

**Opkomst van kantoorvilla's**

# **KLEINE KANTOREN** **OP ZOEK** **NAAR HUISVESTING MET** **IDENTITEIT**

MARIANNE VAN BAARLE EN BELINDA VAN WOERKOM

Veel kleine en middelgrote bedrijfsorganisaties stellen specifieke locationele eisen: zij zouden het liefst gevestigd zijn in nieuwe gebouwen met een moderne architectuur, waarin de individuele bedrijven nog herkenbaar zijn. Bovendien speelt de bereikbaarheid met de auto een belangrijke rol. In dit artikel zijn de resultaten weergegeven van een onderzoek dat gehouden is onder de vragers en aanbieders van kleinschalige kantoorruimte voor kleine organisaties in het stadsgewest Utrecht<sup>1</sup>.

De regio Utrecht maakt deel uit van het economisch kerngebied zoals omschreven in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Het is de schakel tussen het westen van dit gebied met de internationaal geïntegreerde steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en het oostelijke deel dat begrensd wordt door Arnhem, Nijmegen en de Brabantse Stedenrij. Nationaal en regionaal gezien beschikt

Utrecht over een aantal zeer sterke punten. Utrecht heeft een centrale ligging en is het hart van het wegen- en spoorwegennet van Nederland. Deze voordelen hebben Utrecht al tot het congres- en vergadercentrum van ons land gemaakt. Veel kantoororganisaties met een nationaal of provinciaal karakter, zoals werkgevers- en werknemersorganisaties en instellingen in de medische dienstverlening, hebben zich in deze regio gevestigd. Als gevolg van de aantrekkelijke economie is de uitgifte van bedrijfsterreinen toegenomen. Het veranderde beleid van de overheid legt vooral de nadruk op de ontwikkeling van sterke punten. Dit heeft tot gevolg dat vooral de zeer gunstig gelegen locaties tot ontwikkeling worden gebracht. Door deze gerichtheid op toplocaties komt het accent ook te liggen op de ontwikkeling van panden voor de grotere en meer kapitaalcrachtige organisaties.

De kleine en middelgrote kantoororgani-

saties vormen een belangrijke groep die aanspraak maakt op kantoorruimte. In Utrecht beschikt ruim 90 procent van alle kantoororganisaties over maximaal 1500 vierkante meter bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.). Tot voor kort waren deze organisaties voor hun huisvesting vrijwel volledig aangewezen op de bestaande voorraad en grote kantoorverzamelgebouwen. Dit ondanks de tendens dat men gehuisvest wil zijn in een modern gebouw waarin het individuele bedrijf duidelijk zichtbaar is.

Hierop wordt door de aanbieders van bedrijfshuisvesting nog te weinig ingespeeld.

## **EISEN**

Een van de oorzaken hiervoor kan zijn dat er nog te weinig bekend is van de eisen die kleine en middelgrote organisaties aan hun omgeving stellen. Ook de instelling van de aanbieders is hier mogelijk debet



Het Smart Business Park op het Kanaleneiland in Utrecht is een trendsetter op het gebied van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimten, en vindt al navolging in vele steden. Foto: Mountleigh Coroco bv.

aan. In het onderzoek is onder andere getracht een beeld te schetsen van de eisen en wensen die de kleinere kantoororganisaties aan hun omgeving stellen. Het blijkt dat de kleinere kantoororganisaties een uitgebreid scala aan eisen hebben waaraan hun vestigingsplaats moet voldoen. Het belangrijkste zijn de variabelen die betrekking hebben op de bereikbaarheid van het pand met de auto. Ook voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke gegeven. De belangrijkste eisen die gesteld worden aan het kantoorpand zelf zijn uiterlijk, representativiteit en herkenbaarheid (zie figuur). Dat deze trend zich voort zal zetten is af te leiden uit het feit dat kleinere organisaties gevestigd in een modern kantoorpand bij relocatie weer kiezen voor een representatief modern pand nabij een uitvalsweg.

De uitgifte van bedrijfsterrein is in handen van de gemeente. Gezien de bijdrage van de kleine kantoororganisaties aan de werkgelegenheid zou men kunnen verwachten dat er in het gemeentebestuur rekening gehouden wordt met de wensen van deze kleinere organisaties.

## BELEID

De gemeenten in het stadsgewest Utrecht vertonen grote overeenkomsten in het gevoerde beleid voor de vestiging van kantoororganisaties. Alle onderzochte gemeenten (Utrecht, Maarsssen, Houten, Zeist en Nieuwegein) geven in bestemmingsplannen aan waar kantoorontwikkeling plaats kan vinden. Ook door middel van het gemeentelijk grondbeleid kunnen eisen gesteld worden aan de toekomstige bebouwing. Een aantal gemeenten werkt met een voorverhuureis<sup>2</sup> voor kantoor-

panden. Met deze instrumenten (bestemmingsplan, grondbeleid en voorverhuureis) kunnen de gemeenten de ontwikkelingen sturen.

Een specifiek beleid voor kleine en middelgrote kantoororganisaties in geen enkele gemeente in het onderzoeksgebied ontwikkeld. Men erkent wel het belang van kleine organisaties voor de werkgelegenheid maar staat in praktijk onverschillig tegenover de grootte van het gerealiseerde kantoorgebouw en hun gebruikers, zolang de locatie maar in overeenstemming is met het bestemmingsplan. De gemeenten hebben slechts een sturende en voorwaardenscheppende functie. Het uiteindelijke initiatief tot realisering van een pand moet van de kant van het bedrijfsleven komen.

## KANTOORVILLA'S

Projectontwikkelaars en beleggers, de actoren aan de aanbodzijde, erkennen de toegenomen vraag naar kleinere eenheden in moderne, niet te grote kantoorpanden met een eigen identiteit. Toch staat men niet in de rij om dit marktsegment te bedienen. Het risico van kleine huurders is groot: ze groeien snel en moeten noodgedwongen een naar een groter onderkomen uitzien of ze gaan failliet. Het gevolg is



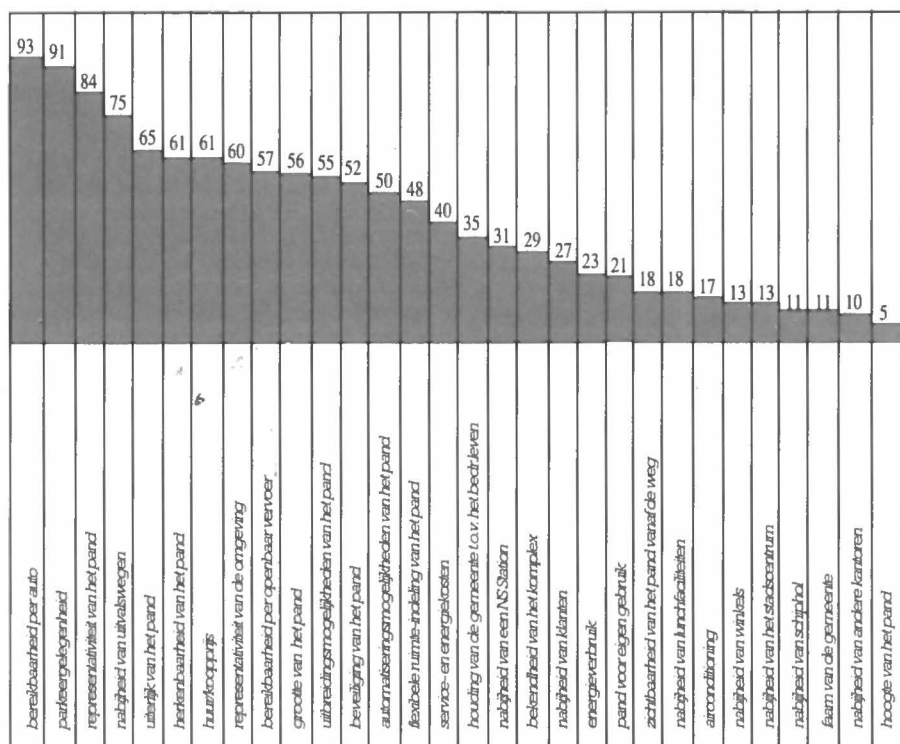
Het openbaar vervoer wordt minder belangrijk geacht dan de bereikbaarheid met de auto. Bron: Jones Lang Wootton

veel verhuizingen en dus kosten voor de belegger. Het beheer is intensiever dan het beheer over een pand met slechts een of enkele huurders.

Toch wordt als gevolg van de vraag meer in kleinere units gebouwd. In nieuwe panden zijn eenheden vanaf 400 vierkante meter b.v.o. te huur. Het huurniveau ligt meestal erg hoog. Het gevolg is dat alleen kapitaalkrachtige bedrijven voor een plaatsje in een modern gebouw in aanmerking komen. Een nieuwe ontwikkeling voor deze categorie organisaties is de zogenaamde *kantoorvilla*. Op bedrijfsterreinen worden projecten van een aantal villa's opgezet met een moderne kantoorindeling.

Organisaties met een vloeroppervlak kleiner dan 400 vierkante meter b.v.o. blijven echter aangewezen op gerenoveerde oude panden.

De belangrijkste conclusie is dat de vraag naar moderne kantoorruimte op maat voor kleinere kantoororganisaties zeer groot is. Bovendien heeft deze vraagzijde een zeer gevarieerd pakket aan vestigingsplaatseisen, waarmee nog onvoldoende rekening wordt gehouden door de actoren aan de aanbodzijde van de markt. Duidelijk is dat deze kleinere organisaties een belangrijk aandeel leveren in de werkgelegenheid. In de toekomst zal dan ook meer rekening met deze groep gehouden moeten worden.



De vestigingsplaatseisen van kleinschalige kantoororganisaties gevestigd in een nieuwbouwpand in het stadsgewest Utrecht, in percentages. Bron: M. van Baarle en B. van Woerkom.

Marianne van Baarle is sociaal-geograaf en werkzaam bij Makelaarskantoor M3 in Utrecht. Belinda van Woerkom is eveneens sociaal-geograaf en werkzaam bij de Kamer van Koophandel van Amsterdam.

Dit artikel is gebaseerd op de scriptie De markt voor kleinschalige, moderne kantoorhuisvesting in de regio Utrecht. Deze scriptie is verkrijgbaar bij de Rijksuniversiteit Utrecht, tel 030-5313997.

1 Onder stadsgewest Utrecht wordt hier verstaan de gemeenten Utrecht, Maarsssen, Houten, Nieuwegein en Zeist.

2 Voordat met de bouw van een pand begonnen wordt, moet een bepaald percentage van het vloeroppervlak reeds verhuurd zijn.