieuwe Werk en Dijkzigt. Dit is het *eerste segment*.

Ook kleine kantoren, al dan niet in verzamergebouwen gevestigd, treft men hier aan. Tot dit *tweede segment* kan een aanzienlijk deel (17%) van het totaal aantal onderzochte kantoren worden gerekend. Vervolgens worden de kantoren langs invalswegen van het stadscentrum onderscheiden. Deze panden zijn allen na de Tweede Wereldoorlog gebouwd. In Rotterdam zijn deze kantoren onder andere gelegen langs de Schiekade, de Maasboulevard en de Oost Zeedijk. Dit is *segment 3*.

Ook het *vierde aanbodsegment* is geconcentreerd in de buurten rond het centrum. Een resultaat van de expansie van de kantorensector in de afgelopen decennia is de sterke afname van de woonfunctie in deze buurten. Deze "verkantoring" heeft met name plaatsgevonden in de vroeger welgestelde delen van buurten zoals het Oude Westen en Middelland. Het gaat hier om kleine oude panden, die redelijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

Buiten het stadscentrum en de daaromheengelegen buurten worden de *aanbodsegmenten 5 en 6* aangetroffen. Voorbeelden hiervan zijn de verspreid voorkomende kantoren in typische woonwijken en de kleine kantooreenheden, veelal in verzamergebouwen op perifere locaties, die goed bereikbaar zijn met de auto.

### Kantoorgebruikers

Nadat de kantorenmarkt op basis van aanbodkenmerken is ingedeeld, is het moge-

lijk de relaties tussen de aanbodsegmenten en kenmerken van de kantoorgebruikers te analyseren. Met andere woorden, zijn in de segmenten bepaalde kantoorgebruikers geconcentreerd, getypeerd naar functionele structuur en relatienetwerk? Voor de beantwoording van deze vraag is deels gebruik gemaakt van bestaand statistisch materiaal, daarnaast zijn ook gegevens verzameld door het afnemen van enquêtes bij kantoren, die zich recent (na 1975) gevestigd hebben. Verschillende aspecten van de functionele structuur en het relatienetwerk zijn onderzocht zoals: de bedrijfssector, het aantal werkzame personen, de positie van de kantoren in de organisatiestructuur, de aard van de contacten, het gebied waarbinnen contacten onderhouden worden, etc.

Wanneer de kantoororganisaties ingedeeld worden naar bedrijfssector, dan komt naar voren dat de grote centraal gelegen kantoren (segment 1) aantrekkelijk zijn voor bank en verzekeringswezen. Deze grote kantoren zijn meestal de hoofdkantoren van nationale en internationale banken en verzekeringsmaatschappijen. Ook in kleine, redelijk representatieve panden in diverse woonbuurten zijn het bank- en verzekeringswezen oververtegenwoordigd.

Een andere categorie, die zich duidelijk richt op het aanbod van kantoorruimte in het centrum (zowel grote als kleine eenheden) is die van binnenvaart, zeevaart en zeevaartverwante bedrijven. De concentratie van deze bedrijven is typerend voor Rotterdam als havenstad. Binnen dit deel van Rotterdam is deze sector sterk geconcentreerd in twee buurten: de Stadsdriehoek en Nieuwe Werk. Bijna Tweederde van deze kantoororganisaties is hier gevestigd. Deze buurten omvatten de oude havens, Scheepmakershaven, Wijnhaven, Leuvenhaven, Veerhaven en Parkhaven. Aangenomen kan worden, dat deze bedrijven in verband met hun *image* veel waarde hechten aan een kantoorlocatie bij het water. Een andere factor die hierbij zeker een rol speelt is de inertie. Het kantoor is van oudsher bij die haven gevestigd en blijft uit traditie daar, ook al zijn de bedrijfs-terreinen verplaatst naar de nieuwe, meer

westelijk gelegen havens.

De kantoren in de zakelijke dienstverlening (ingenieurs-, architecten-, adviesbureau's, etc.) zijn hoofdzakelijk in de kleinere panden gehuisvest. Dergelijke kantoororganisaties zijn sterk afhankelijk van contacten met andere bedrijven en instellingen. Dit is een mogelijke verklaring voor het feit dat deze kantoren voornamelijk gevestigd zijn in representatieve, goedbereikbare panden (segment 2 en segment 3).

Bij de typering van de kantoren naar plaats in de organisatiestructuur, is allereerst onderscheid gemaakt tussen hiërarchisch georganiseerde organisaties en zelfstandige vestigingen. Eerstgenoemde categorie is verder uitgesplitst in hoofdkantoren en nevenkantoren, waarvan het hoofdkantoor binnen, respectievelijk buiten Rotterdam gevestigd. In het centrum van de stad is duidelijk sprake van een oververtegenwoordiging van hoofdkantoren. Daarnaast zijn ook in Alexanderpolder en omgeving relatief veel hoofdkantoren gevestigd. We kunnen aannemen dat de gunstige ligging van dit stadsdeelcentrum ten opzichte van het nationale (spoor) wegennet hierbij een belangrijke rol heeft gespeeld. Tevens zijn in Alexanderpolder nevenvestigingen van organisaties oververtegenwoordigd, waarvan het hoofdkantoor elders in Nederland is gevestigd. Dit kan ook als een indicatie beschouwd worden voor de nationale oriëntatie van dit subcentrum.

### Conclusie

Door vraag en aanbod van kantoren op deze manier met elkaar te confronteren, kan men een meer systematisch beeld verkrijgen van de zeer heterogene kantorenmarkt. Zo kan met behulp van een indeling van het aanbod bijvoorbeeld worden nagegaan of de huidige leegstand van kantoren in specifieke aanbodsegmenten is geconcentreerd. Het verkregen beeld biedt een mogelijkheid tot een betere afstemming van het beleid op de huidige situatie.

Ook kan via deze benaderingswijze de dynamiek op de kantorenmarkt worden geanalyseerd. De kantorensector is immers voortdurend in beweging. Door functieverandering of sloop verdwijnen er segmenten, terwijl elders binnen het stedelijk systeem weer segmenten ontstaan door nieuwbouw, stadsvernieuwing en dergelijke.

**TABEL: De in het artikel genoemde "kantoorsegmenten" ingedeeld naar bedrijfssector (in procenten).**

Bedrijfssector	segment 1	segment 2	segment 3	segment 4	segment 5	segment 6	totaal
industrie							
bouwnijverheid	7,6	4,4	8,6	9,1	11,6	13,8	12,0
handel en vervoer <sup>1)</sup>	19,1	27,1	22,6	27,3	22,6	24,6	25,1
binnenvaart, zeevaart	16,5	13,6	4,4	4,0	6,5	5,2	9,8
bank- en verzekeringswezen	41,1	15,5	11,8	15,2	24,6	18,8	19,0
overige zakelijke diensten	16,5	39,4	52,7	42,4	36,3	37,9	31,9

<sup>1)</sup> uitgezonderd binnenvaart en zeevaart

Bron: Vastin 1983

1) Hanemaayer, D.E. e.a. (1981), Kantoren en Ruimte; ruimtelijk beleid en vestigingstendenzen van kantoren in een aantal Nederlandse steden. Utrecht: Geografisch Instituut. Definitie op p. 132.

2) Het Vastinbestand is een geautomatiseerd bestand, dat door de gemeente Rotterdam gebruikt wordt bij de berekening van de onroerend goedbelasting

Auteurs: D. Kluijver en M. Linde  
Titel: Segmentering van kantorenmarkt in Rotterdam  
Verkrijgbaar bij: Bibliotheek Geografisch Instituut, Rijksuniversiteit Utrecht.