

## De markt in twee provinciehoofdsteden vergeleken

# Beeld van verstoorde kantorenmarkt behoeft nuancering



Een van de vele goedlopende locaties in Den Bosch, het Pettelaarpark. Foto: Gemeente Den Bosch

De laatste jaren is er een continu en dermate omvangrijk aanbod van kantoorruimte in Nederland geweest, dat bij een achtergebleven vraag momenteel sprake is van een overaanbod. Deze verstoring van het evenwicht op de landelijke kantorenmarkt wordt door velen als zorgwekkend ervaren. Uit een onlangs, bij Bureau STRABO, uitgevoerd comparatief onderzoek, naar het functioneren van de kantorenmarkt in Haarlem en Den Bosch, blijkt dat het landelijke beeld van de verstoorde kantorenmarkt op stedelijk niveau nuancering behoeft.

### HAROLD EBELS \*

De verstoring van het evenwicht op de kantorenmarkt uit zich in langdurige leegstand van kantoorgebouwen. Vanwege de hieraan verbonden hoge kosten, de negatieve invloed op de huurprijzontwikkeling en de aantasting van de internationale concurrentiepositie van de landelijke kantorenmarkt is de structurele leegstand een probleem van omvang.<sup>1</sup> Daarnaast brengt de leegstand ongewenste sociale effecten met zich mee. Verpaupering van de omgeving wordt er door in de hand gewerkt.

### Marktverstoring

De oorzaak van het overaanbod is gelegen in het feit dat de jaarlijks te investeren bedragen van de Nederlandse beleggers zeer groot zijn. Door het gebrek aan toplocaties is het aantal goed renderende beleggingsobjecten beperkt. Het gevolg is dat men ook investeert in minder goed renderende objecten. Hiernaast doen de lage rendementen op de kantorenmarkt steeds meer beleggers ertoe overgaan te kiezen voor het lucratieve buitenland. Een ander marktverstoring element is de sterke onderlinge concurrentie tussen de

beleggers. In hoeverre de rijksoverheid verantwoordelijk is te stellen voor de ontstane situatie, is onderwerp van discussie. Het gebrek aan toplocaties, en daarmee het gebrek aan goede beleggingsobjecten, kan uitgelegd worden als een onvoorziën effect van het Haagse decentralisatiebeleid. Ook wordt vaak gesteld dat de ambitieuze plannen van individuele gemeentelijke overheden het landelijk overaanbod versterken.

### Gebruikerseisen

Naast de kwantitatieve frictie tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt is er ook sprake van leegstand als gevolg van het toegenomen belang van kwalitatieve vraagaspecten. Behalve bouwtechnische eisen op het gebied van datacommunicatie, energiehuishouding en klimaatbeheersing (denk maar aan de zogenaamde 'sick buildings') hebben kantoorgebruikers steeds meer wensen ten aanzien van de bereikbaarheid en parkeergelegenheid. Bij een sterke doorstroming naar nieuwe, moderne kantoorgebouwen treft de leegstand dan vooral panden, die niet meer voldoen aan de tegenwoordige gebruikerseisen. In welke mate de opkomst van de zoge-

naamde 'smart office buildings', waarin belangrijke technologische systemen op het gebied van communicatie, informatie en controle geïntegreerd zijn, het doorstromingsproces zal versnellen, is moeilijk in te schatten. In de praktijk blijkt de belangstelling voor dit type kantoorgebouw voornamelijk gering te zijn vanwege het kostenaspect.

### Provinciehoofdstad

In de huidige economische structuur van Nederland is de relatieve positie van de Randstad en van Zuid-Nederland aan verandering onderhevig. Er is sprake van een verschuiving van het economisch zwaartepunt in zuidelijke richting. In dit kader richtte het onderzoek<sup>2</sup> zich op het functioneren van de kantorenmarkt in Haarlem en Den Bosch; twee middelgrote steden in respectievelijk de Randstad en Zuid-Nederland. Van middelgrote steden is het beeld van de kantorenmarkt minder bekend.

De bestaande voorraad bruto kantoorvloer bedraagt in beide steden ongeveer 340.000 m<sup>2</sup>. Het aandeel van de kantorensector in de werkgelegenheid is in Haarlem 25,6 % en in Den Bosch 28,0 %. Ook de gebruikersstructuur van het bestaande kantorenbestand is vergelijkbaar: de sectoren overheid (provinciehoofdsteden) en zakelijke dienstverlening nemen het belangrijkste deel voor de rekening. Een opmerkelijk verschil doet zich echter voor in het metrage leegstaande kantoorruimte in beide steden. De huidige leegstand in Haarlem laat zich ramen op 30.000 m<sup>2</sup>, waaronder langdurige leegstand in een aantal grote panden. De leegstand in Den Bosch bedraagt niet meer dan 13.500 m<sup>2</sup>, voornamelijk geconcentreerd in enkele oude, kleinschalige panden in de binnenstad. Hoewel de leegstandcijfers, bijna 9 % van de bestaande voorraad in Haarlem versus 4 % in Den Bosch, een momentopname zijn, vormen zij toch belangrijke indicatoren voor het functioneren van de plaatselijke kantorenmarkt.

### Fasering

Een deel van de leegstand in Haarlem is het gevolg van een bestuurlijke reorganisatie bij de provincie Noord-Holland. Een aantal nieuw gevormde diensten is gezamenlijk gehuisvest in een onlangs gerealiseerd kantorencomplex aan het Houtplein. Voor enkele achtergebleven grote panden is nog geen nieuwe gebruiker gevonden. Ook wanneer de Rijks Geologische Dienst, waarvan het landelijke hoofdkantoor over meerdere locaties in Haarlem is gevestigd, medio 1990 een nieuw kantoorgebouw zal betrekken, komt een aantal panden op de markt. Hier

zal naar verwachting weinig belangstelling voor bestaan, vanwege de gebrekkige interne kwaliteit en de slechte bereikbaarheid van de panden.

De gemeentelijke overheid tracht verdere leegstand in de toekomst te vermijden door pas bouwvergunningen voor nieuwe kantoorontwikkelingen te verlenen bij voldoende gebleken voorverhuur. Tevens pleit men voor het 'gefaseerd' tot stand brengen van nieuwe projecten. De gemeente Haarlem heeft voorkeur voor het ontwikkelen van nieuwe kantoren op knooppunten, die de toegang tot de binnenstad markeren. Deze locaties hebben een 'voedende' functie voor de binnenstad, terwijl een goede bereikbaarheid garant moet staan voor het succes van deze locaties in de toekomst. Een voorbeeld in dit kader is de recente ontwikkeling van twee grote kantoorprojecten aan de uitvalsweg naar Schiphol. Van reductie van de al bestaande leegstand, bijvoorbeeld door herbestemming van incourante kantoorpanden tot woonruimten, is in Haarlem echter geen sprake.

### Segmentering

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de kantorensector in Den Bosch lijkt succesrijk. Centraal hierin staat een *segmenteringsbeleid*. Het doel is te komen tot de vestiging van bedrijvigheid uit hetzelfde marktsegment op een speciaal voor dat segment bestemde locatie. Onderlinge concurrentie tussen verschillende locaties wordt voorkomen, doordat zij nu een eigen 'doelgroep' hebben. Bereikbaarheid is een belangrijk aspect bij de bestemming van de verschillende locaties. Zo is het, langs de A2 gelegen, in ontwikkeling zijnde kantoreengebied Pettelaar Park bestemd voor middelgrote kantoren uit de zakelijke en openbare dienstverlening. Overigens participeert de gemeente Den Bosch voor 10% in de vennootschap, die voor de ontwikkeling van het Pettelaar Park zorgdraagt.

De populaire Herven A2-zone is bestemd voor bedrijven, die tevens een opslagruimte of showroom nodig hebben. Terwijl het - ook op een zichtlocatie langs de A2 gelegen - kantorencentrum Soetelieve-Noord is bestemd voor kleinschalige kantoorgebruikers uit de wereld van de zakelijke dienstverlening.

### Marktkennis

De uiteenlopende kantoorgebruikers zijn enthousiast over het gevoerde beleid, omdat zij vestiging in de directe nabijheid van branche- en soortgenoten als prettig ervaren. De bestaande leegstand tracht men in Den Bosch te reduceren door incourante kantoorpanden, in de binnenstad, aan de markt te onttrekken door middel van sloop of door renovatie tot woonruimte.

Daarnaast onderscheidt Den Bosch zich door een effectief gemeentelijk acquisitiebeleid en een goede marktkennis. Door het periodiek voeren van gesprekken met belangrijke marktpartijen, zoals makelaars, projectontwikkelaars en kantoorgebruikers, blijft men goed op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen op de plaatselijke kantorenmarkt.

Door het bijstellen van het segmente-

ringsbeleid kan men inspelen op veranderende marktfactoren.

### Concurrentiepositie

Een essentiële factor ter verklaring van het geconstateerde verschil in functioneren van de plaatselijke kantorenmarkt is de geografische ligging van de steden en de daarmee samenhangende concurrentiepositie.

Haarlem is vrij excentrisch gelegen in de Randstad en de plaatselijke kantorenmarkt ondervindt sterke concurrentie van de locaties Amsterdam en Hoofddorp/Schiphol. Deze locaties hebben een grote aantrekkingskracht op het (inter)nationale bedrijfsleven.

Den Bosch kent een centrale geografische ligging op het snijpunt van een aantal belangrijke transportroutes tussen de Randstad, België en het Ruhrgebied. De kantorenmarkt in Den Bosch ondervindt met name concurrentie van andere Brabantse steden, zoals Eindhoven en Breda. Den Bosch, en ook andere steden in Zuid-Nederland, profiteren van de al genoemde verschuiving van het economisch zwaartepunt in zuidelijke richting. De Europese economische eenwording in 1992 zal hierop een versterkend effect hebben.

Het relatieve aandeel van de Randstad en de jaarlijkse opname van kantoorruimte is sedert enige jaren dalende. Een toenemende congestie ligt hieraan ten grondslag. Het toegenomen belang van een aantrekkelijk woonklimaat is een vestigingsplaatsfactor, die in het voordeel werkt van steden uit de zogenaamde intermediaire zone (Noord-Brabant en Gelderland).

Een en ander betekent dat de vraag naar kantoorruimte in Zuid-Nederland nog steeds groeiend is, waardoor de frictie tussen vraag en aanbod minder schrijnend is dan op basis van het landelijk beeld van de verstoorde kantorenmarkt verwacht werd. Ten opzichte van Haarlem heeft Den Bosch een extra kwaliteit te bieden met het aanbod van kantoorruimte op zeer gewilde locaties langs de A2.

Daarnaast is het beschreven verschil in gemeentelijk beleid, ten aanzien van de kantorensector, van belang ter verklaring van het verschil in functioneren van de plaatselijke kantorenmarkt.

### Toekomstperspectief

Uit het voorgaande blijkt dat het toekomstperspectief van de Haarlemse kantorenmarkt niet bijzonder rooskleurig is. Dit beeld beantwoordt aan de landelijk gesignaleerde zorgwekkende situatie. Onprettig daarbij is dat Haarlem jaarlijks geconfronteerd wordt met een bevolkingsverlies en een werkgelegenheidsdaling.

Het toekomstperspectief van de Bosche kantorenmarkt daarentegen is gunstig: de potentie om de recente groei te consolideren is aanwezig. Vooral kantoren uit de high-tech sector, waarvan er in Den Bosch velen gevestigd zijn, en kantoren uit de distributiesector lijken een groei door te gaan maken. Gunstig voor Den Bosch is ook de verwachte bevolkingsgroei en de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Het verschil in functioneren tussen de kantorenmarkt in Haarlem en Den Bosch vormt het bewijs dat verschillende 'kantoorsteden' niet altijd over één kam geschoren kunnen worden. Vanwege verschillen in geografische ligging, concurrentiepositie, gemeentelijk beleid en andere specifieke factoren dient bij algemene beschouwingen over de verstoorde kantorenmarkt de lokale context niet uit het oog verloren te worden.

\* Student sociale geografie aan de Universiteit van Amsterdam en stagiair bij Bureau voor Ruimtelijk Marktonderzoek STRABO

1. Over deze problematiek handelde het door het STEC georganiseerde congres 'Beleggen met beleid', dat plaatsvond in Nijmegen op 29 november 1989

2. H. Ebels: 'De kantorensector in Haarlem en Den Bosch', verslag van een stage-onderzoek naar het functioneren van de kantorenmarkt in een tweetal onderzoeksgemeenten, Bureau STRABO, december 1989



De verplaatsing van provinciale activiteiten naar het Houtplein kan leegstand elders veroorzaken. Bron: Gemeente Haarlem