

LEEGSTAND VAN KANTOREN IN ALMERE EN AMSTERDAM ZUID-OOST

JAN PETER GULMANS

Een van de kenmerken van de moderne kantorenmarkt is een voortdurend verschil tussen vraag en aanbod. Economische crises hebben de neiging dit verschil nog eens te vergroten. In Nederland is de stand op dit moment ongeveer 2,5 miljoen vierkante meter kantoorruimte, en nog steeds worden nieuwe gebouwen opgeleverd. De veranderende eisen van het bedrijfsleven zijn slechts een van de oorzaken van deze tegenstrijdige ontwikkeling.

Leegstaande kantoorruimte is kantoorruimte die per direkt beschikbaar is. Houdt dit langer dan één a twee jaar aan, dan is de leegstand structureel. Het ontstaan van structurele leegstand in kantoren is over het algemeen niet te wijten aan één factor: de literatuur en ook de vastgoeddeskundigen noemen diverse oorzaken, die per locatie verschillen in belangrijkheid en vaak een ingewikkeld complex vormen.

METEN

Structurele leegstand kan het gevolg zijn van zogenaamde locatie- en projektken-

merken. Kantoorhoudende organisaties hebben bepaalde wensen ten opzichte van de locatie en het kantoor. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een goede bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer, flexibiliteit van de ruimte, huurprijs, beveiligingsaspecten en representativiteit van het kantoor. Deze aspecten kunnen meetbaar worden gemaakt middels de Real Estate Norm, die kantoren en locaties een bepaalde score geeft. Je zou dan kunnen veronderstellen dat in kantoren met lage scores de omvang van de langdurige leegstand groter zal zijn.

Twee andere factoren betreffen de economische conjunctuur en de nieuwbouw van kantoren. In tijden van een economisch minder sterke groei, neemt de vraag naar kantoorruimte af. In deze fase worden echter ook nog eens de kantoren opgeleverd waarvan de ontwikkeling is begonnen in latere fasen van de economisch voorspoedige tijden. Hierdoor is de kans groot dat veel kantoorruimte langdurig beschikbaar zal blijven, ook in de zojuist opgeleverde kantoren.

Van belang is ook hoe aanbieders van kantoren de economische toekomst inschatten. Hierbij lijken lokale vraag- en aanbodverhoudingen op de kantorenmarkt belangrijke invloed te hebben op de omvang van de nieuwbouwactiviteiten. Doordat de kantorenmarkt voornamelijk een verplaatsingsmarkt is, treden verhuisbewegingen op van oudere naar nieuwere kantoorpanden. De langdurige leegstand hoopt zich dan vaak op in verouderde panden op minder goede locaties.

Een niet te onderschatten invloed gaat uit van het gemeentelijk overheidsbeleid. Middels slooppremies, het aanwijzen van

nieuwbouwlocaties voor kantoren en het stellen van voorverhuureisen bepaald zij mede de omvang en kwaliteit van de regionale kantorenvoorraad.

Tot slot kan het beheer van kantoren worden genoemd. Deze activiteit is gericht op de kwaliteitsoptimalisatie van het onroerend goed, vaak in opdracht van de eigenaar. Goed beheer van een kantoor zou de kans op het kunnen ontstaan van leegstand kunnen verminderen.

HURSECTOR

In Almere en Amsterdam-Zuidoost is nagegaan of de structurele leegstand van kantoorruimte verklaard kan worden door bovengenoemde factoren. In beide plaatsen is de omvang van de structurele leegstand ten opzichte van de voorraad ongeveer gelijk. In Almere staat ongeveer 6,5% van de kantoren structureel leeg, in Amsterdam-Zuidoost ligt het percentage op ongeveer 6%.

In beide plaatsen concentreert de structurele leegstand van kantoorruimte zich bijna helemaal in de verhuursector, in Almere is deze sector alleen niet zo groot (ongeveer 60% van de totale voorraad). Met andere woorden, in Almere wordt een redelijk omvangrijk deel van de verhuursector gekenmerkt door structureel leegstaande kantoorruimte. Over Amsterdam-Zuidoost zijn hieromtrent geen gegevens beschikbaar. Wel is duidelijk dat in de verhuursector het aandeel van het structureel beschikbare aanbod van kantoorruimte beperkt is ten opzichte van de voorraad.

ALMERE

In Almere is sprake van een stagnerende structurele leegstand. Het aanbod is blijvend te groot in vergelijking met de vraag, doordat in het verleden te veel kantoorruimte is ontwikkeld. Wanneer gekeken wordt naar kantoor- en locatiekenmerken, dan laat de kwaliteit van dit aanbod te wensen over. Met name in het stadsdeelcentrum van Almere-Haven bevinden zich nogal wat kantoren die voor een deel langdurig leeg staan. Ook in het goed bereikbare centrum van Almere-



De structurele leegstand in Amsterdam Zuidoost is beperkt gebleven en wordt langzaam aan minder. Foto: David Tesselar.

Stad, en dan vooral rond de winkelpassage "De Zoetelaar", bevinden zich kantoren die kampen met een structureel aanbod van ruimte. De gemeente Almere is zich er van bewust dat de huidige nieuwbouwwontwikkelingen van kantoren rondom het centraal station de kans vergroot dat de nu aanwezige structurele leegstand in het centrum zal blijven bestaan. Ook lokale vastgoeddeskundigen erkennen dat probleem. De gemeente is samen met de eigenaars van de kantoren nagegaan of een functieverandering financieel haalbaar is. Dit bleek echter niet het geval te zijn.

Dat in Almere vrij veel nieuwe kantoren worden ontwikkeld hangt samen met de overheersend matige kwaliteit van kantoren in de verhuursector en de verwachte stijging van het aantal inwoners in de komende jaren. De verwachting dat de nationale recessie de vraag naar kantoorruimte vermindert, blijkt niet uit de omvang van de nieuwbouwactiviteiten. Aan de kantoren die gebouwd worden, stelt de gemeente niet altijd voorverhuurseisen. Het beheer van langdurig leegstaande kantoorruimte is niet actief gericht op het verminderen van die leegstand. Sommige kantoren hebben een kleine renovatie ondergaan. Dit heeft vooralsnog geen effect gehad op het aantrekken van huurders.

ZUIDOOST

Ook in Amsterdam-Zuidoost, door sommigen voorzichtig een toplocatie genoemd, treffen we een structurele leegstand van kantoorruimte aan. In tegenstelling tot Almere is deze vorm van leegstand reducerend van aard, dat wil zeggen: hij wordt minder. De vraag- en aanbodverhoudingen in dit gebied hebben projektontwikkelaars en beleggers een aantal jaren geleden terughoudend gemaakt. De verwachting dat een economische recessie op handen was, heeft hier nog eens toe bijgedragen. Bovendien hanteert de gemeentelijke overheid strenge eisen met betrekking tot nieuwbouw-



Het kantoor Station Office in Almere heeft ook te kampen met gedeeltelijke leegstand. Foto: David Tesselar.

ontwikkelingen van kantoren. Hierdoor is een situatie voorkomen waarin het aanbod te groot is in verhouding tot de vraag, en is de omvang van de structurele leegstand in Zuidoost beperkt gebleven. De aanwezige structurele leegstand kan voornamelijk worden toegeschreven aan de kenmerken van de kantoren. Voorbeelden hiervan zijn de kantoren die moeilijk indeelbaar zijn en daardoor nauwelijks verhuurd kunnen worden in kleine units. De beheerders proberen in Zuidoost middels 'huurvrije perioden', huurverlagingen en een tegemoetkoming in de inrichtingskosten de structurele leegstaande kantoorruimte te verhuren. Ook hier is gebleken dat deze middelen zeker niet direkt leiden tot een vermindering van het structurele aanbod.

Zowel voor Almere als voor Amsterdam-Zuidoost kunnen de besproken factoren een bijdrage leveren aan de verklaring van de structurele leegstand van kantoorruimte. In beide plaatsen speelden veelal dezelfde factoren een rol. De reacties waren echter nogal verschillend. In Amsterdam Zuidoost werd ingespeeld op de

recessie door minder te gaan bouwen. In Almere bleef men bouwen om slechte kantoorruimte te vervangen en in te spelen op de verwachte groei van het aantal inwoners. In Almere heeft het complex van factoren een situatie doen ontstaan waarbinnen structurele leegstand zich vrij gemakkelijk heeft kunnen ontwikkelen, terwijl in Amsterdam-Zuidoost de structurele leegstand nog redelijk beperkt is gebleven. De invloed van het beheer van kantoren op ontstaan van langdurige leegstand is in beide gebieden te verwaarlozen. Uit deze vergelijking komt naar voren dat de omvang van nieuwe kantoorontwikkelingen in een gebied (en mede de kans op het ontstaan van structurele leegstand bepalen) beïnvloed wordt door verwachte lokale vraag- en aanbodverhoudingen naar kantoorruimte. Dus niet zozeer door de omvang van de aanwezige lokale structurele leegstand.

Jan Peter Gulmans studeerde af als economisch geograaf aan de Universiteit van Amsterdam. Dit artikel is gebaseerd op de doctoraal-scriptie *De ontwikkeling en toepassing van een structurele leegstandstheorie op de kantorenmarkt*.

THEMANUMMER NOORD-BRABANT

De provincie Noord-Brabant staat de laatste tijd vaak in de belangstelling. En terecht, want er gebeurt veel. Bijvoorbeeld de snelle industriële ontwikkeling in het westen (overloop uit Rijnmond?) versus de economische malaise in de regio Eindhoven, de verdichting van de Brabantse Stedenrij (met maar liefst drie stedelijke knooppunten) en de daarmee samenhangende annexatie-problematiek, en het steeds grimmigere debat tussen 'landbouw' en 'milieu' over de verzuringsproblematiek. In het januarinumnummer van AGORA komen deze onderwerpen uitgebreid aan de orde.

Lezers met een mening over de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant wordt gevraagd die in de nieuwe rubriek PODIUM te uiten (zie p. 7).