

MODEL VERSNELT LOCATIEKEUZE

MATTY LAKERVELD

De commerciële vastgoedmarkt (projectontwikkelaars, beleggers, makelaars etc.) hecht grote waarde aan een goede locatiekeuze. Het investeren in een project draagt immers een risico met zich mee, dat tot een minimum moet worden beperkt. Toch wordt bij de keuze voor een nieuwe kantoor- of bedrijfslocatie veelal slechts een beperkt aantal factoren overwogen. Het 'locatiebeslissingsmodel', dat gebruik maakt van een GIS, maakt het mogelijk in zeer korte tijd een groot aantal vestigingsfactoren in de uiteindelijke keuze te betrekken.

Op de commerciële vastgoedmarkt voor kantoren en bedrijfsruimten zijn veel partijen actief: (toekomstige) gebruikers, projectontwikkelaars, institutionele beleggers, op commercieel vastgoed gerichte makelaars, de kapitaalmarkt en de bouwsector. Al deze actoren hebben direct of indirect belang bij het vinden van een 'toplocatie', zodat de inkomsten uit het geïnvesteerde kapitaal op de lange termijn waardeverast en stabiel zijn. Uit commercieel oogpunt is een goede vestigingsplaats dus van groot belang. In praktijk wordt de locatiebeslissing echter snel genomen en zijn de toegepaste analysemethoden vaak simpel en gebaseerd op summiere (subjectieve) gegevens en factoren. De uiteindelijke locatie is meestal een compromis, waarbij door enkele betrokkenen uit een beperkt aantal beschikbare locaties wordt gekozen. Het locatiebeslissingsmodel kan een belangrijke ondersteuning zijn om zeer snel een 'ideale' locatie te vinden. Het model biedt de mogelijkheid een veelheid van wensen en ruimtelijke factoren integraal te verwerken. Er wordt niet alleen rekening gehouden met algemeen geldende locatievoorkeuren, maar ook met (externe) locatievoorwaarden zoals overheidsreguleringen.

FACTOREN

Om te komen tot een lijst van kwalificeerbare locatiefactoren werd bekeken welke factoren theoretisch en praktisch een rol (kunnen) spelen bij het relocatiebeslissingsproces van bedrijfsvestigingen. Hieruit kwamen 150 vestigingsfactoren naar voren. Vervolgens werd een selectie gemaakt door alleen die factoren op te nemen die met behulp van algemeen geldende, locatiegebonden gegevens geoperationaliseerd kunnen worden. Niet-rationele, organisatorische of bedrijfsspecifieke motieven, zoals de 'nabijheid van een prettig woonmilieu' of 'nabijheid hoofdkantoor', werden niet opgenomen. De geselecteerde kwalificeerbare

re factoren werden gesplitst in factoren die een *locatievoorkeur* of een *locatievoorwaarde* representeren, en vervolgens geoperationaliseerd voor het stadsgewest Utrecht. Dit resulteerde in veertig mogelijke locatievoorkeuren, waaronder bereikbaarheid per auto of openbaar vervoer, nabijheid van diverse voorzieningen of (gerenommeerde) kantoren, ligging in een representatieve, stedelijke of 'groene' omgeving, en terrein- en perceel-specifieke locatievoorkeuren als toegestane bouwhoogte. De locatievoorwaarden werden geoperationaliseerd door specifieke deelgebieden of terreinen te definiëren, waarbinnen een toekomstig kantoor- of bedrijfspand gevestigd moet worden. Voorbeelden van deze voorwaardelijke gebiedsdefinities zijn ligging binnen of buiten een bepaalde gemeente, een al dan niet direct beschikbaar bedrijfsterrein, en dergelijke.

MODEL

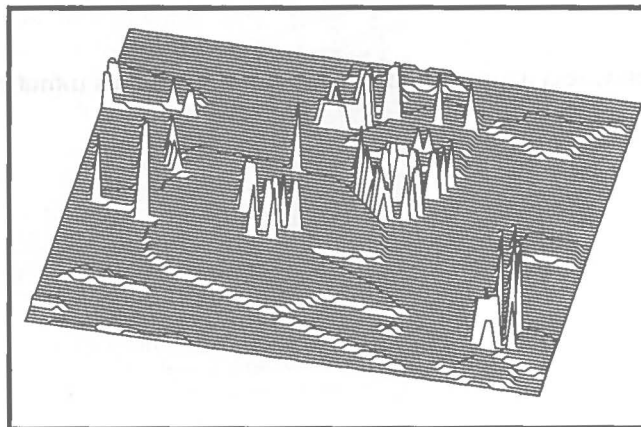
Om te komen tot een operationeel beleids-ondersteunend locatiebeslissingsmodel werd gebruik gemaakt van een Geografisch Informatiesysteem. Hiertoe werden voor het stadsgewest Utrecht alle benodigde gegevens verzameld en digitaal in kaart gebracht. Tevens werd de topografische kaart van het stadsgewest Utrecht gedigitaliseerd, om de exacte ligging van de potentiële vestigingsplaatsen en locatiegegevens weer te kunnen geven. Er werd gebruik gemaakt van GENAMAP, een menugestuurde GIS-applicatie met muis-besturing, zodat locatiebeslissers zonder computer-, systeem- of GIS-kennis van het model gebruik kunnen maken. De gebruiker kan met behulp van de muis een onbeperkt aantal locatievoorkeuren selecteren, waarvan het relatieve belang wordt aangegeven door het toekennen van een negatieve of positieve waardering tussen -10 en +10. Door het gelijktijdig drie-

dimensionaal weergeven van het cumulatieve beslissingsproces wordt de (relatieve) waardering van ieder gebied binnen het stadsgebied continue getoond. Nadat alle van belang zijnde locatievoorkeuren zijn geselecteerd en gewaardeerd, kunnen nog locatievoorwaarden worden opgelegd om bepaalde gebieden uit te sluiten bij het berekenen van de potentiële vestigingsplaatsen. De getotaliseerde locatiewaarderingen voor deze gebieden kunnen nu geklassificeerd en in kleur weergegeven worden op de topografische ondergrond. Hieruit is onmiddellijk op te maken welke gebieden op grond van de gekozen 'harde' locatiefactoren voor (re)locatie in aanmerking komen. Om het aantal mogelijke vestigingsplaatsen vervolgens verder in te krimpen kunnen zowel locatievoorwaarden als -voorkeuren worden toegevoegd of gecorrigeerd. Op dezelfde wijze kan het resultaat van andere beslissingen geanalyseerd worden. Het is echter aan de locatiebeslissers de uiteindelijke keuze te maken, op grond van marktomstandigheden, 'zachte' factoren en organisatorische of bedrijfsspecifieke motieven.

Het locatiebeslissingsmodel is aan de hand van een aantal reeds gerealiseerde locatiebeslissingen getest. Het bleek dat binnen tien minuten een advies gegeven kon worden dat overeen kwam met de in werkelijkheid gekozen locatie. Het model is dus zeker een nuttig hulpmiddel voor de commerciële vastgoedmarkt.

Matty Lakerveld is economisch-geograaf en als onderzoeker werkzaam aan de GIS-afdeling van de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Utrecht. Dit artikel is gebaseerd op zijn GIS-applicatie en zijn doctoraalscriptie *Locatiebeslissingsmodel voor bedrijfsvestigingen met behulp van een GIS*.

GENAMAP is een product van Ponder TWI te Utrecht, tel. 030 - 445352



Drie-dimensionale weergave van de waardering van vestigingsfactoren in een onderzocht gebied. Bron: Matty Lakerveld.