



EFFECTEN VAN GEBIEDSTRANSFORMATIE OP OMRINGENDE KANTOREN

Master thesis Master of Science in Real Estate
C.A. Ilias
4 oktober 2024



Voorwoord

De afgelopen jaren heb ik voor mijn werk te maken gehad met gebouwen die zich bevonden in de nabijheid van een gebiedstransformatie of getransformeerd werden als onderdeel van een gebiedstransformatie. Daarnaast heb ik lange tijd in de directe omgeving van een gebiedstransformatie in Schalkwijk (Haarlem) gewoond. Deze gebieden hebben mijn interesse gewekt, want ik heb buurten positief zien veranderen door deze transformaties.

Vanuit het perspectief van beleggers lijken locaties waar een gebiedstransformatie plaatsvindt aantrekkelijk voor investeringen. Ik zag dit echter niet meteen terug in een toename van vastgoed- of verhuurtransacties. De vermindering van de kantorenvorraad in een bepaald gebied als gevolg van een gebiedstransformatie zou impact moeten hebben op zowel de huur- als beleggersmarkt in dat gebied. De praktijk lijkt echter complexer te zijn.

Deze observaties vormen de aanleiding voor mijn onderzoek. Met dit onderzoek wil ik nagaan of er daadwerkelijk een waarneembare verandering in de marktsituatie plaatsvindt of gaat plaatsvinden als gevolg van een gebiedstransformatie. Door zowel de beleggers- als de gebruikersmarkt te analyseren, wil ik inzicht verschaffen in de dynamiek die zich ontvouwt in gebieden die onderhevig zijn aan dergelijke ingrijpende veranderingen.

Ik wil graag een aantal mensen bedanken. Allereerst wil ik mijn vrouw Annika bedanken. Hoewel het onderwerp haar niet direct interesseert, heeft zij niet meerdere malen als klankbord gefungeerd en heeft ze het hele stuk gecontroleerd. Haar steun en geduld zijn voor mij van onschatbare waarde geweest.

Daarnaast wil ik mijn dank uitspreken naar alle respondenten die bereid waren om tijd vrij te maken voor de interviews. Hun waardevolle inzichten en bijdrage hebben dit onderzoek aanzienlijk verrijkt. Ook gaat mijn dank uit naar mijn werkgever, die zowel financieel als in tijd de ruimte heeft geboden om deze opleiding te volgen. Zonder deze ondersteuning was het behalen van dit resultaat niet mogelijk geweest.

Tot slot wil ik mijn begeleider, Wim van der Post, bedanken. Zijn positieve begeleiding, van begin tot eind, heeft een belangrijke rol gespeeld in dit proces. Zijn constante beschikbaarheid voor overleg en zijn constructieve, opbouwende feedback hebben mij in staat gesteld om dit eindproduct succesvol af te ronden.

Management samenvatting

De Nederlandse kantorenmarkt heeft de afgelopen decennia aanzienlijke veranderingen ondergaan, mede door economische schokken zoals de dot-comcrisis en de kredietcrisis. Dit resulteerde in een toename van leegstand, met een piek van 17% in 2023. Een belangrijke oplossing voor deze leegstand werd gevonden in de transformatie van leegstaande kantoren naar woningen. Deze transformaties vinden ook plaats op grotere schaal door middel van gebiedstransformaties. Daarmee veranderen deze monofunctionele kantoorlocaties naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter van wonen en werken. Gebiedstransformaties hebben potentieel dan ook aanzienlijke effecten op de omliggende kantoren. Dit onderzoek richt zich op de impact van gebiedstransformaties op de omliggende kantoren in de Randstad, waar zowel hoge leegstand en transformaties samenkomen.

De centrale onderzoeksvraag luidt:

"Welke effecten heeft een gebiedstransformatie in de Randstad in de verschillende fasen op de omliggende kantoren?"

Het doel van dit onderzoek is om actoren in de vastgoedmarkt inzicht te geven in de effecten van gebiedstransformaties, zodat zij beter kunnen anticiperen op veranderingen in de kantorenmarkt rondom transformatiegebieden.

Het onderzoek is gestoeld op theoretische inzichten over gebiedstransformaties en externaliteiten. Het Vierkwadrantenmodel laat zien hoe dalende huurprijzen de waarde van kantoren beïnvloeden, waardoor de ontwikkeling van nieuwe kantoren wordt beperkt. Tegelijkertijd leidt schaarste op de woningmarkt tot prijsstijgingen. Hierdoor wordt het financieel interessant om afgewaardeerde kantoorgebouwen te transformeren naar woningen.

De locatietheorieën verklaren waarom gebiedstransformaties op een bepaalde locatie plaatsvinden en welke effecten dit heeft op de directe omgeving en de bredere agglomeratie. Externaliteitentheorieën bieden inzicht in de mogelijke effecten op de omliggende kantoren, die zowel positief of negatief kunnen zijn. Daarbij kunnen deze effecten variëren in intensiteit afhankelijk van de afstand en kunnen ze tijdsgebonden zijn. Onder andere agglomeratie-, transport- en voorziening externaliteiten geven aan welke soorten effecten er mogelijk zijn.

Drie transformatiegebieden zijn geselecteerd voor nader onderzoek: Holland Park in Diemen, Hyde Park in Hoofddorp en Schalkwijk Midden in Haarlem. Deze gebieden zijn onderzocht door middel van deskresearch, observatie onderzoek en interviews. Uit de analyse blijkt dat verschillende factoren een rol spelen bij het beantwoorden van de hoofdvraag. Ten eerste is het van belang een onderscheid te maken tussen de effecten van gebiedstransformatie op de lokale kantorenmarkt en op de externaliteiten van de omliggende kantoren. Het praktijkonderzoek toont aan dat sommige effecten permanent zijn, terwijl andere van tijdelijke aard zijn en ontstaan en verdwijnen. Door het gebiedstransformatieproces in verschillende fasen op te delen, is inzicht verkregen in de structurele, tijdelijke en verdwijnende effecten.

Voor de transformatie kampten de te transformeren deelgebieden met verloedering, leegstand en een slecht imago, wat leidde tot een negatieve spiraal en dalende huurprijzen. Hoewel deelgebieden waar niet getransformeerd werd, minder werden getroffen, verspreidden de negatieve effecten zich ook over deze gebieden. Tijdens de begin- en middenfase van de transformatie veroorzaakten bouwwerkzaamheden nieuwe overlast op verschillende gebieden, met een toename van de verloedering van gebouwen en openbare ruimten. Dit zorgde ervoor dat er meer huurders uit het gebied vertrokken. Niet-getransformeerde gebieden hadden minder last van deze overlast en profiteerden soms van huurders die uit het getransformeerde deelgebied verhuisden.

Daarmee werd bevestigd dat effecten niet gelijkmatig verdeeld zijn over de omliggende kantoren. Er is, mede door barrières tussen deelgebieden, sprake van afstandsverval van effecten.

In de eindfase verdwijnt de bouwoverlast en leegstand, en worden er verbeteringen zoals vernieuwde openbare ruimte en nieuwe voorzieningen gerealiseerd. In de getransformeerde gebieden profiteren omliggende kantoren van verbeterde openbare ruimtes en van gemengde gebieden. In deze gebieden worden voorzieningen zoals horeca, supermarkten en vrijetijdsbesteding gedeeld door verschillende functies. Dit trekt nieuwe huurders en beleggers aan. De niet-getransformeerde gebieden blijven monofunctioneel aanvoelen en zullen minder hoog aangeschreven staan dan het getransformeerde deelgebied. De verwachting is dat na

afronding de huurprijzen in beide deelgebieden zullen stijgen en dat het imago van de gebieden hersteld zal worden.

Aanbevelingen omvatten het verminderen van barrières tussen gebieden. Bijvoorbeeld door het verbeteren van de verlichting of door het plaatsen van tijdelijke voorzieningen, zoals een horecagelegenheid of vrijetijdsbesteding. Ook zijn er verschillende aanbevelingen gedaan om de leegstand in commerciële plinten in het transformatie gebied tegen te gaan. Ook wordt geadviseerd om in niet-getransformeerde gebieden woningen toe te voegen om mono functionaliteit te doorbreken. Eigenaren van de omringende kantoren wordt geadviseerd om te investeren in de gebouwen, zodat ze aansluiten op de nieuwe eisen van werk en verduurzaming, zodat ze kunnen profiteren van de voorspelde huurgroei. Daarnaast wordt geadviseerd om flexibiliteit in planvorming te houden om in te spelen op veranderende regelgeving. Op deze manier worden langdurige planvormingstrajecten tegen gegaan, waardoor de periode van verloedering van de gebieden in de begin- en middenfase tot een minimum beperkt wordt.

Inhoudsopgave

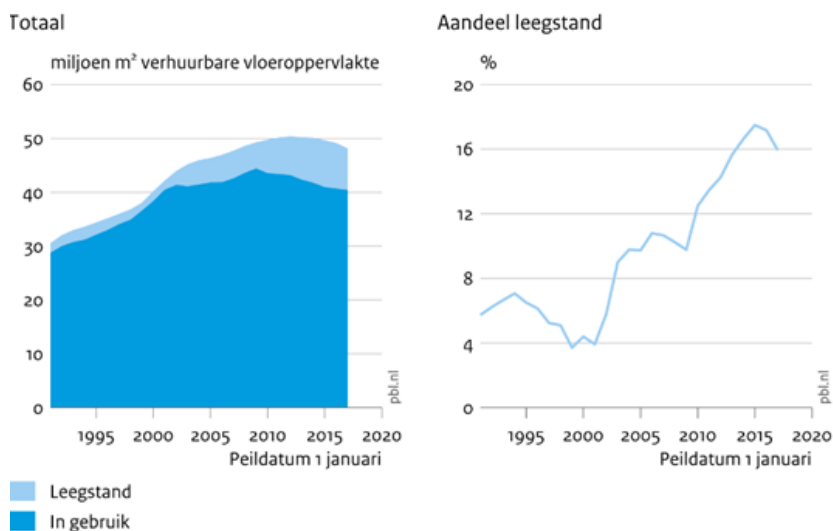
Voorwoord	1
Management samenvatting	2
1. Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Probleemstelling	7
1.3 Doelstelling	8
1.4 Centrale vraag	8
1.5 Deelvragen	8
1.6 Onderzoeksopzet.....	8
1.7 Relevantie.....	9
1.8 Leeswijzer	10
2. Economische aspecten achter transformatie	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 Wat is transformatie.....	11
2.3 Wat is de aanleiding om over te gaan tot transformatie	11
2.3.1 Economische theorie en het disfunctioneren van markten.....	12
2.3.2 Deel analyse aanleiding tot transformatie	14
2.4 Hoe wordt ruimtelijk bepaald waar een transformatie plaatsvindt	15
2.4.1 Deelanalyse locatie van transformatie.....	16
2.5 Wat zijn de effecten van transformatie op de directe omgeving.....	17
2.5.1 Deelanalyse externaliteiten door transformatie	19
2.6 Analyse theorie	20
3. Methodologie	22
3.1 Soort onderzoek en onderzoeksmethode.....	22
3.2 Casestudie	22
3.2.1 Datakenmerken casestudie	23
3.2.2 Valkuilen casestudie	24
3.2.3 Validiteit en betrouwbaarheid van casestudies	25
3.2.4 Onderzoekverloop casestudies	25
3.2.5 Data-analyse van de resultaten	26
3.3 Interviews.....	26
3.3.1 Datakenmerken Interviews	26
3.3.2 Valkuilen interviews	28
3.3.3 Validiteit en betrouwbaarheid van interviews	28
3.3.4 Onderzoekverloop interviews	28
3.3.5 Data-analyse interviews.....	28
4. Resultaten en analyse	30
4.1 Deskresearch.....	30
4.1.1 Resultaten van de deskresearch	30
4.1.2 Analyse van de deskresearch	31
4.2 Observatieonderzoek.....	32
4.2.1 Resultaten van het observatieonderzoek	33
4.2.2 Observatieonderzoek Hoofddorp.....	34

4.2.3 Observatieonderzoek Schalkwijk Midden, Haarlem	35
4.2.4 Analyse van het observatieonderzoek.....	36
4.3 Interviews.....	37
4.3.1 Interviews.....	37
4.3.2 Analyse interviews en beantwoording deelvragen	43
4.3.2.1 Voor de transformatie	43
4.3.2.2 Huidige staat van de gebieden	43
4.3.2.3 Toekomstige effecten door transformatie	44
4.3.2.4 Sluit vraag aan op onderzochte kantorenparken.....	45
4.3.2.5 Adviezen naar aanleiding van onderzoek.....	45
5. Conclusies	47
5.1 Onderzoeksvraag en methodologie.....	47
5.2 Conclusie theoretisch kader	47
5.3 Praktijk	48
5.4 Analyse en beantwoording hoofdvraag	48
5.5 Aanbevelingen	49
5.6 Reflectie	50
Bibliografie	51
Bijlagen	54

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De kantorenmarkt in Nederland kent een relatief hoge volatiliteit (Zuidema & Elp, 2010). Als we naar de ontwikkelingen van de afgelopen 25 jaar kijken, leidt dit niet alleen tot een dynamisch beeld, maar worden er ook fundamentele veranderingen zichtbaar. Rond 1995 was de kantorenmarkt in Nederland relatief in evenwicht (Zuidema & Elp, 2010). De dienstverleningssector groeide door de automatisering in de jaren negentig exponentieel en dit deed het vertrouwen in de kantorenmarkt toenemen. Door ontwikkelaars werden er op grote schaal en op risico nieuwe kantoren ontwikkeld. Tegen het einde van de jaren negentig was er door nieuwe kantoorconcepten minder vierkante meter per werknemer benodigd (Cultureel Erfgoed Nationaal Programma Herbestemming, 2013). Een eerste trendbreuk in de vraag naar kantoorvastgoed werd hierdoor zichtbaar, zelfs ondanks een stijgende werkgelegenheid.



Figuur 1: kantorenmarkt 1995-2017: bron PBL

In Figuur 1 is zichtbaar dat de dot-com crisis in 2000-2001 de leegstand voor het eerst sinds 1995 liet oplopen tot circa 10% van de totale kantoorvoorraad. Na deze crisis stabiliseerde de leegstand enigszins door toenemende werkgelegenheid. De ontwikkeling van kantoren op risico zette echter door. Kantoorgebruikers lieten in de periode tussen 2003 - 2007 oude kantoren achter om nieuwe kantoren te betrekken. Door de kredietcrisis van 2008 nam de werkgelegenheid snel af, waardoor de leegstand verder opliep (Zuidema en Van Elp, 2010). In 2013 was de leegstand hierdoor opgelopen tot ongeveer 17% (Van Leeuwen, 2020).

Een belangrijke oplossing voor de toenemende leegstand werd destijds gezocht in het transformeren van kantoren in andere bestemmingen, met name woningen. Door de fijnmazigheid van de bestemmingsplannen bleek het voor ontwikkelaars na de dot-com crisis echter ingewikkeld om transformaties tot stand te brengen. Door de meer neoliberale stroming in de ruimtelijke ordening heeft de overheid in de periode van 2008 tot 2012 wijzigingen doorgevoerd, waardoor er meer ruimte was voor transformatie. Hierdoor kwam er beleidsmatig meer ruimte om leegstaande kantoren te transformeren (Remøy & Street, 2016). Ook werd nieuwbouw van kantoren tot een minimum beperkt, waardoor in de jaren na 2013 in beperkte mate nieuwe kantoren aan de voorraad toegevoegd werden.

In totaal is er de afgelopen 10 jaar ongeveer 4,5 miljoen vierkante meter kantooruimte getransformeerd (Van Leeuwen, 2020). Uit het rapport van CBS blijkt dat er jaarlijks ongeveer 10% van de totaal toegevoegde woningen uit transformaties ontstaat. In 2019 was dit zelfs 13%. Het grootste gedeelte van deze transformaties is ontstaan uit kantorenlocaties. 63% van deze transformaties was gelegen in sterk stedelijk gebied (CBS, 2020). Door de transformaties en de beperking van ontwikkeling van nieuwe kantoren, in combinatie met een toename van de werkgelegenheid en een groeiende dienstensector, is de leegstand anno 2023 teruggelopen naar ca. 6,1% (Bertens, 2023).

In de huidige markt wordt de leegstand op de kantorenmarkt dan ook veel meer als oplossing dan als probleem gezien. Heden ten dage zorgt de overspannen woningmarkt ervoor dat er door marktpartijen en overheid met name gezocht wordt naar oplossingen om de woningmarkt in evenwicht te brengen. Naast hervormingen zoals het verminderen van de fiscale prikkels voor eigenwoningbezit en het verder reguleren van de huurmarkt, wordt het bouwen van meer woningen als oplossing aangedragen (PBL, 2021). Er is verdeeldheid of er “in het weiland” of binnenstedelijk woningen gerealiseerd moeten worden (Rijken, Duinen, & Buitelaar, 2017). Door woningen in weilanden te ontwikkelen, kan er in een kort tijdsbestek veel volume gerealiseerd worden. Binnenstedelijk ontwikkelen van woningen heeft als voordeel dat deze aan kunnen sluiten op de bestaande voorzieningen en infrastructuur en er geen natuur voor opgeofferd hoeft te worden (PBL, 2020). Juist de locaties van kantoren lenen zich goed voor het binnenstedelijk ontwikkelen van woningen (PBL, 2016).

Zoals reeds aangegeven, zijn er de afgelopen periode al relatief veel kantoren getransformeerd. Dit gebeurde zowel door solistische kantoren te transformeren, maar er zijn ook op gebiedsschaal monofunctionele kantorenparken getransformeerd naar woningen of een combinatie van verschillende functies. Door deze gebiedstransformaties wordt een nieuwe functie aan het gebied toegevoegd, waardoor de demografie in een kort tijdsbestek veranderd. Ook wordt een deel van de kantorenvorraad in een gebied of stad in een relatief korte periode aan de markt onttrokken. Dit heeft impact op de bestaande kantoorgebouwen die in de directe omgeving van deze gebiedstransformaties liggen. Naast het feit dat de vraag- en aanbodverhoudingen veranderen, ontstaat er ook zogenaamde mixed-use omgeving.

Voor beleggers kan deze mix van veranderingen in een kantorenmarkt nieuwe mogelijkheden bieden, waardoor het interessant kan zijn om één van de kantoren in de directe omgeving van een gebiedstransformatie te verwerven. Op dit moment ontbreekt het aan inzicht in de effecten van de gebiedstransformaties op de omringende kantoren. De vraag is of een gebiedstransformatie ook daadwerkelijk een positief effect heeft op de kantoren in de directe omgeving van de gebiedstransformatie. De kwaliteit van de omringende kantoren wordt verbeterd door de gebiedstransformatie. Het is echter onduidelijk of de gebiedstransformaties, met vermindering van de kantorenvorraad en verdrijving van huurders, weer goede kantoorgebieden worden waar veel nieuwe verhuurtransacties plaatsvinden. Dit kan vervolgens leiden tot een stijging van de huurprijzen in deze gebieden, waardoor het interessant kan zijn voor beleggers om te investeren in de omringende kantoren.

1.2 Probleemstelling

Op dit moment worden op verschillende plekken monofunctionele kantoorgebieden getransformeerd naar woningen of een combinatie van woningen met commerciële ruimtes. Er is een economische verklaring te geven aan transformatie, want als de netto contante waarde van de woningen plus de transformatiekosten groter is dan de netto contante waarde van het kantoorgebouw, dan is transformatie financieel haalbaar (Rijken, 2017). In grotere steden is transformatie financieel beter haalbaar vanwege de hoge woningnood en de hoge vierkante meter prijzen van woningen. Transformaties in deze gebieden worden als laaghangend fruit getypeerd en kunnen sneller rond gerekend worden en hiermee ook snel een bijdrage leveren aan de krapte op de woningmarkt (Rijken, 2017). Daarnaast geven ook de verschillende theorieën van Alonso, DiPasquale en Tordoir inzicht in waarom er getransformeerd wordt. Dit kan vervolgens ook op grotere schaal gedaan worden door complete gebieden te transformeren. Er worden nieuwe concepten gecreëerd om de gebiedstransformatie te promoten en deze promotie kan eventueel ook ingezet worden om de bestaande kantoren in hetzelfde gebied anders te positioneren (Roodbol, 2013).

Een gebiedstransformatie zorgt voor een unieke dynamiek en dit heeft ook effect op de omgeving. Dit soort effecten worden ook wel externaliteiten genoemd (Tordoir, 2014). De binnenstedelijke gebiedstransformaties zorgen voor bepaalde impact op de omringende kantoren in de directe omgeving van deze gebiedstransformaties (Koenjbiharie, 2018). Er ontstaan woon-werk gebieden die de kenniseconomie ondersteunen (Uyttebrouck, 2021). Het is aangetoond dat herstructurering van een bedrijventerrein een positieve invloed heeft op de markt door stijgende huurprijzen (Arslan, 2012). Er ligt een kans om de kantoorgebruikers een verbeterde omgeving te bieden. De bestaande literatuur geeft echter geen uitsluitsel welke effecten de gebiedstransformatie in de verschillende fasen heeft op de omringende kantoren.

De gebieden zijn aangewezen voor transformatie, omdat ze door de hoge leegstand een negatief effect hadden op het marktevenwicht in een specifiek gebied. De huurprijzen van bedrijfsruimtes die dicht bij een gebiedstransformatie liggen kunnen echter gaan stijgen en er zijn meer transacties waarneembaar (Meijgaard,

2020). De vraag is in hoeverre de effecten van de gebiedstransformatie ook merkbaar zijn voor de kantoorbeleggers. De bestaande literatuur gaat niet in op stijging van de huurprijzen en transactievolumes van kantoorruimtes en er is ook geen onderzoek naar externaliteiten die invloed hebben op de lokale kantorenmarkt.

1.3 Doelstelling

Onderhavig onderzoek zal inzicht geven in de effecten van gebiedstransformatie op de omringende kantoren in de directe omgeving van de gebiedstransformatie. Om dit inzichtelijk te maken, zullen de verschillende fasen van de gebiedstransformatie worden onderzocht. Met deze kennis kunnen actoren adequater en onderbouwd op dit soort ontwikkelingen anticiperen. Het onderzoek zal een aanvulling zijn op de locatie theorie en theorie over externaliteiten. In praktisch opzicht dient het onderzoek actoren inzicht te geven in de veranderingen die plaatsvinden in een lokale kantorenmarkt die direct naast een gebiedstransformatie gelegen is.

Als de toekomstige vooruitzichten van de omringende kantoren door de gebiedstransformatie positief zijn, waardoor er een huurstijging mogelijk is, dan zal er eerder geïnvesteerd worden in de omringende kantoorgebouwen. Hierdoor zullen de omringende kantoren ook eerder in het traject kwalitatief verbeterd kunnen worden, waardoor de toegevoegde waarde van een gebiedstransformatie op de omringende kantoren eerder in het gehele gebied zichtbaar wordt. Het onderzoek richt zich met name op gebieden in de Randstad die een relatief hoge leegstand kenden in het afgelopen decennium, maar door gebiedstransformatie ook een groot deel van de leegstand opgelost zagen worden.

1.4 Centrale vraag

Uit de voorgaande paragrafen kan de volgende hoofdvraag worden gedestilleerd:

“Welke effecten heeft een gebiedstransformatie in de Randstad in de verschillende fasen op de omringende kantoren?”

1.5 Deelvragen

De hoofdvraag zal beantwoord worden door de volgende deelvragen te beantwoorden:

- Welke theorie is er beschikbaar met betrekking tot gebiedstransformaties?
- Welke theorie is er beschikbaar over externaliteiten?
- Hoe zagen de casusgebieden eruit voor de gebiedstransformatie?
- Welke effecten zijn er in de huidige staat waarneembaar in de drie casusgebieden?
- Welke effecten zijn er in de nieuwe situatie waarneembaar als de gebiedstransformatie is afgerond?
- In hoeverre sluiten de omringende kantoren na de gebiedstransformatie aan op de wensen van de kantoorgebruikers?
- Wat kan er gedaan worden om de positieve effecten te accentueren en de negatieve effecten te verminderen?

1.6 Onderzoeksopzet

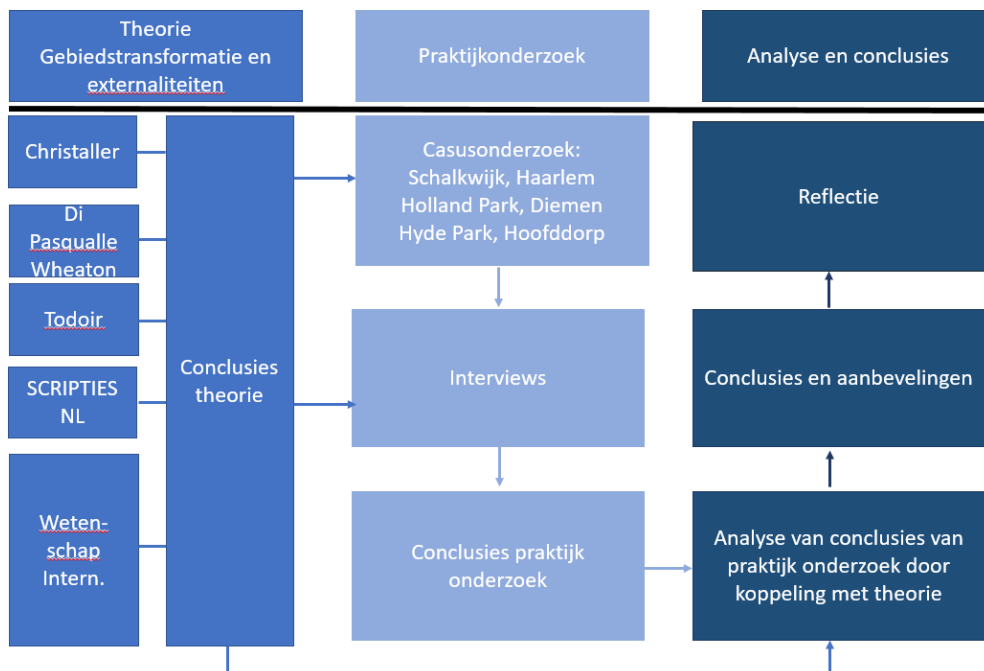
Er zal eerst een beschrijvend onderzoek gedaan worden naar de beschikbare theorie over gebiedstransformaties en externaliteiten. Uit het theoretisch kader moeten blijken welke markteffecten en externaliteiten er op kunnen treden voor de omringende kantoren door de gebiedstransformatie.

De markteffecten en externaliteiten zullen vervolgens middels een kwalitatief casuonderzoek in drie gebieden onderzocht worden. De drie gebieden die onderzocht gaan worden zijn: Holland Park in Diemen, Hyde Park in Hoofddorp en Schalkwijk-Midden in Haarlem. Eerst zal een toelichting gegeven worden van de selectieprocedure. Vervolgens zal afgebakend worden welke kantoren wel- en niet in de directe omgeving van de gebiedstransformatie gelegen zijn. Als de objecten geïdentificeerd zijn, dan kan bekeken worden hoeveel transacties er de afgelopen periode plaatsgevonden hebben. Hierbij zal er gebruik gemaakt worden van de verschillende bronnen, zoals Vastgoeddata, Kadaster, internationale adviseurs (Colliers, Cushman & Wakefield, CBRE). Ook zal geanalyseerd worden welke migratie van gebruikers heeft plaatsgevonden. Er kan bekeken worden of er nog andere voorzieningen/ transformaties gerealiseerd zijn en of er grootschalige

renovaties plaatsgevonden hebben in de kantoorgebouwen. Uit de theorie kunnen eventueel nog andere externaliteiten gedistilleerd worden die gemeten kunnen worden.

Vervolgens zal er een verkennend kwalitatief onderzoek gedaan worden naar externaliteiten die niet uit data waarneembaar zijn. Dit zal gedaan worden door een observatieonderzoek en verschillende respondenten, die in het gebied actief zijn, te interviewen. Uit deze interviews moet blijken welke externaliteiten van de gebiedstransformatie zij zien bij de omliggende kantoren.

De uitkomsten van beide onderzoeken worden geanalyseerd en vervolgens vergeleken met het theorieonderzoek. Op deze wijze wordt bekeken of de bevindingen van het onderzoek ook overeenkomen met de theorie. Met de resultaten van deze analyse zullen de hoofd- en deelvragen beantwoord worden. In Figuur 2 is een schematisch model van de onderzoeksopzet terug te vinden.



Figuur 2: schematisch model onderzoeksopzet

1.7 Relevantie

Maatschappelijke relevantie

Zoals reeds aangegeven wordt er door krapte op de woningmarkt gezocht naar locaties waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Binnenstedelijke locaties zijn interessant, omdat deze locaties aangesloten zijn op de bestaande structuren en voorzieningen. Kantoren zijn vaak binnenstedelijk gesitueerd en daarom is het transformeren van kantoren naar woningen vaak een interessante optie om extra woningen realiseren. In sommige gevallen worden hele kantorenparken in zijn geheel getransformeerd naar woningen. Deze gebiedstransformaties zorgen voor aanzienlijk veel extra woningen. Daarnaast verminderd de kantorenvorraad door de gebiedstransformatie. De grote investeringen die gedaan worden voor dit soort gebiedstransformaties moeten ervoor zorgdragen dat de ruimtes beter benut gaan worden en toekomstbestendig gemaakt worden.

Het onderzoek zal inzichtelijk maken of de kantoren in de directe omgeving ook baat hebben bij een gebiedstransformatie. Hebben de overgebleven kantoren meer bestaansrecht gekregen en zijn deze gebieden hierdoor toekomstbestendig of is het een opmaat voor uitbreiding van het transformatiegebied en slaat leegstand en verloederd onder de omliggende kantoren wederom toe.

Onderzoek naar de

Wetenschappelijke relevantie

Er zijn diverse studies uitgevoerd die raakvlakken hebben met het onderwerp van dit onderzoek. Deze onderzoek richten zich vaak op specifieke aspecten van gebiedstransformaties zonder de volledige reikwijdte van de effecten op omliggende kantoren in kaart te brengen.

Zo is er bijvoorbeeld veel onderzoek gedaan naar de geschiktheid van gebouwen en gebieden voor transformatie en de waarde creatie die hieruit voortvloeit. Deze studies analyseren de haalbaarheid en financiële voordelen van een transformatie, maar besteden minder aandacht aan de effecten die een gebiedstransformatie op de omringende kantoorgebouwen heeft.

Daarnaast is er onderzoek gedaan naar het moment waarop beleggers moeten instappen in gebiedsontwikkelingen en hoe zij meer betrokken kunnen worden bij deze ontwikkelingen. Hoewel dit inzicht geeft in kansen voor beleggers om te profiteren van waardeverstijgingen, ligt de focus meestal op hun rol als ontwikkelaar, en niet op de kansen die beleggers hebben die willen investeren in de bestaande kantoorgebouwen die nabij de gebiedstransformatie gelegen zijn.

Ook is er veel onderzoek gedaan naar de perceptie van gebruikers over de kwaliteit van kantoren en kantoorgebieden, evenals de impact van veranderingen in de openbare ruimte door gebiedstransformaties. Hoewel deze onderzoeken belangrijke inzichten bieden in het begrip kwaliteit van kantoren en kantoorgebieden, blijven de bredere effecten van gebiedstransformatie op omliggende kantoren onderbelicht.

Ten slotte is er kwantitatief onderzoek verricht naar hoe beleggers in Amerikaanse steden profiteren van externe effecten van gebiedstransformaties. Hoewel deze studie relevante raakvlakken heeft, richt zij zich op een andere geografische context en onderzoeksmethode.

Dit onderzoek levert een bijdrage door een aanvulling te zijn op deze bestaande literatuur, door te focussen op de dynamiek van markteffecten en externaliteiten die voortvloeien uit gebiedstransformaties in relatie tot de kantorenmarkt. Hiermee biedt het nieuwe inzichten in de wisselwerking tussen gebiedstransformatie en de bredere vastgoedmarkt.

1.8 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden theoretische verklaringen gezocht voor (gebieds-)transformaties en de effecten die deze transformaties op de directe omgeving hebben. In dit hoofdstuk zal er dieper ingegaan worden op de locatie theorieën zoals: de "bid rent theory", het Vierkwadrantenmodel, daily urban systems en de wijze waarop huurprijzen van kantoorruimtes bepaald worden en er zal duiding gegeven worden aan het begrip externaliteiten. Uit hoofdstuk 2 moet blijken welke markteffecten en externaliteiten waarneembaar zouden moeten zijn bij de kantoren in de directe omgeving. In hoofdstuk 3 wordt de methodologie van de verschillende onderzoeken behandeld. Hoofdstuk 4 geeft de resultaten van de verschillende onderzoeken weer en in dit hoofdstuk zullen ook alle deelvragen beantwoord worden. In hoofdstuk 5 worden alle deelconclusies samengevoegd en wordt er antwoord gegeven op de hoofdvraag van het onderzoek. Ook worden er aanbevelingen gedaan en er vindt een reflectie plaats.

2. Economische aspecten achter transformatie

2.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is het onderwerp en de opzet van het onderzoek uitgewerkt. In dit hoofdstuk zullen de relevante onderzoeksbegrippen van het onderwerp worden gedefinieerd aan de hand van relevante onderzoeken en theorieën.

Dit hoofdstuk beschrijft wat object- en gebiedstransformatie in de vastgoedsector precies inhoudt. Vervolgens geven verschillende economische stromingen een theoretische verklaring wat de aanleiding is om over te gaan op transformatie van kantoren naar woningen. Gezien de locatie afhankelijkheid van mogelijkheden tot gebiedstransformatie zal er middels verschillende locatie theorieën bekeken worden waarom transformatie op een bepaalde locatie kansrijk is. Al deze theorieën vormen tezamen het krachtenveld waarbij dit soort grootschalige aanpassingen economisch, sociaal en ruimtelijk tot stand komen (Tordoir, 2001). Ook geven deze theorieën inzicht in de markt effecten die de gebiedstransformatie veroorzaakt als deze helemaal afgerond is.

Als een transformatie op een bepaalde locatie tot stand komt dan heeft dit ook bepaalde effecten op de omgeving. De verschillende effecten worden omschreven en er wordt bekeken of deze ook betrekking hebben op de desbetreffende locaties uit de case studies. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een analyse van de theorie.

2.2 Wat is transformatie

Transformatie betekent letterlijk een gedaanteverandering of omvorming (Van Dale, 2021). In de vastgoedsector betekent transformatie dat een gebouw omgevormd wordt, zodat deze een andere gebruiksfunctie krijgt (RVO, 2014). Transformatie kan plaatsvinden door de bestaande constructie en contouren van het gebouw een andere gebruiksfunctie te geven of door sloop van de oude gebruiksfunctie en nieuwbouw van een nieuwe gebruiksfunctie. Sloop en nieuwbouw heeft het potentieel voordeel dat er meer volume kan worden toegevoegd ten opzichte van transformatie binnen de huidige constructie.

Bij gebiedstransformatie wordt de gebruiksfunctie van een heel gebied aangepast, zodat deze beter aansluit op de huidige en toekomstige behoeften. Naast de gebouwen worden vaak ook de publieke voorzieningen en de infrastructuur aangepast, zodat de gebouwen beter aansluiten op de nieuwe gebruiksfunctie en de directe omgeving (gebiedsonwikkeling.nu, 2021). Gebiedstransformaties zijn van complexere aard dan objecttransformaties (De Zeeuw, 2009). Dit komt onder andere doordat grondposities vaak versnipperd zijn over verschillende eigenaren en bedrijven die in het gebied gevestigd zijn, elders gehuisvest moeten worden. Door de grootschaligheid van de gebiedstransformaties en lange doorlooptijden zijn er vaak schommelingen in rendementen tussen de verschillende projectdelen, omdat transformaties ook verschillende fasen in een vastgoed cyclus meemaken. Bovendien zijn er veel betrokken partijen met soms tegenstrijdige belangen. Er moeten daarom ruimtelijke en financiële kaders gesteld worden vanuit de overheid, zodat marktpartijen sneller overgaan tot een binnenstedelijke herontwikkeling (Hamerslag, 2018).

2.3 Wat is de aanleiding om over te gaan tot transformatie

Gebiedstransformatie gaat gepaard met aanzienlijke investeringen en komt enkel tot stand als er ook een logische aanleiding is die de investeringen rechtvaardigt (Platform31, 2019). Marktwerking of overheidsingrijpen kunnen hiertoe de aanleiding zijn, bijvoorbeeld wanneer de vraag naar een gebruiksfunctie afneemt of wanneer de leegstand voor verloedering zorgt (gebiedsonwikkeling.nu, 2021). Een belangrijke constatering is dat er vaak sprake is van een mismatch tussen de huidige functie en de marktvraag, waardoor leegstand oploopt of verergerd met negatieve externe effecten tot gevolg. In andere gevallen rechtvaardigen nieuwere functies transformatie, omdat ze tot een verbetering van de waarde leiden (Loenen, 2018) (Mensing, 2014). In dat laatste geval is de waarde in brede zin geconceptualiseerd in bijvoorbeeld financiële waarde of maatschappelijke waarde in termen van leefbaarheid of gebiedskwaliteit. Kortom, er moet een overtuigend argument zijn, waardoor de nieuwe functie tot meerwaarde leidt. Zoals in het vorige hoofdstuk besproken, was er in bepaalde gebieden in Nederland sprake van een aanzienlijke kantorenvoorraad die niet door de markt werd opgelost en daarmee structureel van aard was. De waarde van deze voorraad was aanzienlijk gedaald en er was geen zicht op verbetering door de vraag naar kantoren.

Transformatie kan nieuwe waarde creëren en voorkomt daarmee volledige sloop. De belangrijkste argumenten zijn vaak van economische aard. De kapitaalintensiteit van vastgoed in combinatie met de relatief lange gebruiksmogelijkheden van (delen van) gebouwde objecten maakt volledige sloop kostbaar. Een ander argument kan zijn dat oude gebouwen ook waarde hebben in termen van leefbaarheid en gebiedskwaliteit, waardoor sloop ook voor kapitaalsvernietiging zorgt. In het verlengde geldt dit ook voor gebiedstransformatie, waarbij de bestaande structuren van een gebied behouden blijven en een gebied niet helemaal gesloopt hoeft te worden.

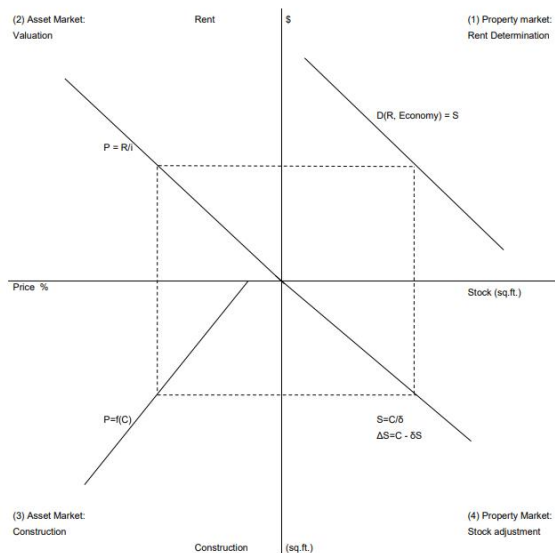
In dit onderzoek wordt transformatie, of de noodzaak daartoe economisch onderzocht. De fase waarin transformatie noodzakelijk of efficiënt wordt, is doorgaans een gevolg van een mismatch tussen vraag en aanbod op een (lokale) vastgoedmarkt, waardoor er geen waarde wordt gecreëerd door een belegger. In de volgende paragraaf zullen verschillende micro- en macro economische stromingen behandeld worden die een verklaring geven van de aanleiding om tot gebiedstransformatie over te gaan. Deze theorieën geven ook handvaten om de markt te beoordelen als de gebiedstransformatie is afgerond.

2.3.1 Economische theorie en het disfunctioneren van markten

Een van de grondleggers van de moderne economie was Adam Smith. Adam Smith heeft het theoretische fundament van de economische wetenschap gelegd door het zogenaamde evenwichtsmodel. Smith stelt dat een markt onder bepaalde condities zelfstandig zonder overheidsregulering in evenwicht komt (Smith, 1776). Dit evenwichtsmechanisme wordt ook wel “de onzichtbare hand” genoemd en zorgt voor een welvaartsoptimum (Atzema, 2012). De vraag- en aanbodcurve geeft een verklaring hoe er door vraag en aanbod en de daarbij behorende prijsbepaling een marktevenwicht ontstaat (Marshall, 2009). In het model bepalen leveranciers door de grootte van productie en de afnemers door de grootte van de vraag wat de prijs van een bepaald product wordt. Als vraag en aanbod niet in evenwicht zijn, dan zorgt een prijscorrectie ervoor dat er een nieuw evenwicht ontstaat. Walras heeft dit evenwichtdenken ook wiskundig onderbouwd en bewezen dat er ook over alle verschillende markten onderling een algemeen evenwicht is (Herings, 2019).

Dit marktevenwicht kan ook in de vastgoedmarkt toegepast worden. Echter typeert de vastgoedmarkt zich door een reeks marktimperfecties die dit herstellende mechanisme van de “onzichtbare hand” sterk beperken. Dit komt onder andere door: de heterogeniteit van het product, niet doorlopende prijsvorming, de relatief lange bouwtijd die aanbodaanpassingen op korte termijn onmogelijk maken en de relatief hoge transactiekosten. Hierdoor heeft vastgoed als eigenschap dat het een lange cyclus heeft, waardoor het zich niet snel kan aanpassen aan de veranderende vraag (van Gool, Jager, Theebe, & Weisz, 2013).

In het Vierkwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale (1996) is het evenwichtsmodel van Smith ook terug te vinden, zie hiervoor ook Figuur 3. Het Vierkwadrantenmodel maakt met name de inertie in het marktevenwicht van vastgoedmarkten inzichtelijk. Op de korte termijn kunnen er veranderingen plaatsvinden op de verhuur- of de beleggingsmarkt. Deze twee markten zijn in de bovenste twee vlakken van het model gesitueerd. Deze markten oefenen vervolgens op de langere termijn invloed uit op de constructie/ontwikkelings- en de voorraadmarkt de onderste twee vlakken in het model. Het Vierkwadrantenmodel combineert op deze wijze de marktevenwichten van verschillende deelmarkten in de vastgoedsector. Als er een exogene schok plaatsvindt, waardoor de vraag daalt en daarmee ook de huurprijs daalt, dan ontstaat er een onevenwichtigheid in het kwadrant van de verhuurmarkt. Door de correctie in het kwadrant van de verhuurmarkt vinden er ook verschuivingen plaats in de beleggersmarkt, want beleggers zullen bij een gelijkblijvende yield en een lagere huur minder voor een kantoorgebouw betalen. De korte termijn effecten op de verhuur- en beleggersmarkt hebben ook invloed op de langere termijn, want als beleggers minder betalen voor kantoorgebouwen, dan zal ook de vraag naar nieuwe kantoorruimte dalen, waardoor er minder kantoren gebouwd worden. Als er minder bijgebouwd wordt, dan heeft dit ook invloed op de voorraad. Deze zal bij minder toevoegingen door de constructiemarkt en gelijkblijvende of stijgende onttrekkingen slinken. Hierdoor ontstaat er uiteindelijk een nieuw marktevenwicht in alle kwadranten. (DiPasquale, 1996).



Figuur 3: Vierkwadrantenmodel DiPasquale

De klassieke theoretische stromingen worden door Keynes bekritiseerd door het non-evenwichtdenken, want hiervoor genoemde evenwichtstheorieën houden onvoldoende rekening met markten waar weinig concurrentie is en met crisissituaties, waarbij markten volledig verstoord worden. Markten kunnen in dit soort gevallen niet corrigeren, waardoor er geen nieuw marktevenwicht ontstaat (Keynes, 1936). Deze onevenwichtigheden kunnen volgens Keynes alleen door overheidsingrijpen opgelost worden. Overheden dienen volgens Keynes tijdens crisissituaties op grote schaal te investeren in plaats van te besparen, zodat de markten weer in evenwicht komen (Keynes, 1936).

Tegenhangers van Keynes geven echter aan dat overheidsingrijpen ook nadelig kan zijn, omdat de overheid niet over de informatie beschikt om op een juiste manier bij sturen om markten weer in evenwicht brengen (von Mises, 1978). Dit heeft ervoor gezorgd dat er neoliberalere stromingen kwamen, zoals die van Friedman. Friedman legt de nadruk op de monetaire geldcreatie en stelt dat schokken in de economie tegengegaan kunnen worden als centrale banken de juiste hoeveelheden geld aan het economisch systeem toevoegen. Volgens Friedman moet geldcreatie door de overheid gecontroleerd worden, zodat er op de juiste momenten geld toegevoegd en onttrokken wordt aan de economie (M. Friedman, 1971). In het verlengde hiervan verdedigt Hayek dat, door geldcreatie van centrale banken, de markten verkeerde signalen opvangen. De lage rentes zorgen ervoor dat marktpartijen gaan denken dat bepaalde investeringsmogelijkheden interessant zijn, terwijl deze enkel interessant zijn omdat de rente laag is. Hierdoor nemen actoren in de markten meer risico en dit zorgt uiteindelijk voor een bubbel en burst scenario (Putozak, 2017).

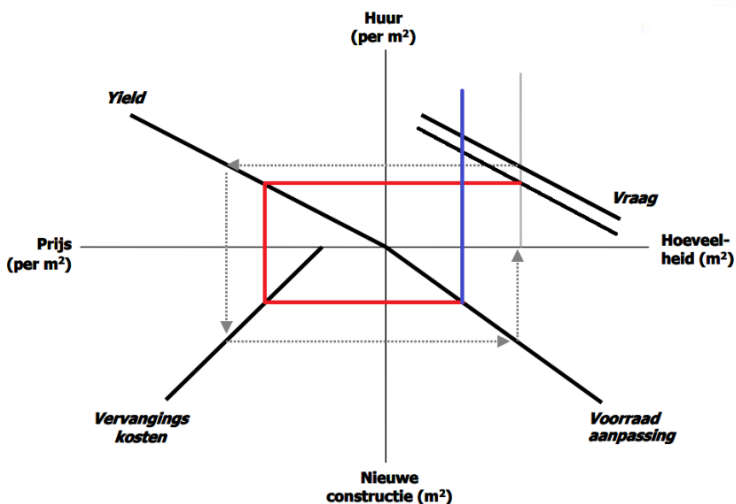
Coase constateert dat er in de economie sprake is van bepaalde regels en gedragingen in de markt, waardoor er handel bedreven kan worden, dit worden ook wel instituties genoemd (Coase, 1937). Hij beredeneert dat het gehele economische systeem inclusief haar instituties in ogenschouw genomen moet worden om tot een marktevenwicht te komen (Coase, Nature of the Firm, 1937). Actoren in de economie hebben te maken met transactiekosten als er een transactie plaatsvindt. Deze transactiekosten zijn een uitvloeisel van de formele instituties en bestaan onder andere uit de selectiekosten, de kosten voor het tot stand brengen van het contract, de organisatiekosten en de juridische kosten (Atzema, 2012). Bij goed functionerende instituties zijn de transactiekosten lager dan bij minder goed functionerende instituties. De overheid kan de instituties verbeteren, zodat de markten beter ondersteund worden en zo min mogelijk transactiekosten hebben en hierdoor sneller in het evenwichtsequilibrium komen (Coase, 1937). In deze benadering vindt er marktwerking plaats en kan de overheid deze marktwerking stroomlijnen met wet- en regelgeving, zodat de marktwerking efficiënter kan plaatsvinden.

2.3.2 Deel analyse aanleiding tot transformatie

De economische stromingen geven vanuit verschillende invalshoeken een verklaring waarom transformatie van kantoren naar woningen het afgelopen decennium heeft plaatsgevonden. Ze sluiten elkaar niet uit, maar vullen elkaar aan (Marquand & van der Post, 2012) De aanleiding laat zich echter niet vangen in enkel marktwerking of bestuurlijke krachten. Sociale en evolutionaire theorieën dienen ook in ogenschouw genomen te worden (Atzema, 2012).

De theorie van Friedman en Hayek legt de aanleiding van de financiële crisis bloot. In het begin van de 21^e eeuw was er ruim monetair beleid en werd er door banken en marktpartijen meer risico genomen. Banken creëerden nieuwe leningsstructuren, waaronder de Mortgage Backed Securities. Marktpartijen leenden tegen een hoge loan to value en door beide partijen was er te weinig oog voor de fundamentele marktwerking in de vastgoedsector. Hierdoor ontstond er een vastgoedbubbel, die door de val van Lehman Brothers barstte. Dit zorgde voor een schokgolf door de gehele economie. Met name de vastgoedsector werd hard getroffen, omdat centrale banken in de crisis conservatiever werden met het verstrekken van leningen. Hierdoor werd de herfinanciering van afgewaardeerde vastgoedportefeuilles bemoeilijkt.

Door een overschot aan aanbod van kantoren door nieuwbouw en een gelijkblijvende vraag ontstond er leegstand die opliep naar 17% in 2013 (Van Leeuwen, 2020). Hier werd het prijsmechanisme van Adam Smith zichtbaar, want het overschot aan leegstands aanbod in combinatie met het wegvallen van de vraag door de economische crisis, zorgde ervoor dat de huurprijzen van kantoren daalden. Het Vierkwadrantenmodel van DiPasquale laat zien wat voor effecten dit op andere markten heeft op de korte en lange termijn. Door de lagere huurprijzen zakten de prijzen op de beleggersmarkt, waardoor er minder werd ontwikkeld. Omdat er meer kantoren aan de markt onttrokken werden door sloop en transformatie, kromp de kantoren voorraad, zie hiervoor ook zie Figuur 4.



Figuur 4: Vierkwadrantenmodel afname vraag

Het Vierkwadrantenmodel sluit aan bij Walras' algemene evenwichtstheorie, waarin niet alleen individuele markten, maar ook de interactie tussen markten naar een evenwicht zoekt. Dit model kan ook worden toegepast op de balans tussen kantoren en woningen. Omdat grond schaars is en slechts een beperkte hoeveelheid aan gebruiksfuncties kan toewijzen, ontstaat er een evenwicht tussen deze functies binnen de bebouwde omgeving. De overcapaciteit van kantoren leidde tot dalende (huur)prijzen, terwijl de schaarste aan woningen juist tot prijsstijgingen leidde. Deze prijsverschillen maakten het aantrekkelijk om kantoren te transformeren naar woningen. Dit proces optimaliseert het ruimtegebruik, wat uiteindelijk leidt tot een welvaarts optimum waar alle betrokkenen van profiteren.

Volgens het non evenwichtdenken van Keynes had de overheid actief moeten reageren tijdens de financiële crisis door anticyclisch te investeren (Keynes, 1936). Ook heeft de overheid niet grootschalig geïnvesteerd om de kantorenmarkt uit de crisis te halen. De overheid heeft echter wel haar inkomstenbron van grondverkoop voor percelen van kantoren stopgezet. Ook heeft de overheid regelgeving aangepast, zodat transformatie beter mogelijk werd. Hierdoor ontstonden er voor marktpartijen meer mogelijkheden om te transformeren,

waardoor dit in een stroomversnelling kwam (Remøy S. , 2016). Door de overheid werd het convenant “aanpak leegstand kantoren” opgezet. Met dit convenant werd de leegstand van kantoren beleidsmatig tegengegaan. Ook werden de regels versoepeld om tijdelijke huisvesting in kantoorruimte te plaatsen. Door de structuurvisies van de provincies werd de nieuwbouw van kantoren tot een minimum beperkt, waardoor er geen nieuwe voorraad bij kwam (Remøy S. , 2016).

Dit sluit ook aan op de theorie van Coase. De wet- en regelgeving sloot niet goed aan op de markt, waardoor de transactiekosten hoog waren. Door de aanpassingen van de instituties werden de transactiekosten voor transformatie lager. De Neo-liberalistische benadering heeft ervoor gezorgd dat er vaker getransformeerd werd omdat de overheidsinstanties meer vrijheden gaven aan de markt en gelijklopend meer ondersteuning gaven aan de markt om dingen mogelijk te maken (Brenner & Theodore, 2005).

2.4 Hoe wordt ruimtelijk bepaald waar een transformatie plaatsvindt

Bij een gebiedstransformatie speelt de locatie een cruciale rol. Met een gebiedstransformatie trachten partijen een optimalisatie of een verdichting van de grond te bewerkstelligen, zodat de verstedelijking positief ondersteund wordt (gebiedsontwikkeling.nu, 2021). Om daadwerkelijk financiële waarde te creëren moet de nieuwe gebruiksfunctie een hogere opbrengst genereren dan de oude functie. Er zijn verschillende modellen om te bepalen waar gebruiksfuncties ontstaan en hoe deze ruimtelijk gepositioneerd worden. Deze modellen geven een verklaring hoe ruimtelijk bepaald wordt waar gebiedstransformatie plaatsvindt.

De “Bid rent theory” van Ricardo verklaart hoe de grondprijzen van landbouw bepaald worden die rondom een stadscentrum gelegen zijn (Alonso, 1960). Verschillende gewassen hebben door arbeid en kapitaalgoederen uiteenlopende winstmarges. De winstmarge van een gewas bepaalt de locatie waar de gewassen verbouwd worden. De gewassen met een hoge winstmarge kunnen op duurdere grond, dicht bij het centrum verbouwd worden en naarmate de winstmarge van een product afneemt, zal het product verder van de stad verbouwd worden. Hierdoor bepaalt het gewas de waarde van de landbouwgrond. Op deze wijze wordt de landbouwgrond in concentrische cirkels verdeeld rondom de stad (Alonso, 1960).

Von Thünen heeft deze theorie aangevuld door transportkosten te koppelen aan een locatie met de “Land Use Theory” (Peet, 1969). Gewassen die tot arbeidsintensieve landbouw behoren vestigen zich op de landbouwgrond het dichtst bij de stad om de transportkosten van arbeid van en naar de stad zo goedkoop mogelijk te houden. Arbeidsintensieve landbouw die ver verwijderd is van de stad loont niet, omdat de component transportkosten van arbeid niet gedekt kan worden met de opbrengsten van het gewas. Landbouw met hoge transportkosten is daardoor bereid om een hogere prijs voor de locatie te betalen om de transportkosten te drukken. Landbouw met lage transportkosten is niet bereid hiervoor te betalen en zal zich daarom verder van de stad vestigen voor een lagere prijs (Peet, 1969).

Marshall heeft aangetoond dat clustering van bedrijven die gespecialiseerd zijn in een bepaalde sector, ook een gezamenlijk voordeel genieten. Weber heeft het model van Ricardo en Von Thünen toegepast voor de industriële sector (Atzema, 2012, pp. 35-41). De locatiefactoren van de industrie worden bepaald door de transportkosten van aanvoer van grondstoffen en halffabricaten en de afvoer van eindproducten. Dit zijn tegenpolen van elkaar. Deze krachten bepalen de locatie waar een fabriek zich vestigt. Weber ziet grondstoffen en transport knooppunten zoals havens als locatievoordelen (Atzema, 2012). Ricardo, Von Thünen en Weber geven hiermee een verklaring hoe een product bepaalt wat de grondprijs is. Dit verklaart ook hoe steden opgebouwd zijn. Partijen met een hoge omzet zijn gevestigd in het centrum en partijen met minder omzet zijn verder van het centrum verwijderd (Alonso, 1960). De partij met de meeste omzet verdrijft ook de partij die minder omzet genereert, omdat de partij met de meeste omzet meer huur kan betalen (Alonso, 1960). Dit verklaart ook de ordening van winkels met hoge omzet in het centrum, met daaromheen kantoren en vervolgens woningen. Verschillende gebruiksfuncties concurreren ook met elkaar om ruimte in steden (Alonso, 1960). Von Thünen en Alonso tonen ook aan dat de waarde van commerciële kantoren toeneemt, als deze dichterbij de buurt van het centrum liggen (Atzema, 2012, p. 34).

Deze hiërarchie heeft vervolgens ook zijn uitwerking op de kleinere steden die rondom een grote stad gelegen zijn. De centrale plaatsen theorie van Christaller gaat uit van een grote centrale stad met een centrum waar alle voorzieningen aanwezig zijn inclusief specialistische voorzieningen die een groot verzorgingsgebied nodig hebben. Daaromheen zijn er middelgrote steden met minder specialistische voorzieningen gelegen die een kleiner verzorgingsgebied hebben. Naarmate de steden en dorpen kleiner worden, worden de voorzieningen

alledaagser. Op deze wijze rangschikken dorpen en steden zich als clusters van bewoners en voorzieningen van groot naar klein rondom de grote stad (Beguin, 1992). De vestiging van voorzieningen is afhankelijk van het verzorgingsgebied. Een product of service zal zich enkel ergens vestigen als de afname voldoende is. Men is bereid meer tijd te besteden voor reizen naar een specialistische voorziening, waardoor het verzorgingsgebied van dit soort voorzieningen ook groter is. Dit verklaart ook dat winkelcentra in grotere steden meer bezoekers aantrekken dan winkelcentra in kleinere steden. De demografische component is daarom van belang om te kunnen bepalen of services levensvatbaar zijn in een gebied. De theorie van Christaller is met name interessant voor voorzieningen en verzorgingsgebieden (Beguin, 1992). Lössch kwam tot dezelfde schaal niveaus als Christaller, echter zag hij ook bepaalde specialisaties in kleinere gebieden rondom de grote centrale stad. Ook heeft hij aangetoond dat er verschillende niveaus van welvarendheid waarneembaar zijn.

De centrale plaatsen theorie is niet sterk op het moment dat er uitgegaan wordt van twee regio's, want als er in een van de twee regio's een voordeel te behalen is qua transportkosten dan zal de andere regio hier een nadeel van ondervinden. De bedrijven die gevestigd zijn in de regio waar geen voordeel is, zullen verhuizen naar de regio met het voordeel, waardoor er uiteindelijk één metropool stad ontstaat (Krugman, 1990). Steden zijn tegenwoordig opgebouwd uit meerdere sub centra, hierdoor zijn ze meer poly centrisch van aard zijn. Het hoofdcentrum blijft echter het belangrijkste. (Anas, Arnott, & Small, 1997). De sub centra zijn soms gesitueerd aan belangrijke infrastructuur wegen. Hierdoor ontstaat er een corridor van sub centra. De meeste werkgelegenheid is gelegen buiten het hoofdcentrum. (Anas, Arnott, & Small, 1997). Monocentrische steden worden uiteindelijk polycentrisch, omdat de gebruiksfunctie van woningen zich ook decentraal vestigt ten opzichte van het centrum. Hierdoor ontstaan er weer clusters met voorzieningen die zich uiteindelijk tot sub centra ontwikkelen (Anas, Arnott, & Small, 1997). De steden zorgen ervoor dat er kennis specifieke agglomeraties ontstaan die interstedelijk met elkaar verbonden zijn (Tordoir, 2014) Beleid dient erop toe te zien dat lokale en interstedelijke netwerken versterkt worden. Als gemeenten en andere overheidslagen lokale en interstedelijke netwerken versterken, ontstaat er een hoger welvaartsniveau (Tordoir, Ruimtelijke structuur voor concurrentiekracht en welvaart, 2014).

Hotelling kijkt niet alleen naar de kosten maar ook naar de inkomsten van een onderneming. Bedrijven kijken voor de locatiekeuze naar waar zij de meeste inkomsten kunnen genereren en letten daarbij goed op waar de concurrenten zitten. De positionering ten opzichte van de concurrentie zorgt er uiteindelijk voor dat bedrijven ervoor kiezen om bij elkaar in de buurt te gaan zitten (Hotelling, 1929). Door deze samenballing van clusters met concurrerende bedrijven ontstaat er een ordening in een stad. Hierdoor ontstaan er agglomeraties met een bepaalde specialisatie (Marshall, 2009). Specialisatie gaat vervolgens gepaard met integratie van bedrijfsactiviteiten om de transactiekosten te verlagen. (Coase, 1937) Door het internaliseren van bedrijfsactiviteiten kunnen transactiekosten bespaard worden (Williamson, 1979).

Hierdoor ontstaan er grotere organisaties en belangenverenigingen. In de evolutionaire benadering wordt de samenballing van bedrijven tegengesproken. Nieuwkomers vestigen zich, daar waar zij niet veel concurrentie ondervinden van de gevestigde partijen. Nieuwkomers vestigen zich daarom niet bedrijvenclusters (Atzema, 2012). De locatiekeuze van bedrijven is lokaal ook afhankelijk van de zachte kenmerken. Hierbij wordt er naast de hiervoor genoemde harde geografische data gekeken naar zaken zoals representativiteit, herkenbare architectuur, maar ook de technische specificaties van een gebouw en de directe omgeving met haar voorzieningen (Jansen, 2009).

2.4.1 Deelanalyse locatie van transformatie

Om te bepalen waar transformaties ruimtelijk plaatsvinden, moet worden gekeken naar welke gebruiksfunctie de hoogste opbrengst oplevert. Door de financiële crisis in 2008 steeg de leegstand op de kantorenmarkt, waardoor uiteindelijk ook de waarde van kantoren in veel gebieden daalde. Tegelijkertijd trok de waarde van woningen, in verhouding tot de kantoren, na de crisis juist weer aan. Dit maakte transformatie van kantoor naar woningen financieel interessant (Loenen, 2018), mits de gebouwen en locaties voldeden aan de eisen om tot transformatie over te gaan (Linssen, 2015) (Leeuwen, 2006). De transformaties vonden in eerste instantie plaats in de Randstad en de grotere steden van Nederland, waar de vraag naar woningen groot was en de prijzen hoog lagen (Van Leeuwen, 2020). Hierdoor verdrong de woonfunctie de kantoorfunctie uit de steden. De verschuiving was de afgelopen jaren waarneembaar in de grotere Nederlandse steden. Door de toenemende woningnood is de business case voor het transformeren van kantoren naar woningen tegenwoordig ook interessant buiten de Randstad.

Bedrijven gaan bij elkaar in de buurt zitten en vormen clusters om zo te kunnen profiteren van elkaars nabijheid. Echter, door de toegenomen leegstand verloren deze clusters hun voordelen. Dit werkte zelfs averechts, want door de verloederende leegstaande gebouwen, kwamen kantoorparken in verval, waardoor bestaande huurders vertrokken en er geen nieuwe huurders naar het gebied kwamen. Voor de levensvatbaarheid van voorzieningen is een bepaald verzorgingsgebied nodig en kantorenlocaties zijn levensvatbaar als ze een verzorgingsgebied hebben met werkgelegenheid en een demografie die qua opleiding en kennis aansluit op de werkgelegenheid die aanwezig is.

Naarmate de schaal van de steden kleiner wordt, is er minder werkgelegenheid en dus ook minder kantoorruimte benodigd. Binnen een agglomeratie zijn er meerdere centra aan te wijzen. In de agglomeratie Amsterdam is er dan ook sprake van een poly centrische opbouw met de binnenstad en de Zuidas als de twee centrale locaties van de agglomeratie. Daaromheen liggen verschillende kleinere kantorenlocaties, zoals Zuidoost, Sloterdijk, Diemen, Schiphol, Hoofddorp en Amstelveen. Deze locaties zijn met elkaar verbonden en hebben bestaansrecht als de centrale locaties goed functioneren, met een goede bezetting en prijsconcurrentie. In dat geval gaan partijen de kantoorparken in de omliggende gebieden ook als alternatief zien. Het daily urban system verklaard hoe al deze kantoorgebieden binnen een agglomeratie opereren en in verhouding staan tot andere kantoorgebieden en andere voorzieningen. Binnen de agglomeratie dient alles op elkaar afgestemd te zijn, zodat de gehele agglomeratie optimaal rendeert. Ook dienen de agglomeraties goed met elkaar in verbinding te staan en hier moet ook ruimtelijk invulling aan gegeven worden. In de komende hoofdstukken moet inzichtelijk worden of de hiervoor genoemde optimalisaties ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden met de gebiedstransformatie.

2.5 Wat zijn de effecten van transformatie op de directe omgeving

Nu duidelijk is geworden wat de aanleiding is voor een gebiedstransformatie en er een verklaring is waar gebiedstransformatie ruimtelijk plaatsvindt, kan er dieper ingegaan worden op de effecten van gebiedstransformatie op de omringende kantoorgebouwen.

Goederen kunnen onderverdeeld worden in twee soorten: individuele goederen die door een individu worden gebruikt en collectieve goederen, die door meerdere individuen gebruikt worden. Bij individuele goederen zijn twee individuen onderdeel van de transactie, terwijl bij collectieve goederen de individuen geen onderdeel zijn van de transactie en enkel de effecten hiervan ervaart. Collectieve goederen zijn daarom lastig te taxeren, omdat de verschillende individuen het collectieve goed verschillend waarderen (Samuelson, 1954). Er is in dit geval sprake van een externaliteit.

In de voorgaande paragrafen zijn de vraag en aanbodcurves van Marshall besproken. In deze modellen wordt het marktevenwicht bepaald op het punt waar vraag en aanbod elkaar kruisen. Op deze wijze worden de private kosten bepaald. Externaliteiten worden niet weerspiegeld in de vraag- en aanbodcurves, waardoor ze buiten beschouwing blijven. Omdat externaliteiten niet in de curves meegenomen worden, kunnen deze worden gezien als markt falen (Pigou, 1924).

Positieve en negatieve externaliteiten resulteren respectievelijk tot collectieve baten of kosten. Een aanpassing door een gebiedstransformatie heeft invloed op collectieve goederen en daarmee op de waarde van omringende objecten. De collectieve kosten of baten die hieruit voortvloeien, kunnen niet verrekend worden met de eigenaren van de omringende objecten, want zij zijn geen onderdeel van de transactie. Bij gebiedstransformatie is dan ook sprake van externaliteiten (Tordoir, 2014).

Om collectieve goederen te kwantificeren kunnen de maatschappelijke kosten en baten geïnternaliseerd worden (Samuelson, 1954). Een manier om deze maatschappelijke kosten te internaliseren is door deze middel een belasting aan een afnemer door te belasten (Pigou, 1924). Op deze wijze is er dus geen sprake meer van een externaliteit en betaald de veroorzaker voor de overlast. Coase is tegenstander van deze belasting en oppert dat de maatschappelijke kosten wederzijds onderhandelbaar moeten zijn. Hij suggereert dat in geval van een conflict, dat partijen met elkaar moeten onderhandelen voor een oplossing, zodat één van deze partijen haar businessmodel kan aanpassen (Coase, 1960), op deze wijze worden individuen binnen de collectieve goederen onderdeel van de transactie.

Externaliteiten kunnen niet alleen onderverdeeld worden in positieve en negatieve externaliteiten, maar ook in productie, consumptie en netwerk externaliteiten. Productie externaliteiten ontstaan door het productieproces, terwijl consumptie externaliteiten worden veroorzaakt door het gebruik van goederen of diensten. Netwerk externaliteiten hebben specifiek betrekking op platforms en verbindingen, voornamelijk binnen de digitale omgeving en hebben minder fysieke aanwezigheid.

Er is uitgebreid onderzoek verricht over wanneer externaliteiten daadwerkelijke effect hebben op de omgeving en wanneer er sprake is van een afstandsverval. Dit is het geval wanneer de invloed van een externaliteit afneemt, naarmate de afstand tot de externaliteit groter wordt (Rutgers, 2020) (Thijs, 2012). De verschillende externaliteiten hebben ieder haar eigen afstandsverval (Van Meeteren, Derudder, & Witlox, 2013). Sommige externaliteiten kunnen als structureel bestempeld worden, maar het is ook mogelijk dat externaliteiten tijdsgebonden zijn. Ze kunnen ontstaan en ook weer verdwijnen (Van Meeteren, Derudder, & Witlox, 2013). Ze geven beleggers daarom ook een kans om in te stappen op het moment dat de externaliteiten nog niet zichtbaar zijn, maar op een later moment wel tot uitdrukking komen (Elsas, 2019) (Hogeboom, 2022) (Boon M., 2021).

Uit verschillende studies zijn drie soorten externaliteiten te onderscheiden: agglomeratie externaliteiten, transport (congestie) externaliteiten en voorziening externaliteiten (Anas, Arnott, & Small, 1997). Deze categorieën worden in de volgende paragrafen verder toegelicht.

Agglomeratie externaliteiten

In paragraaf 2.2 is er al gesproken over agglomeratie effecten. Het clusteren van bedrijven op een locatie wordt ook wel agglomereren genoemd (Marshall, 2009). Deze macro economische effecten beïnvloeden zowel de gehele agglomeratie, als de directe omgeving. De welvarende regio's zorgen ook voor groei en verbetering van de aangrenzende gebieden (Fujita, 2004). Bovendien vinden er meer technologische ontwikkelingen plaats. Dit soort externaliteiten worden ook wel kennisoverdracht of "kennis spill-overs" genoemd. De theorieën van Marshall-Arrow-Romer stellen dat clustering leidt tot schaalvoordeel waardoor er kennis spill-overs ontstaan (Combes, 2000). De externaliteiten van de theorie van Porter benadrukken dat er meer competitie ontstaat, omdat er bedrijven zijn die door clustering hetzelfde aanbieden. Door deze competitie worden de partijen scherp gehouden en dwingen zij zichzelf tot het uiterste om te innoveren en de concurrentie voor te zijn (Porter, 2014).

Jacobs stelt dat concurrentie bedrijven beter maakt. Echter heeft dit enkel bij steden die een gediversifieerd aanbod van bedrijven hebben een positief effect. Op deze wijze kunnen innovaties in de ene sector ook geïmplementeerd worden in de sectoren in hetzelfde gebied (Glaeser, Kallal, Scheinkman, & Sheifler, 1991). Vergelijking van deze externaliteiten laat zien dat specialisatie een negatief effect heeft, terwijl concurrentie en diversificatie van bedrijven de groei van arbeidsplaatsen en steden bevordert (Glaeser, Kallal, Scheinkman, & Sheifler, 1991). Bij gebrek aan concurrentie in een gebied ontstaan grote ondernemingen die de spill-over externaliteiten kunnen internaliseren. Als de kennis via werknemers gedeeld wordt tussen bedrijven, dan worden werknemers steeds beter opgeleid bij ieder bedrijf. Hierdoor ontstaat er een hoog opleidingsniveau in een gebied. Agglomeratie effecten zijn daarom vaak ook zichtbaar in de huur- en verkoopprijzen van kantoorruimtes (Koster, Van Ommeren, & Rietveld, 2014). Beleggers gebruiken een verdisconteringsvoet die gemiddeld 40 basispunten lager is voor beleggingen die in een agglomeratie gelegen zijn. De reden hiervoor is omdat beleggers dit soort beleggingen minder risicovol vinden (Van der Vlist & Franke, 2021). Dit komt met name door de aanwezigheid van meer arbeidskrachten (Glaeser, Kallal, Scheinkman, & Sheifler, 1991).

Transport externaliteiten

De transport externaliteiten kunnen worden opgedeeld in Corridor- en congestie externaliteiten. Corridors verbinden agglomeraties, waardoor deze agglomeraties elkaar versterken. De corridor zal ook verdichten door de versterking van twee agglomeraties. Hierdoor ontstaan er verschillende nederzettingen langs deze corridor (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap Departement Ruimte Vlaanderen, 2013). In een verbonden economie is het essentieel dat agglomeraties via verschillende netwerken, waaronder ook technologische netwerken, verbonden is met andere agglomeraties (Van Meeteren, Derudder, & Witlox, 2013). Op deze manier krijgt een agglomeratie een bepaalde concurrentiekracht, waar de hele agglomeratie van profiteert.

Echter, de verdichting van steden kan ook negatieve gevolgen hebben, zodat het reizen binnen agglomeraties bemoeilijkt wordt. Dit belemmert de mobiliteit tussen sub centra en het stedelijk centrum van de agglomeratie en dit kan ook negatieve milieueffecten geven, door de toename van het verkeer (Emmerink, Nijkamp, &

Rietveld, 1994). Openbaar vervoer kan zowel een positieve invloed hebben vanwege bereikbaarheid, maar ook negatieve effecten hebben vanwege geluidsoverlast (Boon, van Wee, & Geurs, 2003). Verdichting kan ook druk veroorzaken op andere infrastructuur, zoals elektriciteits- en datanetwerken, die door verdichting niet genoeg capaciteit hebben.

Verbetering van de infrastructuur, zoals wegen, (fiets)paden en openbaar vervoer kan de bereikbaarheid van gebieden vergroten en een positief effect hebben op de waarde van gebouwen en gebieden (Geurs & van Wee, 2004) (Thijssen, 2019). Aan de andere kant kunnen infrastructurele werken, zoals wegen of spoorlijnen een fysieke barrière vormen. Deze barrières hebben dan een dempende werking op de effecten tussen verschillende gebieden (Boon, van Wee, & Geurs, 2003). De infrastructurele verbeteringen en het minimaliseren van barrières zijn tegenpolen, maar beide cruciaal om gebiedstransformaties te laten slagen.

Voorzieningen en mixed-use omgeving

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de aanwezigheid van voorzieningen tot externaliteiten op de omringende bebouwing leidt. In deze onderzoeken worden verschillende voorzieningen benoemd die van invloed kunnen zijn op de waarde van de omringende gebouwen. Voorbeelden hiervan zijn winkels, horeca, groenvoorziening, water, openbaar vervoer, parkeervoorzieningen en locaties waar activiteiten plaatsvinden (Thijssen, 2019) (Koenjbiharie, 2018) (Kleve, 2019) (van Leers, 2011). Winkels en horeca zorgen voor een positief effect op de omringende kantoren (Planbureau voor de Leefomgeving, 2009). Evolutionair passen gebiedstransformaties ook goed bij de trend van mixed-use gebieden. Door een deel van een kantorenpark te transformeren wordt er invulling gegeven aan een mix van functies, waardoor de aanwezige voorzieningen beter benut worden. Deze clustering van functies kan op zichzelf staan en kan vervolgens getypeerd worden als sub centrum. Op deze wijze dragen gebiedstransformaties bij aan het nieuwe ideaal hoe steden opgebouwd dienen te worden.

Een groene omgeving is een belangrijke voorziening voor de leefomgeving en kan ook bijdragen als absorptie van weersinvloeden zoals zon en regen (Goossens, 2009). Door de gebiedstransformatie kunnen gebieden een ander imago krijgen. Door marketing kunnen gemeentes en regio's nieuwe bewoners aantrekken en een plaats aantrekkelijker maken. Dit kan uiteindelijk leiden tot meer toeristen, maar ook zakelijke bezoekers. Daarnaast kunnen ondernemers hierdoor besluiten om in een gebied te blijven of zelfs uit te breiden.

2.5.1 Deelanalyse externaliteiten door transformatie

Gebiedstransformaties hebben aanzienlijke effecten op de directe omgeving (Koenjbiharie, 2018). Dit leidt tot collectieve baten en lasten, die niet altijd direct verrekend worden met de actoren in de omgeving, dit worden ook wel externaliteiten genoemd. Dit markt falen kan resulteren in veranderingen van de huur- en verkoopprijzen van kantoren in getransformeerde gebieden. Het merkbare effect op de omringende kantoren is afhankelijk van de afstand van de bron van het effect, er zit aan externaliteiten dus ook een bepaald afstandsverval. Daarnaast zijn bepaalde effecten ook tijdsgebonden. Dit is bijvoorbeeld het geval in de bouwfase. Deze zal in de beginfase toenemen en in de eindfase ook weer afnemen en uiteindelijk weer helemaal verdwijnen.

Agglomeratie-externaliteiten spelen een cruciale rol in de verklaring waar bedrijvigheid zich clustert. Bedrijven profiteren van de nabijheid van overige bedrijven, waardoor er kennisoverdracht en concurrentie ontstaat. Dit leidt tot innovatie en economische groei. Deze agglomeratie effecten vergroten niet alleen de aantrekkelijkheid van een gebied voor ondernemers en investeerders, maar dragen ook bij aan een hoger opleidingsniveau. Deze externaliteiten zijn door de leegstand weggefallen, maar kunnen door de gebiedstransformatie weer versterkt worden, waardoor het gebied meer bedrijven aantrekt.

Ook transport externaliteiten, zoals verbeterde verbindingen tussen agglomeraties, versterken de economische potentie van de transformatiegebieden, terwijl negatieve effecten zoals congestie, barrières en milieubelasting aangepakt moeten worden om de voordelen van de gebiedstransformatie te maximaliseren.

De voorzieningen zijn ook externaliteiten die een positieve of negatieve impact kunnen hebben op de omringende kantoren. De aanwezigheid van winkels en horeca draagt positief bij de waarde van kantoren. Groenvoorziening maakt een buurt levendig. Gebiedstransformaties zorgen dat gebieden meer een mixed-use omgeving worden, waarbij de functies wonen, werken, en recreëren gecombineerd worden. Dit leidt tot efficiënter gebruik van voorzieningen en versterkt de aantrekkelijkheid van het gebied als sub centrum. Deze

multifunctionele benadering past bij het moderne ideaal van stedelijke ontwikkeling en draagt bij aan een levendige en veerkrachtige stad. Gebiedstransformaties hebben daarmee niet alleen een economisch, maar ook een sociaal en ecologisch belang, wat essentieel is voor de toekomst van stedelijke gebieden.

2.6 Analyse theorie

De verschillende economische theorieën verklaren vanuit verschillende perspectieven waarom de transformatie van kantoren naar woningen het afgelopen decennium heeft plaatsgevonden, waarbij zowel marktwerking als bestuurlijke en sociale invloeden een rol spelen. De financiële crisis, veroorzaakt door risicovol bankbeleid en een vastgoedbubbel, leidde tot dalende huurprijzen en een stijging van leegstand in de kantorenmarkt. Het Vierkwadrantenmodel toont aan hoe de vraaguitval en dalende prijzen de ontwikkeling van nieuwe kantoren verminderden, terwijl de schaarste aan woningen tot prijsstijgingen leidde, waardoor transformaties aantrekkelijk werden. De overheid speelde een faciliterende rol door regelgeving te versoepelen, nieuwbouw te beperken en transformatie te stimuleren, wat de transactiekosten verlaagde en transformaties versnelde. Deze ontwikkelingen optimaliseerden het ruimtegebruik en zorgden voor een nieuw evenwicht in de vastgoedmarkt.

Transformaties van kantoren naar woningen vinden vooral plaats waar de woonfunctie financieel aantrekkelijker is dan de kantoorfunctie. Vooral na de financiële crisis van 2008, toen de leegstand in kantoren steeg en de waarde van woningen herstelde, deed deze situatie zich aan. Aanvankelijk concentreerden deze transformaties zich in de Randstad en grote steden, maar door de toenemende woningnood zijn ze nu ook buiten deze gebieden interessant.

Door de toegenomen leegstand verloren clusters van kantoren hun voordelen, wat leidde tot verval en vertrek van huurders. In agglomeraties zoals Amsterdam is een polycentrische structuur zichtbaar, waarbij centrale locaties zoals de binnenstad en de Zuidas bepalend zijn voor de levensvatbaarheid van omliggende kantoorlocaties. Het functioneren en de onderlinge verbindingen van deze locaties zijn cruciaal voor een optimaal renderende agglomeratie, wat bij gebiedstransformaties ruimtelijke aandacht vereist om deze voordelen te behouden of versterken.

De locatie theorieën bieden ook inzicht in de impact die gebiedstransformaties in de nabije toekomst op de omringende kantorenmarkt kan hebben. Om compleet inzicht te krijgen in de impact, dient in dit onderzoek de situatie voor de gebiedstransformatie en de huidige situatie geschetst te worden. De theorieën over de aanleiding en locaties kunnen vervolgens gebruikt worden voor de conclusies en aanbevelingen die gaan over de lokale kantorenmarkt.

Goederen kunnen verdeeld worden in individuele en collectieve goederen. Op de individuele goederen is een partij onderdeel van de transactie en bij collectieve goederen is dat niet het geval. Bij gebiedstransformatie is sprake van veel collectieve goederen die invloed hebben op de directe omgeving. Deze collectieve baten en lasten worden ook wel externaliteiten genoemd. Deze externaliteiten, die een afstandsverval en vaak een tijdsgebonden effect hebben, beïnvloeden de huur- en verkoopprijzen van omringende kantoren. Daarnaast zijn er productie-, consumptie- en netwerk externaliteiten te onderscheiden. De bouw van de woonblokken zou als productie externaliteit beschouwd kunnen worden. Als de onderzochte gebieden straks uitontwikkeld zijn, dan zullen er nieuwe consumptie externaliteiten komen door de gebruikers die de voorzieningen gaan gebruiken.

Agglomeratie-externaliteiten zoals nabijheid, kennisoverdracht en concurrentie stimuleren innovatie en economische groei. Het agglomereren van gebieden zorgt ervoor dat voorzieningen bestaansrecht hebben. Dit vergroot de aantrekkelijkheid van een gebied. In gebieden kunnen kennis spill overs ontstaan. Door transformatie kunnen deze spill over externaliteiten verbeteren of verslechteren. Het onderzoek moet uitsluiten of de kennis spill overs in de te onderzoeken gebieden verbeteren of verslechteren door de gebiedstransformatie.

Transport externaliteiten versterken de verbindingen tussen agglomeraties, maar kunnen ook voor negatieve effecten zorgen zoals congestie en milieubelasting. Voor de onderzochte gebieden geldt dat door de leegstaande kantoren ook het openbaar vervoer minder intensief gebruikt wordt. Hierdoor ontstaat het risico dat de frequentie aangepast wordt of er bushaltes of stations opgeheven worden. Een gebiedstransformatie kan voor een kentering zorgen, waardoor openbaar vervoer verbindingen weer intensiever gebruikt gaan

worden. Het kan echter ook voorkomen dat de transformatie een negatieve invloed heeft. In dat geval zal er congestie ontstaan op de aanrijdroutes en het openbaar vervoer.

Ook voorzieningen zoals winkels, horeca, en openbaar vervoer beïnvloeden de waarde van kantoren. Over het algemeen ontstaan er positieve effecten als er meer en goede voorzieningen zijn, omdat leefbaarheid hierdoor verbeterd. Het huidige monofunctionele karakter van de kantorenparken zorgt ervoor dat er geen winkels en horeca is, omdat enkel de functie kantoor niet voor genoeg omzet zorgt. Gebiedstransformaties kunnen zorgen voor een mixed-use omgeving, wat leidt tot efficiënter gebruik van voorzieningen en de vorming van levendige sub centra.

3. Methodologie

Op basis van het literatuuronderzoek zijn verschillende externaliteiten geïdentificeerd die als gevolg van gebiedstransformaties ontstaan. Deze externaliteiten kunnen zowel positief als negatief van aard zijn. De cumulatieve impact van deze externaliteiten kunnen dus zowel een positieve of negatieve invloed hebben op het rendement van kantoorgebieden of kantoorgebouwen. De externaliteiten zijn de centrale onderzoekselementen die in onderhavige rapportage getoetst worden. Macro-economische externaliteiten zullen hierbij buiten beschouwing gelaten, aangezien deze van toepassing zijn voor de gehele Nederlandse kantorenmarkt. Deze macro externaliteiten kunnen wel context bieden aan de waarnemingen in een specifiek gebied. Dit onderzoek richt zich voornamelijk op externaliteiten op mesoniveau (buurt- en wijkniveau) en microniveau (gebouw niveau), waarbij externaliteiten op microniveau mogelijk alleen van toepassing zijn op individuele kantoorgebouwen, waardoor ze minder relevant zijn voor het onderzoek.

3.1 Soort onderzoek en onderzoeksmethode

Er is eerst onderzocht of er voldoende data over verhuur- en verkoop transacties beschikbaar was in de onderzochte gebieden. Hier was geen goede dataset van beschikbaar, waardoor kwantitatief onderzoek niet mogelijk was. De hoofd- en deelvragen kunnen wel goed worden beantwoord door kwalitatief onderzoek. De exploratieve aard van de onderzoeksvragen rechtvaardigt de keuze voor een casestudie in combinatie met interviews. De casestudies zullen een gedetailleerd beeld geven van de te onderzoeken transformatiegebieden. Het observatieonderzoek biedt daarbij inzicht in de huidige situatie van deze transformatiegebieden. Deze informatie zal dienen als achtergrondinformatie voor de interviews, die na de casestudies worden afgenomen. Gezamenlijk vormen deze twee onderzoeksvormen de basis voor de beantwoording van de centrale vraag en deelvragen.

3.2 Casestudie

Een gebiedstransformatie zorgt voor een complexe dynamiek in een lokale vastgoedmarkt. Er spelen verschillende belangen en machtsverhoudingen bij de voorbereiding en uitvoering. Het uiteindelijk gerealiseerde project veroorzaakt bovendien een verschuiving in de verhoudingen binnen een gebied. Het is belangrijk dit goed te definiëren alvorens er verdere analyse plaatsvindt. Daarnaast is het belangrijk om de juiste context te schetsen voor het onderzoek naar de externaliteiten van de omringende kantoren van gebiedstransformaties. Om deze redenen is er gekozen voor een casestudie. Casestudies worden vaak gebruikt in sociaal-ruimtelijk onderzoek, omdat de complexiteit goed omschreven kan worden én bij een casestudie is er voldoende ruimte om context te geven aan de sociaal-ruimtelijke aanpassing (Swyngedouw, 1997).

De gebiedstransformaties zijn bekende sociaal-ruimtelijke veranderingen, die geen verdere duiding hoeven te krijgen. De casestudies zijn dus niet verkennend of beschrijvend qua aard (Yin, 1983). Het onderzoek naar de gebieden beoogt, inzicht te verschaffen in de effecten die een gebiedstransformatie heeft op de omringende kantoren. De casestudies in dit onderzoek hebben een uitleggende functie, want er wordt gekeken naar causale verbanden tussen de te onderzoeken gebieden (Yin, 1983). Ook kunnen de casestudies een bepaalde representativiteit hebben voor andere gebieden, waardoor ze getypeerd kunnen worden als critical case studie (Yin, 1983). Voor dit onderzoek is gekozen voor gebieden die ook een bepaalde representativiteit vertegenwoordigen, zodat ze als critical case studie getypeerd kunnen worden.

Uit het theoretisch kader komt naar voren dat factoren als locatie, geschiedenis, demografie, kantoren en de nieuw te ontwikkelen/ ontwikkelde woningen van belang zijn om te onderzoeken. De casestudie is daarom opgedeeld in deze verschillende secties om de lezer inzicht te geven in de historische context, de gebiedsbeschrijving demografische gegevens, de gebiedstransformatie en de transformatie van kantoorgebouwen tot wooneenheden.

De casestudie zal worden uitgevoerd door middel van deskresearch en een observatieonderzoek inclusief een fysiek bezoek aan de locaties. Deze observaties moeten inzicht bieden in de huidige staat van het gebied, de ontwikkelingen en de zichtbare externaliteiten. Op deze wijze wordt er een gedetailleerd beeld geschetst van zowel de stad en de omgeving, alsook de staat en ontwikkeling van het gebied. Er wordt een beeld gevormd van de externaliteiten die reeds zichtbaar zijn en de externaliteiten die op korte en lange termijn gerealiseerd

kunnen gaan worden. Deze informatie draagt bij aan het begrijpen van de invloed op de omringende kantoorgebouwen.

3.2.1 Datakenmerken casestudie

Voor de cases zijn allereerst de gebieden in kaart gebracht waar, op basis van een functiewijziging, een gebiedstransformatie gaat plaatsvinden. Hieruit is een lijst van 15 gebieden voortgekomen, zie hiervoor ook Tabel 1. Gezien de omvang van een casestudie kunnen er maar een beperkt aantal eenheden onderzocht worden. Er is een selectie gemaakt van 3 representatieve gebieden. De keuze voor deze gebieden is gebaseerd op vergelijkbaarheid. Door vergelijkbare cases te analyseren, kunnen de oorzaken van externaliteiten op hoofdlijnen overeenkomen, waardoor een betere onderlinge vergelijking van resultaten mogelijk is.

Om gelijksoortige cases te selecteren, is gekeken naar locaties waar uitsluitend kantoren onttrokken worden. Gebieden, waar ook andere functies onttrokken worden, zijn uitgesloten. De reden hiervoor is dat er onderzocht moet worden wat de gebiedstransformatie voor invloed heeft op het segment kantoren. Bij een gebiedstransformatie van een monofunctioneel kantoorgebied zullen de externaliteiten naar verwachting het meest uitgesproken zijn. Daarnaast moeten er nieuwe woningen, eventueel aangevuld met andere voorzieningen, worden gebouwd.

Ook moet er op de gekozen locaties een aanzienlijk volume kantoorruimte worden onttrokken en een aanzienlijk volume woningen worden teruggebouwd. Hierbij is de richtlijn dat er minimaal 5 kantoorgebouwen onttrokken (gaan) worden en hiervoor moeten minimaal 5 woningcomplexen teruggebouwd worden. Het selecteren van dergelijke volumineuze projecten is strategisch, want de verwachting is dat bij de grotere projecten zowel grote als kleine externaliteiten zichtbaar worden.

Het is van belang dat de drie gebieden allen in de Randstad liggen, zodat de macro externaliteiten vergelijkbaar zijn. Tenslotte is de minimale eis gesteld dat er al bouwactiviteit plaatsvindt in het gebied, waardoor ook de externaliteiten van bouwphase gemeten kunnen worden. Bij voorkeur worden er ook gebieden geselecteerd waar woningen al opgeleverd zijn, zodat de externaliteiten van deze woningen ook meetbaar worden.

In onderstaande Tabel 1 zijn de 15 grootste gebiedstransformaties in Nederland weergegeven. In dit overzicht is per gebiedstransformatie aangegeven waarom deze geselecteerd of afgevalen is in de selectieprocedure.

Tabel 1: Welke gebieden zijn geschikt voor het onderzoek

Plaats	Gebied	Onttrekking kantoor sloop / transformatie	Fase	Multi/ mono functioneel	Randstad	Toelichting
Alkmaar	Viaanse Molen	Ca. 30.000 – 60.000	Planvorming	Multi	Nee	Het gebied zit nog in de planvorming en is niet gelegen in de Randstad.
Amersfoort	Hoefkwartier	Ca. 40.000	Gestart met bouw, nog geen gebouwen opgeleverd	Mono	Nee	Het gebied ligt niet in de Randstad, er is wel gebouwd, maar er zijn nog geen woningen opgeleverd.
Amstelveen	Kronenburg	Niet bekend	Oriëntatiefase	Mono	Ja	Dit plan zit in een oriënterende fase, nog geen definitieve plannen of volumes bekend.
Amsterdam	Sloterdijk	70.000	Gestart met bouw, woningen opgeleverd	Multi	Ja	Het betreft een multifunctioneel gebied waar meerdere functies aanwezig zijn en onttrokken worden. De bestemmingen van onbebouwde kavels worden ook omgezet van kantoren naar woningen.
Amsterdam Zuid Oost	Amstel III	-	Gestart met bouw, woningen opgeleverd	Mono	Ja	In dit gebied gaan in principe geen kantoren onttrokken worden.

Capelle aan den IJssel	Rivium District	100.000	Gestart met bouw	Multi	Ja	Een multifunctioneel gebied waar nog geen woningen opgeleverd zijn.
Diemen	Holland Park	120.000	Bijna afgerond	Mono	Ja	Het betreft een monofunctioneel gebied waar veel kantoren onttrokken zijn én waar reeds veel woningen opgeleverd zijn.
Haarlem	Schalkwijk	50.000	Gestart met bouw, woningen opgeleverd	Mono	Ja	Het betreft een monofunctioneel gebied waar veel kantoren onttrokken zijn en waar reeds veel woningen opgeleverd zijn.
Hoofddorp	Hyde Park	60.000	Gestart met bouw, woningen opgeleverd	Mono	Ja	Het betreft een monofunctioneel gebied waar veel kantoren onttrokken zijn en waar woningen opgeleverd zijn.
Houten	Molenzoom	Niet bekend	Planvorming	Multi	Nee	Het betreft een gebied waar al kantoren zijn herontwikkeld naar woningen en bedrijfsruimten. Er gaat nog meer herontwikkeld worden, maar de plannen zijn niet volledig uitgewerkt.
Nieuwegein	Mooi Rijnhuizen	Niet bekend	Gestart met bouw, eerste woningen opgeleverd	Mono	Nee	Geen integrale aanpak, maar meer een gebied waarbij op gebouwniveau getransformeerd kan worden. Een aantal objecten zijn reeds getransformeerd en ligt in het grijze gebied van de Randstad.
Rijswijk	Havenkwartier	Niet bekend	Gestart met bouw	Multi	Ja	Dit betreft een multifunctioneel bedrijventerrein en er zijn nog geen woningen opgeleverd.
Rotterdam	Brainpark	Niet bekend	Gestart met bouw	Mono	Ja	Het is niet helder of hier kantoren onttrokken worden of dat hetzelfde metrage kantoren aan nieuwbouw terugkomt. Ook zijn er nog geen woningen opgeleverd.
Zoetermeer	Entree	60.000 -100.000	Gestart met bouw	Mono	Ja	Betreft een project in de Randstad en er is wel gesloopt, maar er zijn nog geen woningen opgeleverd.
Zwolle	Oosterenk	Niet bekend	Oriëntatiefase	Mono	Ja	Niet in de Randstad en project bevindt zich in een vroegstadium

3.2.2 Valkuilen casestudie

De observaties van de onderzoeker kunnen beïnvloed worden door verschillende factoren die onterecht een vertekend beeld van een gebied kunnen geven. Zo kan de drukte in de openbare ruimte van kantorenparken aanzienlijk variëren, waarbij het tijdens de spits vaak drukker is in vergelijking met kantoortijden en na werktijd. Deze variaties in drukte kunnen van invloed zijn op de dynamiek van het gebied en daardoor de waarnemingen beïnvloeden. Daarnaast kunnen weersomstandigheden, zoals regen of wind, onbedoeld de manier waarop de onderzoeker een gebied waarneemt en ervaart, verstoren. Slecht weer kan bijvoorbeeld zorgen voor minder voetgangers of andere veranderingen in het gebruik van de openbare ruimte.

Om de invloed van dergelijke factoren systematisch vast te leggen, worden ze nauwkeurig geregistreerd in een daarvoor ontwikkeld observatieformulier. Dit formulier is specifiek ontworpen om alle relevante contextuele gegevens te documenteren, zoals tijdstip, weersomstandigheden en mate van drukte. Bij de analyse van de verzamelde resultaten kan vervolgens worden beoordeeld of en hoe deze factoren van invloed zijn geweest

op de observaties en conclusies. Om de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten te waarborgen, worden de observaties op consistente wijze uitgevoerd, namelijk op vaste dagen en tijdstippen (dinsdagmiddag van 14.00 tot 17.00 uur, buiten de schoolvakanties). Deze keuze zorgt ervoor dat de onderzoek omstandigheden zo consistent mogelijk blijven.

De onderzoeker kan een bepaalde vooringenomenheid hebben van het onderwerp, wat de waarnemingen kan afvlakken of versterken, dit wordt ook wel observer bias genoemd (Baarda, et al., 2018). Er wordt daarom gebruikgemaakt van een gestandaardiseerde observatielijst, die als Bijlage 1 bij dit onderzoek is opgenomen. Deze lijst omvat de belangrijkste onderwerpen die tijdens elke observatie in kaart moeten worden gebracht. Door het gebruik van een gestandaardiseerd protocol kan in alle onderzochte gebieden een uniforme beschrijving van de waarnemingen worden gegarandeerd, wat de vergelijkbaarheid van de gegevens bevordert.

Hoewel de casestudies qua opzet gelijk zijn, zijn er factoren die de vergelijkbaarheid bemoeilijken. De heterogeniteit van gebiedstransformaties maakt het moeilijk om deze representatief te maken. De context waarin gebiedstransformatie plaatsvindt is voortdurend veranderlijk en de fysieke gebieden en omliggende kantoren zijn zelden direct vergelijkbaar. Variaties in de kwaliteit van de beschikbare data van de gebiedstransformatie, de fase van de gebiedstransformatie, de geschiedenis van het gebied, stedelijke context en demografie kunnen leiden tot uiteenlopende resultaten. Hierdoor zijn conclusies van de verschillende gebieden niet per definitie toe te passen op de andere gebieden. Dit zal in de conclusies nader gespecificeerd moeten worden.

Het streven naar vergelijkbare cases zorgt voor minder diversiteit, waardoor belangrijke variabelen en nuances wellicht over het hoofd worden gezien. Zo kan bijvoorbeeld het uitsluiten van gebiedstransformaties, waar meerdere functies onttrokken worden, inzicht geven in bepaalde externaliteiten die voor omliggende kantoren wel belangrijk zijn.

3.2.3 Validiteit en betrouwbaarheid van casestudies

In de onderzoeksopzet is een duidelijke omschrijving gegeven van de gebieden die onderzocht worden. Deze omschrijving dient ook als toetsingskader bij de selectie van de gebieden, waardoor de geselecteerde gebieden zo goed mogelijk aansluiten bij het te onderzoeken onderwerp. Door deze zorgvuldige selectie wordt de constructvaliditeit van het onderzoek versterkt. De combinatie van deskresearch, fysieke observatie en interviews zorgt voor voldoende triangulatie, wat de betrouwbaarheid van de data verhoogd. Door gebruik te maken van een gestandaardiseerde aanpak voor zowel de deskresearch als de observatieonderzoeken, wordt de interne validiteit gewaarborgd.

De desk research en het observatieonderzoek zijn uitgevoerd voor drie geselecteerde gebieden. Het onderzoek leent zich er echter toe om ook andere gebieden volgens dezelfde structuur te onderzoeken, wat consistentie en reproduceerbaarheid van de opzet bevordert. Hierdoor kan de aanpak van het onderzoek, ondanks de specifieke kenmerken per gebied, in zekere mate worden toegepast op andere gebieden, wat een hogere externe validiteit oplevert.

Casestudies kennen echter wel een beperking rond de externe validiteit. Bij het ontwerp van een case studie is de mate waarop de studie gegeneraliseerd kan worden moeilijker, omdat de conclusies vaak specifiek van toepassing zijn op de onderzochte casus. Daarom is het in mindere mate mogelijk om bevindingen te veralgemeniseren (Hutjes & Buuren, 1992).

3.2.4 Onderzoekverloop casestudies

Voor de deskresearch is per hoofdonderwerp gezocht naar relevante informatie. Er zijn verschillende online bronnen geraadpleegd om de informatie over de verschillende gebieden te verzamelen. Aan de hand van deze informatie is een beschrijvende analyse gemaakt van de verschillende hoofdonderwerpen per gebied. Op deze manier is inzichtelijk gemaakt wat de kenmerken zijn van de verschillende steden, welk gebied herontwikkeld wordt, hoe de oude situatie als kantorenpark was en hoe het gebied er uit gaat zien als het compleet uitontwikkeld is. Ook heeft de deskresearch inzicht gegeven in actoren die in het gebied actief zijn.

Voor het observatieonderzoek is per locatie ongeveer 3 uur gepland. Vanuit een startpunt in het gebied is een wandelroute bepaald, waarbij het gehele gebied doorlopen wordt. Tijdens de wandelroute zijn de verschillende waarnemingen genoteerd en verwerkt aan de hand van een vooraf opgestelde vragenlijst. Daarnaast zijn er, als naslagwerk foto's gemaakt van de belangrijkste waarnemingen. Ook is er voor bepaalde onderwerpen een 5-punts Likert-schaal ingevuld.

3.2.5 Data-analyse van de resultaten

De deskresearch geeft inzicht in verschillende kwantitatieve en kwalitatieve gegevens met betrekking tot de locatie, het gebied, de geschiedenis en de projectontwikkeling van de gebiedstransformatie. Deze worden aan de hand van verschillende onderwerpen per gebied beschreven. De verkregen resultaten worden thematisch geanalyseerd om overeenkomsten en verschillen per gebied te identificeren. Vervolgens wordt beoordeeld of de verschillen en overeenkomsten per thema van invloed kunnen zijn voor het beantwoorden van de deelvragen. Als dit het geval is, dan kunnen deze inzichten meegenomen worden bij de beantwoording van de betreffende deelvraag.

De resultaten van het observatieonderzoek geven gedetailleerd inzicht in de huidige situatie van de gebiedstransformatie. Daarnaast wordt inzicht verkregen in de effecten die de transformatie op de omringende kantoren heeft. Naast een omschrijving van de resultaten zullen de uitkomsten van de Likert-schaal waarnemingen ook schematisch weergegeven worden. Deze observatiedata worden gecombineerd met de waarnemingen en ervaringen van de respondenten uit de interviews om een triangulair antwoord te geven op de betreffende deelvraag.

Daarnaast hebben zowel de deskresearch als het observatieonderzoek essentiële achtergrondinformatie geleverd ter voorbereiding op de interviews. Deze informatie heeft bijgedragen aan het formuleren van gerichte interviewvragen. Ook hebben deze onderzoeken achtergrondinformatie gegeven, wat van toegevoegde waarde is ter voorbereiding van de interviews met de respondenten.

3.3 Interviews

Als de casestudies zijn afgerond, worden er interviews afgenomen bij verschillende actoren binnen de gebiedstransformaties. Het theoretisch kader en de casestudies worden geanalyseerd om, van de verkregen informatie over de externaliteiten van de gebiedstransformaties, de vragen voor de interviews te formuleren. De interviews hebben een semigestructureerd karakter, want er zullen een aantal vooraf geformuleerde vragen worden opgesteld, maar daarnaast bieden de vragen van de interviews ook ruimte om een aantal exploratieve vragen te stellen (Baarda, et al., 2018). De reden hiervoor is dat het antwoord op de gestructureerde vragen waarschijnlijk niet meteen het bevredigende antwoord geeft. Door aanvullende vragen te stellen kan er meer verteld worden over de externaliteiten. De interviews zullen worden afgenomen door middel van een individueel face-to-face interview of een online interview (Baarda, et al., 2018). Er is gekozen voor deze interview methode, omdat de respondent bij dergelijke interviews een bepaalde focus heeft voor de vragen die gesteld worden en het biedt de mogelijkheid om door te vragen bij bepaalde antwoorden. Het nadeel van het face-to-face interview is dat respondenten neigen naar sociaal wenselijke antwoorden (Baarda, et al., 2018). Daarnaast wordt verwacht dat respondenten een te positief beeld van de werkelijkheid schetsen, om te laten zien dat zij zich aan kunnen passen aan de veranderende omstandigheden die ontstaan door de gebiedstransformatie. Mocht dit gesignaleerd worden, dan kan er ingegrepen worden.

3.3.1 Datakenmerken Interviews

De respondenten worden met de purposive sampling geselecteerd, waarbij wordt bekeken of de respondenten inhoudelijk op de hoogte zijn van het gebied, de transformatie en de omringende kantoren. De respondenten moeten bestempeld kunnen worden als inhoudelijk deskundig (Rai & Thapa, 2015). Er vindt vooraf een selectie plaats van de respondenten en hierbij wordt ook gekeken naar de rol en functie die de respondent bekleedt. Het is namelijk van belang dat de respondent voldoende op de hoogte is van het gebied en daarnaast ook enige kennis heeft van (vastgoed) markten, de verhoudingen binnen het gebied en ruimtelijke ordening.

De respondenten zullen uit verschillende soorten actoren bestaan. In ieder gebied wordt een kantorenbelegger, huurder, ontwikkelaar, adviseur en een overheidsvertegenwoordiger geïnterviewd. Bij de selectie van de respondenten voor de interviews wordt gestreefd naar diversiteit onder de actoren, zodat het

onderwerp vanuit verschillende invalshoeken kan worden belicht. Door diverse respondenten te bevragen kan er mogelijk meer inzicht verkregen worden in nieuwe externaliteiten, want niet alle externaliteiten zijn voor elke actor zichtbaar. Bovendien kunnen verschillende respondenten afwijkende visies hebben op de omringende kantoorgebouwen in het gebied, wat potentieel tot interessante inzichten kan leiden.

Bij de groep overheidsvertegenwoordigers zijn de betrokken gemeenten benaderd. Tijdens de casestudies is onderzocht welke adviseurs, ontwikkelaars, beleggers en huurders er in het betreffende gebied actief zijn. Tijdens interviews zijn respondenten ingeschakeld om in contact te komen met partijen waar nog geen afspraak voor een interview mee ingepland was.

In onderstaande Tabel 2 staat opgenomen welke personen voor dit onderzoek zijn geïnterviewd.

Tabel 2: lijst met respondenten

Naam	Functie	Organisatie	Rol	Gebied
Marco Teuns	Gebiedsontwikkelaar	BPD ontwikkeling	Ontwikkelaar	Hyde Park, Hoofddorp
Jent Vries	Project manager	Gemeente Haarlemmermeer	Gemeente	Hyde Park, Hoofddorp
Tim Philippus	Partner	TREC	Adviseur	Hyde Park, Hoofddorp
Matthijs Bakker	Managing director	APF International	Belegger	Hyde Park, Hoofddorp
Milena Loman	Sales City manager	IWG/ Regus	Huurder	Hyde Park, Hoofddorp
			Ontwikkelaar	Holland Park, Diemen
Milan Plug	Beleidsadviseur Economische Zaken	Gemeente Diemen	Gemeente	Holland Park, Diemen
Frank de Graaf	Senior Vastgoedadviseur	DRS Makelaars	Adviseur	Holland Park, Diemen
Sander van Holland	Head of Asset and property management	Aroundtown	Belegger	Holland Park, Diemen
Vincent Aloserij	principal stafmanager Facilities	Randstad	Huurder	Holland Park, Diemen
Rick Zentjes	Projectontwikkelaar	Dura Vermeer	Ontwikkelaar	Schalkwijk Midden, Haarlem
Runoe Lenting-Jogi, Michael Dekker, Jasper de Jong	Accountmanagement bedrijven	Gemeente Haarlem	Gemeente	Schalkwijk Midden, Haarlem
Dionne Toenbreker	Managing Partner	Wagenhof bedrijfsadviseurs	Adviseur	Schalkwijk Midden, Haarlem
Zino Prins	Business Real Estate development	Cobraspen	Belegger	Schalkwijk Midden, Haarlem
Iris Groels	SLA Manager Huisvesting/Facilitair/ICT	Rijkswaterstaat	Huurder	Schalkwijk Midden, Haarlem

Het is goed om te erkennen dat respondenten op één of meerdere van de interview onderwerpen wellicht beperkte affiniteit hebben. Niettemin kunnen deze respondenten wel nieuwe inzichten geven over externaliteiten. Bij de beleggers, adviseurs en huurders van omringende kantoren zal de nadruk wat meer op het verleden en het heden liggen en de focus meer liggen op de omringende kantoren. Bij de andere respondenten zal de nadruk meer op het heden, de toekomst en de projectontwikkeling liggen. Alle partijen kunnen echter waardevolle inzichten bieden in de externaliteiten die een dergelijke transformatie teweegbrengt. Het is essentieel om deze diverse groep respondenten in het onderzoek te ondervragen, om een uitgebreider begrip van de complexe dynamiek van vastgoedontwikkeling te verkrijgen. Naast vragen over de periode voor de gebiedstransformatie, de huidige situatie en als de gebiedstransformatie volledig afgerond is, zullen de respondenten ook gevraagd worden of omringende kantoren aansluiten op de toekomstige vraag naar kantoorruimte. Ter inleiding van deze vraag worden er eerst vragen gesteld over de stand van zaken met betrekking tot gebiedstransformatie en markttrends in de kantorenmarkt.

3.3.2 Valkuilen interviews

Een nadeel van het interviewen van verschillende respondenten is de uitdaging om consensus te bepalen bij respondenten die tot een bepaalde groep van respondenten behoren. Het is dan lastiger te bepalen of er eensgezindheid is over een bepaald onderwerp. De interview vragen moeten van dusdanige aard zijn, dat deze niet te suggestief zijn. De verwachting is dat er uit de casestudie van de locaties toch wat clichématige externe effecten komen en deze moeten op een juiste manier voorgelegd worden aan de respondenten, zonder dat ze te vooringenomen zijn. Ook moeten de respondenten die geïnterviewd worden dusdanig op de hoogte zijn van het betreffende gebied, dat ze ook op gebouw niveau weten wat er speelt. Daarnaast is het een pré als zij een beeld hebben van het object en daarbij ook in een wat grotere context onderwerpen kunnen benaderen.

3.3.3 Validiteit en betrouwbaarheid van interviews

Door een zorgvuldige selectie van respondenten is de constructvaliditeit van het onderzoek versterkt. Bij de selectie is gekeken naar de expertise die de respondenten hebben van de gebiedstransformatie, waardoor zij een bijdrage kunnen leveren aan de validiteit van de data.

Zoals ook eerder aangegeven, zijn voor het opstellen van de vragen voor de interviews verschillende bronnen geraadpleegd. Eerst is de relevante theorie van het onderwerp geanalyseerd voor het theoretisch kader. Vervolgens is er een deskresearch en een observatieonderzoek gedaan, waardoor er een inhoudelijk analyse van het betreffende gebied is uitgevoerd. Uit deze drie bronnen zijn de verschillende interviewvragen geformuleerd. Bij het opstellen van de vragen is gelet op een afbakening die aansluit bij het te onderzoeken onderwerp. Deze afbakening helpt om de focus op het onderzoeksonderwerp te houden en informatie die niet relevant wordt hiermee vermeden.

Door een gestandaardiseerde vragenlijst aan te houden en interviews af te nemen in een voor de respondenten vertrouwde omgeving, worden de omstandigheden van de interviews consistent gehouden. De definitieve versie van de gestandaardiseerde vragenlijst is als Bijlage 1 aan onderhavig onderzoek toegevoegd. Dit is positief voor de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten en maakt het mogelijk om het onderzoek te repliceren met andere respondenten, wat consistentie en reproduceerbaarheid bevordert. De semi gestructureerde opzet van de interviews biedt bovendien de flexibiliteit om in te spelen op antwoorden die niet een direct effect zijn van de gebiedstransformatie. De vraagstelling kan in zo'n geval aangepast worden en er kunnen vragen uitgesloten worden. Dit zorgt voor een bepaalde mate van diepgang, zonder te veel aftakkingen van het onderwerp.

3.3.4 Onderzoekverloop interviews

In ieder gebied zijn alle vijf hiervoor genoemde actoren geïnterviewd, met uitzondering van de actor projectontwikkelaar in Holland Park. Snippe Projecten en Greystar zijn beide benaderd, maar helaas hebben beide partijen niet de ruimte gevonden om een interview af te leggen. De interviews zijn in één maand tijd allemaal afgenomen. De interviews namen tussen de 50 minuten tot 1 uur in beslag. Met uitzondering van de interviews met de gemeente Haarlem en BPD zijn alle interviews face-to-face op kantoor bij de respondent afgenomen.

De interviews zijn allemaal opgenomen met een voice-recorder. Alle respondenten hebben toestemming gegeven voor de spraak opname. De opnames zijn met transcribeer software omgezet naar uitgeschreven teksten. De foutmarge van deze software zit op ongeveer 80%, waardoor de teksten nagezien moeten worden op fouten.

3.3.5 Data-analyse interviews

Alle afgenomen interviews zijn volledig uitgeschreven en getranscribeerd met behulp van een softwareapplicatie met een grondige nacontrole. Vervolgens zijn de transcripties met het softwareprogramma Atlas.ti gecodeerd. Dit is een veelgebruikt programma voor kwalitatieve data-analyse.

De data-analyse is uitgevoerd in drie opeenvolgende stappen. In de eerste fase zijn de transcripties open gecodeerd. Dit is gedaan door de transcripties door te nemen en te bekijken welke tekstfragmenten geïdentificeerd moeten worden. Deze teksten zijn voorzien van een label, waarbij er geen vooraf vastgestelde

categorieën werden gehanteerd. Vervolgens is in de tweede fase een axiale codering toegepast om relaties tussen coderingen te analyseren. Codes worden dan gegroepeerd op basis van onderlinge samenhang, zodat onderliggende structuren en patronen binnen de data inzichtelijk worden. In de laatste fase is er een selectieve codering toegepast, waarbij eerdere categorieën samengevoegd worden per kerncategorie. Deze kerncategorieën sluiten aan op de hoofdthema's van het onderzoek.

De resultaten van deze kerncategorieën, samen met de bevindingen uit de deskresearch en het observatieonderzoek, vormen de input voor het beantwoorden van de verschillende deelvragen. Deze gecombineerde aanpak zorgt ervoor dat de deelvragen vanuit meerdere perspectieven kunnen worden benaderd, wat de diepgang en validiteit van de onderzoek conclusies versterkt.

In het volgende hoofdstuk worden de resultaten van het casestudieonderzoek en de interviews uiteengezet en geanalyseerd en worden de verschillende onderzoeksvragen beantwoord.

4. Resultaten en analyse

In het vorige hoofdstuk is de methodiek van het onderzoek omschreven. Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van de volgende kwalitatieve onderzoeksmethoden: de deskresearch, het observatieonderzoek en interviews. In dit hoofdstuk worden per onderzoeksmethode de resultaten van het onderzoek gepresenteerd en geanalyseerd.

Het hoofdstuk begint met een omschrijving van de deelgebieden op basis van de deskresearch. Aan de hand van de omschrijving wordt geanalyseerd of er overeenkomsten en verschillen zijn tussen de gebieden. De overeenkomsten en verschillen worden gewogen om te bekijken of deze ook van invloed zijn op de beantwoording van de deelvragen.

Vervolgens worden de resultaten van het observatieonderzoek weergegeven. In dit onderzoek wordt de huidige situatie van het gebied omschreven en geanalyseerd welke waarnemingen gebruikt kunnen worden om de deelvraag over de huidige situatie te kunnen beantwoorden. Hierna zullen de resultaten van de interviews inzichtelijk gemaakt worden.

De resultaten en analyses van de verschillende onderzoeken zullen met elkaar gecombineerd worden om de deelvragen te beantwoorden. Door de verschillende onderzoeksmethoden met elkaar te trianguleren, worden de kwaliteit van de waarnemingen versterkt en kan er een beeld gevormd worden van het antwoord op de centrale vraag en deelvragen.

4.1 Deskresearch

Ten behoeve van de deskresearch zijn er vooraf verschillende onderwerpen geformuleerd. Eerst worden per onderwerp de resultaten gepresenteerd en vervolgens zal er ook per onderwerp een analyse van de resultaten plaatsvinden.

4.1.1 Resultaten van de deskresearch

Voor de deskresearch is per onderzocht gebied een gedetailleerde omschrijving gegeven. Deze omschrijvingen zijn gebaseerd op een analyse van literatuur, statistieken en beschikbare data, waarbij zowel kwalitatieve als kwantitatieve bronnen zijn geraadpleegd. De volledige uitwerking van deze resultaten, inclusief een overzicht van de geraadpleegde bronnen en aanvullende informatie, is opgenomen in Bijlage 2.

In deze paragraaf wordt een overzicht gepresenteerd van de resultaten per onderwerp. Per onderwerp is aangegeven wat de belangrijkste verschillen en overeenkomsten tussen de gebieden zijn, waardoor een compleet beeld wordt gegeven van de dynamiek en variabiliteit per regio.

Locatie

Alle drie de gebieden bevinden zich in de Randstad, binnen de agglomeratie Amsterdam. De positionering ten opzichte van Amsterdam varieert echter. Diemen ligt omringd door stadsdelen van Amsterdam en ligt het dichtst bij het centrum van Amsterdam. Dit maakt Diemen bijna een stadsdeel van Amsterdam. Hoofddorp en Haarlem liggen verder verwijderd van het centrum van Amsterdam. Hoofddorp onderscheidt zich echter door de gunstige positionering ten opzichte van de luchthaven Schiphol. Dit is van invloed op de kantoren en het aantrekken van internationale bedrijven.

Historie

De historische achtergrond is per gebied verschillend. Diemen begon als een nederzetting aan de rivier de Diem. Hoofddorp ontstond later pas, toen het meer de Waterwolf werd drooggelegd. Haarlem heeft een veel oudere geschiedenis en was in de tijd van de Romeinen al een nederzetting. Voor Diemen en Hoofddorp geldt dat dit eerst agrarische locaties waren. Haarlem daarentegen was al eerder een plaats met economische bloei, stadsrechten en meer inwoners. De stad heeft echter meerdere keren perioden van groei en krimp gekend. Diemen en Hoofddorp zijn in de loop van de tijd een uitvalsbasis geworden voor bewoners van Amsterdam, waardoor deze plaatsen in korte tijd flink gegroeid zijn.

Omschrijving van het gebied

De fysieke kenmerken van de gebieden vertonen zowel overeenkomsten als verschillen. Alle gebieden zijn direct naast woongebied gelegen. Diemen en Hoofddorp hebben een treinstation met busverbindingen.

Haarlem heeft alleen twee grote busverbindingen. Diemen heeft als enige ook metrostations, dit versterkt de connectie met Amsterdam. Alle gebieden hebben aan één of meerdere zijden een grote infrastructurele verbinding die de gebieden en functies opdelen. Diemen en Hoofddorp profiteren van hun ligging direct aan een park. Haarlem mist directe toegang tot een park, maar compenseert dit met een groot winkelcentrum met faciliteiten. Diemen heeft een aantal voorzieningen in het nieuw ontwikkelde deel. Hoofddorp heeft relatief weinig voorzieningen en deze bevinden zich met name bij het treinstation. Alle gebieden bieden faciliteiten voor basis- voortgezet- en beroepsonderwijs, hoewel Hoofddorp geen hoger beroepsonderwijs heeft.

Demografische gegevens

De bevolkingsdynamiek en sociaaleconomische kenmerken van de gebieden verschillen van elkaar. Diemen is met ongeveer 32.000 inwoners het kleinste, terwijl Hoofddorp 77.000 inwoners telt en Haarlem 148.000 inwoners. De afgelopen 30 jaar heeft Diemen een bevolkingstoename van ongeveer 40% gekend. Hoofddorp heeft een nog grotere stijging van 85% meegemaakt. Haarlem heeft met 10% de kleinste bevolkingsgroei gehad. De verdeling koop- en huurwoningen varieert ook per plaats. In Diemen is 40% van de woningen koop en 60% huur. In Hoofddorp is dit precies andersom. Haarlem heeft een meer evenwichtige verhouding van 53% om 47%. De gemiddelde huizenprijs is in Diemen met EUR 365.000 het laagst. Hoofddorp volgt met een gemiddelde prijs van EUR 385.000, terwijl Haarlem een gemiddelde huizenprijs heeft van EUR 480.000. Het gemiddelde jaarinkomen van Diemen en Hoofddorp is vergelijkbaar met EUR 31.000, terwijl Haarlem met EUR 34.000 iets hoger ligt.

Gebiedstransformatie

De onderzochte kantoorgebieden hebben als opzet dat ze uit twee verschillende gebieden bestaan, waarbij er een deel is met oudere kantoren en een deel met nieuwere kantoren. In Diemen was de leegstand opgelopen tot 70%. In Hoofddorp was de leegstand opgelopen tot 60%. In Haarlem is niet bekend wat het leegstandspercentage was, maar vermoedelijk was dit ook hoog. In Diemen is al 100.000 vierkante meter kantoorruimte aan de markt onttrokken. In Hoofddorp en Haarlem is niet bekend hoeveel kantoorruimte er onttrokken gaat worden. In Diemen en Hoofddorp worden in het gebied ongeveer 4.000 woningen gebouwd. In Haarlem worden ongeveer 3.000 woningen gebouwd.

Kantoren

Bij alle onderzochte locaties zijn in dezelfde plaats nog andere kantoorlocaties te vinden. Bij Diemen en Hoofddorp is het kantorenpark van de gebiedstransformatie het grootste kantorenpark in de plaats. In Haarlem zijn er twee concurrerende gebieden in de plaats zelf, te weten het centrum en de Waarderpolder. In Diemen en Haarlem zijn de meeste kantoren in het te transformeren deelgebied al onttrokken van de markt. In dit plan blijven respectievelijk 2 gebouwen en 1 gebouw over die de functie kantoor houden. In Haarlem worden echter ook weer nieuwe kantoren in hetzelfde gebied bijgebouwd. In Hoofddorp zijn nog 14 kantoorgebouwen in het te transformeren deelgebied, hoewel een aantal kantoorgebouwen nog onttrokken zullen worden. In Diemen zijn 16 transacties geweest met een totale omvang van ongeveer 60.000 m², waarvan de grootste transactie 20.000 m² bedroeg. In Hoofddorp zijn 72 transacties geweest met een totale omvang van 122.000 m². In Haarlem zijn 67 transacties geweest met een omvang van 37.000 m², waarbij de grootste transactie 6.000 m² was. In Diemen liggen de huurprijzen tussen EUR 165 en 200 per vierkante meter per jaar, in Hoofddorp tussen de EUR 125 en 200 per vierkante meter per jaar en in Haarlem tussen de EUR 100 en EUR 220 per vierkante meter per jaar.

4.1.2 Analyse van de deskresearch

In deze paragraaf worden de resultaten uit de vorige paragraaf geanalyseerd. Voor elk onderwerp uit de deskresearch is geanalyseerd hoe deze resultaten invloed hebben op de beantwoording van de deelvragen van het onderzoek. Dit proces is toegevoegd, zodat er een gedetailleerd beeld gegeven wordt van de specifieke kenmerken van de verschillende gebieden. Bij de beantwoording van de deelvragen is het van belang dat deze uitkomsten in ogenschouw worden gehouden.

Omdat de onderzochte gebieden in de Randstad gelegen zijn en onderdeel zijn van dezelfde agglomeratie, zijn de gebieden goed met elkaar te vergelijken voor zaken die op nationaal niveau spelen, zoals economische invloeden en trends. De specifieke positionering van elk gebied in de agglomeratie verschilt, wat van invloed kan zijn op de aantrekkelijkheid van de kantoorruimtes. Ook kan de positionering ten opzichte van andere (kantoor)gebieden verschillen.

De verschillen in de historie van de gebieden kunnen enigszins van invloed zijn op de stedelijke ontwikkeling en sociale dynamiek. Haarlem, met zijn rijke geschiedenis, heeft een diverse stedelijke omgeving met een gevarieerde opbouw en historische gebouwen. Diemen en Hoofddorp zijn daarentegen meer modern en functioneel van aard. Haarlem heeft in het verleden vaker transformaties van groei en krimp ondergaan, terwijl in Diemen en Hoofddorp voor het eerst een grootschalige planologische omvorming zal plaatsvinden. Hierdoor zal de impact van de gebiedstransformaties in Diemen en Hoofddorp groter zijn dan in Haarlem.

De nabijheid van woongebieden bij de transformatiegebieden betekent dat de grens van het transformatiegebied ook vaak de grens van verschillende functies binnen de planologie markeerde. Met de toevoeging van wonen zullen deze grenzen vervagen en gebieden meer in elkaar gaan overlopen, wat de integratie van nieuwbouw met bestaande stedelijke structuren vergemakkelijkt. Deze integratie zal ook invloed hebben op naastgelegen woongebieden, die wellicht ook aanpassingen zullen ondergaan. Deze effecten worden niet onderzocht in onderhavig onderzoek. Het is wel belangrijk om te erkennen dat veranderingen in de omringende woongebieden ook invloed kunnen hebben op de omringende kantoren.

Openbaar vervoer is belangrijk voor de bereikbaarheid van kantoren en bij de beantwoording van de deelvragen moet blijken welke effecten de gebiedstransformatie op het openbaar vervoer heeft, aangezien dit indirect invloed heeft op de omringende kantoren. Elk gebied wordt verder gekenmerkt door één of meerdere grote infrastructurele bouwwerken, die het gebied fysiek scheiden. Deze scheidingen kunnen invloed hebben op hoe de effecten van de transformatie zich uitstrekken tot de gebieden achter deze bouwwerken. Daarnaast variëren de huidige voorzieningen bij de omringende kantoren per gebied, wat betekent dat de impact van nieuwe voorzieningen per gebied kan verschillen.

Er zijn aanzienlijke verschillen in het aantal inwoners tussen de gebieden. Diemen, omringd door stadsdelen en woongebieden van Amsterdam, lijkt op het eerste gezicht een grote impact te ondergaan door de gebiedstransformatie, gezien de procentuele toename van de inwoners in de gemeente door de gebiedstransformatie. De praktische impact zal echter anders zijn door de nabijheid van woonblokken van Amsterdamse stadsdelen. Diemen en Hoofddorp hebben daarnaast de afgelopen jaren procentueel meer bevolkingsgroei meegemaakt dan Haarlem.

De kantorenparken in alle onderzochte gebieden bestaan uit twee deelgebieden, wat betekent dat de effecten van de gebiedstransformatie per deelgebied kunnen variëren. Er kan een bepaald afstandsverval ontstaan van de effecten, waarbij de impact van de transformatie afneemt naarmate de afstand tot het getransformeerde toeneemt. Dit onderscheid zal meegenomen worden in de beantwoording van de deelvragen. Bovendien was er in alle gebieden sprake van aanzienlijke leegstand. Dit is ook de aanleiding geweest van de gebiedstransformaties. In de deelvragen zal worden geanalyseerd welke effecten de sloop van deze leegstand en de bouw op de omringende kantoren heeft, tijdens de verschillende fasen van de gebiedstransformatie.

De nabijheid van andere kantoorgebieden met een grotere aantrekkingskracht verschilt per gebied en kan invloed hebben op de waargenomen effecten in de verhuurmarkt. Het transformatiegebied in Diemen wordt omringd door verschillende concurrerende locaties. In Hoofddorp is dat ook het geval, echter zijn Schiphol en Schiphol-Rijk om moverende redenen ook ander type gebieden, die andersoortige huurders aantrekken. De markteffecten van de gebiedstransformatie zijn dus mede afhankelijk van de concurrentie in de omliggende kantoormarkt.

4.2 Observatieonderzoek

In deze paragraaf zijn de resultaten van het observatieonderzoek omschreven. De volledig uitgewerkte observatieonderzoeken zijn terug te vinden in Bijlage 3 van het onderzoek. De resultaten geven een inzicht in de huidige situatie van het deelgebied dat getransformeerd gaat worden. Daarnaast geven de resultaten inzicht in de effecten die de transformaties in de huidige situatie op de omringende kantoren hebben. Deze observatiedata worden in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk gecombineerd met de waarnemingen en ervaringen van de respondenten uit de interviews om een triangulair antwoord te geven op de betreffende deelvraag.

4.2.1 Resultaten van het observatieonderzoek

Alle observatie onderzoeken zijn binnen één maand afgenomen op een dinsdag door dezelfde waarnemer. Er waren geen grote verschillen in de weerscondities.

4.2.2 Observatieonderzoek Diemen

Zoals ook bij de deskresearch naar voren kwam, bestaat het kantorenpark in Diemen uit twee deelgebieden: Holland Park/ Campus, dat is aangewezen als het transformatiegebied, en Bergwijkpark-West, dat niet getransformeerd wordt en grenst aan het te ontwikkelen deelgebied.

Kantoren

De kantoren in Bergwijkpark-West variëren sterk in staat van onderhoud. Sommige zijn volledig gerenoveerd, terwijl andere leegstaan en tekenen van verval vertonen. Dit zorgt voor een onevenwichtig beeld, met levendige en goed onderhouden gebouwen en leegstaande gebouwen met achterstallig onderhoud naast elkaar. De leegstaande en verouderde gebouwen beïnvloeden het algemene beeld negatief. De kantoren op de Campus en in Holland Park zijn goed verhuurd en sluiten naadloos aan op de nieuwbouw, wat zorgt voor een verzorgde en moderne uitstraling, in contrast met de verouderde kantoren in Bergwijkpark-West. Dit verschil verstoort de samenhang van het totale gebied, waarbij de leegstand in Bergwijkpark-West een negatief effect heeft op de sfeer.

Gebiedstransformatie

In Holland Park zijn enkel nog bouwwerkzaamheden gaande bij het laatste blok aan de zuidoostzijde. Deze werkzaamheden beperken zich voornamelijk tot afbouw en constructie. De herontwikkeling van het gebied Holland Park is hiermee grotendeels voltooid. De meeste woonblokken zijn inmiddels bewoond, met een hoogwaardige architectuur en stedelijke invulling. De sfeer is echter nog relatief rustig. Parkeren is goed opgelost door ondergrondse faciliteiten.

Externaliteiten

De infrastructuur in zowel Bergwijkpark-West, Holland Park als de Campus is goed verzorgd. De wegen en fietspaden zijn breed opgezet en goed onderhouden.

De ruime parkeervoorzieningen dragen bij aan een opgeruimde omgeving. In Bergwijkpark-West zijn geen voorzieningen zoals winkels of restaurants binnen het kantorenpark, met uitzondering van een hotel. In Holland Park en de Campus zijn er diverse winkels en horecagelegenheden aanwezig in de plinten van de nieuwbouw. Hoewel enkele commerciële ruimtes in Holland Park nog leegstaan, is er op de Campus nauwelijks leegstand. In alle gebieden zijn er voldoende groenvoorzieningen aanwezig. Op sommige plekken is groen nieuw aangelegd en nog niet volledig volgroeid, wat de gebieden soms een ietwat kale uitstraling geeft.

Het verkeer verloopt soepel in alle geobserveerde gebieden, en er zijn voldoende parkeervoorzieningen beschikbaar, zowel op straatniveau als ondergronds. Over het algemeen voelt het gebied veilig aan, met zichtbare veiligheidsmaatregelen zoals cameratoezicht. Echter, rondom de leegstaande gebouwen in Bergwijkpark-West en onbebouwde kavels is het veiligheidsgevoel iets minder.

In tabel 3, 4 en 5 worden de scores van de externaliteiten voor de verschillende onderzochte gebieden weergegeven. Deze scores zijn tot stand gekomen op basis van de waarnemingen van de onderzoeker tijdens de observaties. Hoewel deze waarnemingen zorgvuldig en systematisch zijn uitgevoerd, is het belangrijk te erkennen dat het toekennen van de scores een zekere mate van subjectiviteit bevat, aangezien de evaluaties door één persoon zijn gedaan. Om de subjectiviteit te beperken, zijn de observaties uitgevoerd aan de hand van een vooraf opgestelde gestandaardiseerde observatielijst. Echter zijn de waarnemingen onderhevig aan persoonlijke perceptie, wat inherent is aan dit type onderzoek.

Tabel 3: Resultaten observatieonderzoek Holland Park, Diemen

Topic	Zeer slecht	Slecht	Neutraal	Goed	Zeer goed
Infrastructuur					
Voorzieningen					
Groenvoorziening					
Verkeer en parkeren					
Veiligheid					

4.2.2 Observatieonderzoek Hoofddorp

Het kantorenpark in Hoofddorp bestaat uit drie deelgebieden: Hyde Park/ Beukenhorst-West, dat is aangewezen als het transformatiegebied. Beukenhorst Oost, dat niet getransformeerd wordt en grenst aan het te ontwikkelen deelgebied en Park 20/20.

Kantoren

Het deelgebied Hyde Park wordt gekenmerkt door verouderde kantoorgebouwen, waarvan enkele zijn omgebouwd tot woningen, terwijl andere leegstaan of zijn gesloopt. De openbare ruimte is ruim opgezet, maar vertoont tekenen van veroudering en wordt slecht onderhouden. Beukenhorst-Oost, daarentegen, is een goed onderhouden kantorenpark met een moderne uitstraling en een hoge bezettingsgraad. Park 20/20 is nieuwer en heeft hoogwaardige architectuur met eveneens een goede bezettingsgraad. In Beukenhorst-Oost worden twee kantoorgebouwen volledig gerenoveerd. In Park 20/20 vinden geen bouwactiviteiten plaats. Door de goede bezetting Beukenhorst-Oost en Park 20/20 maken deze deelgebieden over het algemeen een verzorgde indruk. De kantoren lijken weinig hinder te ondervinden van de bouwwerkzaamheden in Beukenhorst-West.

Gebiedstransformatie

In Beukenhorst-West zijn er op meerdere kavels bouwwerkzaamheden die in verschillende fases zitten, van fundering tot afbouw. Deze werkzaamheden veroorzaken veel geluidsoverlast. Een nieuw woonblok wordt bewoond, maar er zijn nog veel te koop borden zichtbaar. De aanhoudende bouwactiviteiten en de aanwezigheid van leegstaande kantoren maken het gebied niet aantrekkelijk. De herontwikkeling van Beukenhorst-West is wel volop aan de gang, maar het gebied is momenteel in transitie en nog niet optimaal als woonomgeving. De contouren van de gebiedstransformatie zijn nog niet goed zichtbaar.

Externaliteiten

De infrastructuur in het deelgebied Beukenhorst-West is verouderd en slecht onderhouden, met opengebroken wegen en verouderde straatverlichting. Beukenhorst-Oost en Park 20/20 hebben daarentegen goed onderhouden wegen, trottoirs, en fietspaden, wat zorgt voor een nette en verzorgde omgeving.

Beukenhorst-West en Beukenhorst-Oost hebben weinig voorzieningen zoals winkels of horeca. Park 20/20 heeft enkele horecagelegenheden, vooral rond het treinstation. Het winkelcentrum van Hoofddorp ligt op loopafstand van Beukenhorst-West, maar is minder goed bereikbaar vanuit Beukenhorst-Oost en Park 20/20. In Beukenhorst-West is de groenvoorziening beperkt tot een park aan de westzijde van het gebied. Er is weinig groen in het gebied zelf. Beukenhorst-Oost en Park 20/20 beschikken over voldoende groenvoorzieningen in het gebied zelf, inclusief kleine parkjes en vijvers.

Beukenhorst-West kampt met verkeershinder door opengebroken wegen en omlleidingen. In Beukenhorst-Oost en Park 20/20 is het verkeer goed geregeld en zijn er voldoende parkeervoorzieningen.

In Beukenhorst-West zorgt de combinatie van leegstaande gebouwen, slechte openbare ruimte, en bouwwerkzaamheden voor een onveilig gevoel. In Beukenhorst-Oost en Park 20/20 draagt de goede bezettingsgraad en aanwezigheid van mensen op straat bij aan een veilig gevoel. Er is in alle gebieden cameratoezicht aanwezig.

In Tabel 4 zijn de scores van de externaliteiten van het gebied Hyde Park in Hoofddorp weergegeven.

Tabel 4: Resultaten observatieonderzoek Hyde Park, Hoofddorp

Topic	Zeer slecht	Slecht	Neutraal	Goed	Zeer goed
Infrastructuur					
Voorzieningen					
Groenvoorziening					
Verkeer en parkeren					
Veiligheid					

4.2.3 Observatieonderzoek Schalkwijk Midden, Haarlem

De huidige situatie in Schalkwijk-Midden toont een gebied in transitie met sterke contrasten tussen verschillende delen. In het gebied aan de noordzijde staan meerdere kantoren en in het gebied aan de zuidzijde is de transformatie van kantoren naar woningen in volle gang.

Kantoren

Het noordelijke deel bestaat met name uit verouderde kantoorgebouwen. Het gebied oogt op sommige plekken verlaten en verloederd, met veel leegstand en slecht onderhouden infrastructuur. In het middendeel zijn geen kantoren, terwijl aan de zuidzijde het kantoorgebouw van Rijkswaterstaat midden in het transformatie gebied staat. Daarnaast staan er een aantal leegstaande kantooruimtes waar het bouwterrein in opbouw is. Hier zal binnenkort gestart worden met de werkzaamheden. Er staan verschillende commerciële plinten in de nieuwbouw leeg. Renovaties zijn voornamelijk beperkt tot enkele gebouwen, zoals het volledig gerenoveerde Rijkswaterstaat-gebouw.

Gebiedstransformatie

De bouwwerkzaamheden zijn vooral geconcentreerd in het zuidelijke deel, waar bouwterreinen worden afgebroken en openbare ruimtes worden aangelegd. In het noordelijke deel zijn deze werkzaamheden nog niet gestart. Ondanks de recente oplevering in de nieuwe woonblokken, oogt het rustig op straat. Tussen de opgeleverde woonblokken zijn bouwactiviteiten aan onafgewerkte openbare ruimtes. In het algemeen biedt de herontwikkeling van het gebied positieve kenmerken zoals de afwisselende architectuur en hoogwaardige afwerking van de nieuwe gebouwen. Echter, de fragmentarische oplevering en de nog rommelige openbare ruimte zorgen voor een onsamenhangend en soms verlaten aanvoelend gebied.

Externaliteiten

De infrastructuur is wisselend van kwaliteit; het noordelijke deel is verouderd en chaotisch, terwijl het middendeel goed verzorgd is. De zuidzijde kampt nog met opengebroken straten en afzettingen. Voor fietsers en voetgangers is de infrastructuur in het noordelijke deel ontoereikend, terwijl het middendeel beter is uitgerust. Het verkeer in het noordelijke gebied oogt rommelig door de vele bouwactiviteiten, en parkeren gebeurt voornamelijk op straat, hoewel er ook nieuwe parkeergarages zijn gebouwd.

Wat betreft voorzieningen, zijn er voor het zuidelijke deel voldoende opties aanwezig, zoals het winkelcentrum Schalkwijk en enkele commerciële ruimtes in de plinten van de nieuwbouw. Het noordelijke deel heeft hier minder profijt van.

Groenvoorzieningen zijn schaars, de verbetering aan de groenvoorziening moet nog gerealiseerd worden. Werkzaamheden aan de groenvoorziening en openbare ruimte zijn in het zuidelijke deel in volle gang. De veiligheid in het gebied is wisselend; de noordzijde en het gebied rondom Kwik-Fit voelen onveilig door de verouderde en slecht onderhouden omgeving, terwijl het overige deel van het gebied wel als veilig wordt ervaren.

In Tabel 5 zijn de scores van de externaliteiten van het gebied Schalkwijk Midden in Haarlem weergegeven.

Tabel 5: Resultaten observatieonderzoek Schalkwijk Midden, Haarlem

Topic	Zeer slecht	Slecht	Neutraal	Goed	Zeer goed
Infrastructuur					
Voorzieningen					
Groenvoorziening					
Verkeer en parkeren					
Veiligheid					

4.2.4 Analyse van het observatieonderzoek

Op basis van het observatieonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken over de huidige situatie van de onderzochte gebieden.

Algemene analyse observatieonderzoek

In alle drie de kantoreengebieden waar de gebiedstransformatie plaatsvinden zijn meerdere deelgebieden geïdentificeerd. Eén of meerdere van deze deelgebieden zijn aangewezen voor gebiedstransformatie. De aangewezen gebieden bevatten doorgaans oudere gebouwen. Uit de huidige situatie blijkt dat de voorraad van kantoren wordt verbeterd door de gebiedstransformatie, omdat de oudere gebouwen worden gesloopt en de nieuwere gebouwen behouden blijven.

De deelgebieden worden in de huidige situatie vaak gescheiden door grote infrastructurele bouwwerken of, in het geval van Haarlem, door een ziekenhuis en een hotel. Deze bouwwerken functioneren als barrières, die voor afstandsverval zorgen van de effecten en interactie tussen deelgebieden beperken. Daarom is het belangrijk onderscheid te maken tussen kantoren in het transformatiegebied en kantoren in andere deelgebieden wanneer conclusies getrokken worden over de effecten van de gebiedstransformatie op de omringende kantoren.

Daarnaast is waargenomen dat de onderzochte gebieden zich in verschillende ontwikkelingsfasen bevinden. Holland Park is, op één of twee woonblokken na, bijna voltooid. In Schalkwijk Midden is ongeveer 30% van de woonblokken opgeleverd, enkele blokken zijn in aanbouw en er zijn nog steeds kantoren in gebruik die getransformeerd zullen worden. Hyde Park bevindt zich in een vroeg stadium; het eerste woonblok is dit jaar opgeleverd. Zoals ook uit de theorie blijkt, zijn sommige externaliteiten tijdsgebonden. Dit is ook duidelijk zichtbaar in de verschillende ontwikkelstadia van de onderzochte gebieden.

Deelgebied waar transformatie plaatsvindt

In alle deelgebieden waar transformatie plaatsvindt, zijn momenteel omringende kantoren in gebruik. Afhankelijk van de fase van de gebiedstransformatie, ondervinden deze kantoren in meer of mindere mate bouwoverlast.

Hoofddorp bevindt zich in de beginfase van de transformatie, wat resulteert in veel overlast van de bouwwerkzaamheden. In Haarlem, waar meer woonblokken zijn ontwikkeld, is de situatie vergelijkbaar met die in Hoofddorp: Er is geluidsoverlast en het uitzicht op bouwplaatsen is niet aangenaam. Door de afzettingen en opengebroken wegen is de infrastructuur en openbare ruimte rommelig en slecht onderhouden. Bovendien zijn er in de gebieden zelf weinig voorzieningen aanwezig.

In deze gebieden is sprake van veel langdurig leegstaande gebouwen, vaak gepaard met achterstallig onderhoud. Vooral in Hoofddorp is de leegstand in het deelgebied van transformatie hoog. Door de vervallen leegstaande gebouwen en de kavels waar gebouwd wordt, voelt het terrein onveilig aan. Deze situatie geldt in mindere mate ook voor Haarlem. In Haarlem is tevens leegstand in de commerciële plinten van de nieuwbouw. De contouren van de gebiedstransformatie zijn in Haarlem echter wel beter zichtbaar.

In Diemen is er, op enkele commerciële plinten na, geen leegstand. Hoewel er bouwwerkzaamheden plaatsvinden, zijn de kantoren en bouw kavels ver genoeg van elkaar verwijderd, om geen invloed op de omringende kantoren te hebben. De openbare ruimte en infrastructuur zijn opgeknapt en maken een verzorgde indruk. Bovendien zijn enkele commerciële plinten gevuld met voorzieningen, waar de kantoren ook gebruik van kunnen maken. Het nieuw aangelegde park ziet er verzorgd uit. Buiten de commerciële plinten is het rustig in Holland Park, terwijl er in het Campus gebied juist veel activiteit was.

Deelgebieden waar geen transformatie plaatsvindt

In Diemen en Hoofddorp zijn er in de huidige staat ook deelgebieden waar geen transformatie plaatsvindt. Deze deelgebieden blijven monofunctionele kantoreengebieden. In Haarlem is dit eveneens het geval, hoewel er plannen zijn om dit deelgebied in een later stadium ook te transformeren.

In de deelgebieden die niet getransformeerd worden zijn geen merkbare effecten van de bouwwerkzaamheden. In Diemen en Hoofddorp zijn de infrastructuur en openbare ruimte ruim opgezet en functioneel, terwijl in Haarlem de openbare ruimte en infrastructuur tekenen van achterstallig onderhoud vertonen. In alle gebieden zijn weinig voorzieningen, maar Diemen en Haarlem hebben wel een hotel met

voorzieningen. Dit maakt de buitenruimte in alle gebieden onaantrekkelijk en er wordt weinig gebruik van gemaakt door de kantoorgebruikers.

In Diemen en Hoofddorp is een groot deel van de kantoorgebouwen volledig in gebruik. Daarbij zijn een aantal gebouwen grootschalig gerenoveerd of er zijn bouwwerkzaamheden gaande voor een grootschalige renovatie. Er zijn echter ook enkele gebouwen leeg, die wat achterstallig onderhoud hebben. In Haarlem is meer leegstand en de kwaliteit van de kantoorgebouwen is over het algemeen laag. Hoewel er kantoorgebruikers in de gebouwen zitten, wordt er ook veel antikraak gebruik gemaakt van de gebouwen. Het algehele beeld van Diemen en Hoofddorp is dat het verzorgde gebieden zijn met nette kantoorgebouwen, terwijl Haarlem in dat opzicht achterblijft.

In de begin- en midden fase van de transformatie in respectievelijk Hoofddorp en Haarlem, steken de deelgebieden waar transformatie plaatsvindt ongunstig af tegen de gebieden waar geen transformatie plaatsvindt. Naarmate de transformatie vordert, kantelt dit beeld echter en doen de niet getransformeerde deelgebieden uiteindelijk verouderd aan.

4.3 Interviews

In deze paragraaf worden de resultaten van de interviews gepresenteerd. De volledige transcripties van de interviews zijn opgenomen in Bijlage 4. Daarnaast zijn in Bijlage 5 de gebruikte coderingen en groeps coderingen voor de analyse van de interviews te vinden. De resultaten zijn gegroepeerd per hoofdonderwerp van de interviews. De hoofdonderwerpen sluiten weer aan op de verschillende deelvragen. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk worden de analyses van de verschillende onderzoeken met elkaar vergeleken en de deelvragen van het onderzoek beantwoord.

4.3.1 Interviews

Naast de meer inhoudelijke antwoorden hebben de respondenten ook enkele algemene inzichten gedeeld die gerelateerd zijn aan het onderwerp. Zo gaven zij aan dat de combinatie van het vertrek van verschillende partijen uit het gebied, de langdurige leegstand en de druk om woningen te bouwen de belangrijkste aanleiding vormde voor de gebiedstransformatie. De gebieden werden vaak vergeleken met andere gebieden en daarbij hadden respondenten ook oog voor de krachten van verstedelijking in een agglomeratie. Belegger APF omschreef dit als volgt: *“De kern is Amsterdam, Hoofddorp staat ervan af. Op het moment dat het goed gaat duurt het even dat het in Hoofddorp goed gaat. Zodra het slecht gaat, gaat het eerder en harder slecht verder van de kern af. Dus je window of opportunity in die cyclus is voor Hoofddorp kleiner.... Ik denk uiteindelijk dat gebiedstransformatie een positieve invloed heeft op vraag en aanbod. Ja. En hoe beter de vraag en aanbod verhouding, hoe meer het zeg maar tot de kern wordt of een eigen kern wordt.”*

Ook werd er door meerdere respondenten gesproken over afstandsverval van effecten en de tijdelijke aard van bepaalde effecten.

Situatie voor gebiedstransformatie

Leegstand en kantorenmarkt

In de deskresearch is gebleken dat er voor de transformatie sprake was van veel leegstand in alle onderzochte gebieden. Respondenten bevestigen dit en voegen toe dat de kantorenvorraad in dit gebied te groot was. Er vertrokken veel huurders uit het gebied en er kwamen geen nieuwe partijen bij. De concurrentie op huurprijzen was hevig, wat leidde tot een daling van de huurprijzen in het gehele kantorenpark. In Diemen en Hoofddorp werd, voordat de gebiedstransformatie plaatsvond, door sommige beleggers wel geïnvesteerd in verbetering van de omringende kantoren. Verder gaven verschillende respondenten aan dat de gebouwen verouderd waren, zowel qua architectuur, bouweisen, maar ook omdat het niet aansloot op de nieuwe manier van werken. Bovendien was er sprake van veel achterstallig onderhoud.

Externaliteiten

Er was in alle gebieden sprake van een verwaarloosde openbare ruimte, waar niet meer in werd geïnvesteerd. Alle gebieden hadden een monofunctioneel karakter zonder voorzieningen. Met name in Diemen en Haarlem werd het gebied ook als onveilig ervaren, waarbij het risico op kraken en vandalisme aanwezig was. In Haarlem was dit niet het geval. Daarnaast waren de respondenten van Hoofddorp wel positief over de dynamiek in het

gebied, voordat de gebiedstransformatie plaatsvond. Zij merken op dat het gebied levendiger was voor de gebiedstransformatie.

Huidige situatie gebiedstransformatie

Leegstand en kantorenmarkt

Respondenten van Haarlem en Hoofddorp geven aan dat het leegstandspercentage in de onderzochte gebieden nog steeds te hoog is. In Diemen is dit minder het geval, omdat daar al veel kantoren aan de markt onttrokken zijn. Echter, in het deelgebied waar geen transformatie plaatsvindt, is de leegstand wel toegenomen. Het huurdersbestand is per gebied verschillend. In Haarlem zijn dit met name kleinere partijen die regionaal opereren. In Hoofddorp zijn er ook internationale partijen die op zoek zijn naar een functionele kantoorruimte en in Diemen zijn het met name grote partijen die op zoek zijn naar een betere prijs kwaliteit verhouding dan Amsterdam en Amsterdam Zuidoost.

Er worden verschillende redenen aangedragen waarom de onderzochte kantorengebieden in de huidige situatie niet goed op de kaart staan. Zo is de concurrentie positie ten opzichte van andere locaties matig. Het imago van de plaats en het kantorenpark is negatief en de kantorenvorraad is verouderd. In Hoofddorp speelt ook de toevoeging van nieuwbouw kantoren een rol. Dit is directe concurrentie voor de bestaande kantoren. In alle gebieden zijn beleggers gestart met grootschalige renovaties. Daartegenover zijn ook in alle gebieden leegstaande gebouwen die slecht onderhouden worden, wat leidt tot een tweedeling in de kantorenvorraad. Het achterstallig onderhoud en het antikraakgebruik hebben veel invloed op de algemene uitstraling van de kantorenparken.

De onderzochte gebieden onderscheiden zich nog steeds door lage huurprijzen. De prijs-kwaliteit verhouding in Hoofddorp en Diemen wordt als goed beschouwd. Dit trekt ook bepaalde huurders aan. In Haarlem is dit minder het geval, hier zijn de omringende kantoren buiten het transformatiegebied van een mindere kwaliteit.

Externaliteiten

De positieve aspecten van Diemen en Hoofddorp zijn de goede parkeervoorzieningen, openbaar vervoer en de ontsluitingswegen, waardoor deze locaties zich positief kunnen onderscheiden van concurrerende gebieden. In Haarlem zijn er klachten over de parkeervoorzieningen en verkeersdruk tijdens de spits. Respondenten van Diemen en Haarlem zijn ook positief over de voorzieningen in de omgeving van de kantoren. In Haarlem wordt het nabijgelegen winkelcentrum veel gebruikt, terwijl in Diemen de voorzieningen van de gebiedstransformatie worden benut. Deze voorzieningen zijn echter niet altijd goed zichtbaar, waardoor kantoorgebruikers ze eerst moeten "ontdekken". In Diemen is er al meer dynamiek in de openbare ruimte merkbaar. Deze dynamiek ontbreekt momenteel nog in Hoofddorp en Haarlem.

In Haarlem en Hoofddorp ervaren kantoren in de deelgebieden waar getransformeerd wordt bouwoverlast. Door de bouw is er geluidsoverlast en er zijn opgebroken wegen en omleidingen, wat de bereikbaarheid verslechterd. Er zijn minder parkeervoorzieningen in deze gebieden en daardoor is de parkeerdruk hoger. De openbare ruimte is rommelig en vervuild door bouwmaterialen en opstuvend zand. De groenvoorziening is met name in Haarlem onvoldoende. De veiligheid in zowel Haarlem als Hoofddorp is problematisch door een gebrek aan toezicht door de bouwwerkzaamheden. Deze redenen leiden ertoe dat huurders het gebied verlaten. Er verhuizen nauwelijks nieuwe huurders naar het gebied, wat de leegstand verder heeft doen toenemen. Wel verhuizen huurders van de te ontwikkelen deelgebieden naar de omringende kantoren in andere deelgebieden.

In Diemen is dit probleem minder acuut. Bouwoverlast is vrijwel afwezig, de openbare ruimtes zijn vernieuwd en er is nieuwe groenvoorziening aangelegd. In het getransformeerde deelgebied is de veiligheid aanzienlijk verbeterd door meer dynamiek en sociale controle. In alle gebieden zijn in de nieuwbouw commerciële ruimten in de plinten gesitueerd, die eventueel ook door kantoorgebruikers kunnen worden gehuurd. De huurprijs van deze plinten is hoog, vooral gezien de investeringen die nodig zijn om de ruimte gebruiksklaar te maken. Over het algemeen is de verbetering door nieuwbouw zichtbaar in zowel Haarlem als Diemen, terwijl dit in Hoofddorp nog achterblijft.

De openbare ruimte rondom kantoren in deelgebieden waar niet getransformeerd wordt, is in alle gebieden ruim opgezet met veel groen en praktisch ingericht, maar ook saai en niet uitnodigend. De architectuur van veel gebouwen in Diemen en Haarlem is bovendien matig. Door de bouwstijl van grote parkeerterreinen en

gesloten gevels, ogen de gebouwen niet uitnodigend en dragen ze niet bij aan de omgeving. Deze gebouwen zijn vaak ontworpen voor één huurder met eigen voorzieningen, waardoor er in dat geval geen behoefte is om van de buitenruimte gebruik te maken. In Hoofddorp is dit in mindere mate het geval; met name Park 20/20 wordt geprezen om zijn kwalitatief hoogwaardige kantoren. In Diemen is de veiligheid verbeterd, maar huurders schakelen nog wel beveiliging en vervoer naar OV in om de veiligheid van de huurders te waarborgen.

Toekomstige situatie

Leegstand en kantorenmarkt

De belangrijkste verwachting die de respondenten hebben, is dat een aanzienlijk deel van de kansloze kantorenvorraad van de markt wordt onttrokken, wat zal leiden tot een kwalitatieve verbetering van de kantorenvorraad. Dit zal naar verwachting ook een stijging van huurprijzen en de waarde van kantoren veroorzaken.

Externaliteit

Een van de belangrijkste externaliteiten die door de gebiedstransformatie ontstaat, is de toename van voorzieningen zoals horeca, winkels en parkeervoorzieningen. Daarbij is de levensvatbaarheid van deze voorzieningen ook goed, omdat er sprake is van een mixed-use omgeving, waardoor kantoren en woningen beide van de voorzieningen gebruik gaan maken. Daarnaast verwachten veel respondenten dat de openbare ruimte en groenvoorzieningen zullen verbeteren, waardoor deze ruimtes zowel door bewoners als kantoorgebruikers intensiever gebruikt zullen worden. In Hoofddorp en Haarlem zal het direct naastgelegen openbaar vervoer eveneens verbeterd worden, terwijl in Diemen het treinstation behouden blijft dankzij de gebiedstransformatie.

De respondenten uiten zorgen over de invulling van de commerciële plinten in de nieuwbouw. Er is door de hoge huurprijs en investeringen onzekerheid over de haalbaarheid van bedrijven om zich daar te vestigen. Daarnaast zijn er zorgen over de kwaliteit van huurders en de mix van functies van de voorzieningen, die zich in de plinten gaan vestigen. De verwachting is dat deze plinten pas gevuld worden, zodra de transformatie is afgerond, wat tot die tijd kan leiden tot een tekort aan voorzieningen in het gebied. De respondenten willen graag verbeteringen zien in de looproutes naar voorzieningen en openbaar vervoer. Deze routes zijn niet goed of niet duidelijk aangegeven. In Haarlem bestaat ook bezorgdheid over de toekomstige bereikbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende parkeervoorzieningen na afronding van transformatie.

Beleggers zijn geneigd om kantoren snel te transformeren zodra deze leeg komen te staan, wat kan leiden tot een tekort aan grotere kantoorruimtes. Bedrijven willen zich graag naast vergelijkbare bedrijven vestigen, dus als dit wegvalt vreest een aantal respondenten dat de functie kantoren door de gebiedstransformatie te veel onder druk komt te staan, waardoor er straks mogelijk geen ruimte meer is voor kantoorgebruikers.

De respondenten zijn verdeeld over de kwaliteit van de samenwerking tussen betrokken actoren. Hoewel er voorbeelden zijn van succesvolle samenwerking, wordt ook opgemerkt dat er kansen worden gemist door een gebrek aan samenwerking. Met name de promotie van het gehele gebied en de fysieke aanpassingen om het algehele kwaliteitsniveau van het gebied te verbeteren, worden vaak genoemd als zaken waar verdergaande samenwerking nodig is. Eén respondent gaf daarbij terecht aan dat de samenwerking soms niet goed floreert, omdat partijen in de ruimtelijke ordening uiteenlopende belangen hebben en daarom terughoudend zijn om de samenwerking aan te gaan.

Ten slotte wordt verwacht dat de bouwwerken, die als barrières tussen de deelgebieden fungeren, niet zullen worden aangepast, omdat dit te kostbaar zou zijn. Hierdoor zullen de kantoorgebieden waar niet getransformeerd wordt monofunctioneel blijven aanvoelen.

Sluit aanbod gebieden aan op toekomstige vraag

Om te beoordelen of het toekomstig kantorenaanbod aansluit op de vraag, hebben respondenten eerst inzicht gegeven in enkele markttrends in de kantorenmarkt. De Coronapandemie heeft geleid tot een toename van hybride werken, waardoor bedrijven meer inspanningen moeten leveren om werknemers naar kantoor te trekken. Het kantoor fungeert meer als een ontmoetingsplek, waarbij de aantrekkelijkheid van de omgeving een cruciale rol speelt. In sommige gevallen huren bedrijven meerdere kleine hubs, zodat werknemers minder hoeven te reizen. Hierdoor worden er ook kleinere, flexibel indeelbare kantoorruimtes met kortere huurtermijn gehuurd. Er komen daarom steeds meer multi-tenant kantoren, waar gebruikers ook voorzieningen delen.

De te transformeren gebieden, die in de nieuwe situatie meer mixed-use zijn met veel voorzieningen in de buitenruimte, sluiten goed aan op deze nieuwe vraag van huurders. De omgeving is aantrekkelijk, waardoor werknemers zich naast een bedrijf of gebouw, ook tot een gebied aangetrokken voelen. Er zijn in de omgeving voorzieningen die gebruikt kunnen worden door de kantoorgebruikers en deze voorzieningen bieden ook mogelijkheden voor ontmoeting. Door de combinatie van goed openbaar vervoer en goede parkeervoorzieningen zijn de kantoren goed bereikbaar, waardoor werknemers een goede mix van mobiliteitsmiddelen aangeboden kan worden.

Daarnaast zijn huurders bereid hogere huurprijzen te betalen voor duurzame hoogwaardige kantoorruimtes. Verwacht wordt dat de investeringen in de transformatie en openbare ruimten ook leiden tot investeringen in de kantoren, wat de kwaliteit, uitstraling en duurzaamheid ten goede komt. Dit zal ertoe leiden dat gebruikers langer in het gebied willen blijven en zij zullen ook weer gaan investeren in de inrichting en uitstraling van de gebouwen.

De agglomeratie trekt door de kenniseconomie veel expats aan. Een aanzienlijk deel van de nieuwe bewoners in de getransformeerde woonblokken bestaat uit expats. Zo dragen deze gebieden bij aan de versterking van de agglomeratie. Het biedt de kantoorgebruikers de mogelijkheid om hun personeel dichtbij onder te brengen en bewoners zullen met bovengemiddelde interesse kijken naar banen bij bedrijven in hetzelfde gebied, vanwege de korte reistijd. Ook bewoners die een onderneming hebben of willen starten zullen overwegen een kantoorruimte in het gebied te huren. De nieuwe bewoners zorgen ook voor een bepaalde aantrekkingskracht, want bedrijven zien de nieuwe bewoners als een potentiële afzetmarkt. Hierdoor kan de vraag naar kantoorruimte door de gebiedstransformatie toenemen.

Aanbevelingen verbetering effecten gebiedstransformatie

De respondenten hebben verschillende aanbevelingen gedaan om de positieve effecten van de gebiedstransformatie te versterken en negatieve effecten te verminderen. Hieronder worden de resultaten weergegeven.

Een belangrijke aanbeveling is om de infrastructurele barrières tussen gebieden te verwijderen of de onderlinge connectie tussen deelgebieden te versterken, zodat gebieden meer als één geheel functioneren en natuurlijker in elkaar overlopen. Het volledig verwijderen van deze barrières vergt echter een aanzienlijke investering, waardoor dit niet haalbaar lijkt. Andere aangedragen oplossingen zijn het strategisch gebruik van verlichting en het verbeteren en accentueren van looproutes. Door het plaatsen van voorzieningen, zoals tijdelijke horeca of buitensport toestellen en door activiteiten op of rondom de barrières, kunnen deze knooppunten een functie krijgen en gebruikers van beide gebieden trekken, waardoor deze gebieden een verbindende in plaats van een scheidende functie krijgen.

Daarnaast is verbetering van de looproutes tussen de deelgebieden van belang, zodat er een natuurlijke loop ontstaat tussen de voorzieningen en het openbaar vervoer. De looproutes kunnen ook aangegeven worden met plattegronden op borden. Ook wordt aanbevolen om het gebied als één geheel te promoten. Hierbij wordt ook vaak genoemd dat betrokken actoren meer de samenwerking moeten zoeken, waardoor er tussen de betrokken actoren meer kruisbestuiving ontstaat en gebruikers, beleggers en ondernemers van voorzieningen meer van elkaars nabijheid kunnen profiteren.

De commerciële plinten waar onder andere voorzieningen moeten komen, staan vaak nog leeg. Door de hoge huurprijzen is de business case voor ondernemers in het begin niet haalbaar. Er wordt geadviseerd dat betrokken partijen nadenken over een tijdelijke invulling van deze ruimtes, totdat permanente bedrijven kunnen instappen. Ook is er onduidelijkheid over de bestemming van deze plinten. Het advies is dat partijen hierover in overleg gaan, zodat dit voor alle partijen helder is, er een goede mix komt van gebruikers en eventuele aanpassingen gedaan kunnen worden, zodat het aanbod aansluit op de vraag.

Het is aangetoond dat het mengen van functies bijdraagt aan de verbetering van gebieden en dat voorzieningen levensvatbaarder zijn. Voor het niet getransformeerde deelgebied wordt aanbevolen om het monofunctionele karakter te doorbreken, door woningen toe te voegen. Tegelijkertijd moet om diezelfde reden in de getransformeerde gebieden de kantoorfunctie behouden blijven en niet verdrongen worden door wonen.

Beleggers die de markt goed kenden en bereid waren om tijd te investeren in het gebied, hadden kunnen profiteren van de gebiedstransformatie door huurders aan te trekken die wilden verhuizen uit het te transformeren deelgebied. Beleggers die voor de gebiedstransformatie ingestapt zijn toen de prijs laag was, hebben waarschijnlijk het beste rendement op hun investering behaald. Toch wordt verwacht dat investeren in de omringende kantoorgebouwen na de gebiedstransformatie ook interessant kan zijn, voor beleggers die geïnteresseerd zijn om gebouwen te kopen die volledig gerenoveerd kunnen worden en daarna tegen hogere huurprijzen verhuurd kunnen worden. In het verleden en in de huidige situatie hebben met name private equity beleggers in kantoorgebouwen vaak een kortetermijnvisie gehad, waardoor de noodzakelijke investeringen, om een gebouw gereed te maken voor de toekomstige vraag, niet gedaan werden. Dit resulteerde vaak in gebouwen waar de huurders vertrokken en vervolgens langdurig leeg stonden, omdat ze niet aansloten op de vraag. Door de grootschalige transformatie die het gebied doormaakt, wordt beleggers daarom geadviseerd om voor de langere termijn in dit gebied in te stappen en te investeren in de gebouwen. Er wordt geadviseerd om de kantoorgebouwen te verduurzamen en toegankelijker en transparanter te maken. Op dit moment maken het entreegebied en de terreinen eromheen een gesloten indruk. Op deze manier kunnen de beleggers profiteren van de huurstijging in het gebied.

Met betrekking tot de planologie wordt, met name voor Haarlem, geadviseerd om meer duidelijkheid te geven over deze exacte plannen, inclusief volumes per functie. Er wordt tevens voorgesteld om flexibiliteit in de planvorming te houden, zodat er kan worden geanticipeerd op veranderende wet- en regelgeving. Hoewel gemeenten op zoek zijn naar zekerheden, zorgt snel veranderende regelgeving ervoor dat partijen meer gebaat zijn bij een bepaalde mate flexibiliteit. Dit zal ook tot snellere vaststelling en definitieve plannen leiden, waardoor de kantoorgebouwen minder lang leegstaan en er sneller overgegaan kan worden tot transformatie, waardoor er minder verloedering van de gebieden en gebouwen ontstaat.

Om de resultaten van de verschillende onderzoeken te voltooien, zijn in Matrix 1, 2 en 3 verschillende effecten per onderzocht gebied over verschillende periodes uiteengezet en uitgedrukt in een score. Deze scores zijn opgebouwd op basis van de input van de respondenten. De input van respondenten is door de onderzoeker opgemaakt. Deze scores zijn zorgvuldig uitgevoerd, maar er dient erkent te worden dat het toekennen van de scores een zekere mate van subjectiviteit bevatten. De scores zijn derhalve onderhevig aan persoonlijke perceptie.

Matrix 1: gebiedstransformatie Diemen

Diemen	Voor gebiedstransformatie	Huidige situatie	Na gebiedstransformatie
Fase gebiedstransformatie		90%	
Barrières tussen gebieden	-/-	-/-	-/-
Positionering t.o.v. andere kantorenlocaties	-/-	0	+
Openbaar vervoer	+	+	+
Ontsluiting gebied	++	++	++
Deelgebied transformatie			
Voorraad kantoren verbeterd	-/-	+	+
Verhuur transacties	-/-	0	+
Onderhoudsstaat gebouwen	-/-	+	+
Openbare ruimte	-/-	++	++
Groenvoorziening	-/-	++	++
Veiligheid	-/-	+	+
Grote renovatie kantoren	-/-	+	+
Voorzieningen	-/-	+	++
Imago	-/-	+	++
Parkeren	++	++	++
Deelgebied geen transformatie			
Voorraad kantoren verbeterd	0	0	+
Verhuur transacties	0	-	+
Onderhoudsstaat gebouwen	0	0	+
Openbare ruimte	0	0	0
Groenvoorziening	0	0	0
Veiligheid	-/-	-	0
Grote renovatie kantoren	-/-	+	+
Voorzieningen	-/-	0	+
Imago	-/-	0	+
Parkeren	++	++	++

Matrix 2: gebiedstransformatie Hoofddorp

Hoofddorp	Voor gebiedstransformatie	Huidige situatie	Na gebiedstransformatie
Fase gebiedstransformatie		10%	
Barrières tussen gebieden	-/-	-/-	-/-
Positionering t.o.v. andere kantorenlocaties	0	0	+
Openbaar vervoer	+	+	++
Ontsluiting	++	++	++
Deelgebied transformatie			
Voorraad kantoren verbeterd	-/-	-/-	+
Verhuur transacties	-/-	-/-	+
Onderhoudsstaat gebouwen	-/-	-/-	+
Openbare ruimte	0	-/-	++
Groenvoorziening	0	-/-	++
Veiligheid	0	-	+
Grote renovatie kantoren	-/-	-/-	+
Voorzieningen	-/-	-/-	++
Imago	0	-/-	++
Parkeren	+	-	++
Deelgebied geen transformatie			
Voorraad kantoren verbeterd	0	0	+
Verhuur transacties	0	+	+
Onderhoudsstaat gebouwen	+	+	+
Openbare ruimte	0	0	0
Groenvoorziening	+	+	+
Veiligheid	+	0	+
Grote renovatie kantoren	0	+	+
Voorzieningen	0	0	+
Imago	+	+	+
Parkeren	+	+	+

Matrix 3: gebiedstransformatie Haarlem

Haarlem	Voor gebiedstransformatie	Huidige situatie	Na gebiedstransformatie
Fase gebiedstransformatie		50%	
Barrières tussen gebieden	-	-	-
Positionering t.o.v. andere kantorenlocaties	-/-	-/-	-/-
Openbaar vervoer	0	0	+
Ontsluiting	-	-	-
Deelgebied transformatie			
Voorraad kantoren verbeterd	-/-	0	+
Verhuur transacties	-/-	-	+
Onderhoudsstaat gebouwen	-/-	-	+
Openbare ruimte	-/-	-/-	++
Groenvoorziening	-/-	-/-	++
Veiligheid	-	-/-	+
Grote renovatie kantoren	-/-	0	0
Voorzieningen	+	+	++
Imago	-/-	-/-	+
Parkeren	0	-/-	0
Deelgebied later transformatie			
Voorraad kantoren verbeterd	-/-	-/-	++
Verhuur transacties	-	-/-	++
Onderhoudsstaat gebouwen	0	-/-	++
Openbare ruimte	-	-	++
Groenvoorziening	-	-	++
Veiligheid	0	-	+
Grote renovatie kantoren	0	-	0
Voorzieningen	-/-	-/-	++
Imago	0	-	++
Parkeren	+	+	0

4.3.2 Analyse interviews en beantwoording deelvragen

In deze paragraaf worden de deelvragen van het onderzoek beantwoord door de resultaten van de verschillende onderzoeksmethoden met elkaar te vergelijken.

4.3.2.1 Voor de transformatie

Alle drie de onderzochte gebieden waren opgedeeld in verschillende deelgebieden, gescheiden door grote (infrastructurele) bouwwerken. Zoals eerder vermeldt, was er 15 jaar geleden sprake van aanzienlijke leegstand in de Nederlandse kantorenmarkt. Het onderzoek toont aan dat in de gebieden ook duidelijk zichtbaar was dat er een duidelijk overschot aan kantoren was. Dit overschot was vooral zichtbaar in de deelgebieden die later getransformeerd zouden worden. In deze gebieden stonden met name oudere kantoorgebouwen in vergelijking met de deelgebieden waar niet getransformeerd zou worden. Volgens het Vierkwadrantenmodel van DiPasquale heeft dit ook invloed op de beleggersmarkt en ook de ontwikkelmarkt. Deze factoren, in combinatie met de hoge nood aan woningen, vormden uiteindelijk ook de aanleiding tot transformatie van de deelgebieden.

Naast de in de inleiding genoemde oorzaken van de leegstand, leidden de eerste leegstaande gebouwen tot een vicieuze cirkel waarin huurders naar nieuwere gebouwen en betere locaties verhuisden, zonder dat er nieuwe huurders voor de leegstand kwamen. Er was hevige concurrentie met beter ontwikkelde gebieden in de nabije omgeving. Hierdoor steeg het leegstandspercentage in de gebieden aanzienlijk. Het overaanbod in de gebieden zorgde voor een daling van de huurprijzen in het gehele kantoorgebied. Deze daling maakte het vaak onaantrekkelijk om te investeren in onderhoud en renovatie van de gebouwen, terwijl veel kantoorgebouwen in de onderzochte gebieden qua architectuur en functionaliteit verouderd waren. In het gebied was ook zichtbaar veel achterstallig onderhoud, wat zich vaak uitbreidde naar de openbare ruimte. In Haarlem en Diemen werden de gebieden bovendien onveilig, wat het risico op vandalisme en kraken vergrootte en het imago van deze gebied verder negatief beïnvloedde. In Hoofddorp was deze onveiligheid minder prominent aanwezig. De gebieden waren monofunctioneel en er waren geen aanvullende voorzieningen, wat leidde tot een saaie en onaantrekkelijke omgeving.

4.3.2.2 Huidige staat van de gebieden

De huidige staat toont een complex beeld van zowel positieve als negatieve effecten die ontstaan zijn door de transformatie. Deze effecten variëren per gebied en zijn sterk afhankelijk van de fase van de transformatie, de specifieke kenmerken van de locatie en de positie van de kantoren binnen het onderzochte gebied.

In alle gebieden is sprake van leegstand, waarbij de omvang en de impact op de omgeving per gebied verschilt. In Diemen is de leegstand lager doordat veel kantoren al aan de markt zijn onttrokken, terwijl in Hoofddorp en Haarlem de leegstand hoger is. In Hoofddorp en Haarlem is vooral in de deelgebieden waar transformatie plaatsvindt veel leegstand. In Diemen is iets meer leegstand ontstaan in het deelgebied dat niet wordt ontwikkeld. In alle gebieden is zichtbaar dat verouderde gebouwen worden gesloopt en nieuwere gebouwen behouden blijven, wat de kwaliteit van de lokale kantorenvoorraad verbetert. In de getransformeerde deelgebieden blijft de kantoorfunctie behouden, waardoor deze gebieden zich ontwikkelen tot een mixed-use omgeving.

De nabijheid van concurrerende kantoorlocaties speelt een belangrijke rol in de mate waarin de leegstand wordt geabsorbeerd door de markt. De onderzochte gebieden onderscheiden zich in de huidige markt door een sterke prijs-kwaliteitverhouding. Diemen heeft concurrentie van Amsterdamse gebieden, maar profiteert ook van de dynamiek van deze markt. Hoofddorp fungeert meer als absorptie gebied van Amsterdam, maar trekt dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de luchthaven ook veel internationale partijen aan. Haarlem richt zich voornamelijk op kleinere regionale huurders die bereid zijn te betalen voor kwaliteit.

Er is nog steeds sprake van achterstallig onderhoud bij kantoorgebouwen die langdurig leegstaan. Deze leegstand leidt tot een tweedeling in de kwaliteit van de kantorenvoorraad, waarbij goed onderhouden en gerenoveerde gebouwen naast verwaarloosde, leegstaande gebouwen staan, wat de algehele uitstraling van de gebieden negatief beïnvloedt.

De fase van de transformatie bepaalt in sterke mate de tijds- en locatie gebonden externaliteiten, die een bepaald afstandsverval hebben. In Hoofddorp en Haarlem leidt bouwoverlast in de getransformeerde deelgebieden tot geluidshinder, rommelige infrastructuur en openbare ruimte en een tekort aan groenvoorziening. Dit vermindert de aantrekkelijkheid van de omgeving en leidt tot een gevoel van onveiligheid. Hierdoor vertrekken er meer kantoorgebruikers uit deze gebieden.

In Diemen, dat verder gevorderd is in de ontwikkelingsfase, is de bouwoverlast minder aanwezig en zijn infrastructuur, openbare ruimte en de groenvoorziening recent vernieuwd. Door de transformatie is er, met uitzondering van een aantal commerciële plinten, minder leegstand en meer dynamiek in het gebied, wat de veiligheid ten goede komt.

De bouwoverlast is nauwelijks merkbaar in alle deelgebieden waar niet getransformeerd wordt. Dit komt mede door de barrières van de infrastructurele bouwwerken, die zorgen voor een dempend effect, waardoor er een soort afstandsverval ontstaat. In Hoofddorp en Haarlem zijn de openbare ruimte en voorzieningen in de niet-getransformeerde deelgebieden beter onderhouden dan de gebieden waar getransformeerd wordt. In Diemen is deze situatie omgekeerd, waarbij het niet getransformeerde deelgebied negatief afsteekt tot het gebied waar de transformatie plaatsvindt.

Over het algemeen heeft de gebiedstransformatie in Diemen de meest positieve effecten op de omliggende kantoren. Dit is voornamelijk te danken aan de fase van ontwikkeling waarin Diemen zich bevindt. Er is een kantelpunt zichtbaar, waarbij huurders die voorheen de voorkeur voor het niet-getransformeerde deelgebied hadden, nu eerder voor kantoorruimte in het deelgebied van de gebiedstransformatie kiezen. De fysieke barrières zorgen ervoor dat de effecten, zoals extra voorzieningen, gedempt worden voor het gebied waar geen transformatie plaatsvindt.

In de gebieden in Haarlem en Hoofddorp waar de ontwikkeling in volle gang is, ondervinden de kantoren veel negatieve effecten. Naast de langdurige leegstand met achterstallig onderhoud, vertrekken huurders, al dan niet tijdelijk, uit het gebied en er zijn geen nieuwe verhuurtransacties. Omdat het voordeel van clustering van bedrijven wegvalt uit deze gebieden, vloeit de bedrijvigheid ook langzaam uit het gebied.

4.3.2.3 Toekomstige effecten door transformatie

Wanneer de gebiedstransformaties zijn afgerond, dan zullen de gebieden weer meer overeenkomsten vertonen, hoewel er op bepaalde vlakken ook verschillen zullen blijven bestaan. Sommige negatieve effecten zullen worden omgebogen naar positieve, terwijl er ook nieuwe negatieve effecten kunnen optreden. Daarnaast zullen bepaalde effecten uit het verleden niet geëlimineerd worden door de gebiedstransformatie.

In de toekomstige situatie wordt verwacht dat kantoren met verouderde architectuur, bouweisen en achterstallig onderhoud in de getransformeerde deelgebieden van de markt zijn verdwenen. In deze gebieden zullen uitsluitend goed gevulde en kwalitatief hoogwaardige kantoren te vinden zijn. Door het verwijderen van verouderde kantoren aan de onderkant van de markt, wordt de algehele kwaliteit van de kantorenvorraad in deze gebieden verbeterd. Ook wordt verwacht dat de huurprijzen zullen stijgen, aangezien de concurrentie op prijs door het onttrekken van verouderde voorraad afneemt, wat uiteindelijk ook een positieve invloed op de waarde van het vastgoed zal hebben. Dit wordt ook onderschreven door het Vierkwadrantenmodel van DiPasquale, want als er geen nieuwe kantoren ontwikkeld worden en de kantorenvorraad neemt af, dan zorgt dit voor een verschuiving in het kwadrant van de verhuurmarkt.

Met de afronding van de gebiedstransformatie zal de bouwoverlast volledig verdwijnen. In de transformerende gebieden wordt de infrastructuur, openbare ruimte en groenvoorziening nieuw aangelegd. Een ander belangrijk punt is dat de transformaties zorgen voor multifunctionele gebieden, waardoor er een mixed-use omgeving ontstaat. Dit verhoogt de levensvatbaarheid van voorzieningen zoals horeca, winkels en parkeervoorzieningen, die zowel door de combinatie van bewoners en kantoorgebruikers intensiever zullen worden benut. In Haarlem en Hoofddorp wordt verwacht dat ook het openbaar vervoer zal verbeteren, terwijl in Diemen het treinstation behouden blijft dankzij de transformatie.

Er zijn echter ook zorgen over de commerciële plinten in de nieuwbouw, vooral vanwege de hoge huurprijzen en de onzekerheid over de haalbaarheid voor bedrijven om zich daar te vestigen. Daarnaast is er bezorgdheid over de kwaliteit van de huurders en de functionele mix in de commerciële ruimtes. Een ander potentieel

negatief effect is een eventueel tekort aan kantoorruimtes als beleggers bij langdurige leegstand te snel overgaan tot transformatie. Dit kan leiden tot een onevenwichtige verdeling van functies, waardoor bedrijven moeite hebben zich te vestigen in gebieden waar clustering en samenwerking met vergelijkbare bedrijven essentieel zijn.

Ten slotte zullen bepaalde problemen in de gebieden blijven bestaan. De fysieke barrières tussen deelgebieden zullen niet weggenomen worden. De infrastructuur, openbare ruimtes en groenvoorziening in de niet te transformeren gebieden zullen niet op eenzelfde wijze als de getransformeerde deelgebieden vernieuwd worden, waardoor deze deelgebieden monofunctioneel zullen blijven aanvoelen. Waar de niet getransformeerde voorheen kwalitatief beter waren, zullen de getransformeerde gebieden in de toekomst van een betere kwaliteit zijn.

4.3.2.4 Sluit vraag aan op onderzochte kantorenparken

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre de omringende kantoren na de gebiedstransformatie aansluiten op de wensen van de kantoorgebruikers. Er zijn verschillende markttrends geïdentificeerd, maar deze zullen niet invloed hebben op alle gebouwen. De kantorenmarkt is namelijk zeer divers, met gebouwen die variëren in ligging, bouwstijl, huurderssamenstelling en andere kenmerken. Aan de vraagkant zijn eisen van huurders eveneens divers. Sommige huurders volgen markttrends en willen kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte en zijn bereid om hier een hoge huurprijs voor te betalen, terwijl andere huurders de voorkeur geven aan functionele kantoorruimte met een lage huurprijs.

Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat het varieert of de omringende kantoren na de gebiedstransformatie aansluiten op de wensen van de kantoorgebruiker. De diversiteit aan, zowel vraag- als aanbodzijde zal waarschijnlijk voor een tweedeling zorgen met aan de ene zijde gebouwen die zich wel kunnen aanpassen aan de eisen van toekomstige huurders en aan de andere kant gebouwen die hier niet in mee kunnen gaan. Hieronder worden de verwachtingen per deelgebied verder uiteengezet.

Getransformeerde gebieden

De verwachting is dat de getransformeerde gebieden beter zullen aansluiten op de markttrends. Deze gebieden zullen aantrekkelijker zijn door de vernieuwde openbare ruimte en een groter aanbod aan voorzieningen. Dit sluit aan bij de trend dat kantoren steeds vaker worden gezien als ontmoetingsplekken en de behoefte om werknemers, die door het hybride werken ook veel thuiswerken, met aantrekkelijke werkplekken te verleiden om naar kantoor te komen.

De commerciële plinten voldoen aan de laatste bouw- en duurzaamheidseisen. De verwachting is dat de investeringen in de gebiedstransformatie ook leiden tot investeringen in verbetering van de omringende kantoren, omdat de huurprijzen in deze gebieden in potentie kunnen stijgen. Hierdoor zullen deze gebouwen qua uitstraling en duurzaamheid ook beter aansluiten op huurders die de markttrends volgen.

Niet getransformeerde deelgebieden

De niet getransformeerde deelgebieden zullen naar verwachting hun monofunctionele karakter behouden, met een beperkt aanbod aan voorzieningen zoals winkels en horeca. Hoewel deze gebieden ruimtelijk en functioneel opgezet zijn en in een goede staat van onderhoud verkeren, missen zij de levendigheid van een mixed-use omgeving. Desondanks is de verwachting dat een bepaald segment van de vraag geïnteresseerd zal blijven in deze kantoorgebouwen. Dit type huurder, dat eerder al interesse had in deze kantoorgebieden, zal naar verwachting blijven kiezen voor deze locaties vanwege de lage huurprijzen en de functionele ruimte.

4.3.2.5 Adviezen naar aanleiding van onderzoek

In deze paragraaf worden verschillende aanbevelingen gegeven om de positieve effecten te accentueren en de negatieve effecten te verminderen.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat één van de effecten die voor de gebiedstransformatie al aanwezig was, nog steeds aanwezig is, namelijk de barrières tussen verschillende deelgebieden. Er zijn verschillende aanbevelingen gedaan om deze te verwijderen of de connecties te versterken, zodat gebieden beter met elkaar verbonden worden en natuurlijker in elkaar overlopen. Het volledig verwijderen van barrières zal financieel moeilijk haalbaar zijn. De negatieve effecten kunnen wel deels verminderd worden door het verbeteren van verlichting, looproutes, en het plaatsen van tijdelijke voorzieningen zoals horeca of buitensporttoestellen. Activiteiten rondom de barrières kunnen de overgang tussen gebieden versterken en

barrières minder scheidend maken. In het verlengde hiervan dienen gebieden ook meer als één geheel benaderd te worden. Dit kan gedaan worden door verbetering van de looproutes en promotie van het gebied.

Uit het onderzoek blijkt dat extra voorzieningen een belangrijk positief effect zijn van gebiedstransformatie. Er zijn echter zorgen over leegstaande ruimten in de commerciële plinten. Om te voorkomen dat deze ruimtes lang leeg staan zouden de partijen kunnen nadenken over een tijdelijk invulling, totdat bedrijven zich permanent kunnen vestigen. Het is ook essentieel dat de betrokken partijen in overleg gaan over de bestemming van de plinten, zodat helder is wat het uitgangspunt is en er een goede mix ontstaat van huurders en gebruikers. Daarnaast kunnen betrokken partijen dan bekijken of er mogelijk aanpassingen in de bestemming moeten worden doorgevoerd om de plinten aan te laten sluiten op de vraag.

Onderzoek wijst uit dat een mix van functies de levensvatbaarheid van gebieden bevordert. Daarom wordt aanbevolen om in de niet-getransformeerde gebieden het monofunctionele karakter te doorbreken door woningen toe te voegen en in de getransformeerde gebieden de kantoorfunctie te behouden om diversiteit te waarborgen. Met name voor Haarlem wordt geadviseerd om meer duidelijkheid te bieden over planologische details en dan met name het volume van de nieuw te ontwikkelen commerciële ruimte en kantoren. Ook dient er flexibiliteit in de planvorming te blijven om in te kunnen spelen op veranderende wet- en regelgeving. Dit vergroot de kans op snellere vaststelling van plannen en hiermee wordt langdurige leegstand en verloedering van gebieden voorkomen.

Beleggers met een kortetermijnvisie, wordt geadviseerd om een lange termijnstrategie aan te nemen in deze gebieden en te investeren in de verduurzaming, toegankelijkheid, en transparantie van de kantoorgebouwen. Dit maakt de gebouwen aantrekkelijker voor toekomstige huurders en zij kunnen profiteren van een mogelijke stijging van de huurprijzen.

5. Conclusies

In dit laatste hoofdstuk zullen de conclusies van het onderzoek behandeld worden en vervolgens zal in het tweede deel een aantal aanbevelingen gedaan worden. Tot slot wordt er een reflectie gegeven op het onderzoek.

5.1 Onderzoeksvraag en methodologie

Dit onderzoek had als doel om inzicht te geven in de effecten van gebiedstransformatie op de omliggende kantoren, zodat actoren adequater en met onderbouwde kennis op dit soort ontwikkelingen kunnen anticiperen.

De centrale onderzoeksvraag was:

“Welke effecten heeft een gebiedstransformatie in de Randstad in de verschillende fases op de omliggende kantoren?”

Om een duidelijk beeld te vormen, is eerst de relevante theorie onderzocht. Op basis van de theoretische conclusies zijn de te onderzoeken effecten vastgesteld, welke vervolgens verwerkt zijn in de opzet van het casuonderzoek en de interviews.

In totaal zijn drie vergelijkbare transformatiegebieden onderzocht. Het casuonderzoek bestond uit deskresearch en een observatieonderzoek ter plaatse. De resultaten van het casuonderzoek gaven input en extra achtergrondinformatie voor de interviews. Vervolgens zijn in elk gebied 5 soorten actoren geïnterviewd. De resultaten van de verschillende onderzoeken zijn geanalyseerd en vergeleken, waarna de conclusies per deelvraag en de centrale onderzoeksvraag zijn geformuleerd.

5.2 Conclusie theoretisch kader

Door de theoretische inzichten werd duidelijk hoe de transformatie van kantoren naar woningen tot stand kwam en welke effecten hierbij waarneembaar kunnen zijn.

Het afgelopen decennium hebben er veel transformaties van kantoren naar woningen plaatsgevonden. In het eerste deel is onderzocht wat de verklaring was van deze transformaties. De oorsprong van deze transformaties ligt in een combinatie van economische, sociale, en bestuurlijke factoren. In de jaren negentig zijn veel kantoren op risico ontwikkeld, in een markt waar huurders door nieuwe werkwijzen minder vierkante meters nodig hadden. In combinatie met de financiële crisis van 2008, zorgde dit voor een stijging van de leegstand en dalende huurprijzen. Het Vierkwadrantenmodel toont aan dat door deze vraaguitval een daling van de huurprijzen ontstond, waardoor ook de waarde daalde van de kantoren. Door de waardedaling in combinatie met de stijging van woningprijzen werd het financieel mogelijk om leegstaande kantoren om te bouwen tot woningen. De overheid speelde een rol door versoepeling van regelgeving, het beperken van nieuwbouw van kantoren en het verlagen van transactiekosten. Hierdoor kwamen transformaties in een versnelling. Hiermee werd het ruimtegebruik in de vastgoedmarkt geoptimaliseerd.

Gebiedstransformaties zorgen voor aanpassingen op collectieve goederen. In tegenstelling tot individuele goederen, zijn bij collectieve goederen partijen niet direct onderdeel van de transactie. Dit worden ook wel externaliteiten genoemd. Externaliteiten kunnen zowel positieve als negatieve invloed hebben op de omliggende kantoren. Ook is er een bepaald afstandsverval mogelijk, die al dan niet door een barrière wordt veroorzaakt. Externaliteiten kunnen ook tijdsgebonden zijn, waardoor ze na verloop van tijd ontstaan of verdwijnen.

Agglomeratie-externaliteiten spelen een belangrijke rol, met name in stedelijke gebieden zoals de Randstad, waar de clustering van bedrijven en voorzieningen de vastgoedwaarde beïnvloedt. Gebiedstransformaties dragen bij aan de revitalisatie van verloederende kantoorparken en ondersteunen de ontwikkeling van gemengde functies. Hierdoor wordt niet alleen de leegstand aangepakt, maar worden deze gebieden ook een mixed-use omgeving. Deze gebieden dragen bij aan een levendige stedelijke omgeving, waar efficiënt gebruik van ruimte en voorzieningen wordt geoptimaliseerd. Dit leidt tot een welvaartsoptimum voor zowel de markt als de samenleving. Naast de agglomeratie externaliteiten zijn er ook transport- en voorziening externaliteiten. Transport externaliteiten kunnen betrekking hebben op bepaalde verbindingen die aanwezig of verbeterd zijn,

maar kunnen ook gaan over congestie en milieubelasting. Voorziening externaliteiten kunnen onder andere betrekking hebben op voorzieningen zoals winkels, horeca, openbare ruimte en groenvoorzieningen.

5.3 Praktijk

Het praktijkonderzoek was gericht op het verkrijgen van inzicht in de effecten van de gebiedstransformatie op de omringende kantoren, zowel in de huidige situatie als in de toekomst. Om een duidelijk beeld te krijgen, is ook onderzocht of er in het verleden effecten aanwezig waren, die ten opzichte van de huidige situatie zijn veranderd.

De deskresearch bood met name inzicht in de historie en achtergrond van de onderzochte gebieden, wat vervolgens als basis diende voor het observatieonderzoek en de interviews. Uit het observatieonderzoek bleek dat de gebiedstransformaties in de onderzochte gebieden zich in verschillende ontwikkelingsfasen bevonden en dat de omringende kantoren verspreid lagen over verschillende deelgebieden. Deze factoren hebben veel invloed op de mate waarop de externaliteiten invloed uitoefenen op de omringende kantoren.

In Hoofddorp en Haarlem, waar de transformaties zich in de begin- of middenfase bevonden, ondervonden de nog in gebruik zijnde kantoren aanzienlijke bouwoverlast. Leegstaande en verouderde gebouwen versterkten het gevoel van verval en onveiligheid, met name in Hoofddorp. Diemen bevond zich verder in het transformatieproces en vertoonde een verzorgd beeld met opgeknapte openbare ruimtes, minder leegstand, en betere voorzieningen. Dit maakte duidelijk inzichtelijk dat bepaalde effecten tijdsgebonden zijn.

In de deelgebieden zonder transformatie, bleven de kantorengebieden overwegend monofunctioneel. Hoewel de infrastructuur en openbare ruimte in Diemen en Hoofddorp functioneel en verzorgd waren, vertoonde Haarlem tekenen van achterstallig onderhoud. De niet-getransformeerde gebieden oogden in Hoofddorp en Haarlem een beter onderhouden staat dan de transformatiegebieden. In Diemen, waar de transformatie in de afrondende fase zit, leken de niet-getransformeerde delen verouderd en minder aantrekkelijk. De transformatie was in alle niet getransformeerde deelgebieden niet merkbaar, waardoor er afstandsverval merkbaar was.

5.4 Analyse en beantwoording hoofdvraag

Uit de analyse van de verschillende onderzoeken bleek dat verschillende aspecten in overweging moeten worden genomen om de hoofdvraag goed te kunnen beantwoorden. Uit het theoretisch onderzoek werd duidelijk dat een onderscheid noodzakelijk is tussen de effecten die de gebiedstransformatie heeft op de lokale kantorenmarkt en de effecten veroorzaakt door externaliteiten. Het praktijkonderzoek toonde aan dat sommige effecten bestaan en andere van tijdelijke aard zijn en gedurende het transformatieproces kunnen ontstaan en verdwijnen. Om de effecten zo nauwkeurig mogelijk in kaart te brengen, is het transformatietraject opgedeeld in verschillende fasen. Op deze wijze werd inzichtelijk welke effecten structureel aanwezig zijn, welke ontstonden en welke uiteindelijk verdwenen.

Daarnaast is er sprake van afstandsverval in de effecten, wat betekent dat de impact van effecten niet gelijk verdeeld is over alle omringende gebouwen. In sommige gevallen kan dit veroorzaakt worden door bouwwerken die als barrière fungeren tussen verschillende deelgebieden. Er was een duidelijk onderscheid zichtbaar tussen kantoren binnen het transformatie deelgebied en de omringende kantoren in andere deelgebieden. Daarom is er ook een opsplitsing gemaakt om de effecten in deze twee gebieden afzonderlijk te analyseren.

In de fase voor de gebiedstransformatie is in alle onderzochte gebieden zichtbaar dat het deelgebied wat getransformeerd wordt verloederd is, met veel leegstand, achterstallig onderhoud van gebouwen en de openbare ruimte. Hierdoor is er een toename van criminaliteit en vandalisme en dit tast het imago van het gehele gebied aan. Dit zorgt voor een negatieve spiraal, waardoor nog meer huurders uit het gebied trekken. De niet getransformeerde deelgebieden hebben minder last van de verloedering van het deelgebied wat uiteindelijk getransformeerd gaat worden, er is minder leegstand, de gebouwen waar huurders in zitten worden onderhouden en de openbare ruimte is degelijk. De gebieden zijn monofunctioneel van aard, zonder veel voorzieningen. Het slechte imago, de daling van de huurprijzen en de onveilige situatie zijn effecten die ook overwaaien naar de niet-getransformeerde deelgebieden.

In de begin- en midden fase van de gebiedstransformatie hebben de langdurig leegstaande gebouwen plaatsgemaakt voor bouwwerkzaamheden. Hierdoor ontstaan er nieuwe negatieve effecten. De werkzaamheden zorgen voor overlast in de omringende kantoren in het transformatie deelgebied. Er is overlast door geluid, opgebroken wegen, verloederde openbare ruimtes, bouwverkeer, foutief parkeren en ook het zicht op een bouwplaats is niet aangenaam. De werkzaamheden jagen nog meer huurders uit de deelgebieden.

De niet getransformeerde deelgebieden hebben nauwelijks last van de bouwwerkzaamheden en de bijbehorende negatieve effecten. In sommige gevallen profiteren de omringende kantoren in deze gebieden van huurders die, al dan niet tijdelijk, het transformatie deelgebied willen verlaten.

In de eindfase en als de gebiedstransformatie is afgerond, is er geen bouwoverlast en staan er nauwelijks leegstaande kantoorgebouwen in de deelgebieden waar getransformeerd wordt. De openbare ruimte, groenvoorziening en infrastructuur is vernieuwd. Er zijn nieuwe voorzieningen aan het gebied toegevoegd. Hier profiteren ook de omringende kantoren in het transformatie deelgebied van. Door de bewoners is er meer dynamiek in de openbare ruimte, voorzieningen worden gedeeld tussen verschillende bestaansfuncties, waardoor deze meer bestaansrecht hebben. Het is meer een mixed-use omgeving. Het gebied sluit aan op de markttrends en nieuwe partijen die de markttrends volgen, zullen hier ook graag weer kantoorruimte willen huren. Beleggers zullen bereid zijn om de kantoorruimte te renoveren en te verduurzamen, omdat er een hogere huurprijs gevraagd kan worden. Hierdoor wordt de voorraad daar verbeterd naar verduurzaamde gebouwen met functionaliteiten voor hybride werken en ontmoetingsplekken.

De niet getransformeerde deelgebieden zullen nog steeds dezelfde uitstraling hebben, maar in plaats van het betere deelgebied te zijn, zal dit het mindere gebied gaan worden van het kantorenpark. De extra voorzieningen van de gebiedstransformatie, zullen in deze deelgebieden minder merkbaar zijn. De gebieden blijven monofunctioneel van aard. De prijs-kwaliteit verhouding van deze gebieden blijft goed, waardoor dit gebied ook een bepaald segment huurder aantrekt.

Het imago van het gehele gebied is verbeterd. Door de sociale controle is het veiliger in het gehele gebied.

5.5 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden verschillende aanbevelingen gepresenteerd om de positieve effecten van gebiedstransformatie te versterken en de negatieve effecten te verminderen.

Eén van de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek is dat de barrières tussen verschillende deelgebieden, die vóór de transformatie aanwezig waren, nog steeds bestaan. Het volledig verwijderen van deze barrières is financieel lastig. De negatieve effecten kunnen echter worden verminderd door het verbeteren van verlichting en de looproutes, het plaatsen van tijdelijke voorzieningen zoals horeca, buitensporttoestellen of het organiseren van activiteiten rondom de barrières. Dit kan de overgang tussen de gebieden aantrekkelijker maken.

Om de cohesie binnen het gebied te vergroten, wordt aanbevolen om gebieden als een geheel te benaderen door middel van verbeterde looproutes en promotie van het gehele gebied. Verder blijkt uit het onderzoek dat extra voorzieningen, zoals commerciële plinten, een belangrijk positief effect zijn van gebiedstransformaties. Om leegstand in deze plinten te voorkomen, wordt voorgesteld tijdelijke invulling te overwegen totdat bedrijven zich permanent kunnen vestigen. Het is ook cruciaal dat betrokken partijen overleg plegen over de bestemming van de plinten, zodat hier een goede mix van partijen ontstaat, er geen onduidelijkheid bestaat over de bestemming en plannen eventueel bijgesteld kunnen worden aan de vraag uit de markt. Daarnaast wordt aanbevolen om in de niet-getransformeerde gebieden het monofunctionele karakter te doorbreken door het toevoegen van woningen, terwijl in de getransformeerde gebieden de kantoorfunctie behouden moet blijven om diversiteit te waarborgen.

Voor beleggers met een kortetermijnvisie wordt geadviseerd om een lange termijnstrategie te overwegen als zij positie hebben of nemen in de onderzochte gebieden. Beleggers dienen te investeren in de verduurzaming, toegankelijkheid en transparantie van kantoorgebouwen. Dit zal de gebouwen aantrekkelijker maken voor toekomstige huurders, waardoor geprofiteerd kan worden van de stijging van de huurprijzen.

Specifiek voor Haarlem wordt geadviseerd om meer duidelijkheid te bieden over planologische details zoals volumes per functie. Voor alle gebieden geldt dat flexibiliteit in de planvorming behouden moet blijven om in te kunnen spelen op veranderende wet- en regelgeving. Dit vergroot de kans op snellere vaststelling van plannen en voorkomt langdurige leegstand en verloedering van gebieden.

5.6 Reflectie

Tijdens het onderzoek en het schrijven van deze scriptie heb ik waardevolle inzichten opgedaan en enkele lessen geleerd over mijn aanpak en voorkeuren. In deze reflectie blik ik terug op de methodologische keuzes, bespreek ik de sterke punten en mogelijke verbeteringen en deel ik mijn persoonlijke leerervaringen tijdens dit proces.

Achteraf gezien had ik naast de interviews ook een korte enquête met een Likert-schaal moeten gebruiken. Dit zou meer inzicht hebben gegeven in hoe respondenten verschillende externaliteiten en marktsituaties inschatten. Op deze manier hadden de respondenten ook aan kunnen geven in welke mate bepaalde externaliteiten ervaren werden. De resultaten hadden dan ook beter vergeleken kunnen worden. Daarnaast had ik tijdens de interviews meer onderscheid kunnen maken tussen de deelgebieden. Hierdoor zouden de verschillen en het afstandsverval tussen de deelgebieden beter tot uitdrukking zijn gekomen. Hoewel ik tevreden ben over de respondenten die ik heb geïnterviewd, zouden enkele vragen wellicht beter getoetst kunnen worden via de Delphi-methode. Tijdens de interviews merkte ik soms dat respondenten niet meteen alle externaliteiten helder voor ogen hadden. De Delphi-methode zou dan nog bepaalde inzichten kunnen geven, zodat er meer consensus ontstaat tussen de respondenten over de externaliteiten en mate waarop het effect van invloed is op de omringende kantoren.

Voor een vervolgonderzoek zijn er drie mogelijke richtingen die de waardevolle inzichten uit deze studie kunnen verdiepen en uitbreiden. Allereerst kan een longitudinaal onderzoek worden uitgevoerd nadat de gebiedstransformatie daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dit zou inzicht bieden in de mate waarin de verwachte resultaten overeenkomen met de gerealiseerde situatie. Een vergelijkende analyse zou kunnen bijdragen bij het scherper krijgen van de verwachtingen en benaderingen bij toekomstige gebiedstransformaties.

Daarnaast kan dit onderzoek worden uitgebreid naar andere gebiedstransformaties, bijvoorbeeld buiten de Randstad. Door een vergelijkend onderzoek uit te voeren in regio's met andere stedelijke of ruimtelijke dynamieken, kunnen bredere conclusies getrokken worden over de toepasbaarheid en generaliseerbaarheid van de bevindingen. Dit biedt de kans om patronen te ontdekken en kan bijdragen aan een meer divers en representatief beeld van de impact van gebiedstransformaties in Nederland.

Ten slotte zou een enquête onder de betrokken actoren bij diverse gebiedstransformaties in Nederland nuttige aanvullende inzichten kunnen opleveren. Door respondenten te bevragen over hun ervaringen, percepties en verwachtingen, kan een meer gelaagde dataset worden verzameld. Dit zou zowel meer kwantitatieve als kwalitatieve inzichten opleveren.

Door het proces van het schrijven van deze scriptie heb ik bevestigd gekregen dat niet alles in het leven te plannen is. Door enkele onverwachte, maar positieve gebeurtenissen heb ik mijn scriptie niet in één keer kunnen afronden. Dit vroeg om flexibiliteit. Ik heb een aantal bewuste keuzes gemaakt, om de focus te houden op zaken die op dat moment het belangrijkste waren.

Het hervatten van mijn scriptie bleek uitdagend, maar ik ben uiteindelijk blij dat ik de doorzettingskracht heb gevonden om het af te ronden. Hoewel het werken aan deze scriptie buiten mijn comfort zone lag, heb ik het als leerzaam en waardevol ervaren om mij intensief te verdiepen in een onderwerp. Tegelijkertijd realiseer ik mij, dat ik in mijn huidige functie, de voorkeur heb voor projecten met kortere doorlooptijden. Dit sluit beter aan bij mijn manier van werken en interesses.

Bibliografie

- Alonso, W. (1960). *A theory of the urban land market*. Cambridge: Harvard University.
- Anas, A., Arnott, R., & Small, K. (1997). *Urban Spatial Structure*. Berkeley: University of California.
- Arslan. (2012). *Bedrijventerreinen en herstructurering: Succes of falen? Het effect van herstructurering op de dynamiek in transacties en deprijsontwikkeling van bedrijfstvastgoed op bedrijventerreinen*. Deventer: Radboud Universiteit Nijmegen.
- Atzema, e. a. (2012). *Ruimtelijke economische dynamiek*. Utrecht: Coutinho.
- Baar, P.-P. d. (2009, juli 2). *De allereerste Diemenaren*. Retrieved from Ons Amsterdam: <https://onsamsterdam.nl/de-allereerste-diemenaren>
- Baarda, B., Bakker, E., Boullart, A., Fischer, T., Julsing, M., Peters, V., & Velden, T. v. (2018). *Basisboek Kwalitatief onderzoek*. Groningen / Utrecht: Noordhoff Uitgevers.
- Beguïn, H. (1992). *Christaller's central place postulates*. Louvain-la-Neuve: The Annals of Regional Science.
- Bergwijkpark Noord: kantoren worden betaalbare woningen*. (2016, januari 21). Retrieved from aan de slag met de omgevingswet: <https://chw.aandeslagmetdeomgevingswet.nl/projecten/diemen-bergwijkpark/>
- Bertens, S. (2023). *Office Market quarterly report*. Amsterdam: JLL.
- Bibliotheek Zuid-Kennemerland. (2020, november 23). *Hoe is Haarlem ontstaan?* Retrieved from Bibliotheek Zuid-Kennemerland: <https://www.bibliotheekzuidkennemerland.nl/blog/hoe-is-haarlem-ontstaan.html.html>
- Boon, M. (2021). *Asset Banking Rendement behalen uit externe effecten in stedelijk gebied*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Boon, W., van Wee, B., & Geurs, K. (2003). *Barrièrewerking van infrastructuur A2 en Amsterdam-Rijnkanaal barrière voor inwoners van Utrecht-Leidsche Rijn?*. Delft: Colloquium Vervoersplanologisch Speurwerk .
- Brenner, N., & Theodore, N. (2005, October 21). Neoliberalism and the urban condition. *City*, 101-107. Retrieved from DOI: <https://doi.org/10.1080/13604810500092106>
- CBS. (2020). *Transformaties van de woningvoorraad*. Den Haag: CBS.
- Coase, R. H. (1937, November). *Nature of the Firm*. Retrieved from onlinelibrary.wiley: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/j.1468-0335.1937.tb00002.x>
- Coase, R. H. (1960). The problem of social costs. *The Journal of Law & economics*, 1-44.
- Combes, P.-P. (2000). *Marshall-Arrow-Romer Externalities and City Growth*. Parijs, Frankrijk: CNRS and CERAS-Ecole Nationale des Ponts-et-Chaussées.
- Cultureel Erfgoed Nationaal Programma Herbestemming. (2013). *kantoorgebouwen in Nederland 1945-2015: cultuurhistorische en typologische quickscan*. Den Haag: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- De Zeeuw, F. (2009, juli 9). *Omgaan met de crisis vraagt om samenwerkingtussen markt en overheid' I Voorwoord in 'Gebiedstransformatie is mensenwerk. Verlangen, veranderen, verleiden*. Retrieved from frisodezeeuw.nl: <https://frisodezeeuw.nl/publicaties/2009/2009-07-09%20%27Omgaan%20met%20de%20crisis%20vraagt%20om%20samenwerkingtussen%20markt%20en%20overheid%27%20I%20Voorwoord%20in%20%27Gebiedstransformatie%20is%20mensenwerk%27%20uitgave%20OPPS.pdf>
- Diemen, G. (2012). *Handboek openbare ruimte Diemen*. Diemen, Noord-Holland, Nederland: Gemeente Diemen.
- DiPasquale, W. (1996). *Urban economics and real estate markets*. Upper Saddle River: Prentice Hall.
- Elsas, G. (2019). *Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling "Moving up the riskcurve"*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Emmerink, R., Nijkamp, P., & Rietveld, P. (1994). *De haalbaarheid van congestion-pricing*. Amsterdam: Vakgroep Ruimtelijke Economie, Vrije Universiteit.
- Fujita, N. (2004). *Gunnar Myrdal's Theory of Cumulative Causation Revisited*. Nagoya: Economic research center discussion paper.
- gebiedsontwikkeling.nu. (2021, juli 26). *Dossier Gebiedstransformaties (wonen én werken)*. Retrieved from gebiedsontwikkeling.nu: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/dossiers/dossier-gebiedstransformaties-wonen-werken/>
- Gemeente Diemen. (2015). *Bestemmingsplan Bergwijkpark 2015*. Diemen, Noord-Holland, Nederland : Gemeente Diemen.
- Gemeente Haarlemmermeer. (2012). *Historisch onderzoek Hoofddorp Centrum*. Hoofddorp: Gemeente Haarlemmermeer.
- Geurs, K., & van Wee, B. (2004, Juni). Accessibility evaluation of land-use and transport strategies: review and research directions. *Journal of Transport Geography*, pp. 127-140.
- Glaeser, E. L., Kallal, H. D., Scheinkman, J. A., & Sheifler, A. (1991). *Growth in cities*. Cambridge: National bureau of economic research.
- Goossens, A. (2009). *Value capturing van groene investeringen door gemeenten in stedelijke gebiedsontwikkeling*. Rotterdam: Master City Developer.

- Hamerslag, T. (2018). *Faciliteren voor investeren: onderzoek naar de voorwaarden van een toekomstbestendig ontwikkelperspectief als kader bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Herings, J.-J. (2019). *Algemeen Evenwichtstheorie en de Nobelprijs*. Maastricht: TPEDigitaal.
- Hoeve, i. J. (1992). *Monumenten Inventarisatie Project Noord-Holland*. Haarlem: Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.
- Hogeboom, K. (2022). *Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling als privaat beleggingsobject*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Hottelling. (1929). Stability in competition. *Economic Journal* 39, 41-57.
- Hutjes, J., & Buuren, J. (1992). *De gevalsstudie: strategie van kwalitatief onderzoek*. Meppel: Boom.
- Jansen, J. (2009). *Segmentatie van kantoorgebruikers op basis van bedrijfsstijl*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Keynes, J. (1936). *The general theory of employment, interest and money*. Cambridge: Harcourt, Brace and Company.
- Kleve. (2019). *Aantrekkelijke kantoorlocaties. Inzicht in de locatiefactoren van kantoren voor aantrekkelijke kantoorlocaties*. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.
- Koenjiharie, R. (2018). *De transformatie van Amstel III*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Koster, H., Van Ommeren, J., & Rietveld, P. (2014). Agglomeration economies and productivity: a structural estimation approach using commercial rents. *Economica*, 63-85.
- Krugman, P. (1990). *Increasing returns and economic Geography*. Cambridge: National bureau of economic research.
- Leeuwen, D. v. (2006). *Expat housing in the Airport City : een studie naar de transformatiemogelijkheden van kantoren op Beukenhorst*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Linssen, R. (2015). *Reële opties voor transformatie*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Loenen, A. (2018). *Value gap bij permanente kantoortransformaties naar wonen in de commerciële vastgoedsector*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- M. Friedman, A. J. (1971). *A Monetary History of the United States*. Princeton: Princeton University Press.
- M. Zuidema, M. van Elp. (2010). *Kantorenleegstand*. Amsterdam: Stichting Economisch Instituut voor de Bouw.
- Marquand, A., & van der Post, W. (2012). *Basissyllabus 'Inleiding Marktanalyse'*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Marshall, A. (2009). *Principles of economics, eighth edition*. New York: Cosimo.
- Meijgaard, v. (2020). *De verliezers van transformatie? Een onderzoek naar de gevolgen van verdringing door gebiedstransformatie voor de competitiviteit van gevestigde bedrijven*. Utrecht: universiteit Utrecht.
- Mensing, A. (2014). *A method of analysing the financial feasibility of re-development projects from offices to housing*. Delft: Delft University of Technology.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap Departement Ruimte Vlaanderen. (2013). *Vlaanderen als polycentrische ruimte*. Brussel: Peter Cabus, Secretaris-generaal, Departement Ruimte Vlaanderen.
- Noord-Hollands archief. (n.d.). *Geschiedenis van de gemeente Haarlem*. Retrieved from Noord-Hollands archief: <https://noord-hollandsarchief.nl/partners/haarlem/geschiedenis-haarlem>
- Noord-Hollands archief. (n.d.). *Geschiedenis van Haarlemmermeer*. Retrieved from Noord-Hollands Archief: <https://noord-hollandsarchief.nl/partners/haarlemmermeer/geschiedenis-haarlemmermeer>
- PBL. (2016). *Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad*. Den Haag: PBL Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL. (2020). *Binnen- en buitenstedelijk bouwen in Nederland: een reflectie*. Den Haag: PBL Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL. (2021). *Wonen na de verkiezingen. Het woningtekort wordt in de regio opgelost*. Den Haag: PBL Planbureau voor de Leefomgeving.
- Peet, J. (1969). *The Spatial Expansion of Commercial Agriculture in the Nineteenth Century: A Von Thunen Interpretation*. Worcester: Economic Geography 45.
- Pigou, A. C. (1924). *The economics of welfare*. London: Palgrave Macmillan.
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2009). *De waarde van de kantooromgeving. Effecten van omgevingskenmerken op de huurprijzen van kantoorpanden*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).
- Platform31. (2019). *Leren van stedelijke transformaties; over sturingsdilemma's en veerkracht in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Den Haag: Stedelijke Transformatie, Platform31.
- Porter, M. E. (2014). *The Competitive Advantage of Nations*. Cambridge: Harvard Business Review.
- Putozak, P. (2017, mei 22). *The Hayek Taylor Rule*. Retrieved from SSRN: https://papers.ssrn.com/Sol3/papers.cfm?abstract_id=2972121
- Rai, N., & Thapa, B. (2015). A study on purposive sampling method in research. Kathmandu: Kathmandu School of Law.
- Remøy, H., & Street, E. (2016). Land Use Policy. *Elsevier*, pp. 1-10.
- Remøy, S. (2016). Land Use Policy. *Elsevier*, 1-10.
- Rijken, B., Duinen, L. v., & Buitelaar, E. (2017, maart). Woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad. *Real Estate Research Quarterly*, p. 22 t/m 28.

- Rijken, K. D. (2017). De financiële haarkbaarheid van kantoortransformatie. *Real Estate Research Quarterly*, 5-10.
- Roodbol, L. (2013). *Branding aan zet. Procesprincipes voor het positioneren van bestaande kantoren in binnenstedelijke gebiedstransformaties*. Delft: TU Delft.
- Rutgers, M. (2020). *Science & technology parks : de effecten van kennisclusters op vastgoed*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- RVO. (2014). *Transformatie en bouwbesluit 2012*. Den Haag: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
- Samuelson, P. A. (1954). The Pure Theory of Public Expenditure. *The review of Economics and Statistics*, 387-389.
- Smith, A. (1776). *The Wealth of Nations*. Retrieved from online literature: https://www.online-literature.com/adam_smith/wealth_nations/
- Soeters, S. (2013). *Stedenbouwkundig plan*. Amsterdam: PPHP.
- Stedebouw Architectuur. (2014, juni 11). *Transformatie Bergwijkpark Diemen naar levendige woonwijk*. Retrieved from Stedebouw Architectuur: <https://www.stedebouwarchitectuur.nl/artikel/transformatie-bergwijkpark-diemen-naar-levendige-woonwijk>
- Swyngedouw, E. (1997). *Social Power and the Urbanization of Water: Flows of Power*. New York: Oxford University Press.
- Thijs, M. (2012). *Externaliteiten van Landmarks op woningwaardes*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- Thijssen, B. (2019). *Kwantiteit vs. Kwaliteit*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Tordoir. (2001, september 12). *Marktwerking en ruimtelijke organisatie; een creatieve spanning*. Amsterdam, Noord-Holland, Nederland: Universiteit van Amsterdam.
- Tordoir. (2014). *Ruimtelijke structuur voor concurrentiekracht en welvaart*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Uyttebrouck, R. T. (2021). *The governance of live-work mix: Actors and instruments in Amsterdam and Brussels development projects*. Luik, België: Universiteit van Luik, België.
- Van Dale. (2021). *Betekenis 'transformatie'*. Retrieved from Van Dale: <https://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/transformatie#.YajbTtDMKUK>
- Van der Vlist, A. J., & Franke, M. K. (2021). *Agglomeration Economies and Capitalization Rates: Evidence from the Dutch Real Estate Office Market*. Amsterdam: Springer Science+Business Media, LLC, part of Springer Nature.
- van Gool, P., Jager, P., Theebe, M., & Weisz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen / Houten: Noordhoff Uitgevers.
- van Leers, B. (2011). *Kwalitatieve herstructurering van kantoorlocaties : conceptualisering en operationalisering van het begrip ruimtelijke kwaliteit voor kantorenlocaties*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Van Leeuwen, F. V. (2020). *Ontwikkelingen kantorenmarkt bij start Coronacrisis*. Colliers International.
- Van Meeteren, M., Derudder, B., & Witlox, F. (2013). *Het Vlaams gewest als polycentrische ruimte : van semantiek tot toepassing*. Heverlee: Steunpunt ruimte.
- Vastgoeddata. (2024, april). Retrieved from www.vastgoeddata.nl: <https://www.vastgoeddata.nl/>
- von Mises, L. (1978). *The clash of group interests and other essays*. New York: The Center of Liberman Studies.
- Williamson, O. E. (1979). *Assessing Vertical Market Restrictions: Antitrust Ramifications of the Transaction Cost Approach*. Pennsylvania: University of Pennsylvania.
- Yin, R. (1983). *Case Study Research: Design and Method*. California: SAGE Inc.
- Zuidema, M., & Elp, M. v. (2010). *Kantorenleegstand: Analyse van de marktwerking*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.
- Zweering, A. (2012). *Dynamische marktanalyse: een empirische casestudy van de kantorenmarkt in Nederland*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Bijlagen

Bijlage 1

Gestandaardiseerde vragenlijst interviews

Introductie

Doel van het interview:

Opnemen

Gebruik van de opname

Tutoyeren

Context geïnterviewde:

Bedrijf

Naam

Functie

Op welke wijze gelieerd aan de gebiedstransformatie

Onderwerp 1: voor herontwikkeling

1. Was uw organisatie al actief in dit gebied / deze plaats voordat de gebiedstransformatie plaatsvond?
 - a. Zo ja, geef dan een korte omschrijving van het gebied in die periode.
 - b. Zo nee, waarom dan toch positie verworven

Onderwerp 2: huidige situatie gebiedstransformatie

2. Wat is uw algemene indruk van het huidige gehele gebied?

Onderwerp 3 de omliggende kantoren huidige situatie

3. Wat is uw algemene indruk van de omliggende kantoren rondom het transformatiegebied in de huidige situatie?
4. Welke effecten heeft de transformatie in de huidige vorm op de omliggende kantoren? (positief en negatief)
5. Op een schaal van 1 tot 10, welk cijfer zou u het huidige kantoorgebied geven, gezien vanuit het perspectief van de huidige kantoorgebruikers?
 - a. Waarom denkt u dat gebruikers dit cijfer zouden geven?

Onderwerp 4 de omliggende kantoren nieuwe situatie

6. Welke effecten zullen veranderen als de gebiedstransformatie afgerond is?
7. In hoeverre gaat de gebiedstransformatie invloed hebben op de waarde / huurprijzen van de kantoren / uw kantoor in deze gemeente?

Onderwerp 5 evaluatie

8. Welke specifieke factoren gaan volgens u bijdragen aan het succes van de gebiedstransformatie voor de omliggende kantoren?
9. Voldoet het kantoorgebied aan de wensen en de vraag die marktpartijen hebben als de gebiedstransformatie afgerond is?
10. Welke lessen heeft uw bedrijf geleerd uit de gebiedstransformatie, en hoe kunnen deze worden toegepast op toekomstige gebiedstransformaties?
11. Hoe ziet u de toekomst van de omliggende kantoren in relatie tot markttrends en veranderende behoeften van gebruikers?
12. Algemeen voor Nederland: Zijn dit soort gebiedsontwikkelingen ook in de toekomst nodig voor de kantorenmarkt?

Onderwerp 7 tot slot

13. OPTIONEEL: Kent u iemand van organisatie ..., zodat ik haar/hem kan interviewen in het kader van dit onderzoek?
14. Tot slot, de Columbus-vraag: Wat zou uw bedrijf anders hebben gedaan als u de projectontwikkelaar van het gebied was? Of wat zou u anders hebben gedaan als u een belegger was van een van de kantoren?

Gestandaardiseerde observatielijst

Datum van observatie: [Datum invullen]

Locatie: [Naam van het gebied]

Waarnemer: Christiaan Ilias

Algemene informatie

Weersomstandigheden:

Temperatuur: _____ °C

Weertype: _____ (bijv. zonnig, bewolkt, regenachtig)

Tijdstip van observatie:

Van: _____ uur

Tot: _____ uur

Observaties:

Huidige situatie

Beschrijf de huidige staat van het gebied:

(Let op eventuele aanwezige gebouwen, open ruimtes, groenvoorzieningen, enz.)

Bouwwerkzaamheden

Zijn er momenteel bouwwerkzaamheden gaande?

Zo ja, welke soorten werkzaamheden worden uitgevoerd?

Bewoners/Gebruikers

Zijn er al bewoners aanwezig in de nieuwe woningen?

Zo ja, wat is de indruk van hun aanpassing aan het nieuwe gebied?

Huidige kantoren

Hoe zijn de omliggende kantoren?

Is er veel leegstand?

Zijn grootschalige renovaties zichtbaar, om het vastgoed gereed te maken voor nieuwe aanwas?

Infrastructuur

Controleer de status van de infrastructuur (wegen, trottoirs, verlichting).

Zijn er voorzieningen voor fietsers en voetgangers?

Voorzieningen

Zijn er winkels, scholen, parken, of andere voorzieningen in de buurt?

Hoe toegankelijk zijn deze voor bewoners?

Groenvoorzieningen

Beoordeel de aanwezigheid en kwaliteit van groenvoorzieningen.

Zijn er voldoende bomen, planten, en openbare ruimtes?

Verkeer en Parkeren

Hoe is het verkeer in en rond het gebied?

Zijn er voldoende parkeervoorzieningen?

Veiligheid

Voel je je veilig in het gebied?

Zijn er zichtbare veiligheidsmaatregelen?

Algemene indruk

Positieve aspecten:

Wat zijn de positieve kenmerken van de herontwikkeling?

Negatieve aspecten:

Wat zijn de mogelijke tekortkomingen of negatieve aspecten?

Bijlage 2 Deskresearch

Case 1 Holland Park, Diemen

De eerste casestudie betreft de gebiedstransformatie van Holland Park in Diemen.

Locatie

Nederland, Noord-Holland, Agglomeratie Amsterdam, Diemen-Zuid, kantorenpark Bergwijkpark. Diemen is een plaats en gemeente in de provincie Noord-Holland en maakt onderdeel uit van de metropool regio/ agglomeratie Amsterdam. Diemen ligt ongeveer 5 kilometer van het centrum van Amsterdam. Diemen ligt ten oosten van het centrum van Amsterdam.

Historie

De naam Diemen is afgeleid van de rivier de Diem en uit opgraving blijkt dat dit een van de eerste nederzettingen was in dit gebied (Baar, 2009). De plaats is ontstaan uit een veenweidegebied. (Baar, 2009) en door de groei van de stad Amsterdam werd het een plek waar akkerbouw plaatsvond om te voorzien in de zuivelbehoefte van de stad (Hoeve, 1992). Halverwege de 20^{ste} eeuw werd de plek ontdekt als uitwijk locatie voor Amsterdam, waardoor het aantal inwoners groeide. Door de groei van verschillende aangrenzende stadsdelen van Amsterdam, zoals Duivendrecht, Bijlmermeer en Watergraafsmeer, is Diemen ingesloten in door Amsterdam. Hierdoor is Diemen ook meer op een stadsdeel van Amsterdam gaan lijken (Hoeve, 1992).

Omschrijving van het gebied

De gebiedstransformatie van Holland Park bevindt zich aan de zuidzijde van Diemen, grenzend aan stadsdeel Amsterdam Zuidoost. Aan de noordzijde van het gebied is het treinstation Diemen-Zuid met bijbehorende metro- en busverbindingen gelegen evenals een woonwijk met laagbouw eengezinswoningen. Aan de oostzijde loopt het trein- en metrospoor met het hoofdkantoor van de GVB. Aan de andere kant van het spoor ligt het bedrijfsruimte terrein Verrijn Stuart. Aan de zuidzijde ligt een woonwijk van Amsterdam Zuidoost met hoogbouw appartementen. Aan de westzijde bevindt zich de studenthuisvesting Campus Diemen Zuid, de stadsroute s107 en het kantorenpark Diemen Zuid.

Het gebied is bereikbaar via openbaar vervoer met trein- en metrostations in de nabijheid en verschillende buslijnen die door het gebied lopen. Bovendien zijn de snelwegen A10, A9 en A1 in enkele minuten te bereiken. Lokale voorzieningen zijn in het gebied aanwezig, waaronder enkele horecavoorzieningen en een supermarkt. In de nabije omgeving zijn verschillende kleinere winkelcentra (Duivendrecht, Diemen-Zuid en Diemen) en grootschalige winkelcentra in het centrum van Amsterdam en Amsterdam-Zuidoost te vinden. De AMC en VUMC zijn respectievelijk 5 en 15 minuten rijafstand gelegen. In het gebied is 1 hotel en op enkele minuten rijafstand zijn verschillende andere hotels te vinden in Diemen, Amsterdam Zuidoost en Amsterdam. Er zijn zeven basisscholen, geen middelbare scholen en 1 MBO school en één hogeschool.

Kaart 1 Diemen in Agglomeratie Amsterdam



Kaart 2 Holland Park



Demografische gegevens

Totaal telt Diemen 32.785 inwoners, wat een aanzienlijke groei vertegenwoordigt ten opzichte van 1995, toen het aantal inwoners 24.047 bedroeg (circa 36% gestegen). Van de 15.959 woningen in 2022 is 40% koopwoning, terwijl de overige 60% huurwoningen betreft. 24% van de totale woningvoorraad zijn corporatiewoningen. De gemiddelde woningwaarde bedroeg in 2022 EUR 365.000. De bevolkingssamenstelling in Diemen kenmerkt zich door 50% autochtone bewoners, 19% met een westerse migratieachtergrond en 31% met een niet westerse migratieachtergrond. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt EUR 31.200. Diemen onderscheidt zich van de andere delen van Nederland door het hoge percentage Surinamers en immigranten met Westerse en niet-westerse achtergrond en een relatief laag auto bezit. In de gemeenteraad van Diemen is GroenLinks de grootste partij, gevolgd door Ons Diemen en D66 .

Gebiedsontwikkeling

Het kantoreengebied Bergwijkpark bestaat uit twee verschillende delen. Bergwijkpark Noord bestond voornamelijk uit kantoorgebouwen uit de jaren 80 een bepaalde samenhang. Dit was bijvoorbeeld duidelijk te zien bij het complex Diemervijver. De kantoorgebouwen stonden dusdanig opgesteld, zodat er ook kleine openbare ruimtes tussen de kantoren zaten. Het gebied is nooit helemaal uitontwikkeld, omdat er niet genoeg vraag naar kantoorruimte in dit gebied was (Diemen, 2012). In de jaren 90 wordt Bergwijkdreef Zuid ontwikkeld. Dit zijn meer op zichzelf staande gebouwen, met een eigen architectuur (Diemen, 2012). In 2012 loopt de leegstand van Bergwijkpark op tot 67% en zag de gemeente geen aanknopingspunten om het kantoorgebied te doen herleven. Daarom besloot de gemeente in 2013 om het gebied te transformeren naar woningen (Gemeente Diemen, 2015). Met deze transformatie is er circa 100.000 vierkante meter kantoorruimte van voorraad onttrokken. (Stedebouw Architectuur, 2014)

Met de gebiedstransformatie Holland Park zijn er in totaal ca. 3.925 woningen (314.000 bvo) gerealiseerd verdeeld over 20 verschillende woonblokken. (Soeters, 2013). Dit zijn zowel koop- als huurwoningen. Daarnaast worden er ook in verschillende segmenten appartementen aangeboden, waardoor het gebied voor meerdere doelgroepen interessant is. Dit zorgt ervoor dat er bevolkingssamenstelling gevarieerder is. Het gebied Holland Park is volledig uitontwikkeld. De naastgelegen projecten Park Valley en Holland Park Zuid zijn nu in ontwikkeling.

Kantorenmarkt

De gemeente Diemen heeft een aantal bedrijventerreinen, te weten Verrijn Stuart, Stammerdijk, de Sniep en kantorenpark Bergwijkpark (gemeente Diemen). In het gebied waar de gebiedstransformatie Holland Park wordt gerealiseerd zijn twee kantoorgebouwen aanwezig die niet getransformeerd gaan worden. In de directe nabijheid ligt het kantoreengebied Bergwijkdreef Zuid. In totaal staan hier 14 kantoorgebouwen met ongeveer 58.000 m² gebruiksoppervlakte. In de nabije omgeving zijn ook nog kantorenlocaties in Amsterdam Zuidoost centrum, Amstelkwartier en Duivendrecht. I (Vastgoeddata, 2024).. In de afgelopen 5 jaar hebben er 16 verhuurtransacties plaatsgevonden, De totale oppervlakte van deze transacties bedraagt 60.179 m². De grootste transactie was de nieuwe verhuur van ABN AMRO aan de Wisselwerking 58 in Diemen, met een

oppervlakte van 19.385 m² Het huurprijs niveau variëren tussen EUR 165 – 200 per m² per jaar (Vastgoeddata, 2024).

Case 2 Hyde Park, Hoofddorp

De tweede casestudie betreft de gebiedstransformatie van Hyde Park in Hoofddorp.

Locatie

Nederland, Noord-Holland, Agglomeratie Amsterdam, Hoofddorp, Bedrijventerrein Beukenhorst.

Hoofddorp is een plaats in de gemeente Haarlemmermeer in de provincie Noord-Holland en maakt onderdeel uit van de metropool regio/ agglomeratie Amsterdam. Hoofddorp ligt ongeveer 18 kilometer ten zuidwesten van het centrum van Amsterdam en 7 kilometer ten zuidwesten van Schiphol.

Historie

De Haarlemmermeer is ontstaan uit het droogleggen van het meer de Waterwolf (Noord-Hollands archief, sd). Het was een niemandsland en door de verstedelijking duurde het even voordat het gebied gebruikt als agrarisch grondgebied. Na de mechanisatie werd Haarlemmermeer wel interessant voor landbouw. De twee grootste plaatsen waren Kruisdorp en Venneperdorp. Kruisdorp werd later omgedoopt tot Hoofddorp. De luchthaven Schiphol wordt in het gebied gerealiseerd en dit zorgt ervoor dat er veel bedrijven zijn die zich in de buurt vestigen. De werkgelegenheid zorgt ervoor dat er ook meer bewoners naar het gebied verhuizen. Daarnaast werd in de Vierde Nota ruimtelijke ordening Extra (Vinex) 3 gebieden in de gemeente aangewezen om extra woningen bij te bouwen **Ongeldige bron opgegeven..** Het kantorenpark Beukenhorst is eind jaren 80 gebouwd en was daarvoor platteland (Gemeente Haarlemmermeer, 2012)

Omschrijving van het gebied

De gebiedstransformatie is gesitueerd aan de oostzijde van Hoofddorp. Aan de noordzijde ligt een woonwijk met laagbouw eengezinswoningen. Aan de Oostzijde zijn een aantal kantoren gesitueerd met daarachter de provinciale weg N201 en een perifere detailhandel locatie. Aan de zuidzijde loopt het treinspoor en het treinstation Hoofddorp. Daarachter ligt het kantorenpark Beukhorst Oost. Aan de westzijde is een park gelegen met daarachter tennisvelden en eengezinswoningen.

Het gebied ontsluit zich via openbaar vervoer door het treinstation zuiden van het gebied. Daarnaast lopen er verschillende busverbindingen door het gebied. Met de auto is het gebied ontsloten met de snelwegen A4 op enkele minuten rijafstand. Behoudens de winkels bij het treinstation, zijn er niet veel andere voorzieningen in het gebied aanwezig. Het grootste winkelcentrum ligt op ca. 500 meter. Het Spaarne gasthuis Hoofddorp ligt op circa 5 minuten rijafstand. In het gebied zijn 2 hotels en op enkele minuten rijafstand zijn verschillende andere hotels te vinden in Hoofddorp en Schiphol. Er zijn 60 basisscholen, 7 middelbare scholen en 2 MBO scholen en geen HBO scholen of universiteiten.

Kaart 3 Hoofddorp in Agglomeratie Amsterdam



Kaart 4 Hyde Park



Demografische gegevens

Totaal telt Hoofddorp 77.728 inwoners, De afgelopen 30 jaar is het aantal inwoners met ongeveer 35.000 inwoners toegenomen (circa 85% gestegen). Van de 32.956 woningen in 2022 is 62% koopwoning, terwijl de overige 38% huurwoningen betreft. 26% van de totale woningvoorraad zijn corporatiewoningen. De gemiddelde woningwaarde bedroeg in 2022 EUR 385.000. De bevolkingssamenstelling in Hoofddorp kenmerkt zich door 63% autochtone bewoners, 13% met een westerse migratieachtergrond en 25% met een niet westerse migratieachtergrond. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt EUR 31.495.. In de gemeenteraad van Haarlemmermeer is GroenLinks de grootste partij, gevolgd door VVD en Haarlemmermeerse Actieve Politiek.

Gebiedsontwikkeling

Het kantorengedebied Beukenhorst bestaat uit twee verschillende delen. Hier is later nog Park 20/20 bij gekomen. Beukenhorst West bestond voornamelijk uit kantoorgebouwen uit zowel de jaren 80 en 90. Het gebied kenmerkt zich daarom door verschillende bouwstijlen met komt daardoor enigszins onsamenhangend over. Veel gebouwen zijn gedateerd en de opzet van de openbare ruimtes is ruim, maar ook leeg, rechtlijnig met weinig aankleding. De openbare ruimte oogt hierdoor troosteloos. In de jaren 90 en 00 wordt Beukenhorst Oost ontwikkeld. Hier ligt de reikwijdte van de bouwjaren wat minder gespreid, waardoor de gebouwen een meer samenhangend geheel zijn. Ook zijn de openbare ruimtes iets meer speels opgezet en is er meer groen in het gebied. Het naastgelegen kantorenpark park 20/20 heeft een kwaliteitsimpuls gegeven aan de kantoren van Beukenhorst Oost. Er tekende zich een tweedeling af tussen de twee gebieden en het resulteerde uiteindelijk in een leegstandspercentage van 60% in Beukenhorst West. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente Haarlemmermeer in 2018 besloten heeft om het gebied te transformeren naar mixed use woonwijk.

Er is geen informatie gevonden over het aantal vierkante meters kantoren dat onttrokken wordt uit het gebied, maar de schatting is dat dit ongeveer 80.000 tot 110.000 m² is. In totaal zullen er ongeveer 3.800 woningen gerealiseerd worden verdeeld over 12 woonblokken. Dit zijn zowel koop- als huurwoningen. Het gebied Hyde Park is in ontwikkeling en het eerste woonblok is eind 2023 opgeleverd, het tweede blok zal in 2024 volgen. De verwachting is dat Hyde Park in 2029 helemaal uitontwikkeld is.

Kantoren

Het grootste gedeelte van de kantorenmarkt van Hoofddorp bevindt zich in het gebied rondom het station bij Beukenhorst Oost, Beukenhorst West en Park 20/20. Daarnaast zijn er nog een aantal kantoorgebouwen gesitueerd op het bedrijventerrein De president, ten zuiden van Hoofddorp. In Beukenhorst en park 20/20 staan hier nog 78 kantoorgebouwen met ongeveer 600.000 m² gebruiksoppervlakte. In het gebied Beukenhorst West zijn op dit moment reeds een aantal kantoorgebouwen onttrokken van de markt. Op dit

moment staan er nog 14 kantoorgebouwen met totaal 70.000 m² oppervlakte. Buiten de Haarlemmermeer zijn ook veel kantoren te vinden op Schiphol-Rijk en Schiphol.

In de afgelopen 5 jaar hebben er 72 verhuurtransacties plaatsgevonden in Beukenhorst. De totale oppervlakte van deze transacties bedraagt ongeveer 122.000 m². De grootste transactie was de nieuwe verhuur van Asics Europe aan de Taurus Avenue 165 in park 20/20, met een oppervlakte van ongeveer 11.000 m². De grootste verlenging was Sanoma Media Netherlands aan de Capellalaan 65 in Beukenhorst Oost met een oppervlakte van ongeveer 16.800 m². Het huurprijs niveau variëren tussen EUR 125 – 200 per m² per jaar (Vastgoeddata, 2024).

Case 3 Schalkwijk Midden, Haarlem

De derde casestudie betreft de gebiedstransformatie van Hyde Park in Hoofddorp.

Locatie

Nederland, Noord-Holland, Agglomeratie Amsterdam, Haarlem, Bedrijventerrein Schalkwijk
Schalkwijk is een wijk in de plaats Haarlem in de gemeente Haarlem in de provincie Noord-Holland en maakt onderdeel uit van de metropool regio/ agglomeratie Amsterdam. Haarlem ligt ongeveer 20 kilometer ten westen van het centrum van Amsterdam. Schalkwijk ligt ten Zuidoosten van het centrum van Haarlem.

Historie

3.600 jaar geleden was er al bewoning rondom het Spaarne en Haarlem is ontstaan als nederzetting voor de route naar het Romeinse fort bij Velsen (Bibliotheek Zuid-Kennemerland, 2020). Haarlem wordt als eerste genoemd in 918, maar de naam was al eerder bekend. Het is echter niet helder wat de betekenis was achter de naam Haarlem. (Bibliotheek Zuid-Kennemerland, 2020). In 1245 kreeg de stad stadsrechten en in de periode van 1350 tot 1450 bloeide de stad op door de productie van schepen, bier en lakens. Na een kortstondige Spaanse bezetting van 4 jaar werd een aantrekkelijke vestigingsplaats voor Vlamingen die in deze stad, omdat er gunstige vestigingsvoorwaarden en subsidies verstrekt werden en zij de vrijheid hadden om het gereformeerde geloof te beoefenen (Noord-Hollands archief, sd).

De stad Haarlem verloor echter de concurrentie slag met steden in Engeland en Frankrijk, waardoor de stad in de 19^e eeuw verloederde. Toch werd er besloten om een spoorverbinding te maken in Haarlem. Dit zorgde voor een wederopstanding van de stad (Noord-Hollands archief, sd). De stad floreerde vervolgens door de verschillende fabrieken die zich in de stad gevestigden. De gemeente Haarlem slokte daarna verschillende stukken grondgebied op, waaronder ook Schalkwijk, waar vervolgens in de jaren 60 en 70 ook woonwijken met voorzieningen en kantoren gebouwd werden. Schalkwijk is het jongste stadsdeel.

Omschrijving van het gebied

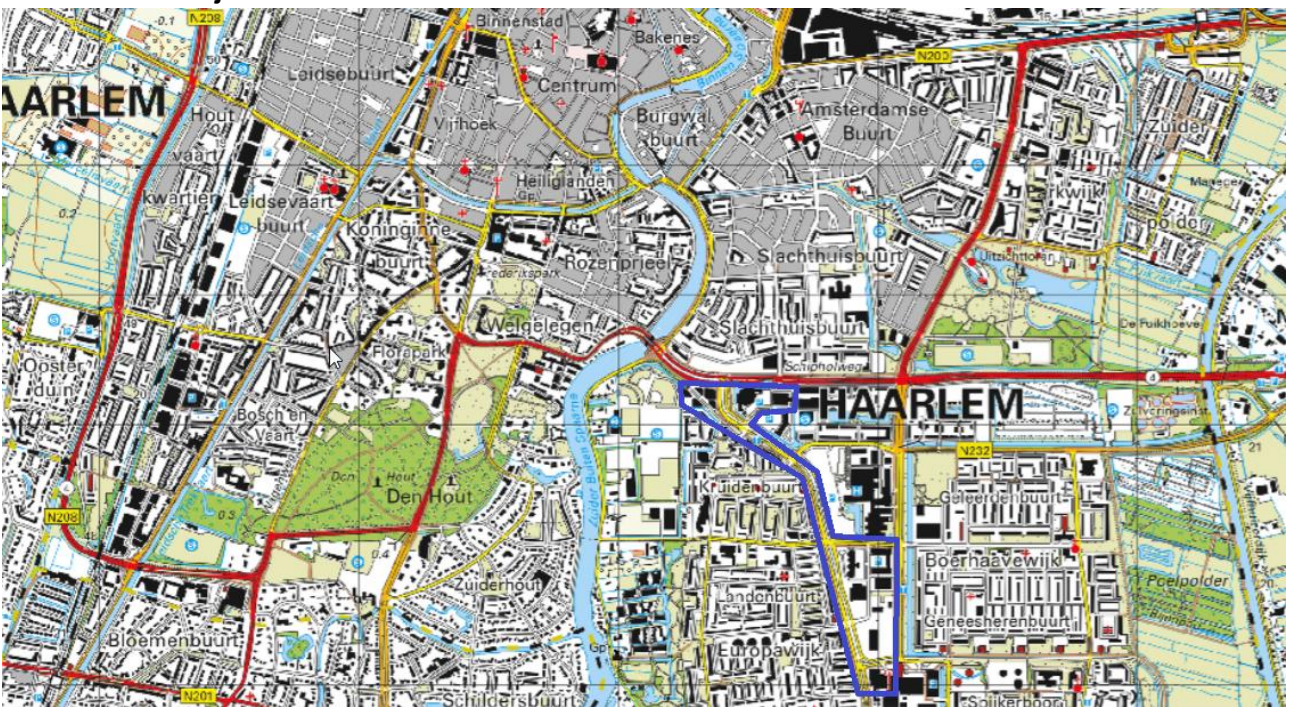
De gebiedstransformatie is gesitueerd aan de Zuidoost zijde van de plaats Haarlem in de wijk Schalkwijk. Aan de noordzijde van het gebied ligt de uitvalsweg Schipholweg richting de snelweg A9 en A5, met een woonwijk met hoog- en laagbouw eengezinswoningen. Aan de Oostzijde ligt de uitvalsweg Amerikaweg, met daarnaast de Amerikavaart en daarachter een woonwijk met hoog- en laagbouw. Aan de zuidzijde is het Winkelcentrum Schalkwijk gesitueerd. Dit winkelcentrum wordt de komende periode ook grootschalig gerenoveerd. Naast het winkelcentrum ligt een busstation. Aan de westzijde ligt de uitvalsweg Europaweg. Aan de andere zijde van de Europaweg ligt een woonwijk met hoog- en laagbouw.

Het gebied ontsluit zich via openbaar vervoer door een busstation ten zuiden van het gebied. De komende jaren zal ten noorden van het gebied ook een busstation gerealiseerd worden. Met de auto is het gebied ontsloten met de snelwegen A9 en A5 op enkele minuten rijafstand. Het winkelcentrum van Schalkwijk is direct naast het winkelgebied gelegen en het centrum van Haarlem ligt op ongeveer 1.000 meter afstand. Het Spaarne Ziekenhuis Haarlem Zuid ligt midden in het gebied. Daarnaast ligt er ook 1 hotel in het gebied en op enkele minuten rijafstand zijn verschillende andere hotels te vinden in Haarlem en omliggende dorpen. Er zijn 48 basisscholen, 17 middelbare scholen en 2 MBO scholen en 2 HBO scholen, maar geen universiteiten.

Kaart 5 Haarlem in Agglomeratie Amsterdam



Kaart 6 Schalkwijk Midden



Demografische gegevens

Totaal telt de gemeente Haarlem 163.396 inwoners. Het stadsdeel Schalkwijk telt ongeveer 33.000 inwoners. De afgelopen 30 jaar is het aantal inwoners met ongeveer 15.000 inwoners toegenomen (circa 10% gestegen). Van de 78.000 woningen in 2023 is 53% koopwoning, terwijl de overige 47% huurwoningen betreft. 29% van de totale woningvoorraad zijn corporatiewoningen. De gemiddelde woningwaarde bedroeg in 2023 EUR 480.000. De bevolkingssamenstelling in Haarlem kenmerkt zich door 64% autochtone bewoners, 15% met een westerse migratieachtergrond en 17% met een niet westerse migratieachtergrond. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt EUR 34.800. In de gemeenteraad van Haarlem is GroenLinks/PvdA de grootste partij, gevolgd door VVD.

Gebiedsontwikkeling

Het kantorenpark Schalkwijk Midden is een langgerekt gebied langs de Europaweg. Het gebied wordt gescheiden door het ziekenhuis en het hotel. Het gebied bestaat uit kantoren uit de jaren 70, 80 en 90. De kantoren zijn gelegen langs een kant van een uitvalsweg met woningen aan de andere kant van de weg,

waardoor het niet per definitie oogt als een monofunctioneel kantoren park. De kantoren hebben verschillende bouwstijlen. Hierdoor vormen de verschillende kantoren ook geen samenhangend geheel. Veel gebouwen zijn gedateerd en door het ziekenhuis en de verschillende groenstroken en wegen is het gebied ook langgerekt en ruim opgezet. De kantoren vallen niet erg op door de drukke uitvalswegen. Een aantal grote partijen hebben de gedateerde kantoren in Schalkwijk ingeruild voor nieuwe kantoren in Haarlem, Amsterdam of Haarlem. Hierdoor nam het leegstandspercentage de afgelopen jaren toe. Er is geen informatie gevonden over de exacte leegstandspercentages en het aantal onttrokken vierkante meters.

In totaal zullen er ongeveer 2.800 woningen gerealiseerd worden verdeeld over meerdere woonblokken die door verschillende partijen worden gebouwd. Er komen zowel huur- als koop woningen. Naast appartementen komen er ook grondgebonden eengezinswoningen. Het gebied Schalkwijk Midden is in ontwikkeling en het eerste woonblok is eind 2023 opgeleverd, het tweede blok zal in 2024 volgen. De verwachting is dat Schalkwijk Midden in 2032 uitontwikkeld is.

Kantorenmarkt

Het gebied Schalkwijk Midden is een van de drie gebieden waar veel kantoorgebouwen staan. In de rest van Haarlem zijn met name veel kantoren en kantoorvilla's terug te vinden in en rondom het centrum. De bezetting in deze gebieden is goed. In de Waarderpolder zijn ook veel kantoorgebouwen. In de gebiedstransformatie stonden ongeveer 16 kantoorgebouwen met een totaal metrage van ongeveer 100.000 m² kantoorruimte. Een deel van deze kantoren is reeds gesloopt en een aantal woonblokken is al gerealiseerd. In Haarlem staan ongeveer 51 kantoorgebouwen met ongeveer 280.000 m² gebruiksoppervlakte (Rondom Haarlem zijn een aantal kantoren te vinden in Heemstede, Halfweg/Zwanenburg en Cruquius).

In de afgelopen 5 jaar hebben er 67 verhuurtransacties plaatsgevonden. De totale oppervlakte van deze transacties bedraagt ongeveer 37.500 m². De grootste transactie was de nieuwe verhuur van Teva Pharmaceuticals International aan de Swensweg 3 in Haarlem, met een oppervlakte van 5.700 m². Het huurprijs niveau variëren tussen EUR 100 per vierkante meter per jaar voor de mindere kantoorgebouwen tot EUR 220 per vierkante meter per jaar voor de kantoorvilla's in het centrum (Vastgoeddata, 2024).